



ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΑΤΡΩΝ  
ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ



Ονοματεπώνυμο σπουδαστή: Πίλτση Χρυσάνθη

Εποπτεύων Καθηγητής: Παπαλού Αγγελική

ΠΑΤΡΑ 2012

## ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Σε κάθε τόπο, σε διαφορετικές περιόδους, κοινωνικές ομάδες που έζησαν εκεί, δημιούργησαν πολιτισμούς των οποίων οι υλικές εκφράσεις καταγράφονται (εν μέρει) στα εναπομείναντα ίχνη και στις κατασκευές που διασώθηκαν ως τις μέρες μας.

Στην μακραίωνη ιστορία τους αλλά και στη σχετικά σύντομη διάρκεια τους οι κατασκευές αυτές δέχτηκαν ποικίλες χρήσεις, ερμηνείες και επεμβάσεις. Πολλές εξαφανίστηκαν, ορισμένες διατηρήθηκαν ως ερείπια και οι λιγότερες απ' αυτές συνεχίζουν την ζωή τους μέχρι και σήμερα.

Οι ανθρώπινες αυτές δημιουργίες είναι ζωντανές μαρτυρίες των κατασκευαστικών μεθόδων, των χωρικών επιλογών αλλά και της γενικότερης αντίληψης του εκάστοτε πολιτισμού.

Η προσπάθεια για την μελέτη, την διατήρηση και την χρήση τους, ήταν κατά καιρούς ανάλογη του πολιτισμού και των βασικών επιλογών της κάθε κοινωνίας.

Στην παρούσα εργασία γίνεται μια προσέγγιση για τον σχεδιασμό των απαραίτητων επεμβάσεων για την διατήρηση και επανάχρηση ενός ιστορικού κτιρίου στην Πάτρα.

Το ιστορικό κτίριο αναλύεται για τα κύρια χαρακτηριστικά του και διατυπώνεται πρόταση για την διατήρηση και επανάχρηση του.

Για μεθοδολογικούς λόγους η εργασία χωρίζεται σε δύο ενότητες. Η πρώτη αφορά την ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης του κτιρίου, δίνοντας μια περιγραφή για την σχέση του κτιρίου με την ευρύτερη περιοχή του, για την οικοδομική νησίδα του κτιρίου, για την ιστορική του ανάλυση, για την αρχιτεκτονική του ανάλυση και την κατάσταση του. Η αρχιτεκτονική του ανάλυση διερευνάται βαθύτερα βάσει τα κτιριολογικά, μορφολογικά και κατασκευαστικά του χαρακτηριστικά.

Η δεύτερη αναφέρεται στη σύνθεση του κτιρίου και παρουσιάζει μια πρόταση επεμβάσεων και αποσκοπεί στους στόχους και στην σκοπιμότητα της επέμβασης, στις αρχές της επέμβασης, στην γενική περιγραφή της πρότασης και στις προτεινόμενες επεμβάσεις που πρέπει να γίνουν σε αυτό για να εξασφαλιστεί η μακροβιότητα του, προστατεύοντας και αναδεικνύοντας τα ιστορικά του στοιχεία.

Κρίθηκε σκόπιμη η παράθεση δύο παραρτημάτων. Η πρώτη αφορά τα αρχιτεκτονικά σχέδια της αποτύπωσης και της πρότασης του ιστορικού κτιρίου. Η δεύτερη περιλαμβάνει την φωτογραφική αποτύπωση του κτιρίου και φωτογραφίες κτιρίου από το αρχείο της Εφορείας Νεοτέρων Μνημείων.

# ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

<b>ΠΕΡΙΛΗΨΗ</b> .....	5
<b>ΕΙΣΑΓΩΓΗ</b> .....	6
<b>1 ΑΝΑΛΥΣΗ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ</b> .....	8
1.1 Γενική περιγραφή.....	9
1.1.1 Σχέση του κτιρίου με την ευρύτερη περιοχή – Πολεοδομικό πλαίσιο .....	9
1.1.2 Η ευρύτερη περιοχή - Η οικοδομική νησίδα της πλατείας Αγίου Γεωργίου .....	10
1.2 Ιστορική ανάλυση - Τεκμηρίωση.....	11
1.3 Αρχιτεκτονική ανάλυση - Τεκμηρίωση.....	14
1.3.1 Κτιριολογική ανάλυση .....	16
1.3.2 Μορφολογική ανάλυση .....	20
1.3.3 Κατασκευαστική ανάλυση.....	22
1.4 Κατάσταση κτιρίου .....	25
1.5 Συμπέρασμα .....	26
<b>2 ΣΥΝΘΕΣΗ – ΠΡΟΤΑΣΗ ΤΩΝ ΕΠΕΜΒΑΣΕΩΝ</b> .....	27
2.1 Στόχοι και σκοπιμότητα της επέμβασης .....	28
2.2 Αρχές της επέμβασης .....	29
2.3 Γενική περιγραφή της πρότασης.....	32
2.3.1 Μελέτη συμβατότητας της νέας χρήσης.....	32
2.3.2 Αναδιάταξη των χώρων.....	34
2.3.3 Προσθήκη νέων χώρων .....	35
2.3.4 Εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων.....	37
2.3.5 Χρωματική οργάνωση του κτιρίου.....	37
2.4 Προτεινόμενες επεμβάσεις.....	40
2.4.1 Αποκατάσταση της στατικής επάρκειας του κτιρίου .....	40
2.4.2 Αποκατάσταση των κατεστραμμένων διαβρωμένων ή αλλοιωμένων στοιχείων του κτιρίου .....	40
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ</b> .....	50
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ</b> .....	51
<b>A. Αρχιτεκτονικά σχέδια αποτύπωσης του κτιρίου</b> .....	51
<b>B. Αρχιτεκτονικά σχέδια σύνθεσης του κτιρίου</b> .....	56

Γ. Φωτογραφική αποτύπωση του κτιρίου .....	60
Δ. Φωτογραφίες του κτιρίου από την Εφορεία Νεοτέρων μνημείων .....	65

## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η εργασία αναφέρεται στην αποκατάσταση και επανάχρηση ενός διώροφου ιστορικού κτιρίου, χαρακτηρισμένο ως έργο τέχνης. Καταγράφονται τα προβλήματα που έχουν προκληθεί στο κτίριο και ο τρόπος αντιμετώπισης τους αναδεικνύοντας τα ιστορικά του στοιχεία. Πιο συγκεκριμένα το διατηρητέο κτίριο βρίσκεται στην Άνω πόλη της Πάτρας και αποτελεί νεότερο μνημείο επειδή έχει χαρακτηριστεί ως έργο τέχνης από το ΥΠ.ΠΟ (Υπουργείο Πολιτισμού). Η περιοχή της Άνω Πόλης αποτελεί τμήμα του ευρύτερου αστικού κέντρου της Πάτρας και έναν από τους παραδοσιακούς οικισμούς της Ελλάδας. Το κτίριο ευρίσκεται σε κεντρική περιοχή της άνω πόλης, απέναντι από το αρχαίο ωδείο και μια παλιά πλατεία της Πάτρας, την πλατεία Αγίου Γεωργίου. Στην περιοχή αυτή, που είναι τοποθετημένο το υπό μελέτη κτίριο, έχει επικρατήσει μια ομοιογενής μορφή, κατά πλειοψηφία ιστορικών κτιρίων, κάνοντας την αξιοθαύμαστη και δίνοντας της μια διαφορετική νότα από την υπόλοιπη πόλη, που έχει μεν πολλά διατηρητέα κτίρια αλλά χάνονται μέσα στα μεταγενέστερα κτίρια. Το αρχαίο ωδείο που ευρίσκεται στο απέναντι οικοδομικό τετράγωνο από το υπό μελέτη κτίριο έχει μεγάλη ιστορική σημασία και του δίνει μια μεγαλύτερη δυναμική στην ιστορική του αξία και στην αναγνώριση του ως έργο τέχνης. Το υπό μελέτη κτίριο προσβλήθηκε από πυρκαγιά στο ισόγειο του το 2005 καταστρέφοντας την στέγη του και τον όροφο του. Δημιουργήθηκαν σοβαρές βλάβες στο διατηρητέο κτίριο και συνεχώς αυξάνονται λόγω της εγκατάλειψης του μέχρι σήμερα χωρίς να έχει γίνει καμία προσπάθεια αποκατάστασης του. Στην εφορεία νεοτέρων μνημείων, από όπου και ανήκει ο φάκελος του διατηρητέου υπό μελέτη κτιρίου, υπάρχουν αρκετά έγγραφα όπου ζητάνε την αποκατάσταση και παρουσιάζουν τρόπους αντιμετώπισης των βλαβών του αλλά καμία κίνηση δεν έγινε για την υλοποίησή τους.

Το ιστορικό κτίριο αναλύεται ιστορικά για την καλύτερη προσέγγιση του, όπως και η ευρύτερη περιοχή του για μία καλύτερη γνώση των συνθηκών διαμόρφωσής του.

Περιγράφονται τα προβλήματα που δημιουργήθηκαν λόγω τις πυρκαγιάς και τις εγκατάλειψης του όλα αυτά τα χρόνια. Τέλος, δίνονται λύσεις στα προβλήματα και πρόταση για την χρήση λειτουργίας του και επανάχρησής του.

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η προστασία της νεότερης πολιτισμικής κληρονομιάς στην Ελλάδα είναι σχετικά πρόσφατη υπόθεση. Παρά την αναμφισβήτητη αξία της, η παραδοσιακή αρχιτεκτονική, που εκτείνεται χρονικά στην Ελλάδα από το δέκατο πέμπτο έως τον εικοστό αιώνα, δεν εκτιμήθηκε έγκαιρα. Από το 19<sup>ο</sup> αιώνα η νεοκλασική και αργότερα η εκλεκτικιστική αρχιτεκτονική κυριάρχησε. Η απότομη και ανεξέλεγκτη αλλαγή δεν επέτρεπε την αφομοίωση των τάσεων και το συγκερασμό τους με τοπικά δεδομένα. Έτσι στη διάρκεια του 20<sup>ου</sup> αιώνα καταστράφηκαν ή αλλοιώθηκαν σε μεγάλο βαθμό όχι μόνο τα παραδοσιακά σύνολα αλλά και τα περισσότερα νεότερα κτίσματα ευρωπαϊκής αρχιτεκτονικής της πρώτης φάσης <<εκσυγχρονισμού>> της νεοελληνικής πόλης.

Οι πρώτες αντιδράσεις στην ξένη πολιτισμική εισβολή, ενταγμένες στο γενικότερο πνεύμα του ευρωπαϊκού ρομαντισμού, οδήγησαν στην επανεκτίμηση της ανώνυμης αρχιτεκτονικής και γενικότερα στη στροφή του ενδιαφέροντος προς τα κτίσματα του παρελθόντος. Η ρομαντική αυτή αντιμετώπιση της ιστορίας έδωσε μια ώθηση στη μουσειακή προστασία του παρελθόντος αλλά και σε μια λογική σκηνογραφικής αναπαραγωγής των μορφών της, που ήταν η πηγή μιας σειράς παρεξηγήσεων οι οποίες ακόμα δυσχεραίνουν το έργο της αρχιτεκτονικής σύνθεσης μέσα στο ιστορικό περιβάλλον. Η πρόσφατη στροφή του γενικότερου ενδιαφέροντος προς την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς οδήγησε σταδιακά στην άνθηση μιας ιδιαίτερης επιστημονικής περιοχής με ευρύ γνωστικό αντικείμενο και διεπιστημονικό χαρακτήρα, καθώς η αποκατάσταση και η επανάχρηση ενός κτιρίου του παρελθόντος είναι μια διαδικασία σύνθετη. Τα μέσα υλοποίησης, ανάλογα με τη μνημειακή αξία του κτίσματος και του ιστορικού τύπου, κλιμακώνονται από τη συντήρηση και αναστήλωση ως την αποκατάσταση, επανάχρηση, προσθήκη, ακόμη και ανακατασκευή.

Η παρούσα εργασία αναφέρεται στην ανακατασκευή, αποκατάσταση και επανάχρηση ενός διατηρητέου κτίσματος στην Πάτρα. Για την επέμβαση της επανάχρησης και ανάδειξης του κτιρίου γίνεται ναι ανάλυση των ιδιαίτερων ιστορικών και αισθησιακών του αξιών. Στο αναλυτικό επίπεδο η εργασία ακολουθεί μια μεθοδολογία στην η οποία ακολουθεί μια μελέτη των ιδιαίτερων τυπολογικών, μορφολογικών και κατασκευαστικών χαρακτηριστικών του κτιρίου. Στο συνθετικό

επίπεδο οδηγεί σε προτάσεις που αναδεικνύουν τα ιστορικά και αισθησιακά χαρακτηριστικά του, συμβάλλοντας έτσι στη διατήρησή του.

Στα κεφάλαια που ακολουθούν το πρώτο μελετά την υπάρχουσα κατάσταση, ενώ το δεύτερο αναφέρεται την σύνθεση του και στην πρόταση επεμβάσεων του.

## ΑΝΑΛΥΣΗ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ





## 1.1 Γενική περιγραφή

Ο τόπος στον οποίο δημιουργήθηκε ένα κτίσμα έχει ιδιαίτερη σημασία. Η γνώση της γεωγραφίας και της ιστορίας του συμβάλλουν αποφασιστικά στην κατανόηση της αρχικής δημιουργίας και της εξέλιξης του υπό μελέτη κτιρίου. Ανάλογα με τον τόπο και τη σημασία του κτιρίου, ορίζεται η ευρύτερη περιοχή επιρροής του, από την μελέτη της οποίας θα προκύψουν τα απαραίτητα συμπεράσματα για τον τρόπο δημιουργίας και μετεξέλιξης του. Στις περισσότερες περιπτώσεις οι διαδοχικές φάσεις ενός κτιρίου αντικατοπτρίζουν την ιστορική, κοινωνική και οικονομική εξέλιξη ενός τόπου και αντιστρόφως. Έτσι, από την μελέτη ενός κτιρίου συνάγονται συμπεράσματα για την ευρύτερη περιοχή του, και η βαθύτερη γνώση ενός τόπου τεκμηριώνει τις γνώσεις μας για το υπό μελέτη κτίριο. Για την καλύτερη γνώση του εξεταζόμενου τόπου είναι σκόπιμο να γίνει η διαχρονική ανάλυση του.

### 1.1.1 Σχέση του κτιρίου με την ευρύτερη περιοχή - Πολεοδομικό πλαίσιο

Η σημερινή δομή της πόλης Πάτρας είναι αποτέλεσμα διαδοχικών αλλαγών του ιστορικού πυρήνα. Η Πάτρα διαμορφώνεται με κεντρικό σημείο αναφοράς το κάστρο



Εικόνα 1. Παλιό πολεοδομικό σχέδιο Πάτρας

στην άνω πόλη, από τον Βούλγαρη κάνοντας μια επιφάνεια πολυγωνικού σχήματος, που ορίζεται από το φυσικό ανάγλυφο του εδάφους. Με γνώμονα το πλέγμα των δυο δρόμων που υπήρχαν ήδη από την προεπαναστατική Πάτρα – οι ποιοι διασταυρώθηκαν κάθετα – δηλαδή την οδό προς Ανδρίτσαινα (σημερινή οδό Μακαούρη) και το <<μπλοκάκι>>, που σήμαινε <<Πλατύς δρόμος>> (σημερινή οδός Γερμανού), διαμορφώνεται η κατεύθυνση των δρόμων. Το μπλοκάκι ήταν ο πιο κεντρικός δρόμος της πόλης, όπως φαίνεται και στο σχέδιο Η W. Williams (1817), στον οποίον <<έβλεπαν>> τα σπίτια των επιστημών

Οθωμανών και ξεκινούσε ανατολικά από το τζαμί (καζάρμα) καθώς και το κουρσούμ τζαμί (ο σημερινός Παντοκράτορας).

Δημιουργείται λοιπόν ένα πλέγμα κάθετα διασταυρούμενων δρόμων που περιβάλλουν κυρίως ορθογώνια οικοδομικά τετράγωνα, και όπου το ανάγλυφο του εδάφους το επιβάλλει τραπεζοειδούς σχήματος, με εσωτερική αυλή στο μέσον (σύστημα <<a cortile>>). Από την ανασκαφική έρευνα έχει διαπιστωθεί ότι ο προσανατολισμός των δρόμων στην Άνω πόλη συνέπιπτε με αυτόν της ρωμαϊκής πόλης. Το σχέδιο προβλέπει τη δημιουργία τριών πλατειών σε σταυροειδή διάταξη, τις οποίες διασχίζουν οι βασικές αρτηρίες που καταλήγουν σε μνημειακές πύλες και οδηγούν εκτός της πόλης και στην παραλία.

Η Άνω πόλη περιβάλλεται από ζώνη πρασίνου, η οποία στα βόρεια προστατεύει το φρούριο, παρεμβάλλεται μεταξύ των οικοδομικών τετραγώνων και των <<τειχών>> της πόλης στις άλλες πλευρές, ενώ στα νοτιοδυτικά, όπου συνδέεται με την κάτω πόλη, ήταν ορατά τα αρχαία επάνω στο πρανές. Επειδή ο Βούλγαρης είναι γνωστό ότι αναγνώριζε και σεβόταν την αρχαιολογική κληρονομιά της πόλης, προέβλεπε εκεί (όπου σήμερα η οδός του Αγίου Γεωργίου), ζώνη αδόμητη. Σήμερα οι ανασκαφές αποκάλυψαν την ύπαρξη ρωμαϊκού αμφιθεάτρου.

Μετά την εκπόνηση του πολεοδομικού σχεδίου του Βούλγαρη και την έγκρισή του από τον Κυβερνήτη Καποδίστρια αρχίζει η συστηματική ανοικοδόμηση της πόλης. Διανοίγονται και διαστρώνονται οι δρόμοι, διαμορφώνονται οι πλατείες και κτίζονται τα σπίτια-όχι πάντα με αυτή τη σειρά. Στην Άνω Πόλη εγκαταστάθηκαν κατά κύριο λόγο οι χαμηλότερες εισοδηματικά τάξεις, όπου λόγω του γεωγραφικού ανάγλυφου (υπήρχαν μεγάλες κλίσεις στα οικόπεδα) και των μικρών οικοπέδων ενεργήθηκαν σπίτια πιο απλά, πιο λαϊκά, από συμπαγές τούβλο ή πέτρα, διώροφα ή ισόγεια, με βυζαντινά κεραμίδια στη στέγη και απλές σιδεριές στο μπαλκόνι.

### **1.1.2 Η ευρύτερη περιοχή - Η οικοδομική νησίδα της πλατείας Αγίου Γεωργίου**

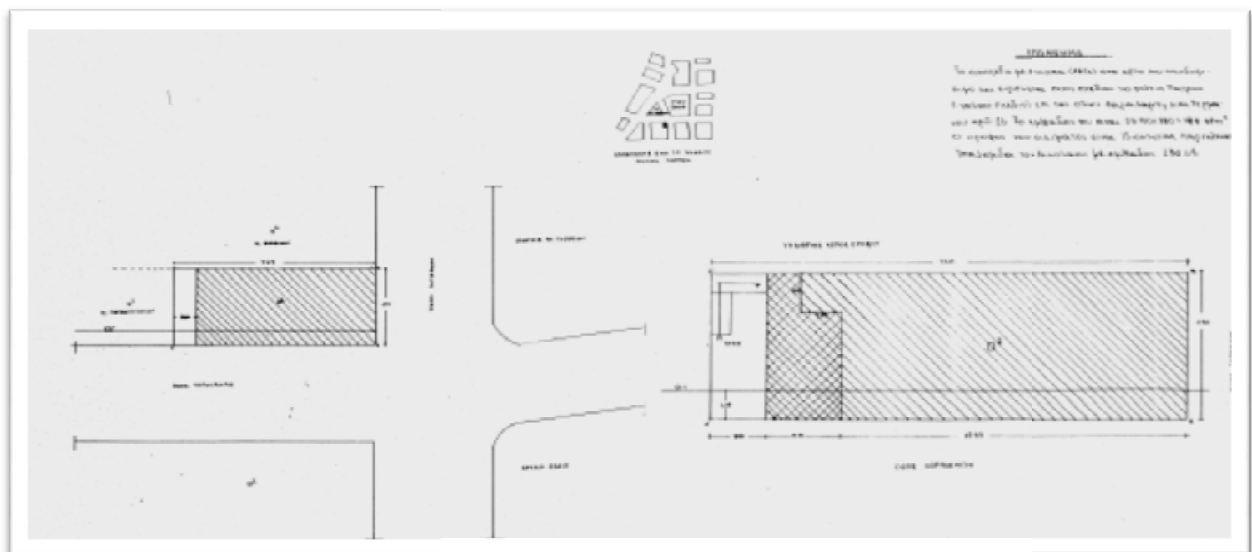
Το διατηρητέο ιδιοκτησίας κληρονόμου Τσαλαμιδά αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα οικοδομικής νησίδας η οποία διατηρεί τα βασικά χαρακτηριστικά της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής της Πάτρας.

Η οικοδομική νησίδα συντίθεται από κατοικίες και επαγγελματικούς χώρους που είναι κτισμένα εν σειρά κατά μήκος των περιμετρικών οδών έχοντας εξωστρεφή χαρακτήρα. Το κτίριο γειτνιάζει με τον χαρακτηρισμένο ως ιστορικό τόπο της

Πλατείας Αγίου Γεωργίου, ευρίσκεται επί την συμβολή των οδών Γερμανού και Χαραλάμπη, στην άνω πόλη της Πάτρας. Το αρχαίο ωδείο που ευρίσκεται στο απέναντι οικοδομικό τετράγωνο από το υπό μελέτη κτίριο έχει μεγάλη ιστορική σημασία και του δίνει μια μεγαλύτερη δυναμική στην ιστορική του αξία και στην αναγνώριση του ως έργο τέχνης. Σύμφωνα με την τυπολογία του ενσωματώνεται στο σύνολο του οικοδομικού τετραγώνου.

Η ενότητα των αρχιτεκτονικών στοιχείων και η διατήρηση των μορφολογικών και τυπολογικών χαρακτηριστικών της αρχιτεκτονικής της Πάτρας προσδίδουν στο σύνολο της οικοδομικής νησίδας μια εντύπωση σαφώς διακεκριμένου και οριοθετημένου αστικού χώρου.

Το διατηρητέο της ιδιοκτησίας Τσαλαμιδά κατέχει μια δεσπίζουσα θέση στη γωνία της οικοδομικής νησίδας. Αν και είναι ενσωματωμένο στο σύνολο του, ωστόσο διακρίνεται από την λαϊκή και απλή κατασκευή του και τα ελλειπής διακοσμητικά στοιχεία, φανερώνοντας ότι κατοικούνταν από χαμηλά εισοδηματική τάξη.



Εικόνα 2. Τοπογραφικό διάγραμμα του υπό μελέτη κτιρίου

## **1.2 Ιστορική ανάλυση – τεκμηρίωση**

Η ιστορική ανάλυση σκοπεύει στην παρακολούθηση της διαχρονικής εξέλιξης του κτιρίου. Με την μελέτη των ιστορικών πηγών, την συγκέντρωση μαρτυριών και τη προσεκτική παρατήρηση του, εντοπίζονται οι ιστορικές φάσεις του, χρονολογούνται



οι επιμέρους κατασκευές, επισημάνονται τα στοιχεία συνέχειας και οι τομές στην εξέλιξη του. Είναι σκόπιμο οι παρατηρήσεις αυτές να συνδυάζονται με τις αντίστοιχες του άμεσου περιβάλλοντος του, ώστε να γίνονται κατανοητές οι αιτίες των μεταβολών. Οι ιστορικές φάσεις του κτιρίου, αφού τεκμηριωθούν και από το διατιθέμενο αρχαιολογικό υλικό, είναι χρήσιμο να συνδυάζονται και να ερμηνεύονται και με βάση την ιστορία της ευρύτερης περιοχής. Οι τεκμηριωμένες αυτές υποθέσεις για την ιστορική εξέλιξη του κτιρίου μπορούν να παρουσιαστούν σε σχέδια αναπαράστασης των φάσεων του.

Η ιστορική ανάλυση – τεκμηρίωση δεν στοχεύει μόνο στην κωδικοποίηση των ιστορικών στοιχείων και στον προσδιορισμό της ιστορικής αξίας του κτιρίου, αλλά αποσκοπεί και στην ανάδειξή τους μέσα από μία νέα ερμηνεία τους. Οι κατευθυντήριοι άξονες και οι αρχές για την αποκατάσταση-επανάχρησή του θα προκύψουν σε μεγάλο βαθμό από την αξιολόγηση των ιστορικών του φάσεων σε συνδυασμό, βεβαίως και με τις άλλες παραμέτρους.

Παλαιότερα, συνήθης πρακτική ήταν η επαναφορά του ιστορικού κτιρίου στην «αρχική» του φάση. Η επέμβαση αυτή είχε ως συνέπεια την καταστροφή όλων των ενδιάμεσων φάσεων του κτιρίου με αποτέλεσμα να χάνονται όλες οι ιστορικές μαρτυρίες που οι διαδοχικές κατασκευές διέθεταν.

Ακόμα, αυθαίρετες ερμηνείες και κατασκευές της δήθεν αρχικής μορφής αλλοίωσαν σημαντικά ιστορικές κατασκευές των αποκατεστημένων κτιρίων.

Νεότερες θέσεις που επικράτησαν και ισχύουν μέχρι σήμερα θεωρούν ότι οι προτάσεις για την αποκατάσταση – τεκμηρίωση στοιχείων του ιστορικού κτιρίου τα οποία λείπουν ή είναι τόσο κατεστραμμένα που χρειάζεται να αντικατασταθούν θα πρέπει να γίνονται, έτσι, ώστε οι νέες προσθήκες να διαφοροποιούνται από τις αρχικές ιστορικές κατασκευές και να δηλώνεται η σύγχρονη κατασκευή τους.

Οι προτεινόμενες αρχιτεκτονικές επεμβάσεις για την ανάδειξη των ιστορικών φάσεων του κτιρίου είναι μία από τις πιο σύνθετες διαδικασίες και εξαρτώνται κυρίως από τον χαρακτήρα, την κατάσταση του κτιρίου, την θέση του στον αστικό ιστό και τον απαραίτητο εκσυγχρονισμό του για να ανταποκριθεί στις σύγχρονες απαιτήσεις.

Ωστόσο, θα πρέπει να σημειωθεί ότι, ακόμα και αν ορισμένες ιστορικές κατασκευές πρέπει να αφαιρεθούν για να προβληθεί σαφέστερα ο χαρακτήρας του κτιρίου, αυτές

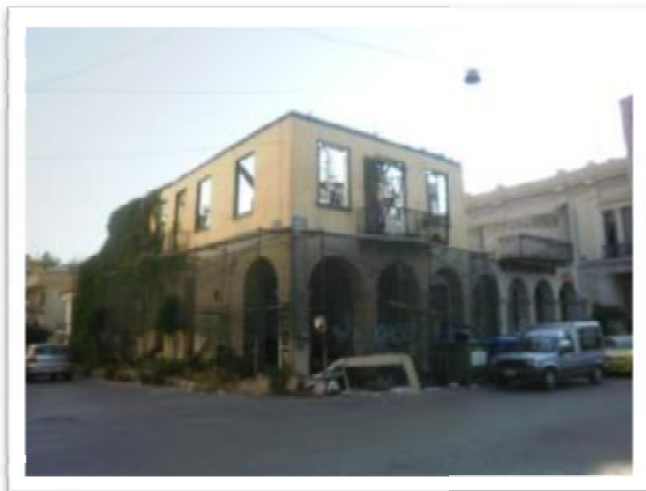
θα πρέπει να καταγραφούν, να διατηρηθούν όσο αυτό είναι δυνατό και να εκτίθενται σε κατάλληλο χώρο εντός του κτιρίου ή στο άμεσο περιβάλλον του.

Η ιστορική και τυπολογική εξέλιξη του διατηρητέου ιδιοκτησίας Τσαλαμιδά απεικονίζει τις κοινωνικό-οικονομικές και φυσικές αλλαγές της πόλης της Πάτρας. Κρίθηκε απαραίτητη μια ιστορική και τυπομορφολογική έρευνα για την εξέλιξη του, για την μελέτη αποκατάστασης-επανάχρησης του κτιρίου.

Η αναλυτική αυτή έρευνα περιλαμβάνει αρχιτεκτονικές αποτυπώσεις , προσδιορισμό των φάσεων της κατασκευής του κτιρίου και των μετασχηματισμών του.

Πρόκειται για ένα διώροφο ιστορικό κτίριο, χαρακτηρισμένο ως διατηρητέο, το οποίο έχει κατασκευαστεί ως σεισμόπληκτο μετά από έγκριση της υπηρεσίας νεωτέρων μνημείων. Στις 14-03-05 καταστράφηκε ο όροφος από φωτιά που προκλήθηκε στο ισόγειο κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος προκαλώντας και σ' αυτό βλάβες. Από την Πολεοδομία Πατρών εκδόθηκε πρωτόκολλο επικίνδυνα ετοιμόρροπης οικοδομής με αρ 5546/2005, όπως και από την Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Αχαΐας επισυνάπτοντας:

1. Ότι η οροφή του ισογείου είναι επικινδύνως ετοιμόρροπη και πρέπει να κατεδαφιστεί μη επιδεχόμενη επισκευή.
2. Όλος ο όροφος κρίνεται επικινδύνως ετοιμόρροπος και πρέπει να κατεδαφιστεί ολόκληρος μη επιδεχόμενος επισκευή.



Εικόνα 3. Η υπάρχουσα κατάσταση του υπό μελέτη κτιρίου

Οι εξωτερικοί φέροντες τοίχοι του ισογείου είναι κατασκευασμένοι από λιθοδομή. Οι λιθοδομές κατά διαστήματα ενισχύονται από οριζόντια ξύλινα σενάζ τα οποία επαναλαμβάνονται σε κάποιο σημείο τις λιθοδομής. Η κατασκευή του ορόφου είναι σαφώς ελαφρότερη. Αποτελείται από ξύλινο σκελετό

κάθετων και διαγώνιων δοκών (ξυλόμπηκτοι) των οποίων τα κενά

πληρώνονται με <sup>1</sup>τσατμά. Η κατασκευή καλύπτεται με κονίαμα το οποίο κατασκευάζεται με βάση τον ασβέστη και περιλαμβάνει προσμίξεις από άχυρα και τρίχες ζώων. Οι φέροντες τοίχοι του ισογείου και του ορόφου ενισχύθηκαν, το 1992, με εκτοξευμένο σκυρόδεμα 5 εκ. εσωτερικά, επειδή είχε χαρακτηριστεί ως σεισμόπληκτο. Οι σκάλες, ο σκελετός της στέγης, τα δάπεδα και τα κουφώματα ήταν ξύλινα. Τα δάπεδα είναι ενισχυμένα με μεταλλικά στοιχεία, ενώ η κλίμακα της κεντρικής εισόδου είναι ενισχυμένη στην κάτω πλευρά της με εκτοξευμένο σκυρόδεμα και οριζόντια μεταλλικά στοιχεία. Η στέγη ήταν τρίριχτη αποτελούμενη από ορθοστάτες και επικαλυμμένη με βυζαντινά κεραμίδια. Οι επιχρισμένες επιφάνειες χρωματίζονται με ζεστά και γήινα χρώματα, ενώ τα ξύλινα στοιχεία με πιο έντονους χρωματισμούς.

Το αρχαιακό υλικό που χρησιμοποιήθηκε για την έρευνα είναι τα διάφορα έγγραφα και φωτογραφίες της υπηρεσίας Νεοτέρων Μνημείων. Περιλαμβάνουν τεχνικές εκθέσεις αποκατάστασης, υπουργική απόφαση για χαρακτηρισμό ως έργο τέχνης του κτιρίου, πρωτόκολλο αυτοψίας επικίνδυνα ετοιμόρροπης οικοδομής και σχέδια αποτύπωσης από το 1994, έγγραφο από την Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Αχαΐας για επί κίνδυνο κτίσμα λόγω πυρκαγιάς. Επίσης χρησιμοποιήθηκε αρχαιακό υλικό που αφορά γενικά την πόλη της Πάτρας, δηλαδή βιβλία από την κεντρική βιβλιοθήκη της πόλης.

Το διατηρητέο περιορίζεται στην περίοδο 19<sup>ο</sup> έως τον 20<sup>ο</sup> αιώνα. Το 1994 εκδόθηκε άδεια επισκευής του ως σεισμόπληκτο και υπάρχουν ενισχύσεις υποστυλωμάτων, τοίχων και σκάλας με μανδύες οπλισμένου σκυροδέματος, ενισχύσεις τις πλάκας του ορόφου στην κάτω επιφάνεια με νέους οπλισμούς και εκτοξευμένο σκυρόδεμα.

### **1.3 Αρχιτεκτονική Ανάλυση - Γενική Τεκμηρίωση**

Ιστορική και αρχιτεκτονική ανάλυση είναι έρευνες που γίνονται παράλληλα και ταυτόχρονα. Οι έρευνες αυτές δεν σταματούν με την ολοκλήρωση της μελέτης αποκατάστασης, αλλά συνεχίζονται και επιβεβαιώνονται, ενδεχομένως αναιρούνται και συμπληρώνονται και στη φάση των εργασιών καθαίρεσης τμημάτων και στερέωσης αποκατάστασης του κτιρίου. Ωστόσο είναι σκόπιμο στη φάση της έρευνας

---

<sup>1</sup> Τα κενά του ξύλινου σκελετού γεμίζονται με μικρές πέτρες ή κεραμιδιάκια με σκοπό την ενίσχυση της ακαμψίας των τοίχων. Στη συνέχεια επιχρίονται εξωτερικά και εσωτερικά με ασβεστοκονίαμα εμπλουτισμένο με ψιλοκομμένο άχυρο για μεγαλύτερη αντοχή. Η σύνθετη αυτή κατασκευή ονομάζεται τσατμάς και το πάχος του είναι 0,20μ.

να εξαντλούνται όλες οι δυνατότητες συστηματικής ανάλυσης-ανάγνωσης του κτιρίου, ώστε οι προτάσεις να βασίζονται σε τεκμηριωμένες πληροφορίες. Η αρχιτεκτονική ανάλυση περιλαμβάνει τη λεπτομερή αποτύπωση του ιστορικού κτιρίου, τη συστηματική φωτογραφική αποτύπωση του, την ακριβή σχεδιαστική απεικόνιση σε κατάλληλες κλίμακες, την τυπολογική-συγκριτική ανάλυση, την μορφολογική ανάλυση, και την ανίχνευση των ιδιαίτερων κατασκευαστικών χαρακτηριστικών του.

### Αρχιτεκτονική αποτύπωση

Η αρχιτεκτονική αποτύπωση είναι μία ιδιαίτερη σύνθετη έρευνα που απαιτεί οργάνωση, παρατηρητικότητα, συστηματική ακρίβεια και έλεγχο στις μετρήσεις. Οι μετρήσεις θα πρέπει να εξασφαλίζονται και να εξαρτώνται από περισσότερα σημεία, ώστε να ελέγχονται τα πιθανά λάθη των επί τόπου μετρήσεων. Οι μετρήσεις της περιμέτρου του κτιρίου θα πρέπει να εξαρτώνται από σταθερά σημεία του περιβάλλοντος χώρου, ώστε να εξασφαλίζεται η ακριβής θέση του. Οι μετρήσεις μπορούν να πραγματοποιηθούν με ειδικά όργανα, με απλή μετροταινία, με φωτογραφική μέθοδο ή με συνδυασμό των παραπάνω.

Η κατακορυφότητα του τοίχου, οι ανισοσταθμίες των οριζόντιων επιπέδων είναι από τους βασικούς ελέγχους που πρέπει να γίνονται στην διάρκεια της αποτύπωσης. Οι έλεγχοι αυτοί, εφόσον δεν χρησιμοποιούνται ειδικά όργανα γίνονται και με απλούστερους τρόπους.

Πριν από την έναρξη των μετρήσεων σχεδιάζονται τα σκαριφήματα του κτιρίου πάνω στα οποία οργανώνεται το σύστημα των μετρήσεων που θα πρέπει να ληφθούν, ώστε κάθε σημείο να εξαρτάται από άλλα.

Η ιεράρχηση των μετρήσεων είναι επιβεβλημένη και βοηθά στη συστηματοποίησή τους σε γενικές και επιμέρους.

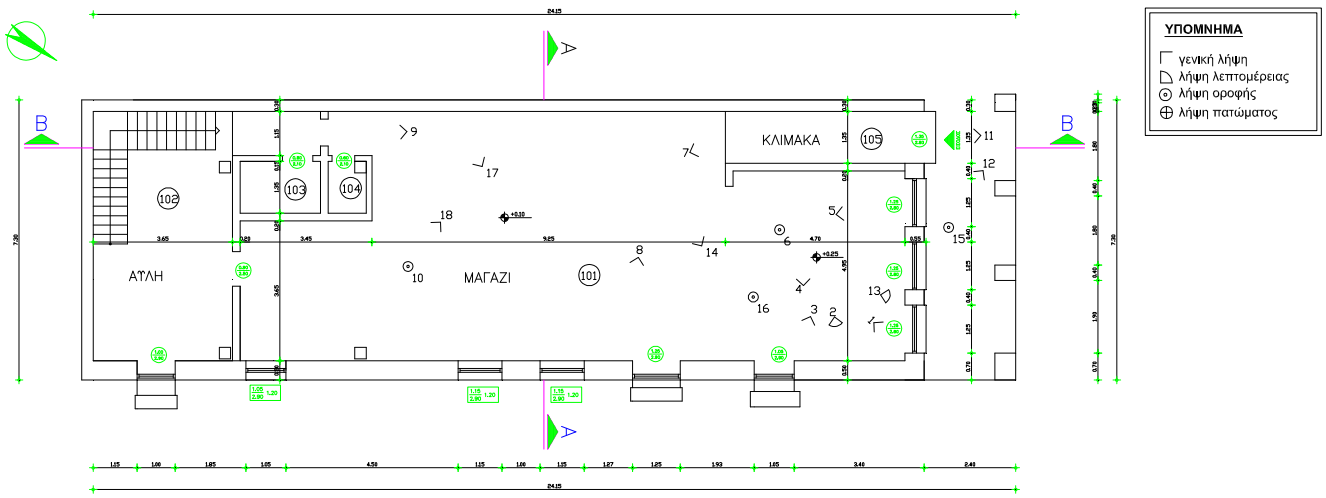
( Παράρτημα Α. Αρχιτεκτονικά σχέδια αποτύπωσης του κτιρίου).

### Φωτογραφική αποτύπωση

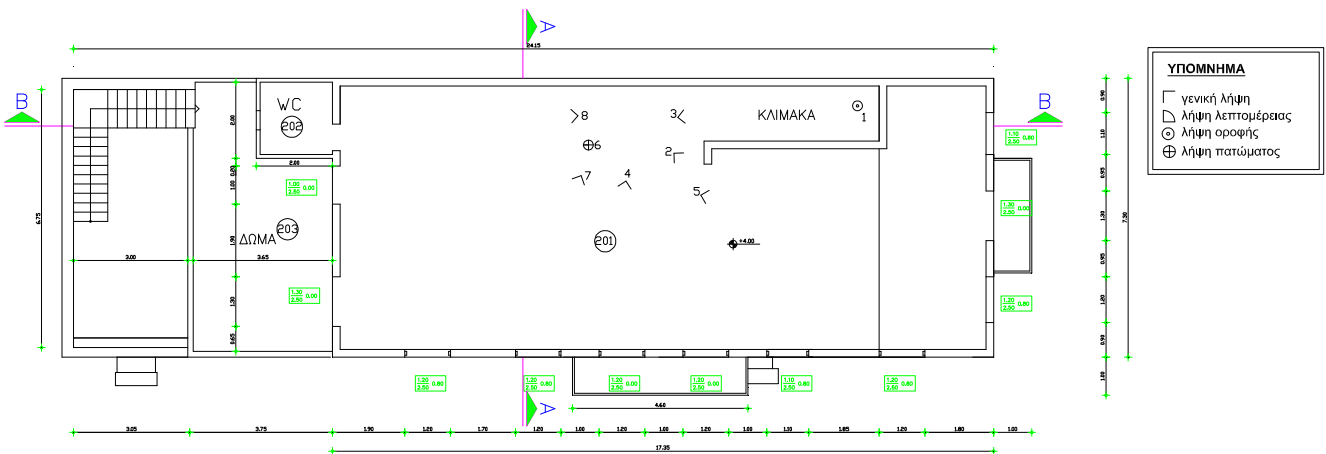
Βοηθά και συμπληρώνει την αρχιτεκτονική αποτύπωση και γίνεται παράλληλα και ταυτόχρονα με αυτήν. Είναι μία πολύ σημαντική εργασία η οποία απαιτεί άρτια γνώση των δυνατοτήτων των φωτογραφικών οργάνων.

Χρήσιμο είναι η φωτογράφιση του κτιρίου και των τμημάτων του να γίνεται με τέτοιο τρόπο, ώστε μέσω της φωτογραφίας να μπορούν να μετρηθούν τα απεικονιζόμενα μέρη.

(Παράρτημα Γ. Φωτογραφική αποτύπωση του κτιρίου).



ΚΑΤΟΨΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ  
ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΗ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ



ΚΑΤΟΨΗ ΟΡΟΦΟΥ  
ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΗ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ

### 1.3.1 Κτιριολογική ανάλυση

Το υπό μελέτη διατηρητέο κτίριο επί τις οδούς Γερμανού 16 και Χαραλάμπη είναι ένα γωνιακό κτίσμα το οποίο εδράζεται σε ελάχιστα επικλινές έδαφος με υψομετρική



διαφορά μεταξύ των δύο ανισόπεδων πλευρών του, 0,30 εκατοστών. Οι χώροι του κτιρίου διαμορφώνονταν σε τρεις στάθμες. Σήμερα είναι εμφανή μόνο οι δύο στάθμες η τρίτη έχει καταστραφεί πλήρως από την πυρκαγιά.

Η πρώτη στάθμη (χαμηλότερη) είναι κατά 0,25 εκατοστά ψηλότερη του δρόμου στις εισόδους από την οδό Γερμανού. Σ' αυτή στεγαζόταν κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος.

Η δεύτερη στάθμη (μεσαία) βρίσκεται 3,70 μ. ψηλότερα από την πρώτη. Σ' αυτή διαμορφώνονται οι χώροι τις οικίας, πάνω σε ξύλινο δάπεδο.

Η Τρίτη στάθμη (ψηλότερη) ήταν η σοφίτα, όπου υπάρχει πρόσβαση σε αυτήν με κλίμακα από την δεύτερη στάθμη.

### Πρώτη στάθμη

Για το ισόγειο - κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος υπάρχουν τρεις εισοδοί, από τις οποίες οι δύο είναι κύριες και η τρίτη βοηθητικής χρήσης, η οποία βρίσκεται στην πίσω πλευρά του κτιρίου, έχοντας πρόσβαση από την αυλή του. Η διέλευση για το κατάστημα γινόταν μόνο από την οδό Χαραλάμπη και από τις τρεις εισόδους. Το ισόγειο χωρίζεται σε πέντε χώρους από τους οποίους είναι ένας κύριος χώρος του καταστήματος( χώρος 101) επιφάνειας 97,46 τμ, δύο βοηθητικοί χώροι (χώροι 103 – 104) επιφάνειας 2,80τ.μ και 1,35 τμ αντίστοιχα, η κλίμακα που οδηγεί στον όροφο από την κύρια είσοδος στην οδό Γερμανού (χώρος 105) επιφάνειας 7,02 τμ και η εξωτερική αυλή στην οποία υπάρχει μια κλίμακα που οδηγεί και αυτή στον όροφο από την οδό Χαραλάμπη (χώρος 102) επιφάνειας 23,73 τμ.

Το δάπεδο του κεντρικού χώρου είναι στρωμένο με μαρμαρίνες πλάκες, όπως και των βοηθητικών χώρων. Στην όψη επί της οδού Γερμανού υπάρχουν τέσσερις πόρτες από τις οποίες οι τρεις ανήκουν στο κατάστημα του ισογείου και όπως φανερώνουν παλιά σχέδια δεν ήταν κύριοι εισοδοί προσπέλασης στο κατάστημα. Στην όψη επί τις οδού Χαραλάμπη υφίστανται έξι ανοίγματα τρία από τα οποία είναι παράθυρα του καταστήματος και τα δύο κεντρικοί εισοδοί του καταστήματος. Η νοτιοανατολική-πίσω όψη του κτιρίου έχει δύο ανοίγματα, το ένα δίνει πρόσβαση στην αυλή από το κατάστημα, ενώ το δεύτερο είναι παράθυρο του χώρου 103.

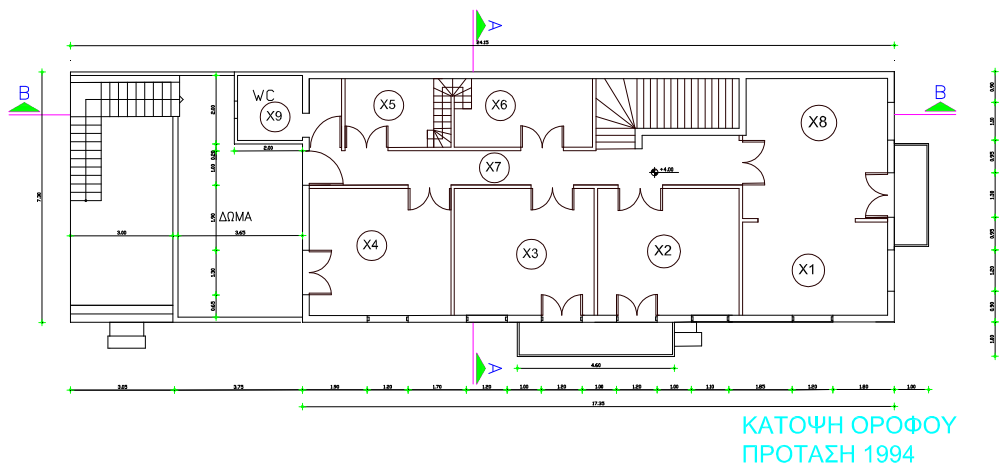
( Παράρτημα Α. Αρχιτεκτονικά σχέδια αποτύπωσης του κτιρίου, κάτοψη ισογείου αποτύπωσης).

### Δεύτερη στάθμη

Για τον όροφο υπάρχουν δύο εισοδοι μια κύρια η οποία γίνεται από την οδό Γερμανού και μια από την οδό Χαραλάμπη όπου εισερχόμαστε στην αυλή του κτιρίου από την πίσω όψη. Από την πρώτη στάθμη μια ξύλινη σκάλα με 22 ρίχτια των 0,18 περίπου εκατοστών , το καθένα ενός μέτρου και σαράντα πέντε εκατοστών (1,45 μ), οδηγεί στην δεύτερη στάθμη η οποία αποτελεί τον κύριο όροφο του κτιρίου.

Ο όροφος αποτελείται από τρεις χώρους, πλέον, τον κύριο χώρο (χώρος 201) επιφάνειας 116,96 τμ, το WC (χώρος 202) επιφάνειας 3,61 τμ και το δώμα (χώρος 203) επιφάνειας 21,56 τμ.

Σύμφωνα με παλιά σχέδια ο κύριος χώρος ήταν χωρισμένος σε οχτώ διαφορετικούς χώρους για τις ανάγκες της οικίας. Ο χώρος X1 με τον χώρο X8 χωρίζονται με δυο τοίχους μικρού μήκους ( 0,90μ και 0,60μ ) δίνοντας την αίσθηση ότι είναι ενιαίος χώρος και βλέπουν στην οδό Γερμανού πράγμα που μαρτυρεί ότι ήταν χώροι σαλονιού. Ο χώρος X7 ήταν ο διάδρομος της οικίας μαζί με την κεντρική κλίμακα, της κύριας εισόδου. Πάνω από την κλίμακα υπήρχε φεγγίτης μέσω του οποίου εξασφαλιζόταν ο φωτισμός και ο αερισμός του κεντρικού χώρου. Δίπλα στο WC ήταν η κουζίνα χώρος X5 πάνω από την οποία υπήρχε η ξύλινη κλίμακα που οδηγούσε στην σοφίτα (τρίτη κλίμακα).



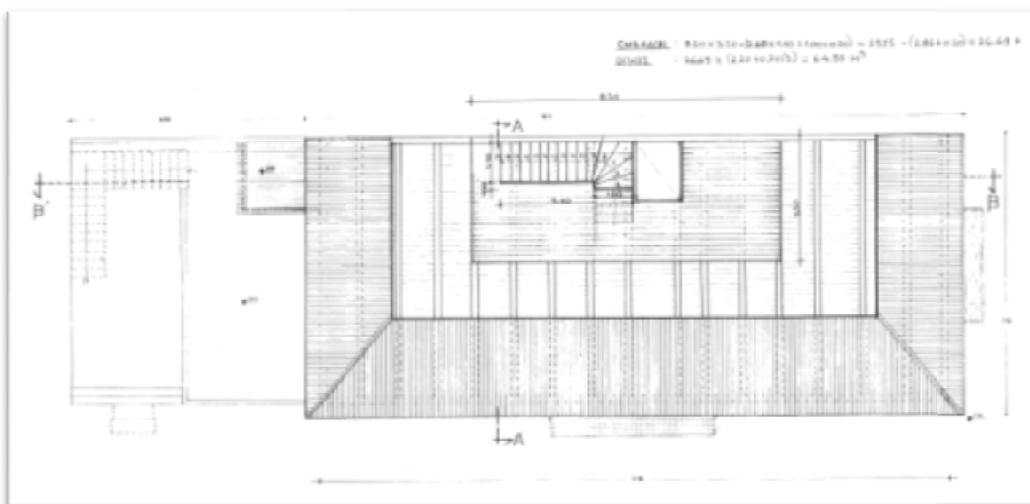
Η πρόσβαση για την κλίμακα της σοφίτας γινόταν από τον χώρο X6, χώρος ανάμεσα

της κουζίνας και της κεντρικής κλίμακας, ο οποίος μπορεί να είχε την χρήση βοηθητικού χώρου. Οι υπόλοιποι τρις χώροι Χ2, Χ3 και Χ4 φαίνεται να ήταν υπνοδωμάτια. Ο χώρος Χ2 και Χ3 είχαν πρόσβαση στον εξώστη της οδού Χαραλάμπη ενώ ο χώρος Χ4 στο δώμα.

Η όψη επί της οδού Γερμανού στον όροφο έχει δύο παράθυρα και μία μπαλκονόπορτα, που είχε πρόσβαση ο χώρος Χ8. Η όψη επί της οδού Χαραλάμπη έχει τέσσερα παράθυρα, ένα για κάθε από τα τέσσερα δωμάτια που υπήρχαν σε αυτήν και δύο μπαλκονόπορτες για τους χώρους Χ2 και Χ3 που είχαν πρόσβαση στον εξώστη. Οι εξώστες αποτελούνται από ξύλινο δάπεδο και κιγκλιδώματα με σιδεριές που διακοσμούν την όψη του κτιρίου. Το δάπεδο του ορόφου είναι ξύλινο με ενισχύσεις από μεταλλικά στοιχεία στην κάτω πλευρά του από μεταγενέστερες προσθήκες. Όλοι οι χώροι οριοθετούνταν με ξυλόμπηκτους τοίχους (τσατμά), οι οποίοι είναι ενισχυμένοι με εκτοξευμένο σκυρόδεμα, και πόρτες δίφυλλες ή μονόφυλλες.

### Τρίτη στάθμη

Από την στάθμη του ορόφου η πρόσβαση στην σοφίτα πραγματοποιούνταν μέσω μιας ξύλινης κλίμακας που υπήρχε στον χώρο Χ6. Η σοφίτα είχε χρήση βοηθητικού χώρου επιφάνειας 62,62 τμ, καταλαμβάνοντας αρκετό χώρο από την τρίριχτη στέγη. Το δάπεδο ήταν ξύλινο ενώ στην οροφή ήταν εμφανή τα ξύλινα στοιχεία της στέγης. Ανοίγματα δεν υπήρχαν στην σοφίτα, μέσω του φεγγίτη εξασφαλιζόταν ο φωτισμός και ο αερισμός της. Ήταν ένας ενιαίος χώρος χωρίς τοίχους να τον διαχωρίζουν.



ΚΑΤΟΨΗ ΣΟΦΙΤΑΣ

### 1.3.2 Μορφολογική ανάλυση

Είναι γνωστό ότι στους προηγούμενους αιώνες υπήρχε διάρκεια και σταθερότητα στις χωρικές επιλογές της κοινωνίας. Συνέπεια του γεγονότος αυτού ήταν η αποκρυστάλλωση των χωρικών αυτών επιλογών για ορισμένη χρονική περίοδο σε συγκεκριμένους τύπους χωρικής σύνταξης. Έτσι τα κτίσματα συγκεκριμένων λειτουργιών (π.χ. κατοικίες) μπορεί να διέφεραν σε διαστάσεις και όγκο, ακολουθούσαν, όμως, ορισμένες τυπολογικές διατάξεις. Ωστόσο, η διαμορφωμένη κατά περιοχές και κατά ιστορικές περιόδους τύποι παρουσίαζαν παραλλαγές. Η συγκριτική αυτή έρευνα του υπό μελέτη κτιρίου με άλλα παρόμοια της ίδιας τυπολογίας συμβάλλει στην πληρέστερη κατανόηση της αρχικής του δομής και της εξελικτικής του πορείας.

Τα μορφολογικά χαρακτηριστικά συγκεκριμένων τυπολογικών κατηγοριών ακολουθούσαν και αυτά παρόμοιους ή παράλληλους δρόμους. Και εδώ, το σύστημα τύπος και παραλλαγή έδωσε την ευκαιρία στους παραδοσιακούς τεχνίτες να δημιουργήσουν τα αριστουργήματα της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής. Τα γενικά μορφολογικά χαρακτηριστικά, αλλά και ο ιδιαίτερος διάκοσμος συγκεκριμένων αρχιτεκτονικών τμημάτων ορισμένων τυπολογικών κατηγοριών κτιρίων παρουσιάζουν ομοιότητες. Ωστόσο, οι διαφορές στις λεπτομέρειες στη σύνθεση, στα χρώματα καθιστούν κάθε περίπτωση μοναδική. Η μορφολογική ανάλυση μας δίνει

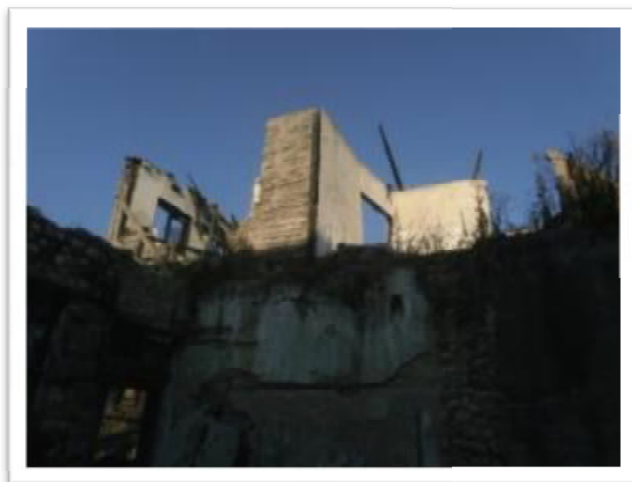


Εικόνα 2. Όψη του υπό μελέτη κτιρίου επί της οδού Γερμανού

πληροφορίες για τις γενικότερες επιδράσεις του κτιρίου, για τις αρχιτεκτονικές μορφές της εποχής, για την κοινωνική θέση του ιδιοκτήτη που κατασκεύασε το σπίτι, για τις ιδιαίτερες τεχνικές των μαστόρων της εποχής, καθώς και για τα υλικά των φινιρισμάτων που στόχευαν στην διακόσμηση και προβολή των κτισμάτων. Κυρίως, όμως, είναι απαραίτητη για την ολοκληρωμένη αναπαράσταση της συνολικής μορφής και των τμημάτων του κτιρίου. Η σχεδιαστική αναπαράσταση, της οποίας

άλλα τμήματα θα τεκμηριώναν από την έρευνα αυτού καθ' εαυτού του κτιρίου και άλλα θα είναι υποθέσεις βασισμένες στην τυπομορφολογική μελέτη, θα αποτελέσει τη βάση για τη διατύπωση των προτάσεων αποκατάστασης-ανάδειξης του κτιρίου.

Η μορφή του υπό μελέτη κτιρίου είναι απλή, προσδίδοντας την λαϊκή μορφολογική κατάσταση των κτιρίων της εποχής του. Πιο συγκεκριμένα υπάρχει μια ανομοιομορφία στις όψεις του κτιρίου και στις αποστάσεις των ανοιγμάτων μεταξύ τους. Φανερώνεται μια προχειρότητα στην κατασκευή του, τα ανοίγματα του ορόφου δεν έρχονται σε περασιά με αυτά του ισόγειου. Στην Βορειοδυτική πλευρά του κτίσματος προβάλλονται τρία ανοίγματα του ορόφου, ενώ στο ισόγειο υπάρχουν τρία ανοίγματα και η κύρια είσοδος, που οδηγεί στον όροφο. Στην Βορειοανατολική πλευρά του κτιρίου διακοσμούν τον όροφο έξι ανοίγματα, όπως και στο ισόγειο που δεν είναι συμμετρικά με αυτά του ορόφου. Προβάλλονται δύο εξώστες, ένα σε κάθε όψη, τα οποία είναι τοποθετημένα στο κέντρο των όψεων. Οι όψεις φανερώνουν ότι ανήκει στο νεοκλασικισμό αφού το κτίριο έχει κάποιες από τις τάσεις του. Διάκοσμος στο κτίριο δεν υπάρχει κάτι που υποδηλώνει ότι οι ιδιοκτήτες ήταν χαμηλής εισοδηματικής τάξης. Οι όψεις είναι απλοϊκές με γήινους χρωματισμούς στις τοιχοποιίες ενώ στα κουφώματα υπάρχει ένας πιο έντονος πράσινος χρωματισμός. Οι εξώστες είναι κατασκευασμένοι από σιδεριές όπου στο κάτω μέρος τους διαμορφώνονται έλικες δίνοντας μια πιο καλλιτεχνική νότα στις όψεις του διατηρητέου. Όλα τα παράθυρα είχαν απλά παραθυρόφυλλα στον όροφο και στο ισόγειο, όπως διαφαίνεται από παλιές φωτογραφίες. Οι πόρτες ήταν όλες ξύλινες και απλοϊκές εκτός από την κύρια είσοδο του ισόγειου και του ορόφου που υπήρχαν δύο



Εικόνα 3. Κατάσταση του υπό μελέτη κτιρίου εσωτερικά

δίφυλλες σκαλιστές ξύλινες πόρτες με ανοίγματα για φωτισμό των χώρων. Η νοτιοανατολική όψη (πίσω όψη) έχει πέντε ανοίγματα δύο στο ισόγειο και τρία στον όροφο. Η στέγη ήταν τρίριχτη με φεγγίτη στο κέντρο της κορυφής της και με βυζαντινά κεραμίδια να την διακοσμούν.

Η όψη επί τις οδού Χαραλάμπη φαινόταν σύμφωνα με παλιές φωτογραφίες να διαχωρίζεται σε δύο τμήματα. Η



Εικόνα 4. Το υπό μελέτη κτίριο το 1992

είσοδος στην πίσω αυλή είχε το ίδιο ουδέτερο χρωματισμό με τον όροφο, διαχωρίζοντας έτσι το κατάστημα και κάνοντας το τμήμα αυτό του ισογείου να δείχνει ότι ανήκει στον όροφο. Με αυτόν τον τρόπο διαχωριζόταν το διώροφο κτίσμα ξεχωρίζοντας τις λειτουργίες του.

### **1.3.3 Κατασκευαστική ανάλυση**

Η έρευνα για την κατασκευαστική δομή είναι από τις πλέον χρήσιμες για τη διάγνωση της παθολογίας, των κατασκευαστικών στοιχείων, καθώς και των υλικών δόμησης του κτιρίου.

Η κατάσταση των θεμελίων και το βάθος έδρασης τους, τα υλικά δόμησης και τα συνδετικά κονιάματα των φερουσών τοιχοποιιών, η κατάσταση των πατωμάτων και των δαπέδων, η κατασκευή της στέγης ή της οποιασδήποτε άλλης κάλυψης, η κατασκευή των εσωτερικών ενδιάμεσων χωρισμάτων, ψευδοροφών, κλιμακοστασίων, κουφωμάτων, επιχρισμάτων κλπ είναι από τα στοιχεία που πρέπει να εξεταστούν προσεχτικά και συστηματικά.

Οι μη καταστροφικές μέθοδοι εξέτασης των παραπάνω είναι οι πιο ενδεδειγμένες, εφόσον εξασφαλίζεται η διερεύνηση σε βάθος των κατασκευαστικών στοιχείων του κτιρίου. Ωστόσο, σε αρκετές περιπτώσεις διερευνητικές τομές κρίνονται απαραίτητες για τη διάγνωση της κατάστασής τους. Τοπικές εκσκαφές στο έδαφος για να διαπιστωθεί η κατάσταση και το βάθος έδρασης των θεμελίων, σημειακές καθαιρέσεις των επιχρισμάτων για την εξέταση των υλικών δόμησης και των συνδετικών κονιαμάτων των τοιχοποιιών, τοπικές αποξηλώσεις των δαπέδων για την εξέταση της κατάστασης των πατόξυλων, καθώς και άλλες διερευνητικές τομές για την εξέταση των ξύλινων διατομών των ξυλομπήκτων κατασκευών ίσως κριθούν απαραίτητες στην έρευνα. Στο κτίριο παρουσιάζονται τα τυπικά κατασκευαστικά χαρακτηριστικά της νότιας αρχιτεκτονικής του 19<sup>ου</sup> και 20 ου αιώνα. Κτισμένο σε

μερικός επικλινές έδαφος το ισόγειο του αποτελείται από λιθοδομή πάχους κυμαινόμενο από 50 έως 60 εκατοστά.

Το κτίσμα έχει κατακόρυφο φέροντα οργανισμό από λιθοδομή όπως και η θεμελίωσή του, με πιο μεγάλο πάχος. (δηλαδή, εφόσον οι τοίχοι έχουν πάχος 0,60 m τα πέδιλά του θα είναι έως και 1,00 μ πέτρινα). Οι τοιχοποιίες στο ισόγειο είναι απλή λιθοδομή και παρουσιάζουν σημαντικές διαφοροποιήσεις. Το πάχος της τοιχοποιίας της βορειοδυτικής και της βορειοανατολικής πλευράς είναι 0,60 εκ. ενώ της νοτιοανατολικής και νοτιοδυτικής πλευρά είναι 0,30 εκ. (βάσει παλιών αποτυπώσεων και σχεδίων από την Εφορία Νεοτέρων Μνημείων). Επίσης, έχουν ενισχυθεί εσωτερικά με εκτοξευόμενο σκυρόδεμα, επειδή είχε χαρακτηριστεί ως σεισμόπληκτο. Στον όροφο έχουμε τις τοιχοποιίες ξυλόπηκτες με τσατμά, δηλαδή τα κενά του ξύλινου σκελετού γεμίζονται με μικρές πέτρες ή κεραμίδια με σκοπό την ενίσχυση της ακαμψίας των τοίχων. Στη συνέχεια επιχρίονται εξωτερικά και εσωτερικά με ασβεστοκονίαμα εμπλουτισμένο με ψιλοκομμένο άχυρο για μεγαλύτερη αντοχή. Μεταγενέστερα ενισχύθηκε με σκυρόδεμα εσωτερικά και αυτό όπως το ισόγειο.



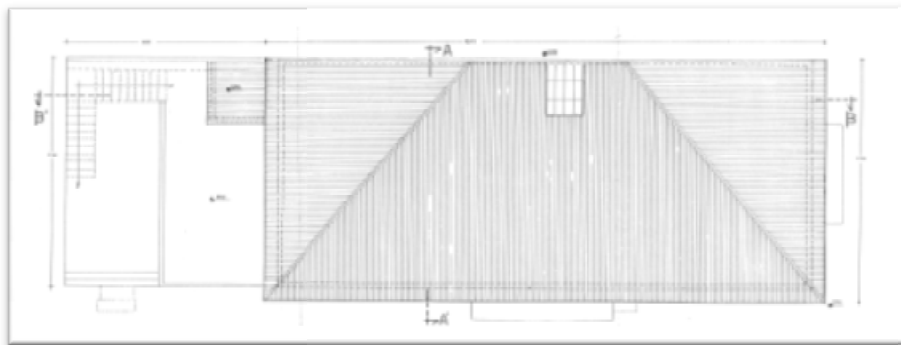
Εικόνα 5. Η οροφή του ισογείου

Στο ισόγειο η οροφή στηρίζεται με σιδερένια πηχάκια τα οποία είναι μεταγενέστερη προσθήκη πάνω από τα οποία διαφαίνεται ινώδες μονωτικό υλικό και οι ξύλινες σανίδες από το δάπεδο του ορόφου. Ο όροφος είχε ξύλινη οροφή η οποία ήταν η βάση τις στέγης. Το μεσοπάτωμα έχει δύο

σειρές από σανίδες και εντός αυτών υπάρχει ένα μείγμα από άμμο, φύκια, μικρού μεγέθους πέτρες. Η κάτω σειρά σανίδων ευθυγραμμίζεται από μικρότερες σανίδες- πηχάκια καρφωμένα. Όλη αυτή η κατασκευή στηρίζεται σε μεταγενέστερα μεταλλικά δοκάρια διαφορετικών τύπων. Το δάπεδο του ισογείου αποτελείται από μαρμάρινα πλακίδια ίδιου τύπου σε όλο το μήκος του ισογείου. Στον όροφο το δάπεδο είναι ξύλινο όπου είναι άμεσα συνδεδεμένο με το ξύλινο σκελετό του ορόφου. Το ξύλινο δάπεδο της οροφής αποτελείται από σανίδες πλάτους 20-25 εκατοστών και πάχους 12-15 χιλιοστών. Οι οροφосανίδες πλαισιώνονται περιμετρικά όπως και των δαπέδων σε κάθε χώρο,

τονίζοντας τη γεωμετρία του. Οι δυο εσωτερικές κλίμακες του κτιρίου ήταν ξύλινες με σχήμα "Γ". Η κεντρική κλίμακα που οδηγούσε στον όροφο είχε 22 ρίχτια των 0,18 περίπου εκατοστών το καθένα ενός μέτρου και σαράντα πέντε εκατοστών (1,45 μ), ενώ η κλίμακα που οδηγούσε στο πατάρι που φιλοξενούταν στην στέγη του κτιρίου είχε 19 ρίχτια των 0,17 περίπου εκατοστών και πλάτους ενός μέτρου και δέκα εκατοστών (1,10μ). Στο κτίριο όλα τα κουφώματα είναι ξύλινα και έχουν καταστραφεί όλα από την φωτιά που δημιουργήθηκε σε αυτό. Εξωτερικά το κτίριο είναι σοβατισμένο και βαμμένο σε κίτρινο χρωματισμό. Στο ισόγειο εσωτερικά είναι χρωματισμένο σε μαύρο χρώμα και ενισχυμένο εσωτερικά με ινώδες μονωτικό υλικό (υαλοβάμβακα) για ηχομόνωση λόγω της χρήσης που είχε ως χώρος αναψυχής. Ο όροφος είναι σοβατισμένος και έχει λευκό χρώμα. Το κτίριο είναι απλά κατασκευασμένο χωρίς διακοσμητικά στοιχεία εξωτερικά. Ακόμα έχει καταστραφεί σε μεγάλο βαθμό και δεν διαφαίνεται κάποιο διακοσμητικό στοιχείο εσωτερικά.

Η στέγη έχει καταστραφεί πλήρως όμως σύμφωνα με τα σχέδια αποτυπώσεως που είχαν γίνει πριν από την κατεδάφιση της μπορούμε να γνωρίζουμε μορφή της και την κατασκευαστική δομή της. Η στέγη ήταν τρίριχτη και αποτελούταν από ελκυστήρες, ορθοστάτες και κεραμικά πλακίδια. Στο κέντρο της είχε φεγγίτη από όπου υπήρχε φωτισμός στην κεντρική κλίμακα του ορόφου και στην σοφίτα. Καλύπτει το μεγαλύτερο μέρος της επιφάνεια του κτίσματος και το ύψος της φτάνει έως και 3,25μ. Η κεντρική γραμμή στήριξης ταυτίζεται με την κύρια επιμήκη δοκό πάνω στην οποία στερεώνονται οι ορθοστάτες. Κεκλιμένες δοκοί – τεγίδες εδράζονται στον κορφιά και στις περιμετρικές δοκούς της στέγης. Παράλληλα προς την κορυφή δύο ισχυρές γραμμές στήριξης σε κάθε πλευρά υποβαστούν τις κεκλιμένες δοκούς. Στις δοκούς είναι καρφωμένες οι σανίδες πετσώματος στο οποίο, εδράζονται τα βυζαντινά τύπου κεραμίδια.



ΚΑΤΟΨΗ ΣΤΕΓΗΣ



#### 1.4 Κατάσταση κτιρίου

Το διατηρητέο κτίριο είναι κατεστραμμένο από φωτιά που δημιουργήθηκε στο ισόγειο του. Έχουν καεί τα ξύλινα στοιχεία της στέγης και έχει καταστραφεί ολόκληρη. Το κτίριο δεν στεγάζεται με αποτέλεσμα να επιβαρύνονται τα στοιχεία του ορόφου και



Εικόνα 6. Το ισόγειο του υπό μελέτη κτιρίου

του ισόγειου με υγρασία από το νερό της βροχής. Το ξύλινο δάπεδο του ορόφου έχει καεί και υπάρχουν μεγάλα ανοίγματα κάνοντας τον όροφο ετοιμόρροπο και μη προσπελάσιμο. Οι εσωτερικοί διαχωριστικοί τοίχοι έχουν καεί όλοι στον όροφο καταστρέφοντας όλη την κατασκευαστική τεχνοτροπία του

ιστορικού κτιρίου, όπως επίσης και στο ισόγειο έχουν ισοπεδωθεί οι εσωτερικοί τοίχοι. Οι περιμετρικοί εξωτερικοί τοίχοι έχουν επηρεαστεί από την φωτιά σε μεγάλο βαθμό, στον όροφο εμφανίζουν περισσότερες βλάβες απ' ό,τι στο ισόγειο.

Η κεντρική ξύλινη κλίμακα που οδηγούσε στον όροφο έχει καεί και η πρόσβαση στον όροφο είναι αρκετά επικίνδυνη. Τα κουφώματα όπως και τα παραθυρόφυλλα έχουν καταστραφεί αφήνοντας το κτίριο να είναι προσπελάσιμο και απροστάτευτο. Τα ιστορικά στοιχεία του κτιρίου έχουν καεί και αλλοιωθεί σε τεράστιο βαθμό με αποτέλεσμα την απώλεια τους.

## **1.5 Συμπέρασμα**

Η πυρκαγιά που έγινε στο κτίριο προκάλεσε ανεπανόρθωτες ζημιές εκθέτοντας το και καταστρέφοντας τα ιστορικά του στοιχεία. Οι φθορές και οι ζημιές που προκλήθηκαν αναφέρονται παρακάτω συνοπτικά:

- Αποδιοργάνωση των λιθοδομών του ισογείου.
- Αποδιοργάνωση της περιμετρικής ξυλόμνηκτης τοιχοποιίας του ορόφου.
- Καταστροφή της κεντρικής κλίμακας ισογείου – ορόφου, αλλά και της κλίμακας ορόφου – σοφίτας.
- Καταστροφή του ξύλινου δαπέδου του ορόφου.
- Καταστροφή της στέγης.
- Εσωτερικά και εξωτερικά επιχρίσματα παρουσιάζουν προβλήματα.
- Σημαντικές φθορές των υαλοστασίων και εξώφυλλων των κουφωμάτων του ορόφου και των εξώθυρων του ισογείου.

## ΣΥΝΘΕΣΗ- ΠΡΟΤΑΣΗ ΤΩΝ ΕΠΕΜΒΑΣΕΩΝ

## **2.1. Στόχοι και σκοπιμότητα της επέμβασης**

Σκοπός της επισκευής ενός κτιρίου που έχει υποστεί βλάβη από πυρκαγιά είναι η επαναφορά του στην αρχική του κατάσταση. Η αξιολόγηση της υποβάθμισης μιας κατασκευής σκυροδέματος, η μέθοδος και το υλικό επισκευής πρέπει να επιλεγθούν σύμφωνα με τις απαιτήσεις των επίσημων προτύπων και κωδίκων της κατασκευής οπλισμένου σκυροδέματος. Η φέρουσα ικανότητα, η λειτουργικότητα και η ανθεκτικότητα στη διάβρωση και την πυρκαγιά πρέπει να είναι συμβατές με τις απαιτήσεις των κωδικών του κτιρίου. Οι κώδικες, εντούτοις, δεν προβλέπουν την αποκατάσταση, και επομένως οι απαιτήσεις τροποποιούνται ώστε να ανταποκρίνονται σε κάθε ιδιαίτερη περίπτωση. Αυτές οι προσαρμογές πρέπει να γίνουν σύμφωνα με τις αρχές σχεδιασμού του οπλισμένου σκυροδέματος και να βασίζονται στις μηχανικές ιδιότητες των υλικών που χρησιμοποιούνται για επισκευή ή ενίσχυση.

Οι ακόλουθες λειτουργικές απαιτήσεις πρέπει να τίθενται για οποιαδήποτε επισκευή:

- Η επισκευή πρέπει να προστατεύει τον οπλισμό από τη διάβρωση καθ' όλη τη διάρκεια της προσδοκώμενης ζωής λειτουργίας της κατασκευής.
- Το υλικό επισκευής θα πρέπει να έχει την ίδια αντοχή στο χρόνο με το επισκευασμένο υλικό.
- Η επισκευή θα πρέπει να αποκαταστήσει την απαιτούμενη φέρουσα ικανότητα και θα πρέπει να εξασφαλίσει αποδεκτή παραμόρφωση.
- Η επισκευή θα πρέπει να εξασφαλίσει την ανθεκτικότητα σε πυρκαγιά της κατασκευής, όπως απαιτείται.

Στόχος της επέμβασης είναι η επιδιόρθωση βλαβών και φθορών που έχει υποστεί το κτίριο από τους σεισμούς, από την υγρασία και από την γήρανση των υλικών του.

Όταν επισκευάζεται ένα κτίριο που έπαθε ζημιές από σεισμούς πρέπει να επιδιώκεται:

- Η αποκατάσταση του βαθμού αντισεισμικής ασφάλειας, που είχε πριν από τον σεισμό και ενδεχομένως η αύξηση της ασφάλειας αυτής, αν κριθεί ότι η κατασκευή δεν ήταν ασφαλής πριν από αυτόν. Ο σκοπός αυτός επιτυγχάνεται με την αποκατάσταση ή και την αύξηση της ικανότητας του

κτιρίου να απορροφήσει την αντισεισμική ενέργεια και να την καταλείψει στον φέροντα οργανισμό του.

- Σε δεύτερη φάση και κυρίως για λόγους ψυχολογικούς, αλλά και αισθητικούς, πρέπει να επισκευάζονται οι ρωγμές και οι ζημιές που δεν επηρεάζουν την ασφάλεια του κτιρίου.

Όταν επισκευάζεται ένα κτίριο που έπαθε ζημιές από την υγρασία πρέπει να επιδιώκεται:

- Η αποκατάσταση της ποιότητας σε φυσικά υλικά λόγω της απορροφητικότητας και της διαλυτικότητας τους. Η προστασία επικεντρώνεται στην απομάκρυνση των κινδύνων από τα νερά και τις επιδράσεις τους στα δομικά υλικά.
- Η καλύτερη θερμομόνωση του κτιρίου. Όταν ένα υλικό υγραίνεται μειώνεται η θερμομονωτική ικανότητά του.

Όταν επισκευάζεται ένα κτίριο που προκλήθηκαν ζημιές λόγω της γήρανσης των υλικών του πρέπει να επιδιώκεται:

- Η αποκατάσταση των φθαρμένων υλικών λόγω της μακροχρόνιας χρήσης τους για την αύξηση της ασφάλειας του κτιρίου.

Η σκοπιμότητα της επέμβασης είναι η ανάδειξη των ιστορικών φάσεων του κτιρίου για την προβολή της ιστορικής του ταυτότητας, αλλά δεν θα πρέπει να γίνεται εις βάρος της αισθητικής του. Η διακριτική επισήμανση των σημαντικών τροποποιήσεων και προσθηκών που υπέστη το κτίσμα στη διάρκεια της ιστορικής του πορείας δεν θα πρέπει να διασπά τη συνολική του αντιληπτική του οργάνωση και να αλλοιώνει την αισθητική του αξία.

## **2.2. Αρχές της επέμβασης**

Βασική αρχή για κάθε πρόταση αποκατάστασης και ένταξης νέων χρήσεων σε ένα ιστορικό κτίριο είναι ότι κάθε νέα επέμβαση θα πρέπει να σέβεται και να αναδεικνύει τα τυπολογικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά του κτιρίου λαμβάνοντας υπόψη τη δομοστατική του οργάνωση. Η συμβολική αξία και η ιεράρχηση των υφιστάμενων σχέσεων και χώρων η οποία συχνά συνοδεύεται και τονίζεται από αντίστοιχες

κατασκευές και υλικά δεν θα πρέπει να αλλοιώνεται, αλλά να αναδεικνύεται. Μια τέτοια θεώρηση δρα καταλυτικά στο σχεδιασμό των επεμβάσεων και βοηθά τους χρήστες να κατανοήσουν και να εκτιμήσουν την ιστορική και αισθητική αξία του κτιρίου, η οποία εκφράζεται με την συγκεκριμένη τυπολογική διάρθρωση και την αισθητική της εποχής του επίσης εξαντλείται κάθε προσπάθεια για τη διατήρηση όσο το δυνατόν περισσότερων αυθεντικών στοιχείων του κτιρίου. Υλικά δόμησης και τρόποι κατασκευής είναι στοιχεία αναπόσπαστα από τον χαρακτήρα του κτιρίου και αποτελούν ιστορικές μαρτυρίες όχι μόνο για το υπό μελέτη κτίριο αλλά και για την κατασκευαστική πρακτική της εποχής του.

Η ανάδειξη των ιστορικών φάσεων του κτιρίου είναι απαραίτητη προϋπόθεση για την προβολή της ιστορικής του ταυτότητας, αλλά δεν θα πρέπει να γίνεται εις βάρος της αισθητικής του. Η διακριτική επισήμανση των σημαντικών τροποποιήσεων και προσθηκών που υπέστη το κτίσμα στη διάρκεια της ιστορικής του πορείας δεν θα πρέπει να διασπά τη συνολική του αντιληπτική οργάνωση και να αλλοιώνει την αισθητική του αξία.

Οι προσθήκες ή συμπληρώσεις στοιχείων που καταστράφηκαν ή αφαιρέθηκαν, των οποίων τις διαστάσεις, τη μορφή και την κατασκευή είμαστε σε θέση να γνωρίζουμε με βεβαιότητα θα πρέπει να γίνονται με διακριτικό τρόπο ώστε αφενός να μη συγχέονται με τα αυθεντικά τμήματα του κτιρίου αφετέρου να αποτελούν αρμονικό σύνολο με τα υφιστάμενα στοιχεία του κτιρίου και να μην διασπούν τον συνολικό του χαρακτήρα.

Οι νέες αρχιτεκτονικές επεμβάσεις που αποσκοπούν είτε στη βελτίωση των λειτουργικών αναγκών του κτιρίου, είτε στον εκσυγχρονισμό του είτε στην αισθητική του θα πρέπει να είναι σαφώς διακεκριμένες, να εκφράζουν την εποχή τους και αν είναι δυνατόν, να είναι ανακλητές. Οι αντιστρέψιμες αυτές λύσεις δείχνουν τον σεβασμό της κοινωνίας μας προς τις επόμενες γενιές οι οποίες έχουν το δικαίωμα να επανερμηνεύσουν και να αξιολογήσουν την πολιτιστική κληρονομιά με άλλα κριτήρια και μεθόδους.

Η οποιαδήποτε επέμβαση που πρόκειται να πραγματοποιηθεί στο υφιστάμενο κτίριο πρέπει ακολουθεί τις ακόλουθες αρχές:

- Η μέθοδος επισκευής να είναι στενά συνδεδεμένη με την μελέτη, αλλά και τις υπάρχουσες δυνατότητες στη συγκεκριμένη περιοχή και χρονική περίοδο.
- Οι λύσεις που θα προταθούν να είναι πραγματοποιήσιμες τόσο από την άποψη των υλικών και μηχανημάτων, όσο και εργοτεχνικού προσωπικού, και ιδιαίτερα του εξειδικευμένου.
- Επιδιώκεται η επιλογή μεθόδων που θα εξασφαλίζουν οικονομία ωρών εργασίας εργατοτεχνιτών, παράγων που θα είναι καθοριστικός του ρυθμού προόδου του όλου έργου αποκατάστασης των ζημιών με την χρησιμοποίηση μηχανικών μέσων.
- Επίσης στην επιλογή μεθόδου πρέπει να λειφθεί υπόψη η απαραίτητη ομοιογένεια μεταξύ των στοιχείων της κατασκευής και των υλικών που θα χρησιμοποιηθούν για την επισκευή. Γενικά πρέπει τα ελάχιστα χαρακτηριστικά του νέου και του παλιού υλικού που καλούνται να συνεργαστούν, να είναι όμοια ή τουλάχιστον παρεμφερή.

Οι λειτουργικές απαιτήσεις και ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων που η νέα χρήση του κτιρίου επιβάλλουν αντιμετωπίζεται με νέες σύγχρονες επεμβάσεις. Το σύνολο των επεμβάσεων αυτών μπορεί να ομαδοποιηθεί στις εξής κατηγορίες:

- Αναδιάταξη των χώρων.

Η μελέτη συμβατότητας της νέας χρήσης αποσκοπεί ακριβώς στο να διερευνήσει τις ανάγκες του νέου κτιριολογικού προγράμματος σε σχέση με την υφιστάμενη διάταξη του χώρου του υπό μελέτη κτιρίου, ώστε να αποφθεχθούν όσο το δυνατόν μεγάλες αναδιατάξεις οι οποίες μπορούν να αλλοιώσουν την τυπολογία του κτιρίου. Ωστόσο, όταν μικρής κλίμακας αναδιατάξεις είναι απαραίτητο να πραγματοποιηθούν στο κτίριο τότε αυτές θα πρέπει να γίνονται με τέτοιο τρόπο ώστε τα νέα χωρίσματα να διακρίνονται από τα αυθεντικά.

- Προσθήκη νέων χώρων.

Η θέση, η μορφή και η διάταξη στο νέο χώρο εντάσσονται στην υφιστάμενη διάταξη του κτιρίου δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση στην ιεράρχηση των σχέσεων του χώρου ώστε οι σημαντικές λειτουργίες να εντάσσονται σε σημαντικά

αξιολογημένους χώρους και οι βοηθητικές λειτουργίες να εντάσσονται σε δευτερεύοντες χώρους του κτιρίου.

- Εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων.

Η επιλογή του είδους των εγκαταστάσεων που θα τοποθετηθούν στο υφιστάμενο ιστορικό κτίριο, για να βελτιωθεί η λειτουργικότητά του, ώστε να ανταποκρίνεται στις σύγχρονες ανάγκες είναι η ηλεκτροδότηση, η υδροδότηση, η αποχέτευση, ο κλιματισμός και η πυροπροστασία. Οι παραπάνω εγκαταστάσεις θα είναι εμφανείς και θα δίνουν την εντύπωση ότι 'φιλοξενούνται' στο κτίριο χωρίς να ενσωματώνονται στην κατασκευή του.

- Χρωματική οργάνωση του κτιρίου.

Πριν από την πρόταση χρωματικής οργάνωσης αποκατάστασης του κτιρίου θα προηγηθεί μια εμπειριστατωμένη ανάλυση της ιστορικής εξέλιξης των χρωματισμών που χρησιμοποιήθηκαν στο υπό μελέτη κτίριο καθώς και στα παρόμοια με αυτό της περιοχής του. Πέρα από την παραπάνω ανάλυση λαμβάνουμε υπόψη μας τις χρωματικές επιλογές κα αισθητικά.

### **2.3. Γενική περιγραφή της πρότασης**

#### **2.3.1 Μελέτη συμβατότητας της νέας χρήσης**

Η καλύτερη προϋπόθεση για την συντήρηση και διατήρηση του ιστορικού κτιρίου στο χρόνο είναι η επανάχρηση του. Δεν είναι όμως, δυνατόν να ενταχθεί οποιαδήποτε χρήση σε οποιοδήποτε ιστορικό κτίριο. Ευνοϊκότερη περίπτωση αποτελεί η ένταξη ιδίων ή παρόμοιων χρήσεων με αυτές για τις οποίες κατασκευάστηκε και λειτούργησε το ιστορικό κτίριο. Ωστόσο η λειτουργικές απαιτήσεις των νέων χρήσεων επιβάλλουν ορισμένες προδιαγραφές και διατάξεις οι οποίες δύσκολα ενσωματώνονται σε ένα υφιστάμενο κέλυφος που έχει κατασκευαστεί για να καλύψει ανάγκες μιας άλλης εποχής. Για τους λόγους αυτούς θα πρέπει να διερευνάτε η συμβατότητα της προτεινόμενης χρήσης και ενδεχομένως οι εναλλακτικές καταλληλότερες για το συγκεκριμένο κτίριο χρήσεις.



Ο σύγχρονος κτιριοδομικός κανονισμός επιβάλλει ορισμένες διατάξεις για τη σωστή και ασφαλή λειτουργία των νεοεγειρόμενων κτιρίων. Είναι σκόπιμο να λαμβάνεται υπόψη η φιλοσοφία του κανονισμού και η μέριμνα για την ασφαλή λειτουργία του επαναχρησιμοποιούμενου ιστορικού κτιρίου. Η κατά γράμμα υιοθέτηση των προτεινόμενων διατάξεων, όμως, θα έχει ίσως καταστροφικές συνέπειες για τη δομή και τον χαρακτήρα του. Έτσι, θα πρέπει να επιλέγονται λύσεις κατά περίπτωση, οι οποίες, αφενός να εξασφαλίζουν τη σωστή και ασφαλή λειτουργία του, αφετέρου να εντάσσονται αρμονικά, ώστε να μην αλλοιώνεται ο ιστορικός και αισθητικός χαρακτήρας του ιστορικού κτιρίου.

Τέλος, αυτό που θα πρέπει να πρυτανεύει στον επανασχεδιασμό και επανάχρηση των ιστορικών κτιρίων είναι η σκέψη ότι ο κύριος στόχος των επεμβάσεων είναι η διατήρησή τους μέσω της χρήσης και ότι οι χρήσεις μπορούν κατά εποχές να εναλλάσσονται. Την αρχιτεκτονική κληρονομιά θα πρέπει να την παραδώσουμε έτσι ώστε να μπορεί να επαναχρησιμοποιηθεί ίσως και διαφορετικά από τις επιλογές της σύγχρονης εποχής.

Έτσι, από τη μια μεριά η καινούρια χρήση του κτιρίου θα πρέπει να εξασφαλίζει στους χρήστες μία σωστή, σύγχρονη εξυπηρέτηση και από την άλλη ο εξοπλισμός του δεν θα πρέπει να συγχέεται ούτε να ανταγωνίζεται το ιστορικό κτίριο αλλά να δίνει την εντύπωση ότι «φιλοξενείται» σε αυτό.

Το κτίριο επαναχρησιμοποιείται με την λειτουργία του εστιατορίου στο ισόγειο, επειδή εντάσσεται αρμονικά και δεν μεταποιεί στα κατασκευαστικά και μορφολογικά στοιχεία. Ο όροφος επαναχρησιμοποιείται ως οικία σύμφωνα με την προηγούμενη χρήση του, ώστε να μην αλλοιώνεται ο ιστορικός και αισθητικός χαρακτήρας του. Η περιοχή που εντάσσεται το ιστορικό κτίριο ανήκει στον πολυσύχναστο κεντρικό ιστό της πόλης και κυριαρχούν χώροι συνάθροισης κοινού. Η νέα λειτουργία του κτιρίου δεν αλλοιώνει την ιστορικότητα των εσωτερικών χώρων. Τέλος αυτό που πρυτανεύει στον επανασχεδιασμό για την επανάχρηση του ιστορικού κτιρίου είναι η σκέψη ότι κύριος στόχος των επεμβάσεων είναι η διατήρησή τους μέσω της χρήσης και ότι οι χρήσεις μπορούν κατά εποχές να εναλλάσσονται.

(Παράρτημα Β. . Αρχιτεκτονικά σχέδια σύνθεσης του κτιρίου)

### **2.3.2 Αναδιάταξη των χώρων**

Η μελέτη συμβατότητας της νέας χρήσης αποσκοπεί ακριβώς στο να διερευνήσει τις ανάγκες του νέου κτιριολογικού προγράμματος σε σχέση με την υφιστάμενη διάταξη του χώρου του υπό μελέτη κτιρίου, ώστε να αποφευχθούν όσο το δυνατόν μεγάλες αναδιατάξεις οι οποίες ενδεχομένως θα αλλοιώσουν την τυπολογία του κτιρίου. Ωστόσο, όταν μικρής κλίμακας αναδιατάξεις είναι απαραίτητο να πραγματοποιηθούν στο κτίριο, τότε αυτές θα πρέπει να γίνονται με τέτοιο τρόπο, ώστε τα νέα χωρίσματα (τοίχοι, δάπεδα, ανοίγματα) να διακρίνονται με σαφήνεια από τα αυθεντικά, και να διατηρούνται τα ίχνη των παλαιών χωρισμάτων. Η διαφοροποίηση της γεωμετρίας και των υλικών αυτών των νέων διατάξεων είναι ορισμένοι τρόποι χειρισμού για να εξασφαλισθεί η διάκριση από τα αρχικά τμήματα του κτιρίου.

Το ισόγειο του υπό μελέτη κτιρίου για την λειτουργία του εστιατορίου θα χωριστεί σε πέντε χώρους τον βασικό μέρος του εστιατορίου - η αίθουσα φαγητού (Π101) επιφάνειας 78,50τμ, την κουζίνα (Π102) επιφάνειας 13,50τμ, τον αποθηκευτικό χώρο (Π103) επιφάνειας 4,46τμ, τα WC (Π104) επιφάνειας 6,73τμ και την κλίμακα που οδηγεί στον όροφο (Π105) επιφάνειας 7,02τμ. Για το σχεδιασμό του εστιατορίου ακολουθήθηκαν συγκεκριμένα πρότυπα για την σωστή λειτουργία του. Το καθαρό ύψος που πρέπει να έχει μια αίθουσα εστιατορίου πάνω από 50τμ είναι τουλάχιστον 2,75μ και το υπό μελέτη κτίριο έχει καθαρό ύψος στο ισόγειο του 3,75μ. Ο τύπος του εστιατορίου και οι θέσεις που έχει καθορίζουν και την απαιτούμενη επιφάνεια της κουζίνας σε m<sup>2</sup>. Οι τύποι ενός εστιατορίου είναι τέσσερις, το εστιατόριο πολυτελείας, το εστιατόριο με μεγάλη εναλλαγή πελατών (εμπορικό κέντρο), το σύνηθες εστιατόριο και την ταβέρνα. Το εστιατόριο που θα γίνει στο υπό μελέτη κτίριο ανήκει στην κατηγορία του σύνηθες εστιατόριο, έχει σαράντα τρεις θέσεις και για κάθε μια θέση πρέπει να έχει επιφάνεια κουζίνας 0,3τμ. Έτσι η ελάχιστη επιφάνεια που θα πρέπει να έχει η κουζίνα είναι 12,90τμ. Η επιφάνεια της τουαλέτας υπολογίζεται και αυτή σύμφωνα με τις θέσεις, όπου για λιγότερο από 50 θέσεις οι τουαλέτες πρέπει να είναι μια ανδρών και μια γυναικών. Ο αποθηκευτικός χώρος είναι απαραίτητος για τις προμήθειες του εστιατορίου και για το προσωπικό του.

Ο όροφος χωρίζεται σε οκτώ χώρους για την οικία σύμφωνα με τα παλιά σχέδια, οι οποίοι διατάσσονται σύμφωνα με τις χρήσεις του. Πιο συγκεκριμένα θα τοποθετηθεί το σαλόνι και η τραπεζαρία στον ενιαίο χώρο Π201 επιφάνειας 29,08τμ, τρία

υπνοδωμάτια στους χώρους (Π202) (Π203) (Π204) επιφάνειας 15,20τμ 15,17 και 15,36τμ αντίστοιχα, το WC στον χώρο Π205 επιφάνειας 5,57τμ, η αποθήκη στον χώρο Π206 επιφάνειας 6,20τμ, η κουζίνα στον χώρο Π207 επιφάνειας 8,11τμ και ο διάδρομος που οδηγεί στα δωμάτια από την κλίμακα Π208 επιφάνειας 13,89τμ.

(Παράρτημα Β. . Αρχιτεκτονικά σχέδια σύνθεσης του κτιρίου)

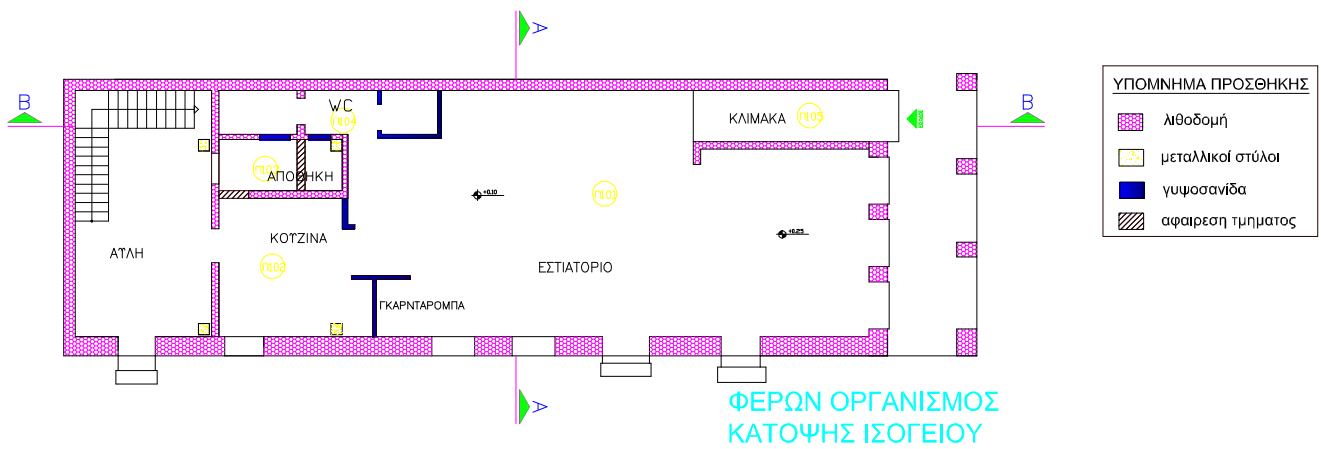
### **2.3.3 Προσθήκη νέων χώρων**

Είναι φανερό ότι η υφιστάμενη υποδομή των ιστορικών κτιρίων δεν επαρκεί για την ικανοποίηση σύγχρονων λειτουργικών αναγκών (χώροι υγιεινής, κουζίνες, χώροι τεχνικού εξοπλισμού κλπ). Στην πλειοψηφία των περιπτώσεων απαιτείται η ένταξη ή προσθήκη των απαραίτητων αυτών χώρων. Η θέση, η μορφή και η διάταξη των νέων αυτών τμημάτων θα πρέπει να γίνεται:

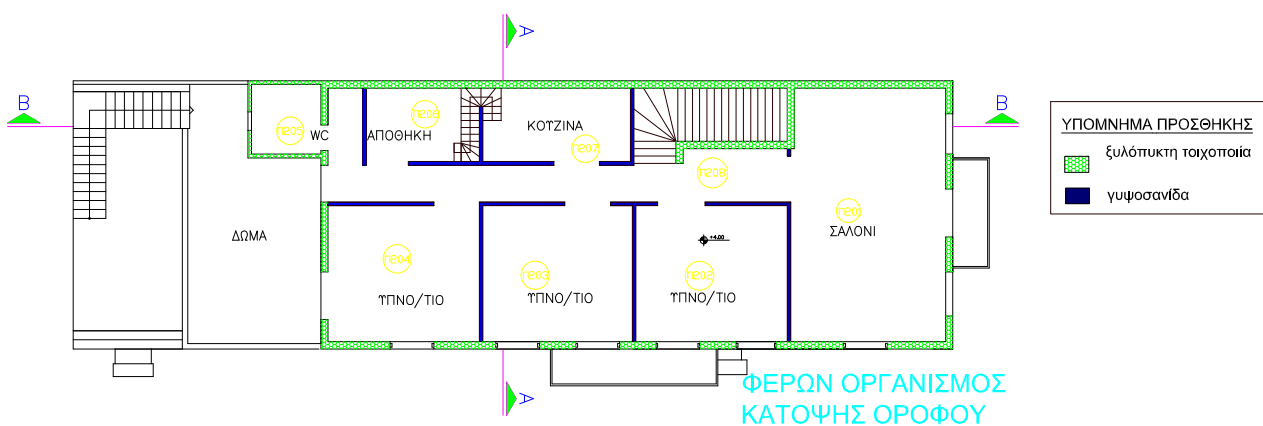
α) στην περίπτωση των προσθηκών να μη διαταράσσεται η ογκοπλασία και η γενική διάταξη του κτιρίου. Το νέο τμήμα θα πρέπει να διακρίνεται από το αρχικό, αλλά και να «συνδυάζεται» διαλεκτικά μ' αυτό, ώστε ακόμα και μέσα από αντιθέσεις να επιτυγχάνεται ένα αρμονικό αρχιτεκτονικό σύνολο.

β) στην περίπτωση που τα νέα τμήματα εντάσσονται στην υφιστάμενη διάταξη του ιστορικού κτιρίου τότε θα πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή στην ιεράρχηση των σχέσεων των χώρων, ώστε σημαντικές λειτουργίες να εντάσσονται σε σημαντικά αξιολογημένους χώρους και βοηθητικές λειτουργίες να εντάσσονται σε δευτερεύοντες χώρους του κτιρίου.

Και στις δύο περιπτώσεις η γεωμετρία, οι διαστάσεις, η μορφή και τα υλικά των νέων τμημάτων θα πρέπει να διακρίνονται από τα αυθεντικά στοιχεία του κτιρίου. Η προσθήκη χώρων στο υπό μελέτη κτίριο κατηγοριοποιείται στην περίπτωση α), όπου δεν διαταράσσεται η ογκοπλασία και η γενική διάταξη του κτιρίου. Οι νέοι χώροι θα κατασκευαστούν από υλικά που θα διακρίνονται από τα αρχικά και ταυτόχρονα δεν θα ξενίζει από αυτά. Η νέα χρήση του ισογείου δεν αλλοιώνει το ιστορικό κτίριο εκτός από δυο τμήματα τα οποία διανοίγονται για την σωστή λειτουργία του εστιατορίου στον χώρο Π103. Οι προσθήκες γίνονται από γυψοσανίδες για να διακρίνεται το αρχικό υλικό και για την μελλοντική αναδιάταξη στην αρχική του κατάσταση, όταν χρειαστεί να αλλάξει χρήση.



Στον όροφο θα πραγματοποιηθεί η ίδια διαρρύθμιση των χώρων με υλικά όσο γίνεται πιο κοντά στα αρχικά, για να αναδειχτεί η αρχική τυπολογία του κτιρίου. Η περιμετρική τοιχοποιία του ορόφου θα κατασκευαστεί ξυλόπηκτη με συμπαγή τούβλα. Οι εσωτερικοί χώροι θα διαχωριστούν με γυψοσανίδα σύμφωνα με την αρχική διαρρύθμιση που είχε πριν την καταστροφή του.



### **2.3.4 Εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων**

Είναι φανερό ότι οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις των ιστορικών κτιρίων, όταν υπάρχουν, σπάνια μπορούν να εξυπηρετήσουν τις σύγχρονες ανάγκες της νέας χρήσης. Σήμερα οι δυνατότητες που παρέχονται από τη σύγχρονη τεχνολογία είναι πολύ μεγάλες και συνεχώς αυξάνουν και βελτιώνονται. Η επιλογή του είδους των εγκαταστάσεων που θα τοποθετηθούν στο ιστορικό κτίριο, για να βελτιώσουμε τη λειτουργικότητά του, ώστε να ανταποκρίνεται στις σύγχρονες ανάγκες, είναι από τα κρισιμότερα θέματα της αποκατάστασης-επανάχρησης. Κάθε τύπος κτιρίου με τη συγκεκριμένη κατασκευαστική του δομή απαιτεί διαφορετικούς χειρισμούς και επιλογές. Επιπλέον, οι ιδιαίτερες απαιτήσεις που επιβάλλουν οι εκάστοτε χρήσεις καθιστούν κάθε περίπτωση επέμβασης μοναδική. Οι εγκαταστάσεις αυτές είναι της ηλεκτροδότησης, υδροδότησης, αποχέτευσης, πυροπροστασίας και πιθανόν κλιματισμού. Σε ένα σύγχρονο κτίριο οι εγκαταστάσεις αυτές μπορούν να προβλεφθούν και να ενσωματωθούν στην κατασκευή του χωρίς να δημιουργούνται ιδιαίτερα προβλήματα. Στα ιστορικά κτίρια, όμως, στις περισσότερες περιπτώσεις είναι πολύ δύσκολο να ενσωματωθούν χωρίς να καταστραφούν αυθεντικά τμήματά τους. Μία πρώτη βασική αρχή θα ήταν η ελαχιστοποίηση των επεμβάσεων στις εντελώς απαραίτητες χωρίς να θίγονται ουσιαστικά οι λειτουργικές απαιτήσεις της νέας χρήσης. Με δεδομένο ότι τα ιστορικά κτίρια διέθεταν ένα δικό τους ιδιαίτερο ορισμένες φορές τρόπο ρύθμισης των συνθηκών του εσωτερικού τους περιβάλλοντος, θα πρέπει να εξαντλείται κάθε προσπάθεια, ώστε να λαμβάνονται υπ'όψη οι διατάξεις αυτές στον επανασχεδιασμό τους (διαμπερής αερισμός, φεγγίτες, μονώσεις, προστασία από την υγρασία κλπ). Όταν η τοποθέτηση μιας σειράς εγκαταστάσεων αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση για τη λειτουργία της νέας χρήσης, τότε οι οδεύσεις των εγκαταστάσεων αυτών καθώς και οι λειτουργικές τους μονάδες (σώματα καλοριφέρ, κλιματιστικά, πυροσβεστικές φωλιές κλπ) θα πρέπει να είναι εμφανείς και να δίνουν την εντύπωση ότι «φιλοξενούνται» στο κτίριο χωρίς να ενσωματώνονται στην κατασκευή του.

### **2.3.5 Χρωματική οργάνωση του κτιρίου**

Πριν από κάθε πρόταση χρωματικής οργάνωσης αποκατεστημένων κτιρίων θα πρέπει να προηγείται μία εμπειριστατωμένη ανάλυση της ιστορικής εξέλιξης των

χρωματισμών που χρησιμοποιήθηκαν στο υπό μελέτη κτίριο, καθώς και στα παρόμοια με αυτό της περιοχής του.

Στη στρωματογραφική ανάλυση των χρωματισμών των διαφόρων επιφανειών ενός κτιρίου μπορούμε να αναγνωρίσουμε τις αλληπάλληλες στρώσεις των διαφόρων χρωμάτων κάθε επιφάνειας, αλλά είναι δύσκολο να ξέρουμε τους συνδυασμούς των χρωμάτων των διαφόρων επιφανειών, γιατί είναι πιθανό ένα τμήμα του κτιρίου να δέχθηκε περισσότερους χρωματισμούς από ένα άλλο διπλανό του. Έτσι, δεν μπορούμε να είμαστε απολύτως βέβαιοι με ποιους συνδυασμούς χρωμάτων το κτίριο ήταν χρωματισμένο κάθε εποχή: π.χ. σε ορισμένα κτίρια που είχαν έξεργα διακοσμητικά στοιχεία (παραστάδες ανοιγμάτων, ανάγλυφα διακοσμητικά κλπ) σε ορισμένες εποχές τα στοιχεία αυτά προβάλλονταν με ανοιχτόχρωμους χρωματισμούς και σε άλλες με σκουρότερους ή με διαφορετικούς ή άλλες φορές κυριαρχούσε η μονοχρωμία. Δεν αρκεί λοιπόν, να γνωρίζουμε μόνον τα αλληπάλληλα χρώματα, αλλά πρέπει να κατανοήσουμε τη φιλοσοφία με την οποία κάθε εποχή επέλεγε μία συγκεκριμένη χρωματική οργάνωση. Αυτή τη γνώση, της κυρίαρχης δηλαδή άποψης για τη χρωματική οργάνωση της συγκεκριμένης τυπολογίας κτιρίων κάθε εποχής, την αποκτούμε με συγκριτικές αναλύσεις και με ταυτόχρονη βιβλιογραφική έρευνα. Η γνώση των διαφόρων χρωματικών συνδυασμών που χρησιμοποιήθηκαν στο κτίριο κατά καιρούς δεν σημαίνει ότι μας οδηγεί αλάνθαστα στην καταλληλότερη ή επιτυχέστερη χρωματική οργάνωση. Σημαντικοί παράγοντες, όπως η σχέση του κτιρίου με το άμεσό του περιβάλλον, η χρήση, η κυρίαρχη ιδεολογία και αισθητική της εποχής, καθώς και τα υλικά με τα οποία κατασκευάζονται τα χρώματα και οι μέθοδοι εφαρμογής τους, είναι καθοριστικοί για το τελικό αποτέλεσμα. Μπορεί μία απόχρωση να δίνει την επιθυμητή εντύπωση, όταν τα υλικά που χρησιμοποιήθηκαν είναι αυτά των παραδοσιακών υδροχρωμάτων, ενώ η ίδια απόχρωση να αστοχεί κατασκευασμένη με σύγχρονα πλαστικά ή ακρυλικά χρώματα. Εφ' όσον, λοιπόν, έχουμε πλήρη γνώση των ιστορικών χρωματισμών του κτιρίου και του περιβάλλοντός του και η απόφαση για τη νέα του χρωματική οργάνωση έχει ελεγχθεί συστηματικά, ενδείκνυται να εκτελούνται δοκιμές σ' αυτό καθ' αυτό το κτίριο και σε χαρακτηριστικές θέσεις του, ώστε πέρα από την επιστημονική τεκμηρίωση να επιβεβαιώνουμε τις χρωματικές επιλογές και αισθητικά.

Η χρωματική πρόταση του κτιρίου εξωτερικά θα διατηρηθεί ίδια με την χρωματική πρόταση που είχε γίνει το 1994 όταν ανακαινίστηκε ως σεισμόπληκτο, η οποία είναι



και η χρωματική απόδοση που έχει μέχρι και σήμερα. Θα παραμείνει το κίτρινο χρώμα στις εξωτερικές τοιχοποιίες και το πράσινο χρώμα στα κουφώματα.



Εικόνα 7. Χρωματική άποψη για την πρόταση του υπό μελέτη κτιρίου επί της οδό Χαραλάμπη



Εικόνα 8. Χρωματική άποψη για την πρόταση του υπό μελέτη κτιρίου επί της οδό Γερμανού

## **2.4. Προτεινόμενες επεμβάσεις**

### **2.4.1 Αποκατάσταση της στατικής επάρκειας του κτιρίου**

Γενικά, θα πρέπει να αποφεύγεται η υπερενίσχυση του κτιρίου και να προτείνονται λύσεις οι οποίες αποκαθιστούν την στατική του επάρκεια μη αλλοιώνοντας την αρχική του δομοστατική οργάνωση. Καθοριστικό ρόλο στις αποφάσεις αυτές παίζει η προτεινόμενη χρήση.

Η μέθοδος που θα επιλεγεί για την αποκατάσταση της στατικής επάρκειας είναι καθοριστική. Ανακλητές ή μη αναστρέψιμες επεμβάσεις θα χαρακτηρίσουν το κτίριο για την επόμενη «ζωή» του. Εφ' όσον κριθεί απαραίτητο να χρησιμοποιηθούν μη αναστρέψιμες επεμβάσεις (ενέματα, μανδύες, ανακατασκευές κλπ) θα πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή στη συμβατότητα των υλικών και στη διαστασιολόγηση των εμφανών στοιχείων. Οι ορατές ανακλητές ενισχύσεις είναι γενικά προτιμότερες αρκεί να αντιμετωπίζονται ως νέα στοιχεία καλαίσθητα, εναρμονισμένα στο ιστορικό περιβάλλον του κτιρίου.

### **2.4.2 Αποκατάσταση των κατεστραμμένων διαβρωμένων ή αλλοιωμένων στοιχείων του κτιρίου**

Η ανάκτηση μέσω της ανακατασκευής σημαντικών στοιχείων τα οποία έχουν αφαιρεθεί ή καταστραφεί είναι από τις πιο ευαίσθητες και αμφιλεγόμενες εργασίες. Κατά καιρούς έχουν διατυπωθεί διάφορες θεωρίες και απόψεις με βάση τις οποίες έχουν επιτευχθεί αριστουργήματα, αλλά και προβληματικές επεμβάσεις. Τα τελευταία χρόνια τείνει να διαμορφωθεί η άποψη σύμφωνα με την οποία είναι επιθυμητές οι ανακατασκευές στοιχείων που έχουν χαθεί. Τα νέα αυτά στοιχεία ολοκληρώνουν την εικόνα του κτιρίου και αναδεικνύουν την ιστορική και αισθητική αξία του, στόχοι που είναι βασικοί στη διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Τα ανακατασκευασμένα μορφολογικά στοιχεία του κτιρίου μπορούν να κατασκευασθούν ακόμα και με παραδοσιακά υλικά και τεχνικές. Ωστόσο, για τον προσεκτικό παρατηρητή πρέπει να διαφέρουν και να δηλώνουν τη σύγχρονη κατασκευή τους. Οι μικροδιαφορές αυτές αφ' ενός δεν διασπούν τη συνολική εικόνα του κτιρίου αφ' ετέρου επιτρέπουν την ανάγνωσή του και των επεμβάσεων που πραγματοποιήθηκαν σ' αυτό.



Για τα διαστρεβλωμένα ή αλλοιωμένα στοιχεία θα πρέπει να εξαντλείται κάθε προσπάθεια για τη διατήρησή τους, ακόμα και αν η διάβρωση έχει αμβλύνει την καθαρότητα και ευκρίνεια των μορφών τους. Απαιτείται συστηματικός καθαρισμός και συντήρηση από ειδικά συνεργεία.

Όπως έχει αναφερθεί και προηγουμένως, η διάσωση όσο το δυνατόν περισσότερων αυθεντικών στοιχείων αποτελεί πρωταρχικό στόχο.

Η ανάδειξη και προβολή στοιχείων που ανήκουν σε προηγούμενες φάσεις του κτιρίου και για διάφορους λόγους έχουν επικαλυφθεί ή ενσωματωθεί σε μεταγενέστερες κατασκευές είναι εξίσου ευαίσθητη και σημαντική εργασία. Εφ' όσον αποτελούν βασικά τμήματα της δομής του κτιρίου (προϋφιστάμενες τοιχοποιίες, παλαιότερα δάπεδα, προγενέστερα ανοίγματα κλπ.) κρίνεται απαραίτητη η ανάδειξη και προβολή τους, ακόμη και εάν λειτουργικοί λόγοι της νέας χρήσης δεν συνηγορούν σ' αυτό. Εάν τα στοιχεία αυτά είναι κυρίως μορφολογικά (τοιχογραφίες, κορνίζες, ιδιαίτερα επιχρίσματα), επίσης κρίνεται απαραίτητη η ανάδειξή τους, ακόμα και αν βρίσκονται σε απρόσιτα σημεία ή σε επιφάνειες διαφορετικές από τις τελικές (π.χ. στρώματα επιχρισμάτων υποκείμενα των τελικών, ανοίγματα μέσα στο πάχος των τοίχων κλπ). Ανάλογα με τη μέθοδο της επισκευής ή ενίσχυσης που έχει προταθεί από το μελετητή, τα υλικά μπορούν να χρησιμοποιούνται μόνα τους ή σε συνδυασμούς μεταξύ τους.

Το σκυρόδεμα συνδυάζεται σχεδόν πάντα με οπλισμό αλλά μπορεί να συνδυαστεί και με μεταλλικές διατομές όπως ελάσματα σε κάποιες μεθόδους.

Η μέθοδος που θα επιλεγεί εξαρτάται:

- Από το είδος της βλάβης
- Από το επιδιωκόμενο αποτέλεσμα για το κτίριο (απλή επισκευή ή ενίσχυση, ανακαίνιση) – συνήθως εξαρτάται από την εκτίμηση για την ευστάθεια του Φ.Ο που έχει γίνει.
- Από το επιδιωκόμενο αισθητικό και λειτουργικό αποτέλεσμα, δεδομένου ότι πολλές μέθοδοι προσθέτουν νέα στοιχεία και αλλοιώνουν την αρχική μορφή του κτιρίου.

Για την αντιμετώπιση των ζημιών που προαναφέρθηκαν(1.5 Συμπέρασμα) θα πραγματοποιηθούν οι παρακάτω επεμβάσεις:

- Έλεγχος των θεμελίων του κτιρίου
- Ενίσχυση των λιθοδομών του ισογείου με gunite πάχους 5-8 cm, εσωτερικά.
- Αποκατάσταση των ρηγματώσεων του φέροντος οργανισμού του ισογείου με ενέματα.
- Αφαίρεση της υγρασίας μέσω κεραμικού ή πλαστικού σωλήνα και ενίσχυση με υδραυλικά κονιάματα για την αποφυγή νέας εισχώρησης του νερού.
- Ενίσχυση - ανακατασκευή σκελετού ξυλόπηκτης τοιχοποιίας (τσατμαδότοιχου) με αντικατάσταση φθαρμένων στοιχείων.
- Το δάπεδο του ορόφου θα ανακατασκευαστεί με ξύλινα στοιχεία όπως ήταν αρχικά.
- Η κατακόρυφη επικοινωνία ισογείου – ορόφου και ορόφου σοφίτας θα γίνεται με ξύλινη κλίμακα.
- Ανακατασκευή της ξύλινης στέγης σύμφωνα με την αρχική της μορφή.
- Ενίσχυση φέροντος οργανισμού με ελκυστήρες, αγκυρώσεις και διαζώματα
- Τοπικές επισκευές επιχρισμάτων και χρωματισμοί όλων των επιφανειών της όψης με ακρυλικά χρώματα, όπως επίσης και επισκευές όλων των διακοσμητικών στοιχείων.
- Αντικατάσταση των υαλοστασίων, επισκευή των κουφωμάτων και φωτισμός των εσωτερικών χώρων.

#### Ποιο συγκεκριμένα:

- Έλεγχος των θεμελίων του κτιρίου  
Απαραίτητη είναι η προστασία των θεμελίων από υγρασία. Προτείνεται περιμετρική εκσκαφή από την εξωτερική πλευρά του κτιρίου και στη συνέχεια κατασκευή αποστραγγιστικών διατάξεων. Με τον τρόπο αυτό θα διαπιστωθεί το βάθος της θεμελίωσης καθώς και η κατάσταση του εδάφους.
- Ενίσχυση των λιθοδομών του ισογείου με gunite πάχους 5-8 cm, εσωτερικά.  
Το Gunite<sup>2</sup> (εκτοξευόμενο σκυρόδεμα / Ε.Κ.) είναι είδος σκυροδέματος το οποίο εφαρμόζεται δια εκτοξεύσεως.

<sup>2</sup> Παρουσιάζει πολύ μικρότερο πορώδες από το συμβατικό κοινό σκυρόδεμα, εξού και οι στεγανωτικές ιδιότητες του (πισίνες, δεξαμενές, σήραγγες κ.λπ.).

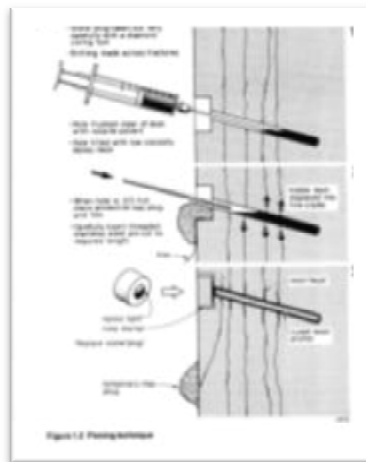
Δεν απαιτείται κατασκευή ξυλοτύπων (καλούπια) άρα μεγάλη οικονομία στον χρόνο εκτέλεσης του έργου.

Είναι ιδανικό για επισκευές και ενισχύσεις κτηρίων, γεφυρών, εργοστασίων με βλάβες-ζημιές σεισμού, πυρκαγιάς, γήρανσης, διάβρωσης οπλισμών χάλυβα, καθίζησης κ.α.

Το μείγμα εκτοξευόμενου σκυροδέματος περιέχει τσιμέντο συγκεκριμένης προδιαγραφής, αδρανή<sup>3</sup> κοκκομετρικής διαβάθμισης που θα επιλεγεί ανάλογα με την χρήση-το είδος του έργου και το πάχος του εκτοξεύματος δηλαδή του μανδύα γκαναϊτ.

- Αποκατάσταση των ρηγματώσεων του φέροντος οργανισμού του ισογείου με ενέματα.

- I. Οι τοίχοι που είναι φτιαγμένοι από πέτρα έχουν διαφορετική τομή σε κάθε σημείο τους γι αυτό η διαδικασία ενέματος γίνεται με τον μέσο όρο της κατάστασης των τοίχων, βγάζοντας το εμβαδόν από τρεις διαφορετικές επιφάνειες παίρνουμε τον μέσο όρο για την κατάσταση των τοίχων.
- II. Θα ανοιχθούν προσεκτικά οπές με χειροκίνητο τρυπάνι, έτσι ώστε να δημιουργηθούν είσοδοι για τα ενέματα, διαμέτρου 2-3 χιλ.



Εικόνα 9

- III. Θα τοποθετηθούν σφήνες μέσα στον τοίχο οι οποίες θα συγκρατήσουν τα μείγματα που θα εισαχθούν σ' αυτό.
- IV. Χρησιμοποιώντας σύριγγες στα μικρά κενά και σωλήνες στα μεγάλα θα εισαχθεί ένα μίγμα νερού και αιθυλικής

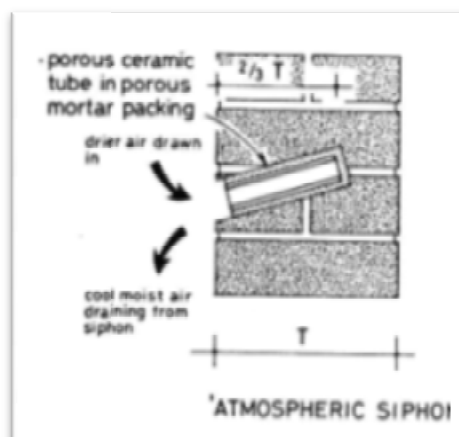
---

<sup>3</sup> Τα αδρανή αυτά επιβάλλεται να επιλεγούν από κατάλληλο λατομείο εξοπλισμένο με σύγχρονα ψηφιακά κόσκινα, προκειμένου το πρόμειγμα να είναι ομοιογενές, χωρίς παιπάλη και ανεπιθύμητα χημικά.

αλκοόλης (4:1) για το ξέπλυμα των στεγνών, σκονισμένων επιφανειών.

- V. Από τις ίδιες οπές θα εισαχθούν πολλές σύριγγες (ή σωλήνες) με νερό. Κατά τη διάρκεια αυτής της διαδικασίας θα ορισθούν και οι δίοδοι τις οποίες θα ακολουθήσει το ένεμα. Ταυτόχρονα θα φύγουν μαζί με το νερό και τα χαλαρά υλικά από ανοίγματα που θα δημιουργηθούν χαμηλά (στο επίπεδο του δαπέδου).
  - VI. Σε αυτό το στάδιο, ή στην αρχή, θα δημιουργηθούν “φιλέτα κονιάματος”, έτσι ώστε το ένεμα να συγκεντρωθεί εκεί που χρειάζεται περισσότερο. Θα ανοιχθούν αρκετές δίοδοι για τον εξερχόμενο αέρα.
  - VII. Λίγα λεπτά μετά το ξέπλυμα και αμέσως πριν την εισαγωγή του ενέματος μπορεί να εισαχθεί ένα ακόμη υδατικό διάλυμα ακρυλικού γαλακτώματος (FSB) (1:9), για την προετοιμασία του τοίχου και για να εμποδίσει την απώλεια νερού από το ένεμα.
  - VIII. Αμέσως μετά θα ακολουθήσει το ένεμα, το οποίο θα πρέπει να έχει αναμιχθεί μηχανικά.
- Αφαίρεση της υγρασίας μέσω κεραμικού ή πλαστικού σωλήνα και ενίσχυση με υδραυλικά κονιάματα για την αποφυγή νέας εισχώρησης του νερού.

Ο σωλήνας τοποθετείται διαγώνια με το στόμιο προς τα έξω μέσα στο πάχος του τοίχου. Η κυκλοφορία του αέρα μαζεύει τα σταγονίδια μέσα σε αυτό και το νερό κυλάει προς τα έξω. Στη συνέχεια τοποθετούνται υδραυλικά κονιάματα που εμποδίζουν την υγρασία να εισβάλλει στον αρμό.



Εικόνα 10

- Ενίσχυση - ανακατασκευή σκελετού ξυλόπηκτης τοιχοποιίας (τσατμαδότοιχου) με αντικατάσταση φθαρμένων στοιχείων.

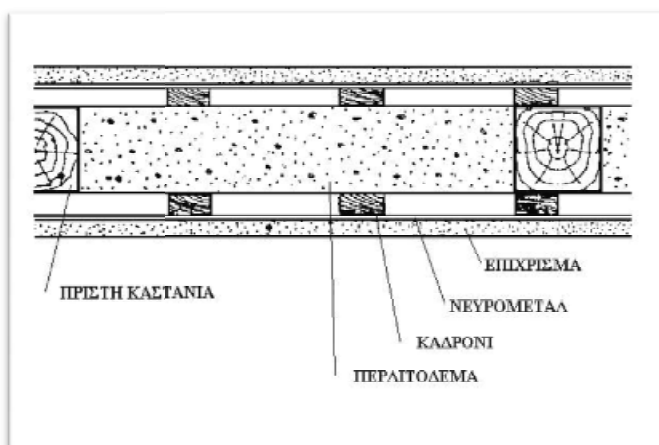
Οι τσατμαδότοιχοι είναι σύνθετες κατασκευές αποτελούμενες από ξύλινο σκελετό και πλήρωση από πλίνθους, λίθους ή άλλα φυσικά υλικά, με σοβατισμένη όψη. Για την ενίσχυση ή ανακατασκευή του τσατμά, θα αφαιρεθούν πρώτα οι σοβάδες χειρονακτικά χωρίς την χρήση μηχανήματος ώστε να μην διαταραχθεί ο σκελετός.

Προσοχή θα δοθεί στην έγκαιρη διάκριση ξύλινων κατακόρυφων φερόντων στοιχείων (στύλων) που πιθανό να βρίσκονται ενσωματωμένα στον τσατμά.

Για την αντικατάσταση ορισμένων δομικών στοιχείων ίσως χρειαστεί η χρήση μηχανισμών ανύψωσης των υπερκείμενων πατώματος ή οροφής (απαραίτητη για φέροντα στοιχεία, κυρίως στύλων). Το υλικό πλήρωσης του τοίχου θα απομακρυνθεί και αποθηκευτεί αν είναι σε κατάσταση τέτοια που να επιτρέπει την επανάχρησή του.

Ελέγχονται τα ξύλινα στοιχεία του σκελετού τους και αντικαθίστανται τα φθαρμένα.

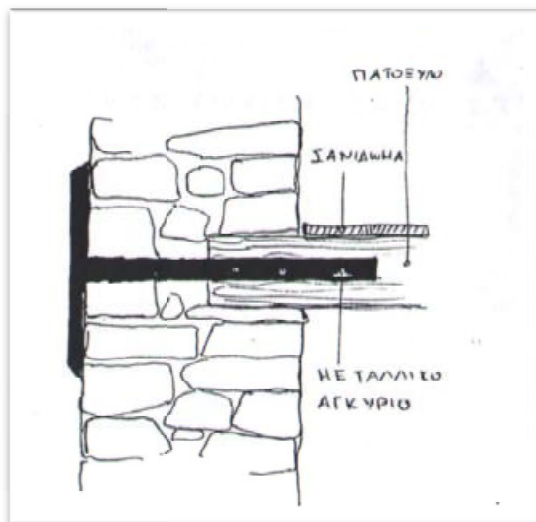
Γίνεται ακόμη ενίσχυση των συνδέσμων. Οι ξύλινες διατομές καθαρίζονται και εμποτίζονται με μηκυτοκτόνο, εντομοκτόνο και πυροπροστατευτικό υγρό. Τέλος επανατοποθετούνται τα υλικά πλήρωσης και σοβατίζεται. Για την πρόσδωση θερμομονωτικών και ηχομονωτικών ιδιοτήτων στον τοίχο, είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθεί ένα πιο σύγχρονο υλικό πλήρωσης όπως πλάκες υαλοβάμβακα. Οι τσατμάδες θα ενισχυθούν επιπλέον μέσω ισχυρού τσιμεντοκονιάματος οπλισμένου με πλέγμα Δάριγκ (κοτετσόσυρμα) για την συγκράτησή του.



Εικόνα 11. Τομή τσατμά με πλήρωση από περλιτόδεμα

- Το δάπεδο του ορόφου θα ανακατασκευαστεί με ξύλινα στοιχεία όπως ήταν αρχικά.

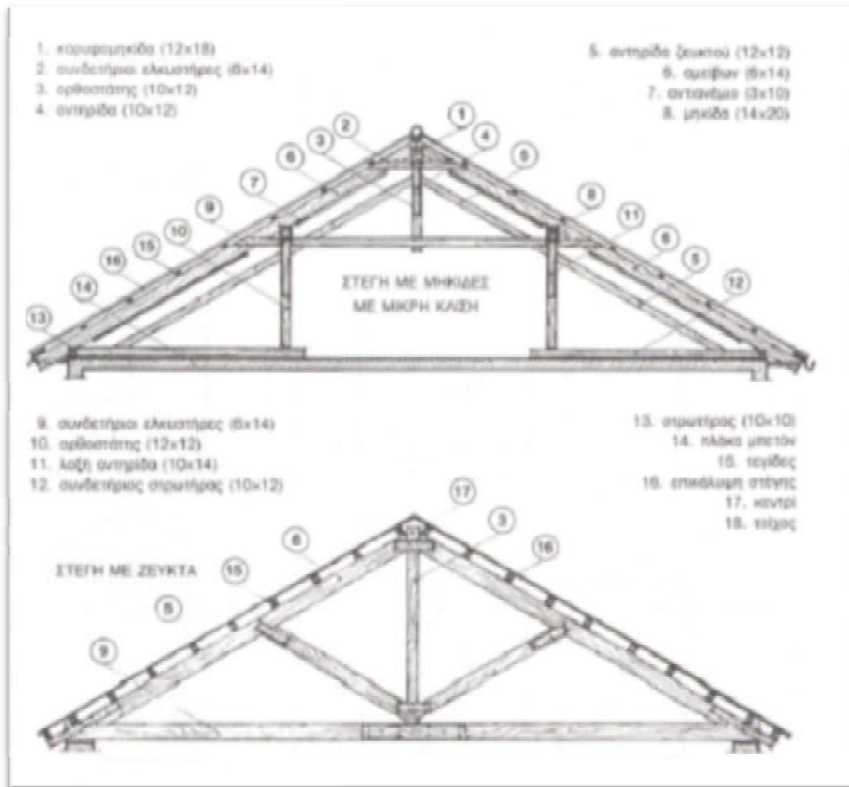
Σύστημα ξύλινων δοκών διατεταγμένων παράλληλα μεταξύ τους σε αποστάσεις των 40 – 50 εκατοστών. Οι δοκοί θα εδράζονται μέσω διαμήκους δοκού που εξασφαλίζει σωστή κατανομή των φορτίων στον τοίχο.



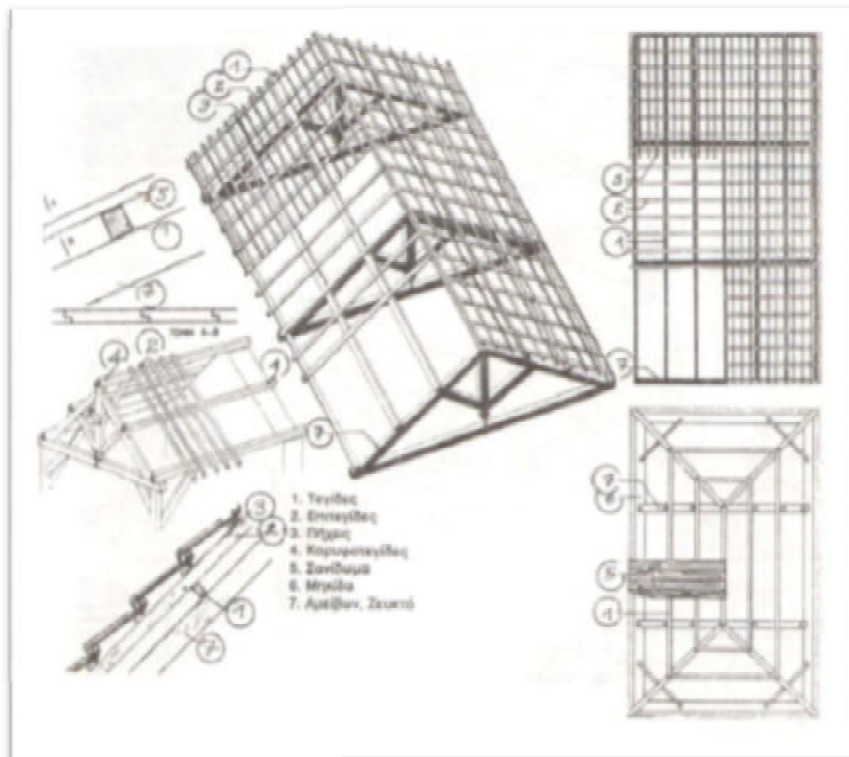
Εικόνα 12

- Η κατακόρυφη επικοινωνία ισογείου – ορόφου και ορόφου σοφίτας θα γίνεται με ξύλινη κλίμακα.  
Οι κλίμακες θα γίνουν ξύλινες σύμφωνα με τις αρχικές, προσπαθώντας να τηρηθούν ο αριθμός των ριχτιών και των πατημάτων σύμφωνα με τα παλιά σχέδια.
- Ανακατασκευή της ξύλινης στέγης σύμφωνα με την αρχική της μορφή.  
Η στέγη θα ανακατασκευαστεί σύμφωνα με την αρχική της μορφή με ξύλινα<sup>4</sup> στοιχεία. Ο φέρων οργανισμός της θα κατασκευαστεί από ξύλο και θα αποτελείται από ζευκτά<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> Για την κατασκευή της ξύλινης στέγης χρησιμοποιείτε συνήθως ξυλεία που προέρχεται από κωνοφόρα δέντρα όπως πεύκο και έλατο, κατ' όπιν επεξεργασίας δημιουργείτε η συγκολλητή (σύνθετη) ξυλεία η οποία μπορεί να χρησιμοποιηθεί σε ειδικές κατασκευές.



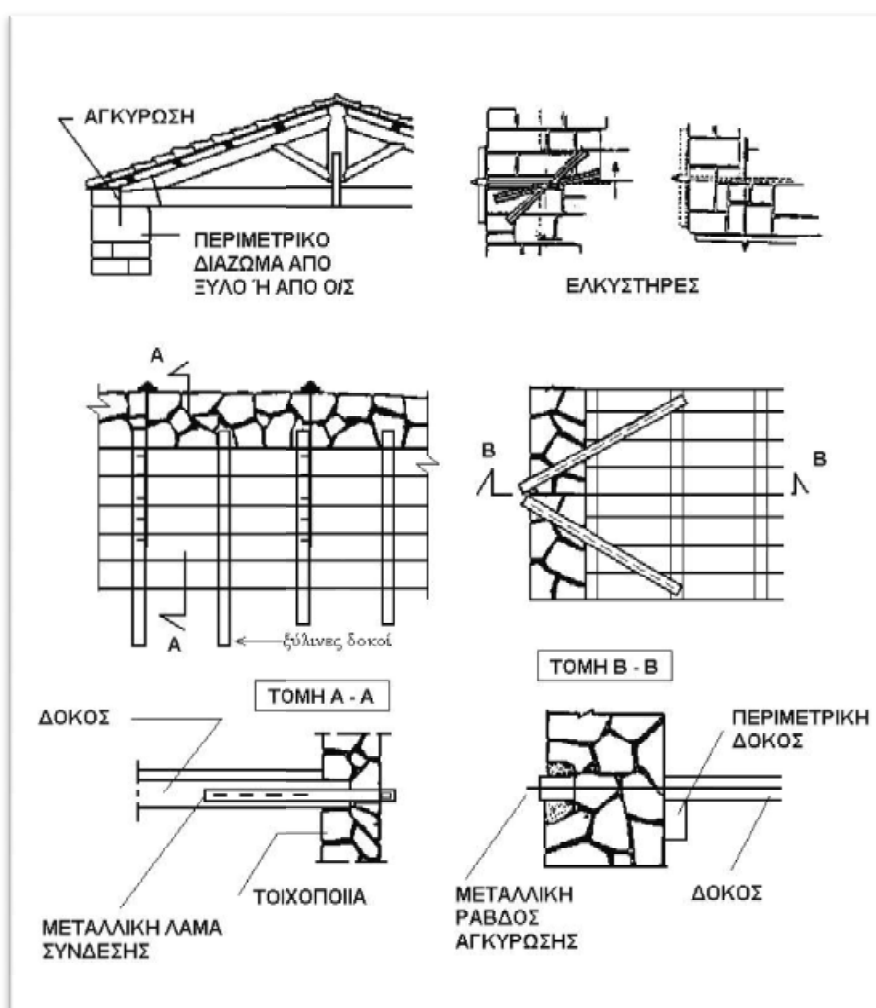
Εικόνα 13



Εικόνα 14

<sup>5</sup> Το ζευκτό είναι ένα επίπεδο δικτύωμα τριγωνικής διατομής κατασκευασμένο από ξύλινα στοιχεία. Η παράταξη αυτών των στοιχείων με τις κατάλληλες μεταξύ τους συνδέσεις δημιουργεί τη φέρουσα κατασκευή της στέγης.

- Ενίσχυση φέροντος οργανισμού με ελκυστήρες, αγκυρώσεις και διαζώματα  
Αποστολή των ελκυστήρων είναι κυρίως η αύξηση του βαθμού συνεργασίας των διαφόρων δομικών στοιχείων μεταξύ τους (κυρίως μεταξύ τοιχοποιιών). Οι ελκυστήρες θα χρησιμοποιηθούν για την σύνδεση των νέων τοιχοποιιών με τις παλιές τοιχοποιίες.



Εικόνα 15

- Τοπικές επισκευές επιχρισμάτων και χρωματισμοί όλων των επιφανειών της όψης με ακρυλικά χρώματα.

Εσωτερικά και εξωτερικά επιχρίσματα παρουσιάζουν προβλήματα: ορισμένα έχουν καταστραφεί ορισμένα καλύπτουν βασικά χαρακτηριστικά του κτιρίου και άλλα θα πρέπει να αφαιρεθούν για να ελέγχουν υποκείμενες κατασκευές. Προτείνεται επιλεκτική καθαίρεση των επιχρισμάτων των εσωτερικών και



εξωτερικών. Μετά την καθαίρεση των επιχρισμάτων θα γίνει συστηματικός έλεγχος των λιθοδομών, των εσωτερικών τσαμαδότοιχων. Οι εργασίες που θα προκύψουν είναι οι εξής :

- Ø Μικροενισχύσεις και αρμολογήματα στις λιθοδομές
- Ø Ενισχύσεις των συνδέσμων της ξύλινης κατασκευής των ξυλόμπηκτων τοιχοποιιών.
- Ø Αποκατάσταση – συμπλήρωση των παραστάδων των ανοιγμάτων.
- Ø Συμπλήρωση των ποδιών των παραθύρων και τοποθέτηση νέων μαρμαρίνων κατωκασιών.

Μετά την εκτέλεση των παραπάνω εργασιών θα τοποθετηθούν οι βασικές εγκαταστάσεις (ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτροδότησης, θέρμανσης) και τα μεταλλικά πλέγματα για τη στερέωση των νέων επιχρισμάτων.

- Αντικατάσταση των υαλοστασίων, επισκευή των κουφωμάτων και φωτισμός των εσωτερικών χώρων.

Τα ξύλινα κουφώματα και κυρίως τα παράθυρα παρουσιάζουν μία ποικιλομορφία η οποία οφείλεται μάλλον στις διαδοχικές αντικαταστάσεις τους. Όλα γενικά τα κουφώματα παρουσιάζουν σοβαρά προβλήματα. Προτείνεται η ανακατασκευή όλων των κουφωμάτων. Η εξωτερική πόρτα εισόδου του ορόφου προτείνεται να κατασκευαστεί από σιδερένιες διατομές με εσωτερικά ανοιγόμενο διάφανο τμήμα. Όλες οι υπόλοιπες πόρτες ισογείου και ορόφου, εσωτερικές και εξωτερικές, προτείνεται να ανακατασκευαστούν ξύλινες ταμπλαδωτές, παρόμοιων σχεδίων με τις αρχικές, εκτός από τις τρεις πόρτες επί της οδού Γερμανού, οι οποίες θα είναι σταθερές με υαλοστάσια για το φωτισμό του χώρου και την μία από τις δύο κύριες εισόδους για το κατάστημα επί της οδού Χαραλάμπη.

Τα κουφώματα των παραθύρων προτείνεται να κατασκευαστούν σύμφωνα με τα αρχικά που προϋπήρχαν στο κτίριο πριν την πυρκαγιά που προκλήθηκε σε αυτό.

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΝΟΜΙΚΟΣ, Ε., Μ., “Αποκατάσταση επανάχρηση ιστορικών κτιρίων και συνόλων”, Θεσσαλονίκη, 2004.

ΦΟΥΝΤΑΣ, Γ., “Επισκευές κτιρίων με βλάβες από σεισμό”, Αθήνα, 1999

ΚΑΛΟΓΗΡΟΥ, Ν., “Διατηρητέα: Αποκατάσταση-Επανάχρηση κτιρίων”, Θεσσαλονίκη, 2003.

ΚΑΛΥΒΑΣ, Γ., “Παθολογία στοιχείων κελύφους κτιρίου”, Αθήνα, 2004.

ΔΗΜΑΚΟΠΟΥΛΟΣ, Ι., “Ανθολογία Ελληνικής Αρχιτεκτονικής”, ΥΠΠΟ, 1981.

ΛΑΒΒΑΣ, Γ., “Προστασία μνημείων και συνόλων. Συλλογή κειμένων”, Α.Π.Θ., 1977.

ΜΙΧΕΛΗΣ, Π., “Το Ελληνικό λαϊκό σπίτι”, ΕΜΠ, Αθήνα, 1960.

ΜΠΟΥΡΑΣ, Χ., “Αποκαταστάσεις των μνημείων”, ΕΜΠ, Αθήνα, 1983.

ΣΤΕΦΑΝΟΥ, Ι., “Άνω Σύρος, Προστασία και συντήρηση παραδοσιακού οικισμού”, ΥΔΕ, 1971.

ΔΟΥΜΑΝΗΣ, Ο., OLIVEZ, Ρ., “Αρχιτεκτονικά Θέματα”, Αθήνα 1974.

ΒΡΕΤΤΟΣ, Σ., Λ., “Οδηγός πληροφόρησης”, Πάτρα, 1999.

NEUFERT, Ρ., “Οικοδομική και αρχιτεκτονική σύνθεση”, Αθήνα, 2010.

ΤΖΙΚΑΣ, Ν., “Αρχιτεκτονική τεχνολογία”, Θεσσαλονίκη, 1993.

SCIHMITT, Η., HEENE, Α., “Κτιριακές κατασκευές”, Αθήνα, 2007.

NEUFERT, Ρ., NEFF, L., “Αρχιτεκτονικός σχεδιασμός και εφαρμογές”, Αθήνα, 1998.

### ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ

Τεχνικό περιοδικό “ΚΤΙΡΙΟ” (<http://www.qbgreece.com>)

Portal texnikos.gr (<http://www.texnikos.gr>)

Οργανισμός Τεχνικών Κτιρίων Α.Ε. (<http://www.osk.gr>)

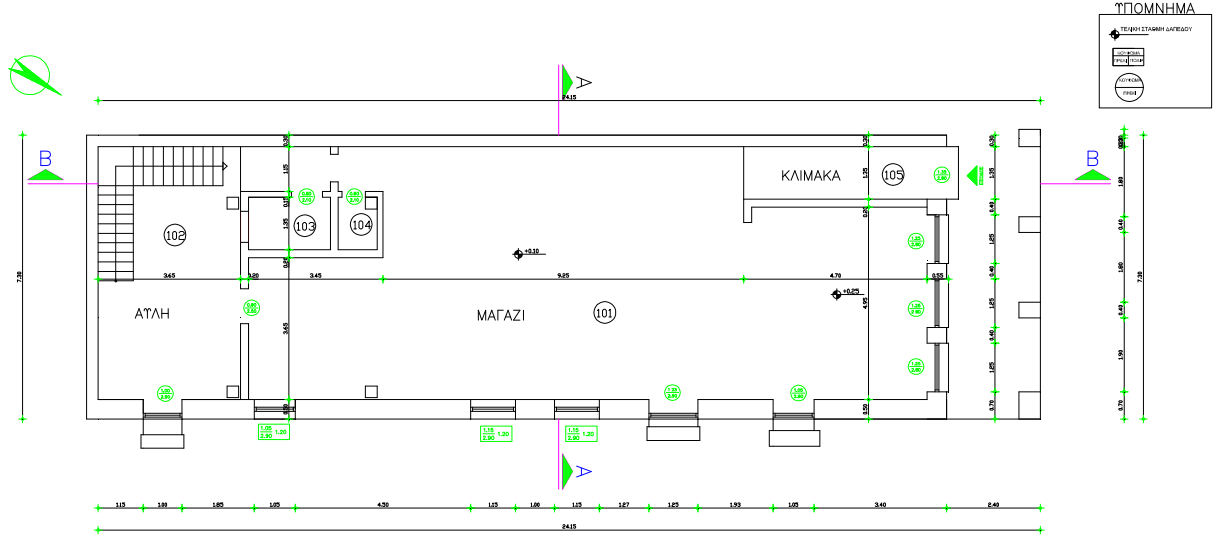
Διαδικτυακή Κοινότητα Μηχανικών (<http://michanikos.gr>)

Εταιρία Κατασκευής Κεραμοσκεπών (<http://keramoskepes.gr>)

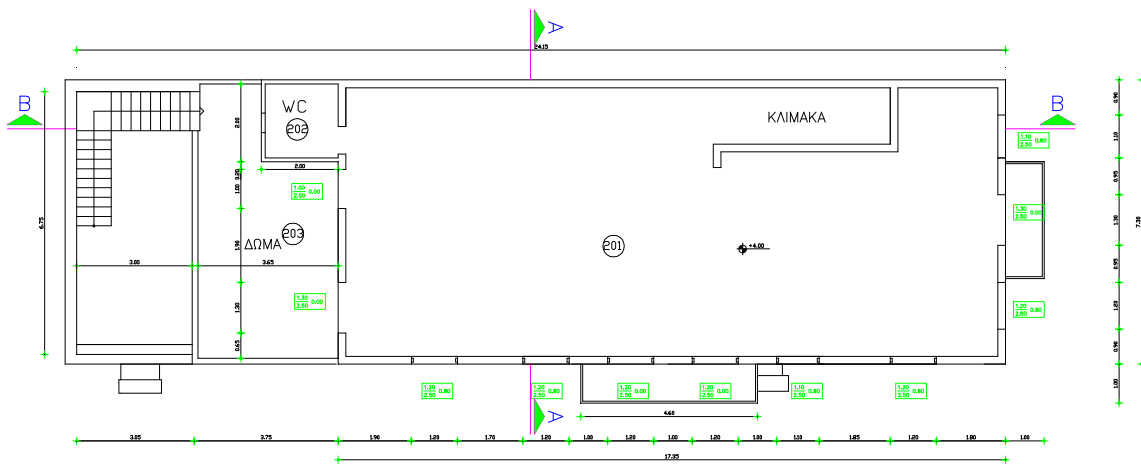
Κείμενο για την παραδοσιακή αρχιτεκτονική (<http://morfologia.arch.duth.gr>)

# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

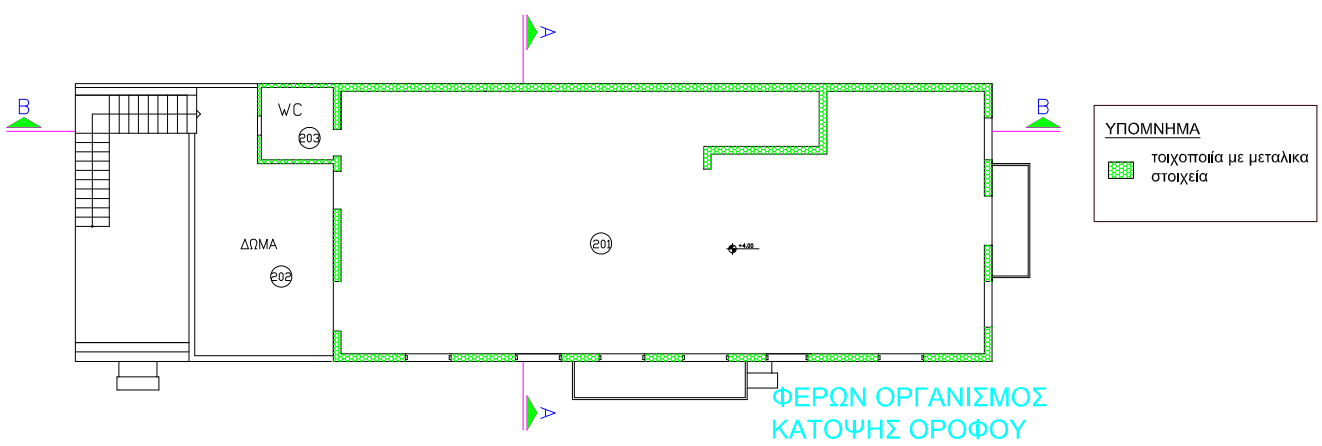
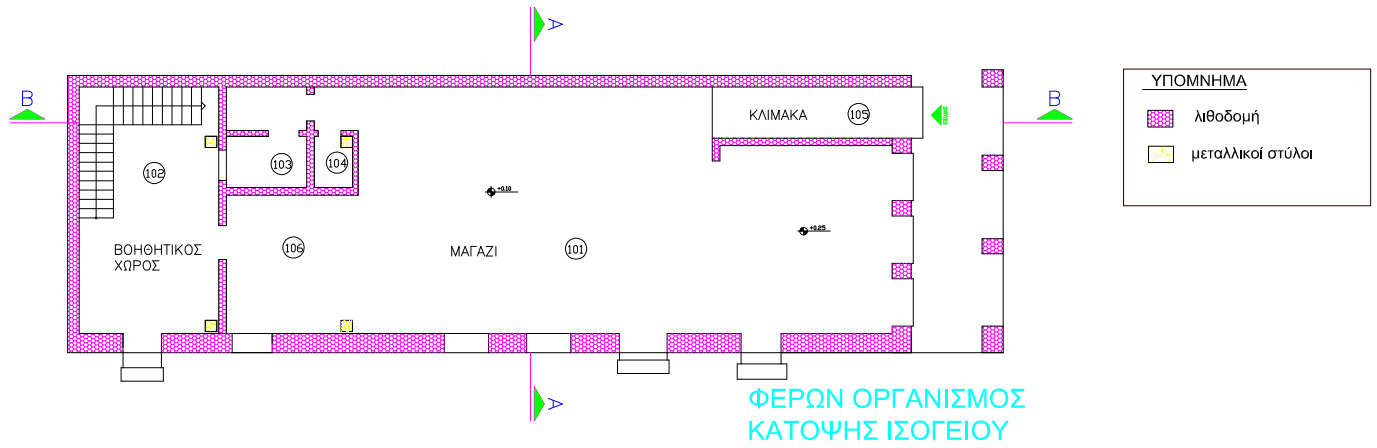
## A. ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ

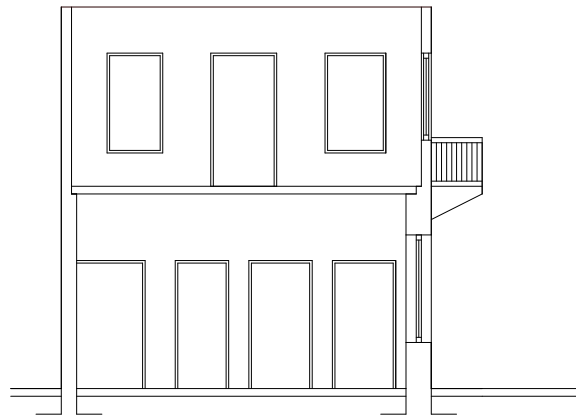


ΚΑΤΟΨΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ  
ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ

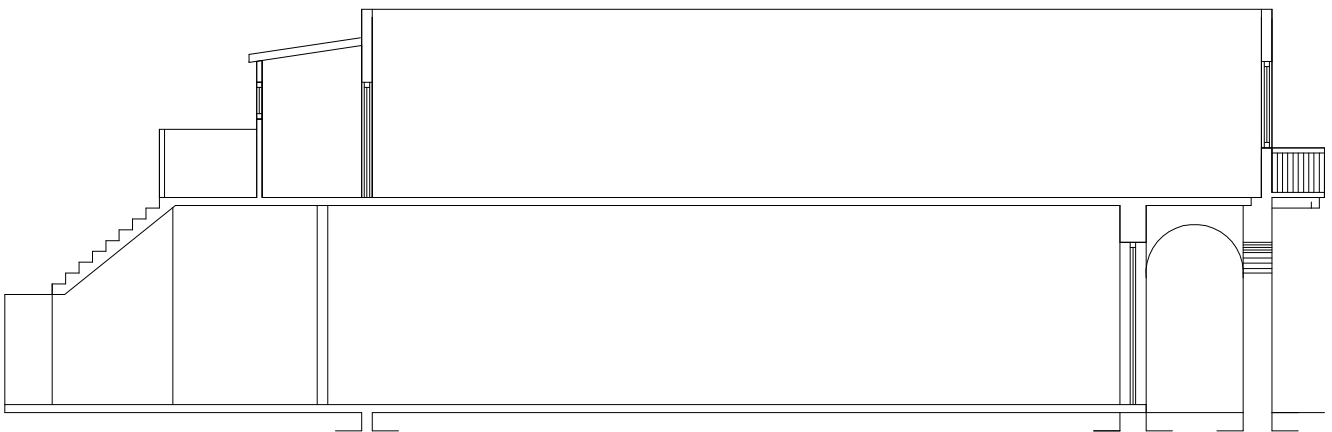


ΚΑΤΟΨΗ ΟΡΟΦΟΥ  
ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ

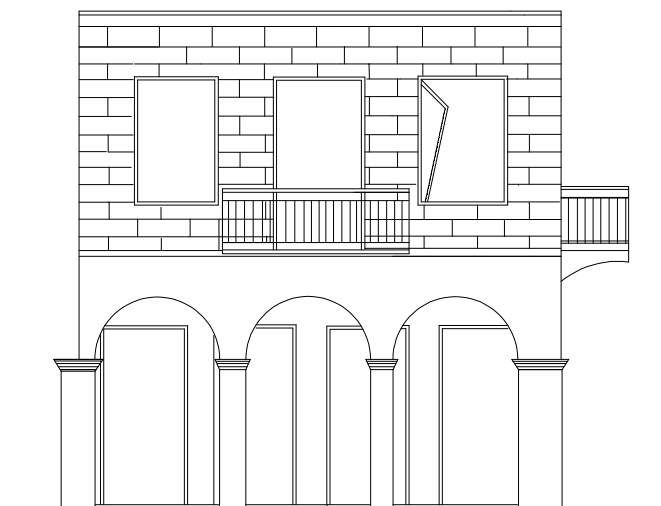




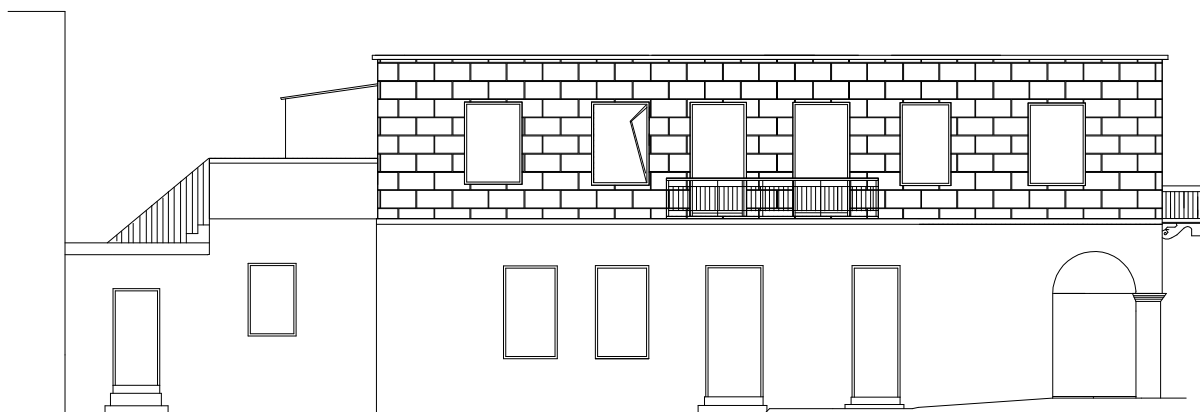
ΤΟΜΗ Α-Α  
ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ



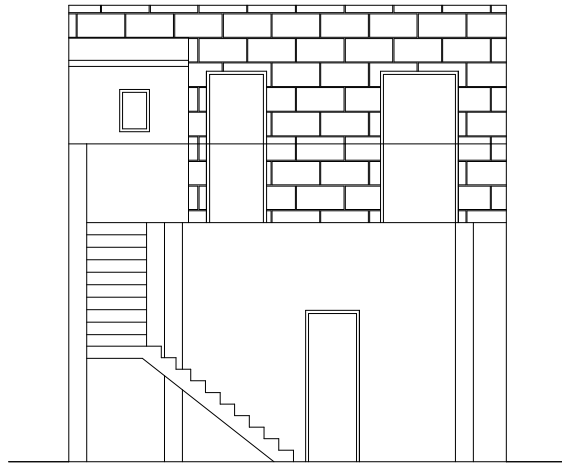
ΤΟΜΗ Β-Β  
ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ



ΟΨΗ ΑΠΟ ΤΗΝ ΟΔΟ ΓΕΡΜΑΝΟΥ  
ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ

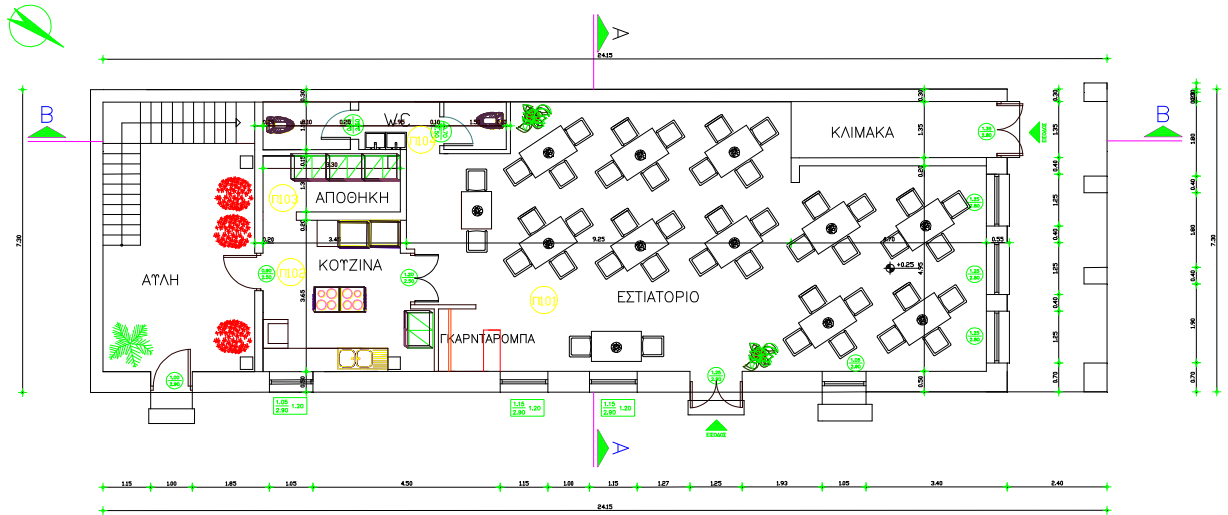


ΟΨΗ ΑΠΟ ΤΗΝ ΟΔΟ ΧΑΡΑΛΑΜΠΗ  
ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ

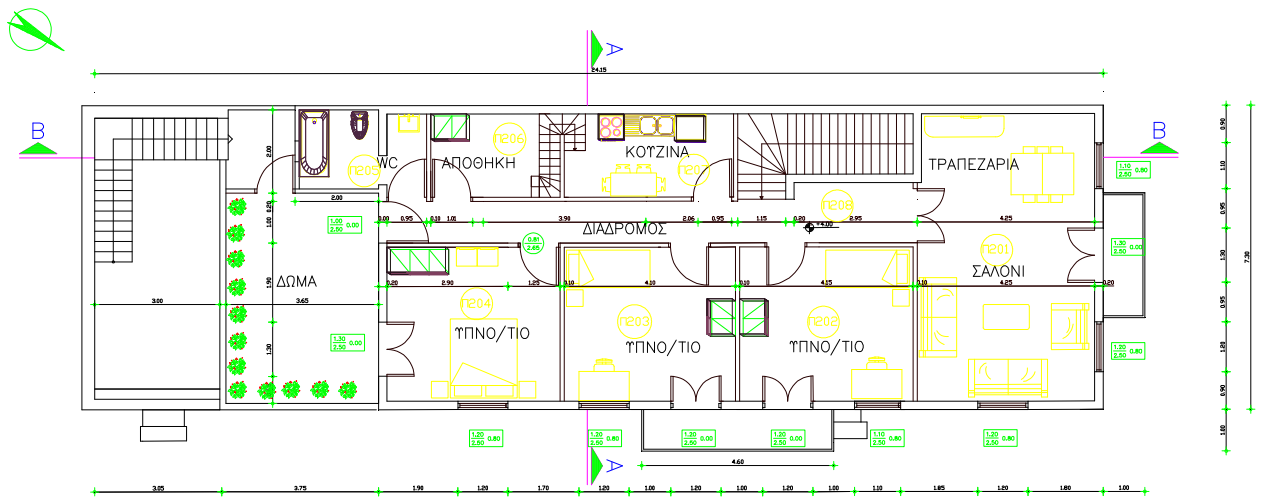


ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΟΨΗ  
ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ

## B. ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ ΣΥΝΘΕΣΗΣ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ

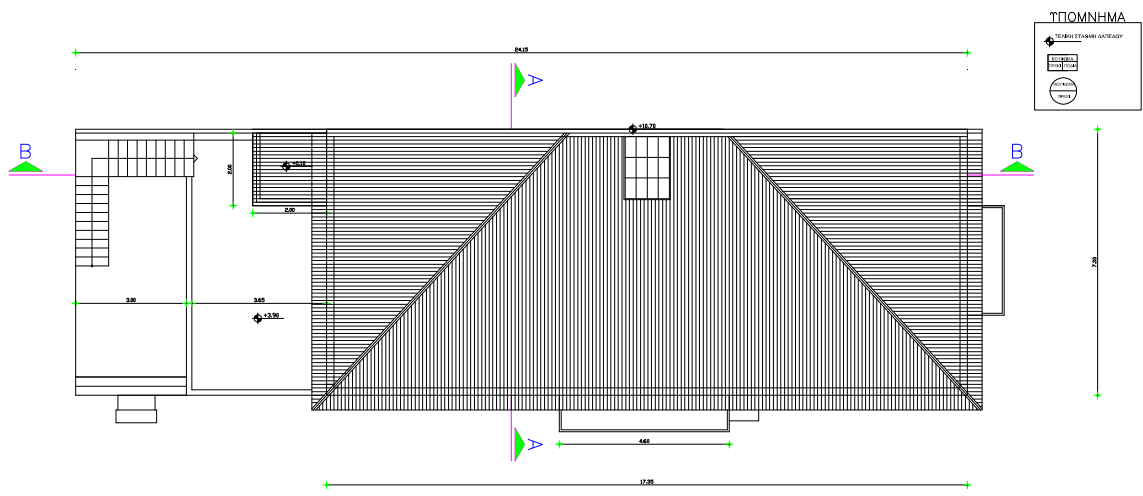


ΚΑΤΟΦΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ  
ΠΡΟΤΑΣΗ

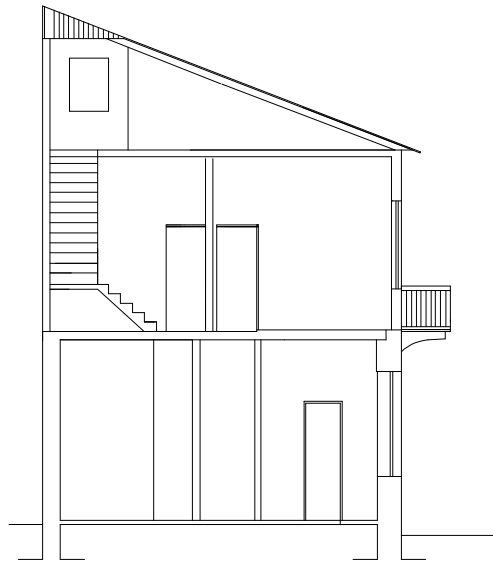


ΚΑΤΟΦΗ ΟΡΟΦΟΥ  
ΠΡΟΤΑΣΗ





ΚΑΤΟΨΗ ΣΤΕΓΗΣ  
ΠΡΟΤΑΣΗ

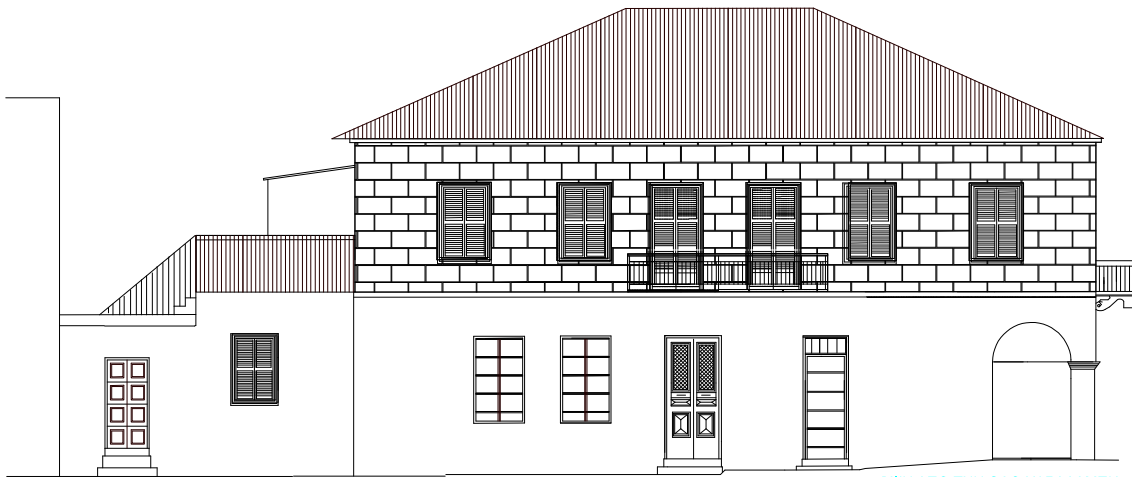


ΤΟΜΗ ΟΔΟ ΓΕΡΜΑΝΟΥ  
ΠΡΟΤΑΣΗ





ΟΔΟΣ ΓΕΡΜΑΝΟΥ  
ΠΡΟΤΑΣΗ ΟΨΗΣ



ΟΨΗ ΑΠΟ ΤΗΝ ΟΔΟ ΧΑΡΑΛΑΜΠΗ  
ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ

**Γ. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ**  
**ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ**



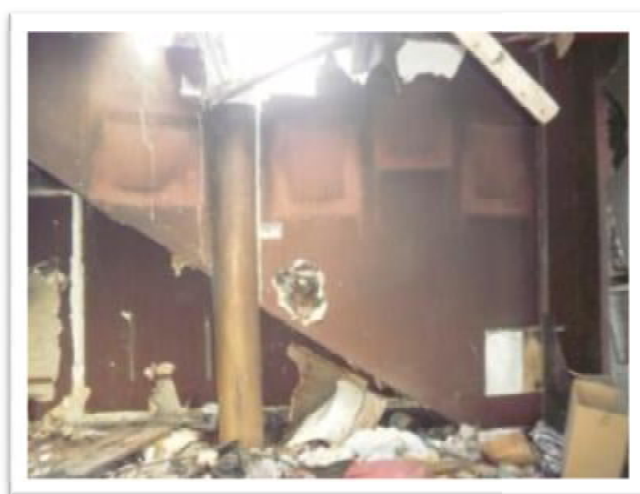
Φωτογραφία 1



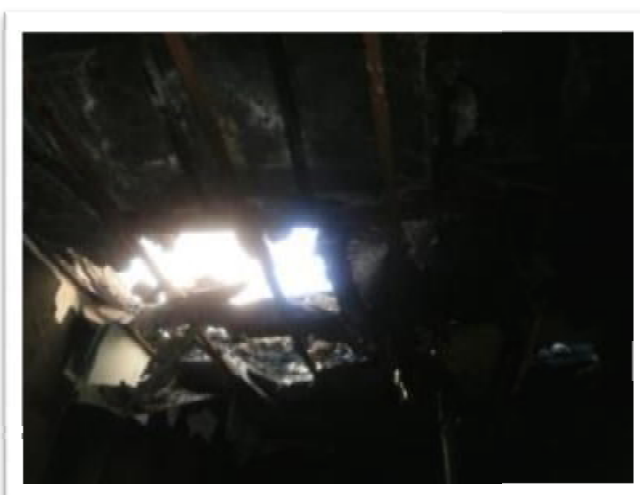
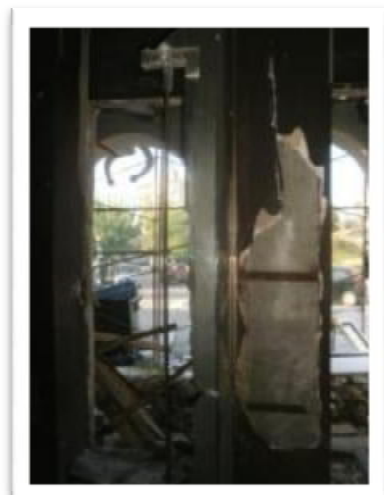
Φωτογραφία 2



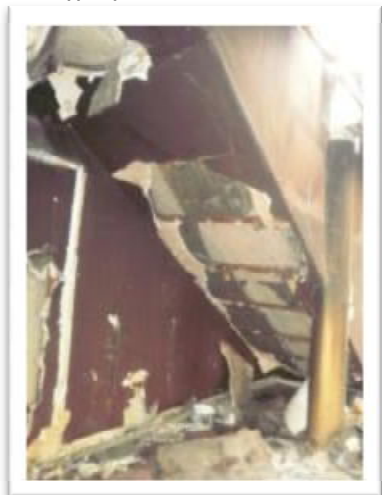
Φωτογραφία 3



Φωτογραφία 4



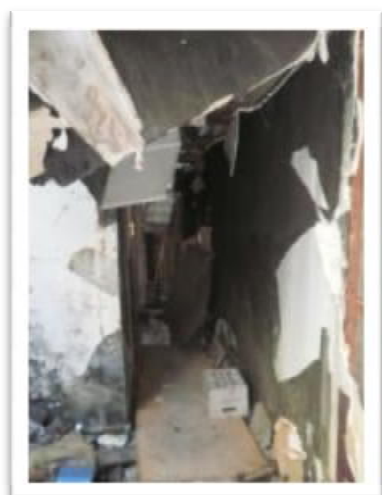
Φωτογραφία 5



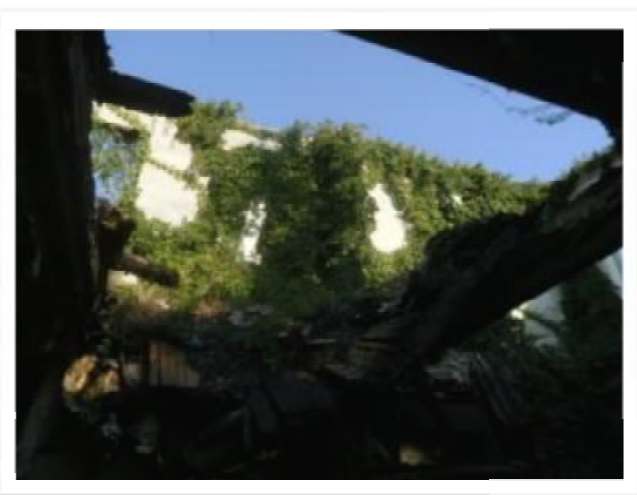
Φωτογραφία 6



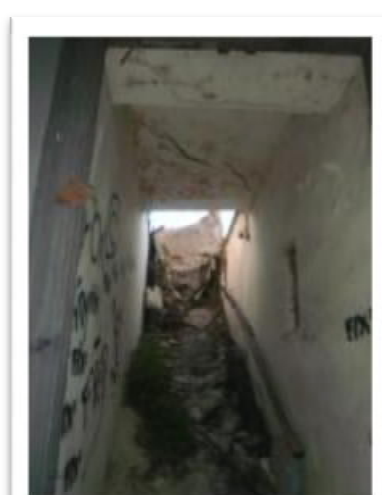
Φωτογραφία 7



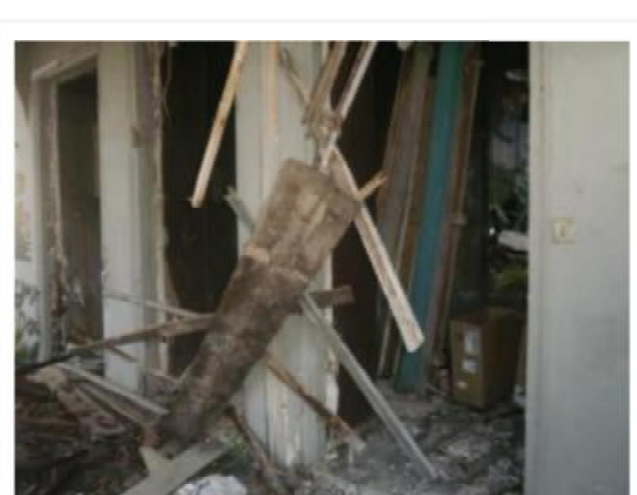
Φωτογραφία 8



Φωτογραφία 9



Φωτογραφία 10

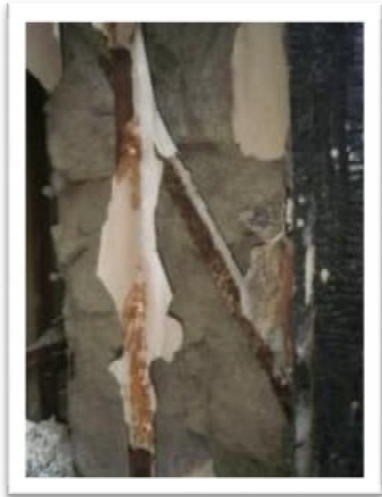


Φωτογραφία 11



Φωτογραφία 12





Φωτογραφία 13



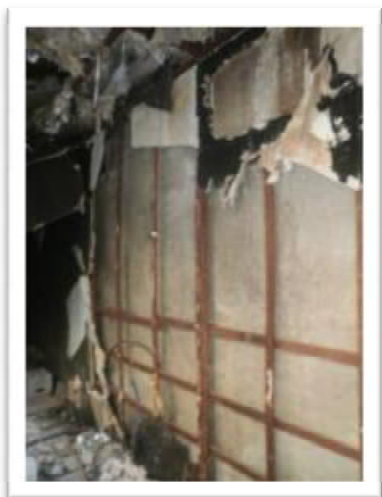
Φωτογραφία 14



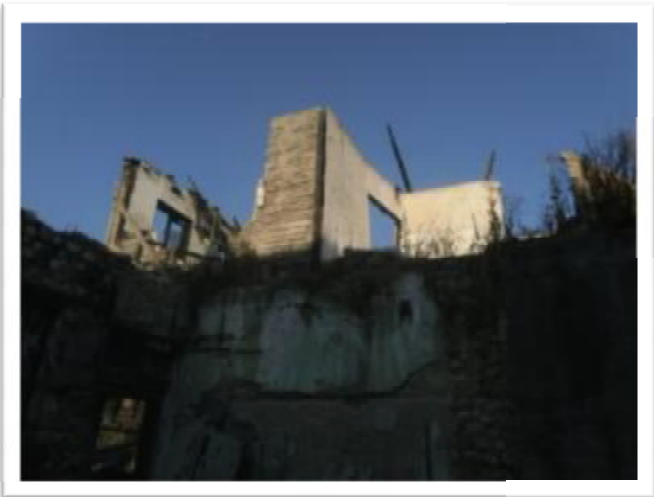
Φωτογραφία 15



Φωτογραφία 16



Φωτογραφία 17



Φωτογραφία 18

## ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ ΟΡΟΦΟΥ



Φωτογραφία 1



Φωτογραφία 2



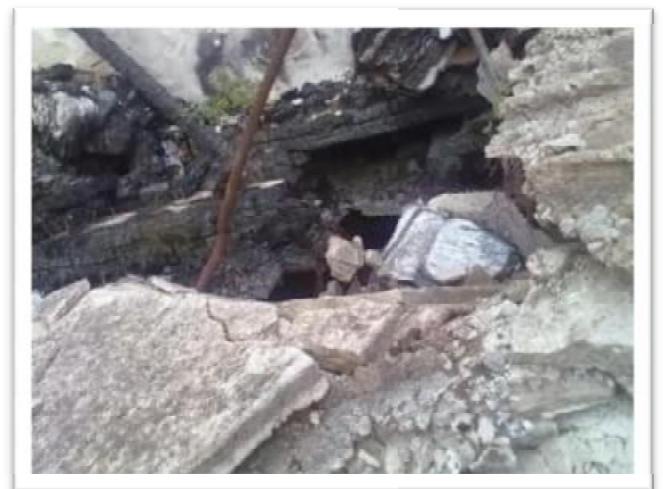
Φωτογραφία 3



Φωτογραφία 4



Φωτογραφία 5



Φωτογραφία 6



Φωτογραφία 7



Φωτογραφία 8



**Δ. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΦΟΡΕΙΑ ΝΕΟΤΕΡΩΝ ΜΝΗΜΕΙΩΝ**









