

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

ΘΕΜΑ : Χαρακτηρισμός ως διατηρητέου κτιρίου επί των οδών Μαυροδήμου και Θεμιστοκλέους, στον οικισμό «Μαρτίνο» της Δ.Ε. Οπουντίων του Δήμου Λοκρών (Ν. Φθιώτιδος), φερόμενο ως ιδιοκτησία κ. Τράκου Βασιλείου και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτό.

ΣΧΕΤ.: α) Η από 18.7.2019 αίτηση του ενδιαφερόμενου
(αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΣΔΑΟΚΑ/66384/2716/22.7.2019)

A. ΓΕΝΙΚΑ

Με το (α) σχετικό διαβιβάσθηκε στην Υπηρεσία μας αίτηση του ενδιαφερόμενου με συνημμένο φάκελο στοιχείων που αφορούν σε αίτημα χαρακτηρισμού ως διατηρητέου του κτιρίου επί των οδών Μαυροδήμου και Θεμιστοκλέους, στον οικισμό «Μαρτίνο» της Δ.Ε. Οπουντίων του Δήμου Λοκρών (Ν. Φθιώτιδος).

Ο φάκελος περιέχει τεχνική έκθεση, ιστορικά στοιχεία του ακινήτου, πρόταση ένταξης σε επενδυτικό πρόγραμμα, φωτογραφική τεκμηρίωση, τοπογραφικό διάγραμμα, συμβόλαια κλπ.

Σημειώνεται ότι ο οικισμός «Μαρτίνο» δεν είναι χαρακτηρισμένος ως παραδοσιακός, ούτε και υπάρχουν εντός αυτού διατηρητέα κτίρια (ΥΠΕΝ).

B. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΟΥ

Από τα συνημμένα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα εξής :

i. Ιστορικά στοιχεία

Το Μαρτίνο είναι οικισμός στην Περιφερειακή Ενότητα Φθιώτιδας και ανήκει στο Δήμο Λοκρών της τέως Επαρχίας Λοκρίδας. Βρίσκεται σε υψόμετρο 300μ. Το σχετικά υψηλό του υψόμετρο χαρακτηρίζει την περιοχή από ημιορεινή έως ορεινή και το πολύ καλό ποιοτικά κλίμα δίνει τη δυνατότητα παραγωγής παραδοσιακών προϊόντων.

Το κτίριο με την επωνυμία «Αρχοντικό Κουτσούρη», αποτελεί δείγμα αρχιτεκτονικής αγροτικών περιοχών στα τέλη του 19ου αιώνα. Βρίσκεται σε κεντρικό σημείο στον πυρήνα του παλαιού οικισμού Μαρτίνου. Ήλθε στον πλούσιο γαιοκτήμονα Κουτσούρη Γεώργιο, ο οποίος ήταν σημαντική ιστορική προσωπικότητα της περιοχής και αποτελούσε μέρος ενός μεγαλύτερου οικιστικού συγκροτήματος με άλλα σπίτια της ίδιας οικογένειας. Ανεγέρθηκε το έτος 1897, μετά το μεγάλο σεισμό του ρήγματος της Αταλάντης στη θέση παλαιότερου σπιτιού του πλούσιου γαιοκτήμονα Ανδρέα Κουτσούρη.

Είναι ένα από τα εναπομείναντα διώροφα κτίρια που μαζί με κάποια ισόγεια, ίδιας τυπολογίας και μορφολογίας διαμορφώνουν τον ιστορικό ιστό του οικισμού. Εμβληματικό κτίριο σε αυτό τον οικισμό είναι το Ελληνικό Σχολαρχείο που χτίστηκε την ίδια περίπου εποχή και εξυπηρέτησε για πολλά χρόνια τη μαθητική κοινότητα του Μαρτίνου.

Το κτίσμα θεωρείται και τοπόσημο ιστορικής αναφοράς, αφού σε όλη τη διάρκεια λειτουργίας του ως κατοικία του κτήτορα και των μετέπειτα κληρονόμων του, φιλοξένησε πολλούς πολιτειακούς και πολιτικούς παράγοντες. Ο άρχοντας Κουτσούρης προστάτευσε πολλές φορές τα δικαιώματα των αγροτών συντοπιτών του σε κάθε ξένη επιβολή για να μην χαθούν τα καλλιεργημένα χωράφια τους από τους ξένουςτσιφλικάδες. Επίσης διαδραμάτισε σοβαρό ρόλο στη διάρκεια του Β' Μεγάλου Πολέμου ως έδρα των κατακτητών και αργότερα ως έδρα -στον Εμφύλιο Πόλεμο- του τοπικού αρχηγείου του ΕΛΑΣ και καταφύγιο της τότε προσωρινής κυβέρνησης.

Το σπίτι χρησιμοποιήθηκε (~ δεκαετία 1980) για την προετοιμασία «πολεμοφοδίων -βεγγαλικών» κατά τη διάρκεια ενός εθίμου που υπάρχει στον οικισμό («μπαρουτοπόλεμο») και δυστυχώς προκλήθηκαν ζημιές στο ξύλινο δάπεδο του ορόφου και στη στέγη που αποκαταστάθηκαν με πενιχρά μέσα με στήριξη στην οροφή του ισόγειου.

ii. Περιγραφή κτιρίου

Πρόκειται για διώροφο, λιθόκτιστο κτίσμα με ξύλινη κεραμοσκεπή.

Το κτίριο έχει τρία επίπεδα (ημιυπόγειο, ισόγειο, α' όροφο), επιφανείας 47,00 τ.μ., ορθογωνικής κάτοψης. Βρίσκεται επί οικοπέδου, επιφανείας 118,20 τ.μ., εντός οικισμού.

Το κτίριο διαρθρώνεται σε οριζόντιες ζώνες και τα ανοίγματα διατάσσονται σε κατακόρυφους άξονες. Οι όροφοι είναι ανεξάρτητοι και δεν επικοινωνούν μεταξύ τους.

Το κτίριο έχει εξωτερική φέρουσα λίθινη τοιχοποιία. Στα υπέρθυρα διακρίνονται ανακουφιστικά τόξα από οπτόπλινθους. Το δάπεδο του α' ορόφου είναι ξύλινο. Η κάλυψη γίνεται με ξύλινη τετράριχτη κεραμοσκεπή με βυζαντινά κεραμίδια.

Η ζώνη του ισόγειου είναι επιχρισμένη. Ο α' όροφος διακρίνεται από διακοσμητική διάθεση, ενώ διαφοροποιείται με μια προεξέχουσα ζώνη που περιβάλλει το κτίριο. Στον α' όροφο διακρίνεται επιμελημένη τοιχοποιία με διακοσμητική πλαισίωση των ανοιγμάτων και τοξωτό υπέρθυρο, καθώς και τονισμό της ποδιάς. Η χρήση οπτοπλίνθων στην πλαισίωση, στα υπέρθυρα και στην ποδιά έχει ως αποτέλεσμα μια ιδιαίτερη χρωματική διαφοροποίηση των υλικών. Τα ανοίγματα έχουν μεγάλο εύρος και ύψος. Έχουν ξύλινα κουφώματα με φεγγίτη και καρφωτά παντζούρια.

Η κύρια όψη του κτιρίου βλέπει προς τον αύλειο χώρο και η στάθμη του ισόγειου βρίσκεται σε μικρή υπερέψωση. Διακρίνονται τρεις κατακόρυφοι άξονες ανοιγμάτων. Κεντρικά στο ισόγειο υπάρχει ξύλινη

δίφυλλη εξώθυρα με φεγγίτη. Εκατέρωθεν υπάρχουν ανοίγματα. Στον αριστερό άξονα διακρίνεται η πρόσβαση μέσω εξωτερικού κλιμακοστασίου στο ημιυπόγειο.

Κεντρικά στον όροφο υπάρχει εξώστης με μεταλλικό κιγκλίδωμα που αποτελεί αρχική φάση.

Σε μεταγενέστερη φάση κατασκευάστηκε εξωτερικό κλιμακοστάσιο προς τον όροφο με επέκταση του αρχικού εξώστη και κατασκευή κολόνας για τη στήριξή του. Ωστόσο και από τα συνημμένα στοιχεία (φωτογραφική τεκμηρίωση έτους 1935 και δεκαετίας '60 / αναφορά σε διαθήκη έτους 1945) προκύπτει ότι το εξωτερικό κλιμακοστάσιο υπήρχε από παλαιότερα (1935) και εξυπηρετούσε την πρόσβαση, τόσο στον όροφο του εξεταζόμενου κτιρίου, όσο και στο όμορο ακίνητο.

Η όψη επί της οδού Μαυροδήμου παρουσιάζει τρία ανοίγματα στο ισόγειο (κεντρικά εξώθυρα και ανοίγματα εκατέρωθεν) και δύο στον α' όροφο (στους δύο ακριανούς άξονες) με την αντίστοιχη επιμέλεια στην πλαισίωση. Επί της οδού Μαυροδήμου υπάρχει μαντρότοιχος.

Ψηλότερα το κτίριο στέφεται με ταινίες, οδόντες και γωνιακά ακροκέραμα. Η κάλυψη γίνεται με τετράριχτη κεραμοσκεπή. Το κτίσμα εξυπηρετούσε τις ανάγκες της οικογένειας μέχρι και λίγα χρόνια πριν. Η κατάσταση διατήρησης του κτιρίου είναι σχετικά καλή.

Στον αύλειο χώρο μπροστά από το κτίριο υπάρχει μικρό βοηθητικό κτίσμα.

iii. Πρόταση αξιοποίησης

Η πρόθεση των σημερινών ιδιοκτητών είναι η πρόταση διατήρησης του κτιρίου και ταυτόχρονα η αξιοποίηση και μετατροπή του σε τουριστικό κατάλυμα με την ένταξή του σε χρηματοδοτούμενο επενδυτικό πρόγραμμα.

Γ. ΑΠΟΨΗ ΔΑΟΚΑ

Η Υπηρεσία μας, μετά την εξέταση του συνόλου των στοιχείων, θεωρεί κατ'αρχήν ότι το κτίριο αποτελεί αξιόλογο κτίριο και τοπόσημο στον πολεοδομικό ιστό του αρχικού πυρήνα του οικισμού. Αφενός αποτελούσε την κατοικία του Γεωργίου Κουτσούρη, σημαντικής προσωπικότητας του οικισμού Μαρτίνου και αφετέρου το ίδιο το κτίριο διαθέτει ενδιαφέροντα μορφολογικά στοιχεία της τοπικής αρχιτεκτονικής του τέλους του 19^{ου} αιώνα, αποτελώντας ένα από τα ελάχιστα σωζόμενα δείγματα κατοικίας αυτής της περιόδου. Ως εκ τούτου χρήζει διατήρησης και συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 6 του Ν. 4067/2012.

Επιπρόσθετα η πρόταση αξιοποίησής του ως τουριστικό κατάλυμα θα συμβάλει στην αποκατάσταση και αναβίωσή του με νέα λειτουργία, ενώ παράλληλα θα προσελκύσει επισκέπτες που θα συνδράμουν στην τόνωση του οικισμού και της ευρύτερης περιοχής.

Για την 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 το 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 και την από 31.5.2007 (ΦΕΚ 964 Β'/07) νεώτερη Απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών με την οποία αυξάνεται η προβλεπόμενη κρατική επιδότηση.
3. Φορολογικές ελαφρύνσεις στις περιπτώσεις μεταβίβασης ή δωρεάς των κτιρίων.
4. Ειδικές ρυθμίσεις για ανέγερση προσθηκών που δεν βλάπτουν το κτίριο.
5. Μεταφορά του τυχόν εναπομείναντα συντελεστή δόμησης.

Μετά τα παραπάνω η Υπηρεσία μας,

π ρ ο τ ε ί ν ε ι

την έκδοση Υπουργικής Απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 (εδάφιο α.,β.) του άρθρου 6 του Ν.4067/2012, για τον χαρακτηρισμό ως διατηρητέου του κτιρίου που βρίσκεται επί των οδών Μαυροδήμου και Θεμιστοκλέους, στον οικισμό «Μαρτίνο» της Δ.Ε. Οπουντίων του Δήμου Λοκρών (Ν. Φθιώτιδος), φερόμενο ως ιδιοκτησία κ. Τράκου Βασιλείου και τον καθορισμό ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης, με το εξής περιεχόμενο:

1.Χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο το κτίριο επί των οδών Μαυροδήμου και Θεμιστοκλέους, στον οικισμό «Μαρτίνο» της Δ.Ε. Οπουντίων του Δήμου Λοκρών (Ν. Φθιώτιδος), όπως φαίνεται σημειωμένο στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την έκθεση αυτή.

2.Ως διατηρητέο χαρακτηρίζεται το αρχικό κτίριο, καθώς και οι εναρμονιζόμενες με το αρχικό κτίριο μεταγενέστερες προσθήκες, όχι όμως και τα πάσης φύσεως καθ' ύψος ή κατ' επέκταση υπάρχοντα προσκτισμάτα ή μεταγενέστερες επεμβάσεις που αλλοιώνουν το αρχικό κτίριο. Ο καθορισμός των προσκτισμάτων ή μεταγενέστερων επεμβάσεων που αλλοιώνουν το αρχικό κτίριο πραγματοποιείται από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΣΑ).

3.Στο χαρακτηριζόμενο ως διατηρητέο κτίριο απαγορεύεται κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή τόσο των επί μέρους αρχιτεκτονικών ή καλλιτεχνικών και διακοσμητικών στοιχείων του, όσο και του κτιρίου συνολικά, πλην των προσκτισμάτων ή των στοιχείων του κτιρίου, για τα οποία το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΣΑ) έχει γνωμοδοτήσει για την αφαίρεσή τους.

4.Επιτρέπεται η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η ενίσχυση του φέροντα οργανισμού, καθώς και επεμβάσεις για λόγους λειτουργικούς του διατηρητέου κτιρίου και επαναφορά αρχικών στοιχείων μετά από τεκμηρίωση, εφόσον δεν αλλοιώνεται ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του και δεν θίγονται τα διατηρητέα στοιχεία του.

5.Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση φωτεινών επιγραφών και διαφημίσεων στο διατηρητέο κτίριο. Επιτρέπεται μόνο η τοποθέτηση επιγραφών μικρών διαστάσεων που πληροφορούν για τη χρήση των χώρων του κτιρίου.

6.Αιτήσεις για προσθήκη στο ακίνητο αποστέλλονται στην αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΕΝ με γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΣΑ) για ειδική ρύθμιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 3.γ του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/9.4.2012), εφόσον δεν παραβιάζεται το διατηρητέο κτίριο και ο χώρος που το περιβάλλει.

7.Για οποιαδήποτε επέμβαση στο εξωτερικό και εσωτερικό του διατηρητέου κτιρίου, όπως και για την τοποθέτηση επιγραφών απαιτείται έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΑΟΚΑ

ΝΙΚΟΣ ΜΠΙΑΣ
Αρχιτέκτων – Μηχανικός

