



ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΑΤΡΩΝ  
ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**ΘΕΜΑ: ΜΕΛΕΤΗ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ-  
ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗΣ  
ΛΕΒΗΤΟΣΤΑΣΙΟΥ, ΠΡΩΗΝ  
ΧΑΡΤΟΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΛΑΔΟΠΟΥΛΟΥ ΣΤΟ  
ΑΙΓΙΟ**

ΕΠΙΒΛΕΠΟΝΤΕΣ ΚΑΘΗΓΗΤΕΣ:

ΑΘΑΝΑΣΟΠΟΥΛΟΥ ΕΥΑΝΘΙΑ  
ΠΑΝΤΑΖΟΠΟΥΛΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ

ΣΠΟΥΔΑΣΤΡΙΕΣ:

ΓΚΟΓΚΟΥ ΕΙΡΗΝΗ  
ΚΑΜΠΑΣΗ ΧΡΥΣΑ

ΠΑΤΡΑ, ΜΑΙΟΣ 2011

## ΠΡΟΛΟΓΟΣ ΚΑΙ ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Το θέμα της παρούσας εργασίας είναι η ανακαίνιση-αποκατάσταση και η επανάχρηση του χώρου του λεβητοστασίου της εγκαταλελειμμένης χαρτοποιίας του Λαδόπουλου στην παραλιακή ζώνη του Αιγίου. Προτείνεται η μετατροπή του σε έναν πολυχώρο που θα φιλοξενεί συνεδριακό κέντρο με παράλληλη χρήση θεάτρου, αίθουσα εστιατορίου καθώς και εκθεσιακό χώρο: μόνιμο με τα ιστορικά και βιομηχανικά στοιχεία της χαρτοποιίας αλλά και κινητό με εποχιακούς εκθεσιακούς χώρους και προβολή ενημερωτικών βίντεο και σλάνιντς.

Ένας λόγος για τον οποίο επιλέξαμε τη χαρτοποιία του Λαδόπουλου στο Αίγιο ως θέμα της πτυχιακής μας εργασίας είναι ότι καταγόμαστε και διαμένουμε σε αυτή τη πόλη και θα θέλαμε να μελετήσουμε περαιτέρω την ιστορία της αλλά και να συμβάλλουμε στην ανάπτυξή της έστω και με μια εικονική πρόταση νέας χρήσης κτιρίου, το οποίο λείπει από την περιοχή. Ένα ακόμα κίνητρο για να αναλάβουμε το συγκεκριμένο κτίριο (λεβητοστάσιο της χαρτοποιίας) μας δημιουργήθηκε στην πορεία, όταν επισκεφθήκαμε τις εγκαταστάσεις του. Η επιβλητικότητα του κτιρίου, παρ' όλη την επίδραση του χρόνου πάνω του, που υποδηλώνεται τόσο από το σχήμα του και το μέγεθός του όσο και από τις τεράστιες μηχανές που βρίσκονται στο εσωτερικό του μας προκάλεσαν δέος από την πρώτη φορά που το αντικρίσαμε.

Η εργασία μας χωρίζεται σε 6 κεφάλαια, καθένα από τα οποία αποτελείται από μικρότερους υπότιτλους. Στο πρώτο κεφάλαιο αναλύεται λεπτομερώς η βιομηχανική αρχιτεκτονική, δηλαδή το ρεύμα της αρχιτεκτονικής, στο οποίο υπάγεται το κτίριο που εξετάζουμε. Συγκεκριμένα, αναφέρονται τα κύρια χαρακτηριστικά του, οι περιοχές όπου έκανε την εμφάνιση του και εξελίχθηκε καθώς και τα διάφορα αρχιτεκτονικά ρεύματα που αναπτύχθηκαν αυτή την εποχή.

Το δεύτερο κεφάλαιο πραγματεύεται την ιστορική εξέλιξη του Αιγίου από την αρχαιότητα μέχρι και σήμερα, αναφερόμενο στη τοποθεσία αλλά και την κοινωνικό-πολιτικό-οικονομική ζωή του τόπου.

Όσα έχουν σχέση με την εξέλιξη του εργοστασίου αναφέρονται στο τρίτο κεφάλαιο. Εδώ επίσης, αναλύονται τα κτιριολογικά, μορφολογικά και κατασκευαστικά στοιχεία του κτιρίου που εξετάζουμε και γίνεται μια λεπτομερής αναφορά στην κατάσταση διατήρησής του.

Στη συνέχεια, στο τέταρτο κεφάλαιο, παρατίθενται όλα τα σχέδια αποτύπωσης, η οποία έχει γίνει ολοκληρωτικά από εμάς με σύγχρονες μεθόδους.

Το πέμπτο κεφάλαιο αναφέρεται στο στάδιο της πρότασης νέας χρήσης στο κτίριο, λαβαίνοντας υπ' όψιν μας τους περιορισμούς της περιοχής και του κτιρίου και αναπτύσσοντας στη συνέχεια την επιχειρηματολογία μας για τις αρχές που διέπουν την επέμβαση καθώς και τους στόχους που θέλουμε να επιτύχουμε με αυτή την επιλογή. Τέλος, στο έκτο κεφάλαιο παρατίθενται τα αρχιτεκτονικά σχέδια της πρότασης.

Στο σημείο αυτό θα θέλαμε να ευχαριστήσουμε τους επιβλέποντες καθηγητές της πτυχιακής μας εργασίας, κ. Πανταζόπουλο Ιωάννη και κα. Αθανασοπούλου Ευανθία για την πολύτιμη βοήθειά τους και τις κατευθύνσεις που μας παρείχαν καθώς και όλους όσους συντέλεσαν στην διεκπεραίωση της εργασίας μας, τόσο με τις μαρτυρίες τους όσο και με τις πληροφορίες που μας διέθεσαν.

Επίσης, νιώθουμε την ανάγκη να απευθύνουμε ευχαριστίες σε όλους τους υπαλλήλους του Τοπικού Ιστορικού Αρχείου Αιγίου, οι οποίοι στάθηκαν πολύ εξυπηρετικοί και συνεργάσιμοι μαζί μας και πρόθυμοι να μας προσφέρουν όσες πληροφορίες χρειαζόμασταν, τόσο από το υλικό που διέθετε το Αρχείο όσο και από προσωπική τους πείρα. Παρακάτω αναφέρονται με αλφαβητική σειρά:

Ανδρουτσοπούλου Παρασκευή

Γιαννοπούλου - Καραφωτιά Μαργαρώ

Καπράλου Ελένη

Κωστοπούλου Παναγιώτα

Παπαπέτρου Δημήτρης

Επιπλέον ευχαριστίες οφείλουμε σε όλους τους υπαλλήλους της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου για τη πολύτιμη βοήθειά τους μέσω του υλικού που μας παρείχαν.

# ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

<b>ΠΡΟΛΟΓΟΣ ΚΑΙ ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ</b> .....	1
---------------------------------------	---

## **1<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ**

<b>ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΤΟΝ 20<sup>ο</sup> ΑΙΩΝΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ</b> .....	11
---	----

1.1 Ιστορικό πλαίσιο .....	12
1.2 Τα μεγάλα καλλιτεχνικά ρεύματα της εποχής .....	14
1.3 Τα οικοδομικά υλικά και οι τρόποι δόμησης .....	18

## **2<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ**

<b>ΑΙΓΙΟ</b> .....	19
--------------------	----

2.1 Τοποθεσία .....	20
2.2 Ιστορικά .....	21
2.2.1 Το Αίγιο στην αρχαιότητα .....	21
2.2.2 Ρώμη-Βυζάντιο .....	23
2.2.3 Ενετοκρατία-Τουρκοκρατία .....	24
2.2.4 Το Αίγιο κατά τη διάρκεια της Ελληνικής Επανάστασης ...	25
2.2.5 Το Αίγιο από τον 19 <sup>ο</sup> αιώνα μέχρι το τέλος του 20 <sup>ου</sup> .....	26
2.2.6 Το Αίγιο σήμερα .....	31

## **3<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ**

<b>ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΤΗΣ ΧΑΡΤΟΠΟΙΙΑΣ ΤΟΥ ΛΑΔΟΠΟΥΛΟΥ</b> .....	33
---	----

3.1 Περιγραφή του κτιρίου και της γύρω περιοχής .....	39
3.2 Διαχρονική εξέλιξη της πορείας του εργοστασίου .....	42
3.3 Ισχύουσες Πολεοδομικές Διατάξεις .....	46

3.4	Γνωριμία με την περιοχή και το κτίριο .....	48
3.5	Κτιριολογική ανάλυση .....	50
3.6	Μορφολογική ανάλυση .....	51
3.7	Κατασκευαστική ανάλυση .....	52
3.7.1	Θεμέλια .....	52
3.7.2	Φέρουσα τοιχοποιία .....	52
3.7.3	Εσωτερική τοιχοποιία .....	52
3.7.4	Γείσο .....	52
3.7.5	Δάπεδα .....	52
3.7.6	Οροφές .....	53
3.7.7	Κλίμακες .....	53
3.7.7.1	Εξωτερικές κλίμακες .....	53
3.7.7.2	Εσωτερικές κλίμακες .....	53
3.7.8	Κουφώματα .....	53
3.7.8.1	Θύρες .....	53
3.7.8.2	Παράθυρα .....	53
3.7.9	Επιχρίσματα .....	53
3.7.10	Στέγη .....	54
3.8	Παθολογία .....	62
3.9	Κατάσταση διατήρησης .....	63
3.9.1	Θεμέλια .....	63
3.9.2	Εξωτερικοί φέροντες τοίχοι .....	63
3.9.3	Εσωτερικές τοιχοποιίες .....	63
3.9.4	Γείσο .....	64
3.9.5	Δάπεδα .....	64
3.9.6	Οροφές .....	64
3.9.7	Κλίμακες .....	64
3.9.8	Κουφώματα .....	65

3.9.8.1	Εξωτερικά .....	65
3.9.8.2	Εσωτερικά .....	65
3.9.9	Επιχρίσματα .....	65

## **4° ΚΕΦΑΛΑΙΟ**

### **ΣΧΕΔΙΑ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ**

Τοπογραφικό διάγραμμα

Κάτοψη υπογείου

Κάτοψη στάθμης +4.50

Κάτοψη στάθμης +8.50

Κάτοψη στάθμης +11.00

Κάτοψη στέγης

Κάτοψη φέροντος οργανισμού

Τομή Α-Α'

Τομή Β-Β'

Τομή Γ-Γ'

Τομή Δ-Δ'

Τομή Ε-Ε'

Βορειοδυτική όψη (πρόσοψη)

Βορειοανατολική όψη

Νοτιοανατολική όψη

Νοτιοδυτική όψη

## 5° ΚΕΦΑΛΑΙΟ

<b>ΠΡΟΤΑΣΗ</b> .....	74
5.1 Αρχές θεσμικού πλαισίου .....	75
5.1.1. Χάρτης Βενετίας (1964) .....	75
5.1.2. Διακήρυξη του Άμστερνταμ (1975) .....	76
5.1.3. Σύμβαση της Γρανάδας (1985) .....	78
5.2 Αρχές της επέμβασης .....	80
5.3 Περιορισμοί περιοχής και κτιρίου .....	82
5.3.1 Όροι δόμησης-Επιτρεπόμενες χρήσεις .....	82
5.3.2 Χαρακτηρισμός κτιρίου .....	83
5.4 Στόχος της επέμβασης .....	83
5.5 Περιορισμοί και δυνατότητες αλλαγής της χρήσης .....	84
5.6 Κτιριολογική περιγραφή της πρότασης .....	87
5.7 Μορφολογική περιγραφή της πρότασης .....	89
5.8 Προτεινόμενες επεμβάσεις .....	114
5.8.1 Προετοιμασία εργοταξίου .....	114
5.8.2 Δομική αποκατάσταση .....	118
5.8.3. Επεμβάσεις οικοδομικής αποκατάστασης .....	125



## 6° ΚΕΦΑΛΑΙΟ

### ΣΧΕΔΙΑ ΠΡΟΤΑΣΗΣ

Τοπογραφικό διάγραμμα

Κάτοψη υπογείου

Κάτοψη στη στάθμη +4.50 μ.

Κάτοψη στη στάθμη +6.20 μ.

Κάτοψη στη στάθμη +9.80 μ.

Κάτοψη στη στάθμη +12.30 μ.

Κάτοψη στη στάθμη +15.60 μ.

Κάτοψη στη στάθμη +19.90 μ.

Κάτοψη στέγης

Κάτοψη φέροντος οργανισμού

Τομή Α-Α΄

Τομή Β-Β΄

Τομή Γ-Γ΄

Τομή Δ-Δ΄

Τομή Ε-Ε΄

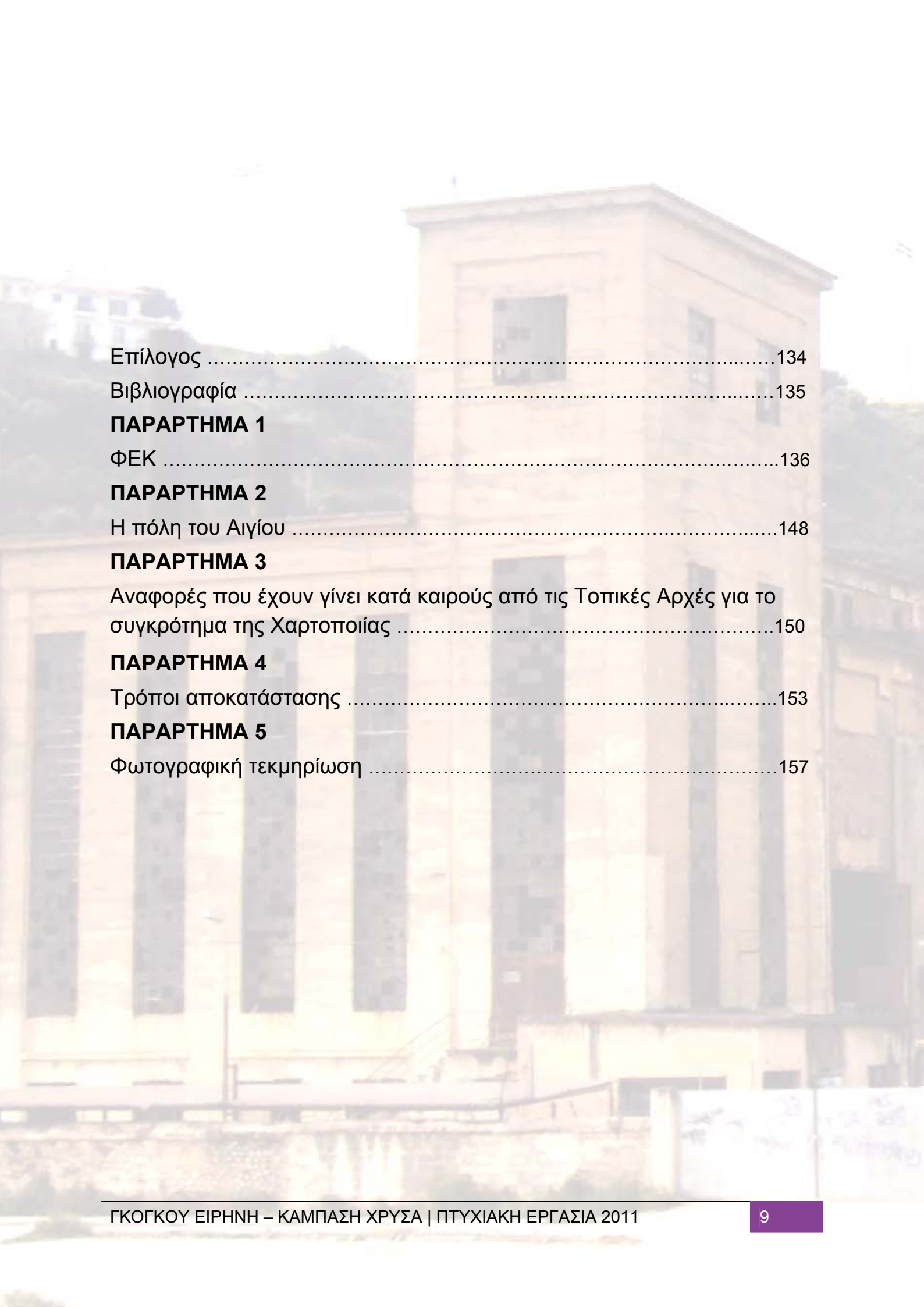
Βορειοανατολική όψη (πρόσοψη)

Βορειοδυτική όψη

Νοτιοανατολική όψη

Νοτιοδυτική όψη

Μελέτη πυροπροστασίας

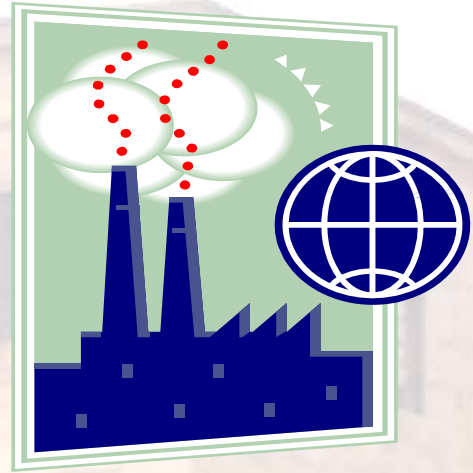


Επίλογος .....	134
Βιβλιογραφία .....	135
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1</b>	
ΦΕΚ .....	136
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2</b>	
Η πόλη του Αιγίου .....	148
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3</b>	
Αναφορές που έχουν γίνει κατά καιρούς από τις Τοπικές Αρχές για το συγκρότημα της Χαρτοποιίας .....	150
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4</b>	
Τρόποι αποκατάστασης .....	153
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 5</b>	
Φωτογραφική τεκμηρίωση .....	157



## 1° ΚΕΦΑΛΑΙΟ

# ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΤΟΝ 20<sup>Ο</sup> ΑΙΩΝΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ



## 1<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ

# ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΤΟΝ 20<sup>ο</sup> ΑΙΩΝΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

### 1.1 Ιστορικό πλαίσιο

Η βιομηχανική αρχιτεκτονική έχει τις ρίζες της κυρίως στο κίνημα της ευρωπαϊκής μεταμοντέρνας αρχιτεκτονικής. Δημιουργήθηκε αρχικά στην Ευρώπη λόγω της εξέλιξης της Βιομηχανικής Επανάστασης και αργότερα επεκτάθηκε σε όλες τις χώρες που την αποτελούν, μη αφήνοντας ανεπηρέαστη την Ελλάδα.

Οι λόγοι δημιουργίας αυτού του είδους της αρχιτεκτονικής είναι κυρίως η αλματώδης ανάπτυξη της βιομηχανίας ως μέσο επιβίωσης, ξεκινώντας από μεμονωμένα άτομα και καταλήγοντας σε έναν ολόκληρο λαό και μια χώρα, ικανοποιώντας την ανάγκη οικονομικής αλλά και κοινωνικοπολιτικής αλληλεπίδρασης με άλλες εκβιομηχανισμένες χώρες.

Στις αρχές του 20<sup>ου</sup> αιώνα η βιομηχανία, που γνωρίζει τεράστια άνθηση και εξάπλωση σε όλη τη διάρκεια του 19<sup>ου</sup> αιώνα, έχει καθιερωθεί ως διαδικασία παραγωγής. Συγχρόνως όμως είναι πλέον αποδεκτή ιδεολογικά ακόμη και από τις πολιτικές τάσεις της αριστεράς, που κατά τον 19<sup>ο</sup> αιώνα καταγγέλλουν την τεράστια κοινωνική ανισότητα και εξαθλίωση μεγάλων

ομάδων του πληθυσμού που συνεπάγεται η βιομηχανία, μέσα από τις συγκεκριμένες κοινωνικές σχέσεις από τις οποίες αναπτύσσεται (ιδιωτική ιδιοκτησία των μέσων παραγωγής και μεταβολή της εργασίας σε εμπόρευμα). Είναι χαρακτηριστικό το γεγονός ότι γίνεται δεκτό από την β' (εργατική) Διεθνή, το 1899 στο πλαίσιο μιας σοσιαλδημοκρατικής αντίληψης που σταδιακά κυριαρχεί μέσα στην οργάνωση ότι:

α) η βιομηχανία αυξάνει μεν τα κέρδη των μονοπωλίων, αλλά συγχρόνως διευρύνει την απασχόληση και την παραγωγή και βελτιώνει επομένως τη ζωή των μαζών.

β) η διεύρυνση της εργατικής τάξης που συναρτάται με τη βιομηχανική ανάπτυξη ευνοεί μια μελλοντική ανάληψη της εξουσίας από αυτή.

Μετά την πρώτη δεκαετία του αιώνα διατυπώνονται από τους Taylor και Ford οι αρχές «της επιστημονικής οργάνωσης της δουλειάς στο εργοστάσιο» που στηρίζονται σε συστηματικές παρατηρήσεις και πειράματα. Η εργονομία και η εισαγωγή «της δουλειάς σε αλυσίδα» (όπου μετακινούνται τα παραγόμενα κομμάτια και όχι ο εργάτης και έτσι καθορίζεται ο ρυθμός της δουλειάς και αυξάνει η παραγωγικότητα), γίνονται τα βασικά στοιχεία σε μια προοπτική «επιστημονικής» διαχείρισης του εργοστασίου.

Η ιδεολογική αυτή κυριαρχία της βιομηχανίας και γενικότερα, των νέων αρχών οργάνωσης της ζωής που συνεπάγεται, επηρεάζει άμεσα την έρευνα και προβληματισμό που αναπτύσσουν όχι μόνο τα πολιτικά αλλά και τα καλλιτεχνικά κινήματα της εποχής και βρίσκεται στη βάση των ιδεών που διαμορφώνονται για την πόλη.

Παρά τις τεράστιες δυνατότητες αύξησης της παραγωγής που δίδει η ανάπτυξη της βιομηχανίας, η ανισότητα και οι άθλιες συνθήκες ζωής μεγάλων ομάδων του πληθυσμού δεν μειώνονται. Οι ανταγωνισμοί των βιομηχανικών κρατών για την κατάκτηση νέων αγορών και πηγών πρώτων υλών, με τις πολιτικές, οικονομικές και νομισματικές διαστάσεις τους και η ένταση των κοινωνικών προβλημάτων που συνυφαίνονται με την ανάπτυξη, βρίσκονται στη βάση των δραματικών ιστορικών γεγονότων (Ρωσική Επανάσταση, Διεθνής Οικονομική Κρίση, άνοδος του φασισμού στη Γερμανία και αλλού) μιας περιόδου που αρχίζει και τελειώνει με Παγκοσμίους πολέμους.

Στην πνευματική και καλλιτεχνική σφαίρα, η περίοδος από τον Α' Παγκόσμιο πόλεμο και την Οκτωβριανή επανάσταση μέχρι την άνοδο του Χίτλερ στην εξουσία είναι εξαιρετικά γόνιμη. Στην Τέχνη, την Αρχιτεκτονική και την Πολεοδομία διατυπώνονται νέες ιδέες και τάσεις, που επεξεργάζονται

πολύπλευρα την κοινωνική πραγματικότητα, προσπαθώντας να βρουν τα κατάλληλα μέσα για να την ερμηνεύσουν αλλά και να την επηρεάσουν.

Η πρόκληση για την προοδευτική τέχνη είναι μεγάλη. Πρωτοπόροι αρχιτέκτονες και εικαστικοί καλλιτέχνες δουλεύουν πάνω στα νέα τεχνολογικά δεδομένα που καλούνται να εξυπηρετήσουν νέες κοινωνικές ανάγκες. Η έρευνα υπερβαίνει επαγγελματικές ειδικεύσεις, εθνικά σύνορα και επίσημες πολιτικές. Τα αστικά τοπία ανάγονται ουσιαστικά σε κοινό πεδίο προβληματισμού και πηγή έμπνευσης.

Στη δεκαετία του 1920, η έρευνα των «πρωτοπόρων αρχιτεκτόνων» στρέφεται στην τυποποίηση και βιομηχανοποίηση της κατασκευής κατοικιών με κοινωνικούς στόχους, σε νέες μορφές οργάνωσης των πόλεων με μαζική χρήση των αγαθών της νέας τεχνολογίας, στο σχεδιασμό και τη διάδοση ανωτέρων ποιοτικά βιομηχανικών αντικειμένων. Η μεταβολή στις μεθόδους σχεδιασμού, τις τυπολογίες και τις μορφές χώρων, στην ιδεολογία και τη δεοντολογία του επαγγέλματος είναι αποφασιστική.

Σταδιακά στη δεκαετία του 1930, μέσα από την πίεση της μεγάλης οικονομικής κρίσης, την άνοδο του φασισμού, τις εξελίξεις στη Σοβιετική Ένωση, ο προβληματισμός συρρικνώνεται. Μετά το Β' Παγκόσμιο πόλεμο ξεκινά μια εποχή, που για μια εικοσιπενταετία (μέχρι συμβολικά το 1968) θα εφαρμόσει επιλεκτικά και μονοσήμαντα στην αρχιτεκτονική και την πολεοδομία τις πρωτοποριακές ιδέες του μεσοπολέμου, που θα υπηρετήσουν τη διαδικασία της οικονομικής ανάπτυξης, την άνοδο του βιοτικού επιπέδου των λαϊκών στρωμάτων αλλά και την καταναλωτική κοινωνία, πραγματοποιώντας τις ιδέες της σοσιαλδημοκρατίας και του Κοινωνικού Κράτους.

Γενικά, τα κύρια στοιχεία που χαρακτηρίζουν τη βιομηχανική αρχιτεκτονική είναι η γραμμική τοποθέτηση των ογκωδών αντικειμένων μέσα στο χώρο, γι' αυτό και τα κτίρια συνήθως αποτελούνται από ενιαία κάτοψη, χωρίς διαχωριστικούς τοίχους. Κύριο χαρακτηριστικό που εξυπηρετεί τις ανάγκες των μεγάλων αντικειμένων είναι και το τεράστιο και ενιαίο ύψος. Τα κτίρια αυτής της περιόδου δεν αποτελούνται από ορόφους, κάτι που συμβαίνει και με το κτίριο μας.

## 1.2 Τα μεγάλα καλλιτεχνικά ρεύματα της εποχής

Μπορούμε ενδεικτικά να κωδικοποιήσουμε την παραλληλία των αναζητήσεων για την τέχνη, την αρχιτεκτονική και την πόλη μέσα σε κάποια από τα μεγάλα καλλιτεχνικά ρεύματα της εποχής ως εξής:

**Φουτουρισμός:** Ρεύμα που αναπτύσσεται κυρίως στην Ιταλία. Κυριαρχεί ο θαυμασμός στις δυνατότητες της μοντέρνας ζωής, στη μηχανή, στη μηχανική ταχύτητα. Δυναμική και επιθετική διάθεση απέναντι στο μέλλον. Στην αρχιτεκτονική και την πολεοδομία είναι χαρακτηριστική η έρευνα για κυκλοφορία σε πολλά επίπεδα, για υψηλή δόμηση με ουρανοξύστες, για χρήση του χάλυβα, του μπετόν και του γυαλιού, για τεχνικά επιτεύγματα που θα κάνουν δυνατή τη νέα αρχιτεκτονική και πόλη.



Mint Hotel στο Amsterdam-Φουτουριστικό κτίριο με high-tech παροχές

**Εξπρεσιονισμός:** Ρεύμα με πολλές και σύνθετες ρίζες στο γερμανικό χώρο. Ο προβληματισμός των καλλιτεχνών στρέφεται στις δυνατότητες έκφρασης του ασυνειδήτου μέσα από την τέχνη, στην ανάγκη συνεργασίας των τεχνών κάτω από την Αρχιτεκτονική, στη σχέση της τέχνης με το λαό. Διακρίνεται μια χαρακτηριστική έμφαση στο γυαλί σαν υλικό, που με βάση τα νέα τεχνικά δεδομένα, μπορεί να δώσει πολλές μορφολογικές δυνατότητες. Ο πολεοδομικός προβληματισμός εκφράζεται κυρίως ως προβληματισμός σχετικά με το μέγεθος της πόλης.



Villa Tugendhat στο Μπρνο της Τσεχίας (Mies Van der Rohe, 1930)



**De Stijl (Πλαστικισμός):** Ρεύμα που στρέφεται σε αναζητήσεις μορφών, που βασίζονται σε αρχές παγκόσμιες, καθαρά γεωμετρικών, απελευθερωμένων από τον υποκειμενισμό και σε συνάρτηση με τα μαθηματικά. Στην αρχιτεκτονική η τάση αυτή συνδυάζεται με την προοπτική τυποποίησης της κατασκευής και συγκρότησής της από στοιχεία βασικά, οριζόντια και κάθετα και με τη χρήση καθαρών χρωμάτων. Ο πλαστικισμός συναντάει την αντίληψη των κονστρουκτιβιστών για την ανάγκη προώθησης της κατασκευής από τυποποιημένα στοιχεία. Οι αναζητήσεις των ζωγράφων είχαν άμεση και ευρύτατη επίδραση στις μορφολογικές αναζητήσεις των αρχιτεκτόνων στις όψεις αλλά και στις κατόψεις των κτιρίων.



To Rietveld Schroder House στην Ουτρέχτη της Ολλανδίας από τον Gerrit Rietveld, 1924

**Κονστρουκτιβισμός:** Ρεύμα που αναπτύσσεται κυρίως στη Ρωσία και εξελίσσεται παράλληλα με τον φονξιοναλισμό της Κεντρικής Ευρώπης. Στρέφεται στη δημιουργία μιας τέχνης με κοινωνική χρησιμότητα και άρτια τεχνική οργάνωση, που θα βοηθήσει να αποκατασταθεί μια όψη του κόσμου προοδευτική και ορθολογική. Η βιομηχανία πρέπει να τεθεί στην υπηρεσία της κοινωνίας προσφέροντας φθηνά, όχι μόνο χρηστικά αντικείμενα καλής ποιότητας, αλλά και σπίτια. Το νέο σπίτι είναι κοινωνικό έργο. Πρέπει να είναι βιομηχανοποιημένο, τυποποιημένο και να ελευθερώνει τη νοικοκυρά από τη βαριά καθημερινή δουλειά, να είναι στέρεο. Τότε θα είναι και ωραίο. Η νέα πόλη έχει σκοπό την άνεση του λαού και την ανάπτυξη σχέσεων μεταξύ των ατόμων, των φυλών, της γειτονιάς, της κοινότητας.



Baku, Azerbaijan, Printing House


Κοινός παρονομαστής σε όλα τα προηγούμενα είναι ο στόχος της αναβάθμισης της κοινωνίας και της ζωής της πόλης, με τη συνδρομή της βιομηχανίας. Κοινός, επίσης παρονομαστής είναι η αντίληψη ότι τα μορφολογικά πρότυπα έπρεπε να εφευρεθούν και να συντεθούν σε αντιδιαστολή με τα μέχρι τότε επικρατούντα πρότυπα, που χαρακτηρίζονται «ακαδημαϊκά». Αυτό το ρεύμα στην Αρχιτεκτονική και την Πολεοδομία ονομάστηκε **Μοντέρνο Κίνημα**. Θέλουμε ιδιαίτερα να επισημάνουμε δύο χαρακτηριστικά του Μοντέρνου Κινήματος, που συνάγονται και από όσα προηγήθηκαν: α) στον αρχιτεκτονικό και πολεοδομικό προβληματισμό ενσωματώνεται ο κοινωνικός προβληματισμός της εποχής και β) στις μορφολογικές επεξεργασίες είναι άμεσες οι σχέσεις προβληματισμού και έρευνας στην αρχιτεκτονική και πολεοδομία με την έρευνα στις εικαστικές τέχνες.

Ιδιαίτερα στην Ελλάδα δημιουργήθηκε μια βιομηχανική αρχιτεκτονική η οποία ακολουθεί τις αρχές του κυβισμού. Αυτές τις αρχές ακολουθεί και η αρχιτεκτονική της Χαρτοποιίας του Λαδόπουλου, τόσο στο Αίγιο όσο και στη Πάτρα. Ο κυβισμός σαν έννοια και σαν κίνημα, παλαιότερα, χαρακτηρίστηκε από τις πολύ ξεκάθαρες γεωμετρικές του γραμμές. Από την ωμή απόδοση των αντικειμένων σ' ένα έργο. Στην Αρχιτεκτονική ο κυβισμός και τα αμιγώς κυβιστικά κτίσματα έχουν απόλυτες ξεκάθαρες γραμμές, με μεγάλους όγκους και γεωμετρικά σχήματα.

### 1.3 Τα οικοδομικά υλικά και οι τρόποι δόμησης

Από τον 19ο αιώνα η αρχιτεκτονική γυρίζει στην παλιά κλειστή ("νεοκλασική"). Μα τον 20ο αιώνα γίνεται μια τεχνική επανάσταση. Χρησιμοποιούνται καινούρια υλικά, νέες μέθοδοι και νέες εφευρέσεις (όπως σκελετοί από "μπετόν - αρμέ" κι από ατσάλι, πλαστικές ύλες, το ασανσέρ κλπ.) που οδηγούν στην κατασκευή πολυκατοικιών και "ουρανοξυστών".

Έτσι, η αρχιτεκτονική στρέφεται στις απλές γραμμές και δε χρησιμοποιεί πια τη διακόσμηση των επιφανειών, έχοντας κύριο σκοπό να εξασφαλίσει στον άνθρωπο άνετη, υγιεινή κατοικία και τόπο δουλειάς και να στεγάσει, όσο το δυνατό περισσότερα άτομα σε λιγότερο χώρο, χωρίς να είναι ανθυγιεινές οι συνθήκες, πράγμα βέβαια που δεν το πετυχαίνει πάντα.



**2° ΚΕΦΑΛΑΙΟ**  
**ΑΙΓΙΟ**



## 2° ΚΕΦΑΛΑΙΟ

### ΑΙΓΙΟ

#### 2.1 Τοποθεσία

Το Αίγιο είναι πρωτεύουσα της επαρχίας Αιγιαλείας του νομού Αχαΐας, με 42.000 περίπου κατοίκους, παραθαλάσσια πόλη του Κορινθιακού. Απέχει από την Αθήνα 175 χιλιόμετρα και από την Πάτρα 40 χιλιόμετρα. Το όνομα προέρχεται ίσως από την αίγα που έθρεψε κατά το μύθο το Δία. Ίσως όμως και από το ρήμα αίσσω, που σημαίνει κινούμαι. Πιθανόν επειδή το έδαφος πολύ συχνά σείεται. Είναι χτισμένη σε λεκανοπέδιο, 50 περίπου μέτρα πάνω από τη θάλασσα, απλώνεται σε τρία επίπεδα και ορίζεται ανατολικά και δυτικά από τα ποτάμια Σελινούντας και Μεγανίτης αντίστοιχα. Η εύφορη πεδιάδα και ο φυσικός όρμος καθιστούσαν ελκυστική τη θέση της πόλης ώστε να κατοικείται συνέχεια παρά τους συχνούς καταστρεπτικούς σεισμούς. Ως τέτοιοι αναφέρονται: του 23 μ.Χ, της 14ης Μαΐου 1748 μ.Χ, της 23ης Αυγούστου 1817, της 26ης Δεκεμβρίου 1861 και της 28ης Αυγούστου 1888. Η πόλη έχει αναπτυχθεί σε τρία επίπεδα, παραλία, γαλαξιδιώτικα, συνοικισμός, και την άνω πόλη. Στην επάνω πόλη κτισμένη πάνω σε νεογενείς κροκαλοπαγείς βαθμίδες, εκτείνεται το μεγαλύτερο μέρος της πόλης και στον παραλιακό συνοικισμό, μία στενή λωρίδα εδάφους εκτεινόμενη από την θέση Μυρτιά μέχρι του Αγίου Νικολάου. Οι βαθμίδες αυτές βρίσκονται σχεδόν στη μέση της νεότατης προσχωσιγενούς πεδιάδας του Αιγίου, η οποία προσχώνεται συνέχεια από τους καταρρακτώδεις χείμαρρους Μεγανίτη, Σελινούντα, Κερυνίτη και Βουραϊκό. Σήμερα στην παραλία υπάρχουν οι λιμενικές εγκαταστάσεις (κοντά στο λιμάνι) και πολλά πέτρινα κτίρια (παλιές σταφιδαποθήκες) που τώρα αναπαλαιώνονται ένα - ένα και μετατρέπονται σε

όμορφα κέντρα διασκέδασης και φαγητού (καφέ-μπαρ, εστιατόρια, μεζεδοπωλεία).

## 2.2 Ιστορικά

### 2.2.1 Το Αίγιο στην αρχαιότητα

Όλες οι εποχές της ελληνικής ιστορίας αντιπροσωπεύονται πλούσια στο Αίγιο και την ευρύτερη περιοχή. Σημαντικά ευρήματα των προϊστορικών χρόνων, κυρίως της πρωτοελλαδικής (3η χιλιετία π.Χ.) και μεσοελλαδικής περιόδου (α΄ μισό 2ης χιλιετίας π.Χ.), που ήλθαν στο φως κατά τη διάρκεια ανασκαφών σε διάφορα σημεία της σύγχρονης πόλης, επιβεβαιώνουν την ύπαρξη του Αιγίου από τα προϊστορικά χρόνια.

Πρώτοι κάτοικοί του, κατά τη μυθολογία, ήταν οι Αιγιαλείς Πελασγοί, όμως ως ιδρυτές της ενιαίας πόλης φέρονται οι Ίωνες. Με την πάροδο του χρόνου, οι Ίωνες νομιμοποίησαν το κέντρο της επικυριαρχίας τους στην Πελοπόννησο στο αρχαίο Αίγιο όπου ήταν σε μεγάλη ακμή το ιερό του Δία που ονομαζόταν Αμάριος ή Ομάριος ή ορθότερα Ομαγύριος (από το ομήγυρη-συγκέντρωση). Όπως μαρτυρούν οι θαλαμοειδείς τάφοι που βρέθηκαν στην περιοχή της Καλλιθέας πλησίον των σχολικών συγκροτημάτων, καθώς και τα οικιστικά λείψανα που ήλθαν στο φως από τις ανασκαφές σε διάφορα σημεία της πόλης, το Αίγιο κατά τη μυκηναϊκή περίοδο (1550-1060 π.Χ) σημείωσε μεγάλη ακμή, ιδιαιτέρως κατά το τελευταίο διάστημα (1200-1100 π.Χ.) οπότε έλαβε χώρα και ο τρωικός πόλεμος (1184π.Χ.). Το Αίγιο αναφέρεται στον κατάλογο των πλοίων των πόλεων που πήραν μέρος υπό την αρχηγία του Αγαμέμνονα στην εκστρατεία κατά της Τροίας (Ιλιάδα Β, 574). Επειδή δε, ναός του Δία στο Αίγιο είχε τέτοια φήμη, ως τόπος συγκέντρωσης των Ελλήνων για την επίλυση κοινών προβλημάτων, δημιουργήθηκε η παράδοση, που τη

μνημονεύει και ο Πausanías, πως εκεί πραγματοποιήθηκε από τον Αγαμέμνονα η συγκέντρωση των αρχηγών των Αχαιών (κατ' άλλου, η συγκέντρωση αυτή συνέβηκε στην αρχαία Ελίκη, πόλη παρακείμενη του Αιγίου), για να συζητήσουν και να πάρουν αποφάσεις σχετικά με την Τρωική Εκστρατεία και πως μάλιστα αυτό ήταν η αιτία να δοθεί η προσωνυμία του Ομαγύριου Δία στο ιερό. Κατά το 12ο π.Χ. αιώνα έγινε μετακίνηση των Αχαιών από τη Λακωνία στη Βόρειο Πελοπόννησο, οι οποίοι έδωξαν τούς Ίωνες και εγκαταστάθηκαν στην περιοχή δίνοντάς της το όνομά τους- Αχαΐα. Περί το 800 π.Χ. ίδρυσαν 12 πόλεις, την περίφημη Δωδεκάπολι της Αχαϊκής Συμπολιτείας. Το Αίγιο έγινε πόλις με συνοικισμό επτά ή οκτώ κοινοτήτων, ενώ κατά την ρωμαϊκή περίοδο θα προσαρτηθεί και την περιοχή των γειτονικών Ρυπών που ταυτίζονται από κάποιους αρχαιολόγους με τα ερείπια στο χωριό Κούμαρη, 7 χλμ. νοτιοδυτικά του Αιγίου ή σύμφωνα με άλλους με εκείνα των Καμαρών.

Μετά την καταστροφή της Ελίκης (373/2 π.Χ.) το Αίγιο έγινε το πολιτικό κέντρο του Α΄ Κοινού των Αχαιών αλλά και το θρησκευτικό με τη λατρεία του Διός Ομαρίου ή Ομαγυρίου και της Δήμητρος Παναχαΐας. Κατά τη διάρκεια του Πελοποννησιακού πολέμου οι Σπαρτιάτες φρόντισαν να εγκαθιδρύσουν ολιγαρχικό πολίτευμα στην πόλη, ώστε να μην προσχωρήσει στη συμμαχία των Αθηναίων. Το πολίτευμα αυτό ανατράπηκε μόνο στα χρόνια της ηγεμονίας των Θηβών (367-364 π.Χ.). Στη Χαιρώνεια, το 338 π.Χ., οι Αχαϊκές πόλεις είχαν συμπαραταχτεί στο αντιμακεδονικό στρατόπεδο. Μετά την ήττα τους, οι πόλεις της Αχαΐας πήραν μέρος στο Συνέδριο της Κορίνθου. Το 330 π.Χ. ξαναβρέθηκαν στην αντιμακεδονική συμμαχία, που οργάνωσε η Σπάρτη κατά του Αντιγόνου και πήραν μέρος στη μάχη της Μεγαλόπολης. Μετά την ήττα τους, ο Αντίγονος κατάργησε τη Συμπολιτεία και εγκατέστησε ισχυρή μακεδονική φρουρά σε κάθε πόλη, όπως και στο Αίγιο. Το 320 π.Χ. το Αίγιο κυριεύτηκε από τον Κάσσανδρο. Εναντίον του κινήθηκε ο στρατηγός του Αντιγόνου, Αριστόδημος, και έδιωξε τη φρουρά του Κάσσανδρου. Αλλά, ενώ γίνονταν προετοιμασίες για να ανακηρυχτεί η πόλη ελεύθερη, ομάδες Αιτωλών που είχαν ακολουθήσει στην εκστρατεία τον Αριστόδημο, μπήκαν στην πόλη, την λεηλάτησαν και έβαλαν φωτιά σκοτώνοντας πολλούς από τους κατοίκους της πόλης. Το 315 π.Χ. την καταλαμβάνουν οι δυνάμεις του Αντιγόνου. Το 308 π.Χ. η πόλη πέρασε στην εξουσία του Πολυσπέρχοντα, ο οποίος διόρισε φρούραρχο τον Στρόμβιχο. Το 303 π.Χ. την πόλη του Αιγίου την πολιόρκησε ο γιος του Αντιγόνου, Δημήτριος ο Πολιορκητής. Τελικά η φρουρά υπέκυψε. Ο Δημήτριος φέρθηκε πολύ σκληρά στη μακεδονική φρουρά. Σταύρωσε μπροστά στις πύλες της πόλης το Στρόμβιχο και 80 άντρες του. Από το 303 π.Χ. το Αίγιο όπως και όλες οι Αχαϊκές πόλεις, πέρασαν μια περίοδο κρίσης και αναταραχών. Οι Μακεδόνες

τοποθέτησαν τυράννους σε κάθε πόλη και άρχισαν οι μεγάλοι καυγάδες για το ποιος θα γίνει τύραννος. Η κατάσταση αυτή κράτησε ως το 287 π.Χ. όταν οι Αχαϊκές πόλεις ανέτρεψαν και έδιωξαν τις μακεδονικές φρουρές και δημιούργησαν τον πρώτο πυρήνα της Αχαϊκής Συμπολιτείας που έπαιξε σημαντικό ρόλο στα πράγματα της Πελοποννήσου έως τη Ρωμαϊκή κατάκτηση (145 π.Χ.). Το 276 π.Χ. γίνεται μέλος του Β΄ Κοινού των Αχαιών που είναι περισσότερο γνωστό με το όνομα Αχαϊκή Συμπολιτεία. Μετά την φυγή των Μακεδονικών Φρουρών από την περιοχή εμφανίζεται ο Σπαρτιάτης Κλεομένης ο οποίος θα στραφεί εναντίον της Αχαϊκής Συμπολιτείας. Μπροστά στον ορμητικό Κλεομένη το 223π.Χ. γίνεται σύνοδος των Αχαϊκών πόλεων στο Αίγιο όπου αποφασίζεται να κληθεί ο βασιλιάς της Μακεδονίας για βοήθεια. Ο Αντίγονος ο Δώσων έρχεται στο Αίγιο και αναλαμβάνει την ηγεμονία της Αχαϊκής Συμπολιτείας. Το 222π.Χ. ο Αντίγονος νικά τον Κλεομένη στα στενά της Σελλασίας και θέτει τέρμα στα σχέδιά του.

## 2.2.2 Ρώμη-Βυζάντιο

Το 146 π.Χ. στο Αίγιο κατευθύνθηκαν οι πρέσβεις των Ρωμαίων για να συζητήσουν τα ελληνικά θέματα. Μετά την υποδούλωση της Ελλάδας στους Ρωμαίους, οι Ρωμαίοι γκρέμισαν τα τείχη της πόλης αλλά το Αίγιο δεν έχασε τη σημασία του. Τα επόμενα χρόνια, ενώ οι άλλες Αχαϊκές πόλεις και η Κόρινθος βρίσκονταν σε παρακμή το Αίγιο άρχισε να προάγεται και να ευδοκιμεί και έγινε το πρώτο εμπορικό λιμάνι της Αχαΐας. Όμως η ανοικοδόμηση της Κορίνθου από τον Ιούλιο Καίσαρα (44π.Χ.), η ανάκτηση της Πάτρας από τον Αύγουστο (30π.Χ.), και η υποχρέωση των κατοίκων των Ρυπών να μετοικήσουν στη Πάτρα, έφεραν το Αίγιο σιγά-σιγά σε δευτερεύουσα θέση.

Το 23π.Χ. η πόλη υπέστη φοβερό σεισμό και απαλλάχθηκε από κάθε υποχρέωση προς τη Ρώμη με πρόταση του αυτοκράτορα Τιβέριου, για τρία χρόνια. Κατά τα χρόνια 174-175μ.Χ. που συμπίπτουν με την περιήγηση του Πausανία διατηρείται σε ανθηρή κατάσταση.

Κατά τη βυζαντινή περίοδο το Αίγιο έπεσε σε αφάνεια. Οι βαρβαρικές ορδές που θα εισβάλουν κατά διαστήματα στον ελλαδικό χώρο θα καταστρέψουν επανειλημμένως την πόλη. Τα χρόνια μετά τον τρίτο αιώνα το Αίγιο σχεδόν χάνεται από την Ιστορία. Τον 3ο αιώνα μ.Χ. εισβάλουν στην πόλη οι Βησιγότθοι και εξανδραποδίζουν τους κατοίκους.

Ο αυτοκράτορας Θεοδόσιος (408-450) παραχώρησε στο Αίγιο λόγω των καταστροφών, φορολογικά προνόμια. Μετά την διάδοση του Χριστιανισμού αναφέρεται μόνο τον 6ο αιώνα σαν έδρα επισκόπου, πράγμα που δείχνει ότι επρόκειτο περί πόλεως σε ακμή. Επί Ιουστινιανού (527-565 μ.Χ.) το Αίγιο



γνώρισε παρακμή. Κατά το 805 την πόλη κατέλαβαν προσωρινά οι Σλάβοι και τη μετονόμασαν σε Βοστίτσα. Μετά την άλωση της Κωνσταντινούπολης από τους Φράγκους το 1205μ.Χ. ο Γουλιέλμος ο Σαμπλίτης και ο Γοδεφρίδος ο Βιλλαρδουίνος, αποφάσισαν να κατακτήσουν τη Πελοπόννησο (Μορέα). Έφθασαν στη Πάτρα και μετά κατέλαβαν τη Βοστίτσα. Μετά τη κατάκτηση του μεγαλύτερου μέρους της Πελοποννήσου ο Γουλιέλμος ανακηρύχτηκε Πρίγκιπας της Αχαΐας. Μετά τον θάνατο του ο Γοδεφρίδος ο Βιλλαρδουίνος χώρισε τη Πελοπόννησο σε 12 βαρονίες. Μία από αυτές ήταν και η Βαρονία της Βοστίτσας, με βαρόνο τον Ούγκο ντέ Σαρπινύ, ο οποίος και έχτισε πύργο από υλικά της αρχαίας πόλης. Υπολείμματα των θεμελίων του μεσαιωνικού αυτού πύργου της Βοστίτσας σώζονται σήμερα στα υπόγεια του σπιτιού του Αθαν. Τσινούκα στο βράχο, στα Εισόδια. Το 1363 η βαρονία της Βοστίτσας πωλείται στον Νέριο Ατζιαγιώλη, το 1381μ.Χ. καταλαμβάνεται από τον Ναβαρρικό στρατό (Ναβαρρική εταιρεία), και το 1394μ.Χ. δίνεται προίκα στην Κάρολο Τόκκο δούκα της Λευκάδας και της Κεφαλλονιάς, από το Νέριο Ατζιαγιώλη.

Οι Βενετοί δεν μπόρεσαν παρ' ότι επιχείρησαν να καταλάβουν τη Βοστίτσα, έτσι αυτή περιέρχεται στον Θεόδωρο Παλαιολόγο, δεσπότη του Μιστρά το 1422μ.Χ.

### **2.2.3 Ενετοκρατία-Τουρκοκρατία**

Το 1458 το Αίγιο καταλήφθηκε από τους Τούρκους. Το 1463 περιήλθε στους Βενετούς (Α' Βενετοκρατία). Το 1470 ανακαταλήφθηκε από τους Τούρκους. Γύρω στο 1570 αναφέρεται στις επαναστατικές κινήσεις της εποχής εκείνης.

Το 1685, όπως όλη η Πελοπόννησος, καταλήφθηκε και το Αίγιο πάλι από τους Βενετούς. Εκτός από τους άλλους νέους θεσμούς που εισήγαγαν οι Βενετοί στην περίοδο αυτή της Β' Βενετοκρατίας (1685-1715) στην Πελοπόννησο, σημαντική θέση κατέχει η νομοθετική σύσταση κοινοτήτων τοπικής αυτοδιοικήσεως στα κυριότερα αστικά κέντρα της και στη Βοστίτσα. Η απόφαση του αρχιστράτηγου Αλεξάνδρου Μολίνι, που ενέκρινε την αίτηση των κατοίκων της Βοστίτσας για την ίδρυση της κοινότητας, έχει ως δικαιολογητικό τους παρακάτω δύο κυριότερους λόγους (φάκελος 105, του βιβλίου διαταγμάτων και αποφάσεων της γραμματείας του εκλαμπρότατου και εξοχότατου αρχιστράτηγου Αλ. Μολίνι, από τα αρχεία της Βενετίας).

Ο πρώτος λόγος ήταν η εξαιρετικά ιδιαίτερη παραθαλάσσια θέση της Βοστίτσας, σε σχέση με την απέναντι Ναύπακτο και την περιοχή της, πράγμα που έκανε πολλούς κατοίκους της τότε Αθήνας αλλά κυρίως από τα Σάλωνα

να έλθουν και να εγκατασταθούν στη Βοστίτσα. Έτσι η πόλη και η περιφέρειά της, κατά τις εκθέσεις των Βενετών Προνοητών, αποτελούσε τότε μία από τις σημαντικότερες περιοχές της Βενετικής Πελοποννήσου. Η πόλη πήρε καινούρια όψη, με οικονομική άνθιση και με κοινωνικό βίο υψηλού επιπέδου.

Ο δεύτερος λόγος ήταν ο διαχωρισμός της από την κοινότητα των Καλαβρύτων, στην οποία υπαγόταν ως τότε, ύστερα απ' τη συμμετοχή στο συμβούλιο της κοινότητας αυτής και οικογενειών από την Βοστίτσα. Από το 1715 που καταλύθηκε η Β' Βενετοκρατία, το Αίγιο υποτάχθηκε με τη συνθήκη του Πασσάροβιτς (1718), πάλι στους Τούρκους ως την απελευθέρωση και αποτέλεσε ξεχωριστή επαρχία (καζά), που την διοικούσε ο βοεβόδας.

Στα Ορλωφικά (1769-1770), μετά από τους δισταγμούς των Πατριτών να κινηθούν, ο Μητροπολίτης της Πάτρας Παρθένιος συγκάλεσε στο Αίγιο σύσκεψη με τους τοπικούς παράγοντες Γ. Μελετόπουλο, Γκολφίνο Λόντο και Ιων. Πούλο και αποφασίστηκε η συμμετοχή στην επανάσταση. Καταρτίστηκε στρατιωτικό σώμα, που με την υποστήριξη του Μ. Σπηλαίου εκστράτευσε κατά των Καλαβρύτων.

## **2.2.4 Το Αίγιο κατά τη διάρκεια της Ελληνικής Επανάστασης**

Στο τέλος Ιανουαρίου (26-30) 1821, στις παραμονές της επαναστάσεως, στο Αίγιο πάλι (μοιραία, συνειδητά ή υποσυνείδητα - ποιος ξέρει - αλλά, ωστόσο σαν ιστορική και επιτακτική εθνική ανάγκη, αλληλουχία του παρελθόντος, στην πόλη αυτή, που θα μπορούσε ίσως να ονομασθεί πόλη των συνεδρίων και των συνελεύσεων) έγινε η πρώτη επίσημη σύσκεψη των κληρικών και των προεστών του Μοριά για την επανάσταση, η περιβόητη "Μυστική Συνέλευση της Βοστίτσας", η οποία υπήρξε καθοριστικής σημασίας για την έναρξη του αγώνα.

Στις 17 Ιανουαρίου ξεκίνησε από την Κυπαρισσία ο μητροπολίτης Γερμανός μαζί με τον Αμβρόσιο Φραντζή και μετά από δύο μέρες βρίσκονταν στην Πάτρα. Στις 23 Ιανουαρίου αναχώρησαν από κει για τη Βοστίτσα με τον Παλαιών Πατρών Γερμανό. Η συνέλευση έγινε στο σπίτι του Ανδρέα Λόντου. Τον γενικό επίτροπο Αλέξανδρο Υψηλάντη εκπροσωπούσε ο Παπαφλέσσας, ο οποίος μίλησε με ενθουσιασμό για την Επανάσταση και παρουσίασε γράμματα του Υψηλάντη που περιείχαν οδηγίες για τη διεξαγωγή του αγώνα στην Πελοπόννησο.

Κατά τη διάρκεια της συνέλευσης, ο βοεβόδας της Βοστίτσας, υποψιασμένος από τις φήμες που κυκλοφορούσαν παντού για την επικείμενη εξέγερση, ζήτησε εξηγήσεις για τη συνεδρίαση. Αυτή η επιπλοκή ανάγκασε

δύο αρχιερείς και δύο προεστώτες την επομένη να πάνε στη θέση Ροδιά, προσποιούμενοι ότι εξετάζουν «επιτοπίως την διαφοράν».

Στη συνέλευση διαπιστώθηκε η ανάγκη για οικονομική ενίσχυση της σχεδιαζόμενης εξέγερσης, οπότε πολλοί από τους παράγοντες προσέφεραν διάφορα ποσά για το ταμείο του Αγώνα. Στην ίδια συνέλευση αποφασίστηκε να σταλεί ο μοναχός Ιερόθεος από το Μέγα Σπήλαιο σε περιοδεία ανά την Πελοπόννησο προκειμένου να συλλέξει χρήματα. Ο Ιερόθεος πήρε έγγραφο από τη συνέλευση με οδηγίες προς τους εταίρους, στις οποίες, εκτός από έκκληση για τη μεγαλύτερη δυνατή οικονομική συνεισφορά, συνιστάτο η «κατάπαυσις του βρασμού» σε αναμονή νέων οδηγιών. Η συνέλευση διαλύθηκε στις 29 Ιανουαρίου.

Η μυστική συνέλευση της Βοστίτσας ήταν σημαντική, γιατί τα μέλη της συνειδητοποίησαν ότι έφθασε ο καιρός για το ξέσπασμα της επανάστασης. Σ' αυτή την τόσο σημαντική συνέλευση, στην οποία πρωταγωνιστικό ρόλο έπαιξαν οι μοναχοί του Μεγάλου Σπηλαίου, δόθηκε το σύνθημα για την εξέγερση της Πελοποννήσου. Παρά τους -δίκαιους εξάλλου- ενδοιασμούς κάποιων μελών της, που, σημειωτέον, εξαιτίας της κοινωνικής τους θέσης διακινδύνευαν τη ζωή τους, η συνέλευση της Βοστίτσας «αποτελεί το πρώτο πολιτικό προεπαναστατικό γεγονός του 21, την πρώτη πολιτική πράξιν υλοποίησεως της Επανάστασεως».

Ήταν η πρώτη πόλη που απελευθερώθηκε μετά την Επανάσταση του 1821, στις 21 Μαρτίου.

Μετά την απελευθέρωση το Αίγιο προσπάθησε να αναπτυχθεί βασιζόμενο στη γεωργική και εμπορική δραστηριότητα χάρη στη σταφίδα και το λιμάνι. Ο πληθυσμός κατοικούσε κυρίως σε 4 συνοικίες, του Αγ. Ανδρέα ή Γαλαξιδιώτικα, της Φανερωμένης, των Ταξιαρχών και των Εισοδίων. Αυξήθηκε με τα χρόνια και απέκτησε ευημερία. Η πόλη αναπτύσσεται. Οι σεισμοί που αναφέρθηκαν, δεν στάθηκαν ικανοί να ανακόψουν την πρόοδο. Με τη νέα αστική τάξη νεοκλασικά κτίρια στόλισαν την πόλη και αναπτύχθηκε έντονη πνευματική και καλλιτεχνική δραστηριότητα. Η Παναγία Τρυπητή καθιερώθηκε ως πανελλήνιο προσκύνημα. Σημαντικές ως προς την αρχιτεκτονική τους εκκλησίες κτίζονται πάνω σε σχέδια του περίφημου γερμανού αρχιτέκτονα Ερνέστου Τσίλερ.

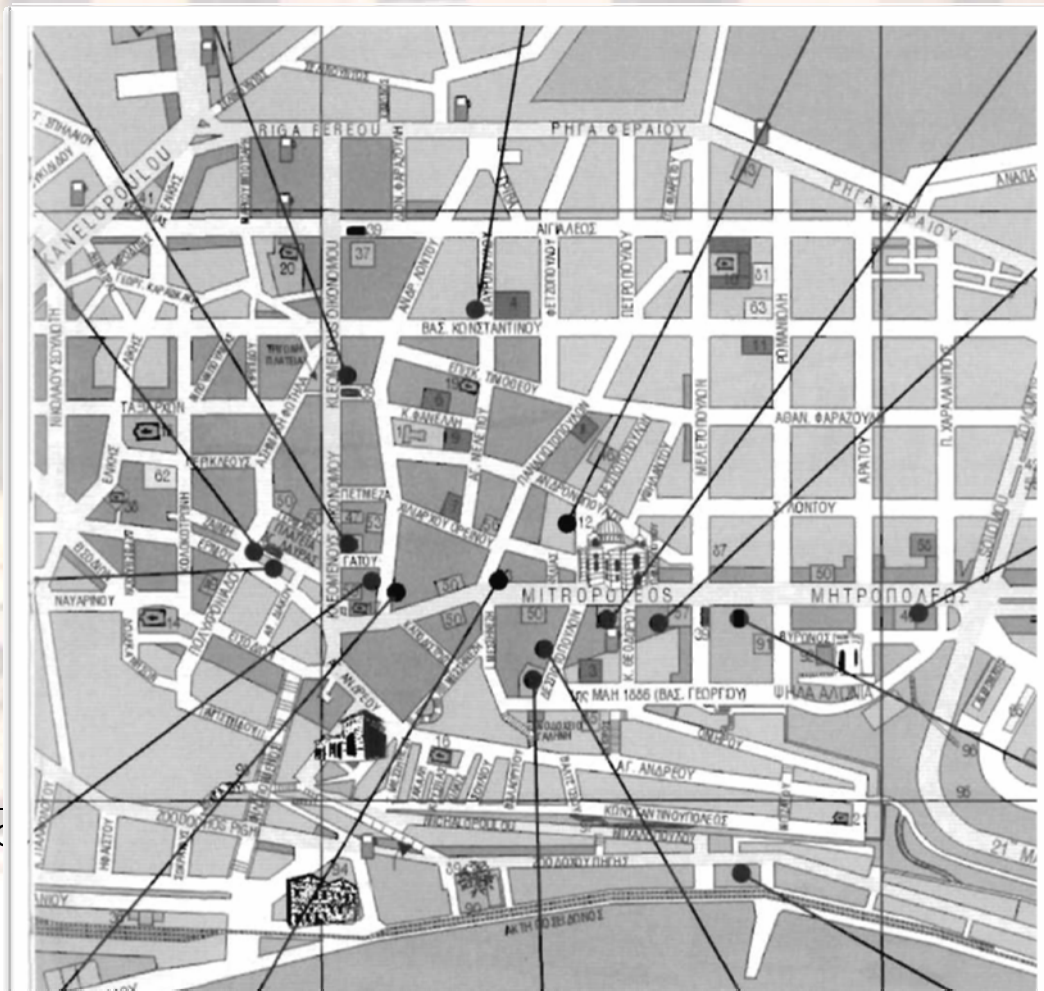
## **2.2.5 Το Αίγιο από τον 19<sup>ο</sup> αιώνα μέχρι το τέλος του 20<sup>ου</sup>**

Το Αίγιο, μια πόλη που μετρά πίσω της 3.500 χρόνια ύπαρξης και σε όλο τούτο το μακρόχρονο διάστημα δε μένει ούτε μια στιγμή ακατοίκητη. Ο οικισμός (ή πολεοδομική ενότητα) παραμένει στην ίδια θέση. Φαίνεται ότι σ' αυτό συνετέλεσε και η ομορφιά του λοφοπεδίου που είναι κτισμένη η πόλη με θέα βόρεια τη θάλασσα και νότια τα βουνά, αλλά κυρίως ο φυσικός όρμος που διαθέτει. Αυτό διαπιστώνεται και από την ανεύρεση αρχαιοτήτων διαφόρων εποχών σε επάλληλους ορίζοντες, από εκσκαφές που γίνονται για ανέγερση νέων οικοδομών, ενώ συστηματική αρχαιολογική έρευνα δεν έχει γίνει ποτέ στην πόλη. Μυκηναϊκοί τάφοι στη θέση Μπούφαλο (δυτικά των Υψηλών Αλωνιών) Ρωμαϊκά λουτρά στη θέση που έχει εγκατασταθεί το Κ.Τ.Ε.Λ. Αχαΐας. Η πρώτη αποτύπωση της πόλης γίνεται στα τέλη του 17ου αιώνα από τους Ενετούς στο περίφημο κτηματολόγιο της Βοστίτσας. Σε αυτό παρατηρείται η πλήρης διαμόρφωση των κυριωτέρων σημερινών δρόμων της πόλης όπως της οδού Μητροπόλεως, Κλεομ. Οικονόμου, Εισοδίων, και Ομαγυρίου Διός. Επίσης φαίνεται η διαίρεση της πόλης σε ενορίες. Μετά την απελευθέρωση από τον Τουρκικό ζυγό και την ίδρυση του Ελληνικού κράτους η πόλη αρχίζει να μεγαλώνει. Πληθυσμοί που διαμένουν σε ορεινά χωριά της επαρχίας Αιγιαλείας εγκαθίστανται πλέον στη Βοστίτσα. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να διαμορφωθούν κι άλλοι δρόμοι. Το 1836 γίνεται η πρώτη απόπειρα να εγκριθεί σχέδιο πόλεως (βλέπε εικ. 1). Η ρυμοτομία που σχεδιάστηκε, δεν έλαβε υπ' όψη της την κατάσταση που υπήρχε, κι έτσι το σχέδιο αυτό ποτέ δεν εφαρμόστηκε.

Αργότερα, μετά το σεισμό που έπληξε την πόλη το 1861 και κατέστρεψε όλα σχεδόν τα σπίτια της, γίνεται αποτύπωση των δρόμων, χαράσσεται νέο ρυμοτομικό και εγκρίνεται το πρώτο σχέδιο της πόλης. Είναι μια πρόταση αρκετά ρεαλιστική. Η εφαρμογή όμως του σχεδίου αυτού προκαλεί μεγάλες αντιδράσεις στους θιγόμενους οικοπεδούχους, οι οποίοι καταφέρνουν να επιβάλουν περισσότερες από πενήντα τροποποιήσεις με αποτέλεσμα να αλλοιώσουν το αρχικό σχέδιο. Με βάση το σχέδιο πόλεως του 1864 (βλέπε εικ. 2) και με τις τροποποιήσεις που αυτό υπέστη και ισχύει μέχρι σήμερα, κτίστηκε η πόλη και διαμορφώθηκαν οι κοινόχρηστοι χώροι (δρόμοι και πλατείες).



Το πρώτο σχέδιο πόλεως του 1863 (εικ. 1)



Το σχέδιο πόλεως του 1864 (εικ. 2)

Η καλή οικονομική κατάσταση της περιοχής, με κύριο μοχλό την αρίστης ποιότητας σταφίδα, στα τέλη του 19ου και αρχές του 20ου αιώνα έχει ως αποτέλεσμα την ανοικοδόμηση σημαντικών κτιρίων. Από αυτά ξεχωρίζουν η Δημοτική κρεαταγορά (σημερινό Αρχαιολογικό Μουσείο) έργο του Ε. Τσίλερ, το Δημοτικό Νοσοκομείο, το Δημαρχείο, το κτίριο της Βιβλιοθήκης, οι εκκλησίες της Φανερωμένης και των Εισοδίων, επίσης έργα του Ε. Τσίλερ, η εκκλησία των Ταξιαρχών και του Αγ. Ανδρέου. Την ίδια αυτή περίοδο ανοικοδομούνται περισσότερα από εκατό αρχοντικά, όλα διώροφα, εκτός από του Παναγιωτόπουλου που είναι τριώροφο. Το ισόγειο των κτιρίων χρησιμοποιείται κυρίως ως κατάστημα, ενώ στον όροφο βρίσκεται η κατοικία του ιδιοκτήτη.

Τα περισσότερα διαθέτουν και υπόγειο, που χρησιμοποιείται σαν αποθήκη του καταστήματος ή της κατοικίας ή πολλές φορές είναι και ανεξάρτητο κατάστημα. Πολλά κτίρια διαθέτουν και σοφίτα που συνήθως διαμένει το υπηρετικό προσωπικό. Για την ανέγερση των αρχοντικών τους οι πλούσιοι μεγαλέμποροι της πόλης χρησιμοποιούν για πρώτη φορά νέους, ακαδημαϊκά καταρτισμένους αρχιτέκτονες. Έτσι ο ρυθμός τώρα δεν υπαγορεύεται από τα εγχειρίδια των εργολάβων αλλά από τους ίδιους τους αρχιτέκτονες και παρ' όλο που η παραδοσιακή τοπική αρχιτεκτονική εξακολουθεί να επηρεάζει την μορφολογία των κτιρίων, κυριαρχεί ο μορφολογικός εκλεκτικισμός αλλά και η επίδραση σύγχρονων αρχιτεκτονικών ρευμάτων. Τελικά η αρχιτεκτονική που επικρατεί είναι ένα "κράμα" όπου αναμειγνύονται διάφοροι παράμετροι που διέπουν το σχεδιασμό της κατοικίας: άνεση, ορθές αναλογίες, ρυθμός, χρώμα, αρμονία και υφή των υλικών, πολυτέλεια, ισορροπημένη ελευθερία, αποφυγή περίπλοκων κατόψεων κ.ά. Μερικά χαρακτηριστικά των κτιρίων αυτών είναι:

- Μικροί εξώστες από λευκό μάρμαρο και περίτεχνα κιγκλιδώματα.
- Μπαλκονόπορτες και παράθυρα, ξύλινα ταμπλαδωτά, σκαλιστά θυρώματα με τραβηχτά υπέρθυρα και επίστεψη.
- Κορνίζες, φρίγες, γείσα, αετώματα.
- Ξύλινη στέγη με βυζαντινά κεραμίδια και ακροκέραμα.
- Περίτεχνα γύψινα με ελικοειδείς γιρλάντες και κομψές συνθέσεις που διακοσμούν τους εσωτερικούς τοίχους και τις οροφές.

- Νέα χρώματα κάνουν την εμφάνιση τους με έντονες αντιθέσεις που δηλώνουν τη χρήση των χώρων.
- Εσωτερικές πόρτες από σιλβωμένο ξύλο με 4 ή 6 ταμπλάδες στο θύρωμα με στυλιζαρισμένα υπέρθυρα, κορνίζες, φρίγες, παραστάδες κ.λ.π. τονίζουν την πολυτελή επίπλωση των δωματίων.

Από τα αρχοντικά της πόλης του Αιγίου τα περισσότερα κατεδαφίστηκαν τη δεκαετία του '70 πριν προλάβουν να χαρακτηριστούν διατηρητέα, θύματα στο βωμό της ανοικοδόμησης. Από αυτά που έχουν διασωθεί αρκετά αναπαλαιώθηκαν μετά τον καταστρεπτικό σεισμό του 1995 ενώ παραμένουν και αρκετά εγκαταλελειμμένα από τους ιδιοκτήτες τους περιμένοντας την κατάρρευση τους από τη φυσιολογική φθορά του χρόνου(βλέπε εικ. 3).



Αρχοντικά της πόλης του Αιγίου (εικ. 3)

### 2.2.6 Το Αίγιο σήμερα

Η σημερινή κατάσταση του Αιγίου με τις σύγχρονες κατασκευές και το νέο ρυμοτομικό σχέδιο, διαφέρει κατά πολύ από την αρχική του μορφή. Όπως διακρίνουμε και στην εικ. 4 (φωτογραφία που έχει τραβηχτεί πρόσφατα) η πόλη του Αιγίου είναι πυκνοκατοικημένη και αποτελείται κυρίως από πολυώροφα κτίσματα. Κύριο χαρακτηριστικό της είναι η πλατεία των Υψηλών Αλωνίων σχήματος τετραγώνου, γύρω από την οποία διαμορφώνονται οι κατοικήσιμοι χώροι και οι δρόμοι (εικ. 5)

Τα τελευταία χρόνια στην περιοχή του Αιγίου έχουν ανακαινιστεί πολλά παλιά κτίρια. Το παλαιό νοσοκομείο έχει μετατραπεί σε πολιτιστικό κέντρο. Το Γάτειο κληροδότημα, ένα κτίριο νεοκλασικού τύπου στην πλατεία Αγίας Λαύρας στην αγορά του Αιγίου έχει μετατραπεί σε ξενοδοχείο με μελλοντική χρήση. Το κτίριο του Παναγιωτόπουλου επίσης, με τις διάφορες τοιχογραφίες και οροφोगραφίες, έχει ανακαινισθεί προσπαθώντας να διατηρηθεί στο ίδιο ύφος και με τα ίδια χαρακτηριστικά του παλιού. Ένα άλλο κτίριο που έχει ανακαινισθεί τα τελευταία χρόνια είναι το κτίριο που στεγάζει το Δημαρχείο, το οποίο φαίνεται και στην εικ. 6.






Το Αίγιο σήμερα (εικ. 4)



Μνημείο πεσόντων (εικ. 5)



Το νέο Δημαρχείο (εικ. 6)



**3<sup>ο</sup> ΚΕΦΑΛΑΙΟ**  
**ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΤΗΣ ΧΑΡΤΟΠΟΙΙΑΣ ΤΟΥ**  
**ΛΑΔΟΠΟΥΛΟΥ**



## ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΤΗΣ ΧΑΡΤΟΠΟΙΙΑΣ ΤΟΥ ΛΑΔΟΠΟΥΛΟΥ

Το εγκαταλελειμμένο βιομηχανικό συγκρότημα της Χαρτοποιίας Λαδόπουλου τοποθετείται στην παραλιακή ζώνη του Αιγίου, επί της οδού Ψαρών, απέναντι από το λιμάνι της πόλης και κοντά στις νέες εγκαταστάσεις του βιολογικού καθαρισμού. Η θέση του αυτή επιλέχθηκε κυρίως λόγω της ιδιότητας του κτιρίου. Ως βιομηχανικό κτίριο απαιτείται να έχει επικοινωνία με τον υπόλοιπο κόσμο αφού μέσω αυτού γίνεται η διακίνηση προϊόντων και πρώτων υλών. Η άμεση πρόσβαση από το λιμάνι στο χώρο της Χαρτοποιίας διευκολύνει τη φορτοεκφόρτωση του μεγάλου όγκου χαρτομάζας και πρώτων υλών που εισέρχονται και εξέρχονται από το εργοστάσιο.

Το εγχείρημα της ίδρυσης Χαρτοποιίας στο Αίγιο, που διέθετε υπεραφθονία υδάτων και όλα τα δίκτυα συγκοινωνιών, ανάλαβε όμιλος Κεφαλληνίων εφοπλιστών το 1924. Συνασπίστηκαν Τράπεζες (Αθηνών, Πειραιώς και Βιομηχανίας), Εμπορικοί οίκοι, ο δικηγόρος Ιωάννης Λαζαρίμος και αρκετοί άλλοι επιχειρηματίες.

Το καταστατικό της Ανώνυμης Ελληνικής Χαρτοποιίας εγκρίθηκε 29 Δεκεμβρίου 1924, με αρχικό κεφάλαιο 14 εκατομμύρια δραχμές. «..Η ανέγερσις τον εργοστασίου θα γίνη εις την θέσιν Μυρτιά ολίγον εντεύθεν του εργοστασίου "Βέλος", επί τον εξαγορασθέντος κτήματος Φιλιπποπούλου. Αι

εργασίες ήρχισαν ήδη δια την θεμελίωση υπό την επίβλεψη του πολιτικού μηχανικού της οικοδομικής εταιρείας Καψαμπέλη κ. Μιχ. Λαλάκη δια να περατωθούν τον Μάρτιον 1926 κατά την ρητήν υποχρέωση τον εργολάβου. Συγχρόνως τας εργασίας της ανεγέρσεως παρακολουθεί και ο μηχανολόγος Σουηδός Cristofenshon Seanee ο οποίος αντιπροσωπεύει τον εν Karstad εργοστάσιον κατασκευής μηχανημάτων όπερ ανέλαβε την προμήθειαν και την τοποθέτηση των μηχανημάτων τον ελληνικού εργοστασίου..» (Μ. Ροδάς, 1925, σελ 40). Το εργοστάσιο του Αιγίου, δίπλα στη θάλασσα, καταλαμβάνει συνολική έκταση 83 στρέμματα και οικοδομικά κτίσματα 21,5 στρέμματα. Ο βασικός εξοπλισμός εγκαταστάθηκε το 1926 από Σουηδούς τεχνικούς και συμβούλους που παρέμειναν επί διετία αναλαμβάνοντας και την εκπαίδευση του προσωπικού. Οι πρώτες μηχανές παραγωγής (χάρτου γραφής η μία και χαρτονιών για την καπνοβιομηχανία, κυρίως, η άλλη) έχουν πλάτος 2,10 μέτρα.

Το εργοστάσιο τέθηκε σε πλήρη λειτουργία το 1927, με Διευθύνοντα Σύμβουλο το Χαράλαμπο Δ. Ματιάτο και Εντεταλμένο το Βασίλειο Ροόλιμο. Με μελετημένες επενδύσεις η αρχική εγκατάσταση ενισχύθηκε (1933) με τρίτη χαρτοποιητική μηχανή, πλάτους 3,20 μέτρα, και προσθήκες στον κεντρικό σταθμό παραγωγής κινητήριας

δύναμης (ατμολέβητες, ατμοστρόβιλοι), στις αποθήκες πρώτων υλών και στα βοηθητικά τμήματα.

Η εταιρεία κατά τη διάρκεια της Ιταλογερμανικής κατοχής δεν λειτούργησε, αρνούμενη σθεναρώς να συνεργασθεί. Στο προσωπικό όμως καταβάλλονταν οι μισθοί.

Το 1963 η Χαρτοποιία Αιγίου προχωρά σε νέες σημαντικές επενδύσεις. Εγκαταστάθηκε τέταρτη σύγχρονη χαρτοποιητική μηχανή, πλάτους 3,20 μέτρα και μήκους 80 μέτρα, ταχύτητας 3,70 μ. κατά λεπτό και δυναμικότητας παραγωγής 48 τόνους την ημέρα (όσο οι τρεις παλαιές μηχανές). Επίσης, νέα καλάνδρα για στίλπνωση του χάρτου, βάρους 90 τόνων και διπλοκοπτική μηχανή, πλάτους 3,20μ., μεγάλης απόδοσης. Τα παραπάνω συγκροτήματα εγκαταστάθηκαν σε νέο κτίριο μήκους 150 μ. και πλάτους 20 μ. Για το λόγο ότι οι χαρτοποιητικές μηχανές ήταν τεραστίων διαστάσεων, πρώτα τοποθετούνταν οι μηχανές και στη συνέχεια κατασκευαζόταν το κτίριο που προοριζόταν για να τις στεγάσει.

Η χαρτοποιία αποκτά φυσιογνωμία μεγάλης εταιρείας και απασχολεί περίπου 120 εργαζόμενους. Το Διοικητικό Συμβούλιο (1965) αποτελούν οι: Π. Γ. Κάμηλος Πρόεδρος, Διον. Μαζαράκης Αντιπρόεδρος, Βασ. Σ. Ρο-σόλιμος Εντεταλμένος Σύμβουλος, Χαρ. Ματιάτος Διευθύνων Σύμβουλος, Μαρ. Μουσοῦρης (όλοι οι προηγούμενοι Κεφαλληνέες), Χριστόφορος Ζαφειράκης, Άλκιμος Γράτσος, Μάριος Βάμβακας και Ιωάννης Φραγκάκης, Σύμβουλοι.

Όμως, παρά τη θετική πορεία της, η εταιρεία το 1968 εξαγοράζεται από την «Ε. Γ. Λαδόπουλος», χαρτοποιία Πατρών, και εφεξής ακολουθεί τη δική της πορεία. Είναι απορίας σημαντικό το ότι δεν αξιοποιήθηκαν εφεξής καταξιωμένα διευθυντικά και τεχνικά στελέχη της μονάδας του Αιγίου με αποδεδειγμένες ικανότητες, γνώσεις, πείρα και κύρος (ο Δημήτριος Ματιάτος αποχωρεί και εργάζεται πλέον στην «Αλλατίνη»).

Το 1977 η απόλυτη πλειοψηφία των μετόχων της εταιρείας περιήλθε στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος. Το 1986 τέθηκε υπό εκκαθάριση και πέρασε στον "ΟΡΓΑΝΙΣΜΟ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ". Μετά από αλληπάλληλους πλειστηριασμούς περιήλθε στο Δήμο Αιγίου, το Δεκέμβριο του 1998.

Έτσι λοιπόν, μπορούμε να δημιουργήσουμε συνοπτικά το ιστορικό διάγραμμα της πορείας της Χαρτοποιίας:

**1924:** Ιδρύεται η Χαρτοποιία Αιγίου από όμιλο Κεφαλληνίων εφοπλιστών

**29-12-1924:** Εγκρίνεται το καταστατικό της Ανώνυμης Ελληνικής Χαρτοποιίας με αρχικό κεφάλαιο 14.000.000 δρχ.

**Μάρτιος 1926:** Περάτωση εργασιών του εργοστασίου

**1926:** Εγκατάσταση του βασικού εξοπλισμού από Σουηδούς τεχνικούς και συμβούλους

**1926-1928:** Εκπαίδευση προσωπικού από τους Σουηδούς

**1927:** Έναρξη λειτουργίας εργοστασίου

**1930:** Ιδρύεται η "ΧΑΡΤΟΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΑΙΓΙΟΥ ΑΕ" που στεγάζεται σε ιδιαίτερο

κτίριο μέσα στο εργοστασιακό συγκρότημα της ΑΕΕ Χαρτοποιίας

1933: Η αρχική εγκατάσταση ενισχύθηκε με τρίτη χαρτοποιητική μηχανή

26-04-1941: Η Χαρτοποιία βομβαρδίζεται από γερμανικά αεροπλάνα

1963: Εγκατάσταση τέταρτης χαρτοποιητικής μηχανής συνοδευόμενη με τα απαραίτητα βοηθητικά μηχανήματα, καθώς επίσης και κατασκευή νέων κτιριακών εγκαταστάσεων

1964-1965: Οξύτατα οικονομικά προβλήματα οδήγησαν στην απόφαση να πωληθεί ένα πακέτο μετοχών στην “ΕΓΛ Χαρτοποιία Λαδόπουλου” που έδινε στον αγοραστή τον έλεγχο της εταιρείας

31-10-1968: Έγινε η μεταβίβαση και η ΑΕΕ Χαρτοποιίας εντάχθηκε στο συγκρότημα Λαδόπουλου ως ξεχωριστό νομικό πρόσωπο

1977: Η απόλυτη πλειοψηφία των μετοχών της εταιρίας περιήλθε στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος

1986: Τέθηκε υπό εκκαθάριση και πέρασε στον “ΟΡΓΑΝΙΣΜΟ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ”

Δεκέμβριος 1998: Περιήλθε στο Δήμο Αιγίου μετά από αλληπάλληλους πλειστηριασμούς



26-4-41, Ώρα 5:00 μ.μ. Η Χαρτοποτία βομβαρδισμένη από  
Γερμανικά αεροπλάνα  
ΑΡΧΕΙΟ: ΑΓΓΕΛΙΚΗΣ ΠΑΝΑΓΟΠΟΥΛΟΥ-ΔΟΡΜΠΗ

### 3.1 Περιγραφή του κτιρίου και της γύρω περιοχής

Στη βορειοανατολική πλευρά του οικοπέδου, που βρίσκεται και η οδός Ψαρών, συναντάμε την κεντρική είσοδο του εργοστασίου, η οποία τοποθετείται σχεδόν απέναντι από το λιμάνι. Τα υπόλοιπα όρια του οικοπέδου συνορεύουν με γειτονικά αγροτεμάχια, τα οποία αποτελούν πηγή πρασίνου για την περιοχή.

Η ευρύτερη περιοχή χαρακτηρίζεται από πολλά εγκαταλελειμμένα κτίρια, μερικά από τα οποία έχουν κριθεί διατηρητέα και αποτελούν αρχιτεκτονικό θησαυρό για την πόλη του Αιγίου. Το μόνο αρνητικό που παρατηρείται, είναι η αδιαφορία των τοπικών παραγόντων για την συντήρηση, ακόμα και αποκατάσταση των κτιρίων αυτών (κυρίως λόγω οικονομικών παραμέτρων) με αποτέλεσμα τη σταδιακή παλαίωσή τους που στις περισσότερες περιπτώσεις, οδηγεί στην κατάρρευση. Αρκετά δε παλιά κτίρια (επίσης σταφιδαποθήκες), κατεδαφίστηκαν, στα πλαίσια του προγράμματος ανάπλασης της παραλιακής ζώνης της πόλης, το οποίο είχε ξεκινήσει το 1975, επί δημαρχίας του αιμνήστου δημάρχου Γεωργίου Παναγιωτόπουλου και συνεχίζεται προς την ολοκλήρωση του. Εκτός από το εργοστάσιο της Χαρτοποιίας, στην παραλία επίσης υπάρχουν και οι εγκαταστάσεις των μεγάλων Βιομηχανικών μονάδων της Ε.Τ.Ε.Α, που σηματοδοτούσαν τη ζωή και την οικονομία της πόλης την εποχή της εμπορικής της ακμής (σήμερα δεν λειτουργούν).

Τώρα στις εγκαταστάσεις της Χαρτοποιίας λειτουργεί το νεοσύστατο Τ.Ε.Ι. Αιγίου, με μια σχολή Φυσικοθεραπείας, που άρχισε το 2003 και με προοπτική να λειτουργήσουν σύντομα και άλλες σχολές Τ.Ε.Ι. όπως το τμήμα Οπτικής και Οπτομετρίας, το οποίο προστέθηκε λίγα χρόνια αργότερα. Πρόκειται για ιδανική τοποθεσία, ενώ οι φοιτητές θα δώσουν πνευματική και οικονομική



ώθηση

στην

πόλη.

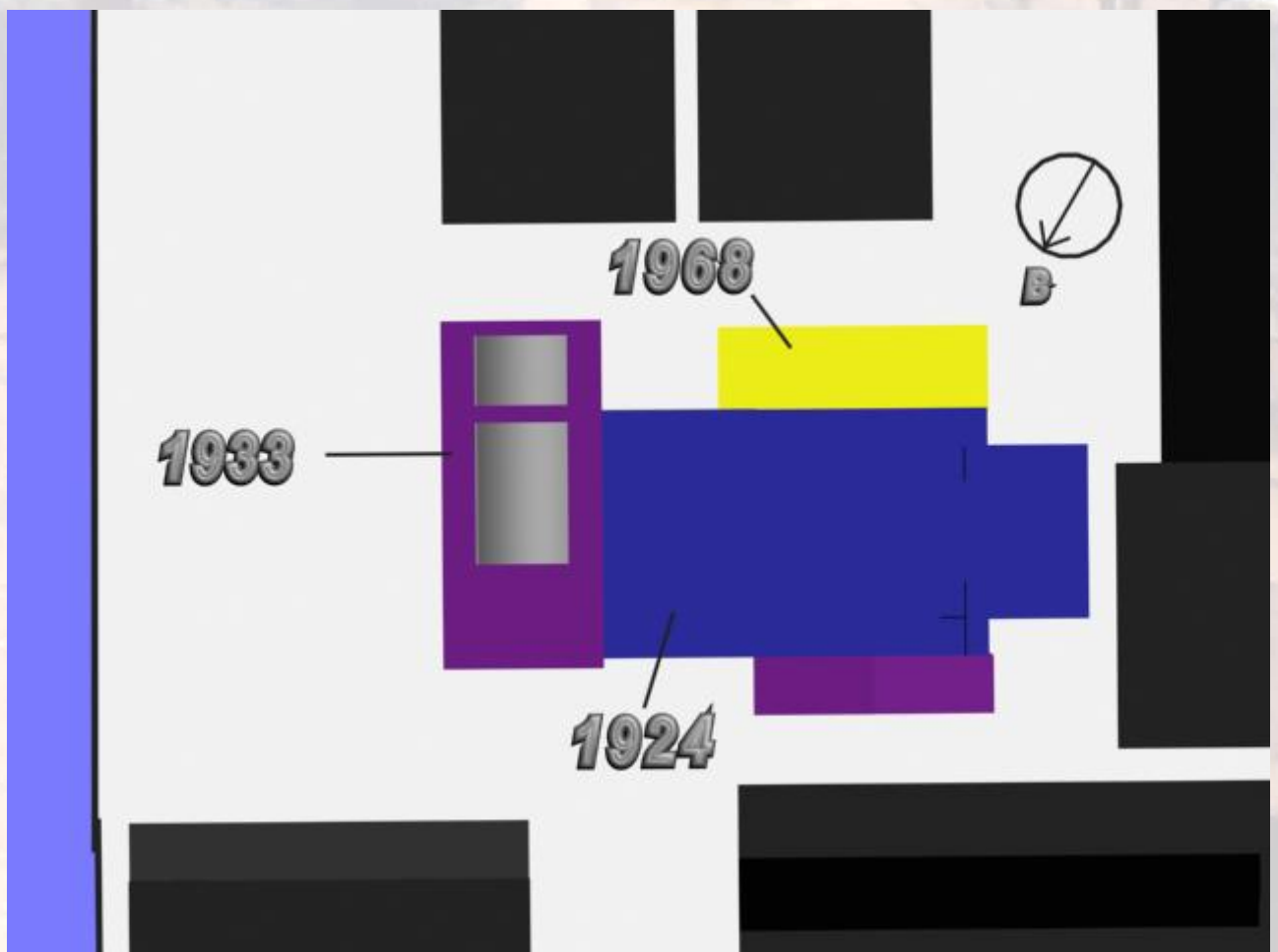
Στην πίσω πλευρά των εγκαταστάσεων της Χαρτοποιίας και στη νοτιοδυτική πλευρά του οικοπέδου, περνά η σιδηροδρομική γραμμή, η οποία διασχίζοντας κατά μήκος την παραλία του Αιγίου καταλήγει στον Πύργο. Τέλος, προς τη νοτιοδυτική του πλευρά το οικόπεδο συνορεύει με άλλα οικόπεδα στα οποία έχουν κατασκευαστεί νέα κτίρια που φιλοξενούν καφετέριες και εστιατόρια. Επίσης, στην ίδια πλευρά, αλλά μέσα στα όρια του οικοπέδου έχουν ανακαινιστεί κάποια από τα κτίρια που το αποτελούν, με πρόταση μελλοντικής χρήσης παιδικών σταθμών, καταστημάτων και μικρού θεάτρου.

Το εργοστάσιο καταλαμβάνει συνολική έκταση 83 στρέμματα και οικοδομικά κτίσματα 21,5 στρέμματα. Πρόκειται για τη συνύπαρξη πολλών κτιρίων διαφορετικών μεγεθών και τυπολογίας και κτισμένα σε διαφορετικές χρονικές περιόδους, που ακολουθούν όμως την ίδια μορφολογία και κατασκευή, αποτελώντας έτσι ένα αρμονικό

σύνολο. Παρ' όλη τη κατασκευή πολλών μεταγενέστερων προσθηκών, το συγκρότημα δεν έχασε την αρχική ομοιογένεια και ομοιομορφία του, παραμένοντας το ίδιο εντυπωσιακό όσο και στην απαρχή της λειτουργίας του.

Το κτίριο που θα ασχοληθούμε στη μελέτη αυτή, βρίσκεται σχεδόν μπροστά στην κεντρική είσοδο του συγκροτήματος, στο βορειοανατολικό τμήμα του και παλιά λειτουργούσε ως λεβητοστάσιο-μηχανοστάσιο της Χαρτοποιίας. Εκεί παραγόταν όλη η απαιτούμενη ενέργεια για τη λειτουργία του εργοστασίου, αποτελώντας έτσι τον πυρήνα των εγκαταστάσεών του. Κτίστηκε σε 3 διαφορετικές χρονικές φάσεις, καθώς με την πάροδο των χρόνων και τις αυξανόμενες ανάγκες παραγωγής, δημιουργήθηκε η ανάγκη και για περισσότερη παραγωγή ενέργειας. Σε πρώτη φάση το 1927 κατασκευάζεται ένα κτίσμα σχήματος ορθογωνίου, στο οποίο τοποθετούνται οι 2 ατμολέβητες υγρών καυσίμων. Σε δεύτερη φάση περίπου το 1933, κατασκευάζεται στην πρόσοψη του παλιού κτιρίου μια νέα κατασκευή, της οποίας η στέγη εξωτερικά χωρίζεται σε 3 διαδοχικά επίπεδα, όπου τοποθετούνται οι 2 ατμολέβητες στερεών καυσίμων και μια ακόμα κατασκευή σχήματος ορθογωνίου, ίδιας κατασκευής και μορφολογίας με αυτήν, νοτιοδυτικά. Εκεί βρίσκεται το χημείο, οι εγκαταστάσεις υγιεινής καθώς και ένας χώρος αναψυχής. Σε τρίτη φάση το 1968 περίπου, κατασκευάζεται μια νεότερη προσθήκη ορθογώνιου σχήματος, βορειοδυτικά του παλιού κτιρίου, όπου βρίσκονται τα γραφεία και οι μετασχηματιστές και οι εγκαταστάσεις της ΔΕΗ, χαμηλής και υψηλής τάσης. Το λεβητοστάσιο αποτελείται επίσης, από

ένα μυσταγωγικό υπόγειο, οι κολώνες του οποίου είναι τεράστιων διαστάσεων, αφού έχουν σκοπό να στηρίζουν τις ογκώδεις μηχανές που είναι τοποθετημένες στο ισόγειο. Εκεί βρίσκεται, επίσης και ένα δοχείο θερμού ύδατος αλλά και το διυλιστήριο ύδατος. (βλέπε εικ. 15)



Προσθήκες στο παλιό κτίριο (εικ. 15)

### 3.2 Διαχρονική εξέλιξη της πορείας του εργοστασίου

Η οικονομία της πόλης από τις αρχές του αιώνα και μέχρι το 1970 περίπου βασίστηκε από τη μια στα γεωργικά προϊόντα της περιοχής και από την άλλη στη βιομηχανική παραγωγή. Βασικός μοχλός ανάπτυξης ήταν το λιμάνι που παρουσίαζε αξιόλογη κίνηση αφού διευκόλυνε την εξαγωγική και εισαγωγική δραστηριότητα.

Την πρώτη θέση στη γεωργική παραγωγή κατείχε η κορινθιακή σταφίδα, η μαύρη σταφίδα της Βοστίτσας. Προϊόν άριστης ποιότητας, ήταν προορισμένο για ξένες αγορές. Με κατάλληλη επεξεργασία στα σταφιδεργαστάσια της παραλίας συσκευαζόταν και διοχετευόταν στις αγορές της Ευρώπης, κυρίως της Αγγλίας. Μεγάλα καράβια περιέμεναν αγκυροβολημένα τη σειρά τους για να φορτώσουν το εκλεκτό εμπόρευμα.

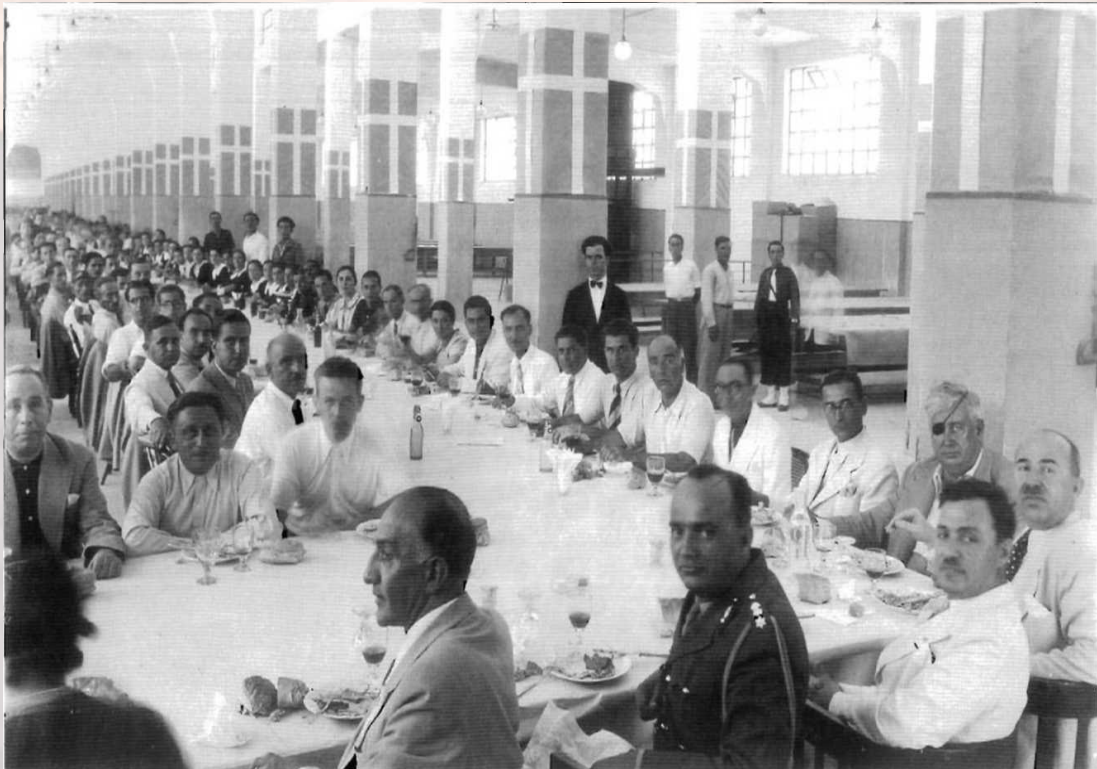
Αξιόλογο εισόδημα πρόσφερε και η καλλιέργεια των εσπεριδοειδών με εξαγωγικό προσανατολισμό κυρίως τις χώρες της Ανατολικής Ευρώπης. Λάδι υψηλής ποιότητας, κρασί και λίγα κτηνοτροφικά προϊόντα συμπληρώνουν την αγροτική παραγωγή.

Στον τομέα της βιομηχανίας υπήρχε μεγάλη ανάπτυξη. Βασική μονάδα ήταν το εργοστάσιο της Χαρτοποιίας που μελετούμε, το οποίο ήταν και το μεγαλύτερο στο χώρο των Βαλκανίων που διέκοψε τη λειτουργία του το 1984. Από τις βόρειες χώρες (Σουηδία, Νορβηγία) εισαγόταν χαρτομάζα και έδινε χαρτί εξαιρετικής ποιότητας. Επειδή δεν υπήρχε προβλήτα στο λιμάνι εκείνα τα χρόνια, τα πλοία αγκυροβολούσαν στα ανοιχτά και χρησιμοποιούνταν μαούνες για να μεταφέρουν τη χαρτομάζα μέχρι την παραλία. Παράλληλα στις αρχές του 20ου αιώνα ιδρύονται ή συνεχίζουν τη λειτουργία τους από τον περασμένο αιώνα πολλές άλλες βιομηχανίες και βιοτεχνίες.

Επιπλέον αξιόλογη ήταν και η τουριστική κίνηση χάρη στα υπέροχα ακρογιάλια της περιοχής καθώς και στο ορεινό θέρετρο της Φτέρης.

Οι ανάγκες για εργατικά χέρια σε περίοδο, κυρίως, συγκομιδής, προσέλκυε πολλούς εργάτες από τη Ρούμελη, την Ήπειρο και από άλλου. Η αγορά της πόλης παρουσίαζε σημαντική κίνηση αφού ήταν πόλος έλξης για την ορεινή Αιγιαλεία αλλά και για τους κατοίκους της απέναντι ακτής της Ρούμελης με την οποία συνδεόταν με καΐκια και από την δεκαετία του '50 με φέρυ – μπωτ.

Σε όλες τις γιορτές, εθνικές αλλά και τοπικές, η Χαρτοποιία πρωτοστατούσε. Εκτός από τη μεγάλη συμβολή της στην οικονομική ανάπτυξη της περιοχής του Αιγίου, αποτέλεσε πόλο έλξης για τους Αιγιαλείς σε περίοδο σημαντικών γιορτών για την πόλη, όπως ο εορτασμός της επετείου της δικτατορίας της 4<sup>ης</sup> Αυγούστου.



**4-8-1938**

Τραπέζι για την επέτειο της δικτατορίας της 4<sup>ης</sup> Αυγούστου στη Χαρτοποιία.

(Στο κέντρο ο τότε υπουργός εργασίας Δημητράτος)

(εικ. 12)



**4-8-1938**

Προσέλευση εργατοτεχνικού προσωπικού για τον εορτασμό της 4<sup>ης</sup> Αυγούστου (εικ. 13)

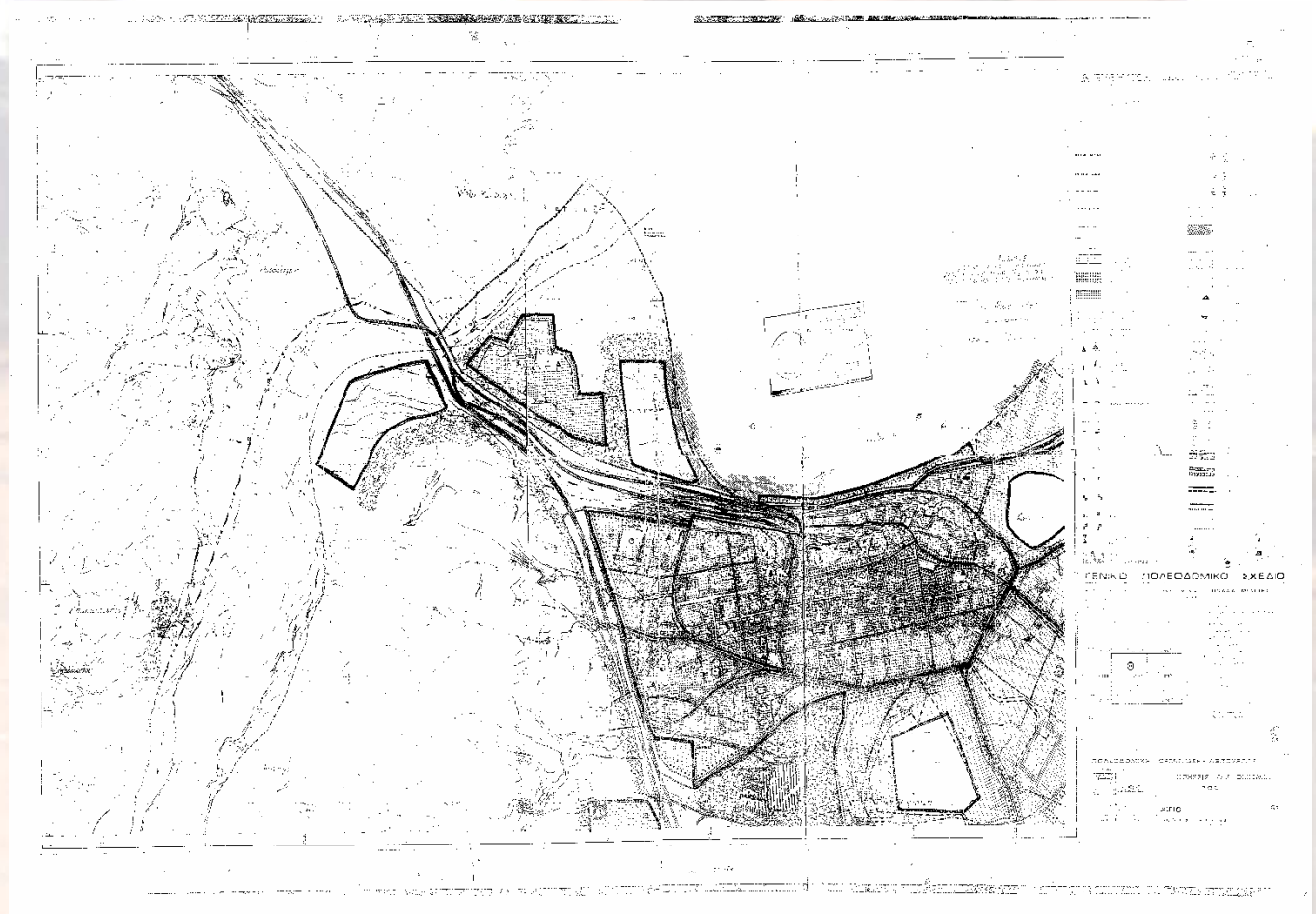


**1933-1934**

Χαρτοποιία. Συγκέντρωση προσωπικού (εικ. 14)

### 3.3 Ισχύουσες Πολεοδομικές Διατάξεις

Η έγκριση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ) του Δήμου Αιγίου, περιλαμβανομένου και του εργοστασίου της Χαρτοποιίας έγινε το 1981. Παρακάτω παρατίθεται το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο με τις χρήσεις γης:



Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της πόλης του Αιγίου με χρήσεις γης

Το συγκρότημα της Χαρτοποιίας ανήκει στον οικισμό της Μυρτιάς και είναι εντός σχεδίου, με:

## ΟΙΚΙΣΜΟΣ:

Με το από 2-3-1981 Π.Δ. (ΦΕΚ 138Δ/13-3-1981) όπως τροποποιήθηκε με τα

Από 19-8-1981 Π.Δ. (ΦΕΚ 459Δ/28-8-1981)

Από 21-9-1982 Π.Δ. (ΦΕΚ 496Δ/8-10-1982)

Από 30-3-1983 Π.Δ. (ΦΕΚ 92Δ/14-4-1983)

Από 5-5-1984 Π.Δ. (ΦΕΚ 341Δ/5-6-1984)

## ΟΡΟΙ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ

Κατά κανόνα: εμβαδό 2000.00 τ. μ.

Κατά παρέκκλιση

1. Προ της 13-3-1981: Εμβαδό 300.00 τ. μ.

2. Προ της 25-7-1979: Εμβαδό 150.00 τ. μ.

3. Προ της 2-7-1968 το εμβαδό και οι διαστάσεις που είχαν

## ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Κάλυψη: 60%

Ύψος: 7.50 μ. + 1.50 μ. για στέγη

Σ.Δ.: 0.8 μέγιστη δόμηση 400 τ. μ.

Όροφοι: 2

Το κτίριο του λεβητοστασίου που εξετάζουμε δεν είναι διατηρητέο.

Όπως διακρίνουμε και στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο το συγκρότημα της Χαρτοποιίας που εξετάζουμε βρίσκεται σε πολύ πλεονεκτική θέση, καθώς επικοινωνεί άμεσα με το λιμάνι επιτρέποντας έτσι τη φορτοεκφόρτωση των πρώτων υλών και την έγκαιρη μεταφορά τους στο εργοστάσιο μετά την έξοδό τους από το εκάστοτε καράβι. Το κτίριο της Χαρτοποιίας υπάγεται στη βιομηχανική ζώνη και πιο συγκεκριμένα στην οχλούσα βιομηχανία και βιοτεχνία, οπότε και επιτρέπονται χρήσεις, όπως αθλητικές εγκαταστάσεις, χώροι συνάθροισης κοινού και χώροι εκθέσεων. Στο πέμπτο κεφάλαιο αναφέρονται πιο αναλυτικά οι συγκεκριμένες χρήσεις γης που επιτρέπονται στη περιοχή.



### 3.4 Γνωριμία με την περιοχή και το κτίριο

Η διάσωση της αρχιτεκτονικής μας βιομηχανικής κληρονομιάς προϋποθέτει την λεπτομερή γνώση και καταγραφή των διαθέσιμων πηγών. Γι' αυτό, στην εργασία μας έχουμε φροντίσει να συγκεντρώσουμε όλα τα απαραίτητα στοιχεία για την ίδρυση και λειτουργία του εργοστασίου, τις χρονικές περιόδους και τον τρόπο κατασκευής του ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού καθώς και τις επιδράσεις στην κοινωνική, πολιτιστική και οικονομική ζωή της ευρύτερης περιοχής κατά την περίοδο της εξέλιξής του.

Στην εργασία μας αναλύουμε αρχικά την ιστορία του Αιγίου σε όλες τις χρονικές περιόδους αλλά και την βιομηχανική ιστορία του εργοστασίου του Λαδόπουλου κατά την πάροδο των χρόνων. Μετά απ' αυτή τη πρώτη γνωριμία με το κτίριο και την ιστορία του, γίνεται μια καταγραφή της υπάρχουσας κατάστασης: δηλαδή, οι διάφορες φάσεις του χωρισμένες σε τομείς με διαφορετική χρωματολογία, οι οποίες έχουν δημιουργηθεί έτσι ώστε να διευκολύνουν τη μελέτη του κτιρίου, ενώ έχουν τοποθετηθεί στην εργασία και υπό μορφή σχεδίων, τα δομικά στοιχεία του καθώς και αναλυτική περιγραφή των φθορών και των ζημιών που παρατηρούνται στο κέλυφος του κτιρίου εσωτερικά και εξωτερικά με προσθήκη αντίστοιχων φωτογραφιών.

Στη συνέχεια, αφού έχουμε κατανοήσει τη μορφολογία, λειτουργία και κατάσταση του κτιρίου, ακολουθεί η πρόταση επανάχρησής του σε συνεδριακό κέντρο με όλα τα προαναφερθέντα στοιχεία. Πριν την πρόταση νέας χρήσης παρατίθεται ένα κείμενο αποκατάστασης, το οποίο υποδηλώνει τα στοιχεία προς καθαίρεση καθώς και τη δημιουργία νέων προσθηκών, αλλά και τον τρόπο διατήρησης και συντήρησης των στοιχείων που θα παραμείνουν. Έπειτα, αναλύονται οι νέοι χώροι λειτουργίας του εργοστασίου (με τρισδιάστατα μοντέλα), ο τρόπος που διαμορφώνονται αυτοί οι χώροι καθώς και οι κινήσεις, ο τρόπος πρόσβασης και η διαδικασία με την οποία ο επισκέπτης γνωρίζει το χώρο και προσαρμόζεται σε αυτόν.

Πιο αναλυτικά, η μεθοδολογία τη οποία εφαρμόσαμε στην εργασία μας παρατίθεται παρακάτω. Ο λόγος που μας ώθησε να ασχοληθούμε με την αποκατάσταση του συγκεκριμένου κτιρίου είναι ότι προσέξαμε την ιδιαίτερη μορφολογία του και τη σημασία του για την αρχιτεκτονική. Αποτελεί χαρακτηριστικό δείγμα της βιομηχανικής αρχιτεκτονικής του 20<sup>ου</sup> αιώνα και θα ήταν σημαντικό να διατηρηθεί ώστε να συμβάλλει έτσι στη διαφύλαξη της αρχιτεκτονικής μας κληρονομιάς. Εκτός αυτού το κτίριο βρίσκεται στο Αίγιο που τυγχάνει να είναι ο τόπος διαμονής μας, οπότε μπορούμε να αντλήσουμε πληροφορίες από παππούδες και γονείς οι οποίοι γνωρίζουν την ιστορία του

τόπου αλλά και της Χαρτοποιίας. Έτσι λοιπόν απευθυνθήκαμε πρώτα σε όλα τα συγγενικά μας πρόσωπα και μετέπειτα αναζητήσαμε πληροφορίες από το

Τοπικό Ιστορικό Αρχείο Αιγίου και το Δήμο Αιγίου, που μας παρείχαν σχέδια και έντυπο υλικό για την έρευνά μας. Το μόνο πρόβλημα που αντιμετωπίσαμε ήταν ότι τα σχέδια του λεβητοστασίου της Χαρτοποιίας που βρήκαμε, ήταν σχεδιασμένα από μηχανολόγο μηχανικό και τόνιζαν ιδιαίτερα την κατασκευή των μηχανημάτων του κτιρίου. Έτσι λοιπόν αναλάβαμε εξ' ολοκλήρου την αποτύπωση του κτιρίου με συχνές επισκέψεις σε αυτό. Η αποτύπωση έγινε με σύγχρονες μεθόδους, με τη χρήση laser και άλλων εξαρτημάτων.

Στη συνέχεια, μετά από παρατήρηση δικιά μας αλλά και από τη σύγκριση των παλιών σχεδίων με τα νεότερα, ήμασταν σε θέση να βγάλουμε συμπεράσματα για την παλαιότερη κατάσταση του κτιρίου, τις φάσεις από τις οποίες περιήλθε και τις προσθήκες που ακολούθησαν την αρχική κατασκευή. Όλα αυτά τα τεκμηριώνουμε και παρακάτω με τη χρήση ικανοποιητικού αριθμού φωτογραφιών και σχεδίων.

Μέσα από όλη τη διαδικασία της αποτύπωσης μπορέσαμε να αξιολογήσουμε την κατάσταση διατήρησης του κτιρίου, εντοπίζοντας τις φθορές που έχει υποστεί και προτείνοντας τρόπους αποκατάστασης τους. Η αναζήτηση για τους κατάλληλους τρόπους αποκατάστασης των φθορών έγινε κυρίως στο Internet. Εκεί ανακαλύψαμε και άλλες βιομηχανίες χάρτου σε όλη την Ελλάδα, συμπεριλαμβανομένης και της Χαρτοποιίας του Λαδόπουλου στην Πάτρα, με παρόμοια κατασκευή και κατάσταση διατήρησης.

Για την μελέτη της πρότασης επανάχρησης του κτιρίου έγινε επιμελής αναζήτηση του ΦΕΚ αλλά και του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) της περιοχής από το Ιστορικό Αρχείο και την Διεύθυνση Πολεοδομίας του Αιγίου. Με τη σύμφωνη γνώμη των καθηγητών και την επιτήρησή τους δημιουργήθηκε το πλάνο της μελέτης αποκατάστασης και επανάχρησης του κτιρίου. Αρχικά με κάποια πρόχειρα σκίτσα και διαγράμματα και στη συνέχεια με όλη τη σειρά των αρχιτεκτονικών σχεδίων, αναπτύξαμε την κεντρική ιδέα την οποία εφαρμόζουμε στην πρότασή μας. Τα αρχιτεκτονικά σχέδια υλοποιήθηκαν μέσω υπολογιστή και συγκεκριμένα, με τη χρήση του προγράμματος Autocad 2010 και 3D Studio Max. Επιπλέον προχωρήσαμε και στην σύνταξη μιας τεχνικής έκθεσης, η οποία περιλαμβάνει όλη την έρευνα και τη διαδικασία που ακολουθήσαμε, επεξεργασμένη με το πρόγραμμα Word 2007.

### 3.5 Κτιριολογική ανάλυση

Το κτίριο του πρώην λεβητοστασίου της Χαρτοποιίας του Αιγίου αποτελεί χαρακτηριστικό δείγμα της βιομηχανικής αρχιτεκτονικής της εποχής που εξετάζουμε στην Ελλάδα. Χαρακτηρίζεται από απλή ορθογώνια κάτοψη με ενιαία διάταξη στο εσωτερικό και κάποιες βοηθητικές αίθουσες στο πλάι. Στην περίπτωση μας το υπερυψωμένο ισόγειο προσεγγίζεται μέσω τσιμεντένιας κλίμακας από 16 σκαλοπάτια. Στο ημιυπόγειο βρίσκονται τα μνημειώδη υποστυλώματα καθώς και κάποιοι βοηθητικοί χώροι για τα διυλιστήρια ύδατος.

Όσον αφορά τη διάταξη των όγκων, παρατηρούνται δύο εναλλαγές: το κλειστό ορθογώνιο σχήμα και ορθογώνιο σχήμα με 3 επίπεδα στη στέγη. Η πρώτη φάση (1924) αποτελείται από τον κύριο όγκο του κτιρίου σε σχήμα ορθογώνιο παραλληλεπίπεδο. Η δεύτερη φάση (1933) αποτελείται από το μπροστινό τμήμα του ίδιου σχήματος με την σταδιακή εναλλαγή τριών επιπέδων και η τρίτη (πλάγιες προσθήκες) αποτελείται και αυτή από κλειστά ορθογώνια σχήματα. Εδώ αξίζει να σημειωθεί ότι στο κτίριο δεν υπάρχει προεξέχων εξώστης, κάτι που δε χαρακτηρίζει τη βιομηχανική αρχιτεκτονική γενικά. Έτσι επιτείνεται η εντύπωση του συμπαγούς, η οποία έρχεται σε αντίθεση με την κυριαρχία των κενών έναντι των πλήρων, που συμβαίνει κυρίως για λειτουργικούς λόγους.

Η τυπολογία του κτιρίου διαμορφώνεται ως εξής: στην πρόσοψη (πλευρά με τα διαδοχικά επίπεδα) υπάρχει μια κλίμακα 16 σκαλοπατιών σε σχήμα Γ η οποία μέσω μιας θύρας μεταλλικής κατασκευής οδηγεί στο εσωτερικό του κτιρίου. Εκεί συναντάμε τους δύο ατμολέβητες υγρών καυσίμων. Προχωρώντας στον κύριο χώρο του κτιρίου παρατηρούμε τους δύο ατμολέβητες στερεών καυσίμων. Και στο πίσω μέρος εκατέρωθεν τους βοηθητικούς χώρους: νοτιανατολικά τις εγκαταστάσεις της ΔΕΗ με τα γραφεία και βορειοδυτικά τους χώρους υγιεινής και το χημείο. Στο ημιυπόγειο το οποίο έχει πρόσβαση από όλες τις πλευρές του, υπάρχουν οι κολώνες μνημειωδών διαστάσεων καθώς και κάποιοι βοηθητικοί χώροι.

### 3.6 Μορφολογική ανάλυση

Βασικό χαρακτηριστικό της μορφολογίας του κτιρίου μας είναι η απλότητα των όψεων. Πιο συγκεκριμένα η πρόσοψη χωρίζεται σε τρία ίσα τμήματα, το καθένα από τα οποία παρουσιάζει ομοιότητα και συμμετρία τόσο όσον αφορά τα ανοίγματα όσο και τα μορφολογικά του στοιχεία. Το τμήμα που βρίσκεται προς τη δύση εκτείνεται σε ύψος, ψηλότερα από τα άλλα δύο. Με αυτόν τον τρόπο προσδίδει έναν επιβλητικό χαρακτήρα στο κτίριο αλλά τονίζει και την είσοδο, πράγμα που συμβάλλει στη λειτουργικότητά του. Τα άλλα δύο τμήματα ακολουθούν σταδιακά το ένα χαμηλότερο από το άλλο. Οι άλλες όψεις παρουσιάζουν παρόμοια μορφολογία μεταξύ τους τόσο στο σχήμα όσο και στην αναλογία πλήρων-κενών.

Κοινό γνώρισμα όλων των όψεων, εκτός από την ομοιομορφία των ανοιγμάτων, είναι μια στενομέτωπη ταινία κάτω από κάθε παράθυρο διαμορφωμένη στις διαστάσεις του ανοίγματος. Ακολουθεί ο κορμός του κτιρίου που αντιστοιχεί σε όλο το ύψος του υπερυψωμένου ισογείου. Αυτός καταλήγει με τη σειρά του σε λιτό γείσο μικρής προεξοχής που περιτρέχει όλο το κτίριο.

Όσον αφορά τη διάταξη και τη μορφή των ανοιγμάτων, είναι όλα μεγάλων διαστάσεων και συμμετρικά τοποθετημένα στις περισσότερες όψεις. Τα παράθυρα χωρίζονται σε μικρούς μεταλλικούς τετράγωνους υαλοπίνακες ίδιου μεγέθους, οι οποίοι αποτελούνται από πτυσσόμενα υαλοστάσια. Τα παράθυρα της πρόσοψης έχουν σχήμα ορθογώνιο, ενώ των άλλων όψεων είναι τετράγωνα αλλά και ορθογώνια.

Η διαμόρφωση των στεγών είναι πολύπλοκη γι αυτό ήταν χρονοβόρα και η αποτύπωσή τους. Στο μπροστινό μέρος του κτιρίου που βρίσκονται τα κλιμακωτά τμήματα οι στέγες του καθενός διαμορφώνονται με καμπύλες. Στο πίσω τμήμα του κτιρίου, σχήματος ορθογωνίου, οι στέγες έχουν διαφορετικές πλάγιες κλίσεις και οι περισσότερες προεκτείνονται ψηλότερα από το ύψος του κτίσματος.

## **3.7 Κατασκευαστική ανάλυση**

### **3.7.1 Θεμέλια**

Ως επί το πλείστον το κτίριο είναι κατασκευασμένο από οπλισμένο σκυρόδεμα, οπότε και τα θεμέλιά του ακολουθούν αυτή τη λογική. Είναι όλα ορθογώνιου και τετράγωνου σχήματος και μεγάλων διαστάσεων για να στηρίζουν το ογκώδες κτίριο που εξετάζουμε.

### **3.7.2 Φέρουσα τοιχοποιία**

Η φέρουσα τοιχοποιία πάχους 25-30 εκ. αποτελείται και αυτή από οπλισμένο σκυρόδεμα κυρίως στο τμήμα της πρώτης φάσης του κτιρίου. Στις μεταγενέστερες προσθήκες παρατηρούμε κυρίως τοιχοποιία από οπτοπλινθοδομή καθώς πρόκειται για πιο ελαφριά κατασκευή (βλέπε εικ. 15).

### **3.7.3 Εσωτερική τοιχοποιία**

Στο εσωτερικό του κτιρίου παρατηρούμε τοίχους από οπτόπλινθους με τους οποίους επιτυγχάνεται το απαραίτητο μικρό πάχος για την εξοικονόμηση ωφέλιμου χώρου. Στην πλειοψηφία τους οι εσωτερικοί τοίχοι αποτελούν διαχωριστικά ανάμεσα στους ατμολέβητες γι αυτό και είναι επιθυμητή η εξοικονόμηση χώρου (βλέπε εικ. 16).

### **3.7.4 Γείσο**

Το γείσο που καλύπτει περιμετρικά την οροφή του κτιρίου είναι κ αυτό από σκυρόδεμα με απλή ορθογώνια διατομή για να τονίσει διακριτικά το περίγραμμα του κτίσματος (βλέπε εικ. 18).

### **3.7.5 Δάπεδα**

Τα δάπεδα στην πλειοψηφία τους είναι κατασκευασμένα από σκυρόδεμα (σε μορφή βιομηχανικού δαπέδου) ενώ μόνο στις εγκαταστάσεις

της ΔΕΗ, που αποτελούν και νεότερη προσθήκη το δάπεδο αποτελείται από ξύλινα δοκάρια (βλέπε εικ. 17).

### **3.7.6 Οροφές**

Οι οροφές του μπροστινού τμήματος του κτιρίου με τα επίπεδα είναι καμπύλες κατασκευασμένες από σκυρόδεμα (βλέπε εικ. 19). Και οι υπόλοιπες οροφές είναι κατασκευασμένες από σκυρόδεμα αλλά τα υπερυψωμένα τμήματά τους αποτελούνται από μεταλλική κατασκευή (τσιγκινη λαμαρίνα).

### **3.7.7 Κλίμακες**

#### **3.7.7.1 Εξωτερικές κλίμακες**

Όλες οι κλίμακες που οδηγούν στο εσωτερικό του κτίσματος κατασκευάζονται από οπλισμένο σκυρόδεμα, ενώ τα κιγκλιδώματα που τις πλαισιώνουν είναι μεταλλικά χρώματος κίτρινου (βλέπε εικ. 20).

#### **3.7.7.2 Εσωτερικές κλίμακες**

Εσωτερικά υπάρχει μία σκάλα μικρού μεγέθους 5 σκαλοπατιών η οποία οδηγεί στις τουαλέτες. Αποτελείται από τσιμεντένια σκαλοπάτια και δεν έχει κιγκλιδώματα. Η δεύτερη σκάλα που οδηγεί στο υπόγειο είναι κατασκευασμένη και αυτή από οπλισμένο σκυρόδεμα (βλέπε εικ. 21).

### **3.7.8 Κουφώματα**

#### **3.7.8.1 Θύρες**

Η κεντρική θύρα της πρόσοψης που οδηγεί στο εσωτερικό του κτιρίου είναι απλής μεταλλικής κατασκευής. Από το ίδιο υλικό αποτελούνται και οι μικρότερες δευτερεύουσες πόρτες που βρίσκονται στο πίσω μέρος του κτίσματος. Η εσωτερική πόρτα που οδηγεί στους χώρους υγιεινής είναι ξύλινη ταμπλαδωτή, όπως και οι πόρτες του κάθε WC ξεχωριστά (βλέπε εικ. 22).

#### **3.7.8.2 Παράθυρα**

Όλα τα παράθυρα που πλαισιώνουν το κτίριο είναι μεταλλικά με μεταλλικούς υαλοπίνακες οι οποίοι αποτελούνται από πτυσσόμενα τετράγωνα υαλοστάσια ίδιου μεγέθους μεταξύ τους (βλέπε εικ. 22).

### **3.7.9 Επιχρίσματα**

Οι εξωτερικές επιφάνειες του οικοδομήματος καλύπτονται με λεπτό επίχρισμα ωχρού χρώματος, το οποίο έχει ξεθωριάσει με το χρόνο. Σε μερικά σημεία η τοιχοποιία καλύπτεται με λεπτό στρώμα σκυροδέματος, το οποίο έχει αποκολληθεί και γι' αυτό το λόγο γίνεται αντιληπτό με γυμνό μάτι. Αυτά τα σημεία είναι οι κατακόρυφες ακμές του κτιρίου αλλά και τα ορθογώνια πλαίσια σε μορφή παραστάδων γύρω από τα ανοίγματα (βλέπε εικ. 23).

### 3.7.10 Στέγη

Οι στέγες που βρίσκονται στην πλευρά της πρόσοψης είναι καμπύλης διατομής και κατασκευασμένες από οπλισμένο σκυρόδεμα. Αντίθετα οι στέγες του υπόλοιπου κτιρίου αποτελούνται εκτός από οπλισμένο σκυρόδεμα και από τσίγκινα στοιχεία στα υπερυψωμένα τμήματά τους (βλέπε εικ.



24).

Φέροντας οργανισμός (εικ. 15)



Εσωτερικές τοιχοποιίες (εικ. 16)



Δάπεδο (εικ. 17)



Γείσο (εικ. 18)





Οροφές (εικ. 19)



Εξωτερικές κλίμακες (εικ. 20)



Εσωτερικές κλίμακες (εικ. 21)



Κουφώματα (εικ. 22)



Επιχρίσματα (εικ. 23)



Στέγες (εικ. 24)

### 3.8 ΠΑΘΟΛΟΓΙΑ

Στο κτίριο το οποίο εξετάστηκε μετά από πολλαπλές επισκέψεις στο χώρο, έγιναν καταγραφές των ζημιών και φθορών της υπάρχουσας κατάστασής του, πάνω στα σχέδια των κατόψεων, τομών και όψεων, όπου ήταν εφικτή η πρόσβαση και οι κτιριακές και περιβαλλοντικές συνθήκες (θραύσματα και βλάβηση) το επέτρεπαν. Η μελέτη και καταγραφή της παθολογίας θα συμβάλει στο να καταλήξουμε σε συμπεράσματα σε ότι αφορά την αποκατάστασή του και τις τεχνικές που θα χρησιμοποιηθούν για αυτήν.

Το κτίριο από την αρχή της λειτουργίας του έχει υποστεί πολλές μετατροπές και έχουν δημιουργηθεί νέες προσθήκες, στις οποίες επίσης παρατηρούνται σημάδια αλλοίωσης από το πέρασμα του χρόνου. Εμείς κατά την ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης, θα αναφερθούμε σε βασικές φθορές και αίτια, ενώ στη συνέχεια θα γίνει περιγραφή της κατάστασης του κάθε στοιχείου και του κάθε τμήματος ξεχωριστά.

Βασικές αιτίες φθορών και ζημιών του συγκροτήματος είναι οι παρακάτω:

-Εγκατάλειψη

-Ανθρώπινος παράγοντας

-Φυσικοί παράγοντες (περιβαλλοντικές συνθήκες, υγρασία και σεισμοί)

Μετά τη λεπτομερή καταγραφή των φθορών στις οποίες έχει επέλθει το κτίριο και την αποκατάστασή τους ή αντικατάστασή τους, όπου είναι δυνατόν, θα καταλήξουμε στην πρόταση αποκατάστασής του αλλά και στην υποβολή πιθανής νέας χρήσης του.

## **3.9 Κατάσταση διατήρησης**

### **3.9.1 Θεμέλια**

Η κατάσταση διατήρησης των θεμελίων δεν μπορεί να μελετηθεί καθώς δεν είναι εμφανή. Όμως μπορεί να γίνει εκτίμηση της καλής κατάστασής τους, εφόσον οι τοίχοι του οικοδομήματος δεν παρουσιάζουν σημεία αποκλίσεως.

### **3.9.2 Εξωτερικοί φέροντες τοίχοι**

Η φέρουσα τοιχοποιία του κτίσματος μαζί με τα φέροντα στοιχεία διατηρείται εξαιρετικά στερεή παρά τη μερική αποσάθρωση που παρουσιάζει λόγω της υγρασίας αλλά και των λοιπών περιβαλλοντικών συνθηκών. Σε μερικά σημεία όμως παρατηρούνται μεγαλύτερες φθορές λόγω των ρωγμών που έχουν προκαλέσει στη σύνθεση του σκυροδέματος, οι σεισμοί που πλήττουν κατά καιρούς την περιοχή. Επίσης λόγω της υγρασίας, σε πολλά σημεία έχουμε εμφανή τον σπλισμό, ο οποίος παρουσιάζει σημάδια σκουριάς (βλέπε εικ. 25).

Οι υπόλοιπες φέρουσες τοιχοποιίες που αποτελούνται από οπτοπλινθοδομή παρουσιάζουν επίσης σταθερή δομή με μηδαμινή αποδιοργάνωση των στοιχείων τους.

### **3.9.3 Εσωτερικές τοιχοποιίες**

Οι περισσότεροι εσωτερικοί τοίχοι χρησιμεύουν ως διαχωριστικά για τους χώρους που τοποθετούνται οι ατμολέβητες στερεών και υγρών καυσίμων και είναι κατασκευασμένοι από εμφανή οπτοπλινθοδομή, καθώς με το πέρασμα του χρόνου έχει αφαιρεθεί η λεπτή επιφάνεια του επιχρίσματος που τους κάλυπτε κάποτε. Παρατηρείται ελαφριά αποδιοργάνωση που όμως δεν αποτελεί κίνδυνο για τη σταθερότητα του οικοδομήματος.

Οι υπόλοιποι εσωτερικοί τοίχοι που αποτελούν τμήματα εξωτερικών τοίχων της πρώτης φάσης του κτιρίου εμφανίζουν υγρασία σε μεμονωμένα σημεία τους. Επίσης παρατηρούμε ίχνη των ανοιγμάτων που υπήρχαν παλιά και κλείστηκαν όταν κατασκευάστηκαν οι προσθήκες. Σε αυτά τα σημεία έχουν δημιουργηθεί επιφανειακές ρωγμές, μαρτυρώντας την προγενέστερη θέση των ανοιγμάτων (βλέπε εικ. 26).



### 3.9.4 Γείσο

Το γείσο που περιτρέχει το κτίριο παρουσιάζει ρωγμές στη δομή του λόγω της εκτεταμένης υγρασίας που προκαλείται από τις ακραίες περιβαλλοντικές συνθήκες. Σε μερικά σημεία μάλιστα παρατηρείται ολική αποδιοργάνωση του σκυροδέματος, με αποκόλλησή του (βλέπε εικ. 27).

### 3.9.5 Δάπεδα

Τα δάπεδα που είναι και αυτά τσιμεντένια παρουσιάζουν έντονες ρωγμές στην επιφάνειά τους λόγω των καταπονήσεων που έχουν δεχτεί. Επίσης στα σημεία που συνδέονται με τα κάθετα υποστυλώματα παρουσιάζουν μερική υποχώρηση και έντονες ρωγμές (βλέπε εικ. 28).

Το ξύλινο δάπεδο που βρίσκεται στο χώρο των εγκαταστάσεων της ΔΕΗ δεν παρουσιάζει ιδιαίτερες φθορές, καθώς είναι μεταγενέστερο.

### 3.9.6 Οροφές

Σε όλες τις οροφές του κτιρίου παρατηρείται έντονη υγρασία που προκλήθηκε προφανώς λόγω των καιρικών φαινομένων, αφού σε μερικά σημεία υπάρχουν κενά. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την αποδιοργάνωση του σκυροδέματος αλλά και την σκουριά του οπλισμού, ο οποίος στα περισσότερα σημεία είναι εμφανής (βλέπε εικ. 29).

### 3.9.7 Κλίμακες

Οι εξωτερικές κλίμακες που αποτελούνται από οπλισμένο σκυρόδεμα παρουσιάζουν αποδιοργάνωση λόγω των καιρικών συνθηκών. Αξίζει να σημειωθεί μάλιστα ότι με τα χρόνια έχει γίνει εμφανής ο οπλισμός του σκυροδέματος, ο οποίος για τον ίδιο λόγο παρουσιάζει σκουριά. Οι σκάλες όμως, παρ' όλα αυτά δεν αποτελούν κίνδυνο για τον αναβάτη. Όσον αφορά τα κιγκλιδώματά τους, παρουσιάζουν και αυτά σκουριά, αφού είναι από μέταλλο, εκτεθειμένα στα καιρικά φαινόμενα αλλά και στην επίδραση της αλμύρας της θάλασσας, η οποία βρίσκεται σε πολύ μικρή απόσταση από το κτίριο (βλέπε εικ. 30).

Και οι δύο εσωτερικές σκάλες αποτελούνται από οπλισμένο σκυρόδεμα και παρουσιάζουν παρόμοιες φθορές με τις εξωτερικές σκάλες, αλλά σε μικρότερο βαθμό, καθώς προστατεύονται εν μέρει από το κέλυφος του κτιρίου (βλέπε εικ. 31).

## **3.9.8 Κουφώματα**

### **3.9.8.1 Εξωτερικά**

Τα εξωτερικά κουφώματα είναι μεταλλικά γι' αυτό και παρουσιάζουν έντονη σκουριά σε όλη την επιφάνειά τους, επηρεασμένα από την υγρασία που προκαλείται από τα ακραία καιρικά φαινόμενα αλλά και από την αλμύρα του θαλάσσιου στοιχείου. Επίσης τα περισσότερα υαλοστάσια που τα αποτελούν έχουν ραγίσει, παρουσιάζουν μερική αποκόλληση ή και ολική αφού είναι εκτεθειμένα στον άνεμο (βλέπε εικ. 32).

### **3.9.8.2 Εσωτερικά**

Τα εσωτερικά κουφώματα αποτελούν οι ξύλινες ταμπλαδωτές πόρτες των χώρων υγιεινής και του χώρου με τις εγκαταστάσεις ΔΕΗ. Αυτές παρουσιάζουν ρήγματα στην επιφάνεια του ξύλου, καθώς δεν είναι καλυμμένες με ειδικό υγρό που βοηθάει στη διατήρησή του, αλλά μόνο με χρώμα, το οποίο έχει αποκολληθεί με τον καιρό.

## **3.9.9 Επιχρίσματα**

Τα περισσότερα επιχρίσματα των τοιχοποιιών του κτιρίου είτε έχουν αποσαθρωθεί είτε έχουν αποκολληθεί εντελώς, καθιστώντας έτσι εμφανή τη δομή της τοιχοποιίας. Επίσης, τα χρώματα που καλύπτουν το επίχρισμα σε ορισμένα σημεία παρουσιάζουν αποφλοιώση λόγω της υγρασίας (βλέπε εικ. 33).



Εξωτερικοί φέροντες τοίχοι (εικ. 25)



Εσωτερικές τοιχοποιίες (εικ. 26)



Γείσο (εικ. 27)



Δάπεδα (εικ. 28)



Οροφές (εικ. 29)



Εξωτερικές κλίμακες (εικ. 30)



Εσωτερικές κλίμακες (εικ. 31)



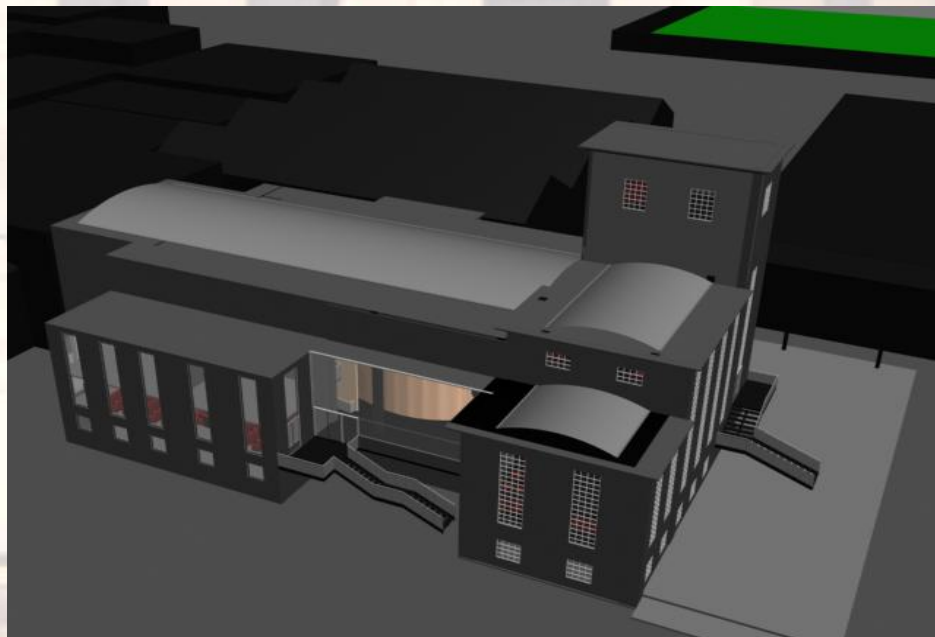


Κουφώματα (εικ. 32)



Επιχρίσματα (εικ. 33)

## 5° ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΟΤΑΣΗ



## 5.1. Αρχές θεσμικού πλαισίου

Η αποκατάσταση του μνημείου θα γίνει με βάση των κειμένων βασικών αρχών προστασίας των μνημείων και της ισχύουσας νομοθεσίας, όπου είναι οι εξής:

α) Χάρτης Βενετίας (1964),

β) Διακήρυξη του Άμστερνταμ (1975),

γ) Σύμβαση της Γρανάδας (1985), επικυρώθηκε από το ελληνικό κράτος με το νόμο 2039/1992

Ακολουθεί συνοπτική περιγραφή των αρχών με τα κυριότερα σημεία τους.

### 5.1.1. Χάρτης Βενετίας (1964)

Ο χάρτης της Βενετίας είναι συνέχεια του χάρτη των Αθηνών (1931) ο οποίος

συνέβαλε στην ανάπτυξη ενός διεθνούς κινήματος και με την ευαισθησία και το κριτικό πνεύμα στράφηκε σε πιο πολύπλοκα και λεπτομερειακά προβλήματα, με το δεύτερο διεθνές συνέδριο που έγινε στη Βενετία 25-31 Μαΐου 1964 επανεξέτασαν τις αρχές του Χάρτη των Αθηνών. Η διαφοροποίηση του από τις προηγούμενες αρχές είναι ότι:

Η έννοια ενός ιστορικού μνημείου δεν καλύπτει μόνο το μεμονωμένο αρχιτεκτονικό έργο αλλά και την αστική ή 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.

Για την συντήρηση και αποκατάσταση των μνημείων πρέπει να συνεργάζονται όλες οι επιστήμες και οι τέχνες που μπορούν να συνεισφέρουν στην διάσωση της μνημειακής κληρονομιάς, τόσο σαν έργα τέχνης όσο και σαν ιστορικές μαρτυρίες. Όσον αφορά την συντήρηση των μνημείων η πρωταρχική απαίτηση είναι η συνεχής και μόνιμη φροντίδα για την διατήρηση τους ώστε τα κτίρια να είναι κατάλληλα να χρησιμοποιηθούν για το κοινό όφελος. Θα πρέπει βέβαια μια τέτοια χρησιμοποίηση να μην αλλάζει την διάρθρωση ή την διακόσμηση του κτιρίου. Οι καινούργιες διαρρυθμίσεις που θα γίνουν για την αλλαγή λειτουργίας του κτιρίου πρέπει να βρίσκονται μέσα σ' αυτά τα όρια.

Η συντήρηση ενός μνημείου συνεπάγεται τη διατήρηση του άμεσου περιβάλλοντος του, στην κλίμακα του. Αν το παραδοσιακό πλαίσιο δεν έχει εξαφανιστεί έχουμε καθήκον να το διατηρήσουμε αλλά ταυτόχρονα να

αποκλείσουμε κάθε προσθήκη, κάθε κατεδάφιση και κάθε αλλαγή που θα μπορούσε να αλλάξει τις σχέσεις των όγκων και των χρωμάτων.

Κάθε μνημείο είναι συνδεδεμένο με την ιστορική στιγμή που αντιπροσωπεύει και με τον χώρο που είναι τοποθετημένο. Η όποια μετακίνηση μπορεί να γίνει μόνο αν υπάρχει ανάγκη διάσωσης του ή αν υπάρχουν λόγοι μεγάλης εθνικής ή διεθνούς σημασίας. Τα διακοσμητικά στοιχεία δεν μπορούν να διαχωριστούν από το μνημείο παρά μόνο αν τίθεται θέμα διάσωσης τους.

Η διαδικασία της αποκατάστασης έχει σαν στόχο να διατηρήσει και να αποκαλύψει τις αισθητικές και ιστορικές 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 οποιαδήποτε εργασία θα πρέπει να διαχωρίζεται από την αρχική αρχιτεκτονική σύνθεση και να φέρει την σφραγίδα της εποχής μας.

Η στερήωση ενός μνημείου μπορεί να εξασφαλιστεί με την προσφυγή και σε σύγχρονες τεχνικές συντήρησης και κατασκευής που η αποτελεσματικότητά τους θα έχει αποδειχθεί και τις οποίες θα εγγυάται η πείρα εφαρμογής τους όταν οι παραδοσιακές τεχνικές αποδεικνύονται ανεπαρκείς.

Όταν ένα κτίριο φέρει υπερκείμενα στοιχεία διαφόρων εποχών η επαναφορά του στην αρχική κατάσταση δεν δικαιολογείται παρά μόνο κατ' εξαίρεση διότι οι αξιόλογες συνθήκες όλων των εποχών πρέπει να γίνουν σεβαστές γιατί σκοπός της αποκατάστασης του δεν είναι η ενότητα του αρχικού ρυθμού. Τα στοιχεία που προορίζονται να αντικαταστήσουν τμήματα του μνημείου που έχουν καταστραφεί πρέπει να ξεχωρίζουν από τα αυθεντικά μέρη και να ενσωματώνονται αρμονικά στο σύνολο. Ο μόνος τρόπος για να γίνουν οι προσθήκες ανεκτές είναι να σέβονται όλα τα ενδιαφέροντα μέρη του κτιρίου.

### **5.1.2. Διακήρυξη του Άμστερνταμ (1975)**

Η αρχιτεκτονική κληρονομιά της Ευρώπης οδηγεί όλους τους Ευρωπαίους να αποκτήσουν κοινή συνείδηση ιστορίας και μοίρας. Αυτή η κληρονομιά περιλαμβάνει όχι μόνο κτίρια μεμονωμένα εξαιρετικής σημασίας και το περιβάλλον τους αλλά επίσης τα συγκροτήματα, συνοικίες πόλεων και χωριά που παρουσιάζουν ένα ενδιαφέρον ιστορικό και πολιτιστικό. Αυτοί οι θησαυροί αποτελούν κοινό αγαθό όλων των λαών της Ευρώπης και έχουν την υποχρέωση να τους προστατεύσουν από ερείπωση και αυθαίρετη κατεδάφιση.

Η διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς πρέπει να θεωρείται μείζων αντικειμενικός σκοπός της αστικής σχεδιοποίησης και της χωροταξίας και σ' αυτό μεγάλο ρόλο παίζουν οι τοπικές αρχές που είναι υπεύθυνες για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Για να αντιμετωπιστούν τα έξοδα επισκευής και διατήρησης των κτιρίων αρχιτεκτονικού ή ιστορικού ενδιαφέροντος πρέπει να τεθεί στην διάθεση των φορέων και των ατομικών

ιδιοκτητών μια οικονομική βοήθηση και για τους ιδιώτες θα έπρεπε να προβλεφθούν φορολογικές ελαφρύνσεις.

Η μόνη περίπτωση να επιζήσει η αρχιτεκτονική κληρονομιά είναι αν εκτιμηθεί από το κοινό και ιδίως από τις νέες γενιές. Επειδή η σημερινή αρχιτεκτονική είναι η αυριανή κληρονομιά πρέπει να εξασφαλιστεί μια σύγχρονη αρχιτεκτονική υψηλής ποιότητας. Εάν δεν τεθεί επείγοντως σε εφαρμογή μια νέα ολοκληρωμένη πολιτική προστασίας και διατήρηση αυτής της κληρονομιάς, η κοινωνία μας σε σύντομο χρονικό διάστημα θα απαρνηθεί την αρχιτεκτονική της κληρονομιά και τα τοπία που σχηματίζουν το παραδοσιακό πλαίσιο της ζωής. Η προστασία αυτών των αρχιτεκτονικών συνόλων πρέπει να είναι μέσα σε μια καθολική προοπτική η οποία θα συμπληρώσει την επί μέρους προστασία των μεμονωμένων μνημείων και των τοπίων. Η διατήρηση και η ιστορική συνέχεια της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς στο περιβάλλον είναι σημαντική για να επιτρέψει στον άνθρωπο να βρει την ταυτότητα του και να δοκιμάσει ένα αίσθημα ασφάλειας απέναντι στις βίαιες αλλαγές της κοινωνίας.

Η διατήρηση των κτιρίων που ήδη υπάρχουν βοηθάει στην οικονομία των πόρων και στην πάλη ενάντια στην κατασπατάληση η οποία είναι μία από τις μεγάλες φροντίδες της σύγχρονης κοινωνίας. Πολλά από αυτά τα κτίρια μπορούν να αποκτήσουν καινούριες χρήσεις που να ανταποκρίνονται στις ανάγκες της σύγχρονης ζωής. Σ' αυτό προστίθεται ότι η διατήρηση έχει ανάγκη από καλλιτέχνες και χειροτέχνες εξειδικευμένους των οποίων το ταλέντο και η δεξιοτεχνία πρέπει να διατηρούνται και να μεταβιβάζονται.

Εάν αποκατασταθούν τα κτίρια που υπάρχουν αυτό θα συντελέσει στο να ελαττωθεί η κατασπατάληση αγροτικής γης και θα αποτρέψει στο να ελαττωθούν αισθητά οι μετατοπίσεις πληθυσμού το οποίο είναι σημαντικό κοινωνικό όφελος της πολιτικής της διατήρησης. Η διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς πρέπει να είναι ένας από τους μείζονες αντικειμενικούς στόχους του αστικού σχεδιασμού και της χωροταξίας και οφείλουν να ενσωματώνουν τις απαιτήσεις διατήρησης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και να μην την μεταχειρίζονται με τρόπο αποσπασματικό η σαν ένα δευτερεύον στοιχείο όπως γινόταν συχνά στο πρόσφατο παρελθόν. Για να γίνει δυνατή αυτή η ενσωμάτωση πρέπει να συντάξουμε την απογραφή των κτιρίων, των αρχιτεκτονικών συνόλων και των τοπίων συμπεριλαμβάνοντας και την οριοθέτηση των περιφερειακών ζωνών προστασίας.

Η ολοκληρωμένη διατήρηση απαιτεί την υπευθυνότητα των τοπικών αρχών και χρειάζεται τη συμμετοχή των πολιτών. Οι τοπικές αρχές πρέπει να έχουν συγκεκριμένες και εκτεταμένες αρμοδιότητες σχετικά με την προστασία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Η διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς δεν πρέπει να είναι μόνο υπόθεση των ειδικών, η υποστήριξη της κοινής γνώμης είναι ουσιαστική. Πρέπει ο πληθυσμός μετά από μια αντικειμενική και ολοκληρωμένη πληροφόρηση να συμμετέχει πραγματικά από την διοργάνωση των απογραφών ως την προετοιμασία των αποφάσεων. Το μέλλον δεν μπορεί ούτε πρέπει να κατασκευαστεί σε βάρος του παρελθόντος.

### 5.1.3. Σύμβαση της Γρανάδας (1985)

Έγινε στην Γρανάδα στις 3 Οκτωβρίου 1985. Στην παρούσα Σύμβαση σαν αρχιτεκτονική κληρονομιά θεωρούνται: τα μνημεία που είναι κατασκευές ιδιαίτερα σημαντικές λόγω του ιστορικού, αρχαιολογικού, επιστημονικού ενδιαφέροντος, τα αρχιτεκτονικά σύνολα αστικών η αγροτικών κατασκευών που είναι σημαντικά λόγω του ιστορικού, αρχαιολογικού, επιστημονικού, κοινωνικού, τεχνικού ενδιαφέροντος και οι τόποι που είναι σύνθετα έργα του ανθρώπου και της φύσης εν μέρει κτισμένα και αποτελούν εκτάσεις χαρακτηριστικές και ομοιογενείς και είναι σημαντικά λόγω ιστορικού αρχαιολογικού καλλιτεχνικού ενδιαφέροντος.

Στις νόμιμες διαδικασίες προστασίας τα κράτη υποχρεώνονται να καθιερώσουν ένα νομικό καθεστώς προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και να είναι ανάλογα με τα ιδιαίτερα ζητήματα κάθε κράτους ή περιφέρειας. Θα πρέπει να εισαγάγουν στην νομοθεσία διατάξεις που να προβλέπουν την δυνατότητα από τις αρμόδιες υπηρεσίες να ζητούν από τον ιδιοκτήτη ενός προστατευόμενου ακινήτου να πραγματοποιεί εργασίες η σε περίπτωση που υπάρχει αδυναμία εκ μέρους του να τον υποκαθιστούν. Να υπάρχει δυνατότητα απαλλοτρίωσης ενός ακινήτου. Αποκλείεται η μετακίνηση του συνόλου ή τμήματος ενός προστατευόμενου μνημείου εκτός από την περίπτωση κατά την οποία η υλική προστασία του μνημείου είναι επιτακτική ανάγκη.

Στον χώρο που περιβάλλει τα μνημεία, στο εσωτερικό των αρχιτεκτονικών συνόλων και των τόπων, πρέπει να ληφθούν μέτρα που θα αποσκοπούν στη βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος. Κάθε κράτος προκειμένου να περιορίσει τις συνθήκες φυσικής φθοράς της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς υποχρεώνεται να υποστηρίξει την επιστημονική έρευνά με σκοπό να προσδιορίσει και να αναλύσει τα βλαβερά αποτελέσματα της μόλυνσης και να καθορίσει τα μέτρα που θα μειώσουν η θα απαλείψουν αυτές τις αιτίες. Θα πρέπει να λάβει υπόψη τα ειδικά προβλήματα της διατήρησης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς στα πλαίσια της πολιτικής κατά της μόλυνσης.

Οι αρμόδιες αρχές θα πρέπει να λάβουν κατάλληλα και επαρκή μέτρα ώστε να αντιμετωπισθούν οι παραβάσεις νομοθεσίας περί προστασίας της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Αυτά τα μέτρα μπορούν να επιβάλλουν κατά περίπτωση στους υπαίτιους την υποχρέωση κατεδάφισης ενός καινούργιου κτιρίου κτισμένου παράνομα ή την αποκατάσταση της αρχικής κατάστασης του προστατευόμενου ακινήτου.

Όταν υπάρχει δυνατότητα και στα πλαίσια του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού θα ευνοεί τη συντήρηση και τη χρησιμοποίηση των κτιρίων εκείνων των οποίων η σπουδαιότητα δεν δικαιολογεί την προστασία, αλλά τα οποία αποτελούν αξιόλογο συμπληρωματικό μέρος για το αστικό ή το

αγροτικό περιβάλλον ή την ποιότητα ζωής. Θα ενθαρρυνθεί η εφαρμογή και η ανάπτυξη των παραδοσιακών τεχνικών και υλικών, απαραίτητες για το μέλλον της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Με σεβασμό του αρχιτεκτονικού και ιστορικού χαρακτήρα της πολιτιστικής κληρονομιάς πρέπει να ενθαρρυνθεί η χρήση των προστατευόμενων ακινήτων, λαμβάνοντας υπόψη τις ανάγκες της σύγχρονης ζωής και την προσαρμογή όταν είναι δυνατό, παλιών κτιρίων για νέες χρήσεις.

Αναγνωρίζοντας τη σημασία διευκόλυνσης της επίσκεψης των προστατευόμενων

ακινήτων από το κοινό, κάθε κράτος υποχρεώνεται να φροντίσει ώστε οι συνέπειες αυτού του ανοίγματος στο κοινό, κυρίως οι διαρρυθμίσεις που εξασφαλίζουν την προσέλευση να μην προσβάλουν τον αρχιτεκτονικό και ιστορικό χαρακτήρα αυτών των αγαθών και του περιβάλλοντος.

Η κοινή γνώμη πρέπει να ενημερωθεί για την αξία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ως στοιχείου πολιτιστικής ταυτότητας και ως πηγής έμπνευσης και δημιουργικότητας, για τις σύγχρονες και μελλοντικές γενιές. Η πολιτική πληροφόρησης και ευαισθητοποίησης με την βοήθεια κυρίως των σύγχρονων μέσων επικοινωνίας σκοπεύει να αφυπνίσει και να αυξήσει την ευαισθησία του κοινού από την σχολική ηλικία στα θέματα προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς, στην ποιότητα δομημένου περιβάλλοντος και της αρχιτεκτονικής έκφρασης. Θέλει να καταστήσει εμφανή την ενότητα της πολιτιστικής κληρονομιάς και τους δεσμούς που υπάρχουν ανάμεσα στην αρχιτεκτονική, τις τέχνες, τις λαϊκές παραδόσεις και τους τρόπους ζωής, είτε αυτά είναι σε επίπεδο ευρωπαϊκό, είτε σε εθνικό ή περιφερειακό.

Κάθε κράτος έχει την υποχρέωση να προωθήσει την δημιουργία διαφόρων επαγγελματικών κλάδων και τεχνιτών που θα επεμβαίνουν στην συντήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, και να παρέχουν u954 κάθε φορά που είναι αναγκαίο, αμοιβαία τεχνική βοήθεια, μεταφραζόμενη σε ανταλλαγή εμπειριών και εμπειρογνομών στον τομέα της διατήρησης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Για την εκπλήρωση αυτών των στόχων θα πρέπει να ενισχυθεί ο τομέας της μετεκπαίδευσης.



## 5.2 Αρχές της επέμβασης

Κεντρική ιδέα, η οποία αποτέλεσε βασικό άξονα για την πρόταση νέας χρήσης αλλά και για τον βαθμό επέμβασης στην κατασκευή του κτιρίου είναι η διατήρηση, τόσο του μνημειακού ύφους που θέλει να επιβάλλει το κτίριο στον επισκέπτη, όσο και της αρχικής κατασκευής, η οποία μέσω των υλικών που χρησιμοποιούνται μας παραπέμπει σε βιομηχανικό κτίριο κ μόνο (που είναι και η αρχική χρήση του).

Το λεβητοστάσιο της Χαρτοποιίας αποτελεί χαρακτηριστικό δείγμα της βιομηχανικής αρχιτεκτονικής του 20 ου αιώνα, βρίσκεται σε αρκετά καλή κατάσταση και διατηρεί τα περισσότερα από τα αυθεντικά υλικά κατασκευής του.

Προτείνεται η επέμβαση να ακολουθήσει τις παρακάτω αρχές:

- Διατήρηση και συντήρηση του μέγιστου δυνατού από το αυθεντικό υλικό
- Κατά το δυνατόν ελάχιστη χρήση νέου υλικού, εκτός από τα σημεία που αποτελούν τις νέες προσθήκες και όπου τα αντίστοιχα παλαιά υλικά αποδεικνύονται ανεπαρκή
- Η κατά το δυνατόν αντιστρεψιμότητα των επεμβάσεων
- Συντήρηση, προστασία και διάσωση, όσων στοιχείων βοηθούν στην αναγνώριση της αρχιτεκτονικής μορφής προηγούμενων φάσεων (ίχνη παλαιών επιχρισμάτων και προγενέστερης μορφής γείσου).
- Αφαίρεση ηλεκτρολογικών επεμβάσεων των τελευταίων χρόνων (κολώνες ΔΕΗ,

εμφανή καλώδια) που προκαλούν σημαντική αλλοίωση στις όψεις και στο εσωτερικό του κτιρίου και μπορούν να αντικατασταθούν με νέα βελτιωμένα στοιχεία λιγότερο εμφανή που δεν θα διαταράζουν αισθητικά το σύνολο.

Επίσης, αν λάβουμε υπ' όψιν μας ότι στο συγκεκριμένο συγκρότημα κτιρίων στηριζόταν όλη οικονομική ζωή του τόπου αλλά και τα πολιτιστικά δρώμενα της περιοχής συχνά λάβαιναν χώρα εκεί, καταλήγουμε στην πρόταση μιας ανάλογης χρήσης. Γι αυτό και αποφασίσαμε να δώσουμε στο κτίριο τη χρήση του συνεδριακού κέντρου-θεάτρου, το οποίο έχει προοπτικές να συμβάλλει και στην οικονομική ενίσχυση της περιοχής αλλά και στην πολιτιστική ανάπτυξή της, χωρίς να αλλάζει ούτε το ύφος της κατασκευής αλλά ούτε και η σπουδαιότητά της για τους κατοίκους και την περιοχή γενικότερα.

Κάτι που μας προκάλεσε ιδιαίτερη εντύπωση και προτιμήσαμε να το εντάξουμε σαν στοιχείο στην πρότασή μας, είναι η μορφή των τεσσάρων

ατμολεβητών, οι οποίοι στο ψηλότερο σημείο τους καταλήγουν σε μια μεταλλική κατασκευή κωνικής μορφής. Αυτό το χωνί χρησίμευε για τη μεταφορά του υγρού ή στερεού καυσίμου στις μηχανές του εργοστασίου και αποσκοπούσε στη παραγωγή ενέργειας. Για να τονίσουμε την ιδιαίτερη σημασία που είχαν αυτοί οι ατμολέβητες (οι οποίοι θα αφαιρεθούν) για τη λειτουργία του εργοστασίου εντάξαμε το σχήμα του χωνιού σαν βασικό στοιχείο της νέας χρήσης, εφαρμόζοντας στο θέατρο παρόμοια κωνική μορφή. Αυτή η μορφή όμως συνδυάζει και το καμπύλο στοιχείο που γίνεται φανερό σε όλες τις οροφές του κτιρίου.

Λόγω της ιδιαίτερης χρήσης του, του ύφους της αρχιτεκτονικής του αλλά και της επιβλητικότητας των όψεων, θα γίνουν προσπάθειες ώστε το κέλυφος να διατηρηθεί στην αρχική του κατάσταση. Οι παλαιότερες προσθήκες βέβαια, θα αφαιρεθούν και τη θέση τους θα πάρουν νέες κατασκευές, οι οποίες θα διαφέρουν από την αρχική, κυρίως ως προς τα υλικά και όχι ως προς τη μορφολογία.

Όσον αφορά τις εργασίες που θα πραγματοποιηθούν, θα είναι η συντήρηση των φερόντων τοίχων από σκυρόδεμα, κυρίως με εφαρμογή τσιμεντενέσεων και μεθόδων απόπλυσης σκυροδέματος για τον καθαρισμό του, αφού το υλικό παραμένει το ίδιο. Τα επιχρίσματα θα καθαιρεθούν εντελώς και στη θέση τους θα εφαρμοστούν νέα. Η αντικατάσταση των κουφωμάτων κρίνεται αναγκαία, καθώς παρατηρείται ολική προσβολή από σκουριά αλλά και σπάσιμο υαλοστασίων. Τέλος, η οροφή στο πίσω ορθογώνιο τμήμα του κτιρίου πρόκειται να καθαιρεθεί και να αντικατασταθεί με νέα, ίδιας μορφής με τις οροφές των τριών επιπέδων που ορίζουν την πρόσοψη.

## 5.3 Περιορισμοί περιοχής και κτιρίου

### 5.3.1 Όροι δόμησης-Επιτρεπόμενες χρήσεις

Οι όροι δόμησης της ευρύτερης περιοχής του εργοστασίου είναι:

Αρτιότητα: 2000 τ. μ.

Σύστημα: πτερύγων:

Επιτρεπόμενη κάλυψη: 60%

Επιτρεπόμενο ύψος: 7.50 μ.

Επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων: 2

Συντελεστής δόμησης: 0.8 για μέχρι 2000 τ. μ. και 0.4 πέρα των 2000 τ. μ.

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης βάση του Π. Δ. 23-2-6/87 για την περιοχή του λιμανιού του Αιγίου, ανήκουν στην οχλούσα βιομηχανία και βιοτεχνία και επιτρέπονται οι χρήσεις:

#### 1. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις.

2. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις.

3. Επαγγελματικά εργαστήρια.

4. Κτίρια, γήπεδα αποθήκευσης.

5. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.

6. Πρατήρια βενζίνης υγραερίου.

7. Εγκαταστάσεις γεωργικών, δασικών, κτηνοτροφικών, αλιευτικών και λοιπών αγροτικών εκμεταλλεύσεων.

8. Κατοικία για το προσωπικό ασφαλείας.

9. Ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι,

10. Γραφεία.

11. Εστιατόρια.

12. Αναψυκτήρια.

13. Χώροι συνάθροισης κοινού.

14. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.

15. Αθλητικές εγκαταστάσεις.

16. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων.

17. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών.

Οι πιο πάνω υπ' αρ.10 έως 15 ειδικές χρήσεις, επιτρέπονται μόνο με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών ή βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σ' αυτές.

### 5.3.2 Χαρακτηρισμός κτιρίου

Το κτίριο διαθέτει μεγάλη αρχιτεκτονική αξία για τα δεδομένα της εποχής που κατασκευάστηκε καθώς επίσης έχει συμβάλει και στην ανάπτυξη της κοινωνικό-οικονομικό-πολιτικής ζωής της περιοχής στην οποία βρίσκεται. Παρ' όλ' αυτά, μετά από έρευνα που διεξήγαμε στο τοπικό αρχείο δεν ανακαλύψαμε μαρτυρίες χαρακτηρισμού του ως διατηρητέο κτίριο. Αυτό είναι άξιο λόγου και απορίας, γι' αυτό και η κα. Ρίτα Καραφωτιά, σύζυγος του πρώην δημάρχου του Αιγίου, Αποστόλη Καραφωτιά, γνωστή αρχαιολάτρη και θερμή οπαδός της διάσωσης της κληρονομιάς αυτού του τόπου, έχει κάνει άπειρους αγώνες για τον χαρακτηρισμό του κτιρίου με σκοπό την μελλοντική αναπαλαίωση του γιατί διαφορετικά υπάρχει κίνδυνος κατεδάφισής του.

### 5.4 Στόχος της επέμβασης

Η σπανιότητα του εν λόγω κτιρίου ως βιομηχανική κατασκευή στη συγκεκριμένη περιοχή καθιστά απαραίτητη την ανακατασκευή του, χωρίς όμως να επηρεάζεται ο χαρακτήρας του και ο αρχικός σκοπός για τον οποίο κατασκευάστηκε.

Η σημασία του γίνεται ακόμη μεγαλύτερη λαμβάνοντας υπ' όψιν το σκοπό για τον οποίο κατασκευάστηκε, καθώς και τη σπουδαιότητα την οποία είχε για τους τότε κατοίκους της περιοχής. Αυτό θα το καταλάβουμε αν σκεφτούμε ότι σχεδόν το μεγαλύτερο μέρος της οικονομίας στηριζόταν στη Χαρτοποιία και στην επικοινωνία της με όλη την Ελλάδα μέσω των εμπορικών συναλλαγών που πραγματοποιούνταν. Η πλειοψηφία των κατοίκων του Αιγίου απασχολούνταν στο εργοστάσιο, το οποίο ήταν η μόνη πηγή εσόδων γι' αυτούς.

Καθώς το συγκεκριμένο κτίριο του λεβητοστασίου αποτελεί την πηγή τροφοδότησης για τη λειτουργία ολόκληρου του εργοστασίου, είναι φανερό η ανάγκη προστασίας του από την καταστροφή και επομένως, η σκοπιμότητα μιας επέμβασης για την αποκατάσταση και ανάδειξή του.

## 5.5 Περιορισμοί και δυνατότητες αλλαγής της χρήσης

Στην αναζήτηση της κατάλληλης τροποποίησης των χώρων του κτιρίου, η οποία θα του εξασφάλιζε μέσω της χρησιμότητας την συντήρηση και την προστασία για τα επόμενα έτη, εξετάστηκαν διάφορες δυνατότητες χρήσης της κατοικίας, τόσο από άποψη συμβατότητας των χώρων του όσο και από το θετικό αντίκτυπο που θα έχει στην τοπική κοινωνία. Ως κριτήρια επιλογής της νέας χρήσης, τέθηκαν:

α) Οι δυνατότητες τροποποίησης των χώρων του κτιρίου χωρίς να χρειαστεί να γίνει

αφαίρεση εξωτερικών τοιχοποιιών και αλλοίωση του κελύφους του κτιρίου

β) Τα κριτήρια επιλογής χρήσεων, οι οποίες θα ανταποκρίνονται στις ευρύτερες ανάγκες της περιοχής

γ) Οι κτιριολογικές προδιαγραφές που αφορούν ειδικά κτίρια (η ισχύουσα νομοθεσία)

δ) Κριτήρια οικονομικής βιωσιμότητας των χρήσεων

Οι χρήσεις που διερευνήθηκαν είναι οι εξής:

- Συνεδριακό κέντρο με όλη τη γκάμα των εγκαταστάσεών του και ταυτόχρονα διαμόρφωση του εσωτερικού ως χώρο θεάτρου
- Εκθεσιακός χώρος

Η δημιουργία ενός χώρου πολιτισμού

Πριν ληφθεί η τελική απόφαση δημιουργίας του συνεδριακού κέντρου με χρήση θεάτρου έπρεπε να λάβουμε υπ' όψη μας ορισμένους παράγοντες που συμβάλλουν στη νόμιμη αλλά και καλή λειτουργία του. Γι' αυτό διενεργήσαμε εκτεταμένη έρευνα με σκοπό την επιλογή του κατάλληλου νόμου (ΦΕΚ) που θα έχουμε ως οδηγό στην κατασκευή μας.

Σύμφωνα με την απόφαση 23908 της 1-2/9-4-1991 (ΦΕΚ 208 Β') που καθορίζει τις προδιαγραφές ανέγερσης Συνεδριακών Κέντρων για την υπαγωγή τους στο καθεστώς κινήτρων του Ν. 1892/90, εντοπίσαμε ορισμένες δυνατότητες αλλά και περιορισμούς, αναφέρονται παρακάτω.

Κατ' αρχήν, επιλέξαμε το μέγεθος του συνεδριακού κέντρου, ανάλογα με το μέγεθος του κτιρίου που εξετάζουμε και καταλήξαμε στο Συνεδριακό Κέντρο μικρού μεγέθους 200-500 συνέδρων. Επίσης, για την επιλογή της θέσης του Συνεδριακού Κέντρου λήφθηκαν υπ' όψη τα εξής κριτήρια και προδιαγραφές:

- Ύπαρξη πλήρους δικτύου συγκοινωνιών (χερσαίες ή θαλάσσιες συγκοινωνίες με τακτικά δρομολόγια)
- Ύπαρξη (6+χ) τηλεφωνικών γραμμών, όπου χ= 1 τηλεφωνική γραμμή ανά 50 συνέδρους
- Εντός χαρακτηρισμένου παραδοσιακού οικισμού
- Εντός οικισμού προϋφιστάμενου του 1923
- Σε απόσταση < 1000 μ. από τα όρια παραδοσιακού οικισμού

Όσον αφορά τις προδιαγραφές του οικοπέδου στο οποίο εντάσσεται το Συνεδριακό Κέντρο πρέπει να ισχύουν τα εξής:

- Δρόμος προσπέλασης ελαχίστου πλάτους 6 μ. μέχρι εθνικό επαρχιακό δίκτυο (ασφαλτοστρωμένο κυκλοφορούμενο τμήμα)
- Εγκεκριμένη κυκλοφοριακή σύνδεση με την οδό προσπέλασης (εκτός σχεδίου και εντός σχεδίου ή οικισμού σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία)
- Εξασφάλιση δυνατότητας κατασκευής χώρων στάθμευσης
- Εξασφάλιση υδροδότησης (60 λίτρα ανά σύνεδρο ημερήσια)

Για να είναι δυνατή όμως και η μετέπειτα λειτουργία ενός κτιρίου τέτοιου είδους χρήσης, πρέπει να εξασφαλιστούν κάποιες αναγκαίες εξυπηρετήσεις του κοινού σε ακτίνα 30 χλμ απ' αυτό, όπως:

- Τράπεζα, ταχυδρομείο, τηλεγραφείο
- Σταθμός Πρώτων Βοηθειών, Γενικό Νοσοκομείο ή Κέντρο Υγείας
- Σταθμός Πυροσβεστικής Υπηρεσίας
- Γραφεία πληροφοριών ΕΟΤ και Δήμου
- Πρακτορείο ταξιδιών
- Γραφείο ενοικίασης αυτοκινήτων
- Εμπορικά καταστήματα, φαρμακεία, φωτογραφεία, κλπ
- Αθλητικές εγκαταστάσεις
- Εγκαταστάσεις αναψυχής και κέντρα διασκέδασης

Στη συνέχεια χρειάζεται να δοθεί έμφαση στην επιλογή των λειτουργιών για τη συγκεκριμένη χρήση κτιρίου, καθώς και την κατανομή των διάφορων χώρων σε όλη την έκταση του κτίσματος. Τέτοιου είδους χώροι είναι οι εξής:

- Υποδοχή, που περιλαμβάνει έναν ανεμοφράκτη, ένα hall υποδοχής με χώρους πληροφοριών, τηλεφωνικούς θαλάμους και καθιστικά, WC κοινού και

βεσιτάρια στην ίδια στάθμη ή με έναν όροφο διαφορά και ένα χώρο για φύλαξη βαλιτσών.

- Διοίκηση συνεδριακού κέντρου, μέσα στην οποία περιλαμβάνονται 2-3 γραφεία με προθαλάμους, χώρους υγιεινής και βεσιτάρια για το προσωπικό

- Ασφάλεια, με γραφεία ασφαλείας με κατάλληλο τεχνικό εξοπλισμό και διαμόρφωση για τη μονάδα άμεσης δράσης και γραφείο ελέγχου πυρκαγιάς

- Συνεδριακοί χώροι, δηλαδή:

➤ Μια κύρια αίθουσα συνεδρίων, αμφιθεατρική ή όχι με δυνατότητα να χωρίζεται εφ' όσον είναι επίπεδη. Στην επιφάνεια αυτή περιλαμβάνονται ο χώρος των καθισμάτων (μόνιμων ή κινητών) και ο χώρος που καταλαμβάνει η έδρα των ομιλητών και η σκηνή.

➤ Μικρότερες αίθουσες συσκέψεων αμφιθεατρικές ή όχι

➤ Μεταφραστικοί θάλαμοι (μόνιμοι ή ημιμόνιμοι)

➤ Θάλαμοι προβολών multiprojection

➤ Καμαρίνια

➤ Foyer όπου περιλαμβάνονται bar και καθιστικά

➤ Γραφεία συνέδρων

➤ Αίθουσα δημοσιογραφικών συνεντεύξεων και ανακοινώσεων

➤ Γραφεία οργανωτών συνεδρίων

➤ Γραφείο δημοσίων σχέσεων οργανωτών

➤ Γραφεία γραμματειακής υποστήριξης συνεδρίων

➤ Αποθήκη συνεδριακού υλικού

➤ Αποθήκη γραφικής ύλης

➤ WC, βεσιτάρια προσωπικού

➤ Γραφείο τεχνικής υποστήριξης αιθουσών

➤ Χώρος ηλεκτρονικών υπολογιστών

➤ Φωτοτυπικά, κλπ

➤ Τηλεφωνικό κέντρο

- Εστίαση, αναψυχή

- Εστιατόριο σε μια ή περισσότερες αίθουσες, το οποίο θα είναι άμεσα προσπελάσιμο (μικρή απόσταση από τις αίθουσες) από το Σ.Κ.
  - Coffee shop σε έναν ή περισσότερους χώρους. Στα μικρά Σ.Κ. όπως στην περίπτωση μας, το coffee shop συνδυάζεται με το foyer με ανάλογη προσαύξηση του χώρου
  - Μαγειρείο
  - Αποθήκες μαγειρείου
  - WC-douches-αποδυτήρια προσωπικού μαγειρείου
  - Τραπεζαρία προσωπικού
- Εκθεσιακοί χώροι
- Εκθεσιακοί χώροι σε κλειστές αίθουσες (μια ή περισσότερες)
  - Εκθεσιακοί χώροι σε ημιυπαίθριους ή υπαίθριους χώρους
- Οι εκθεσιακοί χώροι είναι δυνατόν να συνδυάζονται λειτουργικά με άλλους χώρους, όπως foyer, αίθρια, διάδρομοι κυκλοφορίας
- Λοιπές εξυπηρετήσεις
- Απαραίτητα κατά τη σύνταξη της μελέτης του Σ.Κ. θα λαμβάνονται υπ' όψη οι οδηγίες του ΥΠΕΧΩΔΕ για άτομα με Ειδικές Ανάγκες, τόσο στην αρχιτεκτονική μελέτη, όσο και στη μελέτη των εγκαταστάσεων, του εξοπλισμού και της επιλογής των υλικών
- Εγκαταστάσεις
- Ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις
- Κυκλοφορία
- Ανελκυστήρες ατόμων
  - Σκάλες (κύριας χρήσης)
  - Διάδρομοι (κύριας χρήσης)
- Χώροι στάθμευσης
- Θέσεις αυτοκινήτων για το ¼ των συνέδρων καθώς και θέσεις για δύο Pullmans

## 5.6 Κτιριολογική περιγραφή της πρότασης

Η θέση των παραπάνω λειτουργιών μέσα στο κτίριο και η σωστή κατανομή τους στο χώρο είναι ένας πολύ σημαντικός παράγοντας που



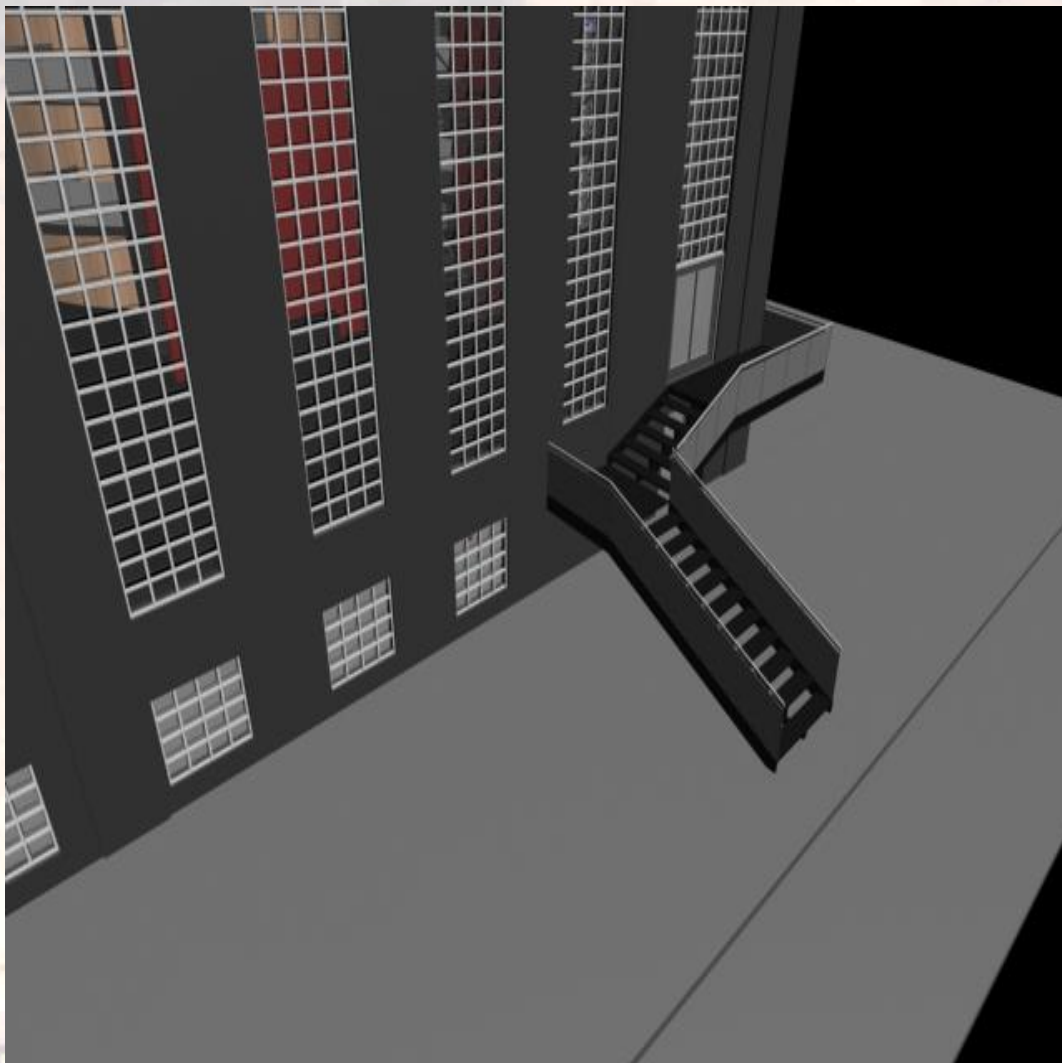
συμβάλλει στην εξασφάλιση της λειτουργικότητας, της απλής και συγκροτημένης κίνησης ανάμεσα στους χώρους αλλά και στην ομαλή μετάβαση από τη μια χρήση στην άλλη.

Οι διάφορες χρήσεις στο κτίριο έχουν τοποθετηθεί ανάλογα με τον προσανατολισμό του. Γι' αυτό για παράδειγμα, οι αίθουσες προβολών είναι προς τη δύση όπου τις περισσότερες ώρες της ημέρας δεν έχει έντονο φως. Οι αίθουσες δημοσιογραφικών συνεντεύξεων είναι τοποθετημένες προς την ανατολική πλευρά του κτιρίου όπου έχει και περισσότερο ηλιακό φως κατά τη διάρκεια της ημέρας. Το εστιατόριο βρίσκεται στον τελευταίο όροφο του κτιρίου, καθώς έχει ανάγκη από φυσικό φως κυρίως. Τα πολλά και μεγάλα ανοίγματα συμβάλλουν ιδιαίτερα σ' αυτό. Η αίθουσα του θεάτρου είναι τοποθετημένη στο κέντρο του κτιρίου, χωρίς να αποτελείται από κάποιο άνοιγμα, καθώς δεν πρέπει να εκτίθεται στην ηλιακή ακτινοβολία, όπως και οι αίθουσες προβολών που αναφέρθηκαν παραπάνω. Το ίδιο συμβαίνει και με τον εκθεσιακό χώρο στο υπόγειο. Το φωτογραφικό υλικό που εκτίθεται σε αυτόν τον χώρο είναι ιδιαίτερα ευαίσθητο στην ηλιακή ακτινοβολία, γι' αυτό και πρέπει να προστατεύεται κατάλληλα. Επιπλέον, κάτι που συμβάλλει σε αυτό είναι το γεγονός ότι βρίσκεται σε επίπεδο χαμηλότερο από αυτό του εδάφους. Αυτή η διαμόρφωση έχει παραμείνει στο κτίριο από την αρχική φάση της κατασκευής του. Ο λόγος που έκανε το ισόγειο να υπερυψώνεται σε σχέση με τη στάθμη του εδάφους έχει να κάνει με την προηγούμενη λειτουργία του κτιρίου ως χαρτοποιία. Οι μεταφορές των μεγάλων ποσοτήτων χαρτομάζας και κυρίως στερεών και υγρών καυσίμων που εισέρχονταν και εξέρχονταν από το λεβητοστάσιο γίνονταν με μηχανήματα ή φορτηγά τα οποία ήταν υπερυψωμένα. Επομένως, το ψηλό επίπεδο του ισόγειου διευκόλυνε τη φορτοεκφόρτωση του υλικού. Ένα άλλο στοιχείο που διέκρινε το λεβητοστάσιο από παλιά και το διατηρήσαμε και σήμερα είναι το μνημειώδες μέγεθός του. Οι μεγάλες διαστάσεις του, τόσο κατά πλάτος όσο και καθ' ύψος διευκολύνουν τόσο τη λειτουργία του θεάτρου όσο και των άλλων χώρων οι οποίοι απαιτούν πολλά τετραγωνικά.

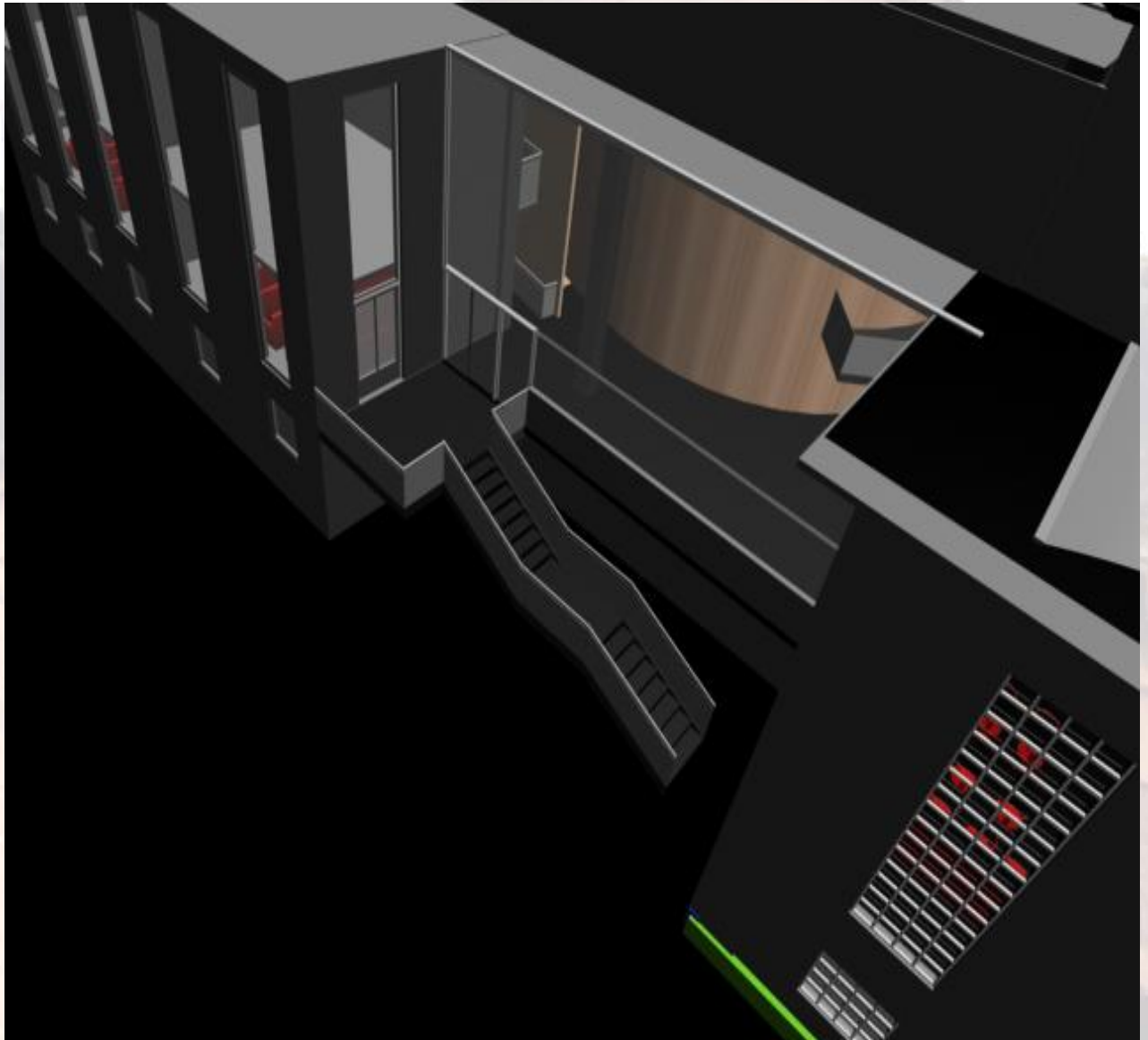
## 5.7 Μορφολογική περιγραφή της πρότασης

Η κεντρική είσοδος του κτιρίου βρίσκεται στην αρχική της θέση, δηλαδή στον ψηλότερο όγκο του μπροστινού τμήματος του κτιρίου. Σε συνδυασμό με την κλίμακα σχήματος Γ που προηγείται της κεντρικής θύρας αλλά και της θέσης της, τονίζεται η είσοδος και είναι ευκολότερο για τον επισκέπτη να προσανατολιστεί (βλέπε εικ. 34).

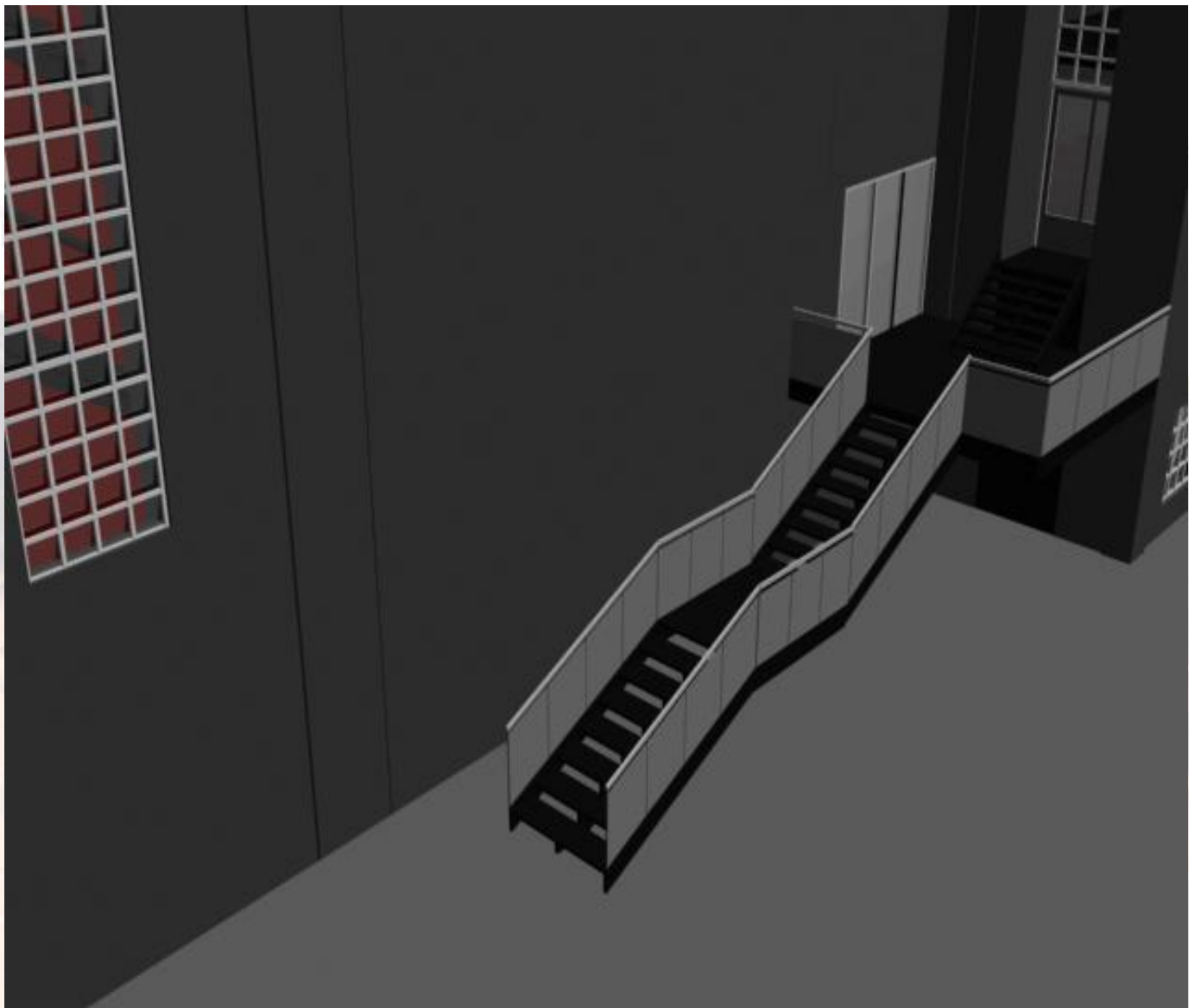
Εκτός από την κύρια είσοδο στο θέατρο υπάρχουν κ δευτερεύουσες εισοδοι εκατέρωθεν του κτιρίου. Αυτές οδηγούν στο εσωτερικό του θεάτρου στις δύο πλάγιες πλευρές του. Η πρόσβαση σε αυτές γίνεται και εδώ από μια απλή αλλά επιβλητική κλίμακα που ορίζει την κίνηση (βλέπε εικ. 35 και 36).



Κεντρική είσοδος (εικ. 34)

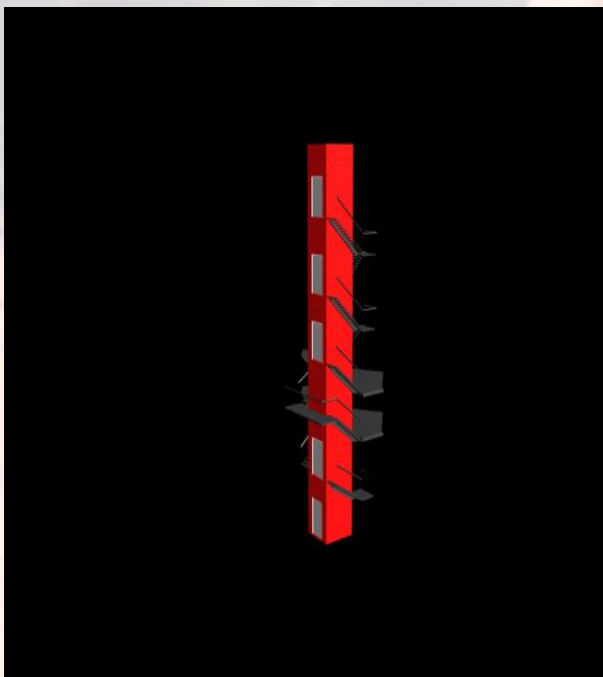


Δευτερεύουσα είσοδος (εικ. 35)



Δευτερεύουσα είσοδος (εικ. 36)

Με την είσοδό του στο κτίριο ο επισκέπτης αντικρίζει το κεντρικό κλιμακοστάσιο που αποτελείται από έναν ανελκυστήρα και μια κλίμακα που τον περιβάλλει και οδηγεί σε όλους τους ορόφους (βλέπε εικ. 37). Γι' αυτό το λόγο η τοποθέτησή του έγινε στο συγκεκριμένο χώρο. Δίπλα από το κλιμακοστάσιο και στο χώρο του μεσαίου όγκου της πρόσοψης είναι διαμορφωμένος ο χώρος της υποδοχής που αποτελείται από μια ρεσεψιόν και χαμηλά τραπεζάκια και καναπέδες για την αναμονή των επισκεπτών. Στο χαμηλότερο επίπεδο των όγκων της πρόσοψης και προς τα νότια στην πλευρά της θάλασσας, διαμορφώνεται μια μικρών διαστάσεων καφετέρια με ένα μπαρ και ικανοποιητικό αριθμό τραπεζοκαθισμάτων για την αναψυχή του κοινού (βλέπε εικ. 38).



Κλιμακοστάσιο (εικ. 37)

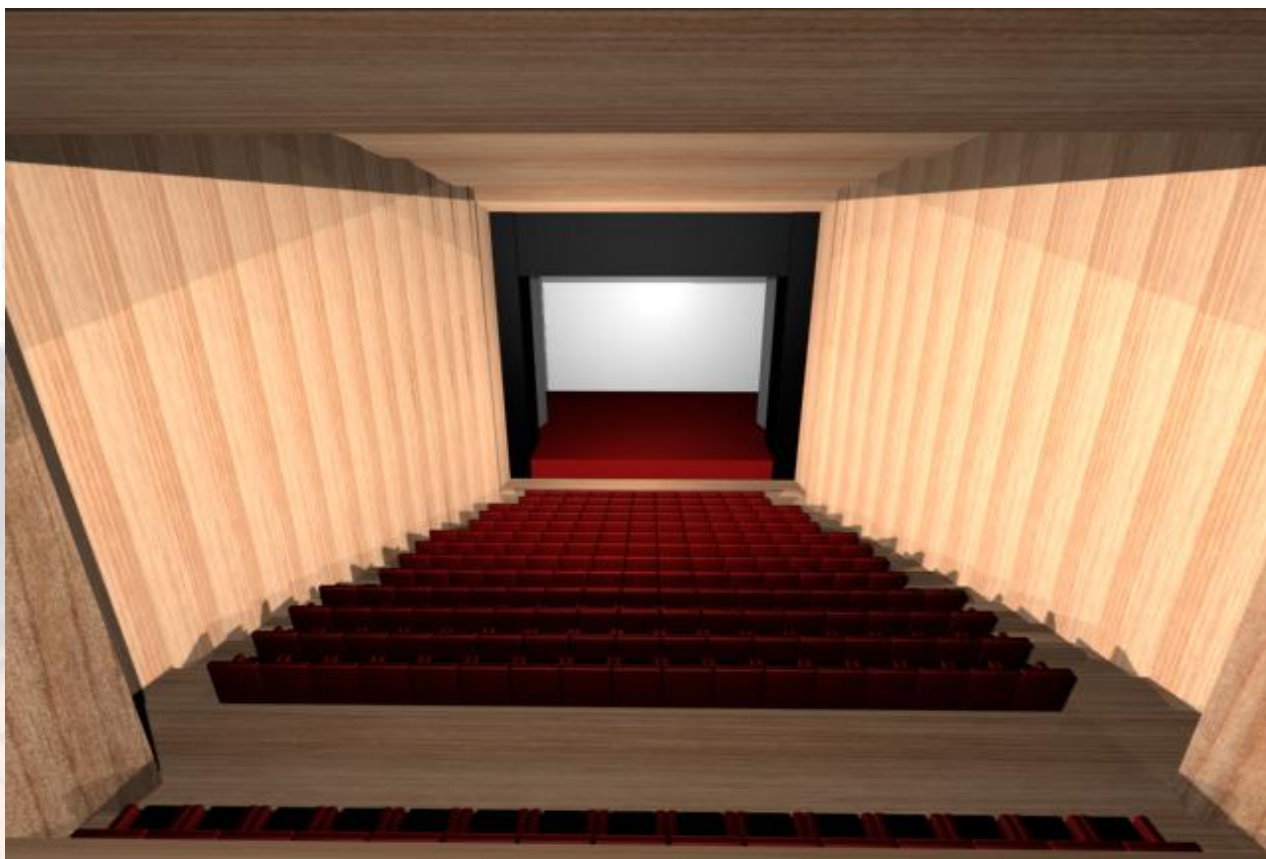


Foyer (εικ. 38)

Προχωρώντας στο εσωτερικό του κτιρίου συναντάμε την επιβλητική καμπύλη αίθουσα του θεάτρου που στο χώρο της σκηνής καταλήγει σε σχήμα χωνιού (βλέπε εικ. 39 και 43). Πάνω από τη σκηνή βρίσκεται ο πύργος της που αποτελείται από τα σκηνικά και όλες τις ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις. Το επίπεδο που βρίσκεται η είσοδος, ο χώρος υποδοχής και η καφετέρια βρίσκεται στη στάθμη του +3.08 μ. Η είσοδος στο θέατρο γίνεται εκατέρωθεν αυτού, κεντρικά, από δύο εισόδους στο ίδιο επίπεδο (βλέπε εικ. 42). Το ένα τμήμα του θεάτρου που διαχωρίζεται νοηματικά από τις δύο εισόδους και καταλήγει στην τετράγωνου σχήματος σκηνή, είναι κατηφορικό με ένα σκαλοπάτι ανά μια σειρά καθισμάτων (βλέπε εικ. 40). Η σκηνή καταλήγει στο +0.21 μ. Αντίθετα, το άλλο τμήμα του θεάτρου είναι καμπύλου σχήματος, ανηφορικό και ίδιας μορφής με το υπόλοιπο (βλέπε εικ. 41). Κάτω από αυτό το τμήμα και ακριβώς πίσω από τη ρεσεψιόν βρίσκονται οι χώροι υγιεινής του θεάτρου, που προβλέπουν εκτός των άλλων και την χρήση από ΑΜΕΑ. Αντίστοιχα, πάνω από αυτό το τμήμα είναι διαμορφωμένο ένα θεωρείο σε σχήμα καμπύλο και αυτό (βλέπε εικ. 44 και 45). Η πρόσβασή του γίνεται από το χώρο του κλιμακοστασίου μέσω ενός εξώστη που ακολουθεί την καμπυλότητα του θεάτρου (βλέπε εικ. 46 και 47).



Καμπύλη θεάτρου (εικ. 39)

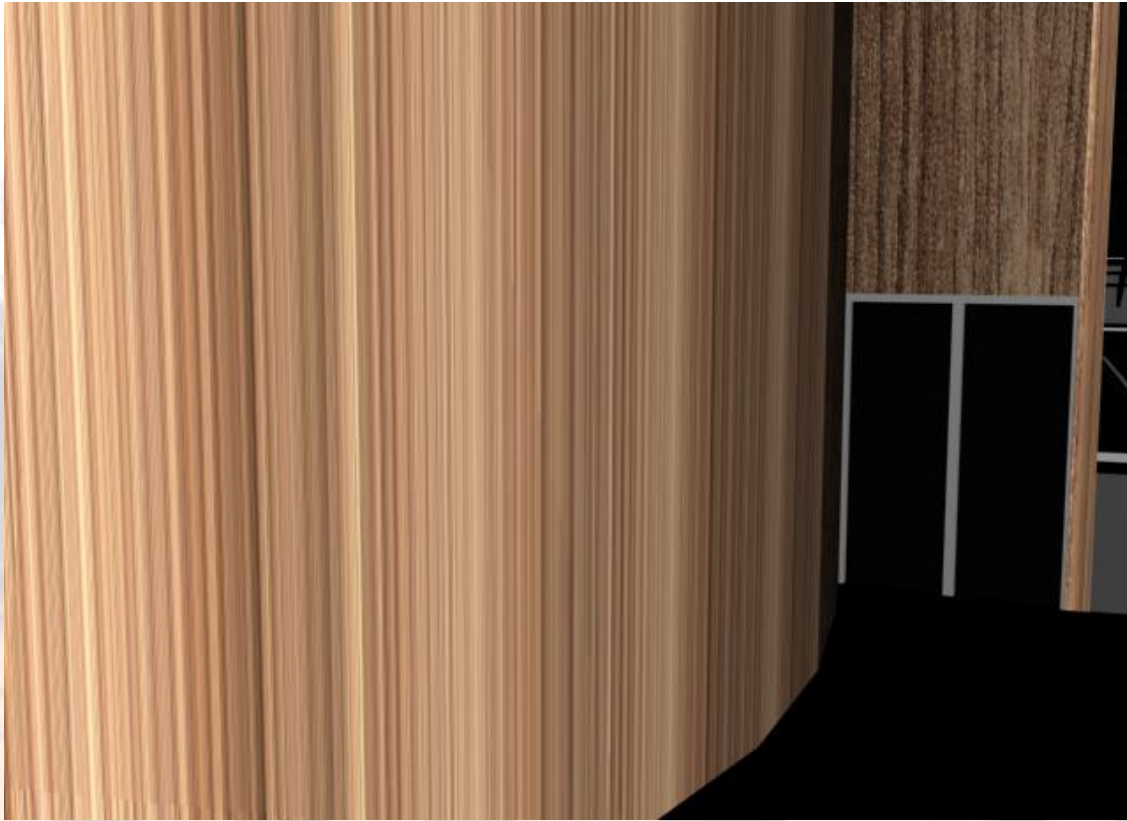


Εσωτερική άποψη του θεάτρου (εικ. 40)

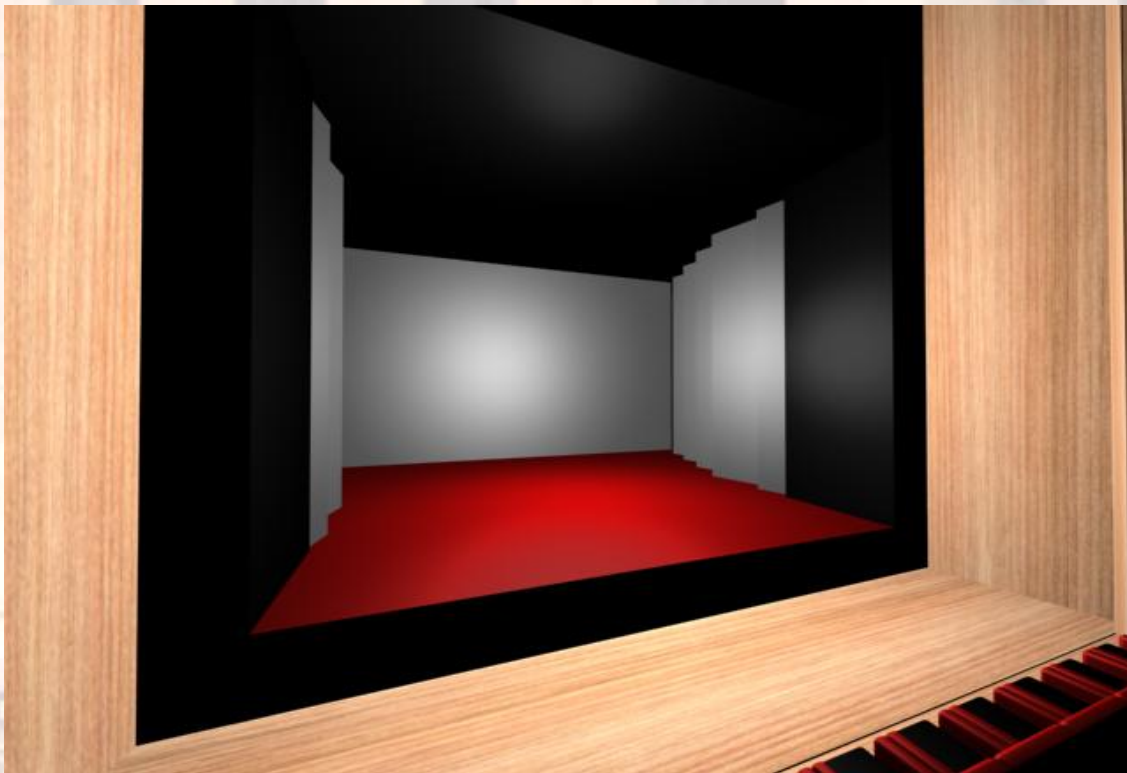


Εσωτερική άποψη θεάτρου όπου διακρίνεται το καμπύλο σχήμα του (εικ. 41)

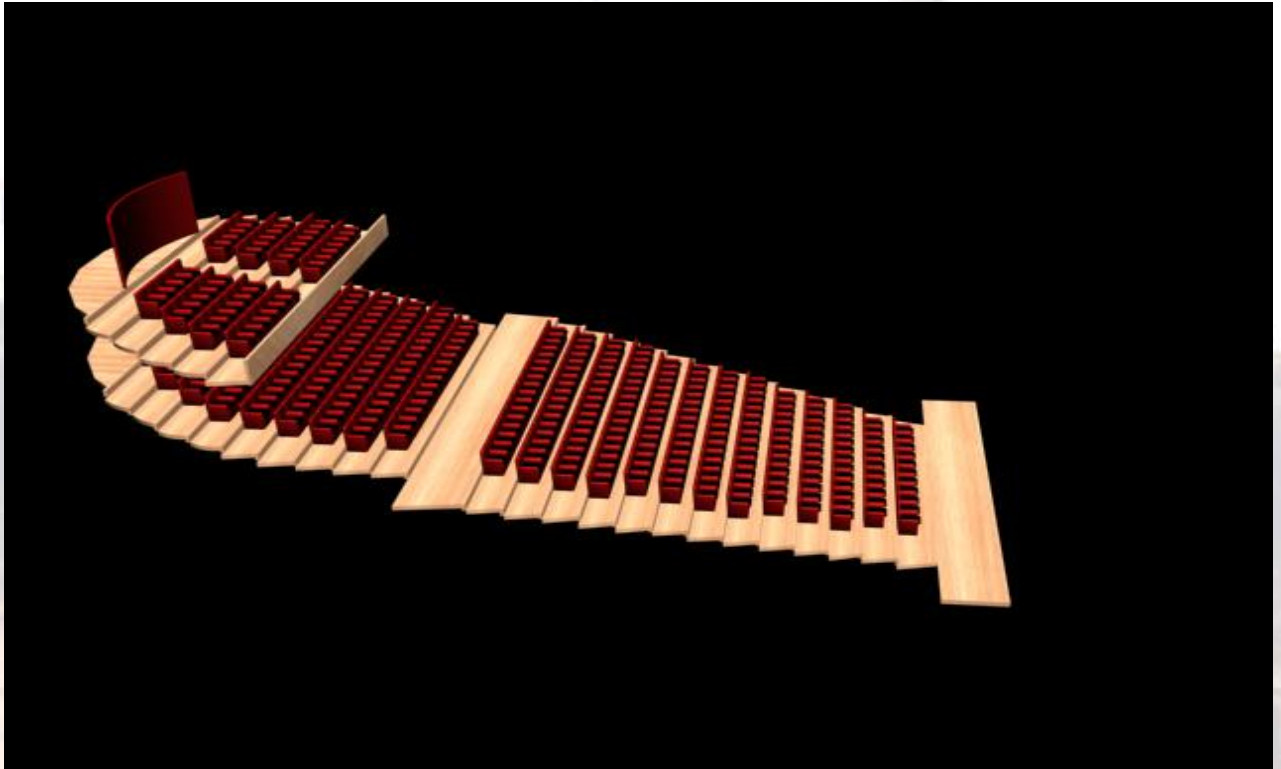




Πλάγια είσοδος θεάτρου (εικ. 42)



Σκηνή (εικ.43)



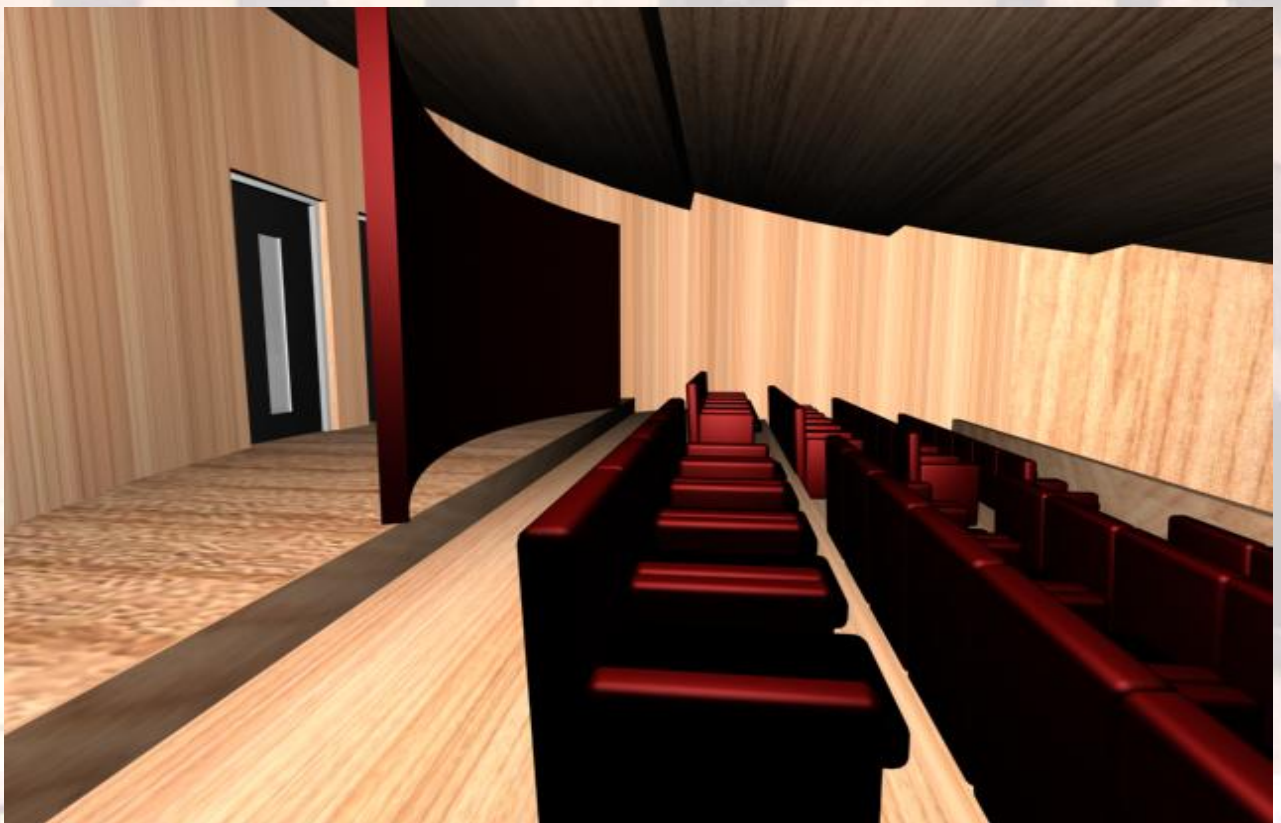
Θεωρείο (εικ. 44)



Θεωρείο (εικ. 45)

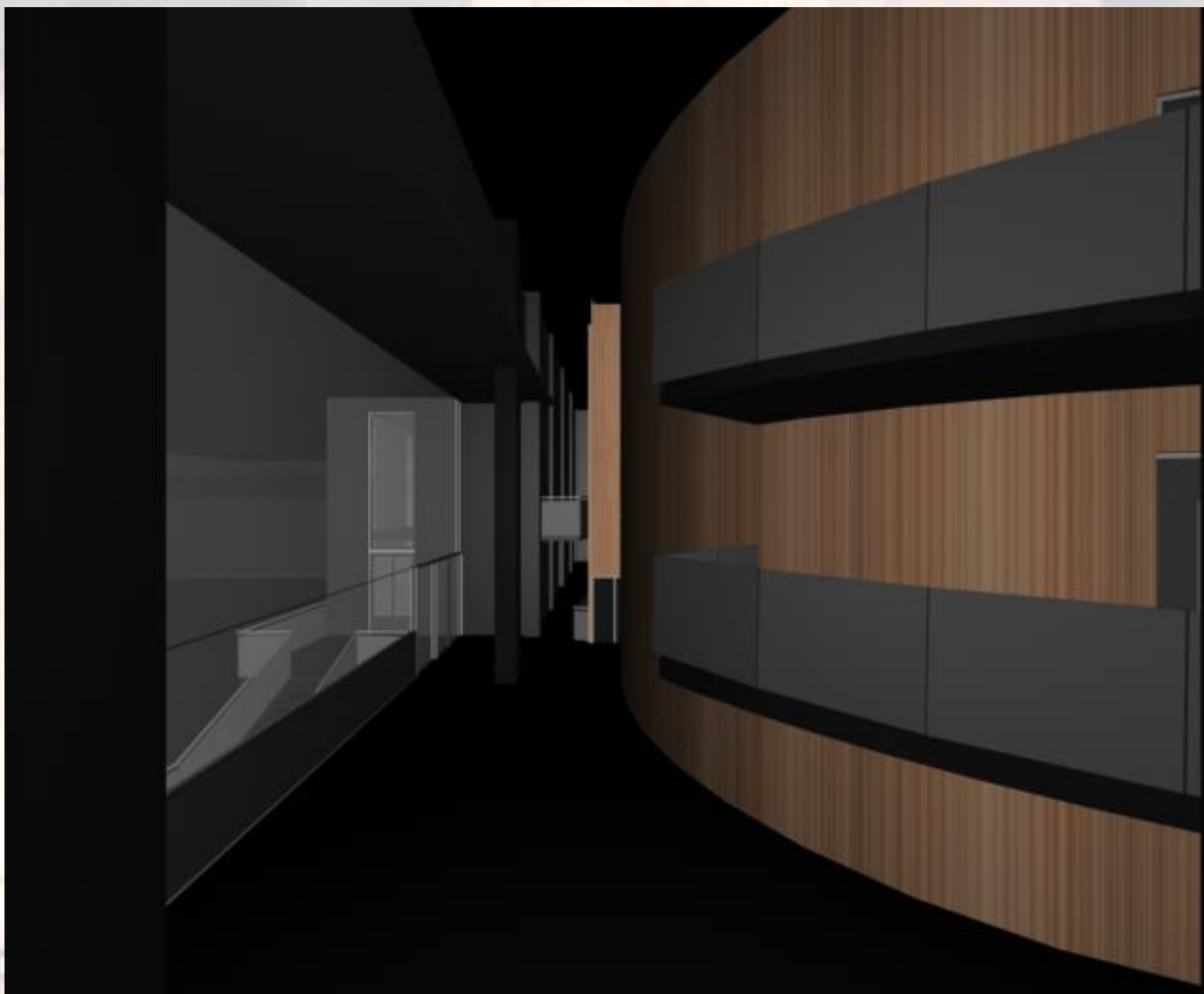


Είσοδος θεωρείου (εικ. 46)

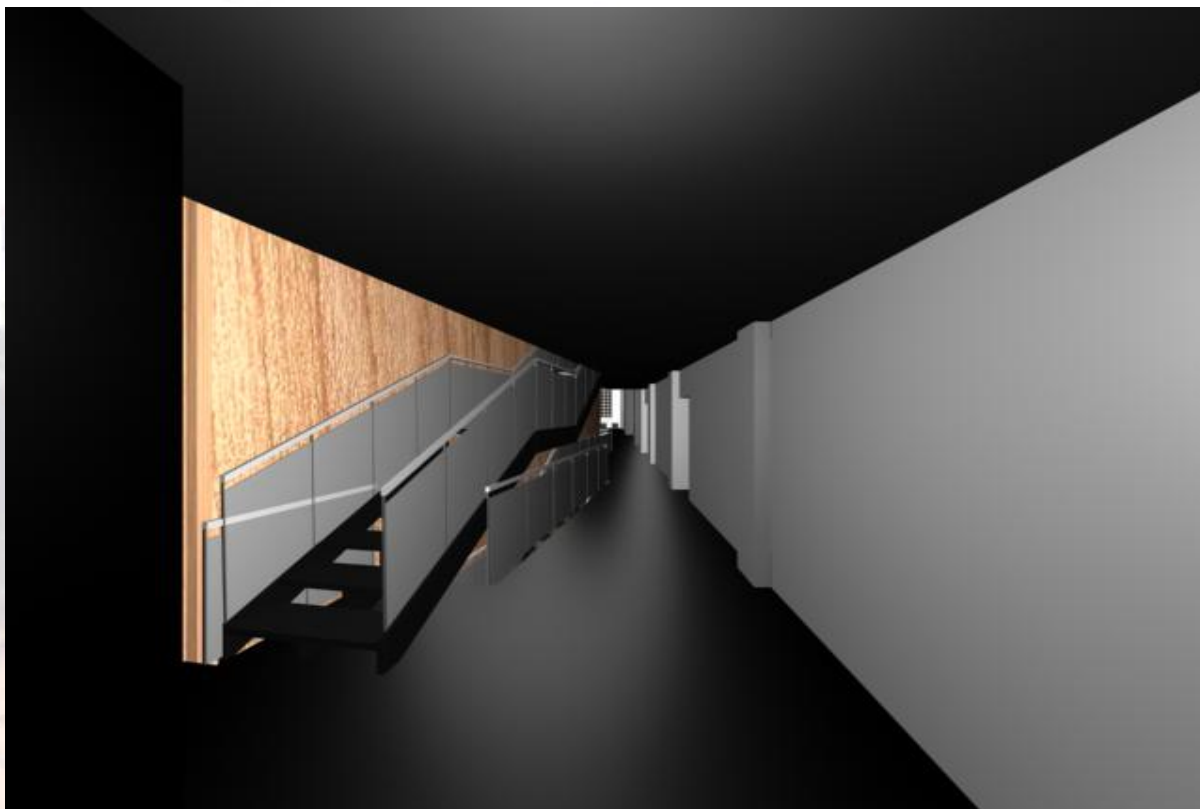


Είσοδος θεωρείου (εικ. 47)

Εκατέρωθεν του θεάτρου εξωτερικά, υπάρχουν διάδρομοι που οδηγούν σε σκάλες που καταλήγουν στη σκηνή, ώστε η είσοδος στο χώρο να γίνεται και από άλλο σημείο μπροστά από τη σκηνή (βλέπε εικ. 49). Ικανοποιούνται έτσι, τα κριτήρια πυρασφάλειας και ευκολότερης μετακίνησης στο εσωτερικό του. Επίσης, δίπλα από τους διαδρόμους και στους όγκους που προεξέχουν του κτιρίου από τις δύο πλευρές, υπάρχουν αίθουσες δευτερευουσών λειτουργιών. Η πρόσβαση σε αυτές γίνεται και εξωτερικά μέσω δύο κλιμάκων ίδιου μεγέθους και σχήματος (βλέπε εικ. 48). Βορειοδυτικά, στο κτίριο που προϋπήρχε στεγάζονται οι δύο αίθουσες δημοσιογραφικών συνεντεύξεων (βλέπε εικ. 52), ενώ νοτιοανατολικά δύο αίθουσες προβολών που χωρίζονται μεταξύ τους με κινητά πάνελ (βλέπε εικ. 50). Αυτή αποτελεί και τη νέα παρέμβασή μας στο κτίριο με την εφαρμογή της ίδιας μορφολογίας (βλέπε εικ. 51).



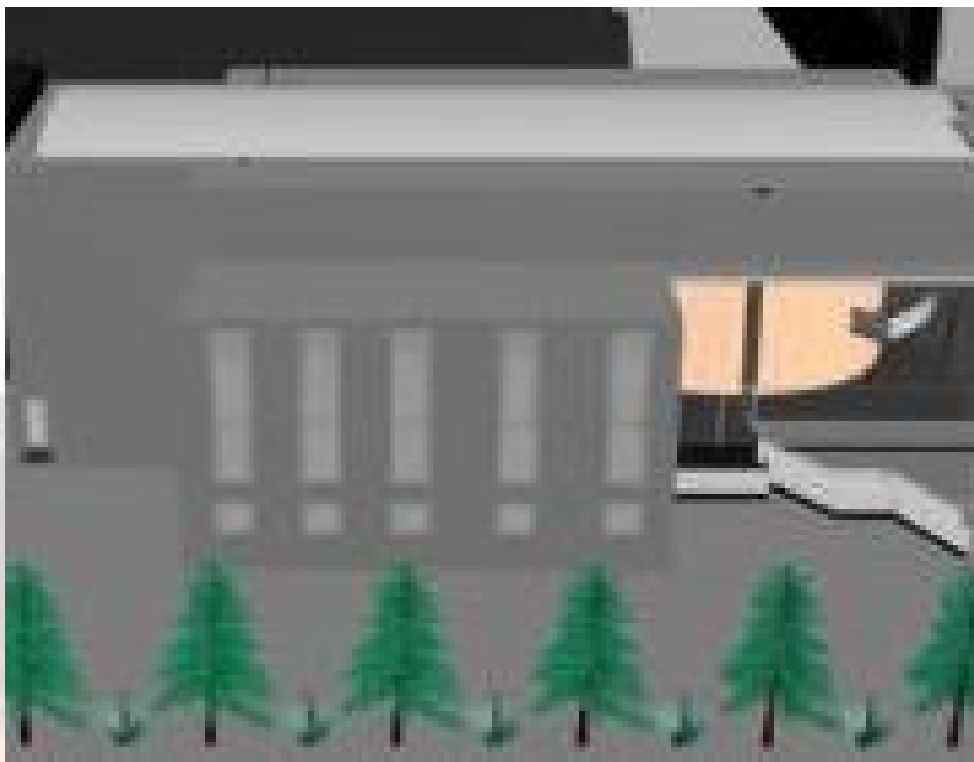
Διάδρομοι εξωτερικά του θεάτρου. Στη συγκεκριμένη φωτο φαίνεται εξωτερικά και το κτίριο όπου στεγάζονται οι αίθουσες προβολών (εικ. 48)



Διάδρομος και σκάλα που οδηγούν στο χώρο της σκηνής (εικ. 49)



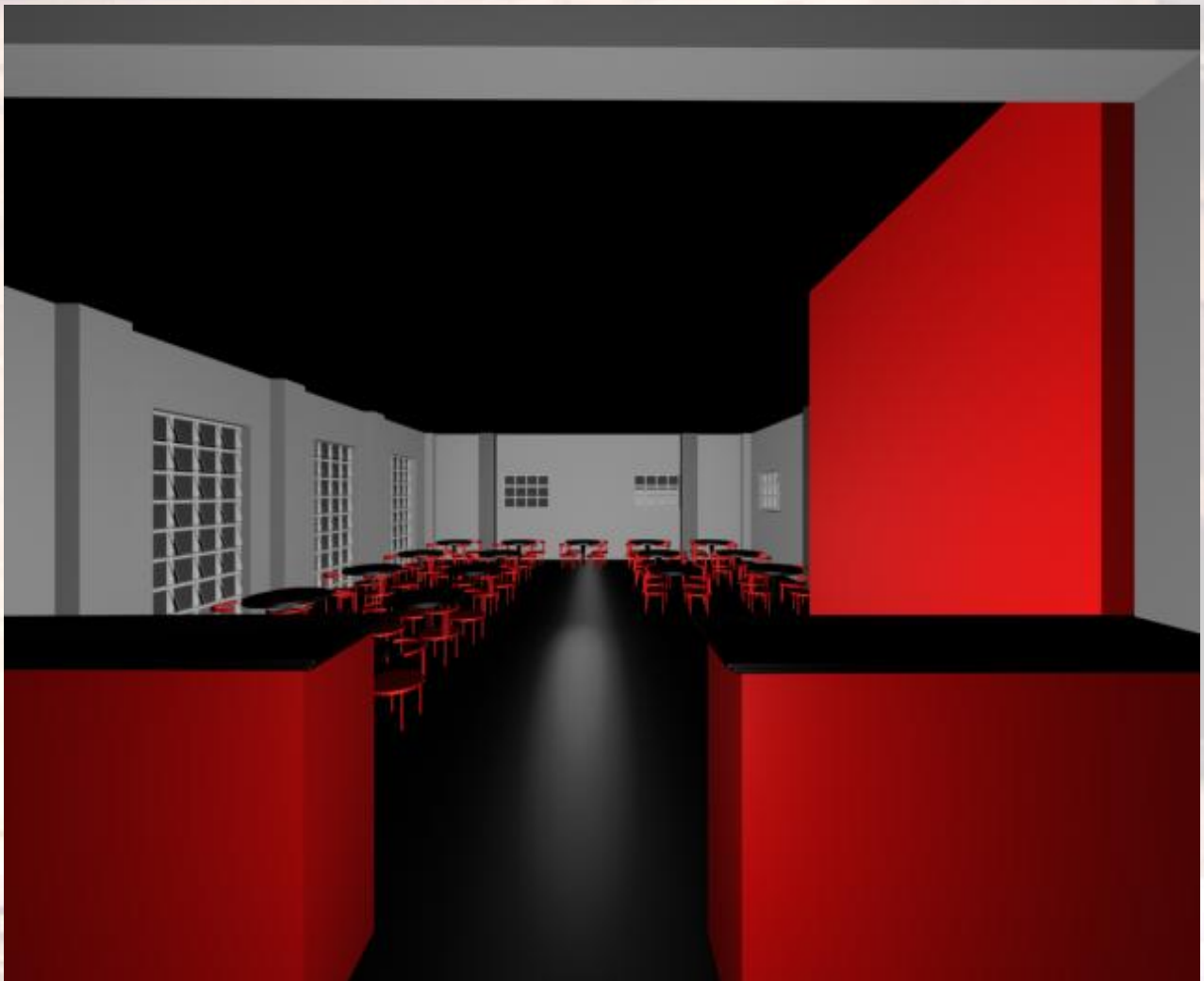
Εσωτερική άποψη της αίθουσας προβολών στις νέες εγκαταστάσεις του κτιρίου (εικ. 50)



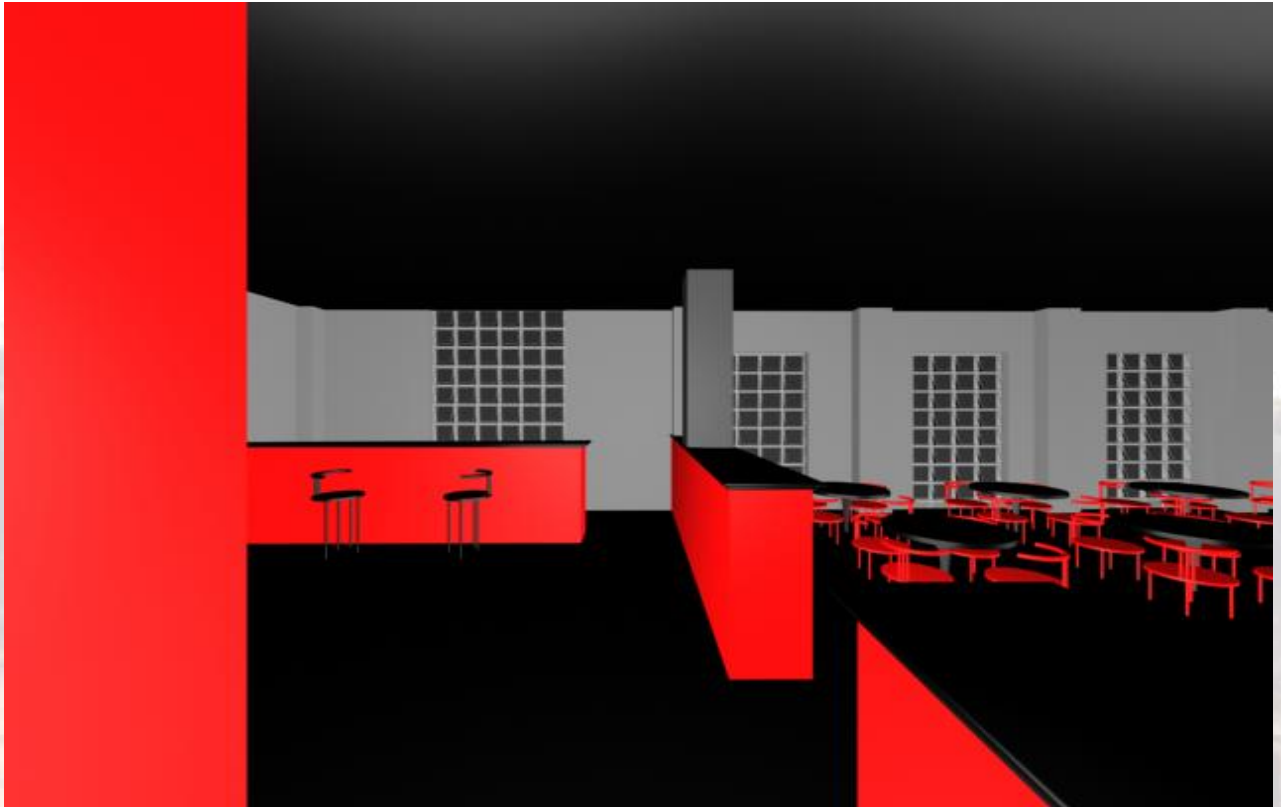
Εξωτερική άποψη των νέων εγκαταστάσεων που στεγάζουν τις αίθουσες προβολών (εικ. 51)

Πάνω από το χώρο υποδοχής και την καφετέρια βρίσκεται ο χώρος του εστιατορίου. Σε αυτόν οδηγεί το κεντρικό κλιμακοστάσιο, καθώς και στο χώρο της κουζίνας, που βρίσκεται από πάνω του στο ψηλότερο επίπεδο. Επίσης, το κλιμακοστάσιο οδηγεί και στην κορυφή του κτιρίου, που βρίσκεται το γραφείο της διεύθυνσης.

Καθώς εισερχόμαστε στο χώρο του εστιατορίου διακρίνουμε το χώρο υποδοχής όπου υπάρχει ένα ψηλό πάσο πίσω από το οποίο κάθεται το άτομο που έχει προσδιοριστεί για την υποδοχή των πελατών και την κατανομή τους στα τραπέζια (βλέπε εικ. 54) καθώς και ένας καναπές με ένα μικρό τραπεζάκι που χρησιμεύει ως χώρος αναμονής (βλέπε εικ. 55). Στο βάθος εκτείνεται η κυρίως αίθουσα του εστιατορίου με τα τραπέζοκαθίσματα και τους πίνακες που απεικονίζουν τη ζωή του Αιγίου τα περασμένα χρόνια αλλά και φωτογραφίες από τη Χαρτοποιία στα χρόνια της δόξας της (βλέπε εικ. 56 και 57). Αυτή χωρίζεται από τον χώρο υποδοχής μέσω ενός άλλου χαμηλού πάσου (βλέπε εικ. 53).



Πάσο που χωρίζει την υποδοχή από την κύρια αίθουσα του εστιατορίου (εικ. 53)

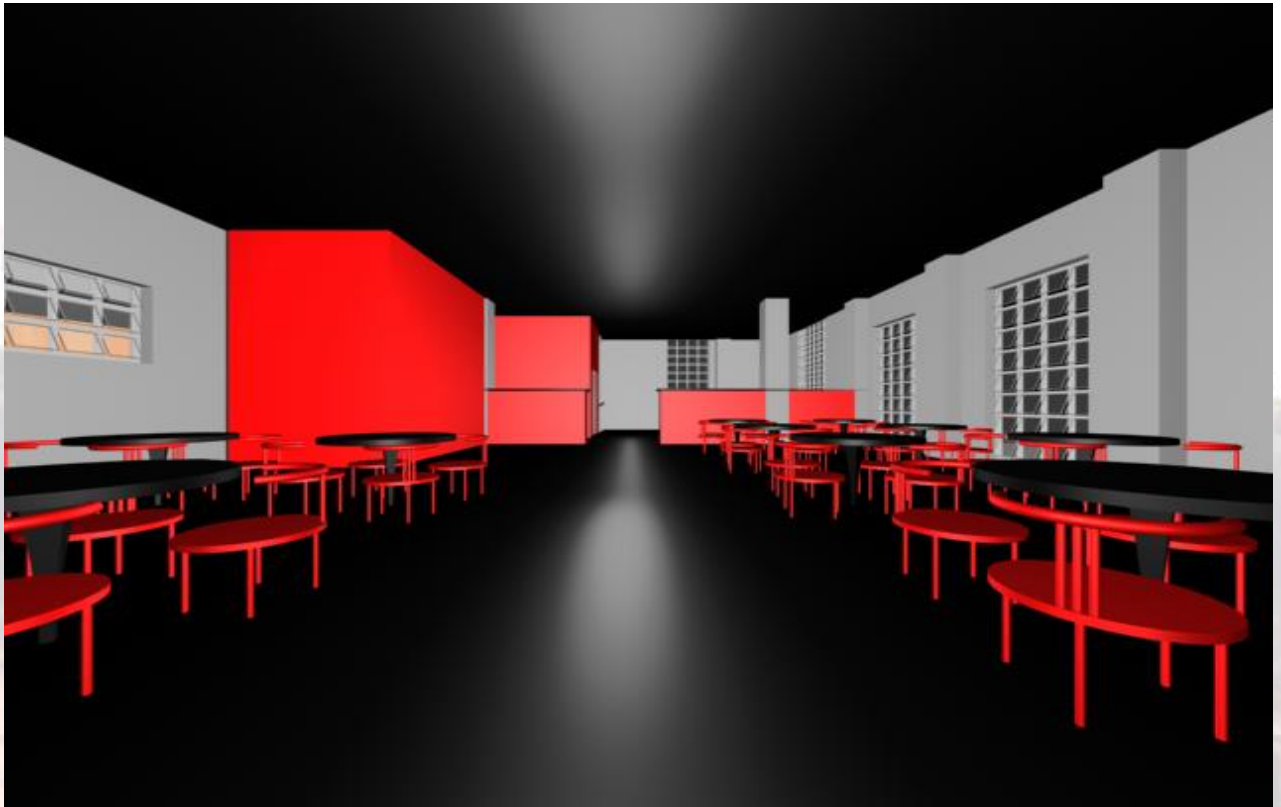


Χώρος υποδοχής (εικ. 54)



Χώρος αναμονής (εικ. 55)



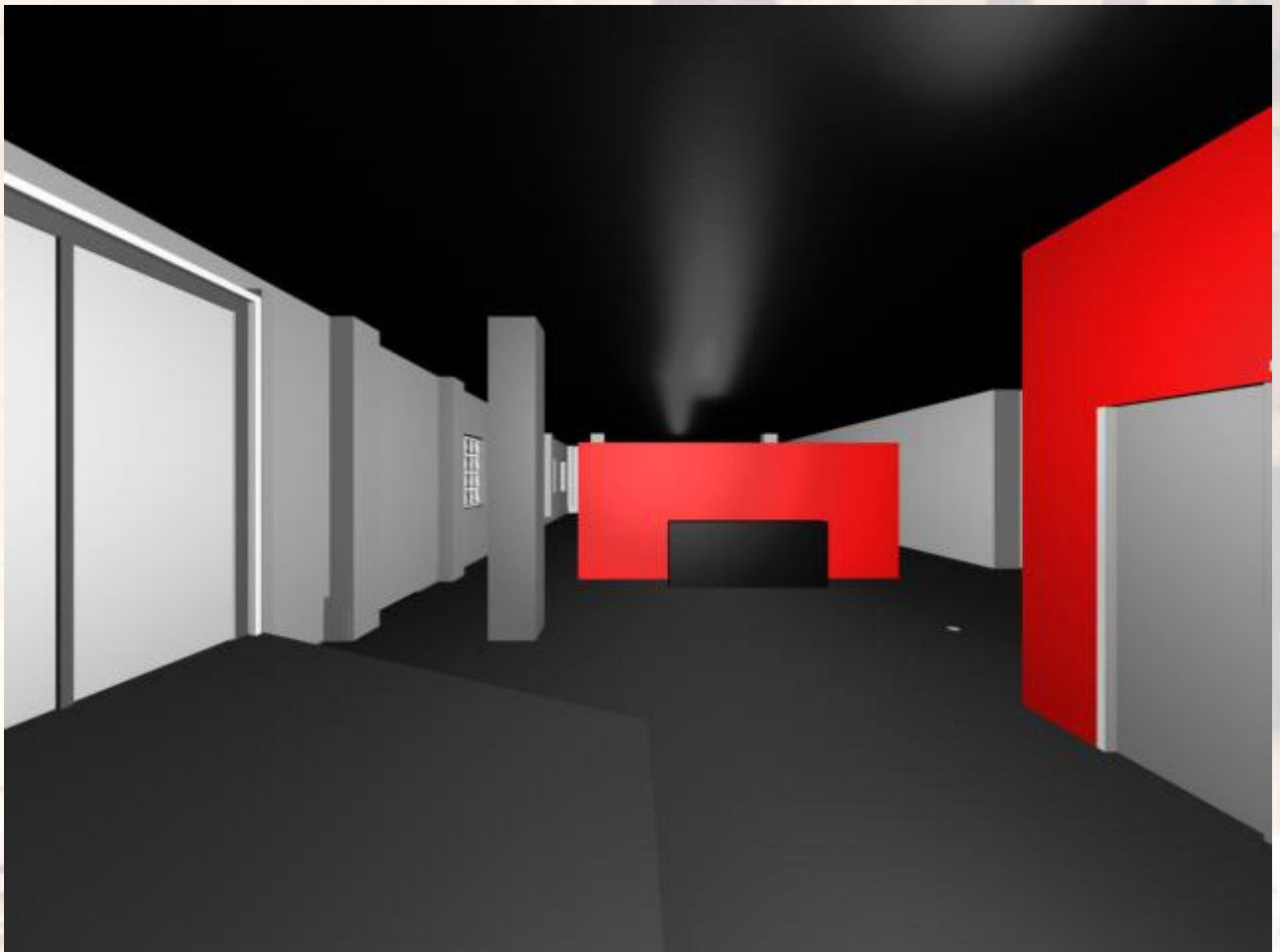


Άποψη της κυρίως αίθουσας του εστιατορίου. Στο βάθος διακρίνεται ο χώρος αναμονής (εικ. 56)

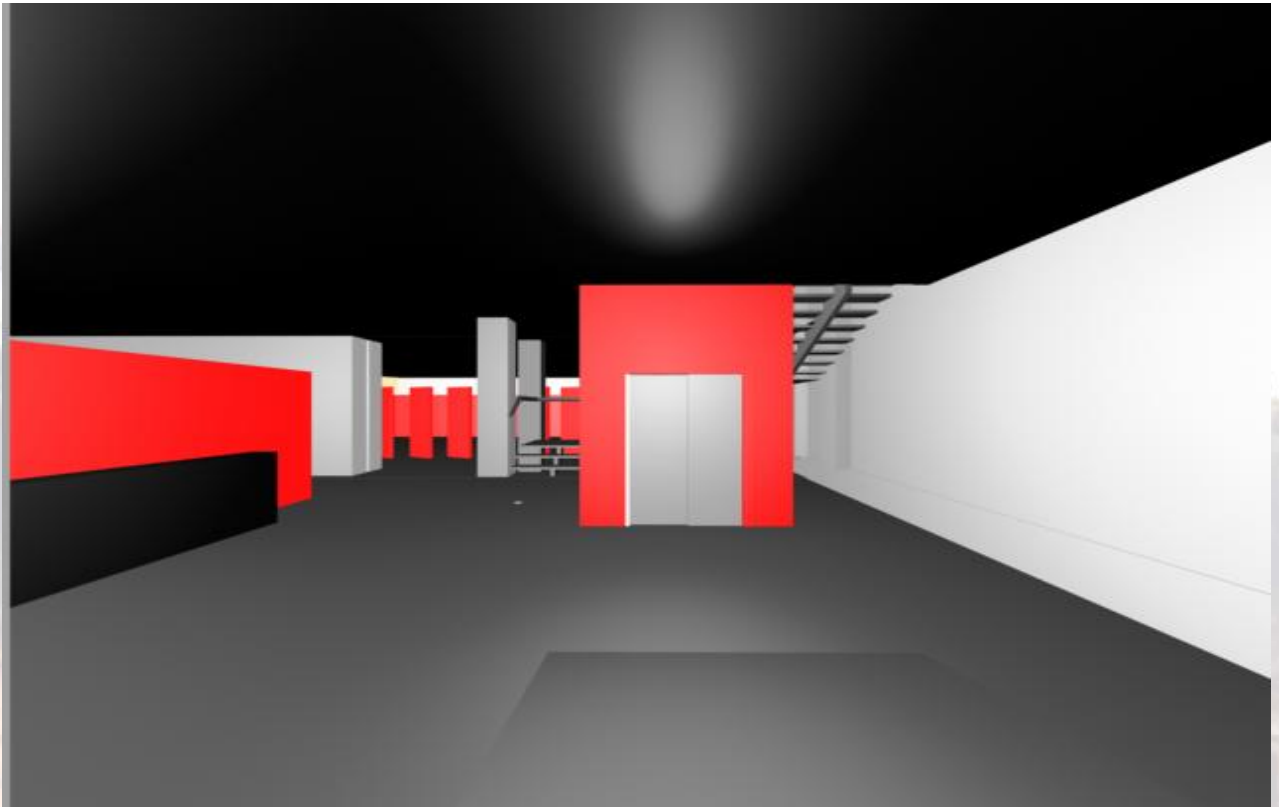


Άποψη της κύριας αίθουσας του εστιατορίου (εικ. 57)

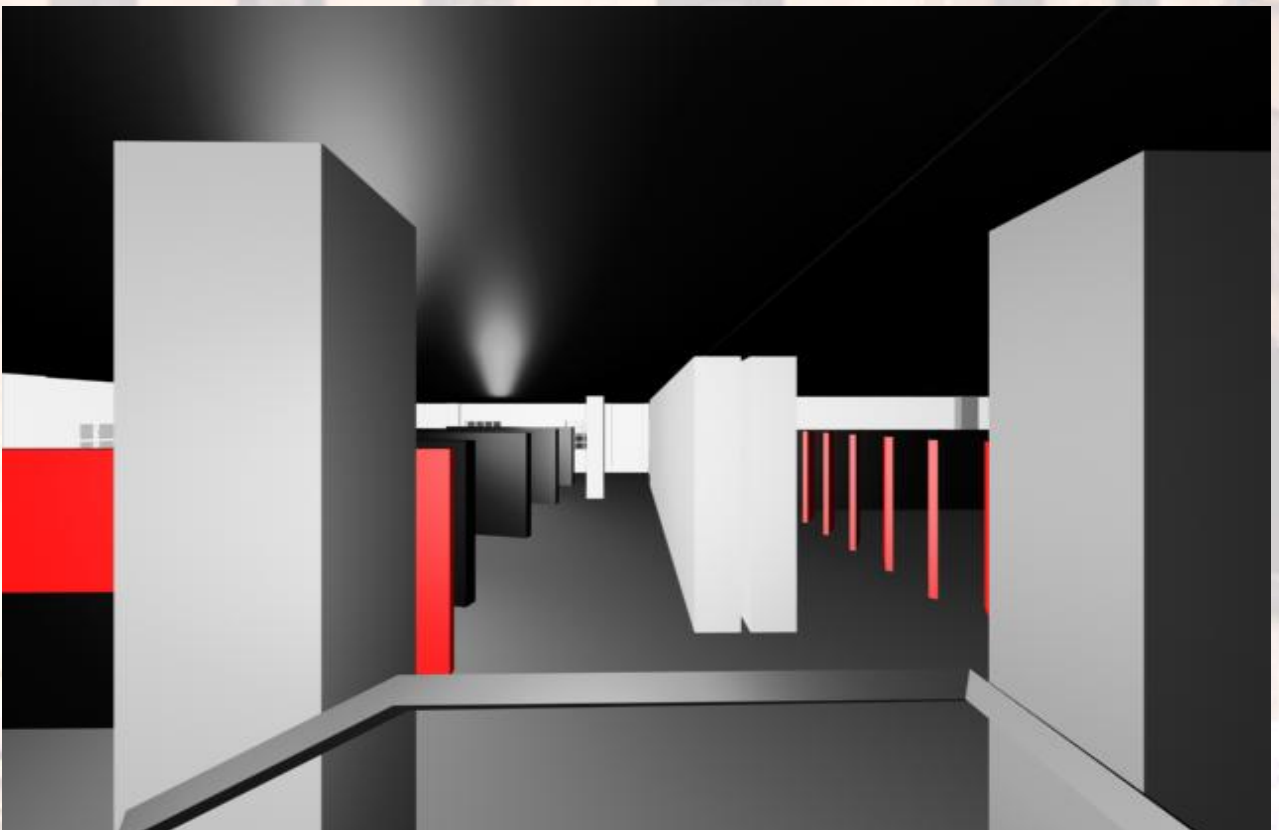
Στο χώρο του υπογείου οδηγούμαστε ακριβώς κάτω από την κεντρική είσοδο του ισογείου, μέσω μιας ράμπας μικρών διαστάσεων. Με την είσοδό μας και εδώ βλέπουμε το κεντρικό κλιμακοστάσιο και δίπλα, στο μπροστινό τμήμα του κτιρίου -πίσω από οτ χώρο υποδοχής (βλέπε εικ. 58)- έναν εκθεσιακό χώρο διαμορφωμένο με κάθετα πάνελ για την προβολή των εκθεμάτων (βλέπε εικ. 60). Αυτός ο χώρος έγινε με σκοπό τη δημιουργία μιας έκθεσης με φωτογραφικό υλικό από την οικονομική, κοινωνική, πολιτική και πολιτιστική ζωή του τόπου στα χρόνια λειτουργίας της Χαρτοποιίας, αλλά και από τις διάφορες εγκαταστάσεις του εργοστασίου (συμπεριλαμβανομένων και των ατμολεβητών στερεών και υγρών καυσίμων που τώρα έχουν αφαιρεθεί από το κτιρίου του λεβητοστασίου που αποκαθιστούμε). Ενίστε ο χώρος θα διατίθεται και για τις εκθέσεις διάφορων καλλιτεχνών της κοινωνίας του Αιγίου αλλά και όλης της Ελλάδας. Κατάλληλα διαμορφωμένος χώρος γι' αυτό το σκοπό βρίσκεται όσο προχωράμε εσωτερικά και κάτω από το ψηλότερο καμπύλο τμήμα του θεάτρου. Εκατέρωθεν αυτού του χώρου διαμορφώνονται διάδρομοι που οδηγούν στους χώρους υγιεινής και σε δύο αποθηκευτικούς χώρους που σχετίζονται με τον εκθεσιακό χώρο αλλά και τη συντήρηση του κτιρίου γενικότερα (βλέπε εικ. 61).



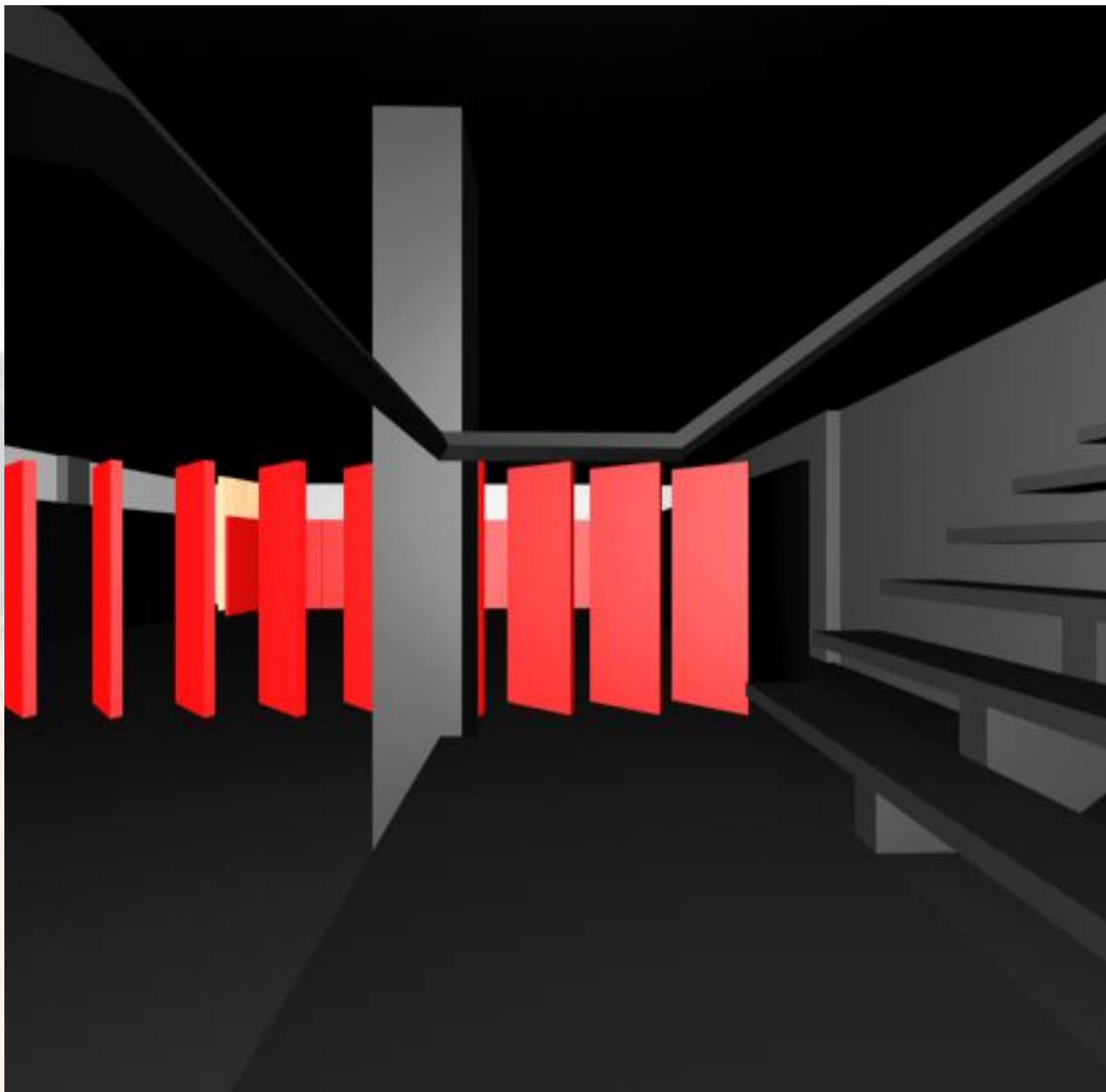
Χώρος υποδοχής (εικ. 58)



Κεντρικό κλιμακοστάσιο στο χώρο του υπογείου (εικ. 59)



Εκθεσιακός χώρος (εικ. 60)

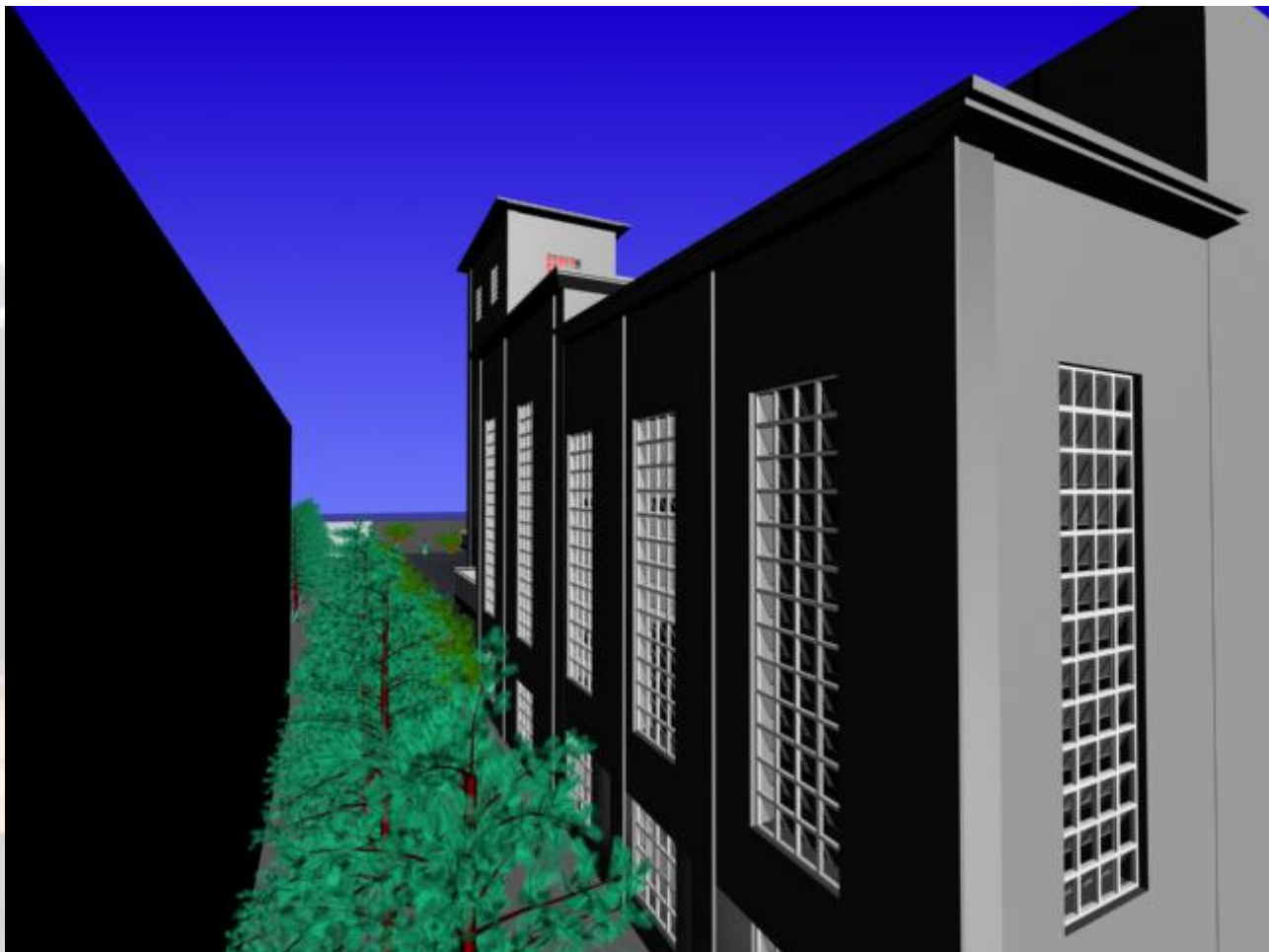


Δεύτερος εκθεσιακός χώρος. Στο βάθος υπάρχουν οι αποθηκευτικοί χώροι του θεάτρου (εικ. 61)

Νοτιοανατολικά, στο χώρο της νεότερης προσθήκης βρίσκονται τα γραφεία προσωπικού αλλά και τα φωτοτυπικά μηχανήματα. Απέναντι και βορειοδυτικά, στο προϋπάρχον τμήμα του κτιρίου στεγάζονται τα καμαρίνια των ηθοποιών αλλά και κάποια ντους και WC για τη φροντίδα της προσωπικής τους υγιεινής (βλέπε εικ. 62 και 63). Η πρόσβαση γίνεται άμεσα από το χώρο της σκηνης. Εδώ πρέπει να σημειώσουμε ότι προϋποθέσεις για πυρασφάλεια έχουν προβλεφθεί και στο χώρο της σκηνης, αφού υπάρχει πρόσβαση και από τις δύο πλευρές τις εξωτερικά. Εκτός αυτού, οι είσοδοι αυτές χρησιμεύουν και για την ευκολότερη μεταφορά σκηνικών από και προς τον πύργο της σκηνης.



Χώρος όπου στεγάζονται τα καμαρίνια (εικ. 62)



Χώρος όπου στεγάζονται τα καμαρίνια (εικ. 63)

Ιδιαίτερη μέριμνα δίνεται στην όσο το δυνατόν καλύτερη χρήση του κτιρίου από

A.M.E.A. Λόγω του ότι έχει προβλεφθεί η πρόσβαση στο υπόγειο με τη χρήση ράμπας ελαφριάς κλίσης στην πρόσοψη του κτιρίου, τα WC για A.M.E.A βρίσκονται τόσο στο υπόγειο όσο και στο ισόγειο, σε συγκεκριμένο σημείο, καθ' ότι σύμφωνα με τις προδιαγραφές του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε αυτός ο χώρος πληρούσε τις προϋποθέσεις διαστάσεων χωρίς να είναι απαραίτητη η διάνοιξη παραθύρου το οποίο θα είχε επακόλουθο την αισθητική αλλοίωση των όψεων.

Τέλος ο περιβάλλοντας χώρος θα χωριστεί σε τρεις ζώνες οι οποίες περιβάλλουν το κτίριο σαν ένα τεράστιο χαλί. Η πρώτη ζώνη η οποία θα εφάπτεται στο κτίριο θα είναι πλακοστρωμένη και θα χρησιμεύει για τη κυκλοφορία των πεζών στο οικόπεδο. Η δεύτερη ζώνη αποτελεί ουδέτερη ζώνη και η διαμόρφωσή της ανάγεται στο φορέα στον οποίο ανήκει το κτίριο, εφαρμόζοντας έτσι την αρχή της αναστρεψιμότητας, η οποία διέπει όλη τη πρότασή μας. Η Τρίτη και τελευταία ζώνη χωρίζεται από τη δεύτερη με μια σειρά από ψηλά δέντρα και χρησιμοποιείται για την κυκλοφορία των οχημάτων και την προσωρινή ή μόνιμη στάθμευσή τους. Το μονοπάτι της πρώτης ζώνης θα είναι πλακοστρωμένο με κυβόλιθους και θα οδηγεί στο κτίριο, σε μια περιηγητική διαδρομή με απλή μορφή που περικλείεται από ψηλά δέντρα και χαμηλή θαμνώδη βλάστηση. Κατά διαστήματα ανάμεσα σε αυτή την ποικιλία του φυτικού κόσμου, παρεμβάλλονται ξύλινα παγκάκια και διακοσμητικά φωτιστικά για την απόλαυση του ξεχωριστού αυτού τοπίου, ακόμα και το βράδυ με άλλου είδους ατμόσφαιρα, πιο ρομαντική (βλέπε εικ. 64, 65 και 66). Επίσης, στον περιβάλλοντα χώρο έχει δημιουργηθεί κατάλληλος χώρος επαρκών διαστάσεων για τη στάθμευση των οχημάτων των επισκεπτών του συνεδριακού κέντρου-θεάτρου (βλέπε εικ. 64). Ένα ακόμα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό του περιβάλλοντα που δηλώνει και την εξωστρέφεια του συγκροτήματος είναι η κατάργηση της μάντρας η οποία το διαχωρίζει από το δρόμο και η αντικατάστασή της με πεζοδρόμιο, το οποίο σε κάποια σημεία διακόπτεται για να γίνει πρόσβαση στο οικόπεδο (βλέπε εικ. 67).



Εξωτερικοί διάδρομοι κίνησης (εικ. 64)



Διάδρομοι κίνησης στο μπροστινό τμήμα του οικοπέδου (εικ. 65)





Διάδρομοι κίνησης στο μπροστινό τμήμα του οικοπέδου (εικ. 66)



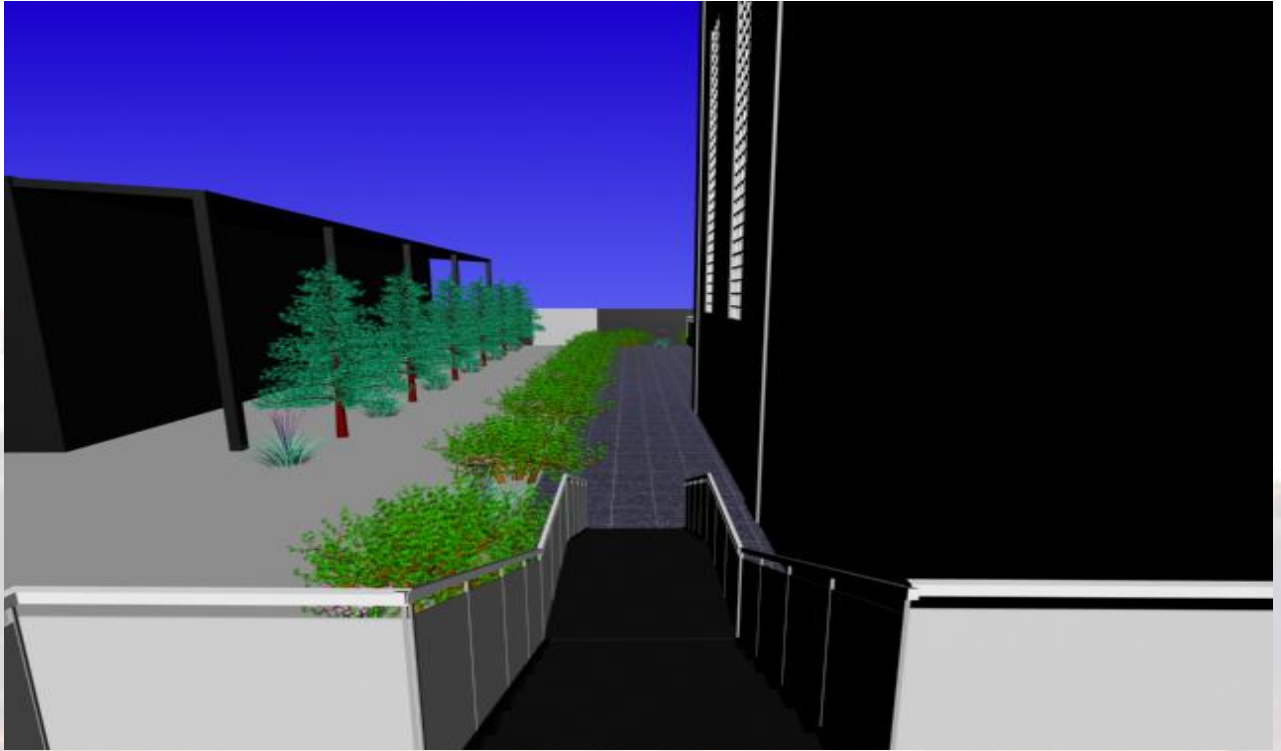
Κατασκευή πεζοδρομίου στο μπροστινό μέρος του κτιρίου (εικ. 67)



Άποψη του κτιρίου από τον προσωρινό χώρο στάθμευσης (εικ. 68)



Μπροστινή άποψη κτιρίου και περιβάλλοντα χώρο από την πλευρά της θάλασσας (εικ. 69)



Σκάλα που καταλήγει στο πλακοστρωμένο μονοπάτι του εξωτερικού περιβάλλοντα χώρου (εικ. 70)

## 5.8 Προτεινόμενες επεμβάσεις

Η κτιριολογική διάρθρωση του κτιρίου είναι ένας από τους παράγοντες που οδήγησαν στην επιλογή της νέας του λειτουργίας. Η παραπάνω διάταξη λειτουργιών σε συνδυασμό με τις επιμέρους επιλογές υλικών και τεχνικών επεμβάσης, έχει σαν στόχο να διατηρηθούν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του κάθε χώρου και του συνόλου γενικότερα.

### 5.8.1 Προετοιμασία εργοταξίου

#### 1. Περίφραξη του χώρου

Αφορά όχι μόνο το κτίριο αλλά μία ζώνη γύρω από αυτό σε όλες από τις πλευρές του. Θα έχει διάσταση τέτοια ώστε να τοποθετηθούν ικριώματα και να γίνεται η μεταφορά υλικών και εξοπλισμού καθώς και η κίνηση των εργαζομένων. Η θέση του κτιρίου μέσα στο οικόπεδο κάνει εφικτή την ασφαλή περίφραξη του, καθώς δεν εφάπτεται με άλλα κτίρια από τις τρεις πλευρές του. Στην πίσω πλευρά του που συνορεύει με άλλο κτίριο δε θα γίνουν σοβαρές επεμβάσεις.

Σε συνδυασμό με τα παραπάνω προτείνεται η ανάρτηση πληροφοριακού υλικού σχετικά με το έργο και την εξέλιξη του σε ασφαλές σημείο για την ενημέρωση των πολιτών.

#### 2. Αποθήκευση υλικών

Για την αποθήκευση των νέων υλικών ή αρχιτεκτονικών μελών που θα αποσυνδεθούν αλλά θα κριθούν κατάλληλα για επαναχρησιμοποίηση μετά την επισκευή, συντήρηση και καθαρισμό τους θα υπάρξει πρόβλεψη και οργάνωση ενός χώρου αποθήκευσης. Ο χώρος αυτός θα είναι εσωτερικός, για την καλύτερη προστασία των υλικών από τις καιρικές συνθήκες.

### 3. Μέτρα ασφαλείας

Για την ασφάλεια των εργαζομένων θα ακολουθηθούν όλα τα μέτρα ασφαλείας που αναφέρονται στην Απόφαση 3046/89, Άρθρο Γ, παρ. 2, Τόμος Α, σελ. Α-83. Κατά τις εργασίες που θα πραγματοποιούνται στο εργοτάξιο, θα κατασκευαστεί πρόχειρο w.c., για την εξυπηρέτησή τους. Στο κτίριο θα τοποθετηθούν πρόχειρες αντιστηρίξεις και υποστυλώσεις όσων τμημάτων κρίθηκαν επικίνδυνα για κατάρρευση, επομένως υπάρχουν οι κατάλληλες συνθήκες ασφαλείας. Επίσης λόγω του ότι παρατηρούνται τοπικές αποσαθρώσεις του κονιάματος δομής με συνέπεια την πτώση λιθοσωμάτων κρίνεται απαραίτητο να τοποθετηθούν ειδικά φύλλα (λινάτσες ή πολυαιθυλένιο) για προστασία των εργαζομένων σε συνδυασμό με την τοποθέτηση των ικριωμάτων που θα χρειαστούν για τις επεμβάσεις.

### 4. Προμήθεια υλικών

Πρέπει να ληφθεί μέριμνα για την έγκαιρη προμήθεια ορισμένων υλικών που δεν βρίσκονται πάντα διαθέσιμα όπως λίθοι, πλάκες επίστρωσης δαπέδων, αδρανή κονιαμάτων με καθορισμένες ιδιότητες. Επίσης η έγκαιρη προμήθεια ορισμένων υλικών κρίνεται σκόπιμη και για ποιοτικούς λόγους.

Μία παράλληλη έρευνα πρέπει να γίνει για την εξερεύνηση εξειδικευμένων συντηρητών και τεχνικών που θα χρειαστούν σε άλλες φάσεις του έργου, αλλά και την εκπαίδευση τεχνιτών από τη περιοχή για διάφορες εργασίες (ενέματα, καθαρισμοί, συντηρήσεις). Η εκπαίδευση μπορεί να περιλαμβάνει δειγματοληπτική κατασκευή εργασιών σε δευτερεύουσες θέσεις.

### 5. Απομάκρυνση άχρηστων υλικών

Με ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να γίνει η απομάκρυνση των χωμάτων και των άχρηστων οικοδομικών υλικών που έχουν καταρρεύσει -όπως κομμάτια σκυροδέματος από το γείσο και τους τοίχους που έχουν αποσαθρωθεί- πολύτιμα για την ιστορική τεκμηρίωση του κτιρίου και να μελετηθεί το κατά πόσο είναι ικανά να επαναχρησιμοποιηθούν.

Ακόμα θα πρέπει να αποφευχθεί η χρήση μηχανικών μέσων. Όσα στοιχεία κριθεί απαραίτητο θα καθαριστούν, θα συντηρηθούν και θα αποθηκευτούν στο χώρο που όπως προαναφέρθηκε θα έχει προβλεφθεί. Ορισμένα από τα παραπάνω πρέπει πριν τη συντήρησή τους να φυλαχτούν σε διαφορετικό χώρο από τα νέα διότι υπάρχει κίνδυνος μετάδοσης της φθοράς. (π.χ έπιπλα από ξυλεία προσβεβλημένη από μικροοργανισμούς).

### 6. Ερευνητικές εργασίες

Προτού προχωρήσει η τελική εφαρμογή των τεχνικών επέμβασης χρειάζεται να

γίνουν διάφορες διερευνητικές εργασίες από εξειδικευμένους εργάτες και τα κατάλληλα

μέσα, όπως :

A) Τομές σε επιλεγμένα σημεία στα εξωτερικά όρια αλλά και εσωτερικά για ακριβή

καθορισμό του βάθους και της διατομής θεμελίωσης , καθώς και της ποιότητας και των

χαρακτηριστικών του εδάφους .

B) Λήψη δοκιμών των υπαρχόντων λιθοσωμάτων , αλλά κυρίως των κονιαμάτων δομής

και επιχρίσματος , για τη διερεύνηση διαφόρων χαρακτηριστικών τους (πορώδες,

μηχανική αντοχή υδατοαποροφητικότητα, χημική σύνθεση, συστατικά και χρώμα) και για τον σχεδιασμό και καθορισμό προδιαγραφών των νέων υλικών που θα

χρησιμοποιηθούν.

Γ) Λεπτομερής έλεγχος της κατάστασης των τοιχοποιιών με διερευνητικές τομές στα

επιχρίσματα κυρίως των τοιχοποιιών που εμφανίζονται σε σχετικά καλή κατάσταση

διατήρησης. Σε κάποια τμήματα τοιχοποιίας το επίχρισμά τους είναι σε πολλά τμήματα

κατεστραμμένο με αποτέλεσμα ο έλεγχος να γίνεται εύκολα χωρίς περαιτέρω καταστρεπτικές μεθόδους.

## 7. Καθαιρέσεις

### α) Καθαίρεση στέγης

Προέχουν οι καθαιρέσεις για την αποκατάσταση της στέγης. Καθαίρεση όλων των υλικών σκυροδέματος που αποτελούν τη στέγη. Μόνο στη περίπτωση της σκεπής θα γίνουν ταυτόχρονα οι καθαιρέσεις και αμέσως η επισκευή αυτής, για να εξασφαλιστεί η στεγανότητα του κτιρίου.

## β) Καθαιρέσεις επιχρισμάτων

Οι εργασίες καθαίρεσης των σαθρών επιχρισμάτων προϋποθέτουν ότι θα διατηρηθούν όσο το δυνατόν περισσότερα αυθεντικά τμήματα και θα πραγματοποιηθούν από εξειδικευμένο συνεργείο. Πριν την ολοκλήρωση της μελέτης εφαρμογής, πρέπει να γίνουν μόνο οι απολύτως αναγκαίες ερευνητικές τομές. Εάν με την εξέλιξη των ερευνητικών εργασιών φανεί ότι πρέπει να προχωρήσουμε σε εκτεταμένες καθαιρέσεις, πρέπει να ληφθούν πρόσθετα μέτρα όπως: α) Λόγω του ότι τα κονιάματα δομής των εξωτερικών τοιχοποιιών όπου έχουν διατηρηθεί, είναι εκτεθειμένα, πρέπει να καλυφθούν με πλαστικά φύλλα για την αντιμετώπιση έντονων καιρικών φαινομένων. β) Κατά διαστήματα και σε επιλεγμένα σημεία, θα αφήνονται μικρά τετράγωνα τμήματα του παλαιού επιχρίσματος σαν μάρτυρες για το πάχος και την τελική επεξεργασία, της εξωτερικής επιφάνειας. γ) Η καθαίρεση γίνεται με την χρήση κατάλληλων εργαλείων και προσοχή ώστε να μη γίνουν καταστροφές στην υγιή τοιχοποιία. δ) Μετά τη καθαίρεση και πριν προχωρήσει η εφαρμογή οποιασδήποτε εργασίας στερέωσης, πρέπει να γίνεται και πρόσθετος καθαρισμός της επιφάνειας της λιθοδομής για την απομάκρυνση όλων των σαθρών υπολοίπων. ε) Η εμφανής διαφοροποίηση των νέων επιχρισμάτων από τα αρχικά, ώστε να γίνεται αντιληπτή η νέα παρέμβαση.

## γ) Καθαιρέσεις οριζόντιων φορέων

Αφορά τα πατώματα που δεν βρίσκονται σε καλή κατάσταση αλλά κυρίως αυτά που θα αφαιρεθούν για λόγους λειτουργικότητας αλλά και για λόγους μη ταύτισης του παλαιού υλικού με τη νέα χρήση και αντικατάστασή του από άλλο υλικό. Έχει προηγηθεί υποστύλωση των πατωμάτων των χωρών και η δημιουργία ικριωμάτων και διαδρόμων για να εξασφαλιστεί η δυνατότητα μετακίνησης των εργαζομένων. Η καθαίρεση πρέπει να γίνει με ιδιαίτερη προσοχή για λόγους ασφαλείας αλλά και για τη προστασία και διαφύλαξη, όσων στοιχείων διατηρούνται σε καλή κατάσταση και μπορούν να επαναχρησιμοποιηθούν.

Η εργασία ξεκινά από τα πατώματα του ισογείου και μετά των υπερυψωμένων εγκαταστάσεων της ΔΕΗ. Ο λόγος καθαίρεσης του πατώματος του ισογείου είναι η διαφορετική κλίση που αποκτάει μετά τη πρόταση νέας χρήσης του. Αντίθετα το δάπεδο των εγκαταστάσεων της ΔΕΗ αφαιρείται για λόγους αλλαγής του υλικού –αντί για ξύλο θα χρησιμοποιηθούν μέθοδοι κατασκευής ρητινικών δαπέδων. Πρώτα αφαιρείται το σανίδωμα και μετά τα καδρόνια. Όσα από αυτά είναι δυνατόν να συντηρηθούν αποθηκεύονται αφού αριθμηθούν για την ακριβή επανατοποθέτησή τους.

Γενικά πρέπει ν' αποφεύγονται οι απότομες αποφορτίσεις στοιχείων με επισφαλή

ισορροπία. Σ' όλους τους υπόλοιπους χώρους γίνεται καθαίρεση μόνο της τελικής επίστρωσης του δαπέδου.

#### δ) Καθαιρέσεις κουφωμάτων

Θα γίνει προσεκτική καθαίρεση των κουφωμάτων όλου του κτιρίου και αντικατάστασή τους με νέα ίδιου σχήματος και κατασκευής.

#### ε) Καθαιρέσεις τοιχοποιιών

Καθαίρεση θα πραγματοποιηθεί σε όλες τις εσωτερικές τοιχοποιίες που διαχωρίζουν τις μηχανές μεταξύ τους. Οι εξωτερικοί φέροντες τοίχοι θα παραμείνουν ανεπηρέαστοι, κυρίως για την εξασφάλιση της σταθερότητας του κελύφους του κτιρίου.

#### στ) Αφαίρεση κινητών στοιχείων

Όλες οι μηχανές στερεών και υγρών καυσίμων που δεσπόζουν στο χώρο του λεβητοστασίου, τα είδη υγιεινής, τα ξύλινα αντικείμενα που βρίσκονται σε όλη την έκταση του κτιρίου (ράφια, ντουλάπες, βιβλιοθήκες, τραπέζια) καθώς και οι εγκαταστάσεις της ΔΕΗ με τα γραφεία και τον υπόλοιπο εξοπλισμό τους θα αφαιρεθούν, αφού πρώτα ενημερωθεί η αρμόδια υπηρεσία και το λαογραφικό μουσείο της περιοχής για να τεκμηριώσει την όποια λαογραφική αξία τους.

### 5.8.2. Δομική αποκατάσταση

#### 1. Θεμέλια

Όπως έχουμε ήδη αναφέρει θα πρέπει να γίνουν τομές σε επιλεγμένα σημεία για



να διαπιστωθούν η ακριβής μορφή, τα τυχόν προβλήματα και η ανάγκη επεμβάσεων στα θεμέλια. Το γεγονός ότι δεν έχουμε ακριβή εικόνα των θεμελίων, δεν μας επιτρέπει να κάνουμε υποθέσεις για τον τρόπο αποκατάστασης των τυχόν βλαβών που έχουν υποστεί.

## 2. Τοιχοποιία

Στο σύνολο των τοιχοποιιών του κτιρίου παρουσιάζεται ποικιλία φθορών οπότε θα γίνει εφαρμογή διάφορων τεχνικών. Παρακάτω παρουσιάζονται οι τεχνικές ανάλογα με το πρόβλημα που αντιμετωπίζουν (καθώς και συνδυασμοί τεχνικών, για ορισμένα σημεία του κτιρίου που εμφανίζουν πληθώρα φθορών).

### α) Αποκατάσταση ρωγμών:

Αρχικά πρέπει να εξεταστούν το πόσο σοβαρές είναι οι βλάβες αλλά και τα αίτια που τις προκάλεσαν.

α. Για ελαφριές βλάβες ακολουθούμε την εξής διαδικασία: (Χώροι 016,018)

Αν διαπιστωθεί ότι οι ρωγμές οφείλονται στην στέγη, ή γενικότερα ότι η στέγη ήταν ασύνδετη στη δομή της, ή δεν συνεργάστηκε με τις τοιχοδομές, πρέπει να καθαιρεθεί όλη και να ανακατασκευαστεί. Συγχρόνως είναι απαραίτητο να κατασκευαστεί σενάζ σε όλη την κάτοψη των εσωτερικών και εξωτερικών τοίχων. Στο σενάζ πρέπει απαραίτητως να αγκυρωθεί η στέγη.

Αν αντίθετα διαπιστωθεί ότι η στέγη συμπεριφέρθηκε καλά και ότι οι ρωγμές οφείλονται σε συγκεκριμένα τοπικά αίτια (π.χ. μεγάλο άνοιγμα, μικρός λαμπάς, ελαττωματικό πρέκι, βαρύ μπαλκόνι κλπ.), τότε αποφεύγεται η καθαίρεσή της, ενδεχομένως βελτιώνεται η κατασκευή της (αντικατάσταση αδύνατου ή σάπιου μέλους, και επισκευάζονται οι συγκεκριμένες βλάβες των τοιχοδομών.

Σε όλες τις περιπτώσεις ακολουθεί η επισκευή των ρωγμών με μία από τις μεθόδους που περιγράφονται παρακάτω.

Ρωγμές εμφανίζονται σε αρκετές θέσεις στο σύνολο σχεδόν των τοιχοποιιών του κτιρίου. Στην περίπτωση αυτή οι ρωγμές συγκολλούνται με χρήση

εποξειδικής ρητίνης. Τα τοιχεία σε κτίρια που μελετήθηκαν με παλαιότερους κανονισμούς έχουν μειωμένους οπλισμούς, το οποίο οφείλεται στις παραδοχές ανάλυσης που εφαρμόζονταν παλαιότερα. Η σφράγιση λοιπόν των ρωγμών με ρητίνες τις περισσότερες φορές δεν είναι αρκετή και γι' αυτό συνίσταται η ενίσχυση των τοιχείων με μανδύες οπλισμένου σκυροδέματος ή με χρήση σύνθετων υλικών.

## Σοβαρές βλάβες

Οι τοίχοι που παρουσιάζουν ρωγμές επισκευάζονται, ανάλογα με την περίπτωση, με έναν από τους παρακάτω τρόπους:

- Τσιμεντενέσεις: Η μέθοδος εφαρμόζεται για επισκευές ρωγμών ανοίγματος λίγων χιλιοστών σε φέρουσες τοιχοποιίες από σκυρόδεμα μεγάλου πάχους. Για το τσιμεντένεμα πρέπει να χρησιμοποιείται αναμικτήρας με υψηλό στροβιλώδες, ώστε για την ίδια ρευστότητα να μειώνεται η ανάγκη για νερό.

- Τσιμεντοκονιάματα: Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται για ρωγμές μέχρι 0,10μ. σε

φέρουσα τοιχοποιία μικρού πάχους

- Ελαφρός οπλισμένος μανδύας: Η κατασκευή ελαφρύ οπλισμένου μανδύα μπορεί να γίνει σε ολόκληρη την εξωτερική επιφάνεια των τοίχων ή τοπικά για τη συρραφή μεμονωμένων ρωγμών.

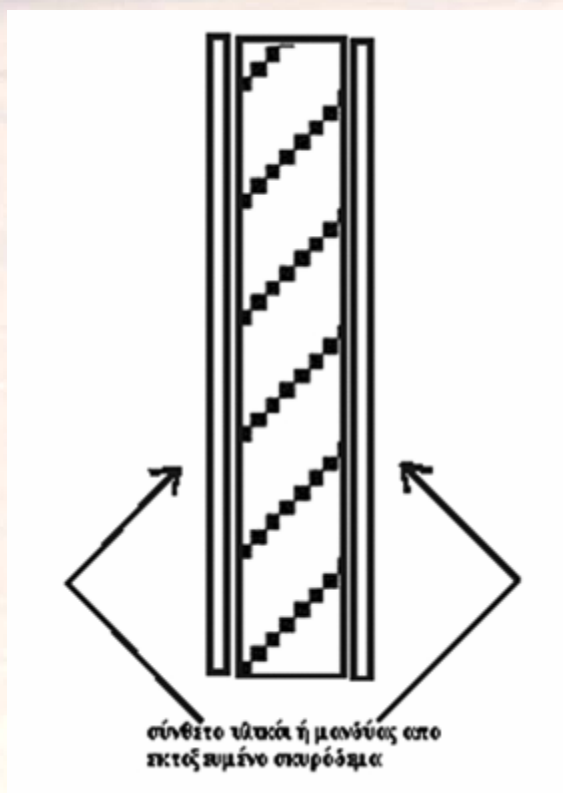
- Μονόπλευρος μανδύας τοιχοδομής: Γίνεται όταν για διάφορους λόγους δεν μπορεί να γίνει η ενίσχυση με διπλό μανδύα. Ελάχιστο πάχος του 10εκ. και χρειάζεται ξυλότυπο. Ελάχιστος οπλισμός εσχάρα Φ8/25. Αν δεν υπάρχει στο θεμέλιο προεξοχή για να τοποθετηθεί, κατασκευάζεται πέδιλο στην βάση του μανδύα ελάχιστου πλάτους 0,40μ., ύψους 0,30μ., με οπλισμό Φ10/15.

- Αμφίπλευροι μανδύες τοιχοδομών: Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται συχνά, είναι απλή, ασφαλής και γρήγορη. Δεν χρειάζεται ξυλότυπος και δημιουργεί συμμετρική διατομή. Το ελάχιστο πάχος του μανδύα από κάθε πλευρά πρέπει να είναι 5εκ και ο ελάχιστος οπλισμός εσχάρα Φ8 ανά 25 εκ., ή αντίστοιχο δομικό πλέγμα. Ο μανδύας δημιουργείται με διαδοχικές στρώσεις τσιμεντοκονιάματος  $400\text{kg/m}^3$ , που εφαρμόζεται κατά προτίμηση με εκτόξευση.

## β) Αποδιοργάνωση του σκυροδέματος

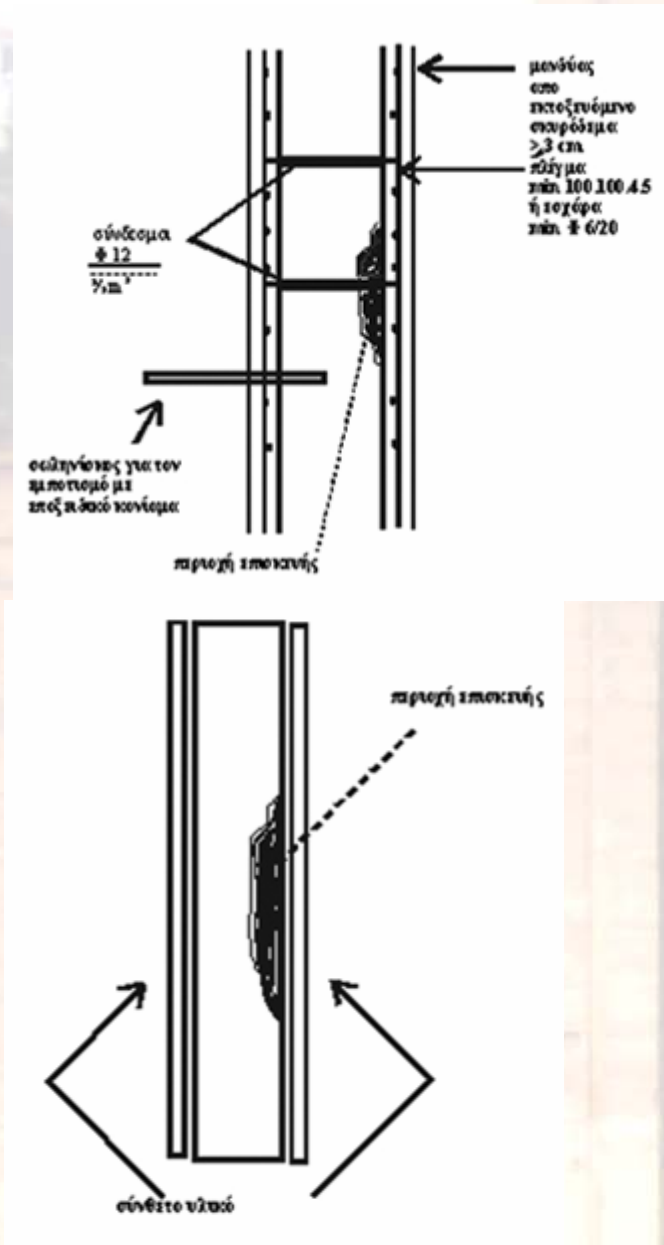
### β1) Υποσύλωση.

Καθαίρεση του αποδιοργανωμένου σκυροδέματος, όσο είναι δυνατή. Αντικατάσταση του αποδιοργανωμένου σκυροδέματος όπου έχει καθαιρεθεί, με έγχυτο ή εκτοξευόμενο σκυρόδεμα ή με έτοιμο κονίαμα σε σακιά. Τοποθέτηση, ως ελάχιστου οπλισμού από κάθε πλευρά του τοιχώματος, δομικού πλέγματος 100 χ 100 χ 4,5. Συνίσταται η συγκέντρωση του οπλισμού στα άκρα του τοιχώματος. Σύνδεση των δομικών πλεγμάτων με εγκάρσιους συνδέσμους  $\Phi$  12 έναν ανά δύο τετραγωνικά μέτρα. Διάστρωση έγχυτου ή εκτοξευόμενου σκυροδέματος ή έτοιμου κονιάματος σε σακιά για τη δημιουργία του διπλού μανδύα.



## β2) Υποστύλωση.

Καθαίρεση του αποδιοργανωμένου σκυροδέματος, όσο είναι δυνατή. Αντικατάσταση του αποδιοργανωμένου σκυροδέματος όπου έχει καθαρευθεί, με έγχυτο σκυρόδεμα ή με έτοιμο κονίαμα σε σακιά. Τοποθέτηση στρώσεων σύνθετου υλικού στις δύο παρειές του τοιχείου.



### **3. Αποκατάσταση – ανακατασκευή ανοιγμάτων**

Προτείνεται η αποκατάσταση των ανοιγμάτων που παρουσιάζουν φθορές, έχοντας ως πρότυπο αυτά που διατηρούνται. Όλα τα ανοίγματα παραμένουν στις θέσεις τους, εκτός από κάποια που προσθέτονται, όπως τα ανοίγματα εκατέρωθεν της σκηνής και του θεάτρου.

### **4. Αποκατάσταση της διαφραγματικής λειτουργίας του φορέα**

Για την ενίσχυση της διαφραγματικής λειτουργίας του συνόλου της κατασκευής είναι σκόπιμο να κατασκευαστούν οριζόντια διαζώματα και ελκυστήρες (μεσοπατωμάτων ή στεγών). Ο κύριος ρόλος των συνεχών οριζόντιων διαζωμάτων είναι να ενισχύσουν την εκτός επιπέδου καμπτική λειτουργία των τοιχοποιιών, αναλαμβάνοντας τις οριζόντιες σεισμικές δυνάμεις κάθετα στο επίπεδο του τοίχου και μεταφέροντάς τις στους εγκάρσιους τοίχους. Για το λόγο αυτό σε παχύς τοίχους οι ξυλοδεσιές αποτελούνται από δύο παράλληλες μεταλλικές δοκούς στις όψεις της τοιχοποιίας που συνδέονται μεταξύ τους με ορθοστάτες. Οι ελκυστήρες, οι οποίοι θα είναι μικρές χαλύβδινες δοκοί διατομής (ή Π) θα τοποθετηθούν κατά τη δόμηση των τοίχων, που αγκυρώνονται στους εξωτερικούς τοίχους με κατάλληλα διαστασιολογημένες πλάκες αγκύρωσης. Η προένταση επιβάλλεται κυρίως την άρση τυχόν ανοχών μήκους ώστε η ενεργοποίηση του ελκυστήρα να είναι άμεση.

Ο κύριος ρόλος των οριζόντιων μεταλλικών ελκυστήρων, είναι να αποτρέψουν την αποκόλληση υπό σεισμική καταπόνηση των διασταυρούμενων τοίχων καθ' ύψος των κατακόρυφων ακμών σε γωνίες τύπου Γ ή Τ. Οι ελκυστήρες αυτοί συνδέονται στα άκρα τους με ξυλοδεσιές ενσωματωμένες στους εγκάρσιους τοίχους.

### **5. Αποκατάσταση οριζόντιων φορέων**

Προτείνεται η αντικατάσταση της στέγης από οπλισμένο σκυρόδεμα. Αφού καθαιρεθεί, θα τοποθετηθεί περιμετρικό σενάζ κατά μήκος όλου του κτιρίου και θα ενισχυθεί με βαθύ αρμολόγημα και υδραυλικά ενέματα για την σωστή υποστήριξη της διαφραγματικής λειτουργίας της στέγης.

Η μορφή της στέγης δε θα είναι ίδια με την αρχική, καθώς η μορφολογία του κτιρίου προσφέρεται για διαφορετικού τύπου στέγη και στόχος μας είναι η αντικατάσταση των παλαιών υλικών και στοιχείων, σε περίπτωση που αποδεικνύονται ανεπαρκή, κάτι που συμβαίνει και με την περίπτωση της παλαιάς στέγης.

Η νέα στέγη θα είναι καμπύλου σχήματος και ελαφριάς μεταλλικής κατασκευής, ακολουθώντας έτσι τη μορφολογία των τριών στεγών των επιπέδων που βρίσκονται στο τμήμα της πρόσοψης. Για λόγους περαιτέρω σταθερότητας θα ενισχυθεί με μεταλλικά δικτυώματα. Επιπλέον, θα τοποθετηθεί εσωτερική θερμομόνωση και υγρομόνωση για την αποτροπή όμβριων υδάτων.

Η στέγη αυτής της μορφής επιλέχθηκε λόγω των πολλών πλεονεκτημάτων των μεταλλικών κατασκευών. Εκτός από τη μεγάλη διάρκεια ζωής, το μικρό βάρος και την ταχύτητα εκτέλεσης των εργασιών, οι μεταλλικές στέγες έχουν τη δυνατότητα στεγάσεως μεγάλων ανοιγμάτων και εξασφαλίζουν την πυρασφάλεια της κατασκευής.

Εσωτερικά της καμπύλης στέγης έχει τοποθετηθεί ειδική κεκλιμένη οροφή από γυψοσανίδα, συγκεκριμένου σχήματος, η οποία έχει σκοπό την καλύτερη ακουστική του θεάτρου. Η επένδυση γίνεται από μονή στάνταρντ γυψοσανίδα με ημιστρόγγυλα άκρα πάχους 12,5 mm. Η στερέωσή τους γίνεται με αυτοπροωθούμενες βίδες, ενώ οι αρμοί των γυψοσανίδων μετατίθενται (σταυρώνουν) και στη συνέχεια στοκάρονται.

Με την δημιουργία ψευδοροφών γυψοσανίδας παρέχεται στον ιδιοκτήτη μοναδική σχεδιαστική ευελιξία καθώς μπορούν να εφαρμοστούν σε επίπεδες, κεκλιμένες, καμπυλωτές & θολωτές με απεριόριστες εφαρμογές σχεδίων, δίνοντας τις απαραίτητες προϋποθέσεις για ηχομόνωση θερμομόνωση & αισθητική του χώρου. Επίσης μας δίνουν την δυνατότητα για την εγκατάσταση στο χώρο των συστημάτων:

- κλιματισμού
- ηλεκτρολογικών – υδραυλικών εγκαταστάσεων
- συστημάτων πυρανίχνευσης & πυρόσβεσης.

### 5.8.3. Επεμβάσεις οικοδομικής αποκατάστασης

#### 1. Στεγανώσεις και αντιμετώπιση μορφών υγρασίας.

Όπως αναφέρθηκε στην ενότητα της ανάλυσης στην παθολογία, (κεφ.3.7), σε κάποια σημεία του κτιρίου εμφανίζεται υγρασία, στην χαμηλότερη στάθμη των εξωτερικών τοιχοποιιών και στις εσωτερικές παρειές των τοίχων. Για την αντιμετώπιση των προβλημάτων αυτών απαιτείται η αναζήτηση των αιτιών που τα προκάλεσαν καθώς και η αντιμετώπισή τους.

Σημαντική αιτία είναι η φθορά της στέγης, η οποία έχει ως αποτέλεσμα να μπαίνουν τα όμβρια ύδατα στο εσωτερικό του κτιρίου. Στην χαμηλότερη στάθμη των εξωτερικών τοιχοποιιών του ισογείου αιτία είναι το πιπίλισμα των νερών της βροχής.

Εκτός από την αποκατάσταση της στέγης, η υγρασία και η μούχλα που εμφανίζεται στα σημεία όπου αναφέραμε προηγουμένως, θα αντιμετωπιστεί με ειδικά σκευάσματα. Όσα επιχρίσματα έχουν φθαρεί σε τέτοιο ποσοστό όπου δεν είναι εφικτή η συντήρησή τους, θα αποκατασταθούν, ενώ τα υπόλοιπα θα συντηρηθούν.

Εκτός από τα παραπάνω αίτια, ένα ακόμα είναι και η ύπαρξη του θαλασσινού στοιχείου. Οι όψεις του κτιρίου είναι εκτεθειμένες σε αντίξοες καιρικές συνθήκες λόγω της θάλασσας που υπάρχει σε λίγη απόσταση από αυτό. Γι' αυτό και εφαρμόζουμε σ' αυτές φινίρισμα με σιλικονούχο τελικό επίχρισμα με υψηλή ατμοδιαπερατότητα και με τη δυνατότητα του «αυτοκαθαρισμού». Προσόψεις βαμμένες με αυτού του είδους το χρώμα παραμένουν για περισσότερο χρόνο στεγνές και καθαρές. Η άκρως υγροαπωθητική επιφάνεια έχει την ιδιότητα να προσφέρει το επιθυμητό αποτέλεσμα. Η επιφάνεια επαφής για νερό και βρωμιά μικραίνει αρκετά. Μόρια βρωμιάς δεν μπορούν να κολλήσουν και έτσι ξεπλένονται από τις σταγόνες της βροχής.

Κάποια ακόμα πλεονεκτήματα αυτής της μεθόδου είναι η υψηλή καλυπτικότητα και απόδοση, η ανθεκτικότητα στους μύκητες αλλά και σε κρούσεις, η υψηλή ελαστικότητα και η διατήρηση της απόχρωσης για πολλά χρόνια. Η εφαρμογή του ασβεστοκονιάματος (στην περίπτωση μας) γίνεται σε τρεις στρώσεις, συνολικού πάχους περίπου 20 χιλιοστών. Η πρώτη (πεταχτό) σκορπίζεται με μυστρί στην επιφάνεια του τοίχου, δημιουργώντας ανωμαλίες για να εφαρμόσει καλύτερα η δεύτερη στρώση. Το ασβεστοκονίαμα έχει αναλογία 1 : 2 ή 1 : 3 ενισχυμένο με 150 χιλ. τσιμέντο /μ<sup>3</sup> και γίνεται με άμμο χονδρόκοκκη. Το πάχος της στρώσης είναι 6 χιλ. περίπου. Στις επιφάνειες σκυροδέματος, αυξάνουμε το τσιμέντο σε 450 χιλ/μ<sup>3</sup>. Η δεύτερη στρώση (λάσπωμα ή αστάρι) εφαρμόζεται, αφού τραβήξει το πεταχτό και αφού καταβρεχτεί, με τη βοήθεια οδηγών από κονίαμα και έχει πάχος 12 έως 15 χιλ.

Η κατακορυφότητα των οδηγών ελέγχεται με το νήμα της στάθμης και η οριζοντιότητα με το αλφάδι. Το ασβεστοκονίαμα της στρώσης γίνεται με άμμο μετριόκοκκη. Μεταξύ των οδηγών ρίχνουν το κονίαμα και με τη βοήθεια ενός πήχης, που τον κινούν σε επαφή με τους οδηγούς οριζόντια, δεξιά, αριστερά, πάνω, κάτω, το διαστρώνουν, ώστε να σχηματιστεί μαζί με τους οδηγούς ένα επίπεδο. Η τρίτη στρώση (τριφτό ή ψιλό) έχει πάχος 5 χιλ. και γίνεται με ψιλή άμμο. Λέγεται τριφτό, γιατί απλώνεται κυκλικά με τριβίδι και ταυτόχρονα διαβρέχεται. Τα τελευταία χρόνια χρησιμοποιούνται για την εφαρμογή των επιχρισμάτων ειδικές μηχανές σοβατίσματος. Δεν πρέπει να παραμελούμε τη συντήρηση των σοβατισμένων επιφανειών, όπου και όταν χρειάζεται. Σε κατεστραμμένα επιχρίσματα εξυγιαίνουμε το κατεστραμμένο υλικό σε απόσταση 20 – 30 εκ. περιμετρικά και εφαρμόζουμε νέο επίχρισμα ίδιας σύστασης ή ισχυρότερο από το υφιστάμενο, ή έτοιμο επισκευαστικό κονίαμα. Πρέπει να επισκευάζονται οι μικρορωγμές στην επιφάνεια του σοβά για να παρεμποδίζεται η είσοδος του νερού στην τοιχοποιία, κάτι που συμβαίνει και στο κτίριο μας. Ο χρωματισμός των επιχρισμάτων γίνεται με τα υδατοπερατά χρώματα που προαναφέραμε, ώστε να απομακρύνεται η υγρασία που τυχόν συγκεντρωθεί στην επιφάνειά τους.

Τα επιχρίσματα των εσωτερικών τοίχων είναι απλούστερης σύνθεσης. Πιο συγκεκριμένα στα διαχωριστικά από γυψοσανίδα εφαρμόζεται κονίαμα λεπτότερης στρώσης από το εξωτερικό. Οι στεγνές & επίπεδες επιφάνειες των χωρισμάτων μπορούν άμεσα να βαφούν ή να επενδυθούν με πλακάκια ή ταπετσαρίες κλπ. ανάλογα με τις τεχνικές ή διακοσμητικές απαιτήσεις του χώρου. Η επιλογή των χαμηλών κινούμενων διαχωριστικών μας δίνουν την δυνατότητα για συχνές αλλαγές – μετακινήσεις ανάλογα με τις απαιτήσεις του χώρου.

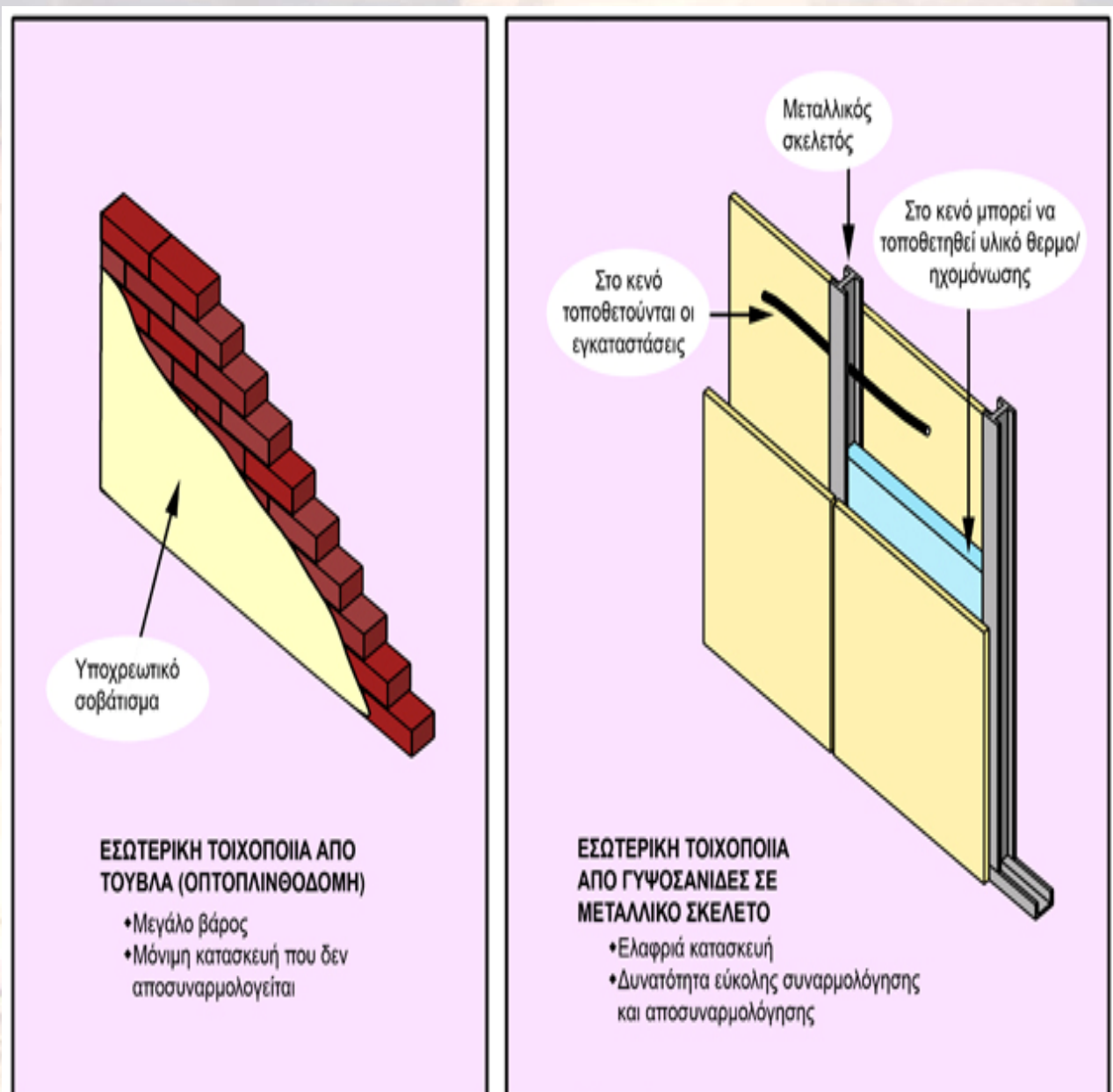
## **2. Εσωτερική τοιχοποιία**

Εσωτερικά, οι περισσότεροι τοίχοι είναι διαχωριστικά από κινητά κομμάτια πάνελ από γυψοσανίδα για εξοικονόμηση χώρου αλλά και για αποφυγή επιπλέον καταπόνησης του φέροντος οργανισμού. Εκτός από τα παραπάνω θετικά στοιχεία με την κατασκευή χωρισμάτων από γυψοσανίδα έχουμε επίσης πολύ σημαντικά πλεονεκτήματα σε σχέση με το κόστος και τις τεχνικές προδιαγραφές. Συγκεκριμένα, οι τοίχοι γυψοσανίδας με μεταλλικό σκελετό στο κτίριο μας, έχουν περιορισμένο βάρος και δεν επιβαρύνουν το φέρων οργανισμό του, ενώ προσφέρουν γρήγορη, καθαρή και οικονομική δόμηση, αποτελώντας έτσι την πλεονεκτικότερη επιλογή στην περίπτωση των ανακαινίσεων. Ανάλογα με τις κατασκευαστικές και τεχνικές απαιτήσεις μπορεί να χρησιμοποιηθεί μονή, διπλή ή τριπλή στρώση γυψοσανίδων, όπως επίσης μπορεί να επιλεγεί και το κατάλληλο μονωτικό υλικό (πετροβάμβακας ή υαλοβάμβακας). Στην περίπτωσή μας, που τα πάνελ χρησιμοποιούνται για να



διαχωρίσουν χώρους ίδιας χρήσης και είναι κινητά, χρησιμοποιείται μονή στρώση γυψοσανίδων για λόγους ευκολίας στη μετακίνηση. Η κατασκευή ενός τέτοιου τοίχου είναι μεν απλή αλλά πρέπει να γίνεται από εξειδικευμένο συνεργείο.

Ειδικότερα, το περίβλημα του θεάτρου αποτελείται από ηχοαπορροφητικά κομμάτια πάνελ 1.20 μ. x 2.40 μ. το καθένα για καλύτερη ακουστική και ηχομόνωση. Επίσης, πάνελ χρησιμοποιούνται και στις αίθουσες προβολών και δημοσιογραφικών συνεντεύξεων, στο χώρο της σκηνής αλλά και στους εκθεσιακούς χώρους του υπογείου.



## 2. Ανακατασκευή δαπέδων

Καθημερινά κινούμαστε σε διαφορετικούς χώρους, χωρίς πολλές φορές να προσέχομε τα δάπεδα τους, εκτός κι αν κάποιος από αυτά είναι τόσο εντυπωσιακό που να τραβάει την προσοχή μας. Υπάρχουν πολλά υλικά για να διαλέξουμε για το δάπεδο μας, αρκεί η εκλογή μας να είναι επιτυχημένη. Τα κριτήρια επιλογής του υλικού των δαπέδων είναι πολλά και πρέπει να εξετάζονται με προσοχή για την επιλογή της καταλληλότερης λύσης. Αρχικά πρέπει να εξετάσουμε αν το βάρος του δαπέδου με τα υλικά κατασκευής του είναι ανάλογα προς τις στατικές ικανότητες της κατασκευής. Στις νέες κατασκευές αυτό συνήθως είναι αυτονόητο, αλλά πρέπει να δώσουμε ιδιαίτερη προσοχή στις ανακαινίσεις, ιδιαίτερα αν το κτίριο είναι παλιό. Το κόστος προμήθειας και κατασκευής είναι ένα άλλο κριτήριο που θα μας καθοδηγήσει στην επιλογή του δαπέδου. Δεν πρέπει βέβαια να αγνοήσουμε τη διάρκεια ζωής και τη δαπάνη συντήρησης του δαπέδου, που θα επιλέξουμε, γιατί αυτά επηρεάζουν το κόστος προμήθειας τους. Το δάπεδο δεν πρέπει να απαιτεί συνεχή και δαπανηρή συντήρηση και συγχρόνως να καθαρίζεται εύκολα και οικονομικά. Οι ιδιότητες των υλικών του δαπέδου είναι ένα άλλο κριτήριο στις επιλογές μας. Ένα δάπεδο πρέπει να προσφέρει ηχοαπορροφητικότητα δηλ. να απορροφά τους παραγόμενους θορύβους (ηχομόνωση από αερόφερτους και χτυπογενείς θορύβους), θερμομόνωση να εμποδίζει δηλ. τη μετάδοση της θερμοκρασίας, μικρή απορροφητικότητα, δηλ. να μην απορροφά τα διάφορα υγρά που ενδεχόμενα χύνονται επάνω του.

Δυο είναι οι κύριες κατηγορίες που κατατάσσονται τα δάπεδα: με αρμούς και ολόσωμα.

Δάπεδα με αρμούς υπάρχουν από ξυλεία σε καρφωτά ή περαστά παρκέτα, από φυσικές και τεχνητές πλάκες δηλ. φυσικό και τεχνητό μάρμαρο, γρανίτη, σχιστολιθικές πλάκες, από πλακίδια κεραμικά, οξύμαχα, COTTO, KLINKER, πορσελάνης, μωσαϊκές ψηφίδες, από συνθετικά λεπτά φύλλα, που είναι το πολυβινύλιο, το LINOLEUM, οι τεχνητές ρητίνες, τα αντικολλητά φύλλα τεχνητής ξυλείας (LAMINATE), ο φελλός, οι τάπητες, οι μοκέτες.

Τα ολόσωμα δάπεδα είναι τα χυτά δηλ. τα δάπεδα τσιμεντοκονίας, τα βιομηχανικά, τα εποξειδικά και των αθλητικών χώρων, που είναι φυσικού και τεχνητού χλοοτάπητα, tartan, τύπου Quick, πολυουρεθάνης, κεραμιδοχώματος.

Αυτόν τον δεύτερο τύπο δαπέδου σκοπεύουμε να χρησιμοποιήσουμε στο κτίριο.

Γενικά, τα δάπεδα διατηρούνται στην αρχική μορφή τους, εκτός από το δάπεδο του θεάτρου, το οποίο έχει διαμορφωθεί σε διαδοχικά επίπεδα, τα

οποία καταλήγουν λίγο ψηλότερα από το επίπεδο του εδάφους, όπου βρίσκεται η σκηνή. Επίσης έχουν προστεθεί τα δάπεδα στο χώρο του εστιατορίου, της κουζίνας και του γραφείου διεύθυνσης.

Λαβαίνοντας υπ' όψιν το υλικό του δαπέδου της πρότερης κατάστασης αποφασίσαμε να εφαρμόσουμε ρητινικά δάπεδα, είτε αποκαθιστώντας τα τελείως είτε συντηρώντας τα με εξειδικευμένες τεχνικές (βλέπε εικ. 70). Τα ρητινικά δάπεδα είναι δάπεδα πολλαπλών επιστρώσεων με βάση τις συνθετικές ρητίνες στα οποία, ανάλογα με τις απαιτήσεις χρήσης και το υπόστρωμα, χρησιμοποιούνται διαφόρων ειδών ρητίνες όπως εποξειδικές, πολυουρεθανικές, βινυλεστερικές, ακρυλικές κ.α. Οι ρητίνες είναι αρχικά σε υγρή μορφή και μέσω της διαδικασίας της πολυάθροισης ή του πολυμερισμού αποκτούν γρήγορα εντυπωσιακά υψηλές μηχανικές αντοχές που σε συνδυασμό με το υψηλό μέτρο ελαστικότητας τους (elastic modulus E), επιτρέπουν τη διάστρωση σε μεγάλες επιφάνειες χωρίς αρμούς.

Η εφαρμογή τους στο κτίριο μας έγινε κυρίως για λόγους αισθητικής, οικονομίας, υψηλής επιπεδότητας (αποφυγή ρηγματώσεων), ταχύτητας κατασκευής αλλά και οικονομίας.

## Διαδικασία κατασκευής

### ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ - ΕΛΕΓΧΟΣ ΥΠΟΣΤΡΩΜΑΤΟΣ

Η σωστή λειτουργία των ρητινικών συστημάτων απαιτεί την ύπαρξη ή τη διαμόρφωση σωστού υποστρώματος. Τα περισσότερα τσιμεντοειδή υποστρώματα (σκυρόδεμα - γαρμπιλόδεμα - τσιμεντοκονία - μωσαϊκό) παρέχουν την απαιτούμενη ακαμψία που απαιτείται καθώς και τις μηχανικές αντοχές. Επίσης, λόγω της ύπαρξης πόρων στα τσιμεντοειδή υποστρώματα, καθίσταται δυνατή η ενσωμάτωση των ρητινικών συστημάτων μέσω της συνδετικής στρώσης

Πριν από την εφαρμογή του συστήματος διενεργούνται οι εξής έλεγχοι:

-Έλεγχος της κατά μάζα υγρασίας

Επειδή τα ρητινικά συστήματα είναι κλειστόπορα, η ύπαρξη μεγάλης κατά μάζα ποσότητας υγρασίας (>3.5%) στο υπόστρωμα, δημιουργεί κινδύνους ανάπτυξης οσμωτικών πιέσεων οι οποίες, αν δεν εκτονωθούν μπορούν να προκαλέσουν αποκόλληση του συστήματος.

-Έλεγχος στερεότητας επιφάνειας

-Έλεγχος - εξυγίανση ρηγματώσεων

-Έλεγχος επιπεδότητας

#### ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΕΠΙΛΟΓΗ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗ

-Προετοιμασία - εξυγίανση υποστρώματος

Τα ρητινικά συστήματα ενσωματώνονται με το υπόστρωμα μέσω της διαδικασίας του εμποτισμού και συνεπώς η προετοιμασία του υποστρώματος είναι από τα πιο σημαντικά κεφάλαια. Πρέπει να διασφαλισθεί η ύπαρξη πόρων για να επιτευχθεί ο εμποτισμός. Ο πλέον ενδεδειγμένος τρόπος είναι η μέθοδος της σφαιριδιοβολής, με την οποία διανοίγονται εκατομμύρια μικρόποροι στο υπόστρωμα μέσω της εκτόξευσης μικρών σφαιριδίων. Άλλοι τρόποι είναι η διάνοιξη πόρων με περιστροφικά τριβεία ή ακόμα και φρεζάρισμα.

Ακολουθεί λεπτομερής έλεγχος και εξυγίανση του υποστρώματος σε σχέση με υπάρχουσες ρωγμές, αδύνατα σημεία και κουφώματα.

- Συνδετική στρώση - αστάρωμα
- Ακόλουθες στρώσεις εξομάλυνσης
- Στρώσεις οπλισμού
- Τελική στρώση



Ρητινικό δάπεδο (εικ.77)

### 3. Γείσα

Τα γείσα που συναντάμε περιμετρικά στις εξωτερικές όψεις του κτιρίου θα αντικατασταθούν από νέα τμήματα όπου χρειάζεται, ίδιου σχήματος.

#### **4. Ανακατασκευή επιχρισμάτων**

Αποκατάσταση των επιχρισμάτων. Με βάση τις αρχές που ήδη διατυπώθηκαν, θα γίνει προσπάθεια να διατηρηθεί ένα μέρος των υπάρχοντων επιχρισμάτων, καθώς και ημιτελής χαρακτήρας πολλών από τα επιχρίσματα όλου του κτιρίου. Όπου χρειαστεί η τοποθέτηση νέων θα διαφέρουν αισθητά από τα επιχρίσματα που θα διατηρηθούν, ώστε να γίνεται αντιληπτή η κάθε επέμβαση.

Προτείνεται να επανεπιχριστούν τα τμήματα που είναι αναγκαίο να καθαιρεθούν τα επιχρίσματά τους. Στα τμήματα αυτά, προτείνεται η κατασκευή επιχρισμάτων βελτιωμένης σύνθεσης για μεγαλύτερη προστασία και στεγάνωση του σκυροδέματος.

#### **5. Συντήρηση Επιχρισμάτων**

Θα γίνει προσπάθεια να συντηρηθεί το μεγαλύτερο μέρος των επιχρισμάτων που διατηρούνται. Όσα απ' τα επιχρίσματα διαχωριστούν πρέπει να προστατευτούν από τις καιρικές συνθήκες με κατάλληλο υλικό όπου απαιτείται θα εφαρμοστούν ειδικές μέθοδοι, αφαίρεσης των ρύπων και στερέωσης χαλαρών επιχρισμάτων με ενέματα συντηρητών. Ιδιαίτερη προσοχή απαιτείται στα σημεία των τοιχοποιιών που πιθανόν τοποθετηθούν υδρορροές με αδιαβροχοποίηση, της επιφάνειας και επάλειψη με κατάλληλο υλικό που εμποδίζει την ανάπτυξη μυκήτων.

#### **8. Αποκατάσταση κουφωμάτων**

Θα γίνει πλήρης αποκατάσταση όλων των μεταλλικών κουφωμάτων, τόσο των παραθύρων όσο και των θυρών του κτιρίου, λόγω της υπερβολικής καταστροφής που έχουν υποστεί λόγω των καιρικών συνθηκών αλλά και την επίδραση του θαλάσσιου στοιχείου στην επιφάνειά τους. Εκτός αυτού, ζημιά παρουσιάζουν και οι υαλοπίνακες, οι περισσότεροι από τους οποίους είναι σπασμένοι. Γι' αυτό προτείνεται η αντικατάστασή τους από μεταλλικά πλαίσια ίδιας κατασκευής, τα οποία θα περικλείουν ίδιου σχήματος υαλοπίνακες.

## 9. Κλίμακες

Οι εξωτερικές αλλά και οι εσωτερικές σκάλες του κτιρίου είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα για να διατηρείται ο χαρακτήρας του παλιού ύφους του. Τα κιγκλιδώματα είναι γυάλινα με μεταλλικό σκελετό. Με τα μεταλλικά στοιχεία επιτυγχάνεται η απλότητα της κατασκευής, ενώ με τα γυάλινα στοιχεία δημιουργείται η αίσθηση της πολυτέλειας, χωρίς υπερβολές. Έτσι πετυχαίνουμε ένα εξισοροπημένο αποτέλεσμα. Στο χώρο του κλιμακοστασίου η σκάλα βρίσκεται γύρω από τον ανελκυστήρα, ο οποίος είναι κόκκινου χρώματος, το οποίο διαφαίνεται μέσα από το γυαλί του κιγκλιδώματος.

## 10. Χρωματισμοί

Αφού ολοκληρωθούν οι εργασίες συντήρησης και επισκευών στα επιχρίσματα του εσωτερικού, οι επιφάνειες των τοίχων αφού ασταρωθούν θα περαστούν δύο φορές με ανόργανο χρώμα. Οι χρωματισμοί των τοίχων και των οροφών θα γίνουν σε απόλυτα λείες, καθαρές, στεγνές και σπατουλαρισμένες επιφάνειες.

Οι χρωματισμοί των τοίχων, εσωτερικά και εξωτερικά, θα ακολουθήσουν τις αποχρώσεις του γκρι. Εξαιρέση αποτελούν κάποια στοιχεία στο εσωτερικό του κτιρίου, τα οποία θα είναι χρώματος κόκκινου, όπως οι χώροι υποδοχής, το μπαρ και τα καθίσματα του θεάτρου. Το θέατρο θα είναι χρώματος καφέ ανοιχτού για να υποδηλώνει και το υλικό από το οποίο κατασκευάζεται, το οποίο είναι το ξύλο. Τέλος, οι τουαλέτες του υπογείου και του ισογείου θα χρωματιστούν με μπλε χρώμα με σκοπό να γίνεται αντιληπτή η διαφορετική χρήση τους.

## Επίλογος

Κλείνοντας τη σύντομη αυτή περιγραφή στο κτίριο της Χαρτοποιίας και συγκεκριμένα στο χώρο του λεβητοστασίου αποκομίσαμε πολλά οφέλη. Μάθαμε πολλά πράγματα που δε ξέραμε για την ιστορία του Αιγίου, την ιστορία της Χαρτοποιίας, καθώς και πολλές πληροφορίες για τα αρχιτεκτονικά ρεύματα της εποχής.

Όσον αφορά τα πρακτικά οφέλη της εργασίας μας, η αποτύπωση που κάναμε μόνες μας, μας βοήθησε να εξασκηθούμε περαιτέρω στις υπολογιστικές μεθόδους και στη μέτρηση διαφόρων μεγεθών. Μέσα από τις καθημερινές επισκέψεις μας στο κτίριο το κατανοήσαμε εξ' ολοκλήρου, ανακαλύψαμε ακόμα και την πιο κρυφή γωνία του. Επίσης, η ενασχόλησή μας με τη δημιουργία των σχεδίων συνέβαλε στον πιο εύκολο και γρήγορο χειρισμό των σχεδιαστικών προγραμμάτων. Και τέλος, οι επισκέψεις μας στις διάφορες υπηρεσίες και η έρευνα στο έντυπο υλικό που βρήκαμε μας έδωσε τη δυνατότητα να ψάχνουμε και μόνες μας για πληροφορίες, γνωρίζοντας το πού αλλά και τον τρόπο με τον οποίο πρέπει να διεξάγουμε την έρευνα.

Συμπερασματικά, η συγκεκριμένη εργασία μας βοήθησε να κατανοήσουμε τις μεθόδους αξιολόγησης της κατάστασης ενός κτιρίου, τους τρόπους αποκατάστασής του και μέσω της πρότασης επανάχρησής του, συνέβαλε στο να γνωρίσουμε καλύτερα τη σειρά που ακολουθούμε όταν διεξάγουμε μια μελέτη, από την αρχική ιδέα, μέχρι την έγκριση από την πολεοδομία και την υλοποίησή της.

Τέλος, καθ' όλη τη διάρκεια αυτών των μηνών ήρθαμε σε επαφή με αξιόλογους ανθρώπους, τους οποίους θα θέλαμε να ευχαριστήσουμε για την πολύτιμη συμβολή τους στην ολοκλήρωση της εργασίας μας

## Βιβλιογραφία



1. Τοπικό Ιστορικό Αρχείο Αιγίου, μέσω συζήτησης και παραχώρησης υλικού από  
την κυρία Ρίτα Καραφωτιά, σύζυγο του Δημάρχου Αιγίου
2. Εν Αιγίω, μηνιαίο περιοδικό ποικίλης ύλης για τη ζωή του Αιγίου
3. Ιστορικό Λεύκωμα Αχαϊκής Βιομηχανίας 1825-1975, Επιστημονικό Πάρκο Πατρών,  
2009
4. Ο κόσμος της δόμησης, ιστοσελίδα ([www.e-domisi.gr](http://www.e-domisi.gr))
5. Α. Γεωργιάδη, σημειώσεις στο μάθημα επανάχρηση και αποκατάσταση ιστ. κτιρίων:  
Χ.Μπούρας, σημειώσεις του μαθήματος αποκαταστάσεις των μνημείων Ι,  
2008
6. Δ. Ορφανουδάκης, Μελέτη αποκατάστασης μνημείων και συνόλων,  
Εκδόσεις  
Πειραιάς, 1992
7. Προδιαγραφές του ΥΠΕΧΩΔΕ για άτομα με ειδικές ανάγκες
8. Έλενα Δούγια, Πτυχιακή εργασία του ΤΕΙ Ανακαίνιση και Αποκατάστασης Κτιρίων,  
Επανάχρηση αρχοντικού πύργου Χαροκόπου στην Γιαννούλη Λάρισας
9. [www.aigio.org](http://www.aigio.org)
10. Το Βιομηχανικό Συγκρότημα της Χαρτοποιίας Αιγίου, Αλεξίου Μαργαρίτα, εκδοτικός οίκος Πολιτιστικό Ίδρυμα Ομίλου Πειραιώς, 1/2004

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

## ΦΕΚ

### Υπουργική Απόφαση 23908/1991 «Καθορισμός προδιαγραφών ανέγερσης για τη δημιουργία Συνεδριακών Κέντρων για την υπαγωγή τους στο καθεστώς κινήτρων του Ν. 1892/90» (ΦΕΚ Β' 208/9.4.1991)

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ, ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Το Ν. 1558/85 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» (ΦΕΚ 137/Α/85).
2. Το Ν. 1835/89 «Σύσταση Υπουργείου Τουρισμού» (ΦΕΚ 76/Α/89).
3. Το Ν. 1892/90 «για τον εκσυγχρονισμό και την ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» και ιδίως τη διάταξη της παρ. 1 εδ. ιστ' του άρθρου 1 του νόμου αυτού.
4. Τις διατάξεις της Υ/1201/5.10.1990 απόφασης του Πρωθυπουργού και Υπουργού Εθνικής Οικονομίας «Καθορισμός αρμοδιοτήτων του Αναπληρωτή Υπουργού Εθνικής Οικονομίας Ευθύμιου Χριστοδούλου» αποφασίζουμε:

#### **Άρθρο 1**

Καθορίζουμε ως ακολούθως τις προδιαγραφές ανέγερσης Συνεδριακών Κέντρων για την υπαγωγή τους στο καθεστώς κινήτρων του Ν. 1892/90 άρθρο1, παρ. 1, εδ. ιστ'.

#### ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΑΝΕΓΕΡΣΗΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. Στόχοι
2. Γενικά
  - 2.1. Ορισμός
  - 2.2. Μεγέθη Συνεδριακών Κέντρων
3. Διαδικασία Έγκρισης Συνεδριακών Κέντρων
4. Επιλογή Θέσης Συνεδριακών Κέντρων
  - 4.1. Κριτήρια (Προδιαγραφές)
  - 4.2. Δικαιολογητικά
5. Κτιριοδομικές Προδιαγραφές
6. Προδιαγραφές Ηλεκτρομηχανολογικών Εγκαταστάσεων και Εξοπλισμού
7. Δικαιολογητικά Έγκρισης Σχεδίων.

#### 1. ΣΤΟΧΟΙ

Με την παρούσα απόφαση θεσμοθετούνται, ως υποχρεωτικές προδιαγραφές Συνεδριακών Κέντρων (ΣΚ), προκειμένου αυτά να υπαχθούν στο καθεστώς του Ν. 1892/90, οι αναγκαίες τεχνικές και λειτουργικές προϋποθέσεις, που διασφαλίζουν:

- α) τη χωροθέτηση των ΣΚ με κριτήρια την ικανοποιητική κάλυψη και στήριξή τους από

πλευράς κοινωνικής υποδομής και εξοπλισμού, καθώς και ειδικής τουριστικής υποδομής και ανωδομής,  
β) την άρτια διάταξη και διαμόρφωση των χώρων τους για την κάλυψη των αναγκών των σύγχρονων συνεδρίων με βάση τη διεθνή εμπειρία,  
γ) την πληρότητα εγκαταστάσεων, υπηρεσιών και εξοπλισμού για την επιτυχή οργάνωση των συνεδρίων,  
δ) την ασφάλεια τόσο των συνέδρων, όσο και του απασχολούμενου στις υπηρεσίες των ΣΚ προσωπικού.

## 2. ΓΕΝΙΚΑ

### 2.1. ΟΡΙΣΜΟΣ

Συνεδριακά κέντρα είναι στεγασμένοι χώροι συγκέντρωσης κοινού, που καλύπτουν τις ανάγκες αμιγών συνεδριακών εκδηλώσεων ή μικτών εκδηλώσεων, δηλαδή συνεδριακών και συναφών πολιτιστικών, κοινωνικών, εκθεσιακών, εμπορικών ή/ και ψυχαγωγικών εκδηλώσεων, σε τοπικό, περιφερειακό, εθνικό ή διεθνές επίπεδο.

### 2.2. ΜΕΓΕΘΗ ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ

2.2.1. Από πλευράς μεγέθους, τα ΣΚ διακρίνονται σε 3 κατηγορίες, με κριτήριο τον αριθμό συνέδρων (Α/Σ), που μπορούν να δεχθούν στην κύρια συνεδριακή αίθουσα (και όχι αθροιστικά στο σύνολο των συμπληρωματικών αιθουσών), ως ακολούθως:

- 1) Σ.Κ. μικρού μεγέθους 200-500 συνέδρων
- 2) Σ.Κ. μεσαίου μεγέθους 501-1200 συνέδρων
- 3) Σ.Κ. μεγάλου μεγέθους 1201-3000 συνέδρων.

Ο αριθμός των συνέδρων που δέχεται η κύρια συνεδριακή αίθουσα προκύπτει από τη σχέση «καθαρή επιφάνεια αίθουσας» προς 1.20μ<sup>2</sup> (βλ. κατωτέρω στοιχ. 5.4.1). (Διευκρινίζεται ότι) Σ.Κ. δυναμικότητας άνω των 3000 ατόμων δεν είναι δυνατόν να υπαχθούν στο Ν. 1892/90.

2.2.2. Σ.Κ. όλων των μεγεθών είναι δυνατό ν' ανεγείρονται είτε αυτοτελώς, είτε σε συνδυασμό με τουριστική εγκατάσταση και δη ξενοδοχείο κλασσικού τύπου, ξενοδοχείο τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων ή ξενοδοχείο μικτής λειτουργικής μορφής, ΑΑ και Α τάξης και υπό την προϋπόθεση ότι η τουριστική αυτή εγκατάσταση ανεγείρεται με βάση τις ισχύουσες τεχνικές προδιαγραφές ΕΟΤ

ή έχει ανεγερθεί στο παρελθόν με τις τότε ισχύουσες για τη δυναμικότητα και την τάξη της τεχνικές προδιαγραφές.

2.2.3. Προϋπόθεση για την κατά τα ανωτέρω (στοιχ. 2.2.2.) ανέγερση Σ.Κ. είναι η ύπαρξη και

λειτουργία στην ευρύτερη περιοχή και συγκεκριμένα σε ακτίνα 15 χλμ. για τα μικρού μεγέθους

Σ.Κ., 20 χλμ. για τα μεσαίου και 30 χλμ. για τα μικρού μεγέθους από το γήπεδο του Σ.Κ.,

διπλάσιου της σε συνέδρους δυναμικότητας τους αριθμού κλινών σε κύρια ξενοδοχειακά

καταλύματα ΑΑ-Α τάξης. Είναι αυτονόητο ότι μέρος ή το σύνολο του απαιτούμενου κατά την

παράγραφο αυτή αριθμού κλινών μπορεί ν' ανεγείρεται - εφόσον οι υφιστάμενες στην περιοχή

δεν επαρκούν- σε συνδυασμό με το συνεδριακό κέντρο, εφόσον με βάση άλλες διατάξεις η

δημιουργία νέων κλινών στην περιοχή δεν απαγορεύεται ή δεν υπόκειται σε περιορισμούς

(π.χ. κορεσμός, μέγιστη δυναμικότητα κ.λπ).

Κατ' εξαίρεση, μικρού μεγέθους Σ.Κ. δυναμικότητας μέχρι 250 συνέδρων επιτρέπεται να

δημιουργούνται σε παραδοσιακά κτίσματα (ακόμη και εφόσον δεν πληρούται η προϋπόθεση

της προηγούμενης παραγράφου), μετά από σχετική έγκριση καταλληλότητας υ954 και

αρχιτεκτονικών σχεδίων από τον ΕΟΤ σε ένα στάδιο, τηρουμένων αναλόγως των διατάξεων

του Π.Δ. 33/79. Στην περίπτωση αυτή τίθεται ως προϋπόθεση η ύπαρξη ανάλογου αριθμού

κλινών σε καταλύματα στην ευρύτερη περιοχή.

### 3. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ

#### 3.1. Α' στάδιο: Έγκριση σκοπιμότητας - χωροθέτησης

##### 3.1.1. Σ.Κ. εντός περιοχών όπου δεν απαιτείται προέγκριση χωροθέτησης\*

Ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει στην αρμόδια, για την κλαδική – τομεακή πολιτική, Δ/ση του

ΕΟΤ, τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:5000 με τη θέση του γηπέδου, θεωρημένο από

την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία σχετικά με τη δυνατότητα δημιουργίας Σ.Κ. σύμφωνα με

τις θεσμοθετημένες χρήσεις γης στην περιοχή. Επίσης θα υποβάλλεται τεχνική έκθεση που

θα αφορά στα στοιχεία της παραγράφου 2.2.3. και του πίνακα 4.1. α, β, γ της παρούσας.

Ο ΕΟΤ σε αυτή τη φάση εξετάζει τη σκοπιμότητα δημιουργίας του προτεινόμενου Σ.Κ. Η

έγκριση σκοπιμότητας φέρει την υπογραφή του Γ.Γ. ΕΟΤ και αποτελεί προϋπόθεση της έγκρισης καταλληλότητας οικοπέδου/γηπέδου. Δεν απαιτείται προέγκριση χωροθέτησης στις περιπτώσεις, που η χρήση προβλέπεται (Ν 1650/86 άρθρο 4, παρ.6) από εγκεκριμένο πολεοδομικό, ρυμοτομικό, ρυθμιστικό ή χωροταξικό σχέδιο. Διευκρινίζεται ότι στην έννοια των «σχεδίων» αυτών περιλαμβάνονται:

- α. οικισμοί προ του 1923 και οριοθετημένοι οικισμοί σύμφωνα με το από 24.4.85 ΠΔ (ΦΕΚ 181/Δ/85 όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε μεταγενέστερα),
- β. περιοχές εντός εγκεκριμένων ΓΠΣ που προβλέπουν την τουριστική χρήση,
- γ. σχέδια πόλης, εφόσον δεν εξαιρούν την τουριστική χρήση,
- δ. ΖΟΕ που επιτρέπουν την χρήση τουρισμός σαν κύρια ή αποκλειστική χρήση,
- ε. αποφάσεις του ΕΣΧΠ εφόσον έχουν καθορισθεί ζώνες για τουριστική χρήση,
- στ. ζώνες του άρθρου 24 του Ν. 1650/86 για ανάπτυξη τουριστικών δραστηριοτήτων.

3.1.2. Σ.Κ. εντός περιοχών όπου απαιτείται προέγκριση χωροθέτησης\*\*  
Ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει στην αρμόδια υπηρεσία του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. πλήρη φάκελο με τα δικαιολογητικά, που απαιτούνται για την χωροθέτηση ξενοδοχειακών μονάδων, καθώς και τεχνική έκθεση που θα αφορά στα στοιχεία της παρ. 2.2.3. και του πίνακα 4.1.α,β,γ της παρούσας. Μαζί με τα πιο πάνω στοιχεία και δικαιολογητικά ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει και την έγκριση του ΕΟΤ για την σκοπιμότητα δημιουργίας του Σ.Κ. Για την εξέταση από τον ΕΟΤ της σκοπιμότητας, ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει όλα τα στοιχεία και δικαιολογητικά που καθορίζονται στο προηγούμενο εδάφιο της παραγράφου αυτής.

Αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΕΧΩΔΕ για την χωροθέτηση είναι:

- 1) Στο Νομό Αττικής η Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού
- 2) Στην περιφέρεια Κ. & Δ. Μακεδονίας η Δ/ση Περιβάλλοντος & Χωροταξίας της περιφέρειας.
- 3) Στη λοιπή χώρα η Δ/ση Χωροταξίας.

3.2. Β' στάδιο: Καταλληλότητα οικοπέδου / γηπέδου

Υποβάλλεται πλήρης φάκελλος με τα δικαιολογητικά 1-9 της παρ. 4.2. της παρούσας στην αρμόδια υπηρεσία του ΕΟΤ. Για την έγκριση ή την απόρριψη ακολουθείται η διαδικασία που προβλέπεται για τις τουριστικές εγκαταστάσεις. Η

έγκριση καταλληλότητας οικοπέδου / γηπέδου για τη δημιουργία Σ.Κ. ισχύει 2 χρόνια και για

την ανανέωση της απαιτείται η υποβολή των στοιχείων που προβλέπονται από τις

προδιαγραφές δημιουργίας Σ.Κ. κατά τον χρόνο της υποβολής της αίτησης.

3.3. Γ' στάδιο: Έγκριση αρχιτεκτονικής μελέτης

Υποβάλλεται πλήρης φάκελος με τα δικαιολογητικά της παρ. 7 Συνυποβάλλεται το

δικαιολογητικό αριθ. 10 της παρ. 4.2. της παρούσας καθώς και τα δικαιολογητικά της

παραγράφου 6.5. Για την έγκριση ή την απόρριψη ακολουθείται η διαδικασία που

προβλέπεται για τις τουριστικές εγκαταστάσεις.

Η έγκριση αρχιτεκτονικής μελέτης από τον Ε.Ο.Τ. ισχύει τέσσερα (4) χρόνια.

Αν εν τω μεταξύ

έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια, η διάρκεια ισχύος της έγκρισης Ε.Ο.Τ. ακολουθεί τη διάρκεια

ισχύος της οικοδομικής άδειας. Αν μετά την παρέλευση της τετραετίας δεν έχει εκδοθεί

οικοδομική άδεια ή η άδεια που έχει εκδοθεί έχει μείνει ανεκτέλεστη και έχει λήξει, απαιτείται

ανανέωση των εγκρίσεων του Ε.Ο.Τ. (α', β', γ' στάδια) σύμφωνα με τους όρους δόμησης και

τις προδιαγραφές του Ε.Ο.Τ., που ισχύουν όταν αιτείται η ανανέωση.

#### 4. ΕΠΙΛΟΓΗ ΘΕΣΗΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ

##### 4.1. ΚΡΙΤΗΡΙΑ - ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ

###### ΠΑΡΑΛΕΙΠΕΤΑΙ ΠΙΝΑΚΑΣ

Παρατήρηση: Πέραν των ανωτέρω ισχύουν, για μεν τα γήπεδα εκτός σχεδίου τα γενικά

εφαρμοζόμενα κριτήρια χωροταξικής και περιβαλλοντικής πολιτικής, για δε τα οικόπεδα εντός

σχεδίου και εντός οικισμού οι σχετικές διατάξεις των ΠΔ των ΓΠΣ και οι προβλέψεις των υπό

εκπόνηση μελετών των ΓΠΣ καθώς και τα γενικά εφαρμοζόμενα κριτήρια Πολεοδομικής

Πολιτικής.

###### ΠΑΡΑΛΕΙΠΕΤΑΙ ΠΙΝΑΚΑΣ

[...]

Παρατήρηση: Για ό,τι δεν περιγράφεται ανωτέρω εφαρμόζονται οι εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές καταλληλότητας οικοπέδου/γηπέδου για ξενοδοχεία.

###### ΠΑΡΑΛΕΙΠΕΤΑΙ ΠΙΝΑΚΑΣ

[...]

##### 4.2. ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΕΠΙΛΟΓΗΣ ΘΕΣΗΣ

1. Τοπογραφικό διάγραμμα της ευρύτερης περιοχής σε κλίμακα 1:25000 (Υπόβαθρο της

Γ.Υ.Σ. ή της Δ/σης χαρτογραφήσεων του ΥΠΕΧΩΔΕ), όπου θα σημειώνεται με ευκρίνεια η ακριβής θέση του οικοπέδου/γηπέδου, η σύνδεσή του με το οδικό και τα λοιπά δίκτυα τεχνικής υποδομής της ευρύτερης περιοχής καθώς και η χιλιομετρική απόσταση από τον πλησιέστερο ΟΤΑ.

2. Τοπογραφικό διάγραμμα του γηπέδου/οικοπέδου με υψομετρικές καμπύλες σε κλίμακα

1:200 ως 1:1000, όπου θα σημειώνονται:

- ο Βορράς
- τα όρια της ιδιοκτησίας και οι όμοροι ιδιοκτήτες
- οι διαστάσεις και ο υπολογισμός του εμβαδού της ιδιοκτησίας
- οι ισχύοντες όροι δόμησης καθώς και βεβαίωση σύμφωνα με το υπόδειγμα 3 θεωρημένα πρόσφατα από την αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΕΧΩΔΕ
- το οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου
- τυχόν υφιστάμενα κτίσματα του γηπέδου και των όμορων ιδιοκτησιών
- ο δρόμος προσπέλασης, το πλάτος και ο χαρακτηρισμός του
- οι γωνίες λήψης των φωτογραφιών της παρ. 4.2.4.

Παρατηρήσεις:

- Σε περίπτωση που η προσπέλαση γίνεται από δημοτικό, κοινοτικό ή κοινόχρηστο αγροτικό δρόμο, απαιτείται ο χαρακτηρισμός, το πλάτος και η κατάσταση βατότητάς του να βεβαιώνονται από τον αντίστοιχο ΟΤΑ σύμφωνα με το υπόδειγμα 2 του παραρτήματος.
- Σε περίπτωση που υφίστανται στο γήπεδο κτίσματα, θα πρέπει να δηλώνεται από το μηχανικό αν πρόκειται να κατεδαφιστούν ή να διατηρηθούν και να ενταχθούν στο ΣΚ.

3. Προκειμένου για γήπεδα εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών, Υπεύθυνη

Δήλωση διπλωματούχου μηχανικού, ότι η οδός προσπέλασης έχει το προβλεπόμενο από τις προδιαγραφές επιλογής θέσης πλάτος ασφαλτώσεως. Η δήλωση αυτή θα συνοδεύεται από οριζοντιογραφία σε κλίμακα 1:2000, στην οποία θα σημειώνεται το πλάτος ασφαλτώσεως ανά 50μ. και από την οποία θα προκύπτουν τα δηλούμενα στην υπεύθυνη δήλωση. Αν η οδός προσπέλασης δεν είναι ασφαλοστρωμένη εν όλω ή εν μέρει ή δεν έχει το απαιτούμενο πλάτος ο επενδυτής θα υποβάλει υπεύθυνη δήλωση, ότι έχει εξασφαλίσει έστω με προσύμφωνο αγοράς, τις απαιτούμενες ιδιοκτησίες κατά μήκος της οδού, μέχρι τη συμβολή της με το κύριο κοινοτικό, δημοτικό ή επαρχιακό δίκτυο, όπως ορίζεται από τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης. Η υπεύθυνη αυτή δήλωση θα συνοδεύεται από έγγραφο του οικείου ΟΤΑ, ότι

θ' αποδεχθεί τυχόν δωρεά ιδιωτικής γης για την απαιτούμενη διαπλάτυνση δημοτικού ή κοινοτικού δρόμου.

4. Σειρά φωτογραφιών με επισήμανση του οικοπέδου/γηπέδου της εγκατάστασης καθώς και φωτογραφίες της ευρύτερης περιοχής, για πλήρη φωτογραφική τεκμηρίωση. Η παρουσίαση των φωτογραφιών θα γίνεται σε πινακίδες διαστάσεων DIN A4, στις οποίες θα αναφέρεται η ημερομηνία λήψης και τα στοιχεία του ιδιοκτήτη.

5. Τεχνική έκθεση που θα περιλαμβάνει:

α) Θέση του γηπέδου (Νομός, ΟΤΑ, Τοποθεσία και Αποστάσεις από τον πλησιέστερο

οικισμό, από ημιαστικά (πληθυσμός > 2.000 κατοίκων) και αστικά (πληθ. > 10.000 κατοίκων) κέντρα, από σημαντικούς τουριστικούς πόλους και πόρους της περιοχής).

β) νομικό καθεστώς δόμησης (εκτός σχεδίου, εντός ΖΟΕ, εντός σχεδίου κ.λ.π).

γ) χαρακτηριστικά εγκατάστασης (Αυτοτελές συνεδριακό κέντρο ή τμήμα τουριστικής

εγκατάστασης, δυναμικότητα τάξη κ.λ.π).

δ) έκθεση υπάρχουσας υποδομής και ανωδομής καθώς και τυχόν προγράμματα φορέων με ιδιαίτερη αναφορά:

- σε στοιχεία με τα οποία θα αποδεικνύεται, ότι καλύπτονται οι προϋποθέσεις για την

ανέγερση Σκ (βλέπε παρ. 2.2.3 και κριτήρια της παρ. 4.1

- στις δυνατότητες ηλεκτροδότησης (Υπαρξη δικτύου χαμηλής τάσης, απόσταση από

πλησιέστερο υποσταθμό της ΔΕΗ, διαθέσιμη ηλεκτρική ισχύ κ.λ.π).

- στη δυνατότητα υδροδότησης

- στη δυνατότητα τηλεφωνοδότησης σύμφωνα με τις προδιαγραφές

- στην περιγραφή του περιβάλλοντος χώρου (ιδιαίτερα πρέπει να περιγραφούν το φυσικό και δομημένο περιβάλλον και η συμβατότητα της προτεινόμενης εγκατάστασης με τις υφιστάμενες χρήσεις γης).

Παρατήρηση: Τα παραπάνω δικαιολογητικά 1-5 πρέπει να υποβάλλονται σε δυο αντίτυπα, σφραγισμένα και υπογεγραμμένα από διπλωματούχο αρχιτέκτονα ή πολιτικό μηχανικό, μέλος του ΤΕΕ και να φέρουν τα απαιτούμενα από το Νόμο χαρτόσημα και μηχανόσημα.

6. Υπεύθυνη δήλωση του αιτούντα σε ειδικό έντυπο του ΝΔ 105/69 ότι είναι ιδιοκτήτης του οικοπέδου/γηπέδου που ορίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα με τα στοιχεία Α, Β, Γ, κ.λ.π. εμβαδού .μ<sup>2</sup> (βλ. υπόδειγμα 4 στο παράρτημα).

Σε περίπτωση περισσοτέρων του ενός εξ αδιαιρέτου ιδιοκτητών υποβάλλονται είτε

ανεξάρτητες δηλώσεις, είτε κοινή όπου θα αναγράφονται τα στοιχεία όλων και θα



υπογράφεται από όλους. Ο κάθε ιδιοκτήτης θα δηλώνει το ποσοστό συνιδιοκτησίας του και το σύνολο των ποσοστών θα πρέπει να καλύπτει το 100% της ιδιοκτησίας. Επίσης θα πρέπει να δηλώνεται, ότι 1) το οικόπεδο/γήπεδο αποτελεί ενιαία έκταση που δεσμεύεται στο σύνολό της για τη δημιουργία του Σκ και 2) στο μέλλον για οποιαδήποτε αποδέσμευση τμήματος του οικοπέδου ή της έκτασης θα πρέπει να υπάρχει η σύμφωνη γνώμη του Ε.Ο.Τ. Θα συμπληρώνεται τέλος η υπεύθυνη δήλωση με το 1) αν το γήπεδο ή μέρος του αποτελεί χαρακτηρισμένη δασική έκταση και 2) αν το οικόπεδο αποτελεί χαρακτηρισμένη δασική έκταση.

Η ανέγερση Σ.Κ. (ή η εκ των υστέρων λειτουργία του) σε γήπεδα/ οικόπεδα επί των οποίων υπάρχει συγκυριότητα (πλην της κατ' ιδανικά μερίδια) δεν είναι δυνατή.

7. Σκαρίφημα γενικής διάταξης σε επίπεδο προσχεδίου, το περιεχόμενο του οποίου ορίζεται στο Π.Δ. 696/74.

8. Λοιπές βεβαιώσεις - έγγραφα από συναρμόδιους φορείς:

α) Αν το γήπεδο/οικόπεδο βρίσκεται κοντά σε αρχαιολογικό χώρο ή δασική έκταση πρέπει να υποβληθεί και βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας ότι δεν έχει

αντίρρηση για την ανέγερση της μονάδας.

β) Βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας για τον τρόπο ύδρευσης

β1. Εφ' όσον το Σ.Κ. υδρεύεται από το δίκτυο της πόλης ή του οικισμού ότι υπάρχει

δυνατότητα παροχής τόσων λίτρων νερού ημερήσια όσων προβλέπονται για τη δυναμικότητα του Σ.Κ. στην παρ. 4.1β 16.

β2. Εφ' όσον η ύδρευση γίνεται από γεώτρηση, θα προσκομίζεται άδεια χρήσης νερού και εκτέλεσης έργου σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.1739/87 και των εκτελεστικών του διαταγμάτων.

γ) Κυκλοφοριακή σύνδεση του οικοπέδου/γηπέδου με τον δρόμο προσπέλασης εγκεκριμένη από την αρμόδια καθ' ύλην και κατά τόπο κρατική υπηρεσία.

9. Έγκριση χωροθέτησης από το ΥΠΕΧΩΔΕ εφ' όσον απαιτείται.

10. Εγκεκριμένη μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων για έργα Α' κατηγορίας ομάδας ΙΙ, σύμφωνα με τις διατάξεις της 69269/5387/24.10.90 κοινής απόφασης που αφορά σε

«κατάταξη έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες, περιεχόμενο Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ), καθορισμός περιεχομένου ειδικών περιβαλλοντικών μελετών (ΕΠΜ) και λοιπές συναφείς διατάξεις», σύμφωνα με το Ν. 1650/1986 (ΦΕΚ 678/Β/25.10.90).

## 5. ΚΤΙΡΙΟΔΟΜΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ

### ΠΑΡΑΛΕΙΠΕΤΑΙ ΠΙΝΑΚΑΣ

[...]

## 6. ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ & ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ

### 6.1. ΘΑΛΑΜΟΙ ΜΕΤΑΦΡΑΣΤΩΝ

Εν προκειμένω τηρείται ο διεθνής κανονισμός ISO 2603 που αποτελεί

παράρτημα της απόφασής μας αυτής (Συμπληρωματικό Παράρτημα).

## 6.2. ΗΧΟΜΟΝΩΣΗ - ΗΧΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑ

6.2.1. Οι αίθουσες συνεδριακών κέντρων, από πλευράς ηχοπροστασίας και ηχομονώσεως υπάγονται στην κατηγορία Α «υψηλής ακουστικής άνεσης» του άρθρου 12 του κτιριοδομικού κανονισμού (Υ.Α. 3046 304 ΦΕΚ 59/Δ/3.2.89) και η κατασκευή τους ακολουθεί τα κριτήρια των χώρων «συναθροίσεων». Οι τιμές ηχομονώσεως που προβλέπονται στον πίνακα 2 του άρθρου 12 είναι οι ελάχιστες επιτρεπτές, ενώ οι τιμές εφαρμογής εξαρτώνται από τη στάθμη θορύβου του περιβάλλοντος ούτως ώστε να επιτυγχάνεται η επιθυμητή στάθμη θορύβου εντός της αιθούσης. Ιδιαίτερη μέριμνα θα λαμβάνεται στην περίπτωση γειτνιάσεως της αίθουσας με χώρους μηχανολογικών εγκαταστάσεων ή χώρους στους οποίους παράγονται θόρυβοι μεγάλης εντάσεως (π.χ. discotheque) για την αποφυγή μεταδόσεως θορύβων και κραδασμών προς την αίθουσα. Στην περίπτωση αυτή συνιστάται η απομόνωση του φέροντος

οργανισμού της αίθουσας από τους φέροντες οργανισμούς των χώρων όπου παράγονται οι θόρυβοι ή κραδασμοί.

6.2.2. Η μέγιστη στάθμη θορύβου στην αίθουσα, όταν αυτή είναι κενή και η εγκατάσταση του κλιματισμού σε λειτουργία δε θα υπερβαίνει την τιμή NC 35, ενώ συνιστάται η τιμή NC 30. Για την επίτευξη της επιθυμητής στάθμης θορύβου θα χρησιμοποιηθούν τα κατάλληλα υλικά και πάχη για την κατασκευή δαπέδων, οροφών, τοίχων πληρώσεως και κουφωμάτων.

## 6.3. ΑΚΟΥΣΤΙΚΗ

### 6.3.1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ-ΚΑΤΑΛΗΠΤΟΤΗΤΑ

Η ακουστική τόσο των μεγάλων αιθουσών συνεδρίων όσο και των βοηθητικών συνεδριακών χώρων θα πρέπει να είναι κατάλληλη για την εξυπηρέτηση των συνεδριακών εκδηλώσεων που θα φιλοξενήσουν. Το μέγεθος που θα πρέπει να ρυθμιστεί είναι κυρίως η καταληπτότητα, που θα πρέπει να είναι τέτοια ώστε να επιτρέπει την απρόσκοπτη επικοινωνία του λόγου σε ποσοστό τουλάχιστον 90% των θέσεων των μεγάλων αιθουσών και το σύνολο των θέσεων

των μικρότερων αιθουσών. Απρόσκοπτη θεωρείται η επικοινωνία σε συγκεκριμένη θέση, εφ' όσον:

α. η απώλεια συμφώνων δεν ξεπερνά το 10% σε όλες τις πρότυπες οκτάβες από 125 ως και 4.000 Hz, ή

β. ο λόγος στάθμης ηχητικής πίεσης του άμεσου προς το ανακλώμενο πεδίο δεν είναι

μικρότερος από -6 DB, ή

γ. ο βελτιωμένος συντελεστής παρεμβολής αντηχήσεως (IMPROVED REVERBERATION INTERFERENCE FACTOR κατά V.S. MANKOVSKI) είναι μεγαλύτερος από 1.9. Οποιοδήποτε από τα προηγούμενα κριτήρια θεωρείται ικανό για την υποστήριξη της ακουστικής επάρκειας των αιθουσών.

### 6.3.2. ΧΡΟΝΟΣ ΑΝΤΗΧΗΣΗΣ

Ο χρόνος αντήχησης των αιθουσών θα πρέπει να συμφωνεί με τις απαιτήσεις του κριτηρίου καταληπτότητας, που έχει επιλεγεί σε συνάρτηση με το μέγεθος τους και το μέγεθος του ακροατηρίου. Σε καμία περίπτωση ο χρόνος

αντήχησης των αιθουσών δεν θα πρέπει να υπερβαίνει το 1 sec στις πρότυπες οκτάβες.

### 6.3.3. ΔΙΑΧΥΣΗ

Θα πρέπει να καταβληθεί κάθε δυνατή προσπάθεια, ώστε το ηχητικό πεδίο των αιθουσών να έχει καλή διάχυση στο φάσμα συχνοτήτων από 250 έως 2500

Hz.

6.3.4. Η ικανοποιητική ακουστική της αίθουσας θα επιτυγχάνεται με την κατάλληλη επιλογή των ακουστικών επιφανειών της.

### 6.4. ΗΛΕΚΤΡΑΚΟΥΣΤΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ

Το ηλεκτρακουστικό σύστημα των αιθουσών θα πρέπει να διαθέτει επαρκή ισχύ ώστε να δίνει εντάσεις μέχρι 100 DB σε όλες τις θέσεις με χαμηλή παραμόρφωση. Θα πρέπει επίσης να έχει δυνατότητα ισοστάθμισης της καμπύλης συχνοτήτων ανά 1/3 οκτάβας και τη δυνατότητα επιλογής και μείξεως των ηχητικών πηγών του.

Τα κριτήρια καταληπτότητας που αναφέρθηκαν στην παράγραφο 6.3.1. ισχύουν και κατά την λειτουργία της ηλεκτρακουστικής εγκατάστασης.

### 6.5. ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ

Κατά την φάση υποβολής αρχιτεκτονικών σχεδίων για έγκριση στον ΕΟΤ, θα υποβάλλεται τεχνική έκθεση από διπλωματούχο μηχανικό με ειδίκευση σε θέματα ηχομόνωσης και ηχοπροστασίας στην οποία θα περιγράφεται η μέθοδος ηχοπροστασίας-ηχομόνωσης, τα υλικά και τα ελάχιστα πάχη για την κατασκευή των οροφών, δαπέδων, τοίχων, κουφωμάτων και τα λοιπά μέσα ηχοπροστασίας, που θα ληφθούν και θα αναφέρεται για κάθε οικοδομικό στοιχείο η επιτυγχανόμενη τιμή ηχομόνωσης όπως θα προκύπτει από έντυπα κατασκευαστών ή εγκεκριμένους κανονισμούς, που θα επισυνάπτονται. Η μελέτη, που θα υποβληθεί στο Πολεοδομικό Γραφείο, θα περιλαμβάνει πλήρη μελέτη ηχομόνωσης-

ηχοπροστασίας και ακουστικής των κύριων και των βοηθητικών αιθουσών.

Αναγκαία προϋπόθεση για τη χορήγηση άδειας λειτουργίας των αιθουσών, θα είναι η

υποβολή στον Ε.Ο.Τ. της εγκεκριμένης μελέτης ηχομόνωσης - ηχοπροστασίας και ακουστικής των αιθουσών και πρωτοκόλλου μετρήσεων από ειδικευμένα συνεργεία (όπως στον κτιριοδομικό κανονισμό αναφέρεται) οι οποίες θα αποδεικνύουν την επίτευξη των απαιτούμενων τιμών στάθμης θορύβου, καταληπτότητας και χρόνου αντηχήσεως.

### 7. ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

1. Φωτοαντίγραφο του εγγράφου έγκρισης καταλληλότητας του οικοπέδου.

2. Αρχιτεκτονικά σχέδια ανά τύπο κτιρίου

α) Οψεις τέσσερις (4) σε κλίμακα 1:50

β) Τομές τους δύο (2) σε κλίμακα 1:50

γ) Κατόψεις (όπου θα σημειώνονται πλήρεις διαστάσεις, τα εμβαδά των χώρων, εξοπλισμός και στάθμες εσωτερικών χώρων και περιβάλλοντος χώρου. Επίσης θα σημειώνονται οι χαρακτηρισμοί των χώρων) σε κλίμακα 1:50. δ) Τοπογραφικό διάγραμμα της ευρύτερης περιοχής σε κλίμακα 1:25.000 (Υπόβαθρο της Γ.Υ.Σ. ή της Δ/σης χαρτογραφίσεων του ΥΠΕΧΩΔΕ), όπου

θα σημειώνεται με ευκρίνεια η ακριβής θέση του οικοπέδου/γηπέδου, η σύνδεσή του με το οδικό και τα λοιπά δίκτυα τεχνικής υποδομής της ευρύτερης περιοχής καθώς και η χιλιομετρική απόσταση από τον πλησιέστερο ΟΤΑ.

ε. Διάγραμμα κάλυψης του οικοπέδου/γηπέδου, σε κλίμακα 1:2000 ως 1:1000 όπου θα

αναγράφονται το εμβαδόν του οικοπέδου/γηπέδου, οι ισχύοντες στην περιοχή όροι δόμησης, οι επιτρεπόμενες επιφάνειες και οι αντίστοιχες πραγματοποιούμενες, αναλυτικά και συνολικά.

- Θα εμφανίζονται μόνο τα κτίσματα με τις αποστάσεις τους από τα όρια, την απόσταση από την ακτογραμμή ή τη γραμμή αιγιαλού κατά τα ισχύοντα και την απόσταση από το δρόμο. Επίσης, θα σημειώνεται το οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου/γηπέδου.

- Το διάγραμμα κάλυψης πρέπει να είναι θεωρημένο από το αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο για τους γενικούς ή ειδικούς όρους δόμησης που ισχύουν στην περιοχή, για το τι προβλέπεται από τη ρυθμιστική μελέτη, αν υπάρχει ή όχι αναστολή οικοδομικών εργασιών στην περιοχή και αν έχουν ήδη αρχίσει οικοδομικές εργασίες. - Τα παραπάνω μπορούν να βεβαιώνονται από το Μηχ/κό με υπεύθυνη δήλωση, με την προϋπόθεση ότι ισχύουν οι ίδιοι όροι δόμησης και λοιπές διατάξεις, όπως είχαν βεβαιωθεί στο β' στάδιο από το αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο.

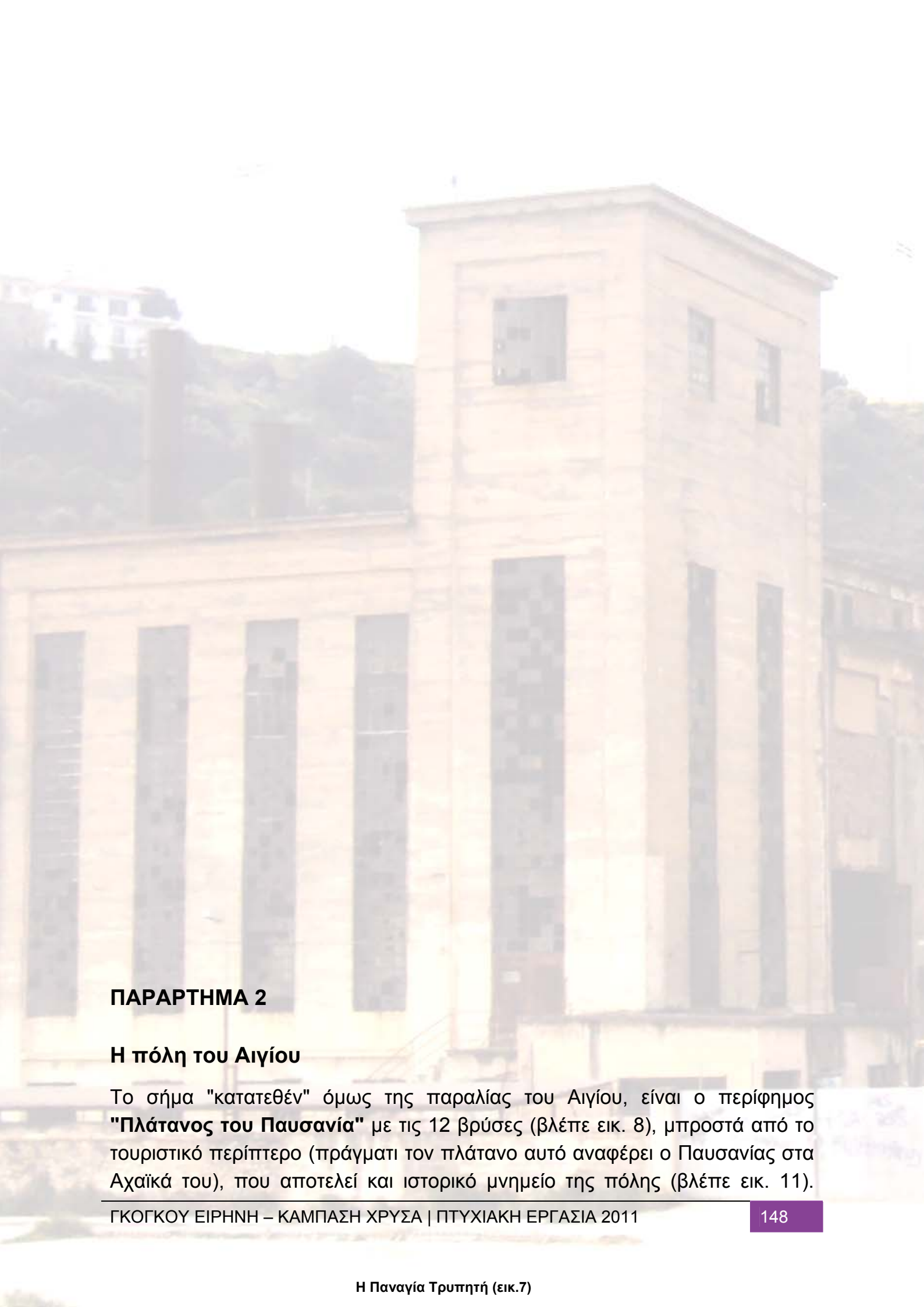
στ. Τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπέδου/γηπέδου σε κλίμακα 1:2000 ως 1:1000, όπου θα σημειώνονται τα υ954 κτίσματα και η διαμόρφωση του υπαίθριου περιβάλλοντα χώρου, ο δρόμος προσπέλασης με το χαρακτηρισμό και το πλάτος του, τυχόν κόμβος κυκλοφοριακής σύνδεσης, όπως έχει εγκριθεί από την αρμόδια αρχή, η κατά νόμο γραμμή αιγιαλού σύμφωνα με τα ισχύοντα κ.λπ.

3. Τεχνική έκθεση όπου θα αναφέρονται τα βασικά υλικά που θα χρησιμοποιηθούν κατά περίπτωση (βλ. υπόδειγμα 5 στο παράρτημα). Παρατήρηση: Τα παραπάνω δικαιολογητικά 2-

3 πρέπει να υποβάλλονται σε τρία αντίτυπα, σφραγισμένα και υπογεγραμμένα από

διπλωματούχο αρχιτέκτονα ή πολιτικό μηχανικό, μέλος του ΤΕΕ και η μία σειρά να φέρει τα απαιτούμενα από το Νόμο χαρτόσημα και μηχανόσημα.

4. Άλλα δικαιολογητικά: Στην υποβολή της αρχιτεκτονικής μελέτης προσκομίζονται επιπλέον όσα έγγραφα και εγκρίσεις συναρμοδίων φορέων έχουν ζητηθεί με το έγγραφο έγκρισης καταλληλότητας του οικοπέδου / γηπέδου (π.χ. έγκριση κυκλοφοριακής σύνδεσης, έγκριση ΥΠΠΟ). Είναι δυνατόν σε ειδικές περιπτώσεις να ζητηθούν από τον ΕΟΤ, στη φάση έγκρισης αρχιτεκτονικής μελέτης, γνωματεύσεις άλλων φορέων, όπως π.χ. αρχ/κής επιτροπής.



## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2

### Η πόλη του Αιγίου

Το σήμα "κατατεθέν" όμως της παραλίας του Αιγίου, είναι ο περίφημος **"Πλάτανος του Πausανία"** με τις 12 βρύσες (βλέπε εικ. 8), μπροστά από το τουριστικό περίπτερο (πράγματι τον πλάτανο αυτό αναφέρει ο Πausανίας στα Αchaϊκά του), που αποτελεί και ιστορικό μνημείο της πόλης (βλέπε εικ. 11).

Αλλά το κόσμημα παραλίας - και της πόλης του είναι η εκκλησία **Παναγίας της Τρυπητής**, πίσω από τις εγκαταστάσεις Χαρτοποιίας, "καρφωμένη" στο



της  
όλης  
Αιγίου -  
της

σχεδόν

της  
που  
βράχο,

ανάμεσα στους υπέροχους κλιμακωτούς κήπους, με τα κάθε λογής και χρώματος πανέμορφα λουλούδια, δεσπόζει σε όλο τον περιβάλλοντα χώρο (βλέπε εικ. 7). Ο απότομος - σχεδόν κάθετος - αυτός βράχος που χωρίζει την κάτω πόλη από την επάνω πόλη, στολίζεται από σκάλες - τούνελ - που οδηγούν από την παραλία επάνω στην πόλη, καθώς και από το υπέροχο "καλντερίμι" στα ριζά, του βράχου, που αρχίζει από το Αρχαιολογικό Μουσείο και τώρα κοσμείται από ένα πέτρινο μαντρότοιχο και καταλήγει στην παραλία.

Κατά μήκος της παραλίας και προς τα Ανατολικά συναντάμε τον **υδροβιότοπο της λίμνης της Αλυκής**, όπου τον χειμώνα συγκεντρώνει πολλά και σπάνια είδη πουλιών,

αποτελεί δε ένα από τα πιο ενδιαφέροντα αξιοθέατα της πόλης.

Στη παραλία στεγάζονται και λειτουργούν δύο Ναυταθλητικοί όμιλοι και ναυλοχούν τα διάφορα σκάφη αναψυχής και ψαρέματος των Αιγιωτών.

Οι σκάλες (εικ. 9)



Άποψη από τις σκάλες τη νύχτα (εικ.10)

### ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3

## Αναφορές που έχουν γίνει κατά καιρούς από τις τοπικές αρχές για το συγκρότημα της Χαρτοποιίας

19.2.11

### Αναφορικά με το ακίνητο της Χαρτοποιίας

#### ΕΡΕΥΝΑ

*Πάλι το ακίνητο της Χαρτοποιίας στο προσκήνιο. Εκείνο το εργοστάσιο, μας βασανίζει από τον καιρό που έκλεισε, μέχρι που το τοπικό μας κοινοβούλιο αποφάσισε σε μια συνεδρίασή του (που επρόκειτο να αποφασίσει να το πουλήσει) να αλλάξει απόφαση και να το χαρίσουμε στο Υπουργείο Παιδείας για να μας στείλουν δυο Σχολές ΤΕΙ (εκ των οποίων μόνο η μία έφθασε) και έκαμε έναρξη λειτουργίας της εν μέσω δυσχερειών, αφού τα κτίρια ήθελαν προσαρμογή για τη λειτουργία της Σχολής που θα εγκαθίστατο. Θυμόμαστε εκείνο το χειμαρρώδη πρόεδρο του ΤΕΙ Πάτρας, ο οποίος παραμύθιασε το δημ. Συμβούλιο λέγοντας ότι θα έφερνε κάπου 5000 σπουδαστές, από τα υπερτροφικά άλλα ΤΕΙ της περιφέρειας!*

*Επικράτησε αισιοδοξία. Όλοι οι σύμβουλοι συμφώνησαν (πλην ενός) και βιάστηκαν να διακηρύξουν την απόφασή τους ως...ευεργέτημα της αγοράς μας και κυρίως των ανοίκιαστων διαμερισμάτων τα οποία ετοιμάστηκαν μετά το σεισμό του 1995 με το άτοκο δάνειο που δόθηκε και που θα πλήρωναν τις δόσεις οι ιδιοκτήτες. Όλοι έτριβαν τα χέρια τους και ...έψαχναν στις τσέπες τους, τα προσδοκώμενα ενοίκια. Υπήρξαν κάποιες πιο πρακτικές και σώφρονες σκέψεις, για να μείνει το ακίνητο του εργοστασίου στο Δήμο για τις ανάγκες του λιμανιού, το οποίο, από τότε ήταν στο ενδιαφέρον των δημοτών για τα έσοδα που αποχτούσε, αν και όταν επεκτεινόταν και λειτουργούσε ως εμπορικό και επιβατηγό, θα πολλαπλασιάζονταν.*

*Άλλα ...χαμόγελα και συσκέψεις επί συσκέψεων, μέχρι που 16 χρόνια μετά (μέχρι σήμερα) δεν κατορθώθηκε να ολοκληρωθεί η κατασκευή του. Μπήκε απόκοντα και η μαρίνα, αλλά λόγω ασυμφωνίας των παραγόντων πήγε κι αυτή στα υπ' όψιν. Η παραλιακή μας ζώνη, το πέταλο του φυσικού όρμου έμεινε όπως το βρήκε η γενιά μας από την προηγούμενη. Ωστόσο θέμα για συζητήσεις και για πολιτική...πρώτο. Καλά που έγινε εκείνο το κομμάτι κάτω από την Τρυπητή και πιάνει το φέρυ μποτ (που κι αυτό σταμάτησε και παρακαλάμε να ξαναρχίσει τα δρομολόγιά του) και πλευρίζουν κάποια εμπορικά πλοία μεταφέροντας κοντέϊνερς (εμπορευματοκιβώτια), κυρίως με μπανάνες, τις*



οποίες... τρώμε ποικιλοτρόπως, αφού δεν καταφέρνουμε να εκμεταλλευτούμε τα οφέλη ενός οργανωμένου λιμανιού. Ξαναγυρνάμε στο ΤΕΙ. Για ένα δυο τμήματα τόσα κτίρια και τόσο οικόπεδο παραέπεφτε πολύ. Κάποιοι πιο διορατικοί σύμβουλοι και ο τότε δήμαρχος Αλ. Μέγαρης (πρακτικό μυαλό) πρότειναν να εγκατασταθούν τα νέα τμήματα στο κτίριο Καλαμπόκα (λειτουργούσε εκεί το Λύκειο) και όσο να αναπτυχθούν περισσότερα τμήματα (αφέλεια που μας δέρνει), το ΤΕΙ να φτιάξει δικά του κτίρια στην περίμετρο της πόλης ή προς το Βουλωμένο, όπως έγινε με άλλες πόλεις. Αλλά το μίζερο Υπουργείο Παιδείας για να εγκαταστήσει μια σχολική μονάδα, βάζει το μαχαίρι στο λαιμό του Δήμου. Βρείτε και δωρίστε οικόπεδο, διαφορετικά, σχολείο δεν έχει.

Δεν προχώρησε η ιδέα περί Καλαμπόκα (και σήμερα παραμένει ρημάδι, ένα περιουσιακό στοιχείο του Νοσοκομείου, δηλ. Δημόσιο κτήριο, το οποίο θα μπορούσε να στεγάσει σημαντικές μονάδες είτε υγειονομικές είτε διοικητικές, του Κράτους ή του Δήμου. Περνάμε απέξω και θλιβόμαστε. Αχρηστεύεται μια οικοδομή στην καλύτερη θέση και δε βρίσκεται ένας κάποιος αρμόδιος να ενδιαφερθεί για την αξιοποίησή της.) Έτσι η κεντρική Σχολή ΤΕΙ Πάτρας με το δούρειο ίππο του παραρτήματός της στο Αίγιο, κατέλαβε το ζωτικότερο χώρο του Δήμου, αντί πινακίου φακής. Ας μην ανοίξουμε εδώ, τώρα, τέτοια κουβέντα ποια έσοδα έφεραν στην πόλη οι σπουδαστές. Το συμβόλαιο, παραχώρησης της πρώην Χαρτοβιομηχανίας Αιγίου, μεταξύ Δήμου και υπουργείου Παιδείας, περιέχει έναν ανατρεπτικό όρο, υπέρ του Δήμου, τον οποίο φιλοδοξούν να ενεργοποιήσουν κάποιοι τοπικοί παράγοντες, με την ελπίδα να απελευθερωθούν τα εβδομήντα τόσα στρέμματα του ακινήτου της πρώην Χαρτοποιίας, προς εξυπηρέτηση των αναγκών του λιμένος, που κάθε τόσο μαθαίνουμε ότι δημοπρατείται κι ακόμη οι εργασίες δεν άρχισαν.

Ο όρος αυτός δεσμεύει το υπουργείο να έχει εγκαταστήσει ως το τέλος του 2010 και τρίτη Σχολή στο Αίγιο και να υπάρχει προοπτική να αυτονομηθεί το ΤΕΙ Αιγίου. Επειδή αυτό δεν έγινε και μπήκαμε αισίως στο 2011, μένει ανοιχτό αυτό το θέμα, που είναι ταυτόχρονα και δίκοπο μαχαίρι. Ήδη οι παράγοντες του λιμανιού... ανακάλυψαν ότι το μελλοντικό λιμάνι δε θα έχει χερσαίους χώρους ν' αναπτυχθεί. Κάποιοι έριξαν την ιδέα να επιδιωχθεί η αποβολή του Κράτους από το δημοτικό ακίνητο και με βάση τη ρήτρα του συμβολαίου να επανέλθει στο Δήμο τμήμα ή όλο το ακίνητο. Κάπου 80 στρέμματα είναι αυτά συν τα κτίρια. Το ΤΕΙ να μη φύγει. Να μετεγκατασταθεί. Δεν ήρθαν δα και οι... 5000 σπουδαστές του κ. Μακρυγένη και δεν έχουμε πού να τους βολέψουμε!

*Και τούτο ποιείν κακείνο μη αφιέναι. Μπαίνει ένα ακόμη πρόβλημα στο Δήμο, σα να μην του φτάνουν τα τόσα που τον...προίκισε ο Καλλικράτης. Αν το θέμα έχει κάποιες λαβές,*

*ας μην το αφήσουμε να μας ξεφύγει και σε κάποιο μέλλον (μπορεί και πολύ σύντομα) να μεταμεληθούμε και να επικαλούμεθα τη στερνή μας γνώση κατά τη λαϊκή σοφία. Οι πανεπιστημιακές Σχολές, απ' ό,τι διαβάζουμε συμπτύσσονται και αντί να αρχίσουμε πάλι τις γονυκλισίες παρακαλώντας για μια τρίτη Σχολή άμεσα, περισσότερες στο μέλλον, μήπως θα ήταν σκόπιμο να ενεργοποιηθεί η ρήτρα προς περισσότερο όφελος της πόλης;*

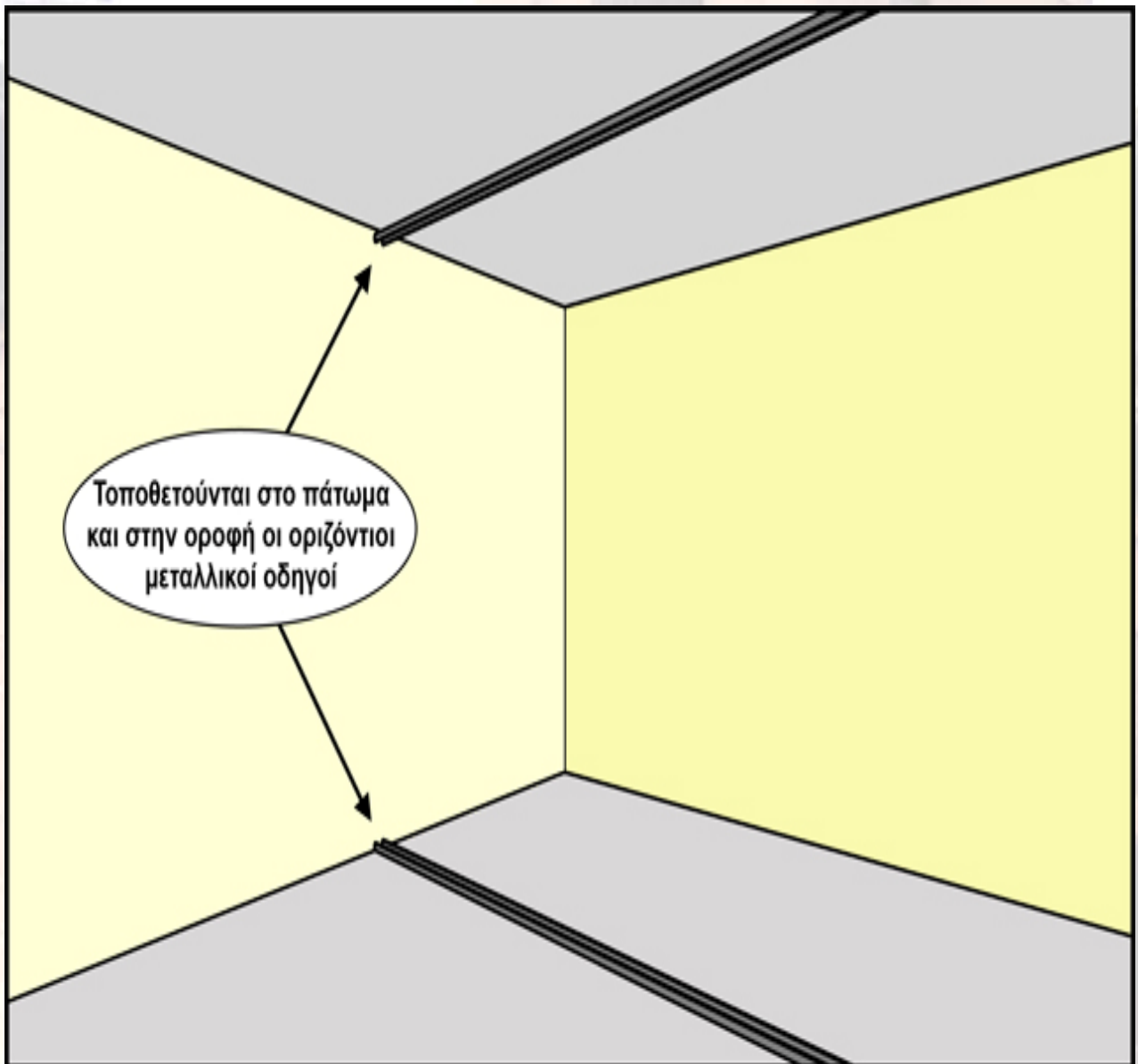
*Θα συζητηθεί το θέμα στο δημοτικό συμβούλιο. Και πιστεύουμε να το έχουν μελετήσει σε όλες τις διαστάσεις του το θέμα, οι κύριοι σύμβουλοι και να αποφασίσουν το συμφερότερο για την πόλη. Θα είναι μια κρίσιμη απόφαση, εξίσου σημαντική με εκείνη της δωρεάν παραχώρησης στο Κράτος, όταν η πόλη αγόρασε το ακίνητο με Τραπεζικό Δάνειο και υποθήκευση των δημοτικών τελών, έως ότου το αποπληρώσουν οι δημότες. Μήπως είναι μια ευκαιρία που δεν πρέπει να χαθεί;*

## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4**

### **Τρόποι αποκατάστασης**

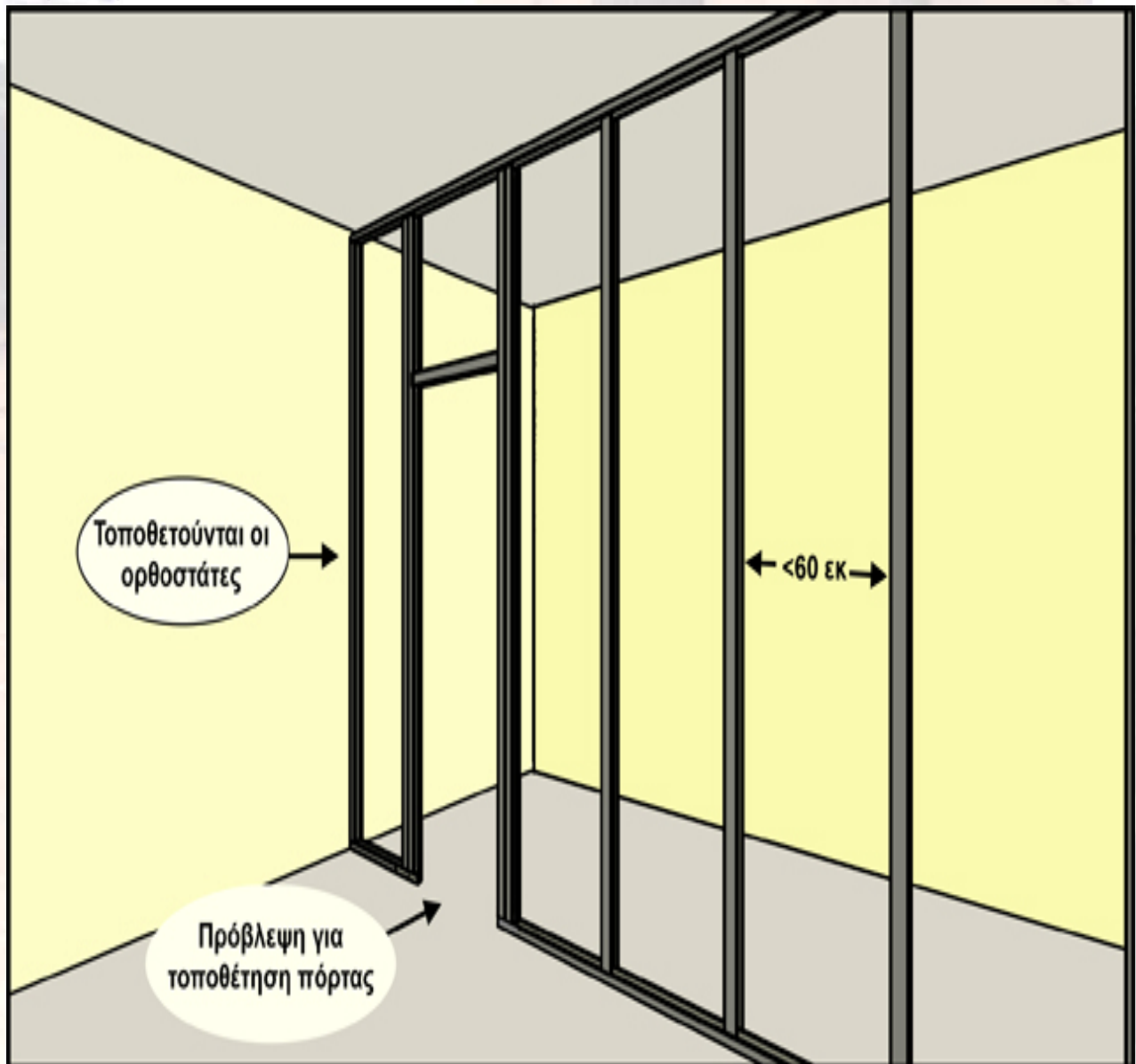
## Κινητά πάνελ

**Βήμα 1:** Χαράσσεται το ίχνος του τοίχου στο δάπεδο, στους τοίχους και στην οροφή. Τοποθετούνται στο δάπεδο και στην οροφή οι μεταλλικοί οδηγοί.



Εικόνα 73

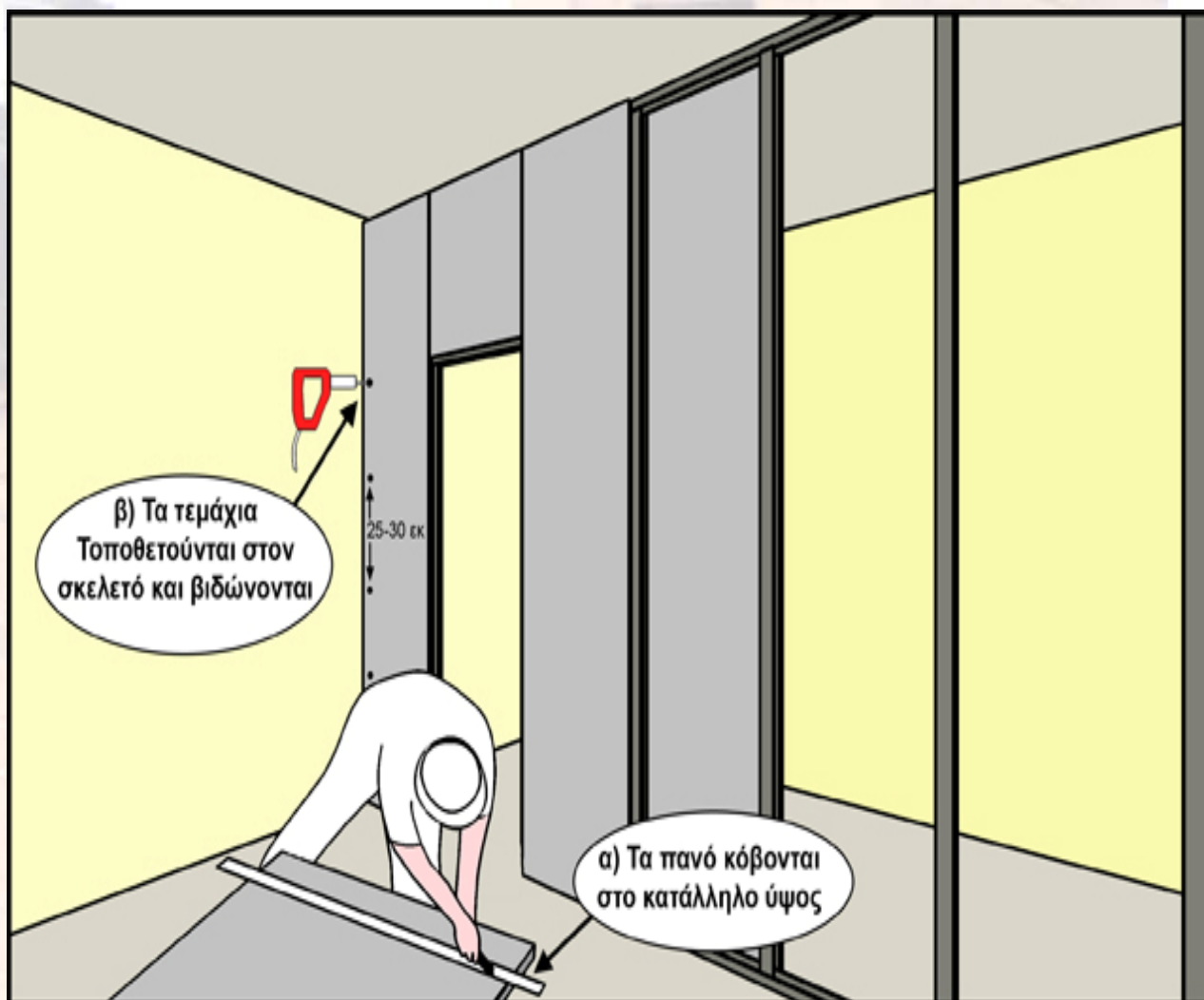
**Βήμα 2:** Τοποθετούνται οι ορθοστάτες. Η απόσταση των κατακόρυφων ορθοστατών είναι ανάλογη με το μέγεθος των τεμαχίων των γυψοσανίδων. Συνήθως η απόσταση δεν ξεπερνάει τα 60 εκ. Στο στάδιο αυτό γίνεται η πρόβλεψη για την τοποθέτηση πόρτας η παραθύρο



Εικόνα 74

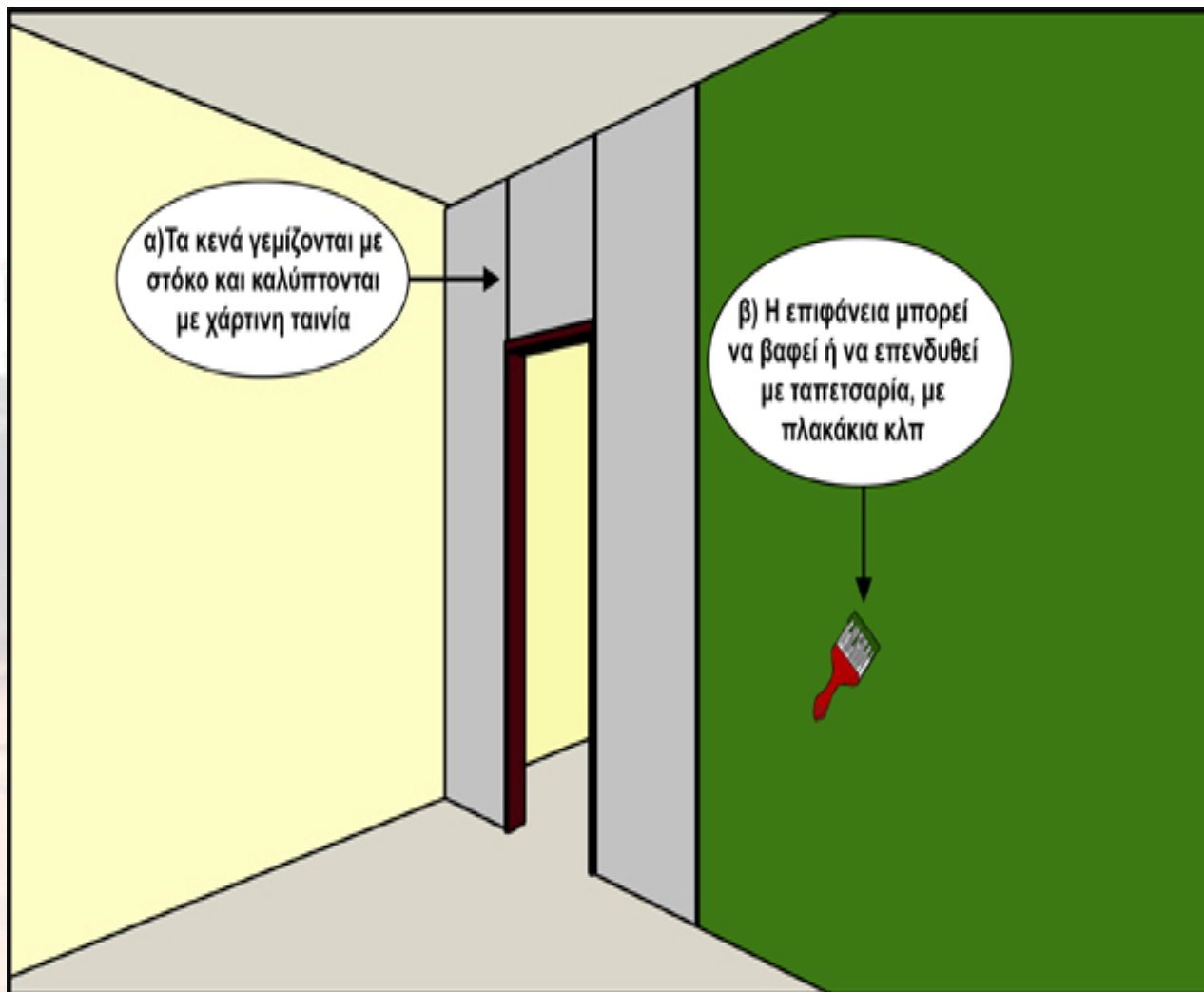
**Βήμα 3:** Κόβονται οι γυψοσανίδες περίπου 1-2 εκατοστά μικρότερες από την επιφάνεια που πρέπει να καλύψουν. Σημειώνεται ότι η κοπή γίνεται πολύ εύκολα επιτόπου με ένα κοπίδι. Τοποθετούνται τα πανό πάνω στον σκελετό και στερεώνονται με ειδικές βίδες, Στο ενδιάμεσο κενό τους μπορούν να τοποθετηθούν κατάλληλα υλικά προσφέροντας θερμομόνωση, ηχομόνωση και

πυροπροστασία. Ενσωματώνονται και όλες οι μηχανολογικές, ηλεκτρολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις.



Εικόνα 75

**Βήμα 4:** Οι αρμοί καλύπτονται με γυψόστοκο και στη συνέχεια καλύπτονται με χάρτινη κολλητική ταινία. Η επιφάνεια δεν χρειάζεται στοκάρισμα και μπορεί να βαφεί ή να επικαλυφθεί με πλακάκια, ταπετσαρίες, διακοσμητικά τουβλάκια κλπ.



**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 5**  
**ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΗ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ**  
**ΠΑΘΟΛΟΓΙΑ**

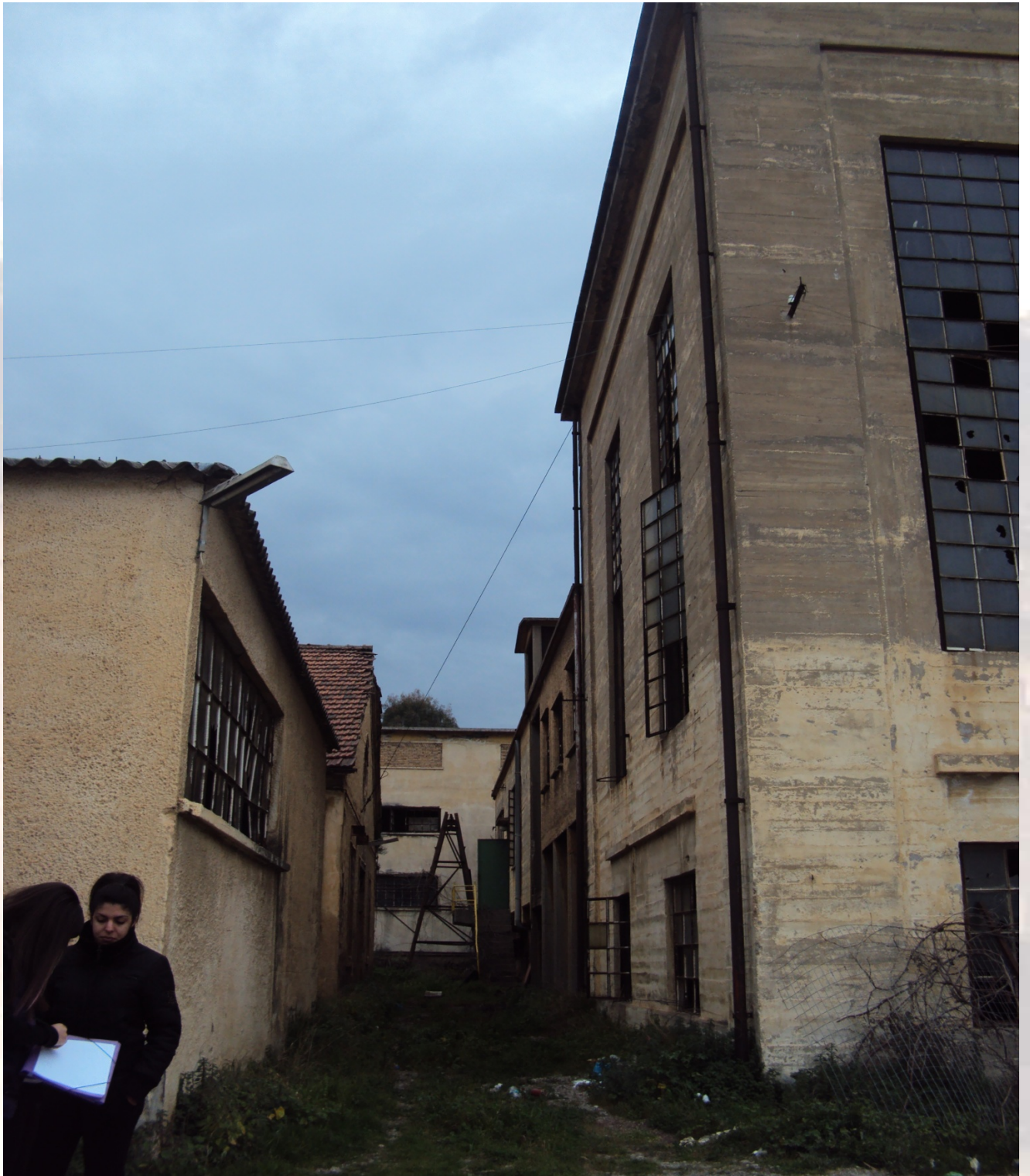


Πρόσοψη λεβητοστασίου



Βορειοανατολική όψη λεβητοστασίου





Βορειοδυτική όψη λεβητοστασίου



Κύρια είσοδος



Σκάλα πρόσοψης



Διαμόρφωση κάθετων και οριζόντιων στοιχείων



Χωνί μηχανής στερεών καυσίμων



Σκάλες ανάβασης στην κορυφή των μηχανών



Καπνοδόχος



Σκάλα που οδηγεί στο υπόγειο



Επιγραφή μηχανής



Εγκαταστάσεις ΔΕΗ



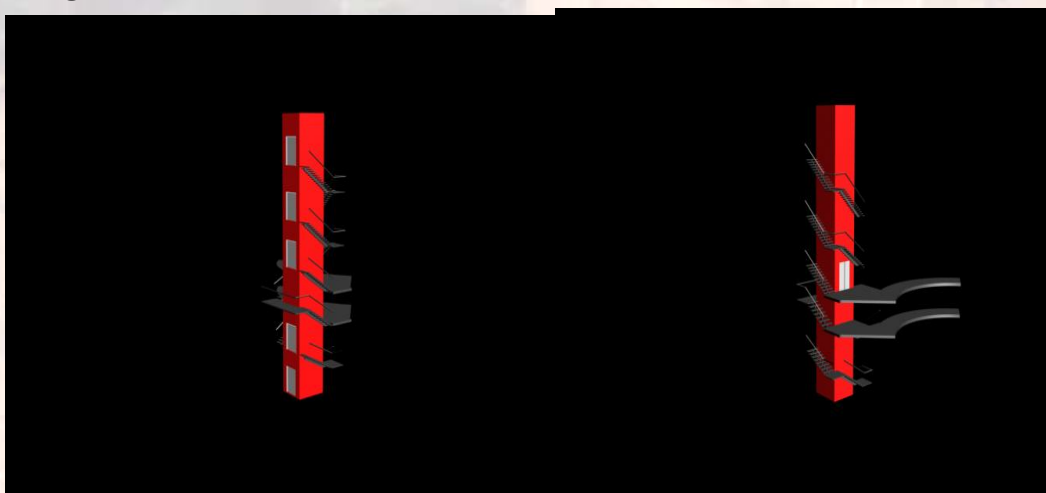
Είσοδος στο χώρο των WC



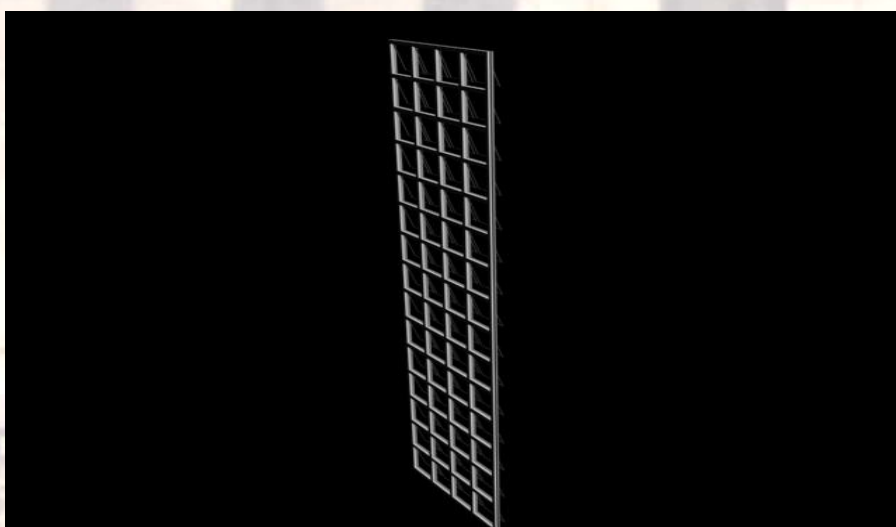
Πανοραμική άποψη της Χαρτοποίας



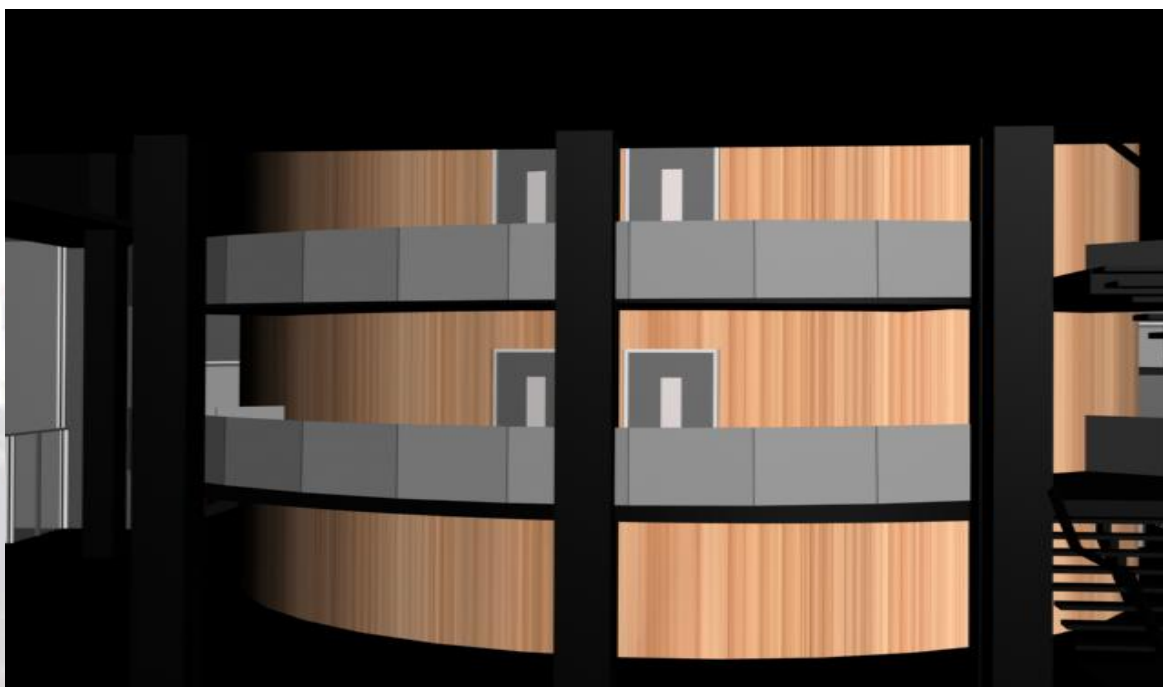
## ΠΡΟΤΑΣΗ



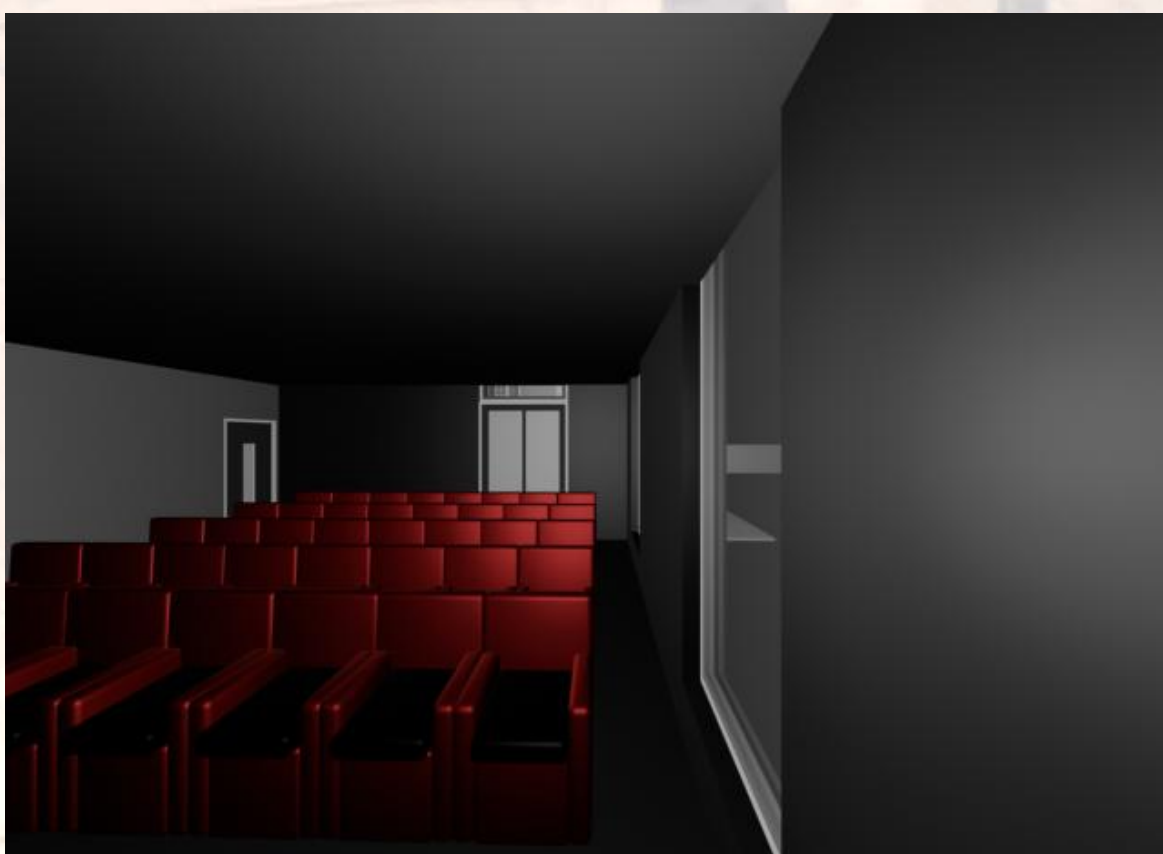
Κλιμακοστάσιο



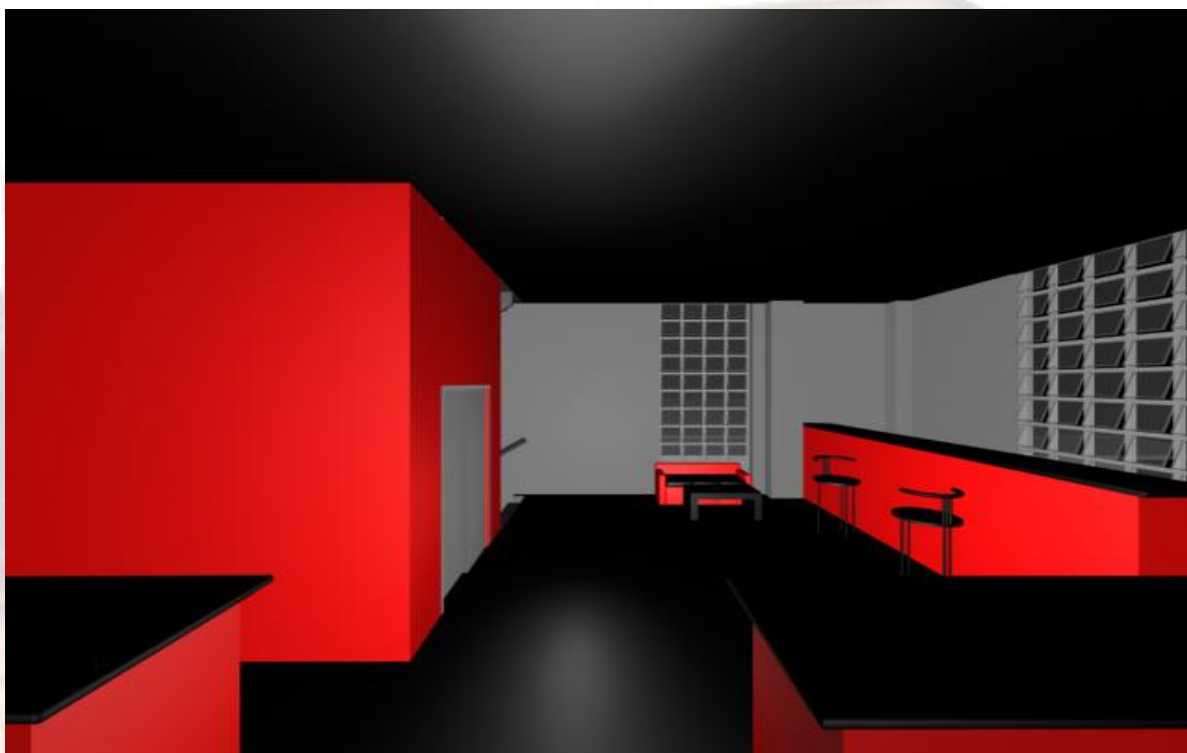
Αποψη κουφώματος



Καμπύλη θεάτρου



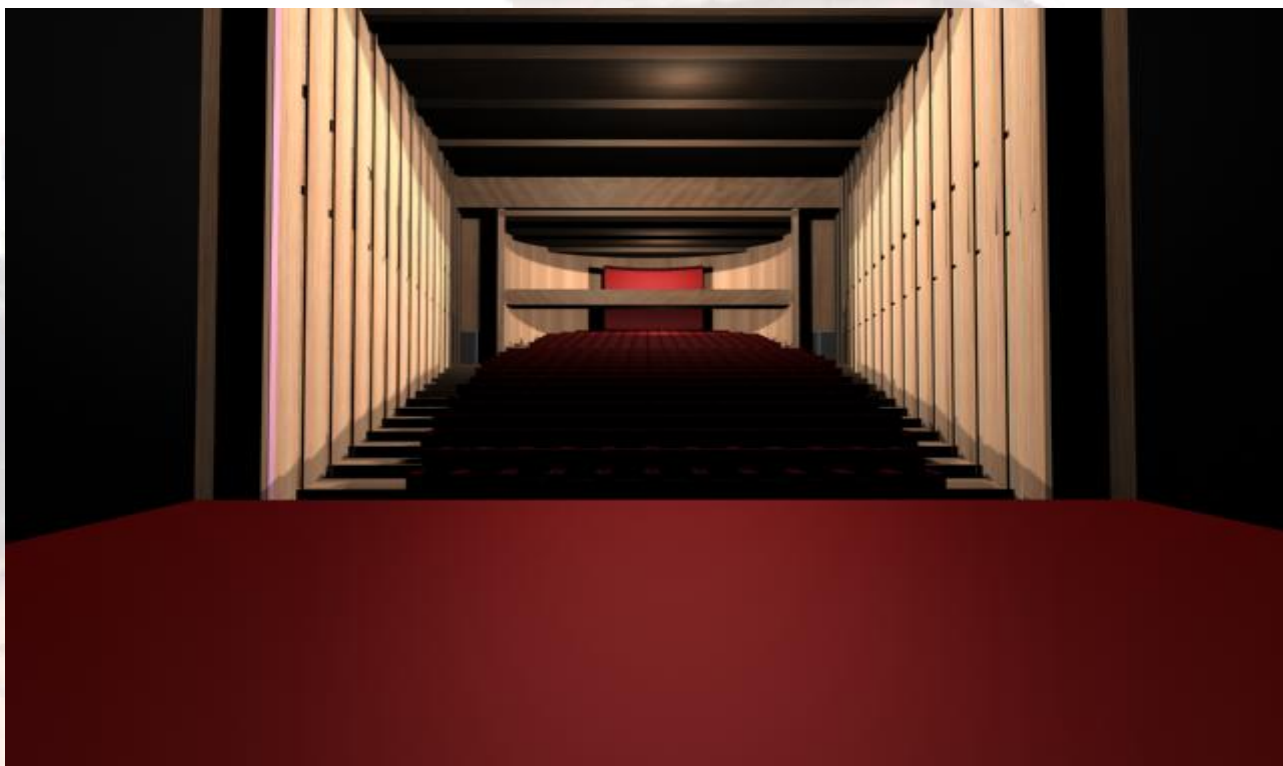
Αίθουσα προβολών



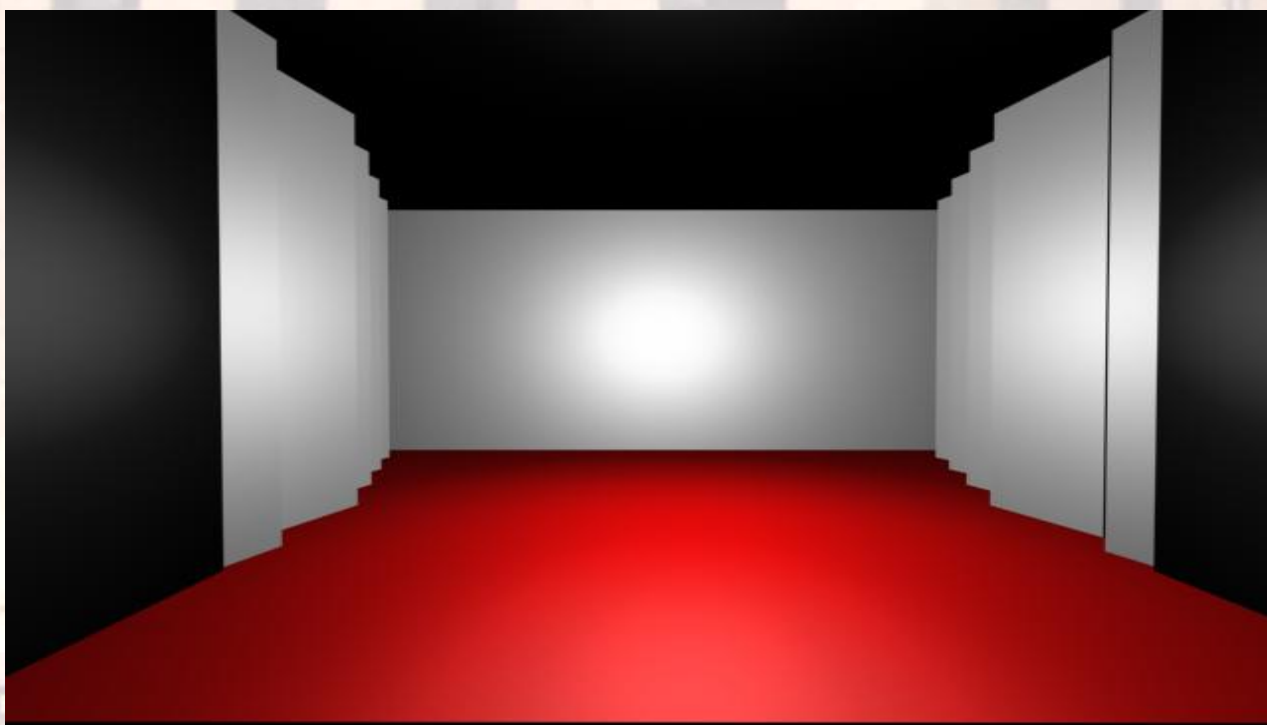
Χώρος υποδοχής στο εστιατόριο



Αίθουσα εστιατορίου



Εσωτερική άποψη θεάτρου



Σκηνή

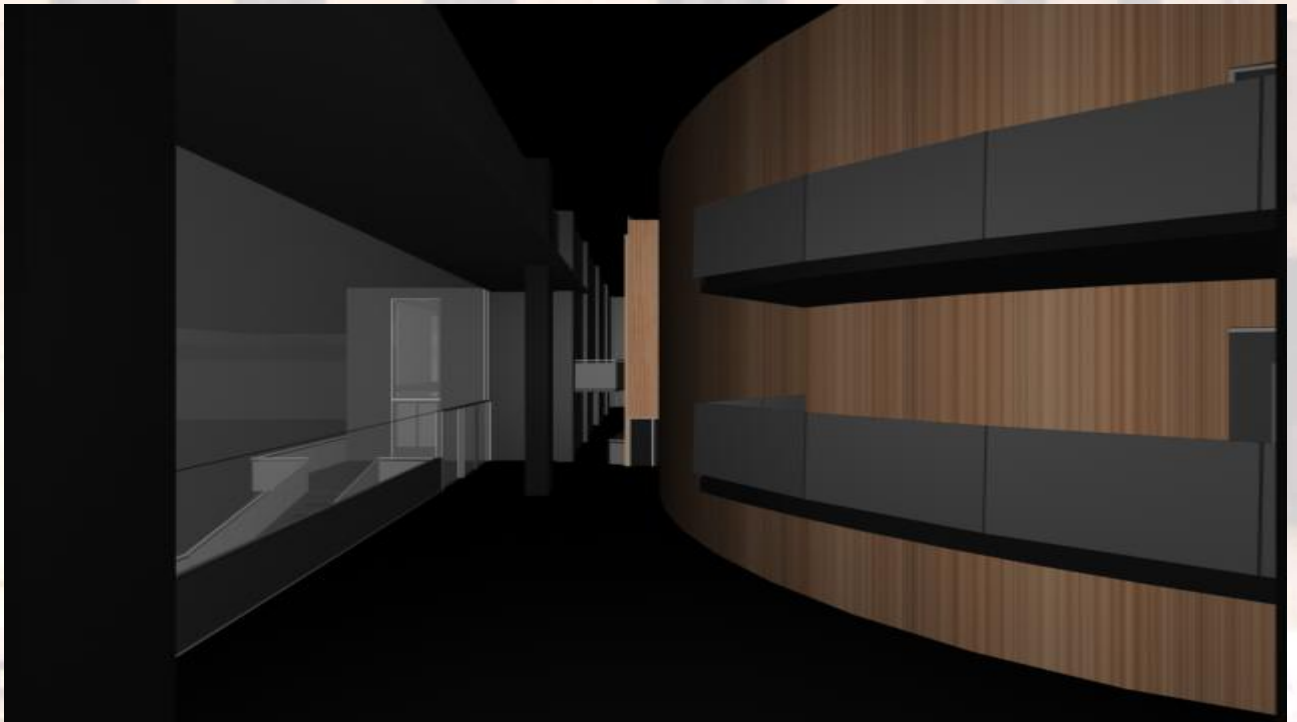


Χώρος θεάτρου

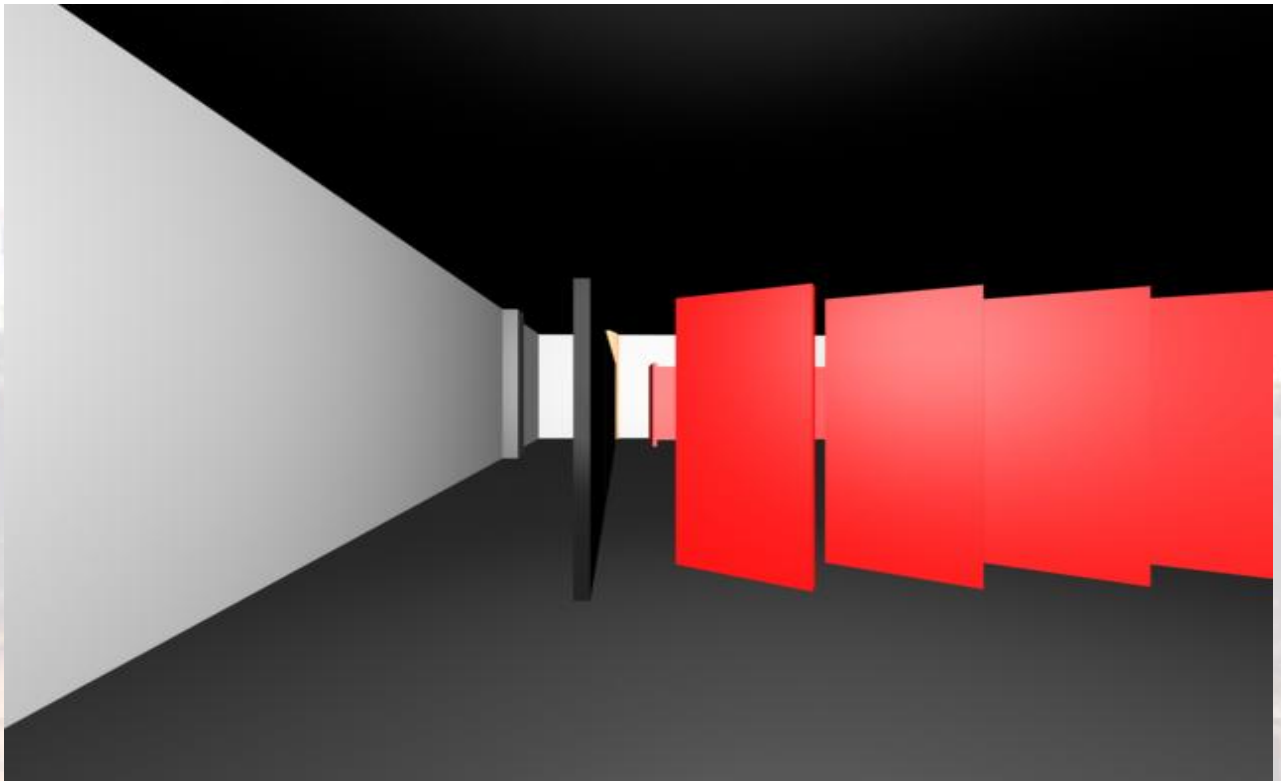




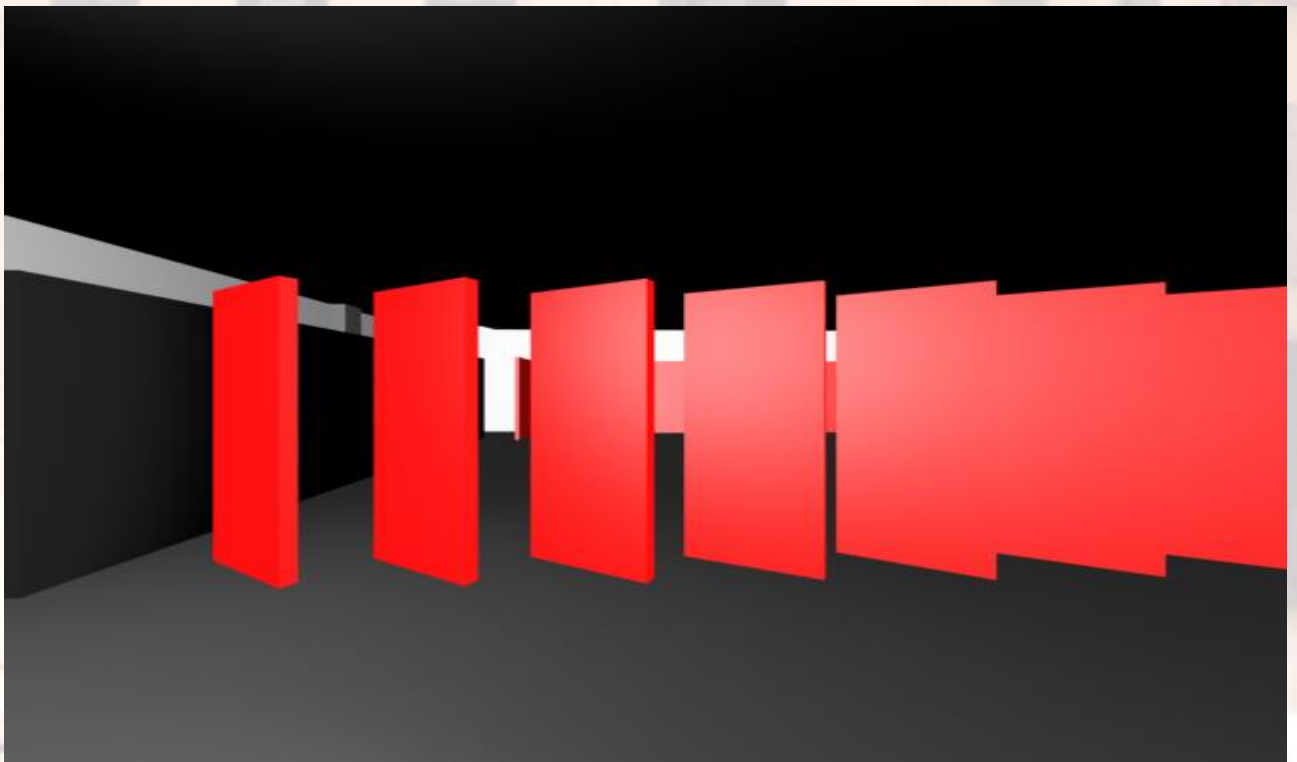
Χώρος υποδοχής στο ισόγειο



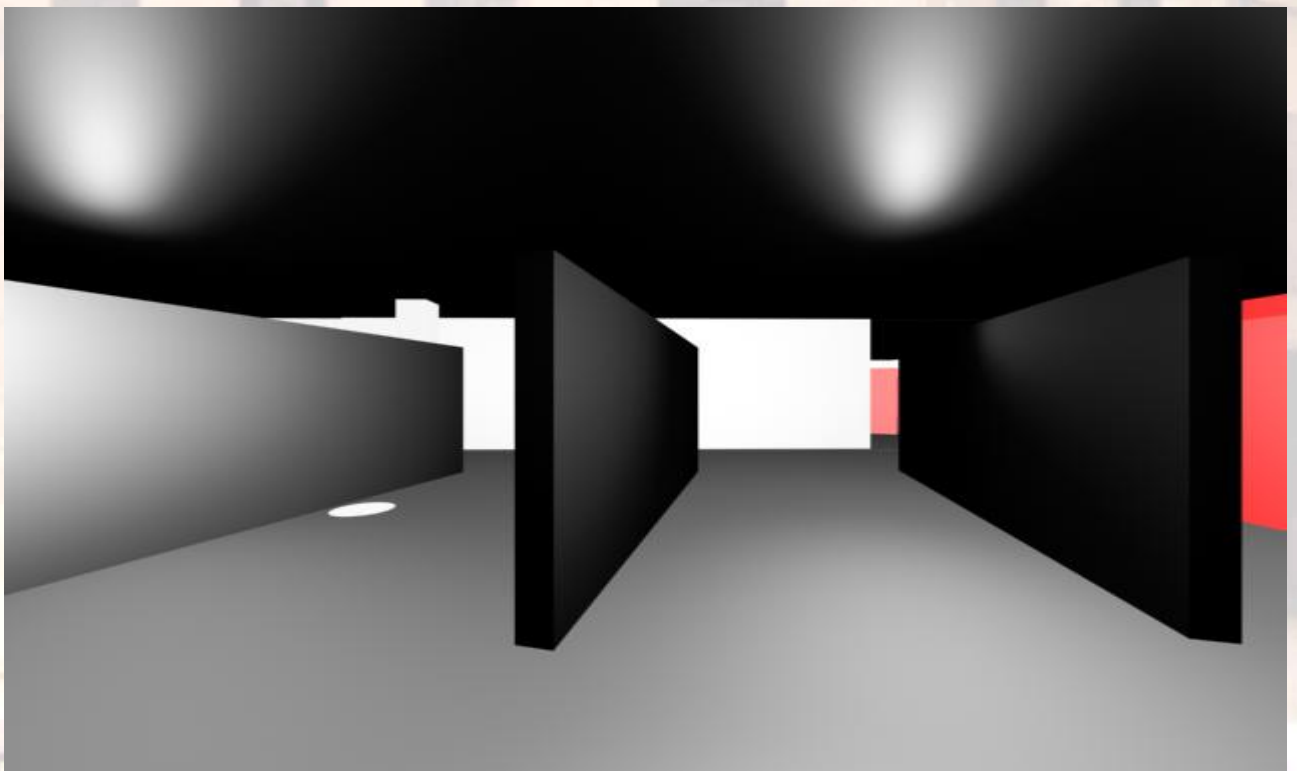
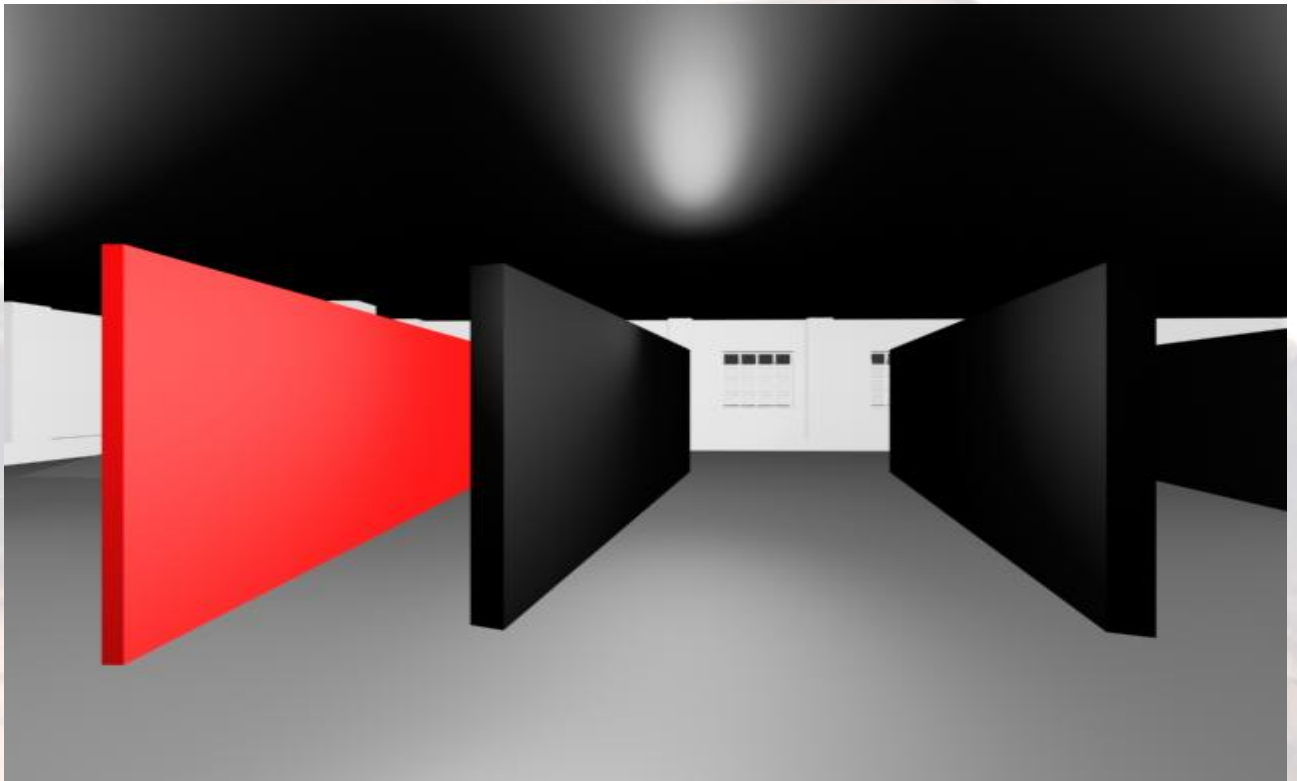
Εσωτερικοί διάδρομοι κίνησης



Κινητά πάνελ υπογείου

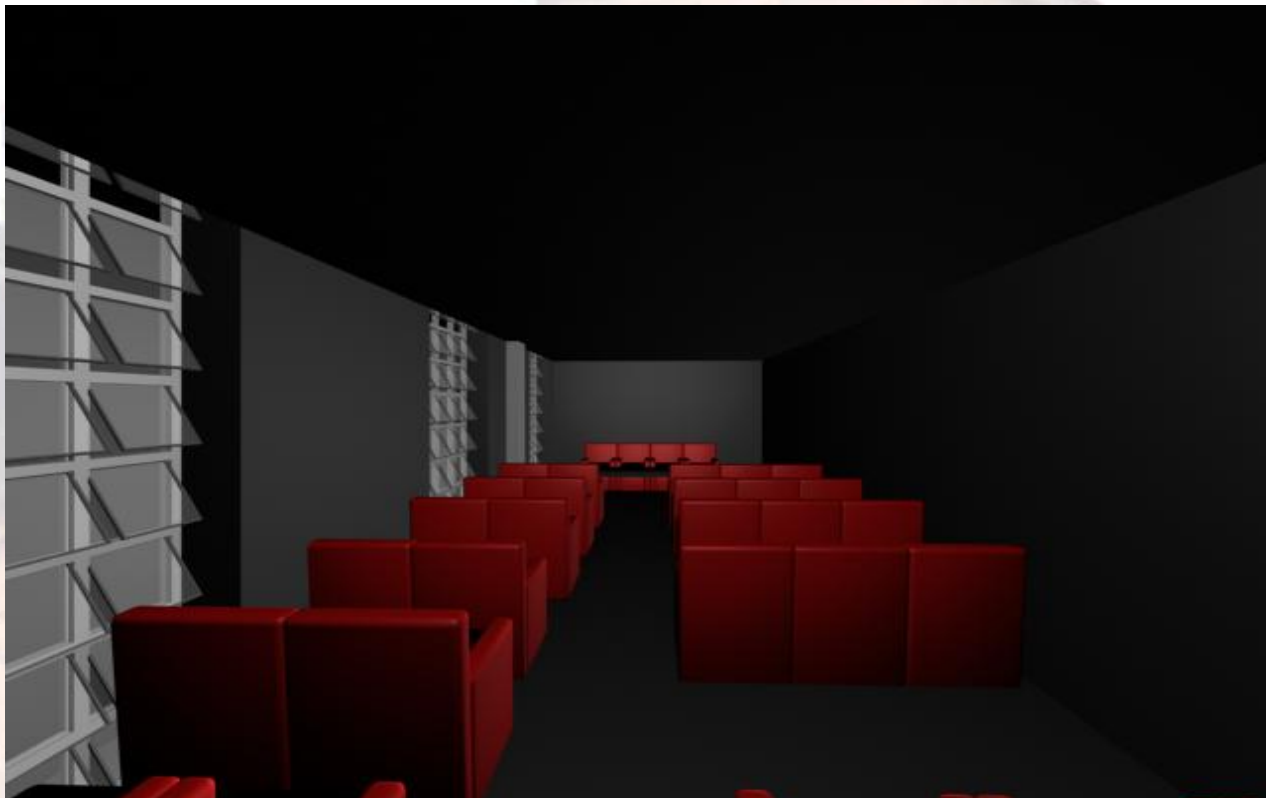


Εκθεσιακός χώρος υπογείου



Χώρος υπογείου





Αίθουσα δημοσιογραφικών συνεντεύξεων



Βορειοδυτική άποψη περιβάλλοντα χώρου και κτιρίου



Χώρος προσωρινής στάθμευσης



3 εξωτερικές ζώνες στον περιβάλλοντα χώρο