



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

ΠΡΟΣ: Δήμο Λαρισαίων
Δ/ση Πολεοδομίας
Τμήμα Έκδοσης Αδειών Δόμησης
Ίωνος Δραγούμη 2 & Παπαναστασίου
41.110 Λάρισα
oikad@larissa-dimos.gr

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

ΚΟΙΝ: Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής
Περιφέρειας Θεσσαλίας,
Περιφερειακή Ενότητα Λάρισας
Διοικητήριο, Κουμουνδούρου &
Παπαναστασίου (Πλ. Ρήγα Φεραίου)
41 110, Λάρισα
periferiarxis@thessaly.gov.gr

ΘΕΜΑ : Διαβίβαση αιτιολογικής έκθεσης σχετικά με χαρακτηρισμό δύο κτιρίων ως διατηρητέων, στην οδό 31^{ης} Αυγούστου 9 και 31^{ης} Αυγούστου και Λορέντζου Μαβίλη, Λάρισα.

Σας κοινοποιούμε φωτοαντίγραφο αιτιολογικής έκθεσης για το χαρακτηρισμό των κτιρίων του θέματος ως διατηρητέων και τον καθορισμό ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτά και παρακαλούμε να τηρήσετε τη διαδικασία που ορίζεται από τις διατάξεις της παρ. 3 (εδάφιο α) του άρθρου 6 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79 Α) και ειδικότερα:

- Έγγραφο ενημέρωση της ΔΑΟΚΑ/ΥΠΙΕΝ 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 στα υπόψη ακίνητα.

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

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.

Η ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΑΟΚΑ

Συνημμένα:
Αιτιολογική Έκθεση

ΑΘΗΝΑ ΣΚΑΡΛΑ
Αρχιτέκτων Μηχανικός

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

Εισηγήτρια: Δήμητρα Ματσούκα

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

ΘΕΜΑ: Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων των δίδυμων κτιρίων κατοικιών επί της οδού 31ης Αυγούστου 9 και 31ης Αυγούστου και Λορέντζου Μαβίλη, στο Ο.Τ 984Β της Πολεοδομικής Ενότητας Λάρισας του Δήμου Λαρισαίων, και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτά.

ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ

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



Οι δίδυμες κατοικίες επί της οδού 31ης Αυγούστου

A. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ ΘΕΜΑΤΟΣ ΣΤΗ ΔΑΟΚΑ :

Με το υπ' αριθ. πρωτ. 031/29.07.2021 έγγραφο του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Λάρισας (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ /ΔΑΟΚΑ /73518 /3031 /29.07.2021), υπεβλήθη στην Υπηρεσία μας «*αίτηση προς χαρακτηρισμό ως διατηρητέων των εναπομεινάντων αξιόλογων κτηρίων της Λάρισας όπως αυτά είχαν καταγραφεί στην λίστα του ΤΕΕ – ΚΔΘ*» (ΤΕΕ Κεντρικής και Δυτικής Θεσσαλίας) το 1994¹, και όπως αυτή επικαιροποιήθηκε το 2021. Στη λίστα των προτεινόμενων κτιρίων περιλαμβάνονται τέσσερα κτίρια επί της οδού 31^{ης} Αυγούστου, μεταξύ των οποίων και τα δύο δίδυμα κτίρια του θέματος, επί της οδού 31ης Αυγούστου 9 και 31ης Αυγούστου και Λορέντζου Μαβίλη (αριθμός καρτέλας ΤΕΕ 17-18). Η Υπηρεσία μας ανταποκρινόμενη στο ανωτέρω έγγραφο, με το υπ' αρ. 115315/2.12.2021 έγγραφό της «*σχετικά με πρόταση κήρυξης κτιρίων ως διατηρητέων στην πόλη της Λάρισας*» ζήτησε συμπληρωματικά στοιχεία, όπως αρίθμηση κτιρίων και αναφορά σε Ο.Τ., τοπογραφικό διάγραμμα σε υπόβαθρο υψηλότερης ευκρίνειας και ειδικότερα συμπλήρωση της φωτογραφικής τεκμηρίωσης «*για το καθένα από τα προτεινόμενα τέσσερα (4) κτίρια του συμπλέγματος επί της οδού 31ης Αυγούστου*».

B. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΘΕΜΑΤΟΣ

B.1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ-ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Τα δύο όμορα ακίνητα βρίσκονται σε κεντρικό σημείο της πόλης της Λάρισας, στη συνοικία «Άγιος Αχίλλειος». Συνιστούν κτιριακό σύνολο με ομοιόμορφα χαρακτηριστικά, το οποίο συμπληρωνόταν από ένα τρίτο ακίνητο που κατεδαφίστηκε το 1994 (Καρτέλα 19 Μελέτης ΤΕΕ) και ενδεχομένως ένα τέταρτο που επίσης φέρεται να έχει κατεδαφιστεί πριν τη δεκαετία του 1990.

Τα δίδυμα κτίρια εντάσσονται από το ΤΕΕ στο προαναφερόμενο στο Κεφάλαιο Α της παρούσης «*Σύμπλεγμα κτιρίων επί της 31^{ης} Αυγούστου*», για το οποίο αναγράφονται τα εξής:

«Πρόκειται για ένα σύμπλεγμα τεσσάρων κατοικιών διαφορετικής χρονολόγησης τοποθετημένα διαγωνίως αντικριστά, τα οποία συγκροτούν ένα οικιστικό σύνολο, τοπόσημο για την πόλη.

¹ Από την Ομάδα Εργασίας για την "Καταγραφή των Αξιόλογων Κτισμάτων της Λάρισας" του ΤΕΕ, με μέλη τους Αντωνούλη Α., Γιοβρή Ε., Ιωαννίδη Γ., και Παπαδόπουλο Κ.

Αξίζει να τονιστεί, πως παρά τις διαφορετικές επιρροές και τα αρχιτεκτονικά ρεύματα που αντιπροσωπεύουν στέκουν αρμονικά και αναδεικνύουν το ένα το άλλο, καθώς συντηρούν την μικροκλίμακα και την ιστορική αρχιτεκτονική ατμόσφαιρα της γειτονιάς.

Οι δύο δίδυμες υπερυψωμένες κατοικίες με σοφίτα και ημιυπόγειο χρονολογούνται στις αρχές του 20ου αιώνα. Αποτελούν εξαιρετικό δείγμα αστικής νεοκλασικής αρχιτεκτονικής (..)

Διαγωνίως απέναντι συναντούμε μια διώροφη κατοικία του αρχιτέκτονα Ε. Κολονέλο², νεότερης χρονολόγησης με επιβλητικό περίβολο, καθώς το εν λόγω οικόπεδο έχει τρεις ελεύθερες όψεις (..)

Το τέταρτο κτίριο βρίσκεται επί της 31ης Αυγούστου δίπλα στο προηγούμενο. Αποτελεί μία τυπική αστική διώροφη κατοικία που κατατάσσεται στον ύστερο νεοκλασικισμό και χρονολογείται στη δεκαετία του 1930 (..)».

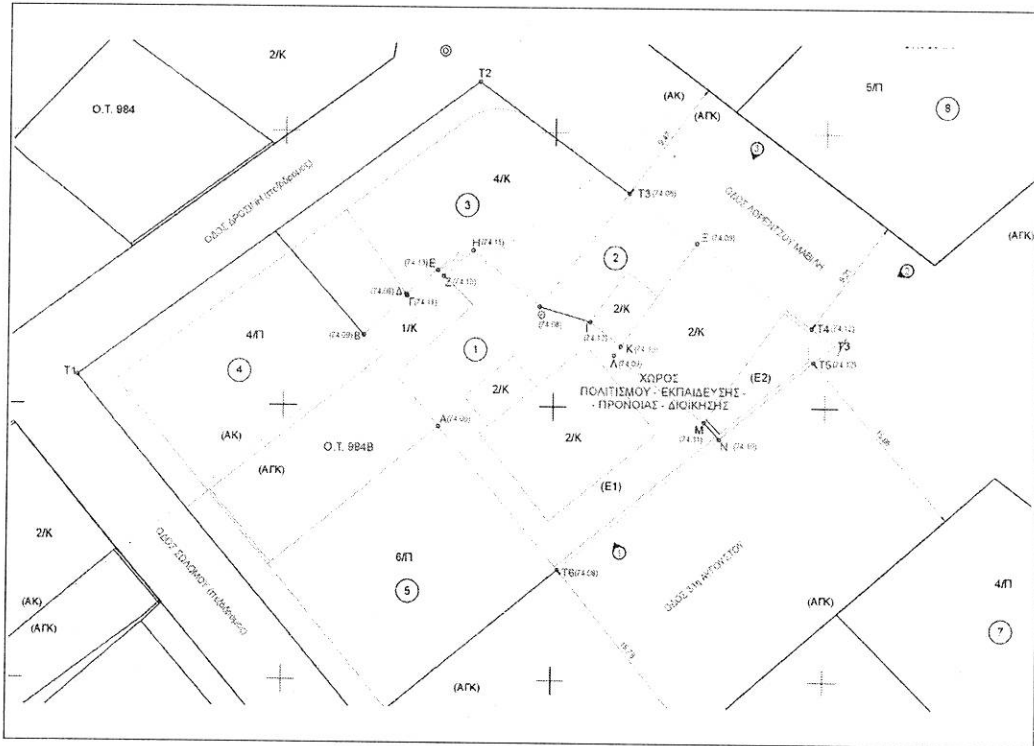
Επιπλέον, σύμφωνα με το από 02.02.2022 έγγραφο της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής του Δήμου Λαρισίων (Αριθμός Απόφασης 15)³ με Θέμα «*Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης Λάρισας με ανασχεδιασμό του Ο.Τ. 984B και μετατροπή τμήματός του σε ΧΩΡΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ- ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ-ΠΡΟΝΟΙΑΣ- ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ στη συνοικία Άγιος Αχίλλειος Λάρισας, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα*», προκύπτει πως τα δύο δίδυμα κτίρια αποτελούν δυο διαφορετικές ιδιοκτησίες, η (1) αναφορικά με το οικόπεδο του κτιρίου 31^{ης} Αυγούστου 9 και η (2) για το κτίριο 31^{ης} Αυγούστου και Λορέντζου Μαβίλη. Επιπλέον αναφέρονται οι παρακάτω πληροφορίες,

«Τα οικόπεδα α) με αριθμ. ιδιοκτησίας (1) με ΚΑΕΚ 310810871002 και εμβαδόν 290.19 τμ και β) με αριθμ. ιδιοκτησίας (2) με ΚΑΕΚ 310810871003 και εμβαδόν 173.93 τμ βρίσκονται επί της συμβολής των οδών 31ης Αυγούστου και Λορέντζου Μαβίλη και:

- 1. Βρίσκονται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης Λάρισας.*
- 2. Βρίσκονται εντός του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) Δήμου Λαρισαίων σύμφωνα με τη με αρ. 5625/59708 /28-09-2009 απόφαση Γ.Γ. Περιφέρειας Θεσσαλίας (ΦΕΚ 523/ΑΑΠ/09-10-2009) και τη με αρ. 2397/152250/11-11 -2019 απόφαση Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας - Στερεάς Ελλάδας (ΦΕΚ 800Δ/30-12-2019).*
- 3. Βρίσκονται εντός κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου της πόλης της Λάρισας σύμφωνα με την Υ.Α. ΥΠΠΟ/ΓΔΑ/ΑΡΧ/ Α1/Φ43/18742/1272/ 27-06-2002 (ΦΕΚ 687/Β/03-06-2003) όπως αναοριοθετήθηκε με την Υ.Α. ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/ Α1/Φ15/17000/763/21-04-2008 (ΦΕΚ 162/ΑΑΠ/12-05-2008).*
- 4. Εντός των οικοπέδων δεν διέρχονται εναέριες γραμμές μεταφοράς υψηλής τάσης της ΔΕΗ, αγωγός φυσικού αερίου, οδός προϋφιστάμενη του 1923 ή ρέμα.*
- 5. Τα οικόπεδα βρίσκονται εντός ζώνης αεροπορίας.*
- 6. Τα οικόπεδα εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης πριν την ισχύ του Ν.1337/83 και δεν οφείλουν εισφορά σε γη και χρήμα.*
- 7. Τα οικόπεδα είναι άρτια και οικοδομήσιμα κατά κανόνα και κατά παρέκκλιση αντίστοιχα, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.*
- 8. Στην περιοχή έχει συνταχθεί μελέτη Εθνικού Κτηματολογίου.»*

² Σημειώνεται ότι η διώροφη κατοικία του αρχιτέκτονα Ε. Κολονέλο έχει ήδη χαρακτηριστεί ως διατηρητέα από το ΥΠΕΝ ΦΕΚ 993 Δ/2022

³ Διαθέσιμο στο: <https://www.larissa-dimos.gr/images/apofaseis/poiot/QL-0015-2022.pdf>



Πηγή: 02.02.2022 έγγραφο της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής του Δήμου Λαρισέων.

B.2. ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΑ ΔΙΔΥΜΑ ΚΤΙΡΙΑ⁴

Τα δύο όμορα κτίρια έχουν ιστορική αξία για την πόλη της Λάρισας και αναφέρονται μάλιστα στον τοπικό ηλεκτρονικό τύπο της περιοχής της Λάρισας ως τα "δίδυμα σπίτια της οδού 31ης Αυγούστου".

Μέχρι το 1994 τα όμοια κτίσματα στην περιοχή ήταν τρία. Το τρίτο βρισκόταν στη γωνία των οδών Μαβίλη και Δροσίνη, φερόμενης ιδιοκτησίας Ηλία Τσιτσιά, το οποίο κατεδαφίστηκε το 1994. Αναφέρεται επίσης ότι «παλαιότερα υπήρχε και τέταρτο όμοιο κτίσμα επί της 31ης Αυγούστου, δίπλα από τα σημερινά δίδυμα. Επομένως μπορούμε να μιλάμε για τετράδυμα σπίτια». Επισημαίνεται ότι και το τρίτο κτίριο είχε συμπεριληφθεί ως αξιόλογο στον αρχικό Κατάλογο του ΤΕΕ.

Η ακριβής χρονολογία κατασκευής των κτιρίων δεν είναι γνωστή. Πιθανολογείται ότι πρόκειται για κτίσματα των αρχών του 20ού αιώνα. Ως αρχικός ιδιοκτήτης αναφέρεται ο Γεώργιος Νατάκας, ο οποίος λειτουργούσε από το 1915 το εστιατόριο-ταβέρνα με το όνομα «Η Αφθονία» στην οδό Πανός⁵.

Σχετικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς του κτιρίου (1) επί της οδού 31ης Αυγούστου 9, αναφέρονται τα παρακάτω: «(..)άγνωστο πότε, περιήλθε στην ιδιοκτησία του εμπόρου της Λάρισας Ηλία Τριανταφύλλου του Τριανταφύλλου, ο οποίος στις 12 Απριλίου 1938 την πώλησε στην Ελένη χήρα του Γεωργίου Γκουλιάμα. Η τελευταία με διαθήκη της μεταβίβασε στις 27 Αυγούστου 1946 την κατοικία στην ανεψιά της Αντωνία χήρα Ιωάννη Οικονόμου. Με τη σειρά της η τελευταία την πώλησε στις 7 Φεβρουαρίου 1989 στον ανεψιό της Νικόλαο Οικονόμου του Στάμου, στην κυριότητα του οποίου

⁴Πηγή:

<https://www.eleftheria.gr/m/%CE%B1%CF%86%CE%B9%CE%B5%CF%81%CF%8E%CE%BC%CE%B1%CF%84%CE%B1/item/199385.html>

⁵Πηγή:

<https://www.eleftheria.gr/m/%CE%B1%CF%86%CE%B9%CE%B5%CF%81%CF%8E%CE%BC%CE%B1%CF%84%CE%B1/item/191491.html>

υπάρχει μέχρι σήμερα. Σύμφωνα με το συμβόλαιο αγοράς, το οικοπέδο με την κατοικία είχε ως όρια: νότια την οδό 31η Αυγούστου, ανατολικά την οικία Αντωνίου Γκαρανέ (το άλλο δίδυμο σπίτι που περιγράψαμε), βόρεια την οικία Ηλία Τσιτσιά και δυτικά "την ιδιοκτησίαν πρώην Σοφού και ήδη πολυκατοικίαν". Ολόκληρο το κτίσμα περιγράφεται ως εξής: Τόσο το ισόγειο (ημιυπόγειο), όσο και ο όροφος διαθέτουν τέσσερα δωμάτια με τους απαραίτητους βοηθητικούς χώρους και επικοινωνούν μεταξύ τους με εσωτερική ξύλινη σκάλα. Στον όροφο έμεναν οι ιδιοκτήτες, ενώ στο ισόγειο συνήθως στεγάζονταν οι οικιακοί βοηθοί. Μέχρι το 2004 κατοικείται από την οικογένεια Νικολάου Οικονόμου και έκτοτε παραμένει ακατοίκητο».

Σχετικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς του κτιρίου (2) στη συμβολή των οδών 31ης Αυγούστου και Λορέντζου Μαβίλη, αναφέρονται τα παρακάτω: «πωλήθηκε στις 30 Απριλίου 1928 από τον ιδιοκτήτη Γεώργιο Νατάκια στον ιατρό Κοσμά Κατσίγρα του Γεωργίου. Σύμφωνα με το συμβόλαιο αγοράς, το οικοπέδο με την κατοικία είχε ως όρια: νότια την οδό 31η Αυγούστου, ανατολικά "ανώνυμον δημοτικήν πάροδον άγουσαν εις ατιμόμυλον" (δεν είχε ακόμη ονοματοθετηθεί η οδός Λορέντζου Μαβίλη), βόρεια την οικία Ιωάννου Τσιτσιά και δυτικά την οικία Ηλία Τριανταφύλλου (το όμορο δίδυμο σπίτι). Στις 17 Αυγούστου 1933 ο Κοσμάς Κατσίγρας το πώλησε στον κτηματία Αντώνιο Γκαρανέ του Ιωάννου (Μεγαλόβρυσο Αγιάς 1888-Νέα Υόρκη 1978). Το κτίσμα αυτό χρησιμοποιήθηκε για αρκετά χρόνια είτε ως κατοικία είτε ως επαγγελματική στέγη. Σήμερα ανήκει στα τέκνα του αγοραστή Ζήση-Απόστολο, Ιωάννη και Άννα Γκαρανέ, άτομα μεγάλης ηλικίας, τα οποία κατοικούν στη Νέα Υόρκη και ουσιαστικώς έχει εγκαταλειφθεί στην τύχη του».

Αναφέρεται επίσης ότι: «στον ακάλυπτο χώρο ο οποίος βρισκόταν ανάμεσα από τα τρία όμοια σπίτια (ιδίως στο πίσω σπίτι που κατεδαφίσθηκε το 1994), υπήρχε καταφύγιο, του οποίου οι αεραγωγοί διευθύνονταν και στα τρία κτίσματα».

B.3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Από στοιχεία⁶ και φωτογραφίες που αναζήτησε η Υπηρεσία μας, προκύπτουν τα παρακάτω :

Το κτίριο 1, επί της οδού 31^{ης} Αυγούστου 9 και το κτίριο 2 (γωνιακό), στη συμβολή των οδών 31^{ης} Αυγούστου και Λορ. Μαβίλη αποτελούν δύο δίδυμες υπερυψωμένες ισόγειες κατοικίες με ημιυπόγειο, οι οποίες χρονολογούνται στις αρχές του 20ου αιώνα. Αποτελούν εξαιρετικό δείγμα αστικής νεοκλασικής αρχιτεκτονικής με εκλεκτικιστικά στοιχεία. Αποτελούν διαφορετικές ιδιοκτησίες, ωστόσο από αρχιτεκτονικής άποψης είναι όμοια, οπότε η παρακάτω περιγραφή αναφέρεται και στα δύο ακίνητα.

Διαθέτουν κυρίως τετράγωνη κάτοψη, με ένα ορθογώνιο τμήμα -μάλλον βοηθητικό- σε κάθε κτίριο προς τον εσωτερικό χώρο του οικοπέδου. Φέρουν τετράριχτη κεραμοσκεπή και καμινάδα. Η στέγη καταλήγει σε γείσο που στηρίζεται σε πυκνή σειρά από φουρούσια.

Οι κύριες όψεις των κτιρίων επί της οδού 31^{ης} Αυγούστου εμφανίζουν συμμετρία, με τις προσβάσεις τοποθετημένες στη μέση. Στο επίπεδο του υπερυψωμένου ισογείου και τα δύο κτίρια διαθέτουν κεντρική εξώθυρα, καθώς και δύο μονά παράθυρα εκατέρωθεν της εξώθυρας, σε συμμετρία ως προς αυτή. Η εξώθυρα είναι δίφυλλη, ξύλινη ταμπλαδωτή και διαθέτει φεγγίτη με μεταλλικό διάκοσμο, ενώ τα παράθυρα είναι επίσης ξύλινα με γαλλικά σκούρα. Τα ανοίγματα τονίζονται με πλαισίωση και εσοχές. Η εξωτερική πρόσβαση στην εξώθυρα του υπερυψωμένου ισογείου πραγματοποιείται μέσω εντυπωσιακών κλιμακωστών με μεταλλικά παραδοσιακά κάγκελα.

Στο επίπεδο των ημιυπογείων, και στα δύο κτίρια διακρίνονται επίσης τρία ανοίγματα στην κύρια όψη: θύρα και δύο παράθυρα σε απόλυτη συμμετρία με τα αντίστοιχα ανοίγματα του υπερυψωμένου ισογείου, τα οποία τονίζονται με πλαισίωση και εσοχές. Η θύρα είναι δίφυλλη,

⁶ <https://www.larissapress.gr/2020/12/20/nostalgontas-tin-palia-larisa-i-varycheimonia-ton-didymon/>
<https://www.larissanet.gr/2022/02/15/etsi-einai-to-esoteriko-ton-didymon-spition-tis-larissas-fot-vinteo/>

ξύλινη ταμπλαδοτή και διαθέτει φεγγίτη με μεταλλικό διάκοσμο, ενώ τα παράθυρα είναι επίσης ξύλινα με γαλλικά σκούρα.

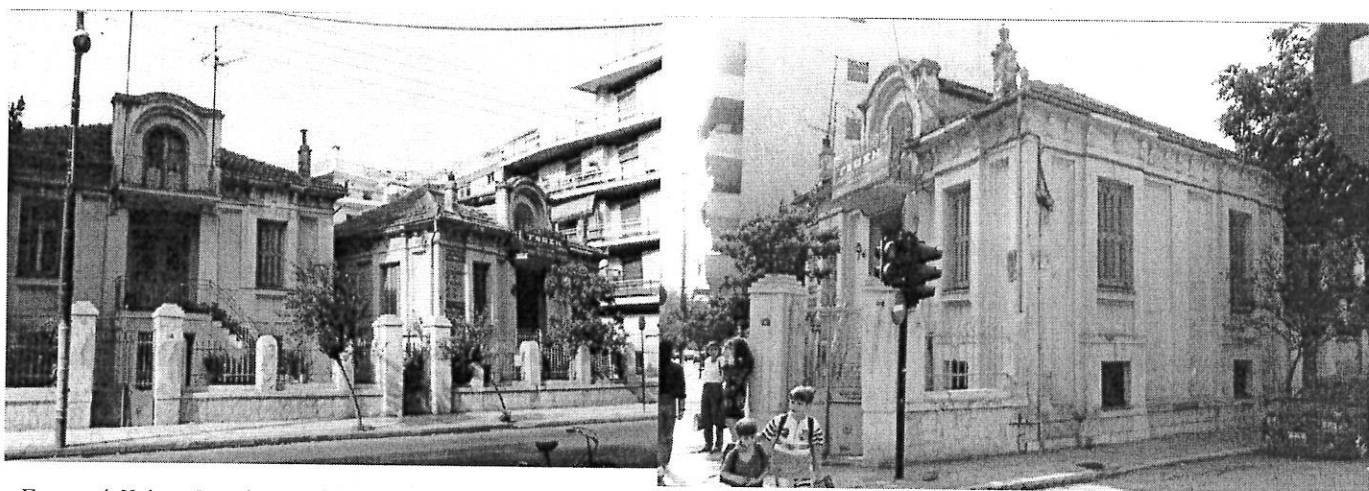
Στην όψη του γωνιακού κτιρίου 2, επί της οδού Λορέντζου Μαβίλη διακρίνονται τέσσερα συμμετρικά ανοίγματα σε εσοχή, με πλαισίωση και διακοσμητικές εξοχές: δύο παράθυρα στο επίπεδο του ημιυπογείου, ξύλινα με μεταλλικά κάγκελα, και δύο μονά ξύλινα παράθυρα στο επίπεδο του υπερυψωμένου ισόγειου.

Αξιόλογο στοιχείο και των δύο κτιρίων αποτελούν οι χαρακτηριστικές τους σοφίτες, οι οποίες εξέχοντας έντονα μέσα από την στέγη στο κέντρο της κύριας και πίσω όψης των κτιρίων, τους προσδίδει μεγαλοπρέπεια και αναδεικνύει τη συμμετρία τους. Η σοφίτα είναι αφιδωτή, διαθέτει ημικυκλικό άνοιγμα (ξύλινη, δίφυλλη μπαλκονόπορτα) και εξώστη με χυτοσιδηρό κιγκλίδωμα.

Σύμφωνα με τη μελέτη του ΤΕΕ: «Οι εκλεκτικιστικές όψεις χαρακτηρίζονται από τον χειρισμό της ογκοπλασίας με εσοχές και εξοχές (φατώματα), από τον τονισμό του κατακόρυφου άξονα με την πλαισίωση των ανοιγμάτων και τις παραστάδες τους, αλλά και από το γείσο κάτω από τη στέγη που διακοσμείται με πυκνή σειρά από φουρούσια».

Ο αύλειος χώρος διαθέτει περίφραξη με πλινθοδομή, που συμβάλλει και αυτή στη διατήρηση του ρυθμού του συνόλου, κολώνες εκατέρωθεν της αυλόπορτας και παραδοσιακά κάγκελα. Ενδιαφέρον παρουσιάζει η χωροθέτηση των κτιρίων στο οικόπεδο, με την είσοδο (αυλόπορτα) προς το κτίριο 1 να γίνεται μετωπικά και κεντρικά (από την οδό 31^{ης} Αυγούστου), αντίστοιχα με την κύρια εξώθυρα του κτιρίου, ενώ η είσοδος (αυλόπορτα) προς το κτίριο 2 γίνεται υπό γωνία με την οδό Λορέντζου Μαβίλη. Επί της οδού Μαβίλη διακρίνεται επίσης μεταγενέστερη είσοδος προς τον προαύλιο χώρο του κτιρίου 2, με περίφραξη από πλινθοδομή και περίτεχνη στέψη πάνω από την νεότερη αυλόθυρα.

Σύμφωνα με τη μελέτη του ΤΕΕ, την περίοδο της καταγραφής (1993) και τα δύο κτίρια αναφέρονται σε χρήση, το Κτίριο 1 ως κατοικία και το Κτίριο 2 ως φροντιστήριο. Σήμερα, όπως φαίνεται σε πρόσφατες φωτογραφίες αλλά και βίντεο στο διαδίκτυο⁷ φέρονται να είναι εγκαταλελειμμένα, με αρκετές φθορές στο εξωτερικό και το εσωτερικό τους.



Γωνιακό Κτίριο 2, επί των οδών 31^{ης} Αυγούστου και Λορέντζου Μαβίλη. Πηγή: Μελέτη ΤΕΕ ΚΔΘ, 1993

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

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

⁷ <https://www.larissanet.gr/2022/02/15/etsi-einai-to-esoteriko-ton-didymon-spition-tis-larissas-fot-vinteo/>

Πρόκειται για δίδυμες κατοικίες που έχουν απομείνει από ένα σύνολο (πιθανόν τεσσάρων) κατοικιών με ομοιόμορφα χαρακτηριστικά. Είναι δύο αξιόλογα κτίσματα, τα οποία συνθέτουν ένα χαρακτηριστικό κτιριακό σύνολο, ως δείγματα κατοικίας παραδοσιακής αρχιτεκτονικής της πόλης της Λάρισας, με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά όσον αφορά στη σύνθεση και λειτουργικότητα κατοικίας της τότε εποχής. Ενδιαφέρον παρουσιάζει η σχέση τους, η χωροθέτησή τους στο οικοπέδο και η έντονη ογκοπλασία τους. Ιδιαίτερα οι έντονες, μεγάλες σοφίτες στο κέντρο των όψεών τους, προσδίδουν αξιοπρόσεκτη μοναδικότητα.

Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με το από 02.02.2022 έγγραφο της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής του Δήμου Λαρισίων (Αριθμός Απόφασης 15)⁸ με Θέμα «*Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης Λάρισας με ανασχεδιασμό του Ο.Τ. 984B και μετατροπή τμήματός του σε ΧΩΡΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ- ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ-ΠΡΟΝΟΙΑΣ- ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ* στη συνοικία Άγιος Αχίλλειος Λάρισας, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα», αλλά και κατόπιν αναζήτησης στον τοπικό ηλεκτρονικό τύπο, προκύπτει η βούληση του Δήμου Λάρισας για τη διατήρηση και αξιοποίηση των ακινήτων ως χώρων πολιτισμού-εκπαίδευσης-πρόνοιας-διοίκησης.

Εξάλλου, τα δίδυμα κτίρια αποτελούν μέρος μιας ευρύτερης γειτονιάς, η οποία χαρακτηρίζεται από πολλά διάσπαρτα αντίστοιχα παραδείγματα κατοικιών, και μάλιστα εντάσσονται στο «Σύμπλεγμα κτιρίων επί της 31^{ης} Αυγούστου» και περιλαμβάνονται στη λίστα των κτιρίων που έχουν προταθεί από το Σύλλογο Αρχιτεκτόνων Λάρισας με το με αρ. πρωτ. 031/29.7.2021 έγγραφο (ΔΑΟΚΑ 73518/2.8.21) για χαρακτηρισμό ως διατηρητέων «όπως αυτά είχαν καταγραφεί στην λίστα του ΤΕΕ-ΚΔΘ», αναφέροντας ότι «Ο Σύλλογος Αρχιτεκτόνων Λάρισας ανταποκρινόμενος στο κάλεσμα του Δήμου Λαρισαίων (συν. 01) και σε συμφωνία με το ΤΕΕ - Κεντρική και Δυτικής Θεσσαλίας (συν. 02) και άλλους τοπικούς φορείς, προχώρησε στην επικαιροποίηση της λίστας των αξιόλογων κτηρίων της Λάρισας που είχε συντάξει ομάδα εργασίας του ΤΕΕ – ΚΔΘ το 1994 (συν. 03).

Η λίστα αυτή εμπλουτίστηκε με νέες φωτογραφίες και σύντομες περιγραφές. Τα τελευταία 30 χρόνια πολλά κτήρια από αυτά έχουν κατεδαφιστεί και μόνο ελάχιστα από έχουν κηρυχτεί διατηρητέα φθάνοντας σήμερα τον αριθμό των 8 κτηρίων.

Είναι προφανές ότι μια πόλη με το μέγεθος της Λάρισας δεν γίνεται να διαθέτει μόνο αυτόν το πενιχρό σύνολο διατηρητέων κτηρίων και για αυτό τον λόγο ζητάμε μετά και από αυτή την σημαντική συστράτευση των φορέων της πόλης να προχωρήσετε στις απαραίτητες ενέργειες για την κήρυξη των κτηρίων ως διατηρητέα.

Πιστεύουμε ότι αυτή η κίνηση θα δώσει ένα στίγμα για την αξία της αρχιτεκτονική κληρονομιάς αποτελώντας την αφετηρία για την περαιτέρω αναζήτηση και ανάδειξη περισσότερων αξιόλογων κτηρίων της πόλης που πιθανόν να μην έχουν συμπεριληφθεί στην συγκεκριμένη λίστα».

Τα δίδυμα κτίρια που εξετάζονται αλλά και «το σύμπλεγμα κτιρίων επί της 31^{ης} Αυγούστου» συγκροτούν ένα οικιστικό σύνολο, τοπόσημο για την πόλη. Μάλιστα όπως προαναφέρθηκε, το προηγούμενο έτος χαρακτηρίστηκε ήδη ως διατηρητέα η διώροφη κατοικία φερόμενου αρχιτέκτονα Ε. Κολονέλου από το ΥΠΕΝ επί της 25^{ης} Μαρτίου & 31^{ης} Αυγούστου (ΦΕΚ 993 Δ/2022).

Μετά τα παραπάνω, η Υπηρεσία μας διατυπώνει την άποψη ότι συντρέχουν οι προϋποθέσεις για τον χαρακτηρισμό των εκλεκτικιστικών κτιρίων κατοικιών του θέματος ως διατηρητέων, ως μοναδικών δειγμάτων αντίστοιχων κατοικιών στην πόλη της Λάρισας.

Επισημαίνουμε ότι 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

⁸ Διαθέσιμο στο: <https://www.larissa-dimos.gr/images/apofaseis/poiot/QL-0015-2022.pdf>

από 31.5.2007 (ΦΕΚ 964 Β) 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.

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 διατηρητέων** των κτιρίων στην οδό 31^{ης} Αυγούστου 9 και 31^{ης} Αυγούστου και Λορέντζου Μαβίλη, του Δήμου Λαρισαίων και τον καθορισμό ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτά με το εξής περιεχόμενο:

1. Χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα τα δίδυμα κτίρια που βρίσκονται επί της οδού 31^{ης} Αυγούστου 9 και 31^{ης} Αυγούστου και Λορέντζου Μαβίλη στο Ο.Τ 984Β της Πολεοδομικής Ενότητας Λάρισας του Δήμου Λαρισαίων (ν. Λαρίσης).
2. Ως διατηρητέα χαρακτηρίζονται το αρχικά κτίρια, όχι όμως και τα πάσης φύσεως καθ' ύψος ή κατ' επέκταση υπάρχοντα προσκτίσματα ή μεταγενέστερες επεμβάσεις που αλλοιώνουν τα αρχικά κτίρια. Ο καθορισμός των προσκτισμάτων ή μεταγενέστερων επεμβάσεων που αλλοιώνουν τα αρχικά κτίρια πραγματοποιείται από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΣΑ).
3. Στα χαρακτηριζόμενα ως διατηρητέα κτίρια απαγορεύεται κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή τόσο των επί μέρους αρχιτεκτονικών ή καλλιτεχνικών και διακοσμητικών στοιχείων τους, όσο και των κτιρίων συνολικά, πλην των προσκτισμάτων ή των στοιχείων των κτιρίων 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 των διατηρητέων κτιρίων και επαναφορά αρχικών στοιχείων μετά από τεκμηρίωση, εφόσον δεν αλλοιώνεται ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας τους και δεν θίγονται τα διατηρητέα στοιχεία τους.
5. Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση φωτεινών επιγραφών και διαφημίσεων στα διατηρητέα κτίρια. Επιτρέπεται μόνο η τοποθέτηση επιγραφών μικρών διαστάσεων που πληροφορούν για τη χρήση των χώρων τους.
6. Αιτήσεις για προσθήκη στα ακίνητα αποστέλλονται στην αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΕΝ με γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΣΑ) για καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων δόμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 3.γ) του ν. 4067/2012 (Α 79), εφόσον δεν παραβλάπτονται τα διατηρητέο κτίρια και ο χώρος που τα περιβάλλει.
7. Για οποιαδήποτε επέμβαση στο εξωτερικό και εσωτερικό των διατηρητέων κτιρίων, όπως και για την τοποθέτηση επιγραφών απαιτείται έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Αθήνα, 1/3/2023

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΔΛΟΚΑ

ΑΘΗΝΑ ΣΚΑΡΛΑ
Αρχιτέκτων Μηχανικός

