



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

Ταχ. Δ/ση : Αμαλιάδος 17  
Ταχ. Κωδ. : 11523  
Πληροφορίες : Δ. Ματσούκα  
Τηλέφωνο : 213-1515-236  
e-mail : [daoka@prv.ypeka.gr](mailto:daoka@prv.ypeka.gr)

Δήμος Πατρέων  
Αρ.Εσωτ.Αρ.Αρ. : 7543 / 2022  
Ημ/Μια : 28/02/2022

**ΠΡΟΣ:** 1. Δήμο Πατρέων  
Δ/ση Αρχιτεκτονικού Έργου – Η/Μ  
Παντανάσσης 30, Πάτρα  
[arxitektonikouergou@gmail.com](mailto:arxitektonikouergou@gmail.com)  
2. κ.κ Ασπασία Κουτσουβέλη & Δημήτριο Κούκουρα  
(δια του μηχανικού κ. Σταματελάτου Σταμάτη με την  
υποχρέωση ενημέρωσης των ενδιαφερομένων)  
Βέρνου 15, 26331 Πάτρα [sstamfb@yahoo.gr](mailto:sstamfb@yahoo.gr)

**ΚΟΙΝ:** 1. Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Αχαΐας  
Πανεπιστήμιου 254 Β, 26443 Πάτρα  
[saachaias@pde.gov.gr](mailto:saachaias@pde.gov.gr)  
2. Δήμο Πατρέων  
Δ/ση Πολεοδομικού - Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού  
& Δόμησης  
Τμήμα Αδειών Ελέγχου & Δόμησης  
Παντανάσσης 28, Πάτρα ([p-poleo@otenet.gr](mailto:p-poleo@otenet.gr))

**ΘΕΜΑ :** Διαβίβαση αιτιολογικής έκθεσης σχετικά με χαρακτηρισμό κτιρίου ως διατηρητέου, στην οδό 28ης Οκτωβρίου 54 (πρώην Καρόλου) στη θέση Γούβα στην Πάτρα.

**ΣΧΕΤ.:** Το με αρ. πρωτ. 982/7.12.2021 έγγραφο της γραμματείας του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής του ΥΠΕΝ (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ /ΔΑΟΚΑ /117131 /8.12.2021).

Σας κοινοποιούμε φωτοαντίγραφο αιτιολογικής έκθεσης για το χαρακτηρισμό του κτιρίου του θέματος ως διατηρητέου και τον καθορισμό ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτό και παρακαλούμε να τηρήσετε την 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.

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

Στους ενδιαφερόμενους που αποστέλλεται επίσης η αιτιολογική έκθεση, γνωρίζουμε ότι σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις, τυχόν άποψή τους θα πρέπει να υποβληθεί στην Υπηρεσία μας μέσα σε ένα μήνα από τη λήψη του παρόντος.

Επιστούμε την προσοχή ότι σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 3.β) του παραπάνω Νόμου και μέχρι την ολοκλήρωση της διαδικασίας, απαγορεύεται κάθε επέμβαση στα προς χαρακτηρισμό κτίρια. Τυχόν εκτελούμενες οικοδομικές εργασίες με οικοδομική άδεια προγενέστερη της αιτιολογικής έκθεσης διακόπτονται.

**Συνημμένα:**  
Αιτιολογική Έκθεση

**Η ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΑΟΚΑ**

**ΑΘΗΝΑ ΣΚΑΡΛΑ**  
Αρχιτέκτων Μηχανικός

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

Εισηγητής: Δήμητρα Ματσούκα

**ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**

**ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ**

**ΘΕΜΑ:** Χαρακτηρισμός ως διατηρητέου του διώροφου κτιρίου επί της οδού 28<sup>ης</sup> Οκτωβρίου 54 (πρώην Καρόλου) στη θέση Γούβα στην Πάτρα, Δήμου Πατρέων και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτό, φερόμενο ως ιδιοκτησία Ασπασίας Κουτσοβέλη και Δημητρίου Κούκουρα.

Σχετικά με το αντικείμενο του θέματος θέτουμε υπ' όψη του Συμβουλίου τα παρακάτω:



#### **Α. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ ΘΕΜΑΤΟΣ ΣΤΗ ΔΑΟΚΑ :**

Το θέμα περιήλθε στη Διεύθυνσή μας με το υπ' αριθ. πρωτ. 982/7.12.2021 έγγραφο της γραμματείας του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής του ΥΠΕΝ (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ /ΔΑΟΚΑ /117131 /8.12.2021) προκειμένου να εξετάσουμε το από 7.12.21 αίτημα κατεδάφισης της κ. Κουτσούβελη Ασπασίας σχετικά με το κτίριο του θέματος και στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρου 6, παρ. 3.α) του Ν. 4067/2012.

Για το θέμα έχει γνωμοδοτήσει το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Π.Ε. Αχαΐας, με το υπ' αρ. πρακτικού 28/21<sup>η</sup> θέμα/29.10.2021 κατά πλειοψηφία υπέρ της κατεδάφισης του κτιρίου του θέματος, ως εξής :

Η εν λόγω διώροφη κατοικία έχει κατασκευαστεί πριν από το 1955 και είναι παλαιότητας μικρότερης των εκατό (100) ετών βάσει των στοιχείων που επικαλείται ο μηχανικός συντάκτης της παρούσας αίτησης κατεδάφισης.

Το κέλυφος της διώροφης κατοικίας καθώς και της ισόγειας αποθήκης των οποίων αιτείται η κατεδάφιση, είναι από λιθοδομή καλυμμένη με επίχρισμα. Τα κουφώματα είναι ξύλινα. Η κατοικία φέρει ξύλινη τετράριχτη κεραμοσκεπή ενώ η ισόγεια αποθήκη πλάκα από σκυρόδεμα.

Το κτίριο δεν παρουσιάζει μορφολογικά στοιχεία που να παραπέμπουν σαφώς σε κάποιο αρχιτεκτονικό ρεύμα που να χαρακτηρίζει την ταυτότητα της πόλης. Η πρόσοψη δεν φέρει κανέναν αρχιτεκτονικό διάκοσμο. Τα φουρούσια στα οποία εδράζονται οι εξώστες είναι κατασκευασμένα από

οπλισμένο σκυρόδεμα. Σε ότι αφορά τις τρεις εναπομείνουσες όψεις, αυτές δεν παρουσιάζουν κανένα ενδιαφέρον αφού δεν είναι καν μορφολογικά επεξεργασμένες.

Στο εσωτερικό του κτιρίου δεν υπάρχει διάκοσμος, τοιχογραφίες, οροφολογίες, ή άλλα ενδιαφέροντα στοιχεία προς διατήρηση.

Τέλος τα όμορα κτίσματα δεν παρουσιάζουν ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον, ούτε χαρακτηρίζονται από κάποιου είδους ομοιογένεια. Τα κτήρια που αναπτύσσονται στην ευρύτερη περιοχή δεν δημιουργούν ένα συνεκτικό αρχιτεκτονικό σύνολο και κατά συνέπεια το εν λόγω κτίριο δεν αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι ενός ενιαίου συνόλου.

Στο σύνολό του το κτίριο παρουσιάζει εκτεταμένες βλάβες λόγω σεισμών. Στο συμβούλιο προσκομίστηκε το Δελτίο Ταχείας Αυτοψίας του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. – Γ.Γ.Δ.Ε. – Υ.Α.Σ. που συντάχθηκε στις 9/06/2008 μετά τον μεγάλο σεισμό, όπου το κτίριο χαρακτηρίζεται ως μη κατοικήσιμο.

Η Υπηρεσία Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Δυτικής Ελλάδας, Πελοποννήσου και Νοτίου Ιονίου, αναφέρει στο υπ' αριθ. ΥΠ.ΠΟΑ/ΥΝΕΜΤΕΔΕΠΝΙ/Φ02-α/409388/01-10-2021: «...το διώροφο κτίσμα και η παρακείμενη του ισόγεια αποθήκη, δεν έχουν χαρακτηριστεί ως νεότερα μνημεία, δε βρίσκονται εντός ιστορικού τόπου ή πλησίον νεότερου μνημείου .... δεν εμπίπτουν στις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 10 του Ν. 3028/2002 ... ούτε και διαθέτουν στοιχεία που θα μπορούσαν να τα εντάξουν στις διατάξεις του Ν. 3028/2002».

Τα μέλη Γενοβέφα Αντωνέλλου και Γεωργία Μπίρη διαφωνούν με την κατεδάφιση του κτιρίου σύμφωνα με το ακόλουθο σκεπτικό:

Το κτίριο επί της οδού 28ης Οκτωβρίου 54 ανήκει σε μια κατηγορία κτηρίων που εντάσσονται χρονικά γύρω στο 1920 -1930 με επιρροή από τον νεοκλασικισμό πριν από την περίοδο του μεσοπολέμου και διακρίνονται σε διώροφα ή και τριώροφα κτίρια.

Η τυπολογία των κατόψεων του είναι χαρακτηριστική με την διάταξη των εισόδων να ακολουθεί την εσωτερική διαμόρφωση των δύο ορόφων.

Το απλό αυτό διώροφο κτήριο είναι αξιοπρόσεκτο από την χαρακτηριστική διαμόρφωση της όψης του, επιμελημένη με απλά στοιχεία γύψινου διάκοσμου, διακρίνεται σε τέσσερις σειρές ανοιγμάτων τα οποία είναι σε τέτοια διάταξη ώστε να σχηματίζεται έντονη συμμετρία η οποία τονίζεται από τους δύο κεντροβαρικούς εξώστες του ορόφου.

Τα ανοίγματα είναι λιτά ορθογωνίου σχήματος πλαισιωμένα με τραβηχτές κορνίζες και κάτω από τα παράθυρα διακοσμητικά τύμπανα δημιουργούν την οπτική ψευδαίσθηση της ισομετρίας των ανοιγμάτων.

Μεταξύ ισόγειου και ορόφου υπάρχει γείσο με απλά κυμάτια και ένα δεύτερο κοσμή την απόληξη του κτηρίου, κάτω από την κεραμοσκεπή που το στεγάζει.

Η επικάλυψη της στέγης από βυζαντινά κεραμίδια, δε φέρει κανένα στοιχείο διάκοσμου.

Η τοιχοποιία του ορόφου διαμορφώνεται με οριζόντιες σκοτίες στο τμήμα ανάμεσα στα ανοίγματα.

Τα κιγκλιδώματα των εξωστών είναι περίτεχνες μεταλλικές κατασκευές συμπληρώνοντας διακοσμητικά την όψη.

Η ευρύτερη περιοχή που βρίσκεται το κτήριο που εξετάζουμε, αποτελείται από κτίρια χαμηλού ύψους, αρκετά από αυτά μεταπολεμικής περιόδου.

Σε πολλές περιπτώσεις νεοκλασικών σπιτιών, που οφείλονται σε άγνωστους δημιουργούς, αναγνωρίζουμε καθαρά την αρχιτεκτονική του παλιού λαϊκού σπιτιού και μόνον η πρόσοψή τους, σα σκηνικό, ακολουθεί τη μόδα του νεοκλασικισμού.

Ολοένα και περισσότερα κτίρια αυτής της κατηγορίας κατεδαφίζονται από την αδυναμία των ιδιοκτητών να τα εκμεταλλευτούν και να τα αξιοποιήσουν.

Χάνεται όμως έτσι ένα σημαντικό κομμάτι της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και της ταυτότητας της πόλης.

**Το θέμα διαβιβάζεται στο ΚΕΣΑ για τις δικές του ενέργειες.**

Παράλληλα, υπεβλήθη φάκελος σχετικός με το θέμα, που περιλαμβάνει στοιχεία για την τεκμηρίωση του αιτήματος.

## **B. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΘΕΜΑΤΟΣ**

### **B.1. Περιγραφή υφιστάμενης κατάστασης κτιρίου**

Από τα στοιχεία που διαβιβάστηκαν στην Υπηρεσία μας, για το κτίριο του θέματος προκύπτουν τα παρακάτω :

Πρόκειται για διώροφο κτίριο δύο κατοικιών σε οικόπεδο επιφάνειας 347,96 τ.μ. στο Ο.Τ. Γ2944 του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως του Δήμου Πατρέων, εποχής των ετών 1920-1930. Η κάθε κατοικία αναπτύσσεται ανεξάρτητα σε κάθε επίπεδο, ενώ η πρόσβαση στον όροφο γίνεται μέσα από τον όγκο του κτιρίου και μέσω εσωτερικού κλιμακοστασίου.

Η διάρθρωση της κύριας όψης ορίζεται γεωμετρικά με άξονες-οδηγούς για τη θέση των ανοιγμάτων, τη διάταξη των επιμέρους στοιχείων, αλλά την εσωτερική διαρρύθμιση. Έτσι, η πρόσοψή του διαμορφώνεται με τέσσερις κατακόρυφους άξονες των τεσσάρων ανοιγμάτων ανά οριζόντιο επίπεδο, ίδιου πλάτους. Η έντονη συμμετρία της όψης τονίζεται περισσότερο από τους δύο κεντροβαρικούς εξώστες του ορόφου. Τα επαναλαμβανόμενα ανοίγματα που παρατίθεται ρυθμικά, το γείσο της στέγης, η περιμετρική ζώνη που υποδηλώνει τη θέση του πατώματος στον όροφο, αλλά και οι διακοσμητικές ταινίες του κτιρίου συντελούν στον τονισμό και του οριζόντιου άξονα. Η βάση του κτιρίου τονίζεται με οριζόντια χάραξη στη βάση των ποδιών των παραθύρων. Η μορφολογία της όψης με τη γεωμετρία της και τις δύο κεντρικές εισόδους, προδίδει την εσωτερική διαμόρφωση των δύο ορόφων με τη χαρακτηριστική τυπολογία της εποχής.

Το κτίριο είναι λιθόκτιστο, επιχρισμένο και στεγάζεται με τετράριχτη στέγη με επικάλυψη από βυζαντινά κεραμίδια.

Τα ανοίγματα είναι ορθογώνιου σχήματος, ξύλινα με γρίλιες, εκτός των δύο εξώθυρων που έχουν πιο έντονη διακοσμητική διάθεση. Είναι όλα πλαισιωμένα με τραβηχτές κορνίζες και κάτω από τα παράθυρα του ορόφου της πρόσοψης υπάρχουν διακοσμητικά τύμπανα ώστε να δημιουργείται η οπτική ψευδαίσθηση της ισομετρίας όλων των ανοιγμάτων.

Η κεντρική όψη είναι επιμελημένη, με απλά στοιχεία γύψινου διακόσμου. Η οριζόντια διάσταση τονίζεται με παράλληλες σκοτίες σε όλη την επιφάνεια (εντύπωση ισόδομου συστήματος). Μεταξύ των ορόφων υπάρχει διακοσμητικό γείσο, με απλά κυμάτια. Αντιστοίχως, γείσο κοσμεί και την απόληξη του κτιρίου, κάτω από την κεραμοσκεπή. Τα γείσα και ο διάκοσμος διατρέχουν όλο το κτίριο.

Τα δύο κιγκλιδώματα των εξωστών είναι περίτεχνες μεταλλικές κατασκευές που συμπληρώνουν διακοσμητικά την όψη. Οι δύο κεντρικοί εξώστες στηρίζονται σε περίτεχνα μαρμάρινα φουρούσια.

Η πρόσβαση στον όροφο προδίδεται από την περίτεχνη μεταλλική εξώθυρα, αντίστοιχου ύψους και μορφολογίας με τα κιγκλιδώματα των εξωστών του ορόφου.

Περίτεχνες μεταλλικές καγκελόπορτες, δύο σε κάθε άκρο του κτιρίου, οδηγούν μέσω υπαίθριων στενών διαδρόμων σε εσωτερική αυλή όπου βρίσκεται ισόγειο κτίριο-αποθήκη, στεγασμένο με δώμα από πλάκα σκυροδέματος. Σύμφωνα με την Τεχνική Έκθεση του μηχανικού, υφίσταται προ

του 1965 και έχει τακτοποιηθεί βάσει του Ν.4495/17 με την υπ' αριθμ. Α/Α 12437811 δήλωση και ηλεκτρονικό κωδικό 935B94F5DA0BBD3F.

## B.2. Απόψεις μηχανικού

Σύμφωνα με τον μηχανικό του θέματος, κ. Σταματελάτο Σταμάτιο:

*Η διώροφη κατοικία δεν αποτελεί δείγμα του μνημειακού αποθέματος του δήμου Πατρέων καθώς δεν υιοθετεί είτε τα τεχνικά-κατασκευαστικά είτε τα καθαρά μορφολογικά στοιχεία, εκείνα που θα την κατατάσσουν σε κάποιο αρχιτεκτονικό ρεύμα συνδεδεμένο με την ιστορία και την ταυτότητα της πόλης.*

*Στο εξωτερικό του κτηρίου:*

- 1. Στην κύρια όψη, επί της οδού 28ης Οκτωβρίου, δεν έχει εφαρμοστεί κάποια συμμετρία-αναλογία είτε στη θέση των ανοιγμάτων είτε στη γεωμετρία τους ή στους εξώστες.*
- 2. Η κύρια όψη δεν φέρει αρχιτεκτονικό διάκοσμο, όπως μαρμάρινες κατασκευές-επιφάνειες (παραστάδες), περίτεχνα γείσα, τραβηχτά κυμάτια ή ιδιαίτερα κορνιζώματα. Τα φουρούσια των μπαλκονιών αποτελούνται από οπλισμένο σκυρόδεμα που έχει επιχριστεί και σε αυτά εδράζονται εξώστες που δεν φέρουν κάποιο γείσο με οδοντωτή ταινία. Τα λίγα ανάγλυφα στοιχεία που υπάρχουν είναι από επίχρισμα.*
- 3. Πέραν της κύριας όψης επί της οδού 28ης Οκτωβρίου, οι άλλες τρεις όψεις δεν έχουν καμία μορφολογική λεπτομέρεια-επεξεργασία.*

*Στο εσωτερικό του κτηρίου:*

- 1. Στο ισόγειο δεν υπάρχει επίστρωση στα δάπεδα (πέραν του χώρου της εισόδου με πλακίδια), ενώ στον Α όροφο υπάρχει ξύλινο δάπεδο αλλά και επίστρωση με πλακίδια, εφαρμοσμένα πάνω σε ξύλινη φέρουσα κατασκευή.*
- 2. Δεν υπάρχει κάποιος εσωτερικός διάκοσμος (χρωματισμός ή τεχνοτροπία) στους τοίχους ή τις οροφές.*

*Η υφιστάμενη κατάσταση του κτηρίου, η παθολογία που εμφανίζει σήμερα το κτήριο λόγω των καταπονήσεων, το καθιστά επικίνδυνο λόγω ανεπαρκούς φέρουσας ικανότητας εξαιτίας των εκτεταμένων ρηγματώσεων του κελύφους (φέροντος οργανισμού). Η παθολογία είναι απόρροια της χαμηλής αντοχής υλικών, της χαμηλής ποιότητας δόμησης της τοιχοποιίας, της ανεπαρκούς σύνδεσης των τοίχων μεταξύ τους ή με τα πατώματα και τις οροφές.*

*Όμορα κτίσματα:*

*Στα όμορα κτίσματα της διώροφης κατοικίας όπως επίσης και στο ευρύτερο δομημένο περιβάλλον (θέση Γούβα), δεν παρατηρούνται κτήρια ιστορικού είτε αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος (είτε χαρακτηρισμένα ως νεώτερα μνημεία). Κατά συνέπεια η διώροφη κατοικία δεν αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι ή σημείο αναφοράς ή συνδεδεμένος κρίκος μιας χωρικής και χρονικής συνέχειας των αστικών δομών, εκείνων που διαμορφώνουν το χαρακτήρα της πόλης τόσο στο σήμερα όσο και στο χθες.*

## B.3. Απόψεις Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού (ΥΠΠΟΑ)

Το Τμήμα Μελετών & Έργων Αναστήλωσης Μνημείων Μουσείων & Πολιτιστικών Κτηρίων της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Δυτικής Ελλάδος, Πελοποννήσου και Νοτίου Ιονίου του ΥΠΠΟΑ, στο με αρ. πρωτ. ΥΠ.ΠΟ.Α/ΥΝΕΜΤΕΔΕΠΝΙ/Φ02-α/409388/1.10.2021 έγγραφό του και αναφορικά με το αίτημα κατεδάφισης του κτιρίου, αναφέρει ότι: «Το διώροφο κτίσμα και η παρακείμενη του ισόγεια αποθήκη, δεν έχουν χαρακτηριστεί ως νεώτερα μνημεία δε βρίσκονται εντός ιστορικού τόπου ή πλησίον νεώτερου μνημείου αρμοδιότητας της Υπηρεσίας μας ούτε και εκκρεμεί η διαδικασία χαρακτηρισμού τους. Επιπλέον δεν emπίπτουν στις διατάξεις του άρθρου 6. παρ. 10 του Ν.3028/2002 (ΦΕΚ 153/Α/28-06-2002) “Για την Προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς”, ούτε και διαθέτουν στοιχεία που θα μπορούσαν να τα εντάξουν στις διατάξεις του Ν.3028/2002.

Το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Αχαΐας στο οποίο κοινοποιείται το παρόν δύναται λόγω αρμοδιότητας να εξετάσει την ένταξη ή μη του διώροφου κτίσματος στις διατάξεις του Νόμου περί διατηρητέων του ΥΠΕΝ (πρώην ΥΠΕΧΩΔΕ)».

#### B.4.Θεσμικό πλαίσιο προστασίας

##### Αρτιότητα

E = 400 τ.μ. Π = 10 μ.

E = 100 τ.μ. Π = 6 μ. (προ 2.8.88 ή ως είχαν 2.7.68 (πυκνοδομημένο))

##### Όροι δόμησης

Σ.Δ. = 0,8, Μ.Σ.Δ. = 1 Για οικοπέδα πυκνοδομημένου τμήματος < 200 τμ = 1,2 και συνολική δόμηση 160 τμ

Κάλυψη = 60%

Ύψος = 8,50 μ. + 1,50 μ. στέγη

Δ = 3 μ. + 0,10 ύψους

Χρήση κατά ΓΠΣ: Κατοικία 1<sup>ης</sup> βαθμίδας

### **Γ. ΑΠΟΨΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ / ΥΠΕΝ**

Η Υπηρεσία μας, μετά την εξέταση του συνόλου των υποβληθέντων στοιχείων, διατυπώνει τα εξής:

Όπως αναλύθηκε κατά την περιγραφή του κτιρίου, πρόκειται για αξιόλογο κτίριο κατοικιών, δομημένο με εμφανείς νεοκλασικές αρχές, με επιμελημένη διαμόρφωση όψης και επαναλαμβανόμενο μοτίβο ανοιγμάτων σε άξονες.

Αξιοπρόσεκτα είναι τα διακοσμητικά στοιχεία, οι τραβηχτές κορνίζες, οι παράλληλες σκοτίες που δίνουν την εντύπωση του ισόδομου συστήματος, ο γύψινος διάκοσμος που διατρέχει όλο το κτίριο. Έντονη διακοσμητική διάθεση υπάρχει στα μεταλλικά στοιχεία, στα κιγκλιδώματα των εξωστών του ορόφου που στηρίζονται σε περίτεχνα μαρμάρινα φουρούσια, στην εντυπωσιακή μεταλλική εξώθυρα που οδηγεί στον όροφο αλλά και στις αυλόπορτες που οδηγούν στην πίσω αυλή.

Εσωτερικά, ενδιαφέρον παρουσιάζουν το ξύλινο πάτωμα, η εσωτερική σκάλα με το σφυρίλατο κιγκλιδώμα, τα ξύλινα κουφώματα.

Η ευρύτερη περιοχή στην οποία εντάσσεται η κατοικία του θέματος, αποτελείται από κτίρια χαμηλού ύψους, αρκετά από αυτά μεταπολεμικής περιόδου. Θεωρούμε ότι μαζί με τα όμορα κτίρια διατηρείται η κλίμακα της γειτονιάς και δημιουργείται ένα ενιαίο αρχιτεκτονικό σύνολο αντίστοιχων μεγεθών και όγκων. Στην άμεση περιοχή δεν εντοπίζονται κτίρια χαρακτηρισμένα ως διατηρητέα αλλά αρκετά αξιόλογα που χρήζουν χαρακτηρισμού.

Ως εκ τούτου, η Υπηρεσία μας διατυπώνει την άποψη ότι συντρέχουν οι προϋποθέσεις για τον χαρακτηρισμό του κτιρίου του θέματος ως διατηρητέο.

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) νεότερη 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,

### π ρ ο τ ε ί ν ο υ μ ε

Την έκδοση Υπουργικής Απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 (εδάφιο α) του άρθρου 6 του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79 Α), για τον χαρακτηρισμό ως διατηρητέου του κτιρίου επί της οδού 28<sup>ης</sup> Οκτωβρίου 54 (πρώην Καρόλου) στη θέση Γούβα στην Πάτρα, Δήμου Πατρέων (Ν. Αχαΐας) και τον καθορισμό ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτό με το εξής περιεχόμενο:

1. Χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο το διώροφο κτίριο επί της οδού 28<sup>ης</sup> Οκτωβρίου (πρώην Καρόλου) 54 στη θέση Γούβα στην Πάτρα, Δήμου Πατρέων, φερόμενο ως ιδιοκτησία Ασπασίας Κουτσουβέλη και Δημητρίου Κούκουρα, όπως φαίνεται σημειωμένο στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα σε κλ. 1:200 που συνοδεύει την έκθεση αυτή.
2. Ως διατηρητέο χαρακτηρίζεται το αρχικό διώροφο κτίριο, όχι όμως και τα πάσης φύσεως καθ' ύψος ή κατ' επέκταση υπάρχοντα προσκτίσματα 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 ειδικούς όρους δόμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 3.γ) του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79 Α), εφόσον δεν παραβλάπτεται 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.

Αθήνα, 26/1/2022

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΔΑΟΚΑ

ΑΘΗΝΑ ΣΚΑΡΛΑ  
Αρχιτέκτων Μηχανικός