



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΚΑΙ ΥΠΟΔΟΜΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

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

Θεσσαλονίκη, 30 - 7 -13

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

ΘΕΜΑ: «Χαρακτηρισμός ως διατηρητέου του κελύφους του κτηρίου που βρίσκεται στη Φλώρινα επί της οδού Αβέρωφ 12, φερομένου ως ιδιοκτησίας Πέτρουλας Σελιγκούνας και χαρακτηρισμός ως διατηρητέου του κτηρίου που βρίσκεται επί των οδών Αβέρωφ και Ναούσης, εντός του «ιστορικού τόπου» της Φλώρινας και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτών».

Α. ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ – ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

1. Τα κτήρια του θέματος βρίσκονται επί της οδού Αβέρωφ 12 και επί των οδών Αβέρωφ και Ναούσης, στον ιστορικό τόπο της Φλώρινας. Πρόκειται για παλιές όμορες κατοικίες με παραδοσιακά τυπολογικά, μορφολογικά και κατασκευαστικά χαρακτηριστικά.

2. Ο Δήμος Φλώρινας με το με αρ. πρωτ. 1519/10-6-13 (ΥΜΑΘ 2869/17-6-13) έγγραφό του, διαβίβασε στο Υπουργείο Μακεδονίας και Θράκης το με αρ. πρωτ. 1035/18-4-2013 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 κτήριο επί της οδού Αβέρωφ 12.

3. Το Σ.Α. στην συνεδρίασή της (πρακτικό 2^ο) γνωμοδότησε αρνητικά για την κατεδάφιση του κτηρίου επί της οδού Αβέρωφ 12 και πρότεινε ήπια μέτρα προστασίας και αποφυγή της κατεδάφισής του. Αναλυτικά, η γνωμοδότηση είναι ως εξής: « Για το κτίριο επί της παραποτάμιας οδού Αβέρωφ 12 στην πόλη της Φλώρινας προτείνεται η αντιστήριξη της σωζόμενης τοιχοποιίας του και επικάλυψης της εκτεθειμένης σε νερά ανωδομής για την αποφυγή περαιτέρω διάβρωσης και καταστροφής της τοιχοποιίας. Κρίθηκε ότι αποτελεί συνοδευτικό κτίσμα ενός συνόλου αξιόλογων μορφολογικά κτιρίων χαμηλής δόμησης (ισόγεια και διάροφα), στο συγκεκριμένο οικοδομικό τετράγωνο αλλά και στην ευρύτερη περιοχή, η απουσία του οποίου θα είναι η αφετηρία για την αλλοίωση του συνόλου αυτού».

4. Τα κτήρια του θέματος αποτελούν διάροφες κατοικίες, τα οποία αποτελούν μία ενότητα όμορων ομοειδών κτισμάτων και βρίσκονται σε περιοχή με άλλα αξιόλογα κτήρια. Και τα δύο κτήρια δημιουργούν ένα μέτωπο παραδοσιακών κτηρίων, το οποίο, σε ένα μέρος του, βρίσκεται σε μικρή υποχώρηση από δρόμο.

Ειδικότερα, για το κάθε κτήριο αναφέρονται τα εξής:

α. Κτήριο επί της οδού Αβέρωφ 12

1. Το ισόγειο του εν λόγω κτηρίου έχει χρήση αποθήκης (δεν έχει παράθυρα) και ο όροφος έχει χρήση κατοικίας.

2. Σύμφωνα με το παραπάνω πρωτόκολλο, το κτίσμα είναι κατασκευασμένο με φέρουσες τοιχοποιίες που είναι κατασκευασμένες με ακατέργαστους λίθους και συμπαγή τούβλα. Ενδιάμεσα των υλικών με τα οποία μορφώνεται η φέρουσα τοιχοποιία υπάρχουν ξυλοδεσιές και η συνδετική ύλη που έχει χρησιμοποιηθεί είναι πηλοκονία. Οι τοιχοποιίες είναι επιχρισμένες. Ο διαχωρισμός του ισόγειου με τον όροφο γίνεται με ξύλινο δάπεδο πάνω από ξύλινα δοκάρια που υποστηρίζονται με ξύλινα υποστυλώματα τα οποία πατάνε στο δάπεδο της αποθήκης. Η οροφή του κτηρίου είναι επιχρισμένη καλαμωτή και η κατασκευή ολοκληρώνεται με την τετράριχτη κεραμοσκεπή, κατασκευασμένη με ξύλινο σκελετό. Το συνολικό ύψος της κατασκευής είναι περίπου 4,60μ. χωρίς το ύψος της στέγης.

3. Το κτήριο σήμερα δεν κατοικείται και παρουσιάζει προβλήματα φθοράς των επιχρισμάτων και προβλήματα στατικά, όπως καταρρεύσεις τμημάτων της φέρουσας τοιχοποιίας (στην πίσω όψη και στις πλαϊνές όψεις) και των αντίστοιχων τμημάτων της στέγης.

4. Τα τυπολογικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά του κτίσματος το εντάσσουν στην ενότητα της Μακεδονικής Αρχιτεκτονικής, ειδικότερα ορισμένα από αυτά, όπως η διάταξη, ο όγκος και η μορφή του, οι αναλογίες, η μορφή και η θέση των ανοιγμάτων, η στέγη και η προεξοχή της (ξύλινο γείσο), τα υλικά δόμησης κλπ.

5. Αποτελεί κτήριο με αξιόλογη μορφολογική παρουσία, που λόγω της μορφής του και της θέσης του, διασώζει κατά ένα μέρος την κλίμακα της γειτονιάς και θυμίζει την παραδοσιακή ιστορική περίοδο της Φλώρινας. Επίσης, η ιδιαιτερότητα της πρόσοψης με τα μικρά υπερυψωμένα ανοίγματα θυμίζει παραδοσιακές φρουριακές κατασκευές που γίνονταν για λόγους ασφάλειας.

6. Το κτήριο αυτό είναι δίδυμο με το γειτονικό του κτήριο επί της οδού Ναούσης και Αβέρωφ, αποτελούν και τα δύο μαζί μία ενδιαφέρουσα συνέχεια παραδοσιακών κτισμάτων, προκαλώντας μνήμες γειτονιάς παλαιότερων εποχών.

β. Κτήριο επί των οδών Αβέρωφ και Ναούσης

1. Το όμορο αυτό κτήριο του παραπάνω κτηρίου, το οποίο κατοικείται, είναι γενικά σε καλή κατάσταση διατήρησης, βρίσκεται σε συνέχεια με το παραπάνω κτήριο, με ίδιο ύψος και ίδια μορφή στέγης.

2. Εξωτερικά, σε κάποια από τα ανοίγματα των όψεων του, έχει υποστεί αλλοιώσεις, όπως π.χ. ως προς τη θέση τους, τη μορφή και το υλικό κατασκευής τους. Πιθανώς, αυτές οι αλλοιώσεις οφείλονται σε εσωτερικές διαρρυθμίσεις που έγιναν στο κτήριο για λειτουργικές ανάγκες των ιδιοκτητών και αρχικά η όψη να είχε παρόμοια μορφολογικά χαρακτηριστικά (ως προς τα ανοίγματα) με το διπλανό του κτήριο. Παρόλα αυτά, το κτήριο δεν έχει χάσει την αρχική του τυπολογία και την οντότητά του ως παραδοσιακό κτίσμα και θα πρέπει και αυτό να διατηρηθεί, έτσι ώστε να προστατευτεί το συνεχές αυτό μέτωπο των δύο όμοιων κτηρίων σε σειρά.

3. Τα τυπολογικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά του κτίσματος το εντάσσουν στην ενότητα της Μακεδονικής Αρχιτεκτονικής, ειδικότερα ορισμένα από αυτά, όπως η διάταξη, ο όγκος και η μορφή του, οι αναλογίες του, η θέση και οι αναλογίες του ανοίγματος (θύρα) επί της οδού Αβέρωφ, η στέγη και η προεξοχή της (ξύλινο γείσο), τα υλικά δόμησης κλπ.

4. Το κτήριο αυτό είναι δίδυμο με το γειτονικό του κτήριο επί της οδού Αβέρωφ 12 και αποτελούν και τα δύο μαζί μία ενδιαφέρουσα συνέχεια παραδοσιακών κτισμάτων, προκαλώντας μνήμες παλαιότερων εποχών.

γ. Κτήρια επί της οδού Αβέρωφ 12 και επί των οδών Αβέρωφ και Ναούσης

1. Τα δύο εν λόγω κτήρια βρίσκονται σε περιοχή με άλλα αξιόλογα κτήρια και είναι όμορα με το κτήριο επί των οδών Μεγ. Αλεξάνδρου και Ναούσης 4 (αρ. καρτέλας 112 που είναι χαρακτηρισμένο ως έργο τέχνης από το ΥΠΠΟ (ΦΕΚ85/Β/1985).

2. Επισημαίνουμε ότι πίσω από τα εν λόγω κτήρια (στο ίδιο οικοδομικό τετράγωνο) και σε συνέχεια με το παραπάνω έργο τέχνης του ΥΠΠΟ, επί της οδού Μ. Αλεξάνδρου, βρίσκονται ισόγεια ή διώροφα αξιόλογα κτήρια, για τα οποία έχει κινηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού τους από το ΥΜΑΘ με την κοινοποίηση της από 30-04-2012 αιτιολογικής έκθεσης του, στην οποία περιλαμβάνονται και άλλα κτήρια για διατήρηση στην ευρύτερη περιοχή.

3. Επομένως, η διατήρηση των εν λόγω κτηρίων θα συντελέσει σε μεγάλο βαθμό στην οπτική και πολεοδομική συνέχεια με τα παραπάνω κτήρια, στην συμπλήρωση του συνόλου των αξιόλογων κτηρίων στο συγκεκριμένο οικοδομικό τετράγωνο.

4. Αποτελούν κτήρια με αξιόλογη μορφολογική παρουσία, που λόγω της μορφής και της θέσης τους, διασώζουν κατά ένα μέρος την κλίμακα της γειτονιάς και θυμίζουν την παραδοσιακή ιστορική περίοδο της Φλώρινας. Πολύ ενδιαφέρουσα είναι η συνέχεια των δύο όμορων τετράριχτων στεγών, η πλατυμέτωπη ενιαία όψη των δύο κτηρίων με το συνεχές ξύλινο γείσο της στέγης, καθώς και η επανάληψη μικρών ανοιγμάτων λαϊκής αρχιτεκτονικής, τυπολογίας και κατασκευής.

5. Όλα τα παραπάνω στοιχεία συνθέτουν ένα ενδιαφέρον σύνολο κτηρίων, δείγμα του παραδοσιακού πολεοδομικού ιστού της Φλώρινας, το οποίο είναι εμφανές σε κάθε περαστικό, λόγω της περίοπτης θέσης του, δίπλα στο ποτάμι της Φλώρινας, όπου βρίσκονται και πολλά άλλα αξιόλογα ή διατηρητέα κτήρια.

6. Για τη διατήρηση της ιστορίας της αρχιτεκτονικής, περιβαλλοντικής, πολεοδομικής και αισθητικής φυσιογνωμίας της πόλης της Φλώρινας, πρέπει το κέλυφος του κτηρίου επί της οδού Αβέρωφ 12 και το όμορο με αυτό κτήριο επί των οδών Αβέρωφ και Ναούσης να χαρακτηρισθούν ως διατηρητέα.

B. ΠΡΟΤΑΣΗ

1. Ύστερα 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: Χαρακτηρίζουμε ως διατηρητέο το κέλυφος του κτηρίου που βρίσκεται επί της οδού Αβέρωφ 12, φερομένου ως ιδιοκτησίας Πέτρουλας Σελιγκούνας, καθώς και το κτήριο που βρίσκεται επί των οδών Αβέρωφ και Ναούσης, εντός του «ιστορικού τόπου» της Φλώρινας, για τους παρακάτω λόγους:

α) Αποτελούν κατοικίες με παραδοσιακά τυπολογικά χαρακτηριστικά που συνδέονται με την ιστορική φάση της πόλης της Φλώρινας.

β) Είναι αξιόλογα κτήρια ως αυτοτελείς κατασκευές, ως κτήρια συνοδείας με όμορο κτήριο χαρακτηρισμένο ως έργο τέχνης, καθώς και ως μέρος συνόλου αξιόλογων ομοειδών κτισμάτων στο ίδιο οικοδομικό τετράγωνο, για τα οποία έχει κινηθεί ήδη η διαδικασία χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων.

γ) Αποτελούν ένα συμπαγές και αδιάσπαστο αρχιτεκτονικό σύνολο δύο δίδυμων κτηρίων «εν σειρά», στα οποία το ενδιαφέρον συγκεντρώνεται στην οργάνωση του συνόλου της όψης προς το δρόμο, χαρακτηριστικό μέτωπο του δομημένου χώρου, στα οποία η αφαίρεση μια μονάδας από το σύνολο αυτό ή η αντικατάστασή της με ένα σύγχρονο κτίσμα, καταστρέφει την ισχύουσα ισορροπία.

δ) Βρίσκονται στον χαρακτηρισμένο ως «ιστορικό τόπο» της Φλώρινας και η προστασία και διατήρησή τους θα δημιουργήσει ένα περιβάλλον πόλης με ενδιαφέρον, συμβάλλοντας στη διάσωση της κλίμακας της γειτονιάς, στη διατήρηση της ιστορικής μνήμης και στην αναγνώριση και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής φυσιογνωμίας της πόλης της Φλώρινας.

2. Επιτρέπονται τα εξής:

α) η ανακατασκευή του κελύφους του κτηρίου επί της οδού Αβέρωφ 12, αφού προηγηθεί λεπτομερής μελέτη αποτύπωσης και φωτογραφικής και κάθε άλλης δυνατής τεκμηρίωσης της υφισταμένης κατάστασής τους, θεωρημένη από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και η έγκριση της

σχετικής μελέτης ανακατασκευής από το Υπουργείο Μακεδονίας και Θράκης, μετά από γνωμοδότηση του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

β) Επιτρέπονται μικρής κλίμακας τροποποιήσεις στις όψεις και τα ανοίγματα του ανακατασκευασμένου κελύφους του κτηρίου επί της οδού Αβέρωφ, καθώς και του διατηρητέου κτηρίου επί των οδών Αβέρωφ και Ναούσης για λόγους λειτουργικούς και αισθητικούς.

3. Στο κτήριο επί των οδών Αβέρωφ και Ναούσης, δεν χαρακτηρίζονται τα στοιχεία που δεν συνάδουν με τον χαρακτηρισμό του ως διατηρητέου (π.χ. σύγχρονα υλικά κατασκευής των ανοιγμάτων) και οποιαδήποτε οικοδομική εργασία στο εν λόγω κτήριο θα περιλαμβάνει υποχρεωτικά την αποκατάσταση των όψεων, μετά από γνωμοδότηση του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

4. Επιτρέπεται η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η στατική ενίσχυση, η εσωτερική επέμβαση στη διαρρύθμιση του κτηρίου επί των οδών Αβέρωφ και Ναούσης για λόγους στατικούς και λειτουργικούς, χωρίς αλλοίωση του αρχιτεκτονικού και μορφολογικού του χαρακτήρα και των βασικών αρχών της σύνθεσής του.

5. Απαγορεύεται η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων στη στέγη και στις όψεις του διατηρητέου κελύφους και του διατηρητέου κτηρίου, πλην των αναγκαίων, περιορισμένων διαστάσεων επιγραφών στην ελληνική γλώσσα που υποδηλώνουν τη χρήση τους.

Με Ε.Υ.
Ο Γενικός Διευθυντής

Δρ Κων/νος Παρθενόπουλος

Εσωτερική Διανομή

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



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ


ΜΑΡΙΑ ΤΣΑΒΛΙΔΟΥ