



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΚΑΙ ΥΠΟΔΟΜΩΝ
ΤΜΗΜΑ Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε.**

Ταχ. Δ/ση: Διοικητήριο
Ταχ. Κώδικας: 541 23
Πληροφορίες: Δρ Μαργαρίτα Βυζαντιάδου
Τηλ.: 2310 379362
Σύζευξες: 2313 501362

**ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ**

ΘΕΜΑ: «Χαρακτηρισμός ως διατηρητέου του κτηρίου που βρίσκεται στο Φλάμπουρο του Δήμου Φλώρινας, φερομένου ως ιδιοκτησίας οικογένειας Πινόπουλου και του τμήματος της νότιας όψης του προσκτίσματος στον αύλειο χώρο του κτηρίου και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτού».

Α. ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ – ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

1. Το κτήριο του θέματος βρίσκεται στον οικισμό Φλάμπουρο του Δήμου Φλώρινας. Πρόκειται για παλιά ισόγεια κατοικία με παραδοσιακά τυπολογικά, μορφολογικά και κατασκευαστικά χαρακτηριστικά.

2. Ο Δήμος Φλώρινας με το με αρ. πρωτ. 1518/10-6-13 (ΥΜΑΘ 2868/17-6-13) έγγραφό του, διαβίβασε στο Υπουργείο Μακεδονίας και Θράκης το με αρ. πρωτ. 1036/18-4-2013 πρωτόκολλο αυτοψίας Επικίνδυνα Ετοιμορρόπου Κτίσματος της τριμελούς επιτροπής της Περιφερειακής Ενότητας Φλώρινας, καθώς και τη γνωμοδότηση του αρμοδίου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) της συνεδρίασής του, στις 23-4-13 που αφορούν στο εν λόγω κτήριο.

3. Το Σ.Α. στην συνεδρίασή της (πρακτικό 2^ο) γνωμοδότησε αρνητικά για την κατεδάφιση του κτηρίου στο Φλάμπουρο και πρότεινε ήπια μέτρα προστασίας και αποφυγή της κατεδάφισής του. Αναλυτικά, η γνωμοδότηση είναι ως εξής: «Το ισόγειο κτίσμα του Φλαμπούρου είναι από τα λίγα εναπομείναντα δείγματα παραδοσιακής αρχιτεκτονικής λιθοδομής σε ένα από τα μαστοροχώρια της περιοχής και προτείνεται η διατήρηση και η επισκευή του».

4. Το χωριό Φλάμπουρο είναι ορεινό χωριό με πλούσιο φυσικό περιβάλλον και διασώζει σήμερα κάποια παραδοσιακά και αξιόλογα κτήρια, όπως το κτήριο του Δημοτικού Σχολείου, το οποίο είναι χαρακτηρισμένο ως μνημείο από το Υπουργείο Πολιτισμού, που χτίστηκε στις αρχές του 20^{ου} αιώνα.

5. Οι κάτοικοι εγκαταστάθηκαν στα μέσα του 19^{ου} αιώνα στην περιοχή, προερχόμενοι από την περιοχή της Κόνιτσας και ασχολήθηκαν ιδιαίτερα με το χτίσιμο της πέτρας. Γι αυτό και ο οικισμός συγκαταλέγεται ανάμεσα στα Μαστοροχώρια της Περιφερειακής Ενότητας Φλώρινας, τα οποία είναι τα χωριά, Λέχοβο, Φλάμπουρο και Δροσοπηγή. Το τελευταίο τέταρτο του 19ου αιώνα, ως τα μέσα του 20ού, η οικοδομική τέχνη είχε ενδιαφέρον για την περιοχή, γιατί συνέβαλε στην εντόπια οικονομία, αλλά και στην ιδιαίτερη αρχιτεκτονική μορφή της. Τα έργα των κτιστάδων ήταν ιδιωτικά, κοινοτικά και δημόσια, που άλλοτε μνημειακά και άλλοτε ταπεινά και απλά, αποτελούν εξαιρετα παραδείγματα της παραδοσιακής τέχνης της πέτρας, της λάσπης και του ξύλου (*Ιστοσελίδα της Περιφερειακής Ενότητας Φλώρινας: <http://www.florina.gr>*).

6. Τα απλά αυτά κτίσματα του οικισμού που διασώζονται είναι ελάχιστα. Ένα από αυτά είναι το κτήριο του θέματος, στο οποίο είναι ιδιαίτερα ενδιαφέρουσα η μικτή τεχνική της πέτρας και των ομώνυμων ή πλιθίων.

7. Η κατασκευή άψητων πλινθών ή πλιθιών, αποτελούσε χρονοβόρο έργο. Σύμφωνα με τη βιβλιογραφία τα πλιθιά τα κατασκεύαζαν από κοκκινόχωμα με την προσθήκη ψιλού άχρου μέσα σε ξύλινα καλούπια 4-6 μαζί και τα άφηναν στον ήλιο να στεγνώσουν. Οι διαστάσεις τους ήταν περίπου 10x 14x 30εκ. (*Γ. Καραδέδος, Π. Τσολάκης, Πρέσπες, Ελληνική Παραδοσιακή Αρχιτεκτονική, Μακεδονία Α', Εκδόσεις Μέλισσα, 1998*).

8. Συγκεκριμένα, ο πλινθόκτιστος τρόπος δόμησης του κτηρίου, φαίνεται ότι συνηθίζονταν στα παλαιότερα χρόνια στον οικισμό Φλάμπουρο, αλλά και στην γύρω ευρύτερη περιοχή της Δυτικής Μακεδονίας, όπως για παράδειγμα στην περιοχή Κορέστια Καστοριάς. Κατ' εξοχή, ήταν σε χρήση στα Κορέστια, λόγω του τοπίου με χωματόλοφους, αλλά και στα περισσότερα πεδινά μέρη. Τα «αρχοντόσπιτα της λάσπης», όπως λέγονται, δεν υστερούσαν σε τέχνη και στερεότητα. Μάλιστα, η ελαφρά και ευλύγιστη κατασκευή τους επάνω σε ποταμίσιες πέτρες, τα έκανε αντισεισμικά, χρειαζόνταν όμως μεγάλη φροντίδα στη στέγη (<http://www.florina.gr>)

Ειδικότερα, για το κτήριο αναφέρονται τα εξής:

9. Το κτήριο του θέματος είναι κατασκευασμένο με τα προσφορότερα υλικά, την πέτρα, το ξύλο και τη λάσπη. Η κάτοψη παρουσιάζει ένα μακρόστενο παραλληλόγραμμο με την αντιπροσωπευτική όψη του να στρέφεται προς τον γύρω αύλειο χώρο του. Είναι ορθογωνικής διάστασης 5,00x 8,00μ, περίπου, και πιθανώς μονόχωρη κατοικία. Οι εξωτερικοί τοίχοι είναι κατασκευασμένοι από ακατέργαστους λίθους και άψητα πλιθιά. Συγκεκριμένα, η βορεινή πλευρά του, καθώς και το άνω τμήμα της νότιας πλευράς του, όπου σχηματίζεται το αετωματικό τρίγωνο της στέγης είναι κατασκευασμένα από πλιθιά. Η ανατολική πλευρά, καθώς και το κάτω τμήμα της νότιας πλευράς είναι κατασκευασμένα από ακατέργαστες λίθους. Το εν λόγω κτίσμα βρίσκεται σε επαφή με δρόμο του οικισμού και έχει αύλειο χώρο στα ανατολικά και βόρεια.

10. Η δυτική πλευρά, πιθανώς, ήταν κατασκευασμένη από πλιθιά, όπως διαπιστώνεται από την περιγραφή του με αρ. πρωτ. 1036/18-4-2013 πρωτοκόλλου αυτοψίας και τις συνημμένες φωτογραφίες του κτηρίου. Το τμήμα αυτό είχε το μεγαλύτερο πρόβλημα κατάρρευσης, αφού όπως περιγράφεται στην παραπάνω έκθεση «...ο δυτικός του τοίχος έχει αποκολληθεί από τις δύο άλλες πλευρές και αποκλίνει έντονα από την κατακόρυφο κινδυνεύοντας να καταρρεύσει...». Μετά από αυτοψία της Υπηρεσίας (11-7-2013) φαίνεται ότι το τμήμα αυτό έχει αντικατασταθεί στο μεγαλύτερο μέρος του από τσιμεντότουβλα.

11. Όλες οι αρχικές τοιχοποιίες είναι από πέτρα ή πλιθιά με συνδετική ύλη από πηλοκονίαμα. Διακρίνονται ξύλινα ακατέργαστα πρέκια (σενάζ) στα άνω μέρη των ανοιγμάτων και ξυλοδεσιά στο κάτω μέρος της νότια όψης. Επίσης, στις γωνίες του κτηρίου διακρίνονται ακατέργαστοι γωνιόλιθοι που δένουν τις τοιχοποιίες. Στη νότια πλευρά του, το κάτω τμήμα της λιθοδομής της τοιχοποιίας διαχωρίζεται από το άνω αετωματικό τμήμα της πλινθοκατασκευής με μία προεξέχουσα ζώνη, η οποία διαμορφώνει ένα είδος γείσου κατασκευασμένο από δύο εκφορικές στρώσεις πλακόπετρας. Το γείσο αυτό συνεχίζει και στην ανατολική πλευρά του κτηρίου για στήριξη της προεξέχουσας στέγης.

12. Τα παράθυρα της ανατολικής όψης είναι υψίκορμα, ξύλινα με υάλινους φεγγίτες στο άνω μέρος τους, όπου στο ενδιάμεσο οριζόντιο ξύλινο καίτι διακρίνονται κυματιστές διακοσμήσεις. Επίσης, η πόρτα εισόδου είναι υψίκορμη, ξύλινη, με ξυλόγλυπτα στοιχεία και υάλινο φεγγίτη στο άνω μέρος της. Τα εξωτερικά ανοίγματα, φέρουν κιγκλιδώματα με κατακόρυφες ή οριζόντιες σιδηρόβέργες. Στη βόρεια πλινθόκτιστη πλευρά, στο άνω αετωματικό τμήμα της τοιχοποιίας, στο κέντρο του, διακρίνεται μικρός κυκλικός φεγγίτης που πλαισιώνεται από πλιθιά σε προεξοχή.

13. Η οροφή του είναι επιχρισμένη καλαμωτή και η κατασκευή ολοκληρώνεται με δίριχτη στέγη που επιστεγάζεται με λαμαρίνα. Πάνω από τη πόρτα εισόδου διαμορφώνεται προεξοχή της στέγης για λόγους προστασίας από την βροχή και τον ήλιο. Το στέγαστρο αυτό στην κάτω πλευρά του είναι ξύλινο και περιμετρικά φέρει ξύλινες διακοσμήσεις που μοιάζουν με «σταγόνες».

14. Σύμφωνα με τα παραπάνω, στο εν λόγω κτήριο διακρίνονται ιδιαίτερα ενδιαφέροντα στοιχεία της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, όπως της μορφολογίας, τυπολογίας, της μικρής κλίμακας των παλαιότερων οικιών και του τρόπου δόμησής τους. Όλα τα επιμέρους στοιχεία του, όπως π.χ. οι λιθόκτιστες και πλινθόκτιστες τοιχοποιίες, η δίριχτη στέγη, η τεχνική δόμησης, τα υψίκορμα ανοίγματα, τα στοιχειώδη διακοσμητικά στοιχεία, η λιτότητα των υλικών κλπ., συνθέτουν ένα αξιόλογο παράδειγμα των συνθηκών και των αναγκών διαβίωσης στην περιοχή αυτή, που εκφράζουν και μας θυμίζουν τη γνώση, τη φροντίδα, την τέχνη, την τεχνική, την αρμονία, αλλά και την απλότητα των παλαιών μαστόρων και κατοίκων.

15. Το κτήριο του θέματος διασώζει σε μεγάλο βαθμό τον αυθεντικό χαρακτήρα του και θα πρέπει να διατηρηθεί, ιδιαίτερα, μάλιστα, λόγω της επιμέρους κατασκευής του από ωμόπλινθους, που είναι ένα ιδιαίτερο παραδοσιακό υλικό δόμησης, η χρήση του οποίου, όπως και του λίθου, είναι πανάρχαια. Σήμερα διασώζονται ελάχιστα παραδείγματα τέτοιων κατασκευών στον οικισμό Φλάμπουρο, τα οποία θα πρέπει να προστατευτούν, ως σημαντικά παραδείγματα της αρχιτεκτονικής μας κληρονομιάς και των παραδοσιακών τρόπων δόμησης. Στο πλαίσιο αυτό, η αρχιτεκτονική του εν λόγω κτηρίου είναι ιδιαίτερα αξιόλογη και ενδιαφέρουσα, λόγω ότι συνδυάζει τη μικτή τεχνική της παραδοσιακής ακατέργαστης λιθοδομής με την παραδοσιακή κατασκευή από ωμόπλινθους, στις περιμετρικές τοιχοποιίες του.

16. Επιπλέον, στο περιβάλλοντα χώρο του εν λόγω κτηρίου, στην ανατολική πλευρά του, σε απόσταση από αυτό, υπάρχει πρόσκτισμα, το οποίο επίσης είναι κατασκευασμένο από πλίνθους στις εξωτερικές τοιχοποιίες του. Το κτήριο αυτό είναι ορθογωνικής μορφής με μονόριχτη στέγη και χρησίμευε για βοηθητικές χρήσεις. Στη νότια τοιχοποιία του, διακρίνεται χτίσιμο από ποταμίσιες πέτρες στη βάση της τοιχοποιίας. Το κτίσμα αυτό παρουσιάζει αρκετά προβλήματα φθοράς και έχει υποστεί μεταγενέστερες προσθήκες από ευτελή υλικά (π.χ. ξύλα, λαμαρίνες, τσιμεντότουβλα κλπ).

17. Το κτίσμα αυτό αποτελεί παράδειγμα του παραδοσιακού τρόπου χτισίματος και αναπόσπαστο τμήμα της οικιστικής οργάνωσης της κατοικίας. Επειδή αποτελεί κτήριο συνοδείας με το κτήριο του θέματος με παρόμοια παραδοσιακά στοιχεία παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, προτείνεται να διατηρηθεί τμήμα της νότιας όψης του. Το τμήμα αυτό μετά από την αποκατάστασή του μπορεί να αποτελέσει τμήμα της εξωτερικής περιφράξης του οικοπέδου.

18. Το κτήριο του θέματος αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα της τοπικής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής και θα πρέπει να διατηρηθεί. Για την καλύτερη αναγνωσιμότητα του παραδοσιακού τρόπου κτισίματος και του τρόπου διαβίωσης, προτείνεται να διατηρηθεί τμήμα της νότιας όψης του προσκτίσματος στον αύλειο χώρο του. Επίσης, για την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του κτηρίου του θέματος, καθώς και την καλύτερη αναγνωσιμότητά του, προτείνεται να καθορισθεί ζώνη προστασίας του.

Γ. ΠΡΟΤΑΣΗ

1. Υστερα από τα παραπάνω προτείνουμε την έκδοση απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του Ν 4067/12 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός», στην οποία να προβλέπονται τα εξής:

Χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο το κτήριο που βρίσκεται στο Φλάμπουρο του Δήμου Φλώρινας, φερομένου ως ιδιοκτησίας οικογένειας Πινόπουλου και του τμήματος της νότιας όψης του προσκτίσματος στον αύλειο χώρο του κτηρίου, για τους παρακάτω λόγους:

- αα) Είναι παλιό κτίσμα, δείγμα του παραδοσιακού τρόπου κτισίματος από πέτρα, ξύλο και πλιθιά.
- ββ) Αποτελεί παράδειγμα των συνθηκών και των αναγκών διαβίωσης των κατοίκων στην περιοχή αυτή, οι οποίες εκφράζονται μέσα από τον παραδοσιακό τρόπο και τη λιτότητα κατασκευής του.
- γγ) Διαθέτει αξιόλογα δομικά και μορφολογικά στοιχεία παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.
- δδ) Αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα της τοπικής αρχιτεκτονικής, η διατήρηση του οποίου θα ενισχύσει το κτιριακό παραδοσιακό απόθεμα στο Φλάμπουρο και γενικότερα στα Μαστοροχώρια της περιοχής.
- εε) Το κτήριο μαζί με το τμήμα της όψης του προσκτίσματος αποτελούν ένα σύνολο που θυμίζει την τοπική παραδοσιακή αρχιτεκτονική, δημιουργώντας μία ενδιαφέρουσα οπτική συνέχεια και συνοχή, συμβάλλοντας στην διατήρηση της ιστορίας και της παράδοσης του Φλάμπουρου.

2. Επιτρέπεται η δόμηση στο υπόλοιπο τμήμα του οικοπέδου, πέραν του χώρου ΑΒΓΔΑ, όπως φαίνεται στο συνημμένο χάρτη, σύμφωνα με τις διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού και τις πιθανόν ισχύουσες ειδικές διατάξεις της περιοχής μετά από γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και έγκριση αυτής από τη αρμόδια Δ/ση Περιβάλλοντος και Υποδομών του Υπουργείου Μακεδονίας και Θράκης.

3. Στο χαρακτηριζόμενο διατηρητέο κτήριο, καθώς και στο τμήμα της διατηρητέας όψης απαγορεύεται κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή των επί μέρους αρχιτεκτονικών ή διακοσμητικών στοιχείων τους και γενικά κάθε επέμβαση που θίγει τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα και αλλοιώνει τη μορφή τους.

4. Επιτρέπονται τα εξής:

α) η διατήρηση της νότιας όψης του προσκτίματος μέχρι το ύψος του ενός μέτρου και ογδόντα εκατοστά (1,80μ) από το δρόμο.

β) η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η στατική ενίσχυση, η εσωτερική επέμβαση στη διαρρύθμιση του κτηρίου, για λόγους στατικούς και λειτουργικούς, χωρίς αλλοίωση του αρχιτεκτονικού και μορφολογικού τους χαρακτήρα και των βασικών αρχών της σύνθεσής τους.

γ) η επισκευή και στατική ενίσχυση του τμήματος της νότιας όψης του προσκτίσματος για λόγους στατικούς.

δ) η τοπική αντικατάσταση των φθαρμένων- κατεστραμμένων δομικών στοιχείων με ίδιου τύπου παραδοσιακά υλικά, με σκοπό την ανάδειξη όλων των αυθεντικών εξωτερικών στοιχείων (αρχιτεκτονικά, διακοσμητικά, ωμόπλινθους, ξύλινα στοιχεία, ανοίγματα κλπ)

5. Δεν χαρακτηρίζονται τα στοιχεία που δεν συνάδουν με τον χαρακτηρισμό του κτηρίου ως διατηρητέου (π.χ. τσιμεντότουβλα) και οποιαδήποτε οικοδομική εργασία θα περιλαμβάνει υποχρεωτικά την αποκατάσταση των όψεων, μετά από γνωμοδότηση του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

6. Απαγορεύεται η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων στη στέγη και στις όψεις του διατηρητέου κτηρίου, στο τμήμα της όψης του προσκτίσματος, καθώς και στη ζώνη προστασίας του κτηρίου, πλην των αναγκαίων, περιορισμένων διαστάσεων επιγραφών στην ελληνική γλώσσα που υποδηλώνουν τη χρήση του.

7. Για επεμβάσεις στο εσωτερικό ή στο εξωτερικό των διατηρητέων κτηρίων, (εκτός απ' όσα αναφέρονται στη με αρ. πρωτ. 1714/24-6-11 εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Μακεδονίας - Θράκης), απαιτείται ο έλεγχος της μελέτης από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και η

έγκριση αυτής από τη αρμόδια Δ/ση Περιβάλλοντος και Υποδομών του Υπουργείου Μακεδονίας και Θράκης.

Με Ε.Υ.
Ο Γενικός Διευθυντής

Δρ Κων/νος Παρθενόπουλος

Εσωτερική Διανομή

1. Γρ. Υπουργού
2. Γρ. Γ. Δ/ντή
3. Πρ/νο Δ/σης Π.Π. & Κ.Π.
4. Χρον. Αρχείο
5. Αρμόδια υπάλληλο



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

ΜΑΡΙΑ ΤΣΑΒΛΙΔΟΥ