

**ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ**

ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΤΕ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΤΟΥ
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ 516 ΣΤΟ
ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΠΑΤΡΑΣ**



ΕΚΠΟΝΗΣΗ: ΣΗΤΙΡΚΟΒΑ ΜΙΧΑΕΛΑ, ΤΟΝΤΟΡΟΒΑ ΣΤΕΛΛΑ

ΕΠΟΠΤΕΥΟΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: Δρ. ΡΟΥΜΠΙΕΝ ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η παρούσα Πτυχιακή Εργασία πραγματοποιήθηκε στο Τεχνολογικό εκπαιδευτικό ίδρυμα Πατρών στο τμήμα Πολιτικών μηχανικών ΤΕ. Σκοπός αυτής της Πτυχιακής Εργασίας είναι η ανάδειξη της ταυτότητας και η προστασία του ιστορικού κέντρου της Πάτρας. Θέλουμε να ευχαριστήσουμε τον επιβλέποντα καθηγητή μας Δρ. Διονύσιο Ρουμπιέν ο οποίος βοήθησε παρά πολύ ώστε να ολοκληρωθεί αυτή η εργασία. Τον ευχαριστούμε για όλα μας δίδαξε, για το επιστημονικό υλικό που μας προσέφερε, για τις συμβουλές του την συμπαράσταση του και τις ώρες μας αφιέρωσε.

ΠΕΡΗΛΙΨΗ

Σκοπός αυτής της Πτυχιακής Εργασίας είναι η ανάδειξη της ταυτότητας και η προστασία του ιστορικού κέντρου της Πάτρας. Στη μελέτη εξετάζονται τα προβλήματα που αφορούν την διατήρηση της φυσιογνωμίας της πόλης, μελετώντας ένα συγκεκριμένο οικοδομικό τετράγωνο ως παράδειγμα για την οργάνωση της συνολικής εικόνας. Επίσης διερευνώνται τα ιδιαίτερα πολεοδομικά χαρακτηριστικά της Πάτρας, όπως έχουν προκύψει από τις διάφορες ιστορικές περιόδους που έχουν αφήσει πλούσια κληρονομιά, προσδίδοντας το αποτύπωμα στο οποίο αναφέρεται και η σύγχρονη πόλη.

ABSTRACT

The aim of this thesis is to objectively research and evaluate the problems of a city block in the historical center in order to preserve and enhance the city profile with a suitable solutions. In this research are being examined the problems that prevent the preservation of the historical city's profile by studying one specific city block as an example for the entire city. Also are being examined the specific urban characteristics of the city of Patra, the way they were developed during the past historical periods, left with rich legacy that leads to modern city.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

| | |
|--|----|
| ΠΡΟΛΟΓΟΣ | 2 |
| ΠΕΡΙΛΗΨΗ | 2 |
| ABSTRACT | 2 |
| ΕΙΣΑΓΩΓΗ | 5 |
| ΜΕΡΟΣ Α | 6 |
| 1.Η ΕΝΟΙΑ ΤΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ..... | 5 |
| 2.ΤΑ ΕΙΔΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΠΑΤΡΑΣ..... | 6 |
| 2.1.Η ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΗΣ ΠΑΤΡΑΣ..... | 6 |
| 2.2.ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ | 7 |
| 2.3.Η ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΤΗΣ ΠΑΤΡΑΣ..... | 10 |
| 2.3.1.ΣΤΟΕΣ..... | 11 |
| 2.3.2.ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΕΣ..... | 12 |
| 2.3.3.ΠΕΖΟΔΡΟΜΙΑ..... | 12 |
| 2.4.ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΠΑΤΡΩΝ..... | 13 |
| 3.ΤΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ - ΥΠΑΡΧΟΥΣΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ..... | 14 |
| 3.1 ΟΔΟΣ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ..... | 17 |
| 3.1.1.ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΩΝ..... | 19 |
| 3.2. ΟΔΟΣ ΑΓΙΟΥ ΑΝΔΡΕΟΥ..... | 24 |
| 3.2.1.ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΩΝ..... | 25 |
| 3.3.ΟΔΟΣ ΕΡΜΟΥ..... | 29 |
| 3.3.1.ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΩΝ..... | 30 |
| 3.4.ΟΔΟΣ ΡΗΓΑ ΦΕΡΑΙΟΥ..... | 33 |

| | |
|---|----|
| 3.3.1.ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΩΝ..... | 34 |
| ΜΕΡΟΣ Β | 36 |
| 4.ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΩΠΩΝ ΤΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ | 36 |
| 4.1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΕΜΒΑΣΕΣ..... | 36 |
| 4.2 ΧΡΩΜΑΤΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ | 37 |
| 4.2.1 ΠΑΛΑΙΟΤΕΡΑ ΚΤΙΡΙΑ..... | 37 |
| 4.2.2 ΝΕΟΤΕΡΑ ΚΤΙΡΙΑ | 37 |
| 4.3.ΠΡΟΤΑΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ..... | 38 |
| 4.3.1.ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ..... | 38 |
| 4.3.2.ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ..... | 38 |
| 4.4.ΠΡΟΤΑΣΗ ΦΩΤΙΣΜΟΥ..... | 39 |
| 5.ΕΠΙΛΟΓΟΣ..... | 39 |
| 6.ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ..... | 39 |
| 6.1.ΧΑΤΡΗΣ ΤΗΣ ΒΕΝΕΤΙΑΣ 1964..... | 39 |
| 7.ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ..... | 41 |

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η ταυτότητα ενός τόπου είναι η φυσιογνωμία του και περιλαμβάνει την αρχιτεκτονική του κληρονομιά, με τις χρήσεις που προβλέπει και υπηρετεί. Επίσης καθορίζεται σε σημαντικό βαθμό από τους κατοίκους του, τις επαγγελματικές τους δραστηριότητες, τα ήθη και τα έθιμά τους, τις πρωτοβουλίες αστικής ανάπτυξης.

Η αρχιτεκτονική κληρονομιά αποτελεί μια αναντικατάστατη έκφραση πλούτου της πολιτιστικής κληρονομιάς και ανεκτίμητη μαρτυρία του παρελθόντος μας. Στην έννοια της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς περιλαμβάνονται παραδοσιακά κτίρια, οικιστικά σύνολα, παραδοσιακοί οικισμοί, ιστορικά κέντρα πόλεων και γενικότερα τα στοιχεία του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος με ιδιαίτερη ιστορική, πολεοδομική, αρχιτεκτονική, λαογραφική, κοινωνική και αισθητική αξία. Η προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς αποτελεί υποχρέωση της Ελληνικής πολιτείας, αφ' ενός στα πλαίσια της επιταγής του άρθρου 24 (παράγραφος 6) του Συντάγματος και αφ' έτερου ως απόρροια διεθνών υποχρεώσεων της χώρας τις οποίες έχει κυρώσει νομοθετικά το Ελληνικό κράτος (όπως πχ η Σύμβαση της Γρανάδας). Η συστηματική ενασχόληση του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (πρώην ΥΠΕΧΩΔΕ) με θέματα προστασίας της αρχιτεκτονικής μας κληρονομιάς ανάγεται στα τέλη της δεκαετίας του '70.

Η συνεισφορά του ΥΠΕΚΑ στο ζήτημα της προστασίας και διαχείρισης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς συνίσταται στην εξειδικευμένη νομοθετική κάλυψη του αντικειμένου, τόσο σε πολεοδομικό επίπεδο όσο και σε κτιριακό όπως στους παραδοσιακούς οικισμούς, στα ιστορικά κέντρα πόλεων, στα διατηρητέα κτίρια, καθώς και στην αποκατάσταση των ελευθέρων χώρων των παραδοσιακών οικισμών των ιστορικών κέντρων πόλεων και των περιοχών ιδιαίτερου πολεοδομικού ενδιαφέροντος.

Η μελέτη περιλαμβάνει :

- ιστορική τεκμηρίωση σχεδιασμού του ιστορικού κέντρου της Πάτρας
- σύνταξη φωτομωσαϊκού των όψεων του τετραγώνου
- καταγραφή και αξιολόγηση όλων των κτιρίων του τετραγώνου
- απογραφές όλων των διαφημιστικών πινακίδων και εγκαταστάσεων των κτιρίων
- καταγραφή και αξιολόγηση των χρήσεων των κτιρίων και των πεζοδρομίων – εξειδικευμένη έρευνα του χαρακτήρα του τετραγώνου
- αναβάθμιση των μετώπων του τετραγώνου με επεμβάσεις στα ισόγεια (τέντες η στέγαστρα) ,στα δώματα και τις σκεπές. στις θέσεις των εγκαταστάσεων που αλλοιώνουν την αρχιτεκτονική των όψεων.
- συνολική χρωματική μελέτη των όψεων όπου κρίνεται αναγκαίο
- πρόταση φωτισμού των κτιρίων

ΜΕΡΟΣ Α

1.Η ΕΝΟΙΑ ΤΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ

Η ανάπλαση περιλαμβάνει δράσεις μεγάλης έκτασης και ριζικής αναδιάρθρωσης καθώς και πιο περιορισμένες επεμβάσεις. Θεσμικά ο όρος περιγράφεται στον οικιστικό νόμο 1337/83 όπου : «ανάπλαση θεωρείται η επέμβαση σε μια περιοχή, η οποία περιλαμβάνει σύνολο κατευθύνσεων μέτρων, παρεμβάσεων και διαδικασιών πολεοδομικού, κοινωνικού, οικονομικού, οικιστικού και ειδικού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα με σκοπό τη βελτίωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων, τη βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος, καθώς και την προστασία και ανάδειξη των πολιτιστικών, ιστορικών, μορφολογικών και αισθητικών στοιχείων και χαρακτηριστικών της περιοχής.

Οι μέχρι πρότινος αξιόλογες αναπλάσεις στον ελληνικό χώρο, είναι αυτές στο κέντρο της Αθήνας, οι αναπλάσεις της Πλάκας, η ανάπλαση του ιστορικού-εμπορικού τριγώνου και η ενοποίηση των αρχαιολογικών χώρων.

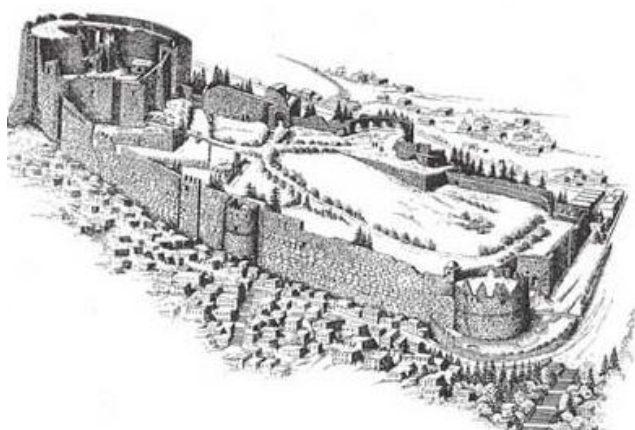
Οι αναπλάσεις αποτελούν πραγματικά εργαλεία για την αστική ανασυγκρότηση, αν όχι μεταμόρφωση των ελληνικών πόλεων, οι οποίες υποφέρουν από την έλλειψη σχεδιασμού και την εγκατάλειψη του δημόσιου χώρου και της πολεοδομικής-αρχιτεκτονικής τους κληρονομιάς.

Βασική παρατήρηση είναι ότι έχει επέλθει ουσιαστική μεταστροφή στη φιλοσοφία των αρχών, περί του τι αποτελεί απόθεμα και επένδυση για τη ανάπτυξη και προκρίνεται ξεκάθαρα η αναβάθμιση της κοινωνικής ζωής και η βιώσιμη κινητικότητα, με το δημόσιο χώρο να είναι ο βασικός συντελεστής για την αστική ανάπτυξη.

2.ΤΑ ΕΙΔΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΠΑΤΡΑΣ

2.1.Η ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΗΣ ΠΑΤΡΑΣ

Ο πρώτος οικισμός στη θέση της Πάτρας ιδρύθηκε από τον Εύμηλο ο οποίος έγινε και ο πρώτος βασιλιάς του. Η μόνη ασχολία των κατοίκων ήταν η βοσκή προβάτων μέχρι το 15 π.Χ. όταν ο Τριπτόλεμος, γιος του βασιλιά της Ελευσίνας τους δίδαξε την καλλιέργεια δημητριακών. Έτσι ονομάστηκε Αρόη ο μικρός αυτός οικισμός (που σημαίνει καλλιεργήσιμη γη: αρω- καλλιεργώ).Ο αρχηγός της λακεδαιμονικής αποικίας Πατρέας κυριεύσε την αποικία ύστερα από την κάθοδο των Δωριέων και απέκτησε την Αρόη. Στο ήδη υπάρχων φρούριο πρόσθεσε μεγαλύτερο και την μετονόμασε Πάτρα. Κατά την αρχαιότητα η Πάτρα υπήρξε αγροτική περιοχή, ενώ την Κλασσική περίοδο εξελίχθηκε σε σημαντικό λιμάνι. Κατά τα βυζαντινά χρόνια η Πάτρα σταδιακά παρήκμασε. Κατελήφθη από τους Φράγκους, τους Ενετούς και τους Τούρκους, ενώ πρωτοστάτησε στην Επανάσταση του 1821.



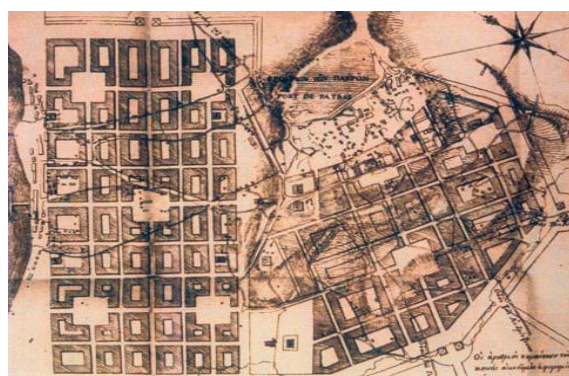
Η θέση της Πάτρας ήταν ιδιαίτερα σημαντική αφού έλεγχε το πέρασμα από τον Ιόνιο στον Κορινθιακό κόλπο, γι αυτό και είχε έντονη παρουσία σε όλες τις χρονικούς περιόδους. Από το 1770-1780, μετά από φυσικές καταστροφές και επιδρομές η πόλη άρχισε να ακμάζει. Η Πάτρα διαμόρφωσε τη φυσιογνωμία μιας «ανοιχτής εμπορικής πόλης» μετά από το σημαντικό ρολό που έπαιζε το εμπόριο σταφίδας έως την παραμονή του Α΄ παγκοσμίου πολέμου, αλλά μετά από την

κρίση της σταφίδας στις αρχές του 20 αι. παραχωρεί τη θέση της στη βιομηχανία. Ο πληθυσμός συσσωρεύεται στα μεγάλα αστικά κέντρα και δημιουργεί επιτακτικές ανάγκες στέγασης, που θα καλυφθούν με την αυθαίρετη δόμηση στις παρυφές των πόλεων από τα κατώτερα οικονομικά στρώματα, και τις πολυκατοικίες από τα ανώτερα και μεσαία εντός των πόλεων. Το 1950 θα ανατείλει σε μια Ελλάδα εντελώς διαφορετική, σε οικονομικό, κοινωνικό και πολιτιστικό επίπεδο. Μετά θα εισέλθει στη λεγόμενη περίοδο της «Ανασυγκρότησης», όπου θα προσπαθήσει να ορθοποδήσει εκτελώντας μια εκτεταμένη σειρά ιδιωτικών αλλά και σημαντικών δημοσίων έργων (λιμάνια, δρόμοι, γέφυρες, οικιστικά συγκροτήματα, αναπλάσεις περιοχών κ.λπ.), μεταξύ των οποίων θα κατασκευασθούν μεγάλης αρχιτεκτονικής αξίας έργα.



2.2. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ

Η πολεοδομική εξέλιξη της πόλης είναι καθοριστική αφού προκρίνει την κοινωνική ζωή της και έχει ως επίκεντρο το δημόσιο χώρο. Γενικά η ιστορία του θεσμικού πλαισίου της πολεοδομίας της Ελλάδας διακρίνεται σε τέσσερις περιόδους. Στην πρώτη περίοδο μετά την απελευθέρωση 1828-1923 αρχίζει η



1829

ανασυγκρότηση της χώρας μαζί και οι πρώτες προσπάθειες για απόκτηση σχεδίου Πόλης ή ρυμοτομικών σχεδίων. Σε αυτήν την περίοδο εκπονήθηκε το σχέδιο της Πάτρας.(1828).Τα σχέδια αυτής της εποχής δημιουργήθηκαν χωρίς την ύπαρξη νομικών κανόνων που να καθορίζουν τις αρχές ή την διαδικασία.

Το 1827 ο Καποδίστριας ,ο πρώτος κυβερνήτης της Ελλάδας παραβρισκόμενος στο Παρίσι ζήτησε 3-4 γάλλους αξιωματικούς από την γαλλική κυβέρνηση ως συμβούλους για οργάνωση στρατού στην Ελλάδα .Έτσι έφτασαν ο Σταμάτης Βούλγαρης, ο Auguste - Theod Garnot και ο γεωγράφος Jean -Pierre -Eugéne- Félic Peytier και οι Jean -Henry-Pierre -Augustin Pauzié -Banne που ήταν όλοι απόφοιτοι της πολυτεχνικής σχολής της Γαλλίας . Στον Pauzié ανατέθηκε η ίδρυση και διεύθυνση της Σχολής Πυροβολικού, στον Βούλγαρη η εκπόνηση του σχεδίου της Πάτρας και στον Peytier η εκπόνηση του σχεδίου της Κορίνθου Σταμάτης Βούλγαρης έγινε ο πρώτος πολεοδόμος της απελευθερωμένης Ελλάδος. Ολοκλήρωσε τα πολεοδομικά σχέδια για εννέα ελληνικές πόλεις .Στις 5 Δεκεμβρίου 1826, ανέλαβε να ετοιμάσει το σχέδιο της νέας πόλης των Πατρών και στις 26 του Γενάρη 1829 το υπέβαλε στον Καποδίστρια, ο οποίος και το ενέκρινε. Ο



1885

Βούλγαρης εφάρμοσε τον ορθογώνιο τύπο στο ρυμοτομικό πλέγμα της Πάτρας. Το σχέδιο χωρίστηκε σε δύο ενότητες, στο σχέδιο της κάτω πόλης και στο σχέδιο της άνω πόλης, με διαφορετική διάταξη των ορθογωνίων. Χαρακτηριστικό του σχεδίου είναι ότι ο Βούλγαρης δεν αρκέστηκε να χαράξει τις εξωτερικές οικοδομικές γραμμές, αλλά συγχρόνως χάραξε και τις εσωτερικές οικοδομικές γραμμές κάθε τετραγώνου. Έτσι καθορίζει τον εσωτερικό ακάλυπτο χώρο, που θα αποτελείται από τις υποχρεωτικές αυλές των οικοδομών. Εδώ χρειάζεται να σημειωθεί ότι χρειάστηκε να περάσουν 126 χρόνια από τον καιρό του Βούλγαρη για να γίνει στην Ελλάδα νόμος που να κάνει υποχρεωτική την τήρηση αυτού του ακάλυπτου χώρου από τον καθένα που θέλει να οικοδομή

Αναγνωρίζοντας τη σημασία του λιμανιού δημιουργεί δυο τμήματα πόλης: το ένα κοντά στο κάστρο στα ίχνη της υφιστάμενης κατάστασης και το άλλο επί της παραλίας. Το πολεοδομικό σχέδιο της Πάτρας διαμορφώθηκε γύρω από ένα κεντρικό σημείο, το κάστρο, και οριζόταν από το φυσικό ανάγλυφο του εδάφους. Η κατεύθυνση των δρόμων διαμορφώνεται σύμφωνα με τους δυο δρόμους που προϋπήρχαν και διασταυρωνόταν κάθετα : την οδό Ανδρίτσαινα(σημερινή Μπουκαούρη) και το μπολσοκάκι (την σημερινή οδό Γερμανού).Οι δρόμοι δημιουργούσαν ένα πλέγμα που περιελάμβανε περισσότερο ορθογώνια οικοδομικά τετράγωνα με εσωτερική αυλή στη μέση (a cortile).Ο προσανατολισμός των δρόμων συμπίπτει με αυτήν της ρωμαϊκής πόλης. Το σχέδιο προέβλεπε 3 πλατιές σε σταυροειδή διάταξη και να διασχίζονται από τις κεντρικές αρτηρίες που οδηγούν σε μνημείο και στην παραλία. Έτσι χτίζεται η Άνω πόλη. Η Κάτω πόλη αναπτύσσεται στη συνέχεια των οδικών αξόνων της Άνω πόλης. Η κάτω πόλη χαρακτηρίζεται από ένα αυστηρό γεωμετρικό σχήμα, ορθογώνιου παραλληλόγραμμου με την μεγάλη πλευρά να είναι τοποθετημένη προς την θάλασσα. .Οι δρόμοι τέμνονται ορθογώνια και στο κέντρο κυριαρχεί η κεντρική πλατεία που περιβάλλεται συμμετρικά από άλλες τέσσερις πλατείες. Τα οικοδομικά τετράγωνα όπως εκείνα στην Άνω πόλη φέρουν εσωτερική αυλή για ηλιασμό και αερισμό των κτιρίων σύνδεση της Άνω με την Κάτω πόλη γίνεται με μια κλίμακα η οποία καλύπτει την



υψομετρική διαφορά ,ενώ η κεντρική οδός της πρώτης στην επέκταση της τέμνει κατα'άξονα εγκάρσια την δεύτερη. (σκάλες Γεροκωστοπούλου). Μετά το 1830 η πόλη αναπτύσσεται ραγδαία και γίνεται ένα από τα τρία εμπορικά κέντρα της Ελληνικής Επικράτειας, με αποτέλεσμα και τη δημιουργία διαφόρων παραιοικιών.

Αργότερα όταν κατασκευάστηκε το τεχνητό λιμάνι, (οι εργασίες ξεκίνησαν το 1879) και μεγάλη κλίμακα του Αγ. Νικολάου(1930) δημιουργήθηκε μια νέα σύνδεση της Άνω με την Κάτω πόλη που ξεκινά από το κάστρο και καταλήγει στον λιμενοβραχίονα και τον φάρο

.(σήμερα έχει κατεδαφιστεί). Η οδός Κορίνθου τέμνει εγκάρσια την Κάτω πόλη και αποτελεί την είσοδο-έξοδο της πόλης. Η θάλασσα αποτελεί φυσικό Όριο ΒΔ της πόλης.

Ο Βούλγαρης οραματιζόταν παραλιακά μια ζώνη πρασίνου και περιπάτου, η οποία εν μέρη οικοπεδοποιήθηκε λόγω της σιδηροδρομικής γραμμής. Προβλεπόταν αδόμητη ζώνη στην ένωση της Άνω με την Κάτω πόλη για την προστασία και την ανάδειξη αρχαιοτήτων, τα οποία ήταν εμφανή την εποχή του Βούλγαρη όπως περιγράφεται, οικοπεδοποιήθηκε και έτσι ενοποιήθηκαν τα δυο σκέλη του σχεδίου. Η πρόταση του Βούλγαρη για το ενοποιημένο οικοδομικό τετράγωνο με εσωτερική αυλή (στις ημέρες μας το ενεργό πολεοδομικό τετράγωνο) εγκαταλείφθηκε και αντικαταστάθηκε από τη μεμονωμένη ιδιοκτησία με μικρότερα οικοδομικά τετράγωνα και αναγκαστική διάνοιξη νέων δρόμων χωρίς την κατασκευή των προβλεπόμενων στοών.

2.3.Η ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΠΑΤΡΑΣ

Η αρχιτεκτονική του νομού Αχαΐας ποικίλει λόγω της επιρροής των διαφόρων εποχών. Διακρίνονται τα κτίρια του 19 και 20 αιώνα όπως και μερικά από τα βιομηχανικά κτίρια που προδίδουν την οικονομική και εμπορική ανάπτυξη της περιοχής τον 20 αιώνα. Η φυσιογνωμία της Πάτρας είναι επηρεασμένη από όλους τους κατακτητές της.(Φράγκοι, Βενετοί, Ρωμαίοι, Βυζαντινοί). Το Ρωμαϊκό Ωδείο της, το Κάστρο της, ο παλιός Ναός του Αγίου Ανδρέα (1836 - 1843)



αποτελούν αναγνώσματα οικιστικών μέσων και νοοτροπιών. Στη σύγχρονη Πάτρα όμως προκαλούν ιδιαίτερο ενδιαφέρον τα νεοκλασικά κτίρια και οι στοές που κατασκευάστηκαν στα τέλη του 19 αιώνα. Ο Ε. Τσίλερ σχεδίασε τα νεοκλασικά κτίρια στην πλατεία Γεωργίου (Δημοτικό θέατρο Απόλλων 1871 και της Εθνική τράπεζα). Η Πάτρα έχει πολλά διατηρητέα και αξιόλογα κτίρια, διαφορετικών περιόδων και νοοτροπιών, εκ των οποίων τα περισσότερα βρίσκονται στο κέντρο της πόλης. Τα περισσότερα από αυτά έχουν ιδιαίτερα σημαντική αρχιτεκτονική και συναισθηματική αξία. Υπάρχει έντονο το καλλιτεχνικό στοιχείο στο εξωτερικό καθώς και στο εσωτερικό των κτιρίων. (π.χ. οροφोगραφίες, τοιχογραφίες, ακροκεράμα περίτεχνες σκάλες και στοές) Στην εξάπλωση των νεοκλασικών μορφών συνέλαβαν σε μεγάλο βαθμό τα τυποποιημένα στοιχεία που σχεδίασε ο Έρνεστ Τσίλερ, με κυρίαρχα στοιχεία τα ακροκέραμα, τα επίκρανα κολωνάκια(μπαλουστρα) και τις γεισίποδες ανθοδόχες.



κορνίζες διαζώματα



2.3.1.ΣΤΟΕΣ

Οι στοές είναι ένα χαρακτηριστικό πολεοδομικό στοιχείο επηρεασμένο από τις αναγεννησιακές πόλεις της Ιταλίας. Οι στοές έγιναν εις βάρος των δρόμων μειώνοντας τα πλάτη τους και ταυτόχρονα επέκτειναν την ιδιωτική ιδιοκτησία σε βάρος της δημόσιας, δηλαδή των δρόμων. Ωστόσο το τμήμα του οικοπέδου κάτω από τις στοές διατηρήθηκε σε δημόσια χρήση. Σε συμβόλαια αγοραπωλησιών οικοπέδων με οικοδομές δηλώνεται ότι δεν προσμετράται στην επιφάνεια το κάτωθεν της στοάς τμήμα του οικοπέδου. Επίσης έχει ταυτόχρονα αισθητική άποψη και πρακτικό χαρακτήρα. Προσδίδει ατμόσφαιρα με το παιχνίδι του φωτός που διαπερνά τις διάτρητες τοξοστοιχίες, με τις σκιές που δημιουργεί και την ίδια στιγμή προστατεύει περαστικούς και έμπορους, τους καλοκαιρινούς μήνες, από τον ήλιο και τον χειμώνα, από την βροχή. Είναι ένα στοιχείο- απόδειξη για την επιρροή της που άσκησε στην διαμόρφωση της αρχιτεκτονικής και συνδέει τον νεοκλασικισμό με την αναγέννηση και τον ρομαντισμό. Οι Ιταλοί



εργάστηκαν στη εσωτερική διαμόρφωση της Πάτρας. Δημιούργησαν τοιχογραφίες ,οροφωγραφίες με θέματα από την μυθολογία.

2.3.2.ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

Η πολυκατοικία αποτελεί το βασικό πολεοδομικό κύτταρο κοινωνικής αναπαραγωγής. Η πολυπληθέστερη κατηγορία κτιρίων που κατασκευάζονται στις μεγάλες πόλεις από τις αρχές της δεκαετίας 1950-60 είναι οι πολυκατοικίες τις οποίες οικοδομούν ιδιώτες εργολάβοι με το σύστημα της αντιπαροχής .Η πολυκατοικία αποτέλεσε στεγαστική αναγκαιότητα και σύμβολο εκσυγχρονισμού για την μεσοπολεμική Ελλάδα. Τυποποιήθηκε και ενσωματώθηκε γρήγορα. Οι μορφές των προπολεμικών πολυκατοικιών που έχουν σχεδιασθεί σύμφωνα με τις αρχές του μοντέρνου κινήματος δεν είναι ιδιαίτερα αρεστές. Παρατηρείται στροφή προς το εσωτερικό του κτιρίου που οδηγεί στην «ατομική οχύρωση» και απομάκρυνση από την συλλογική ζωή. Αναπτύσσεται ενδιαφέρον για την εσωτερική διακόσμηση και απαξίωση του εξωτερικού του κτιρίου αλλά η μορφολογία και η χωροθέτηση των κτιρίων παραμένει τέτοια ώστε να μην αφήνει περιθώρια αποξένωσης από τον δρόμο .Με στοιχεία του κλασικού ρυθμού (κορνίζες με κυμάτια, ανάγλυφες ορθομαρμαρώσεις, κλασικίζοντα κιγκλιδώματα, κίονες) αρχιτέκτονες της εποχής προσπαθούν να απαλύνουν την εντύπωση της «καθαρής» και «γυμνής» επιφάνειας του αρτιφισιέλ, που φαίνεται ότι πλέον ενοχλεί. Η δομή της πολυκατοικίας εμπεριέχει τα χαρακτηριστικά του κάθετου κοινωνικού - ταξικού διαχωρισμού, ημιυπόγεια (χαμηλά εισοδήματα), ισόγεια (καταστήματα), ενδιάμεσοι όροφοι (κατοικίες μεσαίων στρωμάτων και γραφεία), ρετιρέ (υψηλά εισοδήματα). Υπάρχει κάθετη ταξικότητα στην κοινωνική σύνθεση της πολυκατοικίας.

2.3.3.ΠΕΖΟΔΡΟΜΙΑ

Οι πεζόδρομοι ως δίκτυα σύνδεσης του αστικού ιστού αλλά και ως ελεύθεροι χώροι συνάθροισης και παιχνιδιού, αποτελούν ιδιαίτερο στοιχείο του τοπίου, καθώς ο σχεδιασμός τους αφορά το σύνολο των κατοίκων.

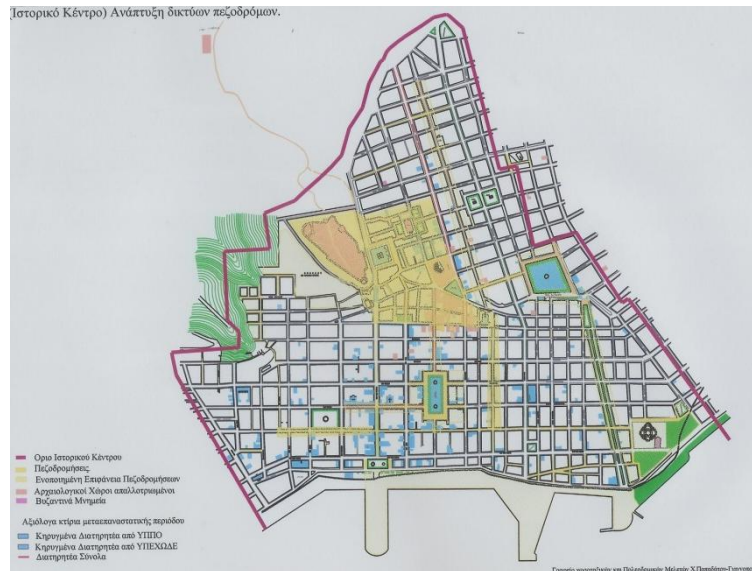
Η παρουσία του πεζού είναι πράγματι ένα από τα κύρια κριτήρια ποιότητας ζωής, διότι η συμβολή του στη ζωντάνια του κοινωνικού περιβάλλοντος του δρόμου είναι κυρίαρχη. Από τους χρήστες του δρόμου, ο πεζός είναι πιο διαθέσιμος να επικοινωνήσει. Η βιώσιμη και πολιτισμένη αυριανή πόλη θα έχει δρόμους ζωντανούς, με ανθρώπους χαμογελαστούς γιατί θα απολαμβάνουν την παρουσία τους στο δρόμο και τη μετακίνηση, βιώνοντάς την με όλες τους τις αισθήσεις.

- πεζόδρομοι κέντρων πόλεων και ειδικότερα εμπορικοί πεζόδρομοι
- πεζόδρομοι ιστορικών ή παραδοσιακών τμημάτων οικισμού

2.4.ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΠΑΤΡΩΝ

Αναφέρεται σε μια περιοχή ιδιαίτερου ιστορικού χαρακτήρα η οποία χρήζει προστασία, διατήρηση και ανάδειξη. Η προστασία των μνημείων και των διατηρητέων κτιρίων βοηθά στην ανάδειξη της αυθεντικότητας και της ιστορικότητας της πόλης με περιορισμούς (Π.Δ. ΦΕΚ,ΥΠ.ΠΟ κτλ.)Αναβαθμίζει τον ιστορικό χώρο. Η ανάπλαση και η αναβίωση του ιστορικού κέντρου δίνει αναπτυξιακή προοπτική.

Η πόλη ενδείκνυται να γίνει ένα πρόσωπο, ένας χαρακτήρας, μια προσωπικότητα με πολλές πτυχές, καθώς ταυτίζεται με τον κάτοικό της και τον υποκειμενικό πολιτισμό του. Υπήρξε ραγδαία καταστροφή κτιριακού αποθέματος των πόλεων, αλλά και ριζική αλλαγή του πολεοδομικού ιστού λόγω της εισόδου του αυτοκινήτου και της ανοικοδόμησης των γειτονιών με τη χρήση των κανόνων και μηχανισμών της αστικοποίησης, (αντιπαροχή) γεγονός που οδήγησε σε θρίαμβο της



ομοιομορφίας και της απρόσωπης έκφρασης μιας εικόνας των αστικών περιοχών, την οποία χαρακτηρίζουν οι γνωστές πολυκατοικίες της τυποποίησης. Η ανάδειξη της ιστορικότητας της πόλης και της παράδοσής της αναβαθμίζει τον αστικό χώρο και βοηθά τους κατοίκους να ζουν σε επαφή με το ζωντανό τους παρελθόν, να έχουν πολιτιστική δραστηριότητα μέσα σ' ένα περιβάλλον πλούσιο σε μνήμη, αισθητική ποιότητα, ιστορική βάση και σημασιολογική ποικιλία. Το πρόβλημα της προστασίας των ιστορικών κτιρίων, των πόλεων και των πυρήνων των παραδοσιακών οικισμών στην Ελλάδα δεν αντιμετωπίστηκε σωστά και με στρατηγικό βάθος και ορίζοντα. Η έλλειψη πολιτικών προστασίας, αλλά και η απουσία μιας γενικευμένης στρατηγικής προσδιορισμού, ανάδειξης και προστασίας των ιστορικών κέντρων οδήγησε σε αποσπασματικά και ελλιπή μέτρα. Από τη δεκαετία του 1990, όταν η καταστροφή είχε σχεδόν ολοκληρωθεί, άρχισαν να αναζητούνται εναλλακτικές στρατηγικές ολοκληρωμένης προστασίας των ιστορικών κτιρίων και περιοχών. Η νομοθεσία από τότε εκσυγχρονίζεται και επιτρέπει δράσεις και τακτικές τέτοιες που να οδηγούν σε καλύτερη επίτευξη του στόχου. Τα ιστορικά κέντρα και οι παραδοσιακοί πυρήνες περιέχουν στοιχεία αρχιτεκτονικής και πολεοδομίας, που αντιστέκονται στην προσαρμογή τους στις σύγχρονες απαιτήσεις της ζωής. Η ανάπτυξη των περιοχών αυτών επιδιώκει πρωτίστως τη διατήρηση της αυθεντικότητας της πόλης και του ιδιαίζοντα χαρακτήρα τους, ενώ παράλληλα με την ανάπλαση και αναβίωση του θα τους δοθεί αναπτυξιακή προοπτική. Ο πολιτισμός βιώνεται στην πόλη και θεωρείται δημιουργία της. Έχει υποστηριχτεί ότι ισχύει και το αντίστροφο ότι δηλαδή η πόλη είναι το πολυπλοκότερο δημιουργήμα του πολιτισμού του ανθρώπου και ότι ο άνθρωπος θα συνεχίσει να ζει σ' αυτές. Κύριος στρατηγικός στόχος είναι να ενταχθούν τα ιστορικά κέντρα στην καθημερινή ζωή και λειτουργία της πόλης για να αποφευχθεί ο κίνδυνος ερήμωσής τους ιδιαίτερα κατά τις μη εργάσιμες ημέρες και ώρες. Ολόκληρες παρεμβάσεις προστασίας υπήρξαν λίγες (π.χ. Πλάκα, Ανω Πόλη Θεσ/νίκης, Κέρκυρα, Ρόδος κλπ).

Οι μελέτες του Προγράμματος Ανάπλασης άρχισαν το 1978. Προκειμένου να εφαρμοστεί το πρόγραμμα έγινε χρήση υφιστάμενων θεσμικών εργαλείων και εκδόθηκε μια σειρά

Προεδρικών διαταγμάτων, από το ΦΕΚ 467Δ, 7.9.1979 που ρύθμιζε τις κινήσεις πεζών και οχημάτων, το ΦΕΚ 561Δ, 23.11.1982, το πρώτο ΠΔ καθορισμού ειδικών χρήσεων γης στην Ελλάδα για την περιοχή της Πλάκας, έως τα ΦΕΚ 875Δ, 25.9.1986 και ΦΕΚ 1329Δ, 7.10.1993, με στόχο τη αναβίωση της κατοικίας, τη δημιουργία της απαραίτητης κοινωνικής και πολιτιστικής υποδομής και την οργάνωση της οικονομικής ανάπτυξης της περιοχής της Πλάκας. Σύμφωνα με το ΦΕΚ τα όρια του Ιστορικού Κέντρου (ΙΚ) ορίζονται στο χάρτη που προηγήθηκε. Στο ιστορικό κέντρο συνυπάρχουν χρήσεις εμπορικές, κατοικίας, εκπαίδευσης, πολιτισμού, πρόνοιας, ψυχαγωγίας ακόμη και με βιομηχανικές ζώνες .

3.ΤΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ - ΥΠΑΡΧΟΥΣΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

Το τετράγωνο, το οποίο εξετάζουμε βρίσκεται στην κάτω πόλη της Πάτρας, πιο συγκεκριμένα στο ιστορικό κέντρο της. Η πρόσοψη (βορειοδυτικά) του τετραγώνου επί της οδού Αγίου Ανδρέου, βλέπει την πλατεία Τριών Συμμάχων και το παλαιό λιμάνι της πόλης. Αυτή η πλευρά του, είναι μια από τις πρώτες εικόνες που βλέπει κανείς φτάνοντας στην Πάτρα μέσω της θάλασσας. Η ύπαρξη του λιμανιού είναι σημαντική συνιστώσα της ταυτότητας της Πάτρας, καθώς αποτελεί το δεύτερο μεγαλύτερο της Ελλάδας, με σημαντική συμβολή στην ανάπτυξη της ναυτιλίας. Οι άλλες πλευρές του τετραγώνου είναι οι εξής: η οδός Αγίου Νικολάου (βορειοανατολικά), η οδός Ρήγα Φεραίου (νοτιοανατολικά) και η οδός Ερμού (νοτιοδυτικά). Η οδός Ρ. Φεραίου και η Αγ. Νικολάου είναι πεζόδρομοι ενώ στην Ερμού και η Αγ. Ανδρέου η κυκλοφορία των οχημάτων είναι κανονική.



ΗΑγίου Νικολάου προς τον Φάρο 1910



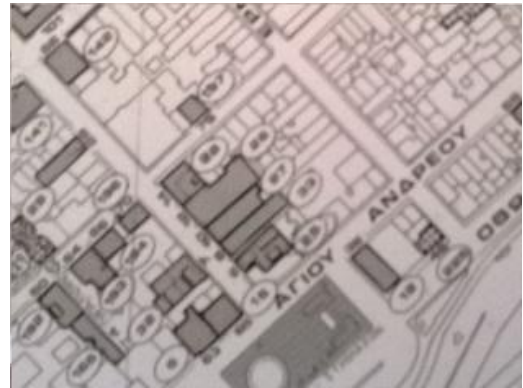
Στην περιοχή ισχύουν οι χρήσεις γης σύμφωνα με το Π.Δ. 857/5-3-1996 (ΦΕΚ 499Δ/16-5-1996)

Π.Δ. ΤΗΣ 23.2/6.3.1987 (ΦΕΚ 166 Δ') Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ: ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΤΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ
ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ 516 ΣΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΠΑΤΡΑΣ

Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής, επιτρέπονται μόνο:

- Κατοικία
- Ξενόνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις κάτω των 100 κλινών
- Εμπορικά καταστήματα, εξαιρουμένων υπεραγορών και ενιαίων πολυκαταστημάτων (άνω των 1000 τετραγωνικών μέτρων)
- Γραφεία, Τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
- Διοίκηση (στα κέντρα γειτονιάς επιτρέπονται μόνο κτίρια διοίκησης επιπέδου γειτονιάς).
- Εστιατόρια
- Αναψυκτήρια
- Χώροι συνάθροισης κοινού.
- Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
- Κτίρια εκπαίδευσης
- Θρησκευτικοί χώροι
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
- Αθλητικές εγκαταστάσεις



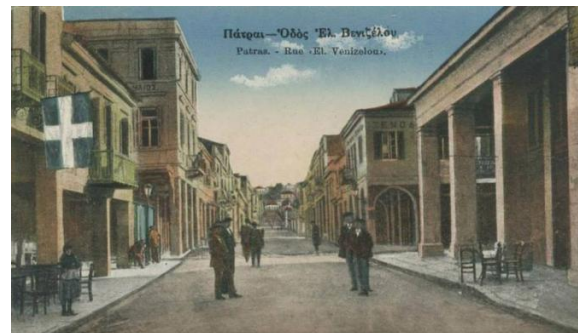
(Έχουν συμπεριληφθεί οι εξαιρέσεις της παραγράφου Α του ΠΔ '96 για το Ιστορικό Κέντρο)



ΠΑΤΡΑΣ. Όδος 'Αγ. Νικολάου PATRAS. Rue St. Nicolas

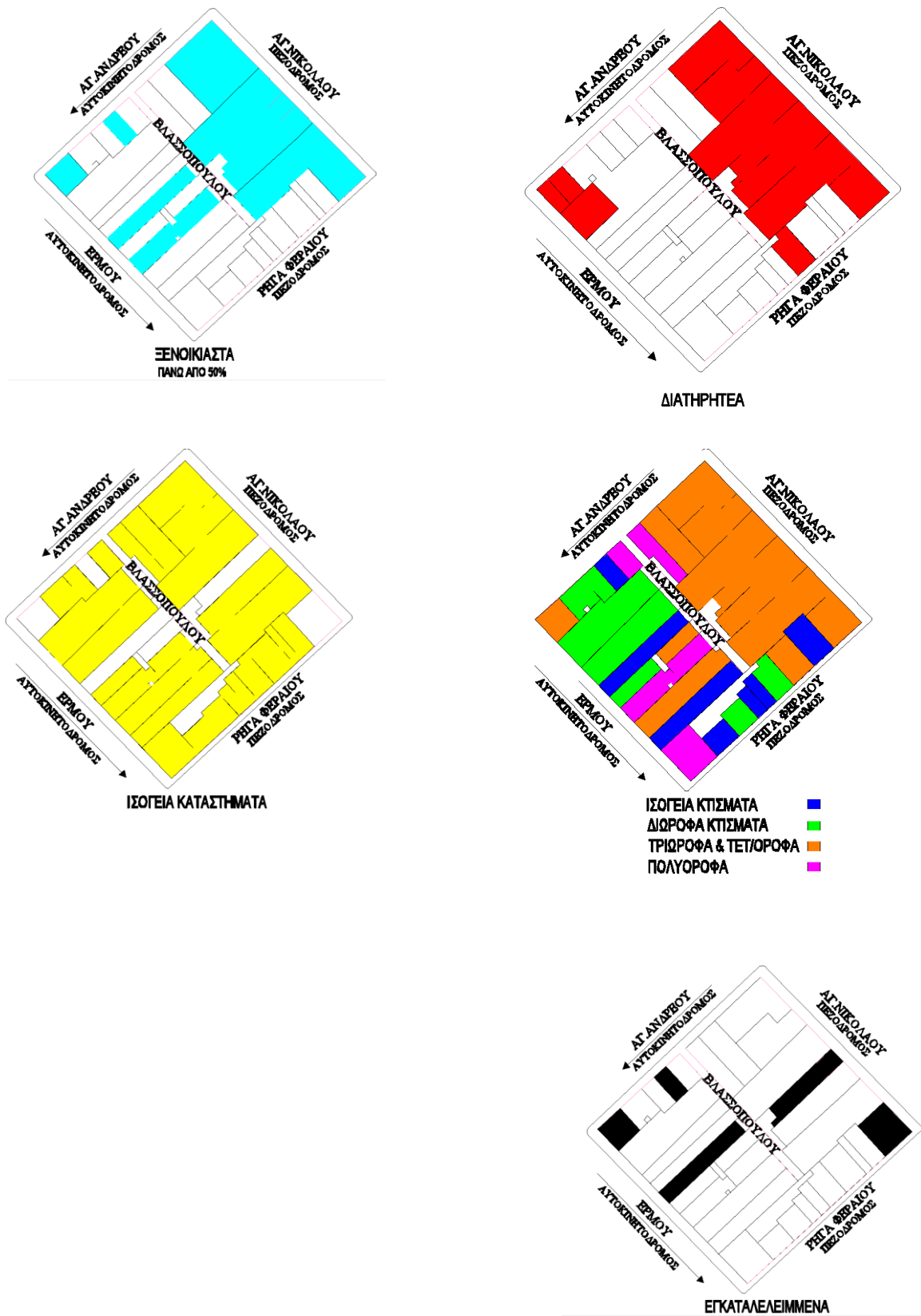


ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ: ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΤΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ 516 ΣΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΠΑΤΡΑΣ



Το τετράγωνο έχει στο σύνολο του 27 κτίρια εκ των οποίων τα 9 έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα, ενώ άλλα έχουν συναισθηματική και κοινωνική αξία. Υπάρχουν και οικοδομήματα τα οποία δεν έχουν ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον σαν μονάδες όπως οι πολυκατοικίες και τα πολυώροφα της δεκαετίας του '80, αλλά σαν σύνολο επηρεάζουν την εικόνα του τετραγώνου. Η υποβάθμιση και η κατάργηση της λειτουργίας της κατοικίας στα παλαιά κτίρια, βαθμιαία οδήγησε στην εγκατάλειψη της χρήσης των ορόφων του τετραγώνου. Στο ισόγειο στεγαστήκαν εμπορικά καταστήματα που παράλληλα κατέλειψαν μεγάλες επιφάνειες των όψεων με τις πινακίδες. Στη φάση αυτή οι όψεις και το εσωτερικό είχαν υποστεί σημαντικές καταστροφές ενώ είχαν επέλθει εκτεταμένες αλλοιώσεις στη μορφή του ισογείου, με αποτέλεσμα την υποβάθμιση της αρχικής τους χρήσης των ορόφων (αποθήκες) στα διατηρητέα κτίρια με την παράλληλη αλλοίωση των όψεων από την εμπορική λειτουργία των ισογείων καταστημάτων και των πεζοδρομίων. Το θεσμικό πλαίσιο συστηματοποιείται αυτή την περίοδο με κύριες κατευθύνσεις την ενίσχυση της αστικοποίησης και τον έλεγχο της ανάπτυξης της πόλης. Ο νόμος του 1856 'Περί κατασκευής πεζοδρομίων υπόνομων κτλ' ορίζει γύρω από τις πόλεις ζώνη πλάτους 1,500μ εντός της οποίας απαγορεύεται η δόμηση.

Αναλυτικότερα στα διαγράμματα που ακολουθούν όλα τα κτίρια κατατάσσονται σε κατηγορίες.



3.1. ΟΔΟΣ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ

Ο Πεζόδρομος της Αγίου Νικολάου ξεκινάει από την πλατεία Τριών Συμμάχων, μπροστά από το μόλο της Αγίου Νικολάου και δίπλα στο σταθμό του ΟΣΕ. Κατά μήκος του

πεζόδρομοι υπάρχουν στα οποία έχουν επεκταθεί πολλές καφετέριες. Ο πεζόδρομος της Αγίου Νικολάου είναι ένα από τα πιο πολυσύχναστα μέρη της Πάτρας. Ο δρόμος της Αγίου Νικολάου καταλήγει στις λεγόμενες σκάλες του Αγίου Νικολάου, με τα 193 σκαλιά, που οδηγούν στην Άνω Πόλη. Στο τετράγωνο που αναλύουμε από την πλευρά της Αγ. Νικολάου έχουμε 6 όψεις κτιρίων οι οποίες έχουν κριθεί ως διατηρητέα, με τα ισόγεια τους, τα οποία ως επί των πλείστον στεγάζουν καταστήματα. Η ζωνή λειτουργία του δρόμου και των ισογείων είναι σε πλήρη αντίθεση με την υπολειτουργία και ερείπωση των ορόφων. Οι αρχικές χρήσεις των κτιρίων όπως, ξενοδοχεία, σινεμά, έχουν διαφοροποιηθεί με αποτέλεσμα τόσο σημαντικά και περίτεχνα οικοδομήματα να μένουν ανεκμετάλλευτα χάνοντας την πραγματική τους συναισθηματική και ιστορική αξία. Είναι ευτυχές το γεγονός ότι σε αυτή την οδό όλα τα κτίρια είναι διατηρητέα.



Όσον αφορά την εικόνα του δρόμου, παρατηρούμε ότι δύο από τα έξι κτίρια είναι πλήρως εγκαταλειμμένα. Σε αυτά υπάρχουν διάφορες πρόχειρες περιφράξεις που δίνουν την αίσθηση ότι είναι υπό ανακαίνιση, όμως η κατάσταση τους αυτή, διατηρείται σταθερή εδώ και χρόνια. Στα υπόλοιπα κτίρια τα ισόγεια είναι ανάλογα διαμορφωμένα για την κάθε χρήση τους. Διαφημιστικές ταμπέλες και τέντες διαφορετικού τύπου κοσμούν τις όψεις και φροντίζουν να ενισχύσουν την ανομοιογένεια μεταξύ τους.

3.1.1. ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ 14 & ΡΗΓΑ ΦΕΡΑΙΟΥ 72



Στην Αγίου Νικολάου 14 και Ρήγα Φεραίου 72 βρίσκεται το κτίσμα του ξενοδοχείου «Ελλάς» το οποίο κτίστηκε στις αρχές του προηγούμενου αιώνα. Έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με Υ.Α. ΔΙΛΑΠ/Γ/600/13083/5-8-83 (ΦΕΚ 531 Β 8-9-1983). Το κτίριο είναι τριώροφο με σοφίτα και παρόδια στοά επί της Αγίου Νικολάου η οποία ορίζεται με διαδοχικές τοξοστοιχίες. Και οι δυο όψεις



παρουσιάζουν συμμετρίες ως προς το κεντρικό κατακόρυφο άξονα. Τα ανοίγματα όπως και οι άξονες συμμετρίας μαρτυρούν μορφολογικά κατάλοιπα νεοκλασικισμού. Το κτίριο έχει συνολικό ύψος 17.20μ. Σε όλο τον Α όροφο υπάρχουν μεμονωμένοι εξώστες σε κάθε άνοιγμα, ενώ στον δεύτερο υπάρχει εξώστης κεντρικά τοποθετημένος. Γύρω από κάθε άνοιγμα υπάρχουν περιμετρικά κορνίζες. Σε κάθε άνοιγμα του πρώτου ορόφου. Το κτίριο καταλήγει σε στέγη με βυζαντινά κεραμίδια κάτω από την οποία υπάρχει το κλασικό για την εποχή τραβηχτό Έχει μπλεζ-γκρί χρώμα, το οποίο



φαίνεται να ήταν και το αρχικό του χρώμα. Ενδιαφέρον έχουν οι εξώστες στον Α' όροφο, οι οποίοι είναι μεταλλικοί και στον Β' όροφο είναι μαρμαρίνα. Τα κάγκελα είναι χυτά χρώματος ανοιχτό γκρι. Λειτούργησε ως ξενοδοχείο για αρκετές δεκαετίες και πολύ αργότερα στέγασε καταστήματα στο ισόγειο του. Η κατάσταση του διατηρητέου χρήζει επισκευή, δεν υπάρχουν ανοίγματα με αποτέλεσμα να είναι εκτεθειμένο σε καιρικές συνθήκες και το χειρότερο στην υγρασία. Επίσης το κτίριο έχει υποστεί βλάβες μετά το σεισμό του 2008 όπως αναφέρεται σε τεχνική έκθεση του τεχνικού γραφείου <Ροπή>.



Το κτίριο παρουσιάζει διάφορα προβλήματα στις όψεις του. Φαίνεται ότι είχε ξεκινήσει μια προσπάθεια για την αποκατάσταση του, η οποία όμως δεν έχει ολοκληρωθεί. Φανερά είναι η υγρασία στους εξωτερικούς τοίχους και ιδιαίτερα στο ισόγειο. Υπάρχουν βλάβες και στο εσωτερικό του όπως φαίνεται και στις φωτογραφίες. Η στοά του είναι περιφραγμένη πρόχειρα και είναι εμφανείς οι μπαγδατόπηγες του δαπέδου, του πρώτου ορόφου. Το κτίριο είναι ανεκμετάλλευτο και εγκαταλειμμένο.

ΑΓ.ΝΙΚΟΛΑΟΥ 12



Στην Αγίου Νικολάου 12 βρίσκεται κτίριο χαρακτηριστικής μεσοπολεμικής αρχιτεκτονικής που ανήκει στην ιδιοκτησία των Βασ. Παπανδρεου- Δημ. Μαγγιώρου (Α΄ και Β΄όροφοι) και Διγενοπουλου (ισόγειο). Έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο ως κινηματογράφος από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. και το ΥΠ.ΠΟ ΥΠ.ΠΟ/ΔΙΛΑΠ/2088/22242/22-4-97) αλλά αποχαρακτηρίστηκε κατόπιν αιτήσεως της «ΚΑΡΟΥΖΟΣ ΚΟΝΣΤΡΑΚΤΙΟΝΣ» με την απόφαση ΥΠ.ΠΟ/ΔΙΝΣΑΚ/1133/73248/19-12-03. Αποτελείται από ισόγειο, πατάρι, Α και Β ορόφους και έχει απόληξη κλιμακοστασίου. Έχει ύψος 14.70μ. και



συνολικά με την απόληξη 18.05μ. Το κτίριο έχει φέροντα οργανισμό οπλισμένου σκυροδέματος με τοίχους πλήρωσης από οπτοπλινθοδομή. Το ισόγειο βρίσκεται σε πλήρη κάλυψη του οικοπέδου εκτός της στοάς και έχει εμπορική χρήση και ο ακάλυπτος χώρος ως χρήση ανήκει αποκλειστικά στο ισόγειο. Το πατάρι υποχωρεί ως προς την κάλυψη στο κομμάτι της εισόδου και ως προς τον ακάλυπτο που βρίσκεται στο ανατολικό μέρος και έχει και αυτό εμπορική χρήση. Έχει και δεύτερη όψη επί της Βλασσοπούλου. Η είσοδος των ορόφων βρίσκεται ξεχωριστά από αυτήν του ισόγειου. Η πρόσοψη είναι λιτή, συμμετρική ως προς τον κεντρικό άξονα, με εξώστες που φτάνουν από άκρη σε άκρη, με γεωμετρικό μεταλλικό κάγκελο. Τα κουφώματα είναι ξύλινα, γαλλικού τύπου. Μέχρι το 1958 λειτουργούσε ως ζαχαροπλαστείο «Splendid», το οποίο αργότερα, μετά από τις αλλαγές τις οποίες πραγματοποίησαν στο εσωτερικό του, λειτούργησε ως κινηματογράφος «Ελίτ», ενώ οι όροφοι συχνά είχαν χρήση γραφείων και αιθουσών συγκέντρωσης κοινού. Σήμερα, στο ισόγειο στεγάζεται κατάστημα υποδημάτων, ο Α΄ όροφος είναι ξενοίκιαστος και ο Β΄ όροφος στεγάζει ινστιτούτο ομορφιάς. Γενικά, η πρόσοψη του

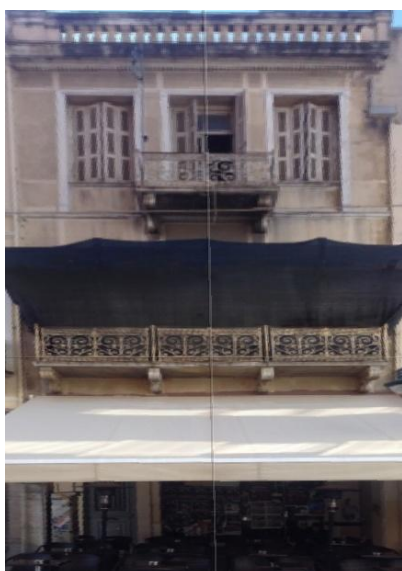
κτιρίου είναι καλά διατηρημένη, με μονή εξαίρεση τις πέντε τουλάχιστον διαφημιστικές ταμπέλες, του Β ορόφου.

ΑΓ.ΝΙΚΟΛΑΟΥ 10



Στην Αγίου Νικολάου 10 βρίσκεται το κτίσμα ιδιοκτησίας Ειρ. και Ελ. Αθανασούλα και μεταγενέστερα των Ζολώτα Ιωάννη και λοιπών. Το κτίριο αποτελείται από τρεις ορόφους. Κτίστηκε στο τέλος του 19 αιώνα είναι κατασκευασμένο από συμπαγή τούβλα με ξύλινα δάπεδα και στα μεσοχωρίσματα «τσατμαδες». Η στέγη είναι ανακατασκευασμένη με κεραμίδια γαλλικού τύπου. Η αρχική του χρήση ήταν ξενοδοχείου «ILION PALACE». Ως έργο τέχνης κηρύχτηκε το κέλυφος του κτιρίου (όψεις, στέγη αρχ. λεπτομέρειες.) σύμφωνα με ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/79/4711/21-1-88 (ΦΕΚ 88/Β/15-2-88).Ο εξώστης του πρώτου ορόφου διατρέχει σε όλη την πρόσοψη ,ενώ στον δεύτερο όροφο αφήνει συμμετρική απόσταση από τα όμορα κτίσματα. Τα κιγκλιδώματα είναι μεταλλικά χυτά και στηρίζονται σε μαρμάρινα φουρούσια με σκαλιστούς έλικες. Σε όλο το μήκος της Αγίου Νικολάου υπάρχει παρόδια στοά. Τα φορτία μεταφέρονται στο έδαφος με

τρία υποστυλώματα από τα οποία τα 2 ακριανά είναι τετράγωνης διατομής και το μεσαίο στρογγυλής και τα τρία καταλήγουν σε κιονόκρανα απλού σχεδίου. Οι παραστάδες υπό μορφή στύλων καταλήγουν σε κιονόκρανα κορινθιακού ρυθμού. Τα κουφώματα είναι ξύλινα παραδοσιακά ιδιαίτερου μορφολογικού ενδιαφέροντος.



ΑΓ.ΝΙΚΟΛΑΟΥ 8

Το κτίριο που βρίσκεται στην Αγ. Νικολάου 8 είναι πρώην ιδιοκτησία Καλλιόπη και έχει χαρακτηριστεί η όψη του ως έργο τέχνης με Υ.Α. ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1714/32336/13-7-89(ΦΕΚ 574/β/3-8-89). Είναι τριώροφο κτίριο με παρόδια στοά η οποία στηρίζεται σε δυο πεσσούς, με απλά επίκρανα. Τα ανοίγματα στους

ορόφους είναι συμμετρικά τοποθετημένα. Περιβάλλονται από πτυχωτό τραβηγτό πλαίσιο και έχουν ξύλινα κουφώματα. Η μορφολογία της όψης τονίζεται από τους μαρμάρινους εξώστες οι οποίοι φέρουν περίτεχνα σιδερένια κιγκλιδώματα, σκαλιστές ροζέτες στην οροφή τους και στηρίζονται σε μαρμάρινα φουρούσια. Στον πρώτο όροφο οι εξώστες διατρέχουν σε όλη σχεδόν την όψη, ενώ στον δεύτερο όροφο βρίσκονται αμφίπλευρα του κεντρικό άξονα συμμετρίας. Η στέγη του κτιρίου τονίζεται από το γείσο με τραβηγτά κυμάτια και διακοσμητικούς οδόντες κάτω από αυτό και από το στηθαίο με τις μπαλούστρες.

ΑΓ.ΝΙΚΟΛΑΟΥ 6



Στην Αγίου Νικολάου 6 βρίσκεται ο κινηματογράφος «Ιντεάλ» ιδιοκτησίας της οικογένειας Πραποπούλου. Το 1911 λειτούργησε για πρώτη φορά ως Θέατρο και αργότερα ως βουβός κινηματογράφος. Το 1920 έγινε η πρώτη ανακαίνιση. Το 1932 υπέστη ολοκληρωτική καταστροφή από πυρκαγιά. Το 1935 ξαναχτίστηκε από τον Αρμένη αρχιτέκτονα Νουμπάρ και απέκτησε την σημερινή του μορφή. Χρησιμοποιήθηκε το ίδιο σχέδιο με αυτό του κτηρίου «Τιτάνια» των Αθηνών. Έγιναν πολλές ανακαινίσεις με πιο πρόσφατη αυτή στην 90 επέτειο της λειτουργίας του ,το 1991.Κηρυχθηκε διατηρητέο το 1996

με
ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/2
089/29808/12/6/96

ΦΕΚ 537/Β/5-7-1996. Η όψη του είναι λιτή, επιβλητική και καθαρή από διακοσμητικά μοτίβα.

Με τα ρυθμικά ανοίγματα που παρουσιάζονται τον απελευθερώνουν από τον κλασικισμό. Η τριμερής διάταξη της όψης τονίζεται με την προεξοχή του μεσαίου τμήματος στο ισόγειο, ελαφρά και πιο έντονα στον όροφο, όπου η επιφάνεια διαμορφώνεται με συνεχείς εκφορές. Ένας κυματισμός με την χρήση της ορθής γωνίας ο οποίος προσδίδει και το οδοντωτό τελείωμα του κτηρίου με επίσης τονισμένο το υπερυψωμένο μεσαίο τμήμα. Λειτουργικά η υπερύψωση αυτή ακολουθεί την δίρριχτη στέγαση του κτηρίου. Οι φεγγίτες και ενδιάμεσοι πεσσοί με τις



ραδινές αναλογίες τους αυξάνουν την αίσθηση του ύψους του κτηρίου ακλουθώντας την κατακόρυφη οργάνωση της όψης του. Στο ισόγειο υπάρχει στοά. Εξωτερικά τέσσερεις πεσσοί με βάση, υποβαστάζουν τον προεξέχοντα όροφο. Στην νότια πλευρά του κτιρίου υπάρχει δρόμος (αδιέξοδος), ενώ ανατολικά και δυτικά εφάπτεται σε διατηρητέα κτίρια. Η ανατολική πλευρά του κτιρίου βρίσκεται επί της οδού Αγ. Νικολάου. Κατακόρυφη επικοινωνία μεταξύ των ορόφων γίνεται με μαρμάρινη σκάλα που ξεκινάει από την στάθμη δαπέδου και καταλήγει στην στάθμη δαπέδου του Α ορόφου. Σήμερα το ισόγειο λειτουργεί ως καφετέρια.

ΑΓ.ΝΙΚΟΛΑΟΥ 4 & ΑΓ.ΑΝΔΡΕΟΥ 42



Στην γωνία της Αγίου Νικολάου Αγίου Ανδρέου κτίστηκε από το 1914 μέχρι 1919 το ξενοδοχείο Majestic Hotel. Είναι δημιουργία τού αρχιτέκτονα Ιωάννη Βασιλείου. Ήταν σήμα κατατεθέν της Πάτρας αφού ήταν από πρώτο κτίριο που το συναντούσε κανείς μόλις κατέβαινε στο λιμάνι. Το αξιόλογο αυτό κτίριο 100 χρόνων περίπου υπάρχει μέχρι και σήμερα. Έχει κηρυχτεί

διατηρητέο 24.04.1982 όπως φαίνεται στην επίσημη ιστοσελίδα της κρατικής Θηρεσίας Υ.Π.Ε.ΧΩ.Δ.Ε.

Είναι τετραώροφο με σοφίτα και παρόδια στοά επί της Αγίου Νικόλαου, που στηρίζεται σε πεσσούς με απλά επίκρανα, ενώ επί της Αγίου Ανδρέου έχει μεταλλικό διακοσμητικό υπόστεγο, με μεταλλικά φουρούσια. Το ύψος του Majestic Hotel είναι 22,00μ. περίπου. Είναι ένα κτίριο το οποίο κτίστηκε κατά διάρκεια του Α Παγκόσμιου Πόλεμου, νεοκλασικό στυλ, με περίτεχνος διάκοσμος. Έχει μεγάλη συναισθηματική και ιστορική αξία για την κοινωνία. Πρέπει να σημειωθεί ότι ένα κομμάτι του στην οδό Αγ. Νικολάου προστέθηκε αργότερα μεταξύ 1920 και 1950, όπως προκύπτει από το φωτογραφικό υλικό και την έρευνα.



Έχει δυο προσόψεις, αυτή προς την Αγίου Νικόλαου ήταν συμμετρική μέχρι που προστέθηκε το νεότερο τμήμα του ξενοδοχείου, το οποίο επίσης φέρει συμμετρικά ανοίγματα σαν μονάδα. Υπάρχουν τρεις είσοδοι προς τούς ορόφους, δύο επί της Αγ. Νικολάου και έναν επί της Αγίου Ανδρέου. Και στις δύο κύριες όψεις εκτός τούς εξώστες έχουμε **λότζια** χώρους.

Υπάρχον λιτές διακοσμητικές κορνίζες γύρω από τα παράθυρα, οι οποίες διαφέρουν από όροφο σε όροφο. Τα ανοίγματα είναι γαλλικού τύπου με ξύλινα παντζούρια στην πλειοψηφία τρίθυρα με ένα σταθερό φύλλο και φεγγίτες. Στο ισόγειο τα ανοίγματα έχουν υποστεί αλλοιώσεις. Και οι δυο όψεις φέρον διαχωριστικές κορνίζες μεταξύ του δεύτερου και του τρίτου ορόφου. Η στέψη του κτιρίου τονίζεται από γείσο με τραβηχτά κυμάτια, διακοσμητικούς οδόντες κάτω από αυτό και από στηθαίο. Κάτω από το εξώστη του τρίτου ορόφου τρέχει κατά μήκος σε όλο το κτίριο γείσο με μικρά φουρούσια ανά 0.40 πόντους περίπου. Υπάρχουν εντυπωσιακά κάθετα διακοσμητικά στοιχεία διαφορετικού μήκους, τα οποία παραπέμπουν σε γιρλάντες, στο τελειώμά τούς τρέχει οριζόντια κορνίζα με απεικονιζόμενα σχήματα, τα οποία παραπέμπουν σε μορφή λουλουδιών.

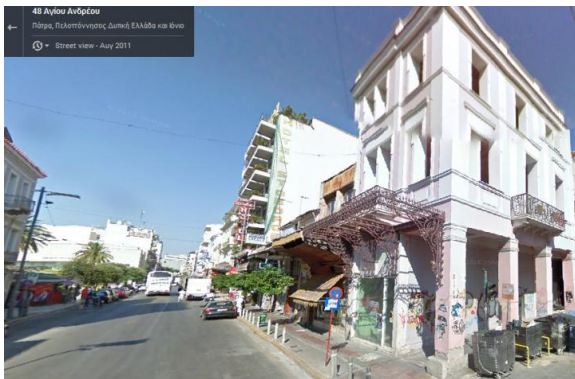
Οι εξώστες στηρίζονται σε λιτά μαρμάρινα φουρούσια, και περιβάλλονται από μεταλλικά κιγκλιδώματα.

Υπάρχει ένας τυπικός όροφος οποίος ο αρχιτέκτονας έντεχνα έχει εμπλουτίσει με εσοχές και εξοχές (λοτζια και εξώστες) Υπάρχουν διακοσμητικά στοιχεία με χαρακτηριστικό την αισθητή διαφοροποίηση τους σε κάθε επίπεδο. Επίσης σημαντικό ρόλο στην μορφολογία και στο ύφος του κτιρίου έχει το γεγονός, ότι είναι γωνιακό και η θέση του στο χώρο, επιτρέπει κανείς να το διακρίνει από μακριά και από πολλές διαφορετικές οπτικές γωνίες.

Η κύρια χρήση του κτιρίου ήταν Ξενοδοχείο, ένα από το πιο γνωστά και αριστοκρατικά της πόλης, το οποίο λειτουργούσε δεκαετίες. Σήμερα το ισόγειο και ο πρώτος όροφος στεγάζουν καταστήματα ενώ οι υπόλοιποι όροφοι είναι ξενοίκιαστοι. Γενικά το κτίριο βρίσκεται σε πολύ καλή κατάσταση.

3.2.ΟΔΟΣ ΑΓΙΟΥ ΑΝΔΡΕΟΥ

Η Αγίου Ανδρέου ξεκάνει από την Ακτή Δημαίων και φτάνει στην οδό Ζαΐμη. Είναι μονόδρομος με αυξημένη κυκλοφορία καθώς είναι μια από τις σημαντικές αρτηρίες της Πάτρας. Από αυτή την πλευρά του τετραγώνου απουσιάζει η καθαρή μορφή της στοάς μιας και το πεζοδρόμιο στεγάζεται σε συγκεκριμένα σημεία με διαφορετικούς τρόπους και χωρίς καμία ομοιομορφία. Μόνο στα πιο σύγχρονα κτίρια υπάρχουν στοές λόγω της διαφοροποίησης στις νομοθεσίες. Υπάρχουν δυο διατηρητέα κτίρια : γωνιακά της Αγ. Ανδρέου και Αγ. Νικολάου το 'Majestic' στο οποίο έχουμε ήδη αναφερθεί στην ανάλυση της Αγ. Νικολάου και γωνιακά στην διασταύρωση της με την Ερμού, πολύωροφα και ισόγεια κτίρια σχηματίζουν έναν ανομοιόμορφο χαρακτήρα πολλαπλών χρήσεων.





3.2.1. ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΑΓ.ΑΝΔΡΕΟΥ 69

Σύγχρονο κτίριο, το οποίο αποτελείται από ισόγειο με στοά και πατάρι ,δύο ορόφους και δώμα με πέργκολα. Είναι κατασκευασμένο από οπλισμένο σκυρόδεμα. Έχει λιτή συμμετρική μορφή, δεν υπάρχουν εξώστες. Όλοι οι όροφοι είναι σε χρήση, στεγάζονται γραφεία, σχόλη χορού και στο ισόγειο υπάρχει χώρος εστίασης 'Η πίτα του παππού'. Σε όλους τους ορόφους υπάρχουν μεγάλες διαφημιστικές ταμπέλες, διαφορετικού τύπου, οι οποίες το καλύπτουν κατά ένα μεγάλο ποσοστό. Γεγονός είναι ότι το κτίριο έχει κατασκευαστεί με σκοπό την στέγαση γραφείων και επαγγελματικών χώρων. Έχει πρόσοψη στην πλατεία Τριών Συμμάχων και στο παλιό λιμάνι. Η τεράστιες ταμπέλες και η πολυχρωμία βλάπτουν την εικόνα του μετώπου της οδού.



ΑΓ.ΑΝΔΡΕΟΥ 71

Σύγχρονη 7 όροφη οικοδομή από οπλισμένο σκυρόδεμα με στοά και πατάρι στο ισόγειο. Χαρακτηριστικό είναι ότι η στοά του κτιρίου φτάνει τα 5 μ. Το κτίριο είναι λιτό, έχει έναν τυπικό όροφο με εξώστη. Είναι η ψιλότερη οικοδομή του τετραγώνου επί της Αγίου Ανδρέου. Εφάπτεται της οδού Βλασσοπούλου η οποία είναι αδιέξοδη. Στεγάζει επαγγελματικούς χώρους και φαίνεται να είναι σε χρήση τουλάχιστον το 50% των ορόφων. Το κτίριο αυτό έχει τις προδιαγραφές να λειτουργήσει ως πολυκατοικία. Σήμερα στη όψη του υπάρχουν μεγάλες ταμπέλες διαφορετικού τύπου και χρώματος οι οποίες χαλάνε την αισθητική του κτιρίου. Στο ισόγειο και στο πατάρι στεγάζεται χώρος εστίασης το 'Chick 'n' chicken' ο οποίος έχει διαμορφωθεί με ζωνρό κόκκινο χρώμα και έντονο φωτισμό. Το κτίριο μοιάζει να χρησιμοποιείται σαν διαφημιστικός χώρος, μια συνήθη τακτική στα κεντρικά κτίρια της πόλης.

ΑΓ.ΑΝΔΡΕΟΥ 73



Στην Αγ. Ανδρέου βρίσκεται το 7 όροφο ξενοδοχείο με δώμα St.George (Αγ. Γεωργίου.) κατασκευασμένο από οπλισμένο σκυρόδεμα. Στο ισόγειο του έχει πατάρι και στοά η οποία φτάνει το ύψος του πρώτου ορόφου (περίπου 5 μ.). Υπάρχει συμμετρία καθώς επαναλαμβάνεται ένας τυπικός όροφος. Το ξενοδοχείο είναι της δεκαετίας του 80, η αρχιτεκτονική του όψη είναι απλή και λιτή. Σε κάθε όροφο διακρίνουμε από τρεις εξώστες με μια δίφυλλη μπαλκονόπορτα, κεντρικά τοποθετημένη και απλά μεταλλικά κάγκελα. Δεν έχουμε στοιχεία για την πληρότητα του ξενοδοχείου και την λειτουργία του (ο ιδιοκτήτης δεν ήταν διατεθειμένος να μας δώσει οποιαδήποτε στοιχεία), αλλά μπορούμε να πούμε ότι η πρόσοψη του έχει μια ομοιομορφία και δεν υπάρχουν τεράστιες αδιάκριτες διαφημιστικές ταμπέλες. Οι ταμπέλες οι οποίες διαφημίζουν το ξενοδοχείο είναι αναλογικά μικρές και όμοιες μεταξύ τους. Είναι τοποθετημένες μόνο στο πρώτο όροφο και συγκριμένα καλύπτουν μόνο την πλακά του μπαλκονιού και όχι ολόκληρο το μπαλκόνι με τα κάγκελα όπως σε άλλες

περιπτώσεις. Αυτό που κάνει εντύπωση σε αυτό το κτίριο είναι πως το ισόγειο του δεν έχει καμία χρήση και φαίνεται να είναι αποθηκευτικός χώρος, αυτή η εικόνα θα μπορούσε να σημαίνει, ότι το ξενοδοχείο υπολειτουργεί και δεν υπάρχει ανάγκη από χώρους εστίασης ή καφετέριας.



ΑΓ.ΑΝΔΡΕΟΥ 75

Στην Αγ. Ανδρέου 75 βρίσκεται ένα πέτρινο ισόγειο κτίριο, κεραμοσκεπές με κρυφή στέγη (στηθαίο), το οποίο σήμερα είναι ξενοίκιαστο. Από την όψη μπορούμε να κρίνουμε ότι είναι σε καλή κατάσταση και ανακαινισμένο. Φαίνεται ότι μέχρι πριν λίγα χρόνια λειτουργούσε ως κατάστημα. Έχει ξύλινες υαλοστάσια σε βαθύ κόκκινο χρώμα και τέντα στην ίδια απόχρωση.

ΑΓ.ΑΝΔΡΕΟΥ 77-79-81



Στην διεύθυνση αυτή βρίσκονται τρία όμοια διώροφα κτίρια της δεκαετίας του `30. Είναι σύμμικτης κατασκευής κυρίως από πέτρα και τούβλα. Είναι σκεπασμένα με διαμορφωμένες λαμαρίνες λευκοσιδήρου (τσίγκος). Σήμερα και στα τρία κτίρια στεγάζονται καταστήματα. Κάθε ένα από αυτά έχει διαμορφώσει την όψη του με διαφορετικό τρόπο, η οποία πιθανόν έχει αλλάξει πολλές φορές με το

πέρασμα των χρόνων, ανάλογα με την επιλογή και το γούστο του κάθε χρήστη με συνέπια να μην υπάρχει συνοχή στην πρόσοψη. Και στα τρία κτίρια παρατηρούμε διαφορετικού τύπου διαφημιστικών ταμπελών, καθώς και αυτόνομες μονάδες κλιματισμού οι οποίες βρίσκονται κυρίως πάνω από τα στέγαστρα. Στην Αγ.Ανδρεου 77 βρίσκεται ισόγειο κατάστημα εμπορικής χρήσης `news stand`. Στον δεύτερο όροφο δεν υπάρχουν ανοίγματα στην πρόσοψη. Στην Αγ.Ανδρεου 79 βρίσκεται το χρυσοχοείο `Κωτσακης` λειτουργεί από το 1920. Έχει πατάρι και δυο μπαλκονόπορτες στον δεύτερο όροφο που οδηγούν στο στέγαστρο το οποίο δεν έχει κιγκλίδωμα η στηθαίο. Στην Αγ.Ανδρεου 81 βρίσκεται ισόγειο κατάστημα `Φαρμακείο`

ΑΓ.ΑΝΔΡΕΟΥ 83



Στην Αγ.Ανδρεου 83 βρίσκεται ένα διώροφο κτίριο επίσης της δεκαετίας του `30. Είναι κατασκευασμένο από τούβλα και πέτρα. Πάνω από το ισόγειο υπάρχει στέγαστρο με διαμορφωμένη λαμαρίνα λευκοσιδήρου στο πάνω μέρος και επένδυση με ξύλινες τάβλες σε κόκκινο χρώμα, στην κάτω πλευρά. Στο ισόγειο στεγάζεται κατάστημα. Ο όροφος έχει δυο μεταλλικά παράθυρα και μια παλαιά σκουριασμένη ταμπέλα πάνω από αυτά. Συνολικά η εικόνα του κτιρίου χρήζει επισκευή.

ΑΓ.ΑΝΔΡΕΟΥ 85 – ΕΡΜΟΥ 7



Στην Αγ. Ανδρέου 85 βρίσκεται το διατηρητέο 3 όροφο νεοκλασικό κτίριο με στέγη και σοφίτα φερομένου ως ιδιοκτησία Τασίας Κουλούρη και καθορισμός ιδικών ορών και περιορισμών δόμησης του. Σήμερα είναι εγκαταλελειμμένο. Μέχρι πριν από μια εικοσαετία περίπου λειτουργούσε ως ξενοδοχείο στους ορόφους με κατάσταση στο ισόγειο. Το κτίριο έχει υποστεί σημαντικές αλλοιώσεις στο ισόγειο έχουν αφαιρεθεί τα κουφώματα

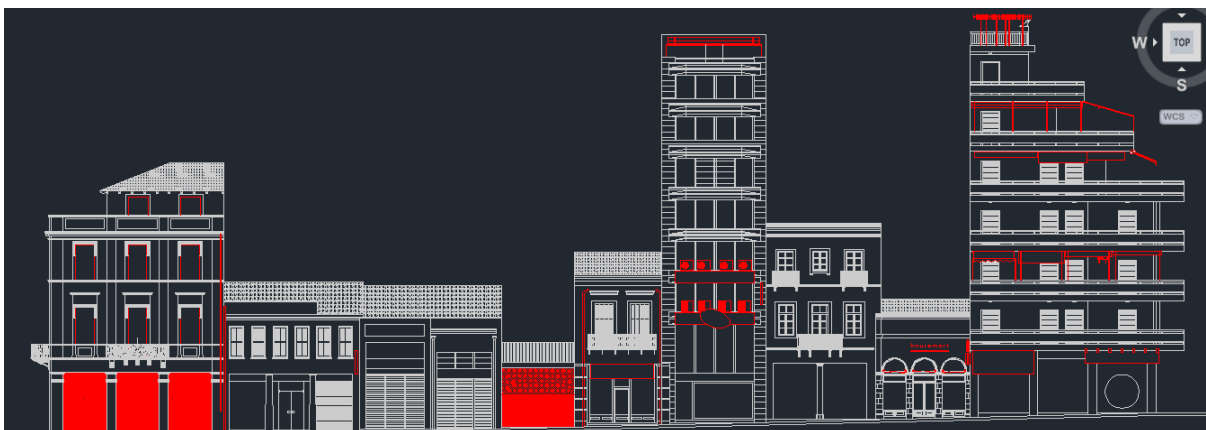
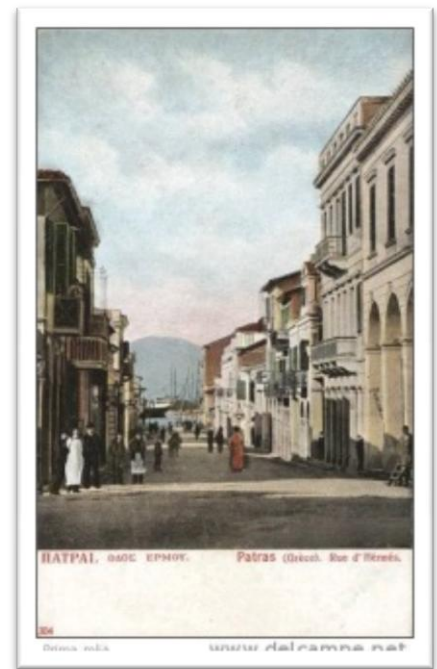


και έχουν αντικατασταθεί με μεταλλικά υαλοστάσια. Στους ορόφους δεν υπάρχουν ανοίγματα με αποτέλεσμα το κτίριο να είναι εκτεθειμένο στις καιρικές συνθήκες. Επίσης στους ορόφους είχαν αφαιρεθεί τα διαχωριστικά γείσα οι γωνιόλιθοι, οι κορνίζες και οι στέγες των παραθύρων και αργότερα προσθέτηκαν ξανά (φωτογραφικό υλικό). Στο ισόγειο επί της οδού Ερμού υπάρχει στοά που ορίζεται από 4 τετράγωνους πεσσούς ενώ στην Αγ. Ανδρέου υπόστεγο με μεταλλικά φουρούσια. Στον πρώτο όροφο έχει εξώστες με ανάγλυφα μαρμάρινα φουρούσια και μεταλλικό κιγκλίδωμα με διακοσμητικά μοτίβα. Υπάρχει διαχωριστικό γείσο μεταξύ του δευτέρου ορόφου και του στηθαίου του δώματος. Τα ανοίγματα περιβάλλονται από πλαίσια και γείσο που διατρέχει από άκρη σε άκρη το κτίριο πάνω από τα ανοίγματα του πρώτου ορόφου. Επίσης υπάρχει στέψη γύρω από την στέγη. Το κτίριο είναι σοβατισμένο και έχει απαλό ροζ χρώμα και άσπρες λεπτομέρειες για να τονίσει συγκεκριμένα σημεία.

3.3. ΟΔΟΣ ΕΡΜΟΥ



Η οδός αρχίζει από την Οθονάς και Αμαλίας κάθετα και φτάνει στην οδό 25 Μαρτίου. Είναι μονοδρομική που αλλάζει κατεύθυνση από την οδό Καραϊσκάκη. Σε όλη την πλευρά του οικοδομικού τετράγωνα επί της Ερμού υπάρχει στοα.



3.3.1.ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΕΡΜΟΥ 9-11-13



Στην Ερμού βρίσκεται ένα 2οροφο διατηρητέο κτίριο φερόμενου ως ιδιοκτησίας Αδαμαντίας Οικονομίδου , Ν.Παπανικολαου Καραθαναση , Ακριβης Μετζελοποθλου και καθαρισμός ιδικών όρων και περιορισμών δόμησης. Το κτίριο είναι διώροφο κεραμοσκεπές με στοά και κατάστημα στο ισόγειο και στον όροφο. Ο όροφος έχει απλά ξύλινα κουφώματα και συμμετρική διάταξη πληρών και κενών. Τα παντζούρια είναι γερμανικού τύπου ξύλινα βαμμένα σε γήινο καφέ. Έχουν γίνει εργασίες συντήρησης. Το ισόγειο έχει στοά που ορίζεται από απλά υποστυλώματα με τα

μεσαία να είναι στρόγγυλα. Η όψη είναι λιτή. Εξωτερικά είναι επιχρισμένο με σοβά και έχει βαφτεί με έντονο μπλε-γρι χρώμα. Όπως φαίνεται στις φωτογραφίες έχουν γίνει αλλαγές στο χρώμα της όψεις για αυτό είναι σημαντικό να γίνει λήψη δηγμάτων για την ανίχνευση του αρχικού χρώματος.



ΕΡΜΟΥ 15-17-19



Βρίσκονται δυο ισόγεια κτίρια με στοά, το ένα είναι με πατάρι και στεγάσει δυο καταστήματα. Έχει ύψος 4 περίπου. Το άλλο ισόγειο κτίριο είναι εγκαταλελειμμένο χωρίς ανοίγματα στην όψη υπάρχει μόνο ο σκελετός του και είναι στεγασμένο με διαμορφωμένη λαμαρίνα λευκοσιδήρου (τσίγκος) Επίσης είναι περιφραγμένο με πλέγμα και λαμαρίνες.

ΕΡΜΟΥ 21



Βρίσκεται ένα διώροφο κτίριο με στοά, είναι κεραμοσκεπές, νεοκλασικού τύπου σε όχρα απόχρωση. Λειτουργεί ως κατάστημα εμπορικής φύσης. Στον όροφο έχουμε εξώστη ο οποίος περιβάλλεται από μεταλλικά περίτεχνα κάγκελα, έχει δυο δίφυλλες θύρες με ξύλινα παντζούρια γαλλικού τύπου βαμμένα σε μπλε χρώμα. Γύρω από τα παράθυρα υπάρχουν λευκές κορνίζες καθώς και γείσα πάνω από κάθε ένα. Υπάρχει γείσο κάτω από την στέγη. Το κτίριο είναι ανακαινισμένο με πολύ προσοχή. Όλα τα ανοίγματα στην πρόσοψη έχουν το ίδιο χρώμα, τα λούκια-υδρορροές είναι βαμμένα με το χρώμα του τοίχου, ακόμα και τέντα του ισογείου είναι σε όχρα

απόχρωση έτσι ώστε να ταιριάζει στο σύνολο. Υπάρχει διακριτικός ζεστός φωτισμός στην πρόσοψη.

ΕΡΜΟΥ 23



Βρίσκεται ένα σύγχρονο πολυώροφο κτίριο με πατάρι και στοά στο ισόγειο. Είναι κατασκευασμένο από οπλισμένο σκυρόδεμα και έχει έναν τυπικό όροφο με υαλοστάσια από άκρη σε άκρη. Το οικοδόμημα αυτό είναι βαμμένο στις αποχρώσεις του πάγου. Υπάρχουν αρχιτεκτονικές λεπτομέρειες ενδιάμεσα σε κάθε όροφο. Στεγάζονται καταστήματα στο ισόγειο και γραφεία στον πρώτο και δεύτερο όροφο. Οι υπόλοιποι όροφοι είναι ξενοίκιαστοι. Υπάρχουν διαφημιστικές ταμπέλες και αυτόνομες εγκαταστάσεις κλιματισμού. Το κτίριο έχει μια σχετικά καλή εικόνα σύμφωνα με το γεγονός, ότι το 50% της πρόσοψη του είναι καθαρή από εγκαταστάσεις και ταμπέλες. Αυτό όμως συμβαίνει γιατί οι μισοί όροφοι του είναι ξενοίκιαστοι. Άρα στο μέλλον αυτό το κτήριο εύκολα θα μπορούσε να γίνει ένας διαφημιστικός χώρος στο ιστορικό κέντρο της πόλης.

ΕΡΜΟΥ 25



Βρίσκεται ένα τριώροφο κεραμοσκεπές κτίριο με στοά. Λειτουργεί ολόκληρο ως κατάστημα ενδυμάτων. Η όψη του είναι απλή και λιτή, υπάρχει μεμονωμένη συμμετρία σε κάθε όροφο. Στον πρώτο όροφο έχουμε εναλλαγή κενών – πληρών να σχηματίζουν 3 ανοίγματα με το μεσαίο να συνοδεύεται από μεταλλικό εξώστη, ενώ στον δεύτερο όροφο έχουμε την αντίθετη εικόνα, τα ακριανά ανοίγματα έχουν εξώστες και το μεσαίο όχι. Οι εξώστες στηρίζονται σε μαρμάρια φουρούσια, ενώ τα ανοίγματα έχουν ξύλινα κουφώματα χωρίς παντζούρια. Στο ισόγειο έχουμε στοά που ορίζεται από ένα κυκλικό υποστύλωμα στη μέση και δυο τετράγωνα στις άκρες. Το κτίριο είναι πρόσφατα ανακαινισμένο σε καλή κατάσταση.

ΕΡΜΟΥ 27



Βρίσκεται ένα πέτρινο ισόγειο κτίριο με τοξοστοιχία η οποία στηρίζεται σε τέσσερις κίονες. Σήμερα εκεί στεγάζετε το κατάστημα 'Housemart' ανακαινισμένο με λιτή όψη με διακριτική ταμπέλα. Υπάρχουν δυο γείσα και μια απαλή διχρωμία γκρι-άσπρο και φωτισμός στην στοά. Τα σχήματα και η αρχιτεκτονική μαρτυρούν κατάλοιπα νεοκλασικισμού.

ΕΡΜΟΥ 29 & ΡΗΓΑ ΦΕΡΑΙΟΥ 88



Βρίσκεται μια γωνιακή επτάωροφη πολυκατοικία της δεκαετίας του '70 η οποία είναι ένα από τα τρία ψιλότερα κτίρια του τετραγώνου. Είναι κατασκευασμένη από οπλισμένο σκυρόδεμα. στο ισόγειο της οποίας λειτουργούν καταστήματα. Περιμετρικά σε κάθε όροφος διατρέχει ενιαίος εξώστης με εσωτερικά



διαχωρίσματα σε κάθε διαμέρισμα. Σε αυτό το κτίριο παρατηρούμε μια πολυχρωμία (κίτρινο , καφέ , γρι, μπεζ) στους τοίχους, διαφορετικά ανοίγματα (ρολά), πολλές διαφημιστικές ταμπέλες, αυτόνομες εγκαταστάσεις κλιματισμού, κεραιές ακόμα και μεγάφωνο του δήμου. Η τέντες επίσης είναι διαφορετικού τύπου σε διαφορετικές αποχρώσεις του πράσινου χρώματος. Κάποιες είναι σπαστές , άλλες κυλιόμενες σε μεταλλικό σκελετό η κρεμαστού τύπου.

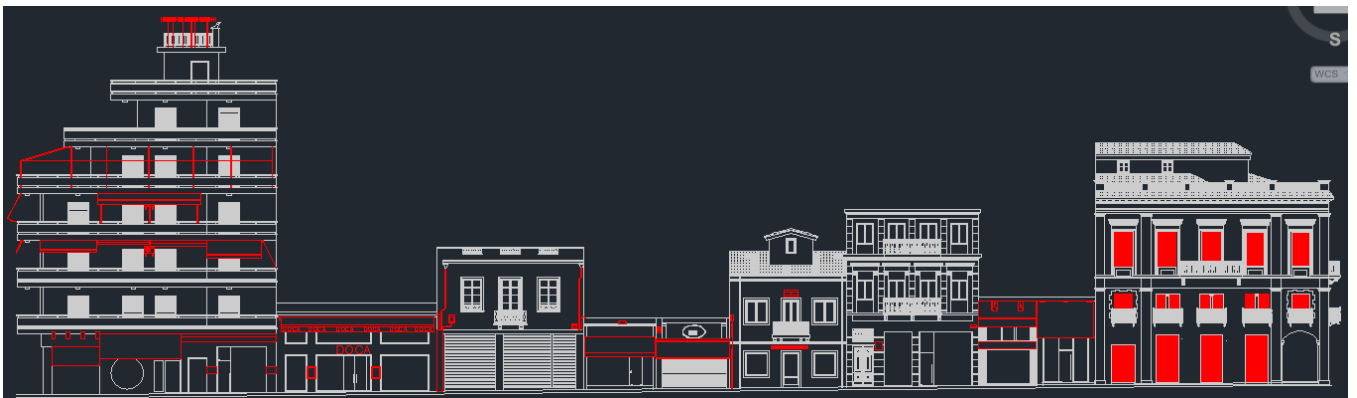
Φαίνεται ότι δεν υπάρχει μια συμφωνία μεταξύ των κατοίκων όσον αφορά την αισθητική του κτιρίου με αποτέλεσμα η εικόνα του κτιρίου να βασίζεται στην απόφαση του κάθε ιδιοκτήτη η ενοικιαστή.

3.4. ΟΔΟΣ ΡΗΓΑ ΦΕΡΑΙΟΥ



όπως στο ισόγειο έτσι και στους ορόφους. Επίσης υπάρχει δενδροφύτευση. Το τμήμα αυτό

Η οδός ξεκινά από την οδό Κοραή και φτάνει μέχρι την 28 Οκτωβρίου. Η εργασίες πεζοδρόμησης του ξεκίνησαν το 23/11/2011. Πεζοδρομήθηκε τμήμα της οδού από την οδό Κολοκοτρώνη έως τον πεζόδρομο της Τριών Ναυάρχων. Από τότε αναβαθμίστηκε και έγινε η πιο σημαντική εμπορική αρτηρία της πόλης. Σήμερα πλήθος κόσμος καθημερινά ρέει πεζό η με ποδήλατο στο πεζοδρομημένο τμήμα. Είναι ένας αρκετά μακρύς πεζόδρομος για τα μεγέθη της Πάτρας, ο οποίος περιβάλλεται από πολλά εμπορικά καταστήματα χώρους αναψυχής, εντυπωσιακά κτίρια με πολλά από αυτά να είναι διατηρητέα. Η πεζοδρόμηση της οδού ήταν κίνητρο για πολλούς ιδιοκτήτες και επιχειρηματίες να ανακαινίσουν πολλά αξιόλογα κτίσματα. Για αυτόν τον λόγο στην πλευρά αυτή επί του τετραγώνου έχουμε τα πιο καλά διατηρημένα και ανακαινισμένα κτίρια. Δυο από τα εννέα ανακαινιστήκαν μετά την πεζοδρόμηση. Δεν υπάρχουν ξενοικιάσου χώροι



είναι ένα παράδειγμα για το πώς μια σωστή απόφαση μπορεί να αναβάθμισε την εικόνα της πόλης και την ποιότητα ζωής της πληθυσμού.



3.4.1. ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΡΗΓΑΦΕΡΑΙΟΥ 86



κόκκινο χρώμα.

Στην Ρ.ΦΕΡΑΙΟΥ 86 βρίσκεται το ισόγειο κτίριο με πατάρι το οποίο σήμερα στεγάζει το υποκατάστημα της 'DOCA'. Εκ πρώτης όψεως διακρίνουμε την ανακαίνιση που έχει γίνει. Στην όψη του υπερισχύουν τα κάθετα στοιχεία του σπλισμού που έχουν τονιστεί μιας και μεταξύ τους σχηματίζονται τα ανοίγματα του ισογείου και του ορόφου. Στην όψη του κτιρίου υπάρχει τουλάχιστον επτά φορές το όνομα της φέρμας με έντονο

ΡΗΓΑ ΦΕΡΑΙΟΥ 84



Στην Ρ.ΦΕΡΑΙΟΥ 84 βρίσκεται το κατάστημα οικογενειακής επιχείρησης 'MENTHIS', η οποία ιδρύθηκε το 1910 από τον Γ. Μεντη. Η επιχείρηση στεγάζεται σε ένα αρχιτεκτονικά άρτιο ανακαινισμένο νεοκλασικό κτήριο με λιτή όψη, μεγάλη βιτρίνα ανάμεσα στα 3 υποστυλώματα στο ισόγειο και 3 διακριτικά ανοίγματα στον όροφο και μικρός εξώστης σε μαρμάρινα φουρούσια και μεταλλικό σύγχρονο κιγκλίδωμα, στο μεσαίο από αυτά.

ΡΗΓΑ ΦΕΡΑΙΟΥ 82 – 80



Βρίσκονται όμοια ισόγεια κτίρια τα όποια στεγάζουν δυο καταστήματα 'COLORE' και 'PELLAS'. Το πρώτο κτίριο λόγω της εμπορικής του χρήσης έχει γυάλινη βιτρίνα από άκρη σε άκρη. Το δεύτερο κατάστημα



είναι χρυσοχοείο ιδρύθηκε το 1935 έχει λιτή όψη που αποτελείται από μια θύρα, βιτρίνα σε ξύλινο πλαίσιο.

ΡΗΓΑ ΦΕΡΑΙΟΥ 78



Στην Ρ.ΦΕΡΑΙΟΥ 78 βρίσκεται το διώροφο πρόσφατα ανακαινισμένο κτίριο. Είναι ένα διατηρητέο το οποίο χτίστηκε το 1870, έχει 2 ορόφους, κεραμοσκεπή και σοφίτα. Κατά την διάρκεια της ανακαίνισης του αφαιρέθηκε σχεδόν όλο το εσωτερικό του και τοποθετήθηκε μεταλλικός σκελετός. Η πρόσοψη του όμως παραμένει ίδια με την αρχική. Είναι λιτή και παρουσιάζει οριζόντια και κατακόρυφη συμμετρία. Στον πρώτο όροφο κεντρικά στέκεται εξώστης με μεταλλικό κάγκελο. Τα ανοίγματα περιβάλλονται από λευκές κορνίζες. Σήμερα έχει εμπορική χρήση και στεγάζει την εταιρία 'TOMMY HILFIGER'. Υπάρχει φωτισμός ο οποίος τονίζει της λεπτομέρειες του το βράδυ.



ΡΗΓΑ ΦΕΡΑΙΟΥ 76

Βρίσκεται ένα 3οροφο αρχιτεκτονικά αξιόλογο κτίριο από τα τέλη του 19 αιώνα. (υποψία περί διατηρητέας κατάστασης, δεν βρεθήκαν στοιχεία) Είναι ανακαινισμένο σε άρτια κατάσταση. Υπάρχει πιθανότητα ο δεύτερος όροφος να είναι προσθήκη καθώς τα ανοίγματα δεν έχουν το ίδιο ύψος και λεπτομέρειες με αυτά του πρώτου ορόφου. Επίσης το μπαλκόνι του πρώτου ορόφου είναι μαρμάρινο ενώ αυτό του δευτέρου τσιμεντένιο. Τα κάγκελα είναι διαφορετικά. Το κτίριο χαρακτηρίζεται από κατακόρυφο άξονα συμμετρίας. Ο πρώτος όροφος όπως και ο δεύτερος έχουν από τέσσερα ανοίγματα σε απαλό γκρι-μπεζ χρώμα. Γύρω από αυτά υπάρχει λευκή κορνίζα. Στα ανοίγματα του πρώτου ορόφου υπάρχουν γείσα και λεπτομέρειες που μοιάζουν με κιονόκρανα πάνω από κάθε άνοιγμα. Σε όλη την πρόσοψη τρέχουν οριζόντιες σκοτίες ανά 0.50εκ. Το ισόγειο του στεγάζει κατάστημα ενδυμάτων ενώ στους ορόφους γραφεία. Είναι ένα καλά διατηρημένο και άρτιο αισθητικά κτίριο.

ΜΕΡΟΣ Β

4.ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΩΠΩΝ ΤΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ

Στόχος είναι η διατήρηση και βελτίωση του λειτουργικού χαρακτήρα και του τετραγώνου που συνδέεται με την συλλογική μνήμη και ιστορία. Η κύρια ιδέα της εργασίας είναι τα κτίρια με αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον, ιστορική αξία αλλά και τα σύγχρονα κτίρια του τετραγώνου να έχουν μια καλύτερη εικόνα χρήση και λειτουργικότητα.

4.1.ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ

Για τις προτεινόμενες επεμβάσεις και για την ιεράρχηση των προτεραιοτήτων στα κτίρια καθορίζονται δυο βασικά κριτήρια: Το **αρχιτεκτονικό** και **ιστορικό** ενδιαφέρον του κτιρίου και η κατάσταση διατήρησης του. Η αποκατάσταση- αναβάθμιση των όψεων προτείνεται σε συγκεκριμένα μέτωπα του τετραγώνου και αφορούν :

- ✓ Επεμβάσεις στα ισόγεια καταστήματα και συντήρηση των στοών. Προτείνεται σε κάθε κτίριο να υπάρχει κανονισμός για το πώς πρέπει να είναι η βιτρίνα του καταστήματος, τι υλικά και ανοίγματα πρέπει να έχει, έτσι ώστε να υπάρχει μια ομογένεια. Ο κανονισμός να ισχύει σε όλα τα κτίρια στο ιστορικό κέντρο, και να ελέγχεται αυστηρά η υπάρχουσα κατάσταση των καταστημάτων ανά συχνά διαστήματα. Επίσης να χρησιμοποιούνται ίδια χρώματα σε όλη την πρόσοψη, ανεξαρτήτως αν το κτίριο είναι παλιό η σύγχρονο. Η στοές να είναι κατάλληλες για το κοινό, να γίνεται τακτική συντήρηση τούς από τον Δήμο. Να απαγορευτεί η αφισκόλληση στα υποστυλώματα των στοών.
- ✓ Στα δώματα και των σκεπών των κτιρίων να γίνει συντήρηση όπου είναι απαραίτητο έτσι ώστε να αποτραπεί η ανερχόμενη υγρασία. Να αφαιρεθούν οι παράνομες προσθήκες στα δώματα.
- ✓ Νέες θέσεις των κλιματιστικών σωμάτων και εγκαταστάσεων (κεραίες, μεγάφωνα) σε δώματα.
- ✓ Αφαίρεση των αδιάκριτων διαφημιστικών ταμπελών. Να τοποθετούνται σε σημεία όπου δεν καλύπτουν σημαντικά αρχιτεκτονικά διακοσμητικά στοιχεία των κτιρίων (π.χ. κάγκελα κορνίζες) Να έχουν πλάτος όχι μεγαλύτερο του ενός ανοίγματος του κτιρίου και να μην χρησιμοποιούνται πολύ έντονα χρώματα. Καλό είναι να υπάρχει μια συμφωνία από τους ενοικιαστές και ιδιοκτήτες, οι διαφημιστικές ταμπέλες να είναι όμοιες, ίδιου μεγέθους και να είναι τοποθετημένες συμμετρικά και αρμονικά στην πρόσοψη του κτιρίου. Επίσης όπου υπάρχουν τέντες να γίνουν του ίδιου τύπου και χρώματος.

Σύμφωνα με τον ΝΟΜΟ 1577/1985, όπως αντικαταστάθηκε με το ΝΟΜΟ 2831/2000 "Τροποποίηση των διατάξεων του ν. 1577/1985 "Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός" και άλλες πολεοδομικές διατάξεις" (ΦΕΚ 140/Α/13.6.2000)

Άρθρο20

‘1 β) η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων σε περιοχές ειδικής προστασίας, αρχαιολογικούς χώρους⁽⁴⁾, παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικά κέντρα⁽⁴⁾, χώρους ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, μνημεία, παραδοσιακά κτίρια ή σύνολα και στον περιβάλλοντα χώρο αυτών,

εκτός αν άλλως ορίζεται από τις ειδικές για κάθε περίπτωση διατάξεις.

γ) η οπτική κάλυψη εν λόγω ή εν μέρει των παραπάνω χώρων ή κτιρίων από οποιαδήποτε θέση ή απόσταση από φωτεινές ή μη επιγραφές και διαφημίσεις. Στις παραπάνω περιπτώσεις β' και γ', καθώς και όπου από οποιαδήποτε διάταξη απαιτείται έλεγχος των κτιρίων από την Ε.Π.Α.Ε., η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών ή διαφημίσεων επιτρέπεται ύστερα από έκδοση άδειας από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και μετά από έγκριση της Ε.Π.Α.Ε

Άρθρο 21

‘7 Φωτεινές ή μη επιγραφές και διαφημίσεις και τα πλαίσια ή στοιχεία αυτών που παραβιάζουν τις διατάξεις του παρόντος άρθρου θεωρούνται αυθαίρετες και εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις περί αυθαιρέτων κατασκευών από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης ή του Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης πρώτης βαθμίδας

4.2 ΧΡΩΜΑΤΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΩΠΩΝ

42.1 ΠΑΛΑΙΟΤΕΡΑ ΚΤΙΡΙΑ

Το χρώμα της όψης αποτελεί αναπόσπαστο στοιχείο της αρχιτεκτονικής του κτιρίου όπως είναι και ο διάκοσμός του. Σε κάθε ιστορική περίοδο η αρχιτεκτονική έχει το δικό της χρώμα που εκφράζει την αισθητική της εποχής και της επιλογές των δημιουργών της. Συνεπώς στην χρωματική πρόταση αναζητείται και υιοθετείται η αρχική πρόθεση του αρχιτέκτονα ανεξάρτητα από το χρόνο κατασκευής του κτιρίου. Πάντως η οριστικοποίηση του δραματολογίου δεν μπορεί παρά να γίνει μετά από την καθαίρεση των επιγραφών και τη διάνοιξη των για την ανίχνευση του αρχικού χρωματισμού. (ενδεχομένως και με φασματοσκοπική ανάλυση.) Στα νεοκλασικά οικοδομήματα υιοθετείται η παλέτα των χρωμάτων του νεοκλασικισμού ενώ παράλληλα επιδιώκεται η ανάδειξη του αρχιτεκτονικού ρυθμού σε όλα τα ιστορικά κτίρια.

4.2.2. ΝΕΟΤΕΡΑ ΚΤΙΡΙΑ (πολυώροφα και πολυκατοικίες)

Να γίνει προσπάθεια αποφυγής πολυχρωμίας με βάση την αρχική πρόθεση του αρχιτέκτονα. Σε πολλά από τα κτίρια του τετραγώνου υπάρχουν πολυχρωμίες.(βλέπε εικ.) Στις νεότερες οικοδομές το φαινόμενο αυτό έχει μεγαλύτερη έκταση. Τα ισόγεια καταστήματα τους είναι βαμμένα με έντονα χρώματα όπως κόκκινο και κίτρινο. Επίσης παρατηρείται ότι σε κάποιους ορόφους έχει γίνει ανακαίνιση και η πρόσοψη σε αυτά τα σημεία έχει διαφορετικό χρωματισμό.

Σημειώνεται ότι όλες η διαδικασίες της αποκατάστασης στα διατηρητέα κτίρια πρέπει να είναι σύμφωνες με τον Χάρτη της Βενετίας του 1964. (σελ. 39)

4.3.ΠΡΟΤΑΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ

ΑΦΕΤΗΡΙΕΣ ΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ ΕΙΝΑΙ:

- ✓ η καλύτερη αξιοποίηση των ιστορικών μνημείων
- ✓ η ταυτόχρονη ύπαρξη οικονομικής βάσης και κοινωνικής υποδομής,
- ✓ η σύνδεση της κοινωνικής βελτίωσης με οικονομικές διαδικασίες.

4.3.1.ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Το ύψος των επιχορηγήσεων και η επιδότηση επιτοκίου δεν είναι αρκετά και δεν εφαρμόζονται πλήρως ώστε να φέρουν αποτέλεσμα. Το κόστος συντήρησης των μνημείων είναι πολύ υψηλό. Για το λόγο αυτό απαιτούνται και **πρόσθετα κίνητρα** μαζί με τα υπάρχοντα ώστε να φέρουν αποτέλεσμα. Τέτοια είναι και τα εξής:

- ✓ Επιδότηση καλών χρήσεων στα διατηρητέα όπως π.χ. κάλυψη ενοικίου κατοικία, κέντρα πολιτισμού, παιδικοί σταθμοί κ.λπ.
- ✓ Παροχή όλων των υποδομών δωρεάν.
- ✓ Εκπόνηση των μελετών επισκευής και αποκατάστασης διατηρητέων δωρεάν από τις αρμόδιες Υπηρεσίες.
- ✓ Πλήρης κάλυψη της πραγματικής αξίας επισκευής του διατηρητέου με μακροχρόνιο άτοκο δάνειο.
- ✓ Δανειοδότηση για αγορά διατηρητέων για πρώτη κατοικία ή επαγγελματική στέγη χωρίς φόρο μεταβίβασης και κάλυψη της αξίας με άτοκο δάνειο.
- ✓ Αγορά διατηρητέων κτιρίων από Δημόσιους Οργανισμούς και Υπηρεσίες για τη στέγαση των δραστηριοτήτων τους.
- ✓ Ανταλλαγή οικοπέδου διατηρητέων με ανάλογο οικόπεδο σε περιοχές επέκτασης με πολλαπλασιαστική πριμοδότηση του συντελεστή δόμησης.
- ✓ Χρήση ειδικών Ευρωπαϊκών Προγραμμάτων για την ανάπλαση παραδοσιακών περιοχών και συγκροτημάτων διατηρητέων κτιρίων χωρίς την επιβάρυνση των ιδιοκτητών.

4.3.2.ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Τα προαναφερόμενα **κίνητρα** είναι απαραίτητα για την ανάπτυξη η την επαναδραστηριοποίηση χρήσεων που θα δώσουν αναζωογόνηση , με την εκμετάλλευση των κενών ορόφων. Τέτοιες χρήσης θα ήταν δραστηριότητες πολιτισμού και τουρισμού όπως:

- ✓ ξενοδοχεία (που υπήρχαν και συμβαδίζουν με τον χαρακτήρα της κεντρικής περιοχής)
- ✓ αίθουσες ψυχαγωγίας ,
- ✓ εκπαιδευτήρια,
- ✓ βιβλιοθήκες,
- ✓ χρήση της κατοικίας

Στα παλαιά κτίρια που είναι ακατάλληλα και δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν για κατοικία, προτείνεται η χρησιμοποίησή τους σαν γραφεία από

- ✓ Δημόσιες Υπηρεσίες ,
- ✓ Οργανισμούς του Δήμου Πατρέων
- ✓ ιδιωτικές οργανώσεις
- ✓ συλλόγους

χωρίς την αλλαγή στη χρήση των ισογείων τους.

Οι προτεινόμενες νέες χρήσης στους ορόφους των κτιρίων , διευκολύνουν την επικοινωνία και την αναψυχή των πολιτών, ενώ εξασφαλίζουν και την βελτίωση της λειτουργίας του τετραγώνου με την διερεύνηση των πολιτών στο εσωτερικό των κτιρίων περά από των ισογείων.

4.4.ΠΡΟΤΑΣΗ ΦΩΤΙΣΜΟΥ

Η Πρόταση φωτισμού του τετραγώνου επιδιώκει τον τονισμό της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας του και κατεξοχήν εμπορικό χαρακτήρα του. Η ανάδειξη μέσω του φωτισμού των πολλών αξιόλογων κτιρίων δεν πρέπει να οδηγήσει στην υπερβολική και άσκοπη χρήση του. Η κατάχρηση μπορεί να οδηγήσει σε αποτελέσματα αντίθετα του επιθυμητού.

5.ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Στην περίπτωση του οικοδομικού τετραγώνου στο ιστορικό κέντρο της Πάτρας η σύνθετη διαστρωμάτωση των μορφών και των χρήσεων οδηγεί στην υιοθέτηση του κριτηρίου της ελάχιστης επέμβασης. Επιδίωξη της μελέτης είναι η διατήρηση του σημερινού χαρακτήρα του τετραγώνου, όσον αφορά της χρήσεις και τους χρήστες του, με την παράλληλη βελτίωση της λειτουργίας και της αισθητικής του. Βελτίωση η οποία θα πρέπει να θεωρείται απαραίτητη και στις πολύ κεντρικές περιοχές της πόλης.

6.ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

6.1.ΧΑΤΡΗΣ ΤΗΣ ΒΕΝΕΤΙΑΣ 1964

Άρθρο 1. Η έννοια ενός ιστορικού μνημείου δεν καλύπτει μόνο το μεμονωμένο αρχιτεκτονικό έργο αλλά και την αστική ή την αγροτική τοποθεσία που μαρτυρεί ένα ιδιαίτερο πολιτισμό μια ενδεικτική εξέλιξη ή ένα ιστορικό γεγονός. Αυτό ισχύει όχι μόνο για τις μεγάλες δημιουργίες αλλά και για τα ταπεινά έργα που με τον καιρό απέκτησαν πολιτιστική σημασία.

Άρθρο 2. Η συντήρηση και η αποκατάσταση των μνημείων, αποτελεί έναν επιστημονικό κλάδο ο οποίος πρέπει να αποτείνεται στη συνεργασία όλων των επιστημών και όλων των τεχνών που μπορούν να συνεισφέρουν στη μελέτη και τη διάσωση της μνημειακής κληρονομιάς.

Άρθρο 3. Η συντήρηση και η αποκατάσταση των μνημείων αποσκοπούν να τα διασώσουν τόσο σαν έργα τέχνης όσο και σαν ιστορικές μαρτυρίες .

Άρθρο 4. Η συντήρηση των μνημείων έχει σαν πρωταρχική απαίτηση τη συνεχή και μόνιμη φροντίδα για την διατήρησή τους.

Άρθρο 5. Η συντήρηση των μνημείων ευνοείται πάντοτε από την καταλληλότητα τους να χρησιμοποιηθούν για κάποιο σκοπό ωφέλιμο στην κοινωνία. Μια τέτοια χρησιμοποίηση είναι βέβαια επιθυμητή, αλλά δεν πρέπει να αλλάζουν την διάρθρωση ή την διακόσμηση των κτιρίων. Οι διαρρυθμίσεις που επιβάλλει η αλλαγή της λειτουργίας τους (από νέες χρήσεις) πρέπει να αντιμετωπίζονται και ενδεχομένως να επιτρέπονται μέσα σ' αυτά τα όρια.

Άρθρο 6. Η συντήρηση ενός μνημείου συνεπάγεται την διατήρηση του άμεσου περιβάλλοντος του, στην κλίμακα του. Αν το παραδοσιακό πλαίσιο δεν έχει εξαφανισθεί, έχουμε καθήκον να το διατηρήσουμε αλλά και ταυτόχρονα να αποκλείσουμε κάθε άλλη προσθήκη, κάθε κατεδάφιση και κάθε αλλαγή που θα μπορούσε να αλλάξει τις σχέσεις των όγκων και των χρωμάτων.

Άρθρο 7. Το μνημείο είναι αναπόσπαστο από την ιστορική στιγμή που αντιπροσωπεύει και από τον χώρο που είναι τοποθετημένο. Επομένως η μετακίνηση του όλου ή τμήματος ενός μνημείου μπορεί να γίνει παραδεκτή μόνο αν επιβάλλεται από την ανάγκη διασώσεως του, ή δικαιολογείται από λόγους μεγάλης εθνικής ή διεθνούς σημασίας.

Άρθρο 8. Τα γλυπτικά, ζωγραφικά ή διακοσμητικά στοιχεία που είναι αναπόσπαστα δεμένα με το μνημείο, δεν μπορούν να διαχωριστούν παρά μόνο αν το μέτρο αυτό είναι η μοναδική διέξοδος για να εξασφαλιστεί η διάσωση τους.

Άρθρο 9. Η διαδικασία της αποκαταστάσεως είναι μια επέμβαση υψηλής εξειδίκευσης που επιβάλλεται να γίνεται κατ' εξαίρεση. Έχει σαν στόχο να διατηρήσει και να αποκαλύψει τις ιστορικές και αισθητικές αξίες του μνημείου και βασίζεται στον σεβασμό προς την αρχική του υπόσταση και τα αυθεντικά του στοιχεία. Σταματάει στο σημείο που αρχίζουν να υπάρχουν υποθέσεις. Πέρα από αυτό το σημείο, οποιαδήποτε εργασία που ενδεχομένως θα θεωρηθεί απαραίτητη για τεχνικούς ή αισθητικούς λόγους, θα πρέπει να διαχωρίζεται από την αρχική αρχιτεκτονική σύνθεση και να φέρνει την σφραγίδα της εποχής μας. Σε όλες τις περιπτώσεις η αρχαιολογική μελέτη θα προηγείται της αποκατάστασης και θα την ακολουθεί.

Άρθρο 10. Όταν οι παραδοσιακές τεχνικές αποδεικνύονται ανεπαρκείς, η στερέρωση ενός μνημείου μπορεί να εξασφαλιστεί με την προσφυγή σε όλες σε όλες τις σύγχρονες τεχνικές συντηρήσεως και κατασκευές, που η αποτελεσματικότητα θα έχει αποδειχθεί από τα επιστημονικά δεδομένα και τις οποίες θα εγγυάται η πείρα της εφαρμογής τους.

Άρθρο 11. Οι αξιόλογες προσθήκες όλων των εποχών στη σημερινή υπόσταση ενός μνημείου πρέπει να γίνουν σεβαστές, γιατί σκοπός της αποκαταστάσεως του δεν είναι η ενότητα του αρχικού του ρυθμού. Όταν ένα κτίριο φέρνει υπερκείμενες φάσεις διαφόρων εποχών, η επαναφορά στην αρχική του κατάσταση δεν δικαιολογείται παρά μόνο κατ' εξαίρεση. Αν, δηλαδή, τα στοιχεία που θα αφαιρεθούν έχουν πολύ μικρή σημασία και η σύνθεση που θα αποκαλυφθεί είναι μεγάλης ιστορικής, αρχαιολογικής ή αισθητικής αξίας κι ακόμη αν η κατάσταση της διατηρήσεως του μνημείου κριθεί αρκετά ικανοποιητική. Η κρίση σχετικά με την αξιολόγηση των μεταγενέστερων στοιχείων και η απόφαση για την απόλειψή τους, δεν θα πρέπει να εξαρτώνται μόνο από το άτομο που ανέλαβε την μελέτη του έργου.

Άρθρο 12. Τα στοιχεία που προορίζονται να αντικαταστήσουν τμήματα του μνημείου που έχουν καταστραφεί, πρέπει να ενσωματώνονται αρμονικά στο σύνολο, αλλά και να διακρίνονται από τα

αυθεντικά μέρη, έτσι ώστε να μην πλαστογραφούνται τα καλλιτεχνικά και ιστορικά τεκμήρια του κτιρίου.

Άρθρο 13. Οι προσθήκες δεν μπορεί να γίνουν ανεκτές παρά μόνο αν σέβονται όλα τα ενδιαφέροντα μέρη του κτιρίου, το παραδοσιακό του πλαίσιο, την ισορροπία της συνθέσεως του και τις σχέσεις του με τον περιβάλλοντα χώρο.

Άρθρο 14. Τα μνημειακά σύνολα πρέπει να γίνουν αντικείμενο ειδικών φροντίδων για να σωθεί η ακεραιότητά τους και να εξασφαλισθεί η εξυγίανσή τους, η διαρρύθμισή και η αξιοποίησή τους. Οι εργασίες για την συντήρηση και την αποκατάστασή τους, πρέπει να εμπνέονται από τις αρχές που διατυπώνονται στα προηγούμενα άρθρα.

Άρθρο 15. Οι ανασκαφές πρέπει να γίνονται σύμφωνα με τους επιστημονικούς κανόνες και καθώς ορίζουν οι "συστάσεις για τους διεθνείς όρους που πρέπει να εφαρμόζονται στις αρχαιολογικές ανασκαφές" τις οποίες υιοθέτησε η UNESCO το 1956. Επιβάλλεται να γίνεται διευθέτηση των ερειπίων και να λαμβάνονται τα αναγκαία μέτρα για την συντήρηση και την μόνιμη προστασία των αρχιτεκτονικών στοιχείων και των ευρημάτων. Εξάλλου, θα είναι ευπρόσδεκτη κάθε πρωτοβουλία που θα διευκολύνει την κατανόηση του μνημείου χωρίς να παραμορφώνει την σημασία του. Ωστόσο, κάθε εργασία ανακατασκευής θα πρέπει να αποκλείεται εκ των προτέρων. Μόνο η αναστήλωση μπορεί να αντιμετωπισθεί, δηλαδή η ανασύνθεση μελών που σώθηκαν αλλά έχουν μετακινηθεί. Οι συμπληρώσεις όμως θα είναι πάντα αναγνωρίσιμες και θα αντιπροσωπεύουν το ελάχιστο που απαιτείται για να εξασφαλιστούν οι συνθήκες συντηρήσεως του μνημείου και να αποκατασταθεί η μορφολογική του συνέχεια.

Άρθρο 16. Οι εργασίες συντηρήσεως, αποκαταστάσεως και ανασκαφής θα πρέπει να βασίζονται σε εξακριβωμένη τεκμηρίωση, δηλαδή σε αναλυτικές και κριτικές εκθέσεις, εικονογραφημένες με σχέδια και φωτογραφίες. Όλες οι φάσεις των εργασιών για την απόλεια νεώτερων στοιχείων, την στερέωση, την ανασύνθεση και την ένταξη νέων (στοιχείων), καθώς και όλα τα τεχνικά και μορφολογικά στοιχεία που θα εξακριβώνονται κατά την διάρκεια των εργασιών, θα πρέπει να καταγράφονται λεπτομερειακά. Αυτή η τεκμηρίωση θα κατατίθεται στα αρχεία ενός δημοσίου ιδρύματος και θα είναι προσιτή στους ερευνητές. Προτείνεται η δημοσίευσή τους.

7.ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Πάτρα, Πολιτιστική πρωτεύουσα Ευρώπης, Σύγχρονοι Ορίζοντες.

Patra the face of the city, Topio Publications.

Πάτρα αρχές του 20 αι.

ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΕΣ

<http://space-lib-ntua.gr>

<http://portal.tee.gr>

www.ypeka.gr

<http://patractive.gr>

http://Pappas_Patra-limenkh_zwni_patrasekke.gr

<http://www.kapodistriasis.info/voulgaris-stamatis>

12_KOYRKAKHS.pdf

http://panagiotisandriopoulos.blogspot.gr/2008/11/blog-post_20.html?m=1

<https://peir5etwinning5patras.wordpress.com>

http://syletpatr.blogspot.gr/2014/02/blog-post_16.html

http://www.patra-hotels.gr/pezodromoi_patras.html

<http://www.cretaclassicclub.gr/index.php?topic=197.0>

<http://arcadia.ceid.upatras.gr/pausanias/place.php?id=53>

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ: ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΤΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ 516 ΣΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΠΑΤΡΑΣ



