



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

- ΠΡΟΣ:** 1. Δήμο Λαρισαίων
Δ/ση Πολεοδομίας
Τμήμα Έκδοσης Αδειών Δόμησης
Ίωνος Δραγούμη 2 & Παπαναστασίου
41 110 Λάρισα
oikad@larissa-dimos.gr
2. κ.κ Ελένη Καραγιάννη
(δια της μηχανικού κας Αφεντίας Καραδήμου)
28ης Οκτωβρίου 28, Τ.Κ 41 223 Λάρισα
effiekaradimou@gmail.com

Ταχ. Δ/ση : Αμαλιάδος 17
Ταχ. Κωδ. : 11523
Πληροφορίες : Θ. Ουδενιώτης
Τηλέφωνο : 213-1515-247
e-mail : thoudeniotis@prv.ypeka.gr

- ΚΟΙΝ:** 1. 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 κτιρίου ως διατηρητέου, στην οδό 25ης Μαρτίου & 31ης Αυγούστου, Λάρισα.

ΣΧΕΤ.: Το με αρ. πρωτ. 576/8.12.2021 έγγραφο της γραμματείας του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής του ΥΠΕΝ (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ /ΔΑΟΚΑ /117853 /4562 /9.12.2021).

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 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/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.

Στην ενδιαφερόμενη που αποστέλλεται επίσης η αιτιολογική έκθεση, γνωρίζουμε ότι σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις, τυχόν άποψή της 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 στο προς χαρακτηρισμό κτίριο. 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: Θεμιστοκλής Ουδενιώτης

**ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ**

ΘΕΜΑ: Χαρακτηρισμός ως διατηρητέου του διώροφου κτιρίου κατοικιών με ημιπόγειο επί της οδού 25^{ης} Μαρτίου & 31^{ης} Αυγούστου στο Ο.Τ 993 της πολεοδομικής ενότητας Λάρισας του Δήμου Λαρισαίων και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτό, φερόμενο ως ιδιοκτησία κας Ελένη Καραγιάννη.

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. 576/8.12.2021 έγγραφο της γραμματείας του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής του ΥΠΕΝ (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ /ΔΑΟΚΑ /117853 /4562 /9.12.2021) προκειμένου να εξετάσουμε το από 8.12.21 αίτημα κατεδάφισης της κας Ελένης Καραγιάννη δια της μηχανικού κας Αφεντίας Καραδήμου 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 Περιφέρειας Θεσσαλίας, Περιφερειακής Ενότητας Λάρισας, με την συνεδρίαση 1^η /26.04.2021 Πράξη 6. Το Συμβούλιο γνωμοδότησε ομόφωνα υπέρ της παραπομπής του θέματος στο ΚΕΣΑ για την κήρυξη του κτιρίου του θέματος ως διατηρητέου, ως εξής :

Και επειδή

1. Πρόκειται για κατεδάφιση διώροφης οικοδομής, ιδιοκτησίας κας Καραγιάννη Ελένης, στην οδό 25η Μαρτίου και 31η Αυγούστου, στη Λάρισα.
2. Προκύπτει αρμοδιότητα εξέτασης του θέματος σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. (1στ) του άρθρου 7, του Ν. 4495/17.
3. Πρόκειται για διώροφη οικοδομή κατοικιών επί των οδών 31ης Αυγούστου & 25ης Μαρτίου σε κεντρικό σημείο της Λάρισας. Η γειτονιά (βλ. συνημμένη αεροφωτογραφία) χαρακτηρίζεται από πολλά διάσπαρτα αντίστοιχα παραδείγματα κατοικιών ισόγειων και διώροφων με αυλές, τους χαρακτηριστικούς ημιυπαίθριους με το κυκλικό υποστύλωμα και στέγη. Πιθανολογείται ότι είναι έργο του αρχιτέκτονα Κολονέλου και τοποθετείται χρονολογικά γύρω στα 1937-38. Αξιόλογο στοιχείο αποτελεί η ημικυκλική απόληξη του εξώστη. Τα τελευταία χρόνια δεν κατοικείται πια και η κατάσταση συντήρησης δεν είναι καλή.

Το Συμβούλιο μετά από εξέταση, έλεγχο των δικαιολογητικών που αφορούν το αντικείμενο του θέματος και διαλογική συζήτηση

ΓΝΩΜΟΛΟΓΕΙ ομόφωνα υπέρ της παραπομπής του θέματος στο ΚΕΣΑ για την κήρυξη του κτιρίου ως διατηρητέου

Το παρόν αποτελεί απλή γνωμοδότηση και όχι έγκριση εργασιών και δεν αντικαθιστά την από άλλη Υπηρεσία απαιτούμενη άδεια.

Παράλληλα, υπεβλήθη ηλεκτρονικά φάκελος στις 3.01.2022 σχετικός με το θέμα, που περιλαμβάνει στοιχεία για την τεκμηρίωση του αιτήματος.

B. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΘΕΜΑΤΟΣ

B.1. Περιγραφή υφιστάμενης κατάστασης

Από στοιχεία και φωτογραφίες που διαβιβάστηκαν στην Υπηρεσία μας αλλά και από την Τεχνική Έκθεση της μηχανικού κας Αφεντίας Καραδήμου, προκύπτουν τα παρακάτω :

Πρόκειται για διώροφο κτίσμα δύο ανεξάρτητων κατοικιών στη συμβολή των οδών 25^{ης} Μαρτίου και 31^{ης} Αυγούστου, σε οικόπεδο επιφάνειας περίπου 380 τμ. Το κτίριο αποτελείται από Ημιυπόγειο, Ισόγειο και Όροφο και σύμφωνα με Αεροφωτογραφία του 1951 προϋφίσταται του έτους αυτού, ενώ σύμφωνα με το Πρακτικό του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής τοποθετείται χρονολογικά στα 1937-38.

Βρίσκεται σε κεντρικό σημείο της πόλης της Λάρισας κι αποτελεί μέρος ευρύτερης γειτονιάς η οποία χαρακτηρίζεται από πολλά διάσπαρτα αντίστοιχα παραδείγματα κατοικιών. Σύμφωνα και με την επικαιροποιημένη λίστα αξιολογών κτιρίων της πόλης, έτους 2021 του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Λάρισας, πιθανολογείται πως η συγκεκριμένη κατοικία συμπεριλαμβάνεται στα έργα του Αρχιτέκτονα, Ελευθερίου Κολονέλου.

Χαρακτηρίζεται ως αστική κατοικία κτισμένη από φέρουσα τοιχοποιία (πλινθοδομή) -κάποτε επιχρισμένη- κι ενδιάμεσα με πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος. Το κεντρικό τμήμα του κτιρίου στεγάζεται με ξύλινη στέγη και επιχρισμένο ταβάνωμα εσωτερικά, ενώ τμήμα του στεγάζεται με βατό δώμα από πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος. Η στέγη του εξέχει έντονα περιμετρικά, πατώντας σε προεξέχον γείσο από πλάκες. Τα κουφώματα είναι ξύλινα με ξύλινα παραθυρόφυλλα.

Διακρίνεται για τον επιβλητικό της περίβολο, μιας και το οικόπεδο έχει τρεις ελεύθερες όψεις. Παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον η χωροθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο, καθώς η βόρεια πλευρά του εφάπτεται επί της οδού 31^{ης} Αυγούστου ενώ οι άλλες δύο βρίσκονται σε υποχώρηση. Η επιλογή αυτή βοηθάει να αναπτυχθεί ένα ιδιαίτερο και μοντέρνο για την εποχή περίγραμμα κάτοψης με πολυγωνικές όψεις, ημικυκλικές απολήξεις εξώστη, μεγάλα ορθογωνικά ανοίγματα αλλά και χαρακτηριστικούς ημιυπαίθριους χώρους με κυκλικά υψηλόκορμα υποστυλώματα να σηματοδοτούν τις εισόδους. Όλα αυτά τα στοιχεία αποτελούν χαρακτηριστικά της αρχιτεκτονικής Κολονέλου, ο οποίος έχει αφήσει το στίγμα του στην πόλη.

Χαρακτηριστικά είναι και τα μεταλλικά στοιχεία, τα λιτά κιγκλιδώματα με τα οριζόντια και κάθετα στοιχεία σε σχήμα σταυρού, οι σιδεριές των ανοιγμάτων και το κιγκλιδώμα του περιβόλου, στοιχεία art deco, που απαντώνται στην πόλη και που ιδιαίτερα συνήθιζε ο Κολονέλος.

Συνθετικά, παρουσιάζεται ιδιαίτερο ενδιαφέρον ως προς τη δομή των κατοικιών ισογείου και ορόφου. Ο χώρος του Ημιυπογείου εκτείνεται σε όλη την επιφάνεια του περιγράμματος του κτιρίου, έχει ανεξάρτητη πρόσβαση από την οδό 31^{ης} Αυγούστου, με στεγαζόμενο με πλάκα σκυροδέματος θύρωμα (σήμερα κλεισμένο για ασφάλεια), που ενοποιείται με το παράθυρο του ισογείου, εν είδει φεγγίτη. Στο Ισόγειο διαμορφώνεται κατοικία με κεντρική είσοδο επί της οδού

25^{ης} Μαρτίου, μέσω ιδιαίτερα εντυπωσιακής καμπύλης κλίμακας που καταλήγει στην πλαισιωμένη κύρια είσοδο με ορθογωνικό φεγγίτη. Πρόσβαση εξασφαλίζεται κι από την οδό 31^{ης} Αυγούστου για τους δευτερεύοντες χώρους (κουζίνα, μπάνιο, αποθήκη). Χαρακτηριστική της ογκοπλασίας του κτιρίου είναι η πολυγωνική απότμηση της γωνίας του επί της οδού 25^{ης} Μαρτίου, η οποία τονίζεται από τον αντίστοιχο υπερκείμενο εξώστη που ακολουθεί την απότμηση και ομοίως από τριμερή ανοίγματα τόσο στο ισόγειο όσο και στον όροφο. Το ισόγειο έχει έξοδο και σε μεγάλο ορθογωνικό εξώστη που στηρίζεται σε υποστυλώματα, δημιουργώντας στεγασμένο χώρο προς την αυλή του κτιρίου. Στον Όροφο αναπτύσσεται κατοικία με ανεξάρτητη είσοδο παραπλευρώς της δευτερεύουσας εισόδου του ισογείου επί της 31^{ης} Αυγούστου, μέσω ανεξάρτητης μεταλλικής αυλόθυρας. Η κατοικία έχει έξοδο -στεγασμένη κι εδώ με εντόνως εξέχουσα πλάκα σκυροδέματος- σε εξώστη με χαρακτηριστική ημικυκλική απόληξη, η οποία τονίζεται από συμπαγές στηθαίο καταλήγοντας σε έντονο γείσο. Χαρακτηριστικό κι εδώ, το υψηλόκορμο στρογγυλό υποστήλωμα που στηρίζει τον εξώστη και παράλληλα τονίζει την είσοδο του ισογείου. Η απόληξη του κλιμακοστασίου που οδηγεί στο δάμα, ως συνέχεια του κλιμακοστασίου του ορόφου, προσθέτει στην ογκοπλασία του κτιρίου, δημιουργώντας μια «πυργοειδή» απόληξη. Στην αίσθηση αυτή συμβάλλουν και τα επιμήκη ανοίγματα.

B.2. Απόψεις μηχανικού σχετικά με την κατάσταση του κτιρίου

Μετά από αυτοψία που έγινε στις 5.02.2021 στο κτίριο διαπιστώθηκαν τα εξής:

Η κύρια κατασκευή, ο φέρων οργανισμός, οι τοιχοποιίες, οι οροφές και η στέγη έχουν υποστεί σημαντικές φθορές όπως έχει αποτυπωθεί στο φωτογραφικό υλικό που επισυνάπτεται.

Τα δευτερεύοντα μορφολογικά στοιχεία, τα ανοίγματα οι εξώπορτες και ιδιαίτερα τα κουφώματα του Ισογείου έχουν καταστραφεί καθώς έχουν κτιστεί με τούβλα μεταγενέστερα για να αποτραπούν βανδαλισμοί που έχουν υποστεί το κτίριο λόγω της μη χρήσης του.

Επομένως η κατάσταση διατήρησής του είναι μη ικανοποιητική και τα μορφολογικά του χαρακτηριστικά έχουν αλλοιωθεί.

Το κτίριο είναι επικίνδυνο και ακατάλληλο προς χρήση και επιπλέον και για τους διερχόμενους της οδού 31^{ης} Αυγούστου όπου γειτνιάζει μία όψη του καθώς αποκολλούνται τμήματά της όπως διαπιστώθηκε και μετά τους ισχυρούς σεισμούς στις 3-4.03.2021 που μπορεί να προκαλέσουν δυστύχημα.

B.3. Ισχύον Θεσμικό Πλαίσιο

Αρτιότητα

E = 200 τ.μ. Π = 10 μ.

E = 150 τ.μ. Π = 8 μ. (προ του ΓΟΚ 73)

E = 80 τ.μ. Π = 6 μ. (προ του 13.10.62)

Όροι δόμησης

Σ.Δ. = 2,00

Κάλυψη κατά Ν.Ο.Κ

Ύψος κατά Ν.Ο.Κ

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

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

Πρόκειται για ένα αξιόλογο κτίσμα, τυπικό δείγμα κατοικίας και αρχιτεκτονικής της πόλης της Λάρισας, με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά όσον αφορά στη σύνθεση και λειτουργικότητα κατοικίας της τότε εποχής, στη χωροθέτησή της στο οικόπεδο και στην έντονη ογκοπλασία της. Ξεχωρίζει για το ιδιαίτερο και μοντέρνο για την εποχή περίγραμμα κάτοψης, με πολυγωνικές όψεις, ημικυκλικές

απολήξεις εξώστη, μεγάλα ορθογωνικά ανοίγματα, αλλά και τους χαρακτηριστικούς ημιυπαίθριους χώρους με τα κυκλικά υψηλόκορμα υποστυλώματα που σηματοδοτούν τις εισόδους, χαρακτηριστικά της αρχιτεκτονικής Κολονέλου, ο οποίος έχει αφήσει το στίγμα του στην πόλη κι τα οποία επαναλαμβάνονται σε αρκετά κτίρια της περιοχής. Ενδιαφέρον παρουσιάζει η καμπύλη κλίμακα πρόσβασης του Ισογείου, η διπλή είσοδος για το ισόγειο και τον όροφο μέσω ανεξάρτητων αυλόθυρων, τα λιτά μεταλλικά κιγκλιδώματα μοντέρνας αρχιτεκτονικής, οι φεγγίτες πάνω από τις εξωτερικές θύρες, τα εντόνως προεξέχοντα στέγαστρα για τον τονισμό και την επισήμανση των εξώθυρων, το συμπαγές στηθαίο, η παλιά επιμελημένη κόκκινη πλινθοδομή που δίνει τη χαρακτηριστική ανάγλυφη υφή στις όψεις.

Στο εσωτερικό, παρ' όλες τις φθορές που έχουν προκύψει λόγω της εγκατάλειψης, διακρίνονται ενδιαφέροντα χαρακτηριστικά εσωτερικών κουφωμάτων, κουπαστών αλλά και διαρρυθμίσης. Θεωρούμε ότι είναι εφικτή η αποκατάσταση του κτιρίου ως προς τα δομικά του στοιχεία αλλά και την αρχική του εικόνα, ώστε να αποτελέσει χαρακτηριστικό δείγμα της συγκεκριμένης χρονικής περιόδου.

Εξάλλου, το κτίριο αποτελεί μέρος μιας ευρύτερης γειτονιάς η οποία χαρακτηρίζεται από πολλά διάσπαρτα αντίστοιχα παραδείγματα κατοικιών. Ακριβώς δίπλα του, επί της 31^{ης} Αυγούστου, βρίσκεται μια τυπική διώροφη κατοικία που κατατάσσεται στον ύστερο νεοκλασικισμό και χρονολογείται στη δεκαετία του 1930, δίνοντας μια τμηματική μεν αλλά ενιαία εικόνα εξέλιξης της αστικής κατοικίας της τότε εποχής. Το όμορο αυτό κτίριο, μαζί με το κτίριο του θέματος, καθώς και κάποια άλλα κτίρια στην ευρύτερη περιοχή της Λάρισας εντάσσονται 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 τοπικού φορείς, προχώρησε στην επικαιροποίηση της λίστας των αξιολογών 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 αξιολογών κτηρίων της πόλης που πιθανόν να μην έχουν συμπεριληφθεί στην συγκεκριμένη λίστα».

Μάλιστα, 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, συμπλήρωση φωτογραφικής τεκμηρίωσης για το καθένα από τα προτεινόμενα τέσσερα κτίρια του συμπλέγματος επί της οδού 31^{ης} Αυγούστου. Το αναφερόμενο σύμπλεγμα των 4 κτιρίων περιλαμβάνει και το κτίριο του θέματος μαζί με το όμορό του (αριθμός καρτέλας ΤΕΕ 17-18), όπου αναγράφονται τα εξής:

«Πρόκειται για ένα σύμπλεγμα τεσσάρων κατοικιών διαφορετικής χρονολόγησης τοποθετημένα διαγωνίως αντικριστά, τα οποία συγκροτούν ένα οικιστικό σύνολο, τοπόσημο για την πόλη. 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 ημιπόγειο χρονολογούνται στις αρχές του 20ου αιώνα. Αποτελούν εξαιρετικό δείγμα αστικής νεοκλασικής αρχιτεκτονικής (...)

Διαγωνίως απέναντι συναντούμε μια διώροφη κατοικία του αρχιτέκτονα **Ε. Κολονέλο**, νεότερης χρονολόγησης με επιβλητικό περίβολο, καθώς το εν λόγω οικόπεδο έχει τρεις ελεύθερες όψεις. Και σε αυτή την περίπτωση, παρουσιάζει ενδιαφέρον η χωροθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο, καθώς η βορειοδυτική πλευρά εφάπτεται επί της οδού 31ης Αυγούστου ενώ οι άλλες δύο βρίσκονται σε υποχώρηση. Η επιλογή αυτή βοηθά να αναπτυχθεί ένα ιδιαίτερο και μοντέρνο για την εποχή περίγραμμα κάτοψης (παρόμοιο με την κατοικία Νο.22, που βρίσκεται στον ίδιο δρόμο) με πολυγωνικές όψεις, ημικυκλικούς εξώστες και μεγάλα ορθογωνικά ανοίγματα.

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. Η παρουσία οριζόντιας και κατακόρυφης συμμετρίας γίνεται αισθητή αλλά όχι τόσο αυστηρή. Παρατηρούμε τονισμό της κεντρικής εισόδου που επιτυγχάνεται με μικρή προεξοχή. Στοιχείο ιδιαίτερο αποτελούν οι δύο εξώστες με περίτεχνα κιγκλιδώματα, οι οποίοι είναι σαν να «υπογραμμίζουν» τον διαχωρισμό ισόγειου – ορόφου. Μορφολογικά, η επιμελημένη εμφανής οπτοπλινθοδομή του ορόφου ενισχύει και διασκεδάζει την στιβαρή όψη του».

Επιπλέον παρατηρούμε ότι η έκταση του οικοπέδου είναι μεγάλη, καθώς πρόκειται για οικόπεδο 380 τ.μ. όπου μπορεί να γίνει χρήση των διατάξεων της παραγράφου 3.γ) του άρθρου 6 του ΝΟΚ περί καθορισμού συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης. Επισημαίνουμε μάλιστα την επιβολή προκηπίου πλάτους 2 μ. στο μέτωπο της οδού 31^{ης} Αυγούστου, το οποίο θα περιόριζε την κατασκευή της νέας οικοδομής επιβάλλοντας την υποχώρησή της.

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) 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,

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 25^{ης} Μαρτίου και 31^{ης} Αυγούστου στον Δήμο Λαρισαίων και τον καθορισμό ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτό με το εξής περιεχόμενο:

1. Χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο το διώροφο κτίριο επί της οδού 25^{ης} Μαρτίου και 31^{ης} Αυγούστου στη θέση Άγιοι Σαράντα Ο.Τ 993 της πολεοδομικής ενότητας Λάρισας του Δήμου Λαρισαίων, φερόμενο ως Ιδιοκτησία κας Ελένης Καραγιάννη, όπως φαίνεται σημειωμένο στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα σε κλ. 1:200 που συνοδεύει την έκθεση αυτή.

2. Ως διατηρητέο χαρακτηρίζεται το αρχικό δώροφο 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 καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων δόμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 3.γ) του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79 Α), 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.

Αθήνα, 31/1/2022

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΔΑΟΚΑ

ΑΘΗΝΑ ΣΚΑΡΛΑ
Αρχιτέκτων Μηχανικός