



ΑΠΟΦΑΣΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ
ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 79

ΘΕΜΑ: Τροποποίηση σχεδίου πόλης, μετά από αυτοδίκαια άρση απαλλοτρίωσης (σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 3 του Ν.4315/14), με κατάργηση τμήματος του Κ.Χ. 871 και δημιουργία Ο.Τ. 871 στην ιδιοκτησία των κ.κ. Γεωργίου Εξαρχάκη, Αθανασίου Εξαρχάκη και Βασιλικής Κούτλα – Εξαρχάκη με ΚΑΕΚ 310810857006, μετά την απόφαση με αρ. Α536/2017 του Διοικητικού Πρωτοδικείου Λάρισας με ταυτόχρονη επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης στη συνοικία Αγ. Αχίλλειος σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα.

Στη Λάρισα σήμερα 23-08-2023 ημέρα της εβδομάδας Τετάρτη και ώρα 12.30 μ.μ., η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου Λαρισαίων, συνήλθε σε συνεδρίαση, ύστερα από τη με αρ. πρωτ. 41166/18-08-2023 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου αυτής κ. Κωνσταντίνου Διαμάντου, που ορίστηκε με την 16/07-01-2022 απόφαση του Δημάρχου Λάρισας, παρευρεθέντων από τα μέλη οι κ. 1) Διαμάντος Κωνσταντίνος ως Πρόεδρος, 2) Τσιλιμίγκας Χρήστος, 3) Γιαννακόπουλος Κοσμάς, 4) Καλτσάς Νικόλαος, 5) Ζαούτσος Γεώργιος, 6) Καφφές Θεόδωρος, 7) Παπαδούλης Γεώργιος και 8) Αναστασίου Μιχαήλ.

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου Λαρισαίων, αφού συζήτησε σχετικά με το θέμα: Τροποποίηση σχεδίου πόλης, μετά από αυτοδίκαια άρση απαλλοτρίωσης (σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 3 του Ν.4315/14), με κατάργηση τμήματος του Κ.Χ. 871 και δημιουργία Ο.Τ. 871 στην ιδιοκτησία των κ.κ. Γεωργίου Εξαρχάκη, Αθανασίου Εξαρχάκη και Βασιλικής Κούτλα – Εξαρχάκη με ΚΑΕΚ 310810857006, μετά την απόφαση με αρ. Α536/2017 του Διοικητικού Πρωτοδικείου Λάρισας με ταυτόχρονη επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης στη συνοικία Αγ. Αχίλλειος σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα και αφού έλαβε υπόψη:

1. Το άρθρο 73 του Ν. 3852/10 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
2. Τη με αριθμ. πρωτ. 41197/18-08-2023 εισήγηση του Αντιδημάρχου Πολεοδομίας κ. Νικολάου Καλτσά, η οποία έχει ως εξής:

σχετ.

- (1) Το άρθρο 73 του Ν. 3852/10 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
- (2) Απόφαση ΔΣ με αρ. 155/15-06-2021

Η ΕΠΖ έχοντας υπόψη:

1. Το άρθρο 73 '' Επιτροπή Ποιότητας Ζωής - Αρμοδιότητες'' του Ν. 3852/2010 '' Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης'' (Φ.Ε.Κ. 87 Α'/ 7-6-2010).
2. Την με αριθ. ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ15/17000/763/21-4-2008 (Φ.Ε.Κ.162ΑΑΠ/12-5-2008) απόφαση του υπουργού Πολιτισμού << αναοριοθέτηση του Αρχαιολογικού χώρου πόλεως Λάρισας >>.
3. Τα άρθρα 32 και 33 του Ν. 4067/2012 << Νέος Οικοδομικός Κανονισμός >> για την << Διαδικασία τροποποίησης εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης >> (Φ.Ε.Κ. 79 Α/9-4-2012).
4. Ότι η εν λόγω ιδιοκτησία εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με το από 25-10-1947 Βασιλικό Διάταγμα (ΦΕΚ 242Α/1947).

5. Το Β.Δ. της 13-10-1962 (ΦΕΚ 137Δ/31-10-62) περί Αναθεώρησης των όρων και περιορισμών δόμησης κλπ των οικοπέδων του ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης Λάρισας.
6. Την με αρ.811/17-2-89 απόφαση Νομάρχη Λάρισας (ΦΕΚ183Δ/30-3-89) *“περί εγκρίσεως της πολεοδομική μελέτης Αναθεώρησης του ρυμοτομικού σχεδίου Λάρισας στις πολεοδομικές ενότητες Α,Α1,Α2,Α3,Α4,Α5,Β3,Β4,Β6,Γ1,Γ3,Γ4,Γ7”*, όπως συμπληρώθηκε και διορθώθηκε με την Αποφ.2874/3-5-89 του Νομάρχη Λάρισας και αναδημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ42Δ/30-1-03.
7. Το άρθρο 1. Παρ. 1.3α του Ν. Διατάγματος της 17-7-1923, σύμφωνα με το οποίο κάθε τροποποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πρέπει να κατευθύνεται από πολεοδομικά κριτήρια και να αποβλέπει στη θεραπεία πολεοδομικών αναγκών, υγιεινής, συγκοινωνίας, ασφαλείας, οικονομίας και αισθητικής, τις οποίες εμφανίζει η οικιστική ανάπτυξη και διαμόρφωση της πόλης στην εξέλιξή της.
8. Το άρθρο 3 παρ. 1 του Ν. 4315/2014 *“Πράξεις εισφοράς σε γη και σε χρήμα – Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις και άλλες διατάξεις”* (ΦΕΚ 269/ΑΑΠ/24.12.14), σύμφωνα με το οποίο: *«Η παράγραφος 4α του άρθρου 29 του ν. 2831/2000, ως ισχύει, αντικαθίσταται ως εξής: α) να μην επιφέρουν μείωση της συνολικής επιφάνειας κοινόχρηστων χώρων ούτε των αναγκαίων κοινωφελών χώρων, σύμφωνα με τα γενικά πλαίσια χρήσεων γης (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ ή ΤΧΣ). Επιτρέπεται η μείωση όταν η τροποποίηση γίνεται λόγω άρσης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, η οποία: αα) είτε γίνεται σε συμμόρφωση αποφάσεων των αρμόδιων δικαστηρίων, με τις οποίες ακυρώνεται η άρνηση της διοίκησης να άρει την απαλλοτρίωση, ββ) είτε έχει αρθεί αυτοδικαίως μετά την παρέλευση δεκαπενταετίας από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση του ακινήτου, γγ) είτε έχει αρθεί αυτοδικαίως μετά την παρέλευση πενταετίας από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή της πράξης αναλογισμού.»*
9. Την αριθ. Α536/2017 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Λάρισας με την οποία έγινε δεκτή η προσφυγή μεταξύ άλλων και των κ.κ. Γεωργίου Εξαρχάκη, Αθανασίου Εξαρχάκη και Βασιλικής Κούτλα-Εξαρχάκη και ακυρώθηκε η άρνηση της Διοίκησης να άρει την απαλλοτρίωση στην ιδιοκτησία τους.
10. Τις με αριθ. 9320/8-10-2018 και 9846/18-10-2018 αιτήσεις των κ.κ. Γεωργίου Εξαρχάκη, Αθανασίου Εξαρχάκη και Βασιλικής Κούτλα-Εξαρχάκη με τις οποίες κατατέθηκε η υπόψη πρόταση τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου Πόλης Λάρισας.
11. Το με αριθ. 9320/26-10-2018 έγγραφό μας με το οποίο ζητήθηκαν συμπληρωματικά στοιχεία.
12. Τις με αριθ. 10443/1-11-2018 και 245/11-1-2019 με τις οποίες κατατέθηκαν τα συμπληρωματικά στοιχεία.
13. Την τεχνική έκθεση που συνοδεύει το Τοπογραφικό Διάγραμμα του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού κ. Χονδροδήμου Δημητρίου.
14. Τη με αριθ. 27/2015 απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής του Δήμου Λαρισαίων με τίτλο *«Χρήσεις γης του ΚΧ 871 Χώρος Πρασίνου – Αρχαίο Θέατρο του ρυμοτομικού σχεδίου Δήμου Λαρισαίων σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα.»*
15. Την αρ. 65/2017 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Λαρισαίων με θέμα: *“Αήψη απόφασης για την πολεοδομική κατάσταση και για τις δεσμευμένες ιδιοκτησίες για τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, που βρίσκονται στη 2η Δημοτική Κοινότητα”*, όπου αναφέρεται στην παρ. Ε 2.3. Αξιολόγηση Δεσμευμένων Χώρων (σελ. 8): *«..ΚΧ 871. Είναι ο χώρος όπου βρίσκεται το Α' Αρχαίο Θέατρο. Τμήμα του χώρου αποτελεί κηρυγμένο αρχαιολογικό χώρο Α' επιπέδου, όπου απαγορεύεται κάθε είδους δόμηση. Η συνολική του έκταση είναι 15.453,31 μ2. Από αυτή την έκταση, τμήμα επιφανείας 3.540,53 μ2 δεν έχει απαλλοτριωθεί και εξακολουθεί να είναι δεσμευμένο. Η αντικειμενική αξία του τμήματος αυτού αγγίζει τα 7,5 εκ. ευρώ. Στην περίμετρο του ΚΧ 871 βρίσκονται μικρές ιδιοκτησίες με καταστήματα. Από αυτά, τρεις ιδιοκτησίες που βρίσκονται στην νότια πλευρά (πεζόδρομος Βενιζέλου) και πιθανώς μία ιδιοκτησία στη*

βόρεια πλευρά (πεζόδρομος Μητρ. Αρσενίου) αποτελούν περιπτώσεις απαλλοτρίωσης για τις ανάγκες του αρχαίου θεάτρου. Για τις δεσμευμένες ιδιοκτησίες, που βρίσκονται επί των πεζοδρόμων Βενιζέλου, Φιλελλήνων, Παπαφλέσσα και Μ. Αρσενίου, υπάρχει αίτημα τροποποίησης σχεδίου πόλης για άρση Σελίδα 3 από 6 της απαλλοτρίωσης και έχει καθοριστεί δικάσιμος ημερομηνία για το θέμα αυτό. Υπήρξε ομόφωνη απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, με θετική εισήγηση προς το Δημοτικό Συμβούλιο σχετικά. Κατά την συζήτηση του θέματος στο Δ.Σ. αποφασίστηκε να εξεταστεί το θέμα από διαπραταξιακή ομάδα δημοτικών συμβούλων. Η υπόθεση αυτή δεν προχώρησε, καθώς στην πορεία αποφασίστηκε η διενέργεια αρχιτεκτονικού διαγωνισμού, που θα εξετάσει και το ζήτημα αυτό. Παρά το υψηλό κόστος αποζημίωσης, ο χώρος είναι ιδιαίτερα σημαντικός για την πόλη. Στα πλαίσια της διατήρησης της ιστορικότητας της περιοχής, οι ιδιοκτησίες που βρίσκονται επί των πεζοδρόμων Βενιζέλου, Φιλελλήνων, Παπαφλέσσα και Μ. Αρσενίου, υπό περιορισμούς, θα μπορούσαν να αποδεσμευτούν, μετά από σύμφωνη γνώμη της εφορίας αρχαιοτήτων.»

16. Αλλά και την παρακάτω αναφορά στις σελίδες 13-14: «.....Την τελικά διαμορφωθείσα πρόταση από τον Αντιδήμαρχο κ. Δημήτριο Μαβίδη για έγκριση της πρότασης όπως εμπεριέχεται στην από 15-2-2017 Έκθεση Επιτροπής Σχεδίου Πόλης, με θέμα: «Η πολεοδομική κατάσταση του σχεδίου πόλης, σε σχέση με τις δεσμευμένες ιδιοκτησίες για την δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων», με εξαίρεση τα όσα αναφέρονται στη παράγραφο Ε 2.3. σχετικά με τον Κ.Χ. 871 και την επισήμανση πως η απόφαση αφορά μόνο τις περιπτώσεις για τις οποίες υπάρχουν αιτήματα άρσεων απαλλοτριώσεων.....»

17. Την με αριθμό 230/2017 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Λαρισαίων με την οποία αποφάσισε ομόφωνα: «Τη μη εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 33 του ν. 4067/2012 που αφορά στη χρηματοδότηση και στην ειδική εισφορά εφαρμογής ρυμοτομικών σχεδίων μέχρι τη νομοθετική του ρύθμιση, σύμφωνα με τη με αρ. 131/2017 Α.Ο.Ε..»

18. Το από 22-10-13 Π.Δ. (ΦΕΚ 376ΑΑΠ/20-10-13) με θέμα «Τροποποίηση των χρήσεων γης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Λαρισαίων του Δήμου Λαρισαίων (Ν. Λάρισας) στην περιοχή Φρουρίου και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης», το οποίο δε συμπεριέλαβε τελικά το πιο πάνω τμήμα, με το σκεπτικό ότι χρήζει ειδικής μελέτης λόγω της γειτνίασης με το Αρχαίο Θέατρο.

19. Λαμβάνοντας υπ' όψιν το πλαίσιο που τέθηκε με την απόφαση του ΔΣ (σχετ. 2) και την μη ανταπόκριση εκ μέρους των φορέων που αναφέρθηκαν σε αυτήν ως πιθανοί φορείς χρηματοδότησης για την απαλλοτρίωση του εν λόγω ακινήτου αφού,

κατά την έλευση της Υπουργού Πολιτισμού κας Μενδώνη έγινε ενημέρωση επί του θέματος και επιδόθηκε από το Δήμαρχο σχετικός φάκελος. Δεν υπήρξε κάποια απάντηση - δέσμευση μέχρι σήμερα, ενώ επίσης, σε συνάντηση του Δημάρχου (παρουσία και του Αντιδημάρχου Κωνσταντίνου Διαμάντου) με τον Πρόεδρο του Πράσινου Ταμείου κο Στάθη Σταθόπουλο έγινε επίσης αναλυτική ενημέρωση επί του θέματος και μας κατέστησε σαφώς ότι, πέραν του τρέχοντος χρηματοδοτικού προγράμματος (1,5 εκ το οποίο ήδη αξιοποιείται από το Δήμο Λαρισαίων για πρόσκτηση ΚΧ της συνοικίας του Ιπποκράτη) δεν υπάρχει άλλη δέσμευση χρηματοδότησης

20. Πρέπει να ληφθεί σοβαρά υπ' όψιν επίσης, η με αριθ. Α536/2017 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Λάρισας με την οποία έγινε δεκτή η προσφυγή μεταξύ άλλων και των κ.κ. Γεωργίου Εξαρχάκη, Αθανασίου Εξαρχάκη και Βασιλικής Κούτλα-Εξαρχάκη και ακυρώθηκε η άρνηση της Διοίκησης να άρει την απαλλοτρίωση στην ιδιοκτησία τους, καθώς και την όποια άμεση δυνατότητα έχουν μέσω του ισχύοντος νόμου Ν.4759/2020 για διοικητική άρση που μπορεί να οδηγήσει σε μία ανεξέλεγκτη “αποδέσμευση” στην Περιβάλλουσα του Αρχαίου Θεάτρου με απρόβλεπτες συνέπειες ασύμβατες με το Αρχαίο Θέατρο αξιοποίησης δόμησης και χρήσεων ακολουθώντας μία απευθείας διαδικασία προς το ΥΠΕΚΑ κατάθεσης φακέλου τροποποίησης με άρση της δέσμευσης χωρίς περιορισμό με όρους δόμησης και χρήσεων που ισχύουν στην περιοχή χωρίς καμία προϋπόθεση ειδικού πλαισίου

περιορισμού αυτών για την προστασία του Αρχαίου θεάτρου όπως επιθυμεί και μας
έχει απαντήσει εγγράφως η Αρχαιολογική Υπηρεσία,

21. Τα από 27/05/2020 και 27/11/2020 έγγραφα της ΕΦΑΛ

22. Το με αριθμό πρωτοκόλλου 9737/04.11.2020 “Υπόμνημα για τον καθορισμό ειδικών όρων δόμησης σε τμήμα του ΚΧ 871 (Αρχαίο Θέατρο Α' Λάρισας)” της Διεύθυνσης πολεοδομίας

προς τον Αντιδήμαρχο Πολεοδομίας & Ψηφιακών Πολιτικών-Έξυπνης Πόλης, Το υπόμνημα ακολουθεί ως ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ της εισήγησης.

23. Την μη εκπλήρωση των προϋποθέσεων που τέθηκαν με τη σχετ. (2)

ως εκ τούτου, η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου Λαρισαίων λαμβάνοντας υπ' όψιν τα παραπάνω δεδομένα θα πρέπει να λάβει νέα απόφαση της ΕΠΖ **ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΙ** την «Τροποποίηση σχεδίου πόλης μετά από άρση απαλλοτρίωσης (σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 3 του Ν.4315/14), με κατάργηση τμήματος του Κ.Χ. 871 και δημιουργία Ο.Τ. 871 στα όρια στην ιδιοκτησία των κ.κ. Γεωργίου Εξαρχάκη, Αθανασίου Εξαρχάκη και Βασιλικής Κούτλα-Εξαρχάκη, με ΚΑΕΚ 310810857006 μετά την απόφαση με αρ. Α536/2017 του Διοικητικού Πρωτοδικείου Λάρισας με ταυτόχρονη επιβολή ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σύμφωνα με το συνημμένο και αναπόσπαστο τμήμα της παρούσης “Υπόμνημα για τον καθορισμό ειδικών όρων δόμησης σε τμήμα του ΚΧ 871”, στη συνοικία Αγ. Αχίλλειος του Δήμου Λαρισαίων, σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα.»

3. Τη διαφωνία του Δημοτικού Συμβούλου κ. Παπαδούλη Γεωργίου.

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

Εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο την Τροποποίηση σχεδίου πόλης μετά από άρση απαλλοτρίωσης (σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 3 του Ν.4315/14), με κατάργηση τμήματος του Κ.Χ. 871 και δημιουργία Ο.Τ. 871 στα όρια στην ιδιοκτησία των κ.κ. Γεωργίου Εξαρχάκη, Αθανασίου Εξαρχάκη και Βασιλικής Κούτλα-Εξαρχάκη, με ΚΑΕΚ 310810857006 μετά την απόφαση με αρ. Α536/2017 του Διοικητικού Πρωτοδικείου Λάρισας με ταυτόχρονη επιβολή ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης, σύμφωνα με το συνημμένο και αναπόσπαστο τμήμα της παρούσης “Υπόμνημα για τον καθορισμό ειδικών όρων δόμησης σε τμήμα του ΚΧ 871”, στη συνοικία Αγ. Αχίλλειος του Δήμου Λαρισαίων και το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα.

Αποφασίστηκε, αναγνώστηκε και υπογράφηκε.

Η ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΔΙΑΜΑΝΤΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

**ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ ΜΙΧΑΗΛ
ΚΑΛΤΣΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
ΤΣΙΛΙΜΙΓΚΑΣ ΧΡΗΣΤΟΣ
ΖΑΟΥΤΣΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
ΚΑΦΦΕΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ
ΠΑΠΑΔΟΥΛΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
ΓΙΑΝΝΑΚΟΠΟΥΛΟΣ ΚΟΣΜΑΣ**

Υπόμνημα
για τον καθορισμό ειδικών όρων δόμησης σε τμήμα του ΚΧ 871
(Αρχαίο Θέατρο Α' Λάρισας)

1. Εισαγωγή

Στόχος του παρόντος υπομνήματος είναι ο καθορισμός όρων δόμησης για τμήματα του ΚΧ 871 (χώρος πρασίνου – χώρος Αρχαίου Θεάτρου τα οποία προτείνεται να εξαιρεθούν από την καθολική απαλλοτρίωση που προβλεπόταν από την πολεοδομική μελέτη του 1989 (ΦΕΚ 183/Δ/89) και από την κατεδάφιση, καθώς εν τω μεταξύ αποδείχθηκε ότι δεν εμποδίζουν την ανάδειξη του Αρχαίου Θεάτρου, το οποίο “ολοκληρώνεται” με τη φυσική συνέχεια του πρανούς των λόφων που έχει αποκαταστήσει η Εφορεία Κλασικών Αρχαιοτήτων (βλ. αεροφωτογραφία σελ. 10).

Αντίθετα προτείνεται η διατήρηση της σειράς των κτιρίων επί των πεζοδρόμων: γωνία Βενιζέλου & Φιλελλήνων, κατά μήκος των οδών Φιλελλήνων & Παπαφλέσσα και γωνία αρχή οδού Μητρ. Αρσενίου & Παπαφλέσσα, με στόχους:

- το σεβασμό και τη διατήρηση της ιδιαιτερότητας του Αρχαίου Θεάτρου Λάρισας, ως αστικού στοιχείου του εμπορικού κέντρου της πόλης, σε αντίθεση με άλλα θέατρα που διακρίνονται για την αρμονική ένταξή τους στο φυσικό τοπίο, όπως της Επιδαύρου ή των Δελφών, και την υποστήριξή του με συνδυασμό τοπικών χρήσεων (κατοικία) και χρήσεων υπερτοπικής σημασίας (υποστηρικτικές χρήσεις του αρχαιολογικού χώρου, εμπόριο και πολιτιστικές δραστηριότητες),

- τη διατήρηση της (ιστορικής καταγωγής) μικροκλίμακας της διαδοχικής παράταξης ισόγειων/μονώροφων κτιρίων μικρού μεγέθους σε αντίστοιχου μεγέθους ιδιοκτησίες, που προσδίδει γραφικότητα στην περιοχή και τη διαφοροποιεί από άλλες, σύγχρονες συνοικίες της πόλης. Στο στόχο αυτό εντάσσεται η διατήρηση του διαχρονικού εμπορικού & επαγγελματικού χαρακτήρα της περιοχής, με κατά το δυνατόν εμπλουτισμό των υφιστάμενων κατοικιών με νέες (lofts κ.ά.) και λειτουργίες αναψυχής (ανάμιξη χρήσεων), ώστε να εξασφαλιστεί η ζωντάνια της περιοχής. Επίσης στο στόχο αυτό εντάσσεται η διατήρηση κτιρίων που παρουσιάζουν ενδιαφέρον και η βελτίωση του συνολικού κτιριακού αποθέματος μέσω της επισήμανσης μορφολογικών χαρακτηριστικών που θα ενισχύσουν τη φυσιογνωμία/ταυτότητα της περιοχής,

- τη διατήρηση του χαρακτήρα των πεζοδρόμων ως “αστικών/ιστορικών δρόμων” με αμφίπλευρες χρήσεις, αντί για το ασαφές όριο της “πίσω πλευράς του λόφου” που ολοκληρώνει με φυσικό τρόπο το κοίλο του αρχαίου θεάτρου (περιλαμβάνεται η αποφυγή όχλησης από οχήματα που πιθανόν να προκύψουν από τις νέες χρήσεις πχ υποχρέωση εξασφάλισης θέσεων στάθμευσης κατά την έκδοση οικοδομικής άδειας, φορτοεκφορτώσεις),

- την ενιαία πολεοδομική και αισθητική αντιμετώπιση με τη γύρω (ήδη προστατευόμενη) περιοχή (ζώνες χρήσεων γης 2013) και τη συμβατότητα με τον ανώτερου επιπέδου πολεοδομικό σχεδιασμό (ΓΠΣ 2009, 2019),

- την επίλυση των δικαστικών (και οικονομικών) προβλημάτων των (δεδομένων) δικαστικών αποφάσεων άρσης απαλλοτρίωσης.

Απώτερο στόχο αποτελεί τοπικά η αναβάθμιση της ποιότητας ζωής και περιβάλλοντος, η αναζωογόνηση των εμπορικών και πολιτιστικών χρήσεων, η ενδυνάμωση της κοινωνικότητας και της παραγωγικής συνοχής, και ευρύτερα η ένταξη της συγκεκριμένης ζώνης κτιρίων στο υπερτοπικό χαρακτήρα κέντρο του Φρουρίου, που αποτελεί εκ νέου την τελευταία δεκαετία σημείο αναφοράς για την πόλη της Λάρισας.

Για το σκοπό αυτό, ακολουθήθηκε σειρά διερευνήσεων (επιτόπου καταγραφή των σημερινών χρήσεων και των κυρίαρχων μορφολογικών στοιχείων, συλλογή πληροφοριών για την υπό εξέταση περιοχή από παλαιότερες μελέτες, συγκέντρωση υπάρχουσας νομοθεσίας για την ευρύτερη περιοχή, που βρίσκεται σε άμεση σχέση με τους υπόψη δρόμους) που, μέσω επεξεργασίας και συζητήσεων, οδήγησαν σε σειρά συμπερασμάτων/προτάσεων.

2. Γενικά ιστορικά στοιχεία

Όπως πιθανολογείται με βάση τα ευρήματα των ανασκαφών, ο χωμάτινος λόφος του

Φρουρίου, που ταυτίστηκε από τον 9ο αι. π.Χ. με την Ακρόπολη-φρούριο της πόλης, αργότερα μεταβλήθηκε σε κοινωνικό και θρησκευτικό κέντρο της πόλης (αγορά, Αρχαίο Θέατρο, ναός της Πολιάδος Αθηνάς – 3ος αι. π.Χ.)¹ (βλ. Σχεδιάγραμμα – σελ. 11). Ίχνη της παλαιοχριστιανικής οχύρωσης έχουν βρεθεί στο ανατολικό όριο του λόφου, στην οδό Λαπιθών και την οδό Φιλελλήνων, και μαρτυρούν τη θέση του τείχους περίπου στα όρια του σημερινού Φρουρίου, ενώ την κεντρική σημασία της περιοχής αποδεικνύουν και τα σωζόμενα θεμέλια της Παλαιοχριστιανικής Βασιλικής.

Μετά από αιώνες σχετικής παρακμής και συρρίκνωσης, με επιδρομές βαρβάρων και ληστών, η Λάρισα αποτέλεσε στις αρχές του 15ου αι. (1423) το κέντρο της οθωμανικής αγοράς και διοίκησης και το σημερινό Φρούριο το χώρο του παζαριού (χαρακτηριστικό μνημείο του 15ου-16ου αι. το Μπεζεστένι=αγορά υφασμάτων) με προέκταση κατά μήκος της βυζαντινής μέσης οδού (σημερινός άξονας Ερμού-Ρούσβελτ) μέχρι τη σημερινή οδό Κύπρου. Με κέντρο τον Αγ. Αχίλλιο στην περιοχή Φρουρίου αναπτύχθηκε ο “τρανός μαχαλάς” που αναφέρεται από τους περιηγητές του 17ου-18ου αι. ως αμιγώς χριστιανικός, ενώ οι μουσουλμανικές συνοικίες του κέντρου αναπτύσσονταν νότια και νοτιοανατολικά βάσει ακτινικών αρτηριών που οδηγούσαν στις πύλες της πόλης (Ηρώων Πολυτεχνείου).

Οι περιηγητές εντυπωσιάστηκαν από τις δύο υπαίθριες εβδομαδιαίες αγορές που καθιερώθηκε από το 1779 να πραγματοποιούνται Δευτέρα και Τετάρτη στο χώρο ανατολικά του Μπεζεστένιου (αγροτικά προϊόντα) και στο Ξυλοπάζαρο, στις παρυφές του λόφου (προϊόντα χειροτεχνίας). Επίσης σε εβδομαδιαία βάση γίνονταν δύο ζωπάζαρα. Το μεγαλύτερο εμπορικό γεγονός ήδη από το 18ο αι. αποτελούσε το ετήσιο παζάρι της πόλης στα βορειοδυτικά του Πηνειού. Αργότερα καταργήθηκε η Δευτέρα και η αγορά γινόταν κάθε Τετάρτη στο Φρούριο (στον χώρο της σημερινής πλατείας δημάρχου Αρ. Λαμπρούλη) και ο λόφος έγινε πλέον ισχυρό σημείο αναφοράς ως κοινωνικό και εμπορικό κέντρο της πόλης. Η παράδοση διατηρήθηκε μέχρι το 1976 (κατεδάφιση των στεγάστρων) ως «η Τετάρτη»².

Η περιοχή του καθημερινού εμπορίου επεκτάθηκε στα τέλη του 18ου αιώνα στις περιοχές κατοικίας που περιέβαλλαν τον Τρανό Μαχαλά, κυρίως νότια, με τη μορφή σκεπαστών δρόμων (carsi), αποτελώντας ένα ενιαίο σύμπλεγμα “σκεπαστής αγοράς”, όπως συναντώνται και σε άλλες βαλκανικές πόλεις της ίδιας περιόδου. Χαρακτηριστική είναι η εικόνα που δίνει ο Bartholly: “*Το πλάτος του δρόμου στο carsi δεν ξεπερνά τα 5m, τα καταστήματα μικρά αλλά γεμάτα, ο πελάτης στο δρόμο*”. Επρόκειτο όμως για πρόχειρες κατασκευές, κυρίως ξύλινες, μικρού μεγέθους. Επίσης από ξύλο σκεπαζόταν και ο δρόμος. Ενώ ο Leon Heuzey στα 1858 βλέποντας το οδόστρωμα, αναγνώρισε τη διατήρηση οδού από την αρχαιότητα³.

Όμως στα πλαίσια της μουσουλμανικής θεοκρατικής/συγκεντρωτικής αντίληψης η αγορά δεν λειτουργούσε μόνο ως χώρος εμπορίου. Λειτουργούσε σαν κοινωνικός χώρος συνέντευξης και σαν θρησκευτική περιοχή. Γι’ αυτό στην αγορά περιλαμβάνονταν δύο τζαμιά, μαγειρεία, τεκέδες και το δίδυμο χαμάμ στη σημερινή οδό Βενιζέλου (βλ. Σχεδιάγραμμα – σελ. 12).

Μετά την ένταξη στο ελληνικό κράτος το 1881, η Λάρισα συρρικνώθηκε δημογραφικά και οικονομικά, και παρά τον ανασχεδιασμό του 1882-84 (Διάγραμμα ρυμοτομίας της πόλεως Λαρίσης - 1884), διαμορφώθηκε στα πλαίσια του υφιστάμενου ιστού, διατηρώντας τα παλιά έργα υποδομής και την προϋπάρχουσα ρυμοτομία. Το σχέδιο αυτό παρέμεινε αναλλοίωτο μέχρι το 1946.

Η μετατόπιση του διοικητικού, πολιτιστικού και οικονομικού κέντρου νοτιότερα της οδού Βενιζέλου δημιούργησε σχετική απομόνωση στην περιοχή Φρουρίου. Η πυρκαγιά του 1882 κατέστρεψε ολοσχερώς το εμπορικό κομμάτι της αγοράς επιταχύνοντας τον εκσυγχρονισμό του, ενώ μια σειρά επεμβάσεων αλλοίωσαν συνολικά τα χαρακτηριστικά της πόλης.

Η αγορά διατήρησε την οθωμανική παράδοση της λειτουργικής εξειδίκευσης (τα καζαντζήδικα, τα σαραφικά, τα ταμπάκικα), με πιο χαρακτηριστική – έως το 1995, που

¹ βλ. Καλλίνος Ε., Καλογιάννη Χ., Καραγκούνης Δ., Μόσιαλος Λ., Μπεκερτζής Ε., Νέμα Σ., *Αποκάλυψη του Αρχαίου Θεάτρου Λάρισας*, Τ.Ε.Ε.-Τμήμα Κ. & Δ. Θεσσαλίας, Λάρισα 2001

² βλ. Ανθή Μάτσκα, *Η εξέλιξη του λόφου του Φρουρίου στη Λάρισα*, Σχολή Αρχιτεκτόνων ΑΠΘ, Θεσσαλονίκη 2012

³ βλ. Ιωαννίδης Γ., Μαλέκα Αικ., Μπουρονίκος Ι., Ντεούδης Β., Παρασκευάς Θ., Τσιτώτα Ευρ., *Σύνταξη και καταγραφή γενικών αρχών και στόχων της επικείμενης ανάπλασης του Φρουρίου Λάρισας και της ευρύτερης περιοχής τους*, Τ.Ε.Ε.-Τμήμα Κ.-Δ. Θεσσαλίας, Λάρισα 1996

απομακρύνθηκε - τη λειτουργία της Λαχαναγοράς στην περιοχή του Φρουρίου.

3. Πολεοδομικά δεδομένα

Η περιοχή εντάχθηκε στο σχέδιο με το από 1884 διάταγμα ρυμοτομίας της πόλεως Λαρίσης (ΒΔ-25/08/1884 ΦΕΚ-346/Α'/30-08-84).

Μέχρι το 1940, η πόλη αναπτύχθηκε εσωτερικά της περιμετρικής οχυρωματικής τάφρου (σημερινή οδό Ηρώων Πολυτεχνείου). Μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο παρατηρήθηκε μια εισροή εσωτερικών μεταναστών, η οποία είχε ως επακόλουθο τη γρήγορη επέκταση της πόλης.

Το ρυμοτομικό σχέδιο αναθεωρήθηκε με το από 25-10-47 Β.Δ. (ΦΕΚ-242/Α'/1947).

Οι όροι δόμησης στα παραπάνω Ο.Τ. καθορίστηκαν με τα ΦΕΚ 353/Α'/1884, 13/Α'/1937, 56/Α'/1948, 243/Α'/1949. Για πρώτη φορά στο ΦΕΚ-106/Α'/1951 περί *“τροποποίησης των όρων δόμησης”* εμφανίστηκαν ως **“εμπορικό τμήμα”** οι οδοί Βενιζέλου, Φιλελλήνων και Παπαφλέσσα (βλ. χάρτη του ΦΕΚ). Με το ΦΕΚ-62/Β'/1958 καθορίστηκαν ζώνες και η περιοχή εντάχθηκε σε Α Ζώνη και Β Ζώνη. Με το ΦΕΚ-92/Δ'/1960 περί αναθεώρησης των όρων δόμησης η συγκεκριμένη περιοχή ορίστηκε ως **“εμπορικό τμήμα”** με κάλυψη 90% (βλ. χάρτη του ΦΕΚ).

Με το ΦΕΚ-137/Δ'/31-10-1962 περί *αναθεώρησης όρων δόμησης* ορίστηκαν όροι δόμησης για τα οικοπέδα με πρόσωπο στην οδό Βενιζέλου “όροφοι 5 και ύψος 15 μ.” ενώ για τις οδούς Φιλελλήνων (τμήμα Βόρεια της Βενιζέλου) και Παπαφλέσσα “όροφοι 4 και ύψος 14 μ”. Οι όροι δόμησης τροποποιήθηκαν στα ΦΕΚ-136/Δ'/1963, 66/Δ'/1966 και 102/Δ'/25-6-1966 (βλ. χάρτη του ΦΕΚ). Στο ΦΕΚ-102/Δ'/1966 στην περιοχή του ΦΡΟΥΡΙΟΥ (τομέας Γ) επιβλήθηκε ύψος 10,50 μ. (βλ. χάρτη) και με το ΦΕΚ-76/Δ'/1969 περιορίστηκαν τα όρια της περιοχής περιορισμού ύψους. Με το ΦΕΚ-118/Δ'/1970 στην ίδια περιοχή επιβλήθηκε ύψος 10,60 μ.

Με το ΦΕΚ-572/Δ'/6-11-1978 στην περιοχή του Φρουρίου που περικλείεται από τις οδούς Βενιζέλου, Δήμητρας και Γεωργιάδου καθορίστηκε συντελεστής δόμησης 1,00 και ύψος 10,60 μ.

Στα πλαίσια επανασχεδιασμού της πόλης 1982-84 η ΕΠΑ έθεσε τους εξής κύριους σκοπούς σε αστικό επίπεδο:

- Κατάργηση της διχοτομίας μεταξύ «αστικού κέντρου» και της περιφέρειάς του,
- Διατήρηση του ιστορικού τομέα σε μια εξειδικευμένη μορφή⁴.

Σύμφωνα με την Αποφ. 6381/2836/23-9-86 (ΦΕΚ-1042/Δ'/1986) “Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του οικισμού Λάρισας του Δήμου Λάρισας”, έπρεπε να δοθεί έμφαση στα έργα πολιτιστικής και ποιοτικής αναβάθμισης και ανάδειξης των αρχαιολογικών χώρων, με παράλληλη απομάκρυνση των ασυμβίβαστων με την περιοχή χρήσεων (λαχαναγορά, χονδρεμπόριο). Ακολουθώντας τις αρχές του Γ.Π.Σ., η Αποφ. 811/89 ΦΕΚ 183/Δ/89 «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης του ρυμοτομικού σχεδίου Λάρισας στις πολεοδομικές ενότητες Α, Α1, Α2, Α3, Α4, Α5, Β3, Β4, Β6, Γ7, Γ1, Γ2, Γ3, Γ4», όπως αναδημοσιεύτηκε με την Αποφ. 94/03 ΦΕΚ-42/Δ/2003, πρότεινε απομάκρυνση του χονδρεμπορίου και της Λαχαναγοράς και ενσωμάτωση της περιοχής στο εμπορικό κέντρο της πόλης. Οι όροι δόμησης στην περιοχή Φρουρίου με την αναθεώρηση του σχεδίου και μέχρι σήμερα διατηρήθηκαν οι ίδιοι (συντελεστής δόμησης 1,00 και επιτρεπόμενο ύψος 10,60 μ.), όπως φαίνεται στην εγκεκριμένη πινακίδα 11.04.

Για το αστικό κέντρο της πόλης η μελέτη πρότεινε την τόνωση της κατοικίας, την αναδιοργάνωση και επαναπροσδιορισμό των χρήσεων, την κατάργηση της διαμπερούς κυκλοφορίας και την ενίσχυση των μέσων μαζικής μεταφοράς με παράλληλη δημιουργία πεζοδρόμων.

Μετά το 1985 προχώρησε στη Λάρισα η κατασκευή εκτεταμένου δικτύου πεζοδρόμων που κάλυψαν το εμπορικό κέντρο της πόλης, συνέδεσαν τους μεγάλους κοινόχρηστους χώρους και πέτυχαν την ενοποίηση των αρχαιολογικών χώρων.

Μια πρώτη καταγραφή της κατάστασης του κτιριακού αποθέματος πραγματοποιήθηκε από τη Διεύθυνση Πολεοδομίας του Δήμου Λαρισαίων με τη μελέτη των Μπεζαντέ Χρ., Ιωαννίδη Γ., Χαδούλη Α. και Μπουρίτσα Α: *“Διερεύνηση υφιστάμενων χρήσεων γης στον κεντρικό τομέα της πόλης της Λάρισας και προτάσεις πολεοδομικής αναβάθμισης”* (Δήμος Λαρισαίων 1998).

⁴ βλ. Αναστασιάδης, Α. Δημητριάδης Ε., Παπαδοπούλου Π., Πετρίδου Ε., Σταθακόπουλος Π. Συνεφάκης Γ., *Πολεοδομική επέμβαση Εξυγίανσης στο κέντρο της Λάρισας*, Θεσσαλονίκη 1989

Η περιοχή του Φρουρίου αποτέλεσε μια από τις πρώτες περιοχές ανάπλασης και πλήρους πεζοδρόμησης, που ολοκληρώθηκε το 1998. Ο κεντρικός πυρήνας του εγχειρήματος περιλάμβανε τις εξής επιμέρους επεμβάσεις:

- ενοποίηση των αρχαιολογικών χώρων και ένταξή τους στον ιστό της πόλης σε συνδυασμό με το πάρκο του Αγίου Αχιλλίου,
- αποκάλυψη και αποκατάσταση του αρχαίου θεάτρου, των παλαιοχριστιανικών και βυζαντινών ευρημάτων, μετά από διαδοχικές απαλλοτριώσεις και κατεδαφίσεις ομάδων κτιρίων εντός του ΚΧ 871 από το Υπουργείο Πολιτισμού,
- ανάθεση μελέτης για αποκατάσταση του Μπεζεστέν στην αρχική του μορφή και μετατροπή του σε κέντρο πολλαπλών χρήσεων/παραδοσιακής αγοράς,
- διατήρηση των παλαιών κτισμάτων (στρατιωτικών αρτοποιείων) και διαμόρφωσή τους σε εκθεσιακό χώρο και εργαστήρια αποκατάστασης αρχαίων μελών.

Ακολούθησε η διαμόρφωση της πλατείας Δημάρχου Α. Λαμπρούλη το 2007 στον χώρο της πρώην στεγασμένης αγοράς, που είχε μετατραπεί σε χώρο στάθμευσης, πρόχειρης αποθήκευσης και φορτοεκφορτώσεων. Ο σχεδιασμός της πλατείας και η επιλογή των επιστρώσεων έγιναν, σε συνεργασία με την 7η Εφορεία Βυζαντινών αρχαιοτήτων, με σκοπό να αναδειχθούν το Μπεζεστένι καθώς και οι χώροι του βυζαντινού ναού και του παλαιοχριστιανικού λουτρού που αποκαλύφθηκαν και βρίσκονται εντός της πλατείας.

Το τελευταίο έργο ανάπλασης μέρους του λόφου του Φρουρίου, η “Βιοκλιματική Ανάπλαση Τμήματος του Ιστορικού Κέντρου Λάρισας” με εμφανή στοιχεία τεχνολογικής καινοτομίας, εφαιπτομενικά στον ΚΧ 871 από την πλευρά της Μητρ. Διονυσίου του Φιλοσόφου, ολοκληρώθηκε πρόσφατα (2016-2017), από τη Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών Δήμου Λάρισας με χρηματοδότηση από σχετικό πρόγραμμα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής.

Με την πολεοδομική ρύθμιση του 1989 η περιοχή χαρακτηρίστηκε ως “αμιγής κατοικία”. Ο περιορισμός αυτός, παρότι ίσχυε από το 1989, δεν εφαρμόστηκε άμεσα και οι χρήσεις της Λαχαναγοράς απομακρύνθηκαν έως το 1995. Η απομάκρυνση της Λαχαναγοράς οδήγησε μεγάλο αριθμό κτισμάτων που λειτουργούσαν σαν αποθήκες και καταστήματα χονδρεμπορίου στην εγκατάλειψη.

Παράλληλα έγινε αντιληπτό ότι ο παραδοσιακά εμπορικός και κοινωνικός κεντρικός χαρακτήρας της περιοχής οδηγούσε αφ' ενός στην εγκατάσταση παράνομων χρήσεων (λόγω μεγάλης ζήτησης) στα, ως επί το πλείστον, μισθωμένα καταστήματα και αφ' ετέρου στη δημιουργία πιέσεων για τροποποίηση της Πολεοδομικής μελέτης. Ο λόφος του Φρουρίου τα επόμενα χρόνια απέκτησε κυρίως δραστηριότητες εστίασης, διασκέδασης και αναψυχής, που λειτουργούν κυρίως τις βραδυνές ώρες. Το κτιριακό απόθεμα εν μέρει ανακαινίστηκε, αυθαίρετα, καθώς δεν το επέτρεπαν οι χρήσεις γης και η αρτιότητα, με αποτέλεσμα όχι και τόσο ικανοποιητικό για την προστασία της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του λόφου.

Η λειτουργία της αναψυχής δεν ήταν πρωτοφανής στο λόφο του Φρουρίου. Μέχρι το 1930 περίπου, παρόλο που οι δύσκολες συνθήκες δεν ευνοούσαν τη νυκτερινή ζωή και τη διασκέδαση, στην περιοχή υπήρχαν δύο κέντρα αναψυχής, το «Κάτω Φρούριο» και το «Πάνω Φρούριο». Το «Κάτω Φρούριο» βρισκόταν μεταξύ του σημερινού Ηρώου και του πάρκου όπου τότε ήταν κτισμένες δύο στρατιωτικές αποθήκες (αποθήκες της Εφορίας Υλικού Πολέμου), οι οποίες κατεδαφίστηκαν, όταν γύρω στα 1932 κτίστηκε το Β' Δημοτικό σχολείο. Το «Πάνω Φρούριο» (σημερινό κέντρο Φρούριο) βρισκόταν πίσω από το Μπεζεστένι, ανήκε στο Δημόσιο και το 1969, ύστερα από ενέργειες του τότε δημάρχου Δημ. Χατζηγιάννη, παραχωρήθηκε στο Δήμο και γνώρισε τόσο περιόδους ακμής, κυρίως κατά τους καλοκαιρινούς μήνες, όσο και περιόδους εγκατάλειψης⁵.

Με την Αποφ. 5625/59708/2009 ΦΕΚ 523/Α.Α.Π./2009 «Έγκριση Αναθεώρησης και Επέκτασης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) Δήμου Λαρισαίων», οι χρήσεις γης της περιοχής του Φρουρίου άλλαξαν σε “Γενική κατοικία - Α1”. Ακολούθησε η με αρ. 2132/31-8-2000 Απόφαση Γ. Γραμματέα Περιφέρειας (ΦΕΚ-653/Δ'), ενώ ειδικότεροι όροι προστασίας στην περιοχή επιβλήθηκαν με το Π.Δ./22-10-2013 “*Τροποποίηση των χρήσεων γης του εγκεκριμένου*

ρυμοτομικού σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Λαρισαίων του Δήμου Λαρισαίων (Ν. Λάρισας) στην περιοχή Φρουρίου και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης” ΦΕΚ 376/Α.Α.Π.Θ./2013, που βρίσκεται και σήμερα σε ισχύ. Οι περιορισμοί αφορούν κυρίως τις χρήσεις γης και τους μορφολογικούς κανόνες. Η περιοχή χωρίζεται σε τρεις (3) ζώνες με αντίστοιχη διαβάθμιση των περιοριστικών όρων.

Στην Αποφ. 2397/152250/11-11-2019 ΦΕΚ 800/Δ'/2019 “Διόρθωση και τροποποίηση του ΓΠΣ του Δήμου Λαρισαίων” γίνεται αναφορά στην περιοχή Φρουρίου παραπέμποντας στους περιοριστικούς όρους του παραπάνω Π.Δ. Η περιοχή διατηρεί τη χρήση “Γενική Κατοικία – Α1”, με τη διευκρίνιση ότι: “Στους οικοδομήσιμους χώρους που χαρακτηρίζονται με στοιχείο Α1 επιτρέπονται οι χρήσεις του άρθρου 3 (γενική κατοικία) του π.δ. 23.2.1987 (ΦΕΚ 166/Δ') εκτός από συνεργεία συντήρησης και επισκευής αυτοκινήτων, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων, εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων αυτοκινήτων, ξενοδοχεία δυναμικού άνω των 40 κλινών, πρατήρια βενζίνης και κτίρια - γήπεδα στάθμευσης”. Οι χρήσεις που προτείνονται είναι συμβατές με τον παραπάνω σχεδιασμό.

Με τη 307/2019 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου εγκρίθηκε η προκήρυξη Διεθνούς Αρχιτεκτονικού Διαγωνισμού Ιδεών για το “Σχεδιασμό του περιβάλλοντος χώρου του Αρχαίου Θεάτρου” που αφορά άμεσα τους ΚΧ 871, 867Α & 867Γ και ευρύτερα τους όρους δόμησης της ευρύτερης περιοχής (ανατολικά μέχρι το Γενή Τζαμί και δυτικά μέχρι τον Πηνειό).

Σήμερα εκκρεμεί για το Δήμο Λαρισαίων η επίλυση του προβλήματος των ιδιοκτησιών που εξαιρέθηκαν από την απαλλοτρίωση βάσει δικαστικών αποφάσεων στην εναπομένουσα ζώνη επί των οδών Βενιζέλου – Παπαφλέσσα – Μητρ. Αρσενίου, που δεν έχει απαλλοτριωθεί από το ΥΠΠΟ.

Πρόκειται μέχρι στιγμής για τις παρακάτω δικαστικές αποφάσεις αποδοχής της άρσης απαλλοτρίωσης:

- 119.Α536/2017 (αφορά 8 ιδιοκτησίες)
- 125.Α1828/2017 (αφορά 1 ιδιοκτησία),

για τις οποίες με το παρόν υπόμνημα διερευνάται ο καθορισμός των κατάλληλων όρων δόμησης.

4. Σημερινή κατάσταση

Η σημερινή κατάσταση της εν λόγω λωρίδας κτιρίων χαρακτηρίζεται από ιδιοκτησίες εξαιρετικά μικρού μεγέθους (20 - 153 τμ σύμφωνα με τα στοιχεία του Εθνικού Κτηματολογίου), ως επί το πλείστον καλυμμένες σε ποσοστό 100% από τα κτίρια.

Στην πλειονότητα το κτιριακό απόθεμα αποτελείται από κτίρια κατασκευασμένα μετά το μεσοπόλεμο (βλ. Χάρτη IV σελ. 13).

Πρόκειται κυρίως για ισόγεια κεραμοσκεπή εμπορικά καταστήματα ή επαγγελματικά εργαστήρια μικρής δυναμικότητας (βλ. Χάρτες V, VI σελ. 14-15), ενίοτε με όροφο-πατάρι του καταστήματος ή όροφο κατοικίας. Επίσης επιβιώνουν ακόμη ή επιβίωναν μέχρι το πρόσφατο παρελθόν εργαστήρια επίπλων & παραδοσιακών προϊόντων ζαχαροπλαστικής (λουκούμια).

Παρ' ότι το Φρούριο παρουσιάζει σχετικά χαμηλό αριθμό μόνιμων κατοίκων (464 κάτοικοι με συνολικό πληθυσμό της πόλης 113.426 κατοίκους το 2012) και χαμηλή πυκνότητα (34,32 κάτοικοι/Ha το 2012), παρατηρούμε ότι, ακόμη και σήμερα, οι κατοικίες αφ' ενός αποτελούν τα πιο καλοδιατηρημένα κτίσματα και αφ' ετέρου συμβάλλουν στη συνεχή ζωντάνια της πόλης κατά τη διάρκεια του εικοσιτετραώρου και της εβδομάδας (και όχι μόνο κατά τις ώρες αιχμής και λειτουργίας των κέντρων διασκέδασης).

Τα περισσότερα εμπορικά και επαγγελματικά κτίρια είναι σήμερα εγκαταλειμμένα σε άσχημη κατάσταση, ακόμη και τα κέντρα διασκέδασης που δεν άνοιξαν φέτος λόγω των εκτάκτων συνθηκών (COVID-19). Επίσης υπάρχουν κτίσματα επιφανειακά αποκαταστημένα, χωρίς ιδιαίτερο χαρακτήρα ή αυθαίρετα, που αλλοιώνουν το μορφολογικό χαρακτήρα της περιοχής, που, ενώ δεν παρουσιάζει πλούσια αρχιτεκτονικά στοιχεία, προσδιορίζει την προπολεμική και μεταπολεμική εποχή της πόλης και για το λόγο αυτό αξίζει να διατηρηθεί στη συγκεκριμένη περιοχή.

Τα παλαιότερα ξύλινα κουφώματα χαρακτηριστικής μορφής έχουν πλέον αντικατασταθεί

με ενιαία υαλοστάσια. Ακόμη και στα χρονίως εγκαταλειμμένα καταστήματα, τα κουφώματα δεν είναι εμφανή, αλλά καλύπτονται από τα γνωστά μεταλλικά κυματοειδή ρολλά.

Συναντώνται επίσης τα χαρακτηριστικά για την αγορά της Λάρισας οριζόντια ορθογώνια μεταλλικά στέγαστρα με διακοσμητικό περιμετρικό πλαίσιο και απλό μεταλλικό φέροντα οργανισμό.

Με τη γενικά απλή ορθογώνια μορφή των όγκων, σε παράταξη και σε επαφή με την οικοδομική γραμμή, έρχονται σε αντίθεση με νεότερες προσθήκες-προεξοχές που έχουν έντονο διακοσμητικό χαρακτήρα και ζωνρά χρώματα.

Επίσης ξενίζουν ορισμένες υπερβολικού μεγέθους και έντασης επιγραφές.

5. Πρόταση

Λαμβάνοντας υπόψη τους παράγοντες που αναλύθηκαν παραπάνω, και επίσης λαμβάνοντας υπόψη:

20. την κήρυξη του αρχαιολογικού χώρου Λάρισας (ΥΠΠΟ/ΓΔΑ/ΑΡΧ/Α1/Φ.43/18742/1272/27-6-2002 ΦΕΚ-687/Β'/2002), όπως αναθεωρήθηκε με την Αποφ. ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ15/17000/763/21-4-2008 ΦΕΚ-162/Α.Α.Π.Θ./2008,

21. τον χαρακτηρισμό ως αρχαιολογικού χώρου του πρώτου αρχαίου θεάτρου Λάρισας (Α1/Φ15/15140/559/15-4-1986 ΦΕΚ-394/Β'/1986) και

22. την Τροποποίηση των χρήσεων γης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Λαρισαίων του Δήμου Λαρισαίων (Ν. Λάρισας) στην περιοχή Φρουρίου και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης (Π.Δ./22-10-2013 ΦΕΚ-376/Α.Α.Π.Θ./2013),

προτείνονται για το ήδη οικοδομημένο τμήμα του ΚΧ 871 οι παρακάτω όροι και περιορισμοί δόμησης:

Α. Όροι δόμησης:

$\sigma\delta=0,4$,

επιτρεπόμενη κάλυψη: κατά ΝΟΚ,

Αρτιότητα: Πρόσωπο: 10, Εμβαδόν: 200

Α' Παρέκκλιση: 6-80 προ ΓΟΚ/73

Β' Παρέκκλιση: 6-70 προ 13-10-62

Γ' Παρέκκλιση: όσο πρόσωπο και εμβαδόν είχαν τα οικοπέδα κατά την 8-5-1948, ημερομηνία δημοσίευσης του Ν.Δ. 690/1948 (ΦΕΚ 133/Α'),

Επιτρεπόμενο ύψος: ισόγειο + 1 όροφος ή συνολικό μέγιστο ύψος 7,50 μ. από την αφετηρία μέτρησης των υψών συμπεριλαμβανόμενης της στέγης

Επιβάλλεται η κατασκευή στέγης εντός του καθοριζόμενου επί του παρόντος μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους με τους όρους που αναλύονται παρακάτω.

Επιτρέπεται η δημιουργία νέου οικοπέδου από τη συνένωση δύο ή περισσότερων οικοπέδων όταν και μόνο τουλάχιστον ένα εξ αυτών είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο προκειμένου να καταστεί το νέο οικόπεδο μη άρτιο αλλά οικοδομήσιμο (σύμφωνα με το άρθρο 28 περί εγγραφής κτιρίου ελάχιστης επιφάνειας 50 μ² και με πρόσωπο 5μ.

Επιτρέπεται η λειτουργική συνένωση όμορων κτιρίων με μέγιστο εμβαδόν 100 μ² και υπό την προϋπόθεση ότι, οι εργασίες διαρρύθμισης δε θα θέτουν σε διακινδύνευση τη στατική επάρκεια των υφιστάμενων κτισμάτων και απαραίτητα θα συνοδεύεται από ειδική μελέτη στατικής επάρκειας και ενίσχυσης στα πλαίσια των ισχυόντων κατά το χρόνο μελέτης προδιαγραφών των Κανονισμών.

Δεν επιτρέπεται η διάσπαση των όγκων.

Τα νομίμως υφιστάμενα κτίρια μπορούν να διατηρηθούν ως έχουν, ακόμη και αν ο τρόπος δόμησής τους έρχεται σε σύγκρουση με τους παρόντες όρους δόμησης.

Υπενθυμίζεται ότι λόγω γειτνίασης με το Αρχαίο Θέατρο είναι υποχρεωτική η έγκριση από την Εφορεία Κλασικών Αρχαιοτήτων και το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.

Β. Επιτρεπόμενες χρήσεις γης:

Στα οικοδομήσιμα τμήματα επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις:

- κατοικία,
- λιανικό εμπόριο (προϊόντα καθημερινής χρήσης, ψιλικά, τύπος, βιβλιοπωλεία, καταστήματα παραδοσιακών προϊόντων, εξειδικευμένα καταστήματα κλπ) εκτός από πολυκαταστήματα/υπεραγορές και εκτός από εμπόριο μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσικλετών,
- γραφεία,
- πολιτιστικοί χώροι (εκθεσιακοί χώροι τέχνης, γκαλερί, μουσεία κλπ),
- χώροι συνάθροισης κοινού (αίθουσες διαλέξεων, εκδηλώσεων, διαφορετικών ειδών θεατρικών παραστάσεων, μουσικής, χώροι θεατρικών ομάδων κλπ),
- αναψυκτήρια, εστιατόρια, ταβέρνες, μαγειρεία, ταχυφαγεία, παραδοσιακά καφενεία, εκτός των κέντρων διασκέδασης (μπαρ και κλαμπ),
- επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης (φωτογραφεία, ατελιέ, εργαστήρια παρασκευής παραδοσιακών προϊόντων, εργαστήρια παραδοσιακών ειδών ζαχαροπλαστικής κλπ),
- εργαστήρια επίπλων και λαϊκής τέχνης,
- καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών, εκτός από γραφεία κηδειών και οίκων ανοχής,
- εκπαίδευση (σχολές θεάτρου, μουσικής, χορού, σκηνογραφίας, μαθήματα σχεδίου),
- κτίρια κοινωνικής πρόνοιας (συμπεριλαμβάνονται τα ΚΔΑΠ),

Οι παραπάνω χρήσεις επιτρέπονται και στον όροφο.

Οι νομίμως υφιστάμενες χρήσεις μπορούν να διατηρηθούν.

Απαγορεύεται κάθε άλλη χρήση που δεν αναφέρεται ρητά ως επιτρεπόμενη χρήση επί του παρόντος.

Τυχόν θέσεις στάθμευσης που προκύπτουν από προσθήκη ή αλλαγή χρήσης απαγορεύεται να εξασφαλίζονται εντός του οικοπέδου (μπορούν να εξαγοράζονται ή να δεσμεύονται σε ακτίνα 800 μ. σύμφωνα με την παρ. 1 αρθ. 7 Π.Δ. 350/96 ΦΕΚ 230/Α'/1996).

Γ. Μορφολογικοί κανόνες

➤ επιβάλλεται ή διατηρείται η απλή ογκοπλαστική διαμόρφωση με ορθογώνιους όγκους σε επαφή με την οικοδομική γραμμή σε όλο το πρόσωπο του οικοπέδου. Τα υπάρχοντα κτίσματα θεωρούνται ως νομίμως υφιστάμενα, ακόμη και αν δεν πληρούν τους παρόντες περιορισμούς. Παρεκκλίσεις, καθώς και κατεδάφιση ή τροποποίηση υφιστάμενου κτίσματος επιτρέπονται μόνο με σύμφωνη γνώμη της Εφορείας Κλασικών Αρχαιοτήτων και του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής,

➤ απαγορεύεται η κατασκευή pilotis και η τοποθέτηση πρόχειρων και λυόμενων κατασκευών,

➤ επιβάλλεται, ακόμη και πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των οικοδομών και ακόμη και στις περιπτώσεις που δεν έχει εξαντληθεί ο σ.δ., υποχρεωτική επικάλυψη με κεραμοσκεπή απλής μορφής, ύψους κατά ΝΟΚ και υποχρεωτικής κλίσης προς την οικοδομική γραμμή μέγιστου ποσοστού 35%. Δεν επιτρέπεται ο εγκιβωτισμός της στέγης. Επιτρέπονται παρεκκλίσεις (πχ κατασκευή απολήξεων κλιμακοστασίων και ανελκυστήρων) με σύμφωνη γνώμη της Εφορείας Κλασικών Αρχαιοτήτων και του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής,

➤ επιτρέπονται μόνο παραδοσιακά υλικά στις όψεις, όπως το εμφανές υλικό δομής (τούβλο ή πέτρα), με τη προϋπόθεση να μην αποτελεί επένδυση, και επίχρισμα με χρώματα ουδέτερα ή γαιώδη. Δεν επιτρέπονται γυάλινες όψεις, εκτός από τις βιτρίνες των καταστημάτων. Τυχόν υφιστάμενες προσθήκες και επενδύσεις που δεν συνάδουν με το χαρακτήρα της περιοχής οφείλουν να απομακρυνθούν εντός δύο (2) ετών. Επιτρέπονται παρεκκλίσεις με σύμφωνη γνώμη της Εφορείας Κλασικών Αρχαιοτήτων και του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής,

➤ επιτρέπονται στον όροφο εξώστες μήκους έως 50% του μήκους της όψης, με στηθαία κτιστά ή κιγκλιδώματα ξύλινα ή μεταλλικά απλής μορφής. Επιτρέπονται παρεκκλίσεις με σύμφωνη γνώμη της Εφορείας Κλασικών Αρχαιοτήτων και του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής,

➤ επιτρέπεται η επισκευή και αποκατάσταση υπαρχόντων προστεγασμάτων, με

όποιες διαστάσεις έχουν. Επίσης επιτρέπεται η κατασκευή νέων προστεγασμάτων, με μεταλλική ή διαφώτιστη επικάλυψη και φέροντα οργανισμό από σίδηρο, απλής οριζόντιας ορθογωνικής μορφής, αντίστοιχα με τα υφιστάμενα πρότυπα, σε ύψος 3,50-4,00 μ. από την αφετηρία των υψών. Επίσης επιτρέπεται επί των όψεων των κτιρίων και σε ύψος τουλάχιστον 3,00 μ. από την αφετηρία των υψών η τοποθέτηση κινητών προστεγασμάτων (τεντών), με την προϋπόθεση να είναι υφασμάτινα, μονόχρωμα και προεξέχουν από την οικοδομική γραμμή όσο επιτρέπεται από το ΝΟΚ για τα αρχιτεκτονικά στοιχεία,

- επιτρέπεται η κατασκευή τέντας ή πέργκολας στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου και τους υπαίθριους χώρους του κτιρίου, όχι όμως πάνω από το επιτρεπόμενο ύψος,

- επιτρέπονται μόνο κουφώματα ξύλινα ή μεταλλικά απλής μορφής και διατομής. Ειδικά στην περίπτωση των κατοικιών επιτρέπονται μόνο ξύλινα παντζούρια,

- επιβάλλεται τα κλιματιστικά, οι καμινάδες, οι αγωγοί εξαερισμού, οι κεραίες και γενικά οποιοσδήποτε μηχανολογικός εξοπλισμός να εντοιχίζεται ή να επενδύεται με έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Ηλιακοί συλλέκτες και φωτοβολταϊκά επιτρέπονται με τις προϋποθέσεις του ΝΟΚ, προσαρμοσμένοι στην κλίση της στέγης,

- απαγορεύονται οι φωτεινές και διαφημιστικές επιγραφές και οι επιγραφές επί ικριωμάτων. Για τις ενημερωτικές επιγραφές με τις ονομασίες και το είδος των καταστημάτων ισχύει η αποφ. 38110/2002 ΦΕΚ 1255/Β'/2002 και τοποθετούνται με έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Υφιστάμενες επιγραφές που δεν πληρούν τις παραπάνω προδιαγραφές απομακρύνονται εντός δύο (2) ετών, σε αντίθετη περίπτωση εφαρμόζονται οι διατάξεις περί αυθαιρέτων.

- η τοποθέτηση προθηκών και η ανάρτηση εμπορευμάτων στις όψεις των κτιρίων επιτρέπεται κατόπιν ειδικής άδειας από την Επιτροπή Ποιότητας Ζωής σύμφωνα με τον Κανονισμό για τους Κοινόχρηστους Χώρους.

Η αποπεράτωση των όψεων τόσο προς τον ΚΧ του Αρχαίου Θεάτρου όσο και προς την κοινόχρηστη οδό καθώς και της στέγης των κτιρίων είναι υποχρεωτική εντός τεσσάρων (4) ετών από την αποπεράτωση του φέροντα οργανισμού σύμφωνα με την παρ. 8.α του αρθ. 42 Ν. 4495/17 ΦΕΚ 167/Α'/2017.

Σε περιπτώσεις παραβάσεων εφαρμόζονται οι διατάξεις περί αυθαιρέτων και σφράγισης των καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος.

6. Τεκμηρίωση προτάσεων

Παρότι η παρούσα τροποποίηση αφορά σε μικρή περιοχή (τμήμα του ΚΧ 871), λήφθηκαν υπόψη δεδομένα της ευρύτερης περιοχής Φρουρίου καταγεγραμμένα σε σειρά μελετών που προαναφέρθηκαν (ιστορικός χαρακτήρας οδού Παπαφλέσσα, ιστορικά καθιερωμένες εμπορικές και επαγγελματικές χρήσεις, χαρακτηριστικά μορφολογικά στοιχεία) και οι προτεινόμενοι όροι δόμησης βρίσκονται σε πλήρη εναρμόνιση τόσο με τις προβλεπόμενες από την τροποποίηση του ΓΠΣ διατάξεις (ΦΕΚ 800/Δ'/2019), όσο και τους ισχύοντες στα γειτονικά οικοδομικά τετράγωνα 872Γ, 875, 875Α, 876, 876Α, 877, 877Α, 877Β περιορισμούς (ΦΕΚ-376/Α.Α.Π.Θ./2013), επομένως δεν μπορεί να χαρακτηριστεί ως αποσπασματική.

Οι γενικοί όροι δόμησης (αρτιότητα) είναι ίδιοι με τα γειτονικά ΟΤ, προστίθεται όμως μια επιπλέον παρέκκλιση λόγω της (ιστορικής καταγωγής) μεγάλης κατάτμησης των οικοπέδων, που επιτρέπει την έκδοση οικοδομικών αδειών συντήρησης, υποστύλωσης, αλλαγής χρήσης στα υφιστάμενα κτίσματα (με την προϋπόθεση ότι δεν πρόκειται για υπαίτια κατάτμηση).

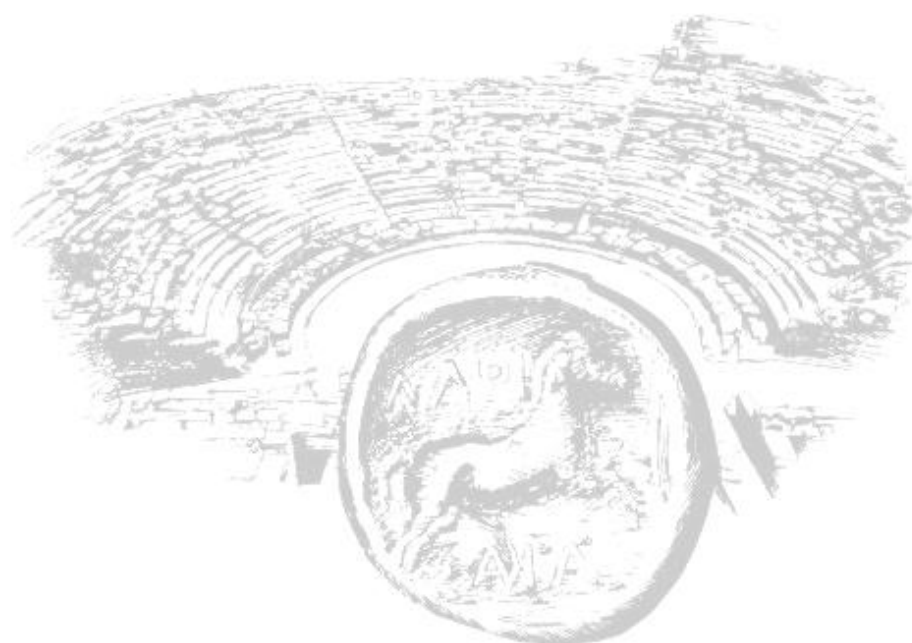
Το ύψος περιορίζεται σε ισόγεια και μονώροφα κτίρια προσαρμοζόμενο στα υφιστάμενα ύψη των όψεων και των δύο πλευρών των συγκεκριμένων δρόμων κατά μήκος των πλευρών του ΟΤ (δεν ισχύει το ίδιο σε όλο το μήκος των οδών).

Οι χρήσεις είναι επιτρεπτές στη Γενική Κατοικία, προσδιορίζονται όμως πιο συγκεκριμένα για να τονίσουν κυρίως τη νέα πολιτιστική διάσταση που επιδιώκεται να συνυπάρξει με τις ήδη υφιστάμενες χρήσεις (εμπόριο, κατοικία, αναψυχή).

Οι μορφολογικοί όροι είναι αντίστοιχοι με τον “Καθορισμό ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης” (Π.Δ./22-10-2013 ΦΕΚ-376/Α.Α.Π.Θ./2013) και ακολουθούν τους γενικούς κανόνες που εφαρμόζονται σε ιστορικά τμήματα πόλεων ή τμήματα που γειτνιάζουν με

αρχαιολογικούς χώρους.

Για τις “πίσω όψεις” που στο τοπογραφικό διάγραμμα φαίνεται να γειτνιάζουν με τον αρχαιολογικό χώρο δεν προβλέφθηκε ειδική μορφολογία, καθώς δεν έχουν καμία οπτική επαφή με το αρχαίο θέατρο, ούτε τις οδούς, λόγω της αποκατάστασης του λόφου σε συνέχεια του θεάτρου. Η διαμόρφωση των όψεων αυτών καθίσταται υποχρεωτική (στις περισσότερες περιπτώσεις δεν μεσολαβεί ακάλυπτος) και αποτελεί αντικείμενο έγκρισης από την Εφορεία Αρχαιοτήτων.



ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ
MUNICIPALITY OF LARISSA

