

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

ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ: Μ. ΓΡΙΒΑ

**ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ**

ΘΕΜΑ: Χαρακτηρισμός ως διατηρητέου κτιριακού συγκροτήματος που βρίσκεται επί της παράκτιας δημοτικής οδού του οικισμού “Καμάρες” Γυθείου του Δήμου Ανατολικής Μάνης, φερόμενου ως ιδιοκτησία του Δημ. Φραγκιά και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτό

ΣΧΕΤ : α) Η από 11.11.2014 αίτηση του κου Δημ. Φραγκιά, διά της μηχανικού κας Αικ. Παρπαΐρη (αρ. πρωτ. ΥΠΑΠΕΝ 52534/11.11.2014)
β) Η από 3.2.2015 αίτηση του κου Δημ. Φραγκιά, διά της μηχανικού κας Αικ. Παρπαΐρη, για υποβολή συμπληρωματικών στοιχείων (αρ. πρωτ. ΥΠΑΠΕΝ 4728/3.2.2015)

A. ΓΕΝΙΚΑ - ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Με την (α) σχετική αίτηση υποβλήθηκε στην Υπηρεσία μας φάκελος με στοιχεία που αφορούν σε κτιριακό συγκρότημα το οποίο βρίσκεται επί της παράκτιας δημοτικής οδού του μη αναγνωρισμένου και μη οριοθετημένου οικισμού “Καμάρες” Γυθείου, σε εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου Ανατολικής Μάνης και ζητείται από την Υπηρεσία μας ο χαρακτηρισμός του ως διατηρητέου. Αναλυτικά υποβλήθηκαν:

1. Η με το υπ’ αριθμ. 18/31.10.2014 (θέμα 3ο) πρακτικό θετική γνωμοδότηση του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Π.Ε. Λακωνίας, για χαρακτηρισμό του εν λόγω κτιριακού συγκροτήματος ως παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.
2. Το υπ’ αριθμ. ΥΠΠΟ/ΝΕΜΤΕΔΕ/Φ12-ε/5294/16.11.2006 έγγραφο της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Δυτ. Ελλάδος του ΥΠΠΟΑ, στο οποίο αναφέρεται ότι η Υπηρεσία “δεν έχει αντίρρηση για τις προτεινόμενες επεμβάσεις αποκατάστασης του εν λόγω κτιρίου και για τη μετατροπή του σε ξενοδοχείο Α’ τάξης, δεδομένου ότι δεν χωροθετείται εντός ιστορικού τόπου, ούτε ευρίσκεται πλησίον μνημείου...”.
3. Το υπ’ αρ. πρωτ. 1170/3.5.2007 έγγραφο της 5^{ης} ΕΒΑ Σπάρτης του ΥΠΠΟΑ, στο οποίο αναφέρεται ότι η ΕΒΑ “δεν έχει αντίρρηση για την εκτέλεση εργασιών αποκατάστασης παραδοσιακού κτιρίου και μετατροπής του σε ξενοδοχείο Α’ τάξης... με την προϋπόθεση ότι θα τηρηθούν οι ακόλουθοι όροι:
 - Τα κουφώματα θα είναι ξύλινα απλής μορφής
 - Δεν θα τοποθετηθούν ηλιακοί θερμοσίφωνες, κεραίες τηλεόρασης και λοιπές εγκαταστάσεις στην ανωδομή του κτιρίου, όπως επίσης και τέντες σκίασης, στέγαστρα ή γενικά προσθήκες ξένες προς τη μορφολογία των κτισμάτων της Μάνης
 - Δεν θα κατασκευαστεί κολυμβητική δεξαμενή
 - Οι τυχόν διαμορφώσεις του περιβάλλοντα χώρου θα περιοριστούν στις απολύτως αναγκαίες
 - Σε περίπτωση που πραγματοποιηθεί δενδροφύτευση του περιβάλλοντα χώρου του κτιρίου θα γίνει με θάμνους και δένδρα της τοπικής χλωρίδας”.
4. Λοιπά στοιχεία, όπως τεχνική έκθεση, φωτογραφική τεκμηρίωση, τοπογραφικό διάγραμμα, σχέδια αποτύπωσης υφιστάμενης κατάστασης, συμβόλαιο του ακινήτου, βεβαίωση του Τ.Δ. Νεοχωρίου του Δήμου Γυθείου για στοιχεία του ακινήτου, βεβαίωση της Πολεοδομίας Γυθείου ότι το κτιριακό συγκρότημα βρίσκεται σε περιοχή εκτός σχεδίου, πράξη του Δασαρχείου Γυθείου χαρακτηρισμού της έκτασης στην οποία βρίσκεται το εν λόγω κτιριακό συγκρότημα ως μη δασική, έγγραφα της Περιφέρειας Πελοποννήσου σχετικά με επιχορήγηση για μετατροπή του παραδοσιακού κτιρίου σε ξενοδοχειακή μονάδα.

Η Υπηρεσία μας, μετά την κατ’ αρχήν εξέταση των στοιχείων που υποβλήθηκαν, ζήτησε έλεγχο του υποβληθέντος τοπογραφικού διαγράμματος, λόγω των διαφορών που παρουσίαζε σε σχέση με το υποβληθέν συμβόλαιο του ακινήτου, καθώς και συμπληρωματική φωτογραφική τεκμηρίωση του κτιριακού συγκροτήματος και του μετώπου των όψεων προς τη θάλασσα των ορόφων αυτού κτιρίου, προκειμένου να εξεταστεί εάν πληρούνται οι προϋποθέσεις για τον χαρακτηρισμό του συγκροτήματος ως διατηρητέου, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3:α του άρθρου 6 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/2012) περί «Προστασίας Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς».

Με τη (β) σχετική αίτηση υποβλήθηκαν συμπληρωματικά στοιχεία του φακέλου (νέα τεχνική έκθεση, νέο τοπογραφικό διάγραμμα, νέο διάγραμμα δόμησης και νέα σχέδια αποτύπωσης υφιστάμενης κατάστασης, πρόσθετες φωτογραφίες και αεροφωτογραφίες).

Β. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ ΤΟΥΣ

Από τα στοιχεία του φακέλου, καθώς και από βιβλιογραφικές αναφορές, προκύπτουν τα παρακάτω:

Β1. Συνοπτικό ιστορικό περιοχής

Ο οικισμός “Καμάρες” Γυθείου ανήκει στην ιδιαίτερη κατηγορία των οικισμών που αποτελούσαν τα λιμάνια – “οκάλες” εμπορίου και συγκοινωνίας που αναπτύχθηκαν κατά το διάστημα 1870-1910 για την εξυπηρέτηση των περιοχών της χερσονήσου της Μάνης. Τέτοια λιμάνια στην ευρύτερη περιοχή ήταν επίσης η Τσίπα, ο Γερολιμένας κ.ά.

Κατά την αναφερθείσα χρονική περίοδο τα αγροτικά προϊόντα, κυρίως η ελιά αλλά και τα βελανίδια και τα οπωροκηπευτικά, αποτέλεσαν τη βάση της οικονομίας της περιοχής και συνέβαλαν ιδιαίτερα στην επιβίωση των κατοίκων και στην επιχειρηματική ανάπτυξη. Το εξαγωγικό εμπόριο των τοπικών προϊόντων (κυρίως ελαιόλαδο και βελανίδια για βυρσοδεψία) προς τα λιμάνια της Ελλάδας και του εξωτερικού γνώρισε μεγάλη άνθιση. Τα τελωνεία, χρήση που είχε και το κτιριακό συγκρότημα του θέματος, έπαιζαν αναμφισβήτητα σημαντικό ρόλο στη ζωή της ευρύτερης περιοχής στην οποία βρίσκονταν.

Μετά τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο η εξαγωγική δραστηριότητα περιορίστηκε σημαντικά στις αγροτικές περιοχές της χώρας, με συνέπεια την παρακμή και την εγκατάλειψη, που είναι φανερή και στη συγκεκριμένη περιοχή της Μάνης.

Σήμερα οι “Καμάρες” είναι ένας μικρός παράκτιος οικισμός, σε περιοχή εκτός σχεδίου του πρώην Δήμου Γυθείου και πλέον Δήμου Ανατολικής Μάνης, μη αναγνωρισμένος και μη οριοθετημένος, με αραυή δόμηση και μικρού όγκου κτίρια, παλαιότερα και νέα. Το κτιριακό συγκρότημα του παλαιού τελωνείου βρίσκεται επί της παράκτιας δημοτικής οδού, σε απόσταση περίπου 10μ. από την προσωρινή γραμμή αιγιαλού και παραλίας.

Σε μικρή απόσταση από τον οικισμό, στην περιοχή του λιμανιού και της παραλίας του Γυθείου και του Μαυροβουνίου, τα τελευταία χρόνια διαμορφώνεται μία παράκτια ζώνη με νέα ξενοδοχεία. Η περιοχή αυτή ανοικοδομείται με γοργούς ρυθμούς και παρουσιάζει σημαντική δυναμική τουριστικής ανάπτυξης. Στο πλαίσιο αυτό και όπως φαίνεται από τα στοιχεία του φακέλου, επιδίωξη των ιδιοκτητών του εν λόγω κτιριακού συγκροτήματος είναι αυτό να λειτουργήσει, μετά την αποκατάστασή του, ως ξενοδοχείο.

Επισημαίνεται ότι το συγκρότημα του παλιού τελωνείου αποτελεί ένα από τα τελευταία, ίσως, δείγματα της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Μάνης του τέλους του 19ου με αρχές του 20ου αιώνα, που καταδεικνύει επίσης την κοινωνική συγκρότηση της περιοχής κατά την χρονική αυτή περίοδο και μέχρι τα μέσα του 20ου αιώνα. Η διατήρησή του θα συμβάλει στη διατήρηση της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας και της ιστορίας της περιοχής και επιπλέον στην αναβάθμιση του σύγχρονου αρχιτεκτονικού τοπίου του οικισμού.

Β2. Περιγραφή κτιριακού συγκροτήματος

Το συγκρότημα αποτελείται από τρία επιμέρους κτίρια, συνολικής επιφάνειας σήμερα 267,30τ.μ., που εφάπτονται διαδοχικά και επικοινωνούν μεταξύ τους (σημειώνονται στα σχέδια της μηχανικού κας Αικ. Παρπαϊρή με τα στοιχεία Ι, ΙΙ και ΙΙΙ), καθώς και ένα μικρό πρόοκτισμα του κτιρίου ΙΙΙ με κτιστή εστία (φουρνόσπιτο). Είχε χρήση τελωνείου και βρίσκεται στο Α όριο του οικοπέδου, επιφάνειας 1061,17τ.μ. Το οικόπεδο περιβάλλεται από χαμηλό μαντρότοιχο, μεταγενέστερο χρονολογικά του συγκροτήματος, ο οποίος στην Α πλευρά έχει αυθαίρετα κατασκευαστεί πέραν του νόμιμου ορίου, σε βάρος της παράκτιας δημοτικής οδού. Η είσοδος στον περίβολο του συγκροτήματος γίνεται διαμέσου ανοίγματος στον μαντρότοιχο στην παραπάνω πλευρά.

Τα κτίρια που αποτελούν το συγκρότημα είναι λιθόκτιστα μονόροφα, εκτός του κτιρίου Ι που είναι μεγαλύτερου ύψους με πατάρι εσωτερικά. Οι στέγες των κτιρίων έχουν καταρρεύσει. Το κτίριο Ι είχε χρήση τελωνείου, το κτίριο ΙΙ αποθήκης προϊόντων και το κτίριο ΙΙΙ κατοικίας του ιδιοκτήτη, με μικρό πρόσκτισμα (φουρνόσπιτο).

Κατά την τεχνική περιγραφή της μηχανικού, αλλά όπως φαίνεται και από το φωτογραφικό υλικό του φακέλου, τα τρία κτίσματα του συγκροτήματος έχουν κατασκευαστεί σε διαφορετικές χρονολογικές φάσεις.

Κτίριο Ι

Πρόκειται για το κυρίως κτίριο του συγκροτήματος του τελωνείου, το οποίο είναι μεγαλύτερου μεγέθους από τα υπόλοιπα και ανεγέρθηκε προς τα τέλη του 1890. Είναι ορθογωνικής κάτοψης, διαστάσεων 10,60μ.×13,70μ. Οι τοίχοι του είναι κατασκευασμένοι από ημιλαξευτή λιθοδομή ανεπίχριστη, που σώζεται σε όλο το ύψος σε αρκετά καλή κατάσταση. Παρατηρείται μόνο φθορά του κονιάματος της λιθοδομής στο κατώτερο τμήμα της, λόγω υγρασίας. Υπάρχουν επίσης γωνιόλιθοι, ενώ στον Δ τοίχο σώζεται ξύλινο σενάζ. Η στέγη έχει καταστραφεί ολοκληρωτικά, ενώ σήμερα τμήμα του κτιρίου στεγάζεται πρόχειρα με δίρρικτη στέγη από λαμαρίνα.

Με βάσει το φωτογραφικό υλικό διακρίνονται δύο χρονολογικές φάσεις κατασκευής στη λιθοδομή της Β και της Ν όψης του κτιρίου. Ειδικότερα φαίνεται ότι αρχικά δεν υπήρχε η αετωματική απόληξη των τοίχων και το κτίριο στεγαζόταν με τετράρρικτη στέγη, ενώ μεταγενέστερα στεγάστηκε με δίρρικτη στέγη.

Τα ανοίγματα στη Ν και στην Α όψη (προς τη θάλασσα) είναι δύο θύρες μεγάλου πλάτους και ύψους, στη Δ όψη (αρχικά εξωτερική του κτιρίου και μεταγενέστερα, με την προσθήκη του κτιρίου ΙΙ, εσωτερική) δύο θύρες μικρότερου ύψους και δύο παράθυρα συμμετρικά διατεταγμένα και στη Β δύο μικρές χαμηλές θύρες βοηθητικού χαρακτήρα. Οι θύρες της Β όψης φαίνεται ότι μεταγενέστερα κλείστηκαν στο κάτω μέρος τους και μέχρι μικρό ύψος με πρόχειρη λιθοδομή, μετατρεπόμενες σε παράθυρα. Τα ανοίγματα έχουν στο σύνολό τους τοξωτά υπέρθυρα από λαξευτές λίθους και ξύλινα πρέκια από τα οποία σώζονται ένα στην Α όψη και δύο στη Δ. Από τα ξύλινα κουφώματα σώζονται σήμερα μόνο ίχνη.

Το κτίριο είχε εσωτερικά ξύλινο πατάρι που καταλάμβανε όλη την επιφάνεια και το οποίο δε σώζεται, εκτός από τις υποδοχές στήριξης των δοκών του στην περιμετρική λιθοδομή. Από τη θέση τους συμπεραίνεται ότι τμήμα των μεγάλων εξωτερικών ανοιγμάτων βρισκόταν πάνω από τη στάθμη του παταριού, εξασφαλίζοντάς του φυσικό φωτισμό.

Λοιπά κτίρια και πρόσκτισμα

Στις αρχές του 20ου αιώνα έγιναν ανακατασκευές και προσθήκες στο αρχικό κτίριο Ι για την κάλυψη διαφόρων αναγκών. Τότε κατασκευάστηκαν τα κτίρια ΙΙ και ΙΙΙ καθώς και το πρόσκτισμα με κτιστή εστία (φουρνόσπιτο).

Κτίριο ΙΙ

Πρόκειται για επίμηκες ορθογωνικό κτίριο, διαστάσεων κάτοψης 6,35μ.×13,55μ., με χρήση αποθήκης προϊόντων. Το κτίριο επικοινωνεί εσωτερικά με το κτίριο Ι, διαμέσου θυρών και παραθύρων, καθώς και με το κτίριο ΙΙΙ, διαμέσου θύρας που κλείστηκε μεταγενέστερα στο κάτω μέρος και μετατράπηκε σε παράθυρο. Οι τοίχοι του είναι επίσης κατασκευασμένοι από λιθοδομή ανεπίχριστη, πιο αδρή από του κτιρίου Ι, που σώζεται σε όλο το ύψος σε αρκετά καλή κατάσταση και έχει γωνιόλιθους, ενώ η στέγη του δε σώζεται και ήταν πιθανότατα τετράρρικτη.

Τα ανοίγματα στη Δ όψη είναι τέσσερις θύρες εκ των οποίων οι τρεις μετατράπηκαν μεταγενέστερα σε παράθυρα. Στοιχεία των κουφωμάτων τους σώζονται σήμερα. Στη Β όψη υπάρχουν δύο παράθυρα ενώ η Ν όψη δεν έχει ανοίγματα. Τα ανοίγματα των όψεων έχουν στο σύνολό τους τοξωτά υπέρθυρα και είχαν ξύλινα ανώφλια που δε σώζονται.

Κτίριο III

Πρόκειται για ορθογώνιο κτίριο διαστάσεων κάτοψης 4,63μ.×7,10μ., με χρήση κατοικία του ιδιοκτήτη. Το κτίριο επικοινωνεί εσωτερικά, όπως αναφέρθηκε, με το κτίριο II. Οι τοίχοι του είναι κατασκευασμένοι από αργολιθοδομή ανεπίχριστη που βρίσκεται σε καλή κατάσταση, ενώ σώζονται και τμήματα των εσωτερικών επιχρισμάτων. Η στέγη του δε σώζεται και, δεδομένης της αετωματικής απόληξης του Δ τοίχου, ήταν μάλλον δίρρικτη. Συναντούσε δε πιθανόν τη στέγη του ενδιάμεσου κτιρίου II με αλληλοτομία, κατά τα γνωστά πρότυπα. Στην απόληξη του Δ τοίχου, επίσης, υπάρχουν ίχνη από κεραμίδια βυζαντινού τύπου.

Στη Β όψη του κτιρίου υπάρχει ένα παράθυρο και ένα κλεισμένο παράθυρο ή εσοχή, ενώ στη Ν όψη ένα παράθυρο και μία θύρα. Η Δ όψη δεν έχει ανοίγματα. Τα ανοίγματα έχουν τοξωτά υπέρθυρα και ξύλινα ανώφλια τα περισσότερα από τα οποία σώζονται μέχρι σήμερα.

Πρόσκτισμα με εστία (φουρνόσπιτο)

Πρόκειται για τετράγωνο πρόσκτισμα διαστάσεων 1,90μ.×2,00μ., μικρού ύψους, με μονόρρικτη πιθανότατα στέγη που δε σώζεται, το οποίο εφάπτεται στον Β τοίχο του κτιρίου III. Η τοικοποιία του βρίσκεται σε κακή κατάσταση. Εσωτερικά του προσκτίσματος υπάρχει κτιστή εστία, ίχνη της οποίας διακρίνονται.

Γενικά, σημειώνεται ότι στα υποβληθέντα σχέδια έχει γίνει από τη μηχανικό μια προσπάθεια αναπαράστασης των στεγών των κτιρίων που αποτελούν το κτιριακό συγκρότημα.

Γ. ΙΣΧΥΟΝ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Το κτιριακό συγκρότημα βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή, εντός οικισμού μη αναγνωρισμένου και μη οριοθετημένου.

Ισχύουν τα εξής :

- Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/2012) (ΝΟΚ)
- Ν. 3212/2003 (ΦΕΚ 308/Α/2003)
- Ν. 3937/2011 (ΦΕΚ 60/Α/2011, άρθρο 9 NATURA)
- Το από 24.5.1985 Π.Δ. (ΦΕΚ 270/Δ/1985)
- Το από 20.9.1993 Π.Δ. (ΦΕΚ 1218/Δ/1993) όσον αφορά στις επιτρεπόμενες χρήσεις και στους όρους δόμησης στην περιοχή.

Όροι Δόμησης (εκτός ορίων οικισμού):

Αρτιότητα κατά κανόνα:

-για πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο:

E=10.000τ.μ. Π=25μ.

-για πρόσωπο σε Διεθνείς, Εθνικές, Επαρχιακές, Δημοτικές και

Κοινοτικές οδούς:

E=10.000τ.μ. Π=45μ. Β=50μ.

Αρτιότητα κατά παρέκκλιση:

E=4.000τ.μ. Π=25μ. (προ 31.3.2011)

Ποσοστό Κάλυψης: 7%

Συντελεστής Δόμησης: 0,1

Μέγιστος αριθμός ορόφων: 2

Μέγιστο ύψος: 7,50μ. συν στέγη ή στηθαίο

Ελεύθερο ύψος ορόφου: 3,00μ.

Διάσπαση του όγκου

Χρήσεις γης :

Σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ.3 του παραπάνω Π.Δ., επιτρέπεται η επαναχρησιμοποίηση υφιστάμενου κτιρίου χαρακτηρισμένου ως παραδοσιακού από την ΕΠΑΕ (νυν ΣΑ) ως τουριστική εγκατάσταση.

Δ. ΑΠΟΨΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ

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

- α. Τα κτίρια Ι, ΙΙ και ΙΙΙ και το πρόσκτισμα με εστία που συνθέτουν το κτιριακό συγκρότημα, αποτελούν ως ενιαίο σύνολο αξιόλογο δείγμα της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Μάνης του τέλους του 19ου με αρχές του 20ου αιώνα, που καταδεικνύει επίσης την κοινωνική συγκρότηση της περιοχής κατά την χρονική αυτή περίοδο.
- β. Το κτιριακό συγκρότημα, λόγω της θέσης του στον οικισμό και της χρήσης του ως τελωνείο, αποτέλεσε κατά το παρελθόν σημείο αναφοράς για την περιοχή και συνετέλεσε στην πολεοδομική εξέλιξη του οικισμού.
- γ. Δεδομένου δε ότι βρίσκεται επί της παράκτιας οδού, συμβάλλει σήμερα στην προβολή της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του οικισμού προς τους διερχόμενους και τους επισκέπτες.
- δ. Το συγκρότημα, εξαιτίας της εγκατάλειψης, έχει υποστεί ολική κατάρρευση των στεγών, καταστροφή των εσωτερικών χώρων και των κουφωμάτων και σήμερα σώζονται μόνο οι λιθόκτιστοι τοίχοι του, σε αρκετά καλή κατάσταση αλλά με άμεση ανάγκη προστασίας.
- ε. Η μορφή του συγκροτήματος είναι λιτή αλλά με αξιολογά στοιχεία χαρακτηριστικά της χρονικής περιόδου στην οποία ανήκει, ήτοι τωξωτά υπέρθυρα ανοιγμάτων από λαξευτές λίθους, γωνιόλιθους, ξύλινα πρέκια και ξύλινα σενάζ στις τοικοποιίες.

Ύστερα από τα παραπάνω, η Υπηρεσία μας προτείνει τον χαρακτηρισμό μόνο των κελυφών των τριών κτιρίων και του προσκτίσματος, καθώς και της κτιστής εστίας, του κτιριακού συγκροτήματος, ως διατηρητέων, καθόσον η διατήρησή τους θα συμβάλει στη διατήρηση της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας και της ιστορίας της περιοχής.

Κίνητρα Διατήρησης

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. Οικονομικά κίνητρα που θεσπίστηκαν με την υπ' αριθμ. 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 και την από 31.5.2007 νεώτερη Απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών (ΦΕΚ 964/Β/2007) με την οποία αυξάνεται η προβλεπόμενη κρατική επιδότηση.
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 εναπομένοντα Συντελεστή Δόμησης.

Μετά τα παραπάνω, η Διεύθυνσή μας θεωρεί ότι τα κτίρια που συνθέτουν το κτιριακό συγκρότημα που βρίσκεται στον οικισμό "Καμάρες" Γυθείου και συγκεκριμένα τα κελύφη των κτιρίων Ι, ΙΙ και ΙΙΙ και του προσκτίσματος (φουρνόσπιτου), καθώς και η εστία, πληρούν τις προϋποθέσεις της παρ.3α του άρθρου 6 του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/2012) προκειμένου να χαρακτηριστούν ως διατηρητέα, καθόσον το συγκρότημα ως σύνολο αποτελεί ένα από τα τελευταία δείγματα της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Μάνης του τέλους του 19ου με αρχές

του 20ου αιώνα, που καταδεικνύει επίσης την κοινωνική συγκρότηση της εποχής αυτής και η διατήρησή του θα συμβάλει στη διατήρηση της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας της περιοχής και επιπλέον στην αναβάθμιση του σύγχρονου αρχιτεκτονικού τοπίου του οικισμού και ως εκ τούτου

προτείνει

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

1. Χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα τα κελύφη των κτιρίων Ι, ΙΙ, ΙΙΙ του κτιριακού συγκροτήματος που βρίσκεται στον οικισμό "Καμάρες" Γυθείου του Δήμου Ανατολικής Μάνης (Ν. Λακωνίας), όπως φαίνονται με διαγράμμιση στο σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:500 που συνοδεύει την παρούσα.
2. Ως διατηρητέα χαρακτηρίζονται τα αρχικά κελύφη των κτιρίων και του προσκτίσματος (φουρνόσπιτο) και η εστία, καθώς και οι εναρμονιζόμενες με αυτά μεταγενέστερες προσθήκες, όχι όμως και τα πάσης φύσεως καθ' ύψος ή κατ' επέκταση 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 (ΣΑ).
3. Στα χαρακτηριζόμενα ως διατηρητέα κελύφη κτιρίων και προσκτίσματος (φουρνόσπιτο), καθώς και στην κτιστή εστία, 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 των κτιρίων και του προσκτίσματος (φουρνόσπιτου), καθώς και της κτιστής εστίας, η ενίσχυση του φέροντα οργανισμού και ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, για λόγους λειτουργικούς, εφόσον δεν αλλοιώνεται ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας τους και δε θίγονται τα διατηρητέα στοιχεία τους.
5. Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση φωτεινών επιγραφών και διαφημίσεων στα χαρακτηριζόμενα διατηρητέα κελύφη κτιρίων και προσκτίσματος (φουρνόσπιτο), καθώς και στην κτιστή εστία. Επιτρέπεται μόνο η τοποθέτηση επιγραφών μικρών διαστάσεων που πληροφορούν για τη χρήση των χώρων των κτιρίων, για την οποία απαιτείται έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.
6. Αιτήσεις για προσθήκες κατ' επέκταση ή κατασκευή ανεξάρτητου κτιρίου ή επεμβάσεις στο εξωτερικό των διατηρητέων κελυφών των κτιρίων Ι, ΙΙ και ΙΙΙ υποβάλλονται στην αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΑΠΕΝ με γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.3γ του άρθρου 6 του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ79/Α/2012, εφόσον δεν παραβλάπτονται τα διατηρητέα στοιχεία τους καθώς και ο χώρος που τα περιβάλλει.
7. Για οποιαδήποτε επέμβαση στο εξωτερικό και στο εσωτερικό των διατηρητέων κελυφών των κτιρίων και του προσκτίσματος (φουρνόσπιτο), καθώς και στην κτιστή εστία, όπως και για την τοποθέτηση επιγραφών, απαιτείται έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.



Αθήνα, 8.5.2015
Η Δ/ντρια ΔΑΟΚΑ - ΥΠΑΠΕΝ

Ντόρα Γαλάνη
Αρχιτέκτων - Πολεοδόμος