

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗΣ
ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΕΛΕΙΜΜΕΝΩΝ
ΣΦΑΓΕΙΩΝ ΤΗΣ ΚΩ (περιόδου Ιταλοκρατίας),
ΜΕ ΤΗΝ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΤΟΥΣ
ΣΕ ΚΕΝΤΡΟ ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ**

- **ΒΑΡΒΑΡΑ ΠΑΜΠΡΗ**
- Εποπτεύων Καθηγητής: **ΣΠΥΡΟΣ ΜΑΡΤΙΝΗΣ**

ΚΩΣ 2014

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

«... η αρχιτεκτονική είναι εργαλείο κοινωνικής παρέμβασης και οφείλει να προτείνει εναλλακτικούς τρόπους διαβίωσης, μέσα στο ήδη διαμορφωμένο από τον άνθρωπο περιβάλλον...».

Η πεποίθηση αυτή μας οδήγησε στην ιδέα της αξιοποίησης του λανθάνοντος δυναμικού μιας νεκρής βιομηχανικής ζώνης, μέσω της μετατροπής, αναμόρφωσης και επανένταξης ως ενεργού στοιχείου στο καθημερινό γίνεσθαι της πόλης.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Αντικείμενο μελέτης της πτυχιακής εργασίας είναι η δημιουργία ενός κέντρου αναζωογόνησης και σωματικής ευεξίας, στον χώρο των παλαιών Δημοτικών Σφαγείων, στην επί Ιταλοκρατίας χαρακτηρισμένη ως Βιομηχανική Ζώνη της πόλης της Κω. Η έντονη και άναρχη οικιστική και τουριστική ανάπτυξη των τελευταίων σαράντα χρόνων, οδήγησαν στην αποβιομηχανοποίηση της περιοχής, αφήνοντας μεγάλα κτιριακά κελύφη εγκαταλειμμένα δημιουργώντας έντονα θέματα περιβαλλοντικής υποβάθμισης.

Στόχος της μελέτης είναι η αξιοποίηση του κτιρίου των παλαιών Σφαγείων και η ένταξη του στο γενικότερο πλάνο ανάπτυξης και ανάπτυξης της περιοχής από τον Δήμο της Κω, με πολιτιστικές, εμπορικές και αθλητικές δραστηριότητες, μέσω της αξιοποίησης των παλαιών εργοστασιακών κελυφών.

Η δημιουργία ενός νέου, τεχνολογικά εξελιγμένου κέντρου αναζωογόνησης λαμβάνει υπ' όψιν αφενός αυτή την λογική μελλοντικής ανάπτυξης και αφετέρου το πλαίσιο των σύγχρονων μορφών τουρισμού (ιατρικός – ιαματικός τουρισμός, κέντρα ευεξίας και αναζωογόνησης), εφόσον ο ρόλος του είναι πρωταγωνιστικός στην περιοχή μας, εγγράφοντας σ' αυτόν μια ισχυρή προοπτική μελλοντικής ανάπτυξης.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ	σελ. 1
ΠΕΡΙΛΗΨΗ	σελ. 2
ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	σελ.3
1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	
1.1 Σύντομη Ιστορία της Κω	σελ. 4
1.2 Πολεοδομικά και αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά της περιόδου της Ιταλοκρατίας	σελ. 6
1.3 Ανάπτυξη της Βιομηχανικής Ζώνης στην Ιταλοκρατούμενη Κω	σελ. 9
2. ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΣΦΑΓΕΙΩΝ – ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ	
2.1 Μορφολογία και κατασκευή	σελ. 11
2.2 Παθολογία / Κατάσταση	σελ. 13
2.3 Φωτογραφική τεκμηρίωση	σελ. 15
3. ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΕΥΕΞΙΑΣ – ΚΕΝΤΡΑ ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ	σελ. 21
4. ΟΡΓΑΝΟΓΡΑΜΜΑ	σελ. 23
5. ΠΡΟΤΑΣΗ	
5.1 Ένταξη του νέου κτιριακού συνόλου στον πολεοδομικό ιστό	σελ. 24
5.2 Λειτουργική σύνδεση παλαιού και νέου κτιρίου	σελ. 25
5.2.1. Διαμόρφωση υπαιθρίων χώρων	σελ. 25
5.3 Μορφολογικά χαρακτηριστικά της παρέμβασης στο παλαιό κτίριο και της προσθήκης του νέου	σελ. 26
5.4 Ανάλυση κατασκευών	σελ. 26
5.4.1 Ανάλυση κατασκευών υπάρχοντος κτιρίου	σελ. 26
5.4.2 Τεχνικές αποκατάστασης	σελ. 27
5.4.3 Ανάλυση κατασκευών προσθήκης	σελ. 29
6. ΣΧΕΔΙΑ	σελ. 30
• Βιβλιογραφία	σελ. 43
• Παράρτημα (ΦΕΚ – Κτιριολογικό – Όροι Δόμησης)	σελ.44

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 ΣΥΝΤΟΜΗ ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΗΣ ΚΩ

Η πόλη της Κω θεωρείται η μοναδική στα Δωδεκάνησα, που κατοικείται συνεχώς από την 3^η π.Χ. χιλιετία μέχρι σήμερα. Οι πρώτοι κάτοικοι του νησιού ήταν Πελασγοί (Κάρες και Λέλεγες), στους οποίους αποδίδεται το αρχαϊκό όνομα Καρίς ή Κουρίς. (χάρτης 1)



- 2000 -1600 π.Χ . Μινωικός χαρακτήρας. Χάρτης 1 - 450 π.Χ .
- 1450 π.Χ . Μυκηναϊκός χαρακτήρας.
- 1100 π.Χ . Κάθοδος Δωριέων / Εισαγωγή της Δωρικής λατρείας του Ασκληπιού / Ίδρυση του Ασκληπιείου.
- 700 – 600 π.Χ . Συμμετοχή στην Δωρική Εξαπολη (Ιαλυσσός, Λίνδος, Κάμειρος, Κως, Κνίδος, Αλικαρνασσός).
- 600 π.Χ . Υποχώρηση της ολιγαρχίας / Εγκαθίδρυση Δημοκρατίας.
- 567 π.Χ . Υποταγή στους Λυδούς.
- 546 π.Χ . Προσάρτηση στην Περσική Αυτοκρατορία.
- 478 π.Χ . Ίδρυση της Δηλιακής Συμμαχίας με σκοπό την απελευθέρωση των ελληνικών εδαφών. Επίσημη ονομασία της πρωτεύουσας του νησιού καταγράφεται Κως – Μεροπίς.
- 460 π.Χ . Γέννηση του Ιπποκράτη, πατέρα της Ιατρικής Επιστήμης.
- 357 π.Χ . Απόσχιση από την Αθηναϊκή Συμμαχία. Υποταγή στους Πέρσες. Αναστολή της δημοκρατίας.
- 334 π.Χ . Εισβολή του Μεγ. Αλεξάνδρου στην Μικρά Ασία / Απελευθέρωση των ελληνικών κρατών / Αποκατάσταση της Δημοκρατίας.
- 48 π.Χ . Ρωμαϊκή Κυριαρχία.
- 324 μ.Χ. Βυζαντινή Εποχή / Απαγόρευση των αρχαίων θρησκειών και ιερών / Εγκατάλειψη του Ασκληπιείου.
- 1284 μ.Χ. Κατάληψη από τους Ενετούς / Δημιουργία μεγάλων οχυρωματικών εργασιών για την αντιμετώπιση των επιδρομών Αράβων και Τούρκων / Επαναλαμβανόμενα καταγεγραμμένα μεγάλης έντασης σεισμικά φαινόμενα.
- 1523 μ.Χ. Παράδοση του νησιού από τους Ιωαννίτες Ιππότες στους Τούρκους.
- 18^{ος} – 19^{ος} αιώνας μ.Χ. Ανάδειξη του λιμένα της Κω σε σημαντικό διαμετακομιστικό κέντρο των εμπορευμάτων της Οθωμανικής Αυτοκρατορίας προς την Δύση.
- 20 Μαΐου 1912 Κατάληψη του νησιού από τους Ιταλούς μετά από διετή πόλεμο με τους Τούρκους.
- 31 Οκτωβρίου 1922 Επικράτηση του Φασιστικού κόμματος του Μουσολίνι στην Ιταλία.

- 1923 Συνθήκη της Λωζάνης / προσάρτηση των Δωδεκανήσων ως κτήση στην Ιταλία. (χάρτης 2)
- 23 Απριλίου 1933 Καταστροφικός σεισμός πλήττει και ισοπεδώνει σχεδόν όλη την πόλη. Με μεγαλύτερη άνεση εφαρμόζεται από τους Ιταλούς η διαδικασία αλλαγής του παραδοσιακού χαρακτήρα της πόλης που είχε ήδη αρχίσει από το 1926.
- 1943 Πτώση του Μουσολίνι / Άφιξη των Άγγλων στο νησί που εκτοπίστηκαν στη συνέχεια από τους Γερμανούς. (χάρτης 3)
- 1945 – 1947 Η Αγγλική παρουσία στο νησί οδηγεί στην παράδοση της διοίκησης στην Ελλάδα.
- 7 Μαρτίου 1948 Ενσωμάτωση στην Ελλάδα. (χάρτης 4)

Από τότε η Κως και τα Δωδεκάνησα ακολουθούν την μεταπολεμική νεοελληνική διαδρομή στην σύγχρονη ιστορία.



Χάρτης 2 – Συνθήκη Λωζάνης



Χάρτης 3 – Δωδεκάνησα 1943



Χάρτης 4 – Νεότερη Ελλάδα

1.2 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΚΑΙ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΤΗΣ ΙΤΑΛΟΚΡΑΤΙΑΣ

Η Ιταλική κατοχή στα Δωδεκάνησα συνοδεύτηκε από μια δυναμική παρουσία στο δομημένο περιβάλλον των νησιών σε όλα τα επίπεδα: αναδιαμόρφωση των ιστορικών κέντρων, οργάνωση του οδικού δικτύου και επανασχεδιάσεις του πολεοδομικού ιστού. Οι επεμβάσεις αυτές σκόπευαν να υπογραμμίσουν την εξουσία των Ιταλών και να διευκολύνουν την ανάπτυξη συγκεκριμένων χρήσεων σε κάθε νησί.

Κατασκευάζοντας μεγάλο όγκο κτιρίων σε όλα τα νησιά, οι Ιταλοί δημιούργησαν τομή στην εικόνα των οικισμών, διαμορφώνοντας μια αρχιτεκτονική που λειτουργούσε συμβολικά, αναδεικνύοντας το μητροπολιτικό κράτος σε φορέα εκσυγχρονισμού. Τα νέα δημόσια κτίρια ξεχωρίζουν ακόμα και σήμερα τόσο με την απομάκρυνση τους από τους προηγούμενους τύπους της τοπικής αρχιτεκτονικής, όσο και για το μέγεθος, την κλίμακα και την ένταξη τους στο τοπίο των νησιών. (φωτ. 1,2,3)

Μπορούμε να διακρίνουμε δύο περιόδους στην αρχιτεκτονική της Ιταλοκρατίας στα Δωδεκάνησα, που αντικατοπτρίζουν τις διαφορετικές αντιλήψεις του κεντρικού καθεστώτος της Μητροπολιτικής Ιταλίας. Οι διαφορές εκφράζονται μέσω των τοπικών διοικητών Mario Lago (1924-1936) και Cesare De Vecchi (1936-1941).

Στην πρώτη περίοδο οι Ιταλοί υιοθέτησαν μια αρχιτεκτονική με τοπικές αναφορές και επεδίωξαν να δημιουργήσουν μια ιδεατή συνέχεια του ύφους της Ιπποτοκρατίας. Υπήρξε η διάθεση αναβίωσης τεχνοτροπιών όπως ο μανιερισμός και η αναγεννησιακή τέχνη. Έχοντας σκοπό την δημιουργία μιας συμβολικής αρχιτεκτονικής, δεν μετέφεραν αυτούσιες τις αρχικές μορφές, αλλά τις χρησιμοποιούσαν μέσα από μία διαδικασία αφαίρεσης και ανασύνθεσης. Στην συνέχεια προσπάθησαν να χρησιμοποιήσουν στοιχεία της «τοπικής παράδοσης», που περνούσαν από το φίλτρο του κατακτητή.



1.Λέρος - Κινηματοθέατρο



2.Κως- Διοικητήριο



3.Ρόδος- Διοικητήριο

Η αιγαιοπελαγίτικη παράδοση υποβαθμίστηκε. Η νέα αρχιτεκτονική συνδύαζε ενετικά και γοθτικά στοιχεία με διακοσμητικά μοτίβα από την λαϊκή τέχνη της Δωδεκανήσου και με δάνεια από την παράδοση γειτονικών μεσογειακών αραβικών κρατών. Αυτή η μείξη των μορφών δημιούργησε ένα νέο εκλεκτικιστικό αρχιτεκτονικό λεξιλόγιο. (οψεις 1,2)

Οι πολεοδομικές παρεμβάσεις στα Δωδεκάνησα είναι χαρακτηριστικές των αντιλήψεων που είχαν οι Ιταλοί για την εικόνα των πόλεων. Στην περίπτωση της Κω, τα μεγάλα δημόσια κτίρια δημιουργήθηκαν μεμονωμένα στα κενά του υφιστάμενου παραδοσιακού πολεοδομικού ιστού, σε αντίθεση με την πόλη της Ρόδου, όπου οι αναπλάσεις καλύπτουν συνολικά μεγάλες περιοχές εκτός του ιστορικού κέντρου, κατά μήκος της ακτής. (φωτ. 4,5)

Καταλυτικός ήταν ο ρόλος του καταστρεπτικού σεισμού του 1933. Τα περισσότερα παλαιά κτίρια κατέρρευσαν, απελευθερώνοντας μεγάλες εκτάσεις τόσο στο ιστορικό κέντρο, όσο και στην περιφέρεια. Η ανοικοδόμηση της πόλης άρχισε ταχύτατα ενώ εκτεταμένες περιοχές ανασκάφθηκαν, αποκαλύπτοντας τον μεγάλο αρχαιολογικό πλούτο κάτω από την παλαιά πόλη.



Όψη 1 -Σπίτι Φασισμού,Κως



Όψη 2 –Διοικητήριο ,Κως



4.Δημόσια κτίρια παραλίας Ρόδου.



5.Πανδοχείο Gelsomino (1929) ,Κως.

Με την νέα διοίκηση του 1936, ξεκινά η δεύτερη αρχιτεκτονική περίοδος των Ιταλών, που στοχεύει να προσδώσει στις κατακτημένες περιοχές την εικόνα μίας επαρχίας της Αυτοκρατορίας. Η περίοδος αυτή χαρακτηρίζεται από αφαιρετική διάθεση και από την επικράτηση του ρασιοναλισμού και του μοντέρνου κλασικισμού. Τα περισσότερα κτίρια αυτής της περιόδου είναι λιτά και λιγότερο πομπώδη, αλλά εξίσου εντυπωσιακά. Χωρίς πολύπλοκα μορφολογικά στοιχεία, το ενδιαφέρον βρίσκεται στην φόρμα, στα υλικά, στα χρώματα και στην πλαστικότητα των όγκων. (φωτ. 6)



6. Μουσείο(1936), Κως

Σήμερα τα κτίρια της Ιταλοκρατίας, αποτελούν μαζί με τα ενετικά και τουρκικά ίχνη και μνημεία, μέρος της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Δωδεκανήσου.

1.3 ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΗΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ ΣΤΗΝ ΙΤΑΛΟΚΡΑΤΟΥΜΕΝΗ ΚΩ

Προς το τέλος της πρώτης δεκαετίας της φασιστικής περιόδου προωθήθηκε από τους Ιταλούς η δημιουργία βιομηχανικής ζώνης στην Κω, στην απομακρυσμένη και υποβαθμισμένη περιοχή «Κουμ-Μπουρνού», μετά το κανάλι της Λάμπης σε συνέχεια της Τουρκοκρατικής προσφυγικής συνοικίας «Κρητικά», που συγχρόνως χαρακτηρίστηκε ως βιομηχανική συνοικία (Quartiere Industriale) (φωτο 7,8,9,10,11) . Οι προαναφερόμενες συνοικίες σε συνδυασμό με τα «Λαϊκά» (οικισμός πυρήνας προγράμματος στέγασης απόρων και αστέγων), αποτελούν σήμερα ενιαία και συνεκτική οικιστική περιοχή στον Β-Δυτικό τομέα του ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης της Κω, της ευρύτερης πολεοδομικής ενότητας του Αγίου Παύλου. Το σύνολο αυτής της περιοχής αποτελεί το πλέον πυκνοκατοικημένο τμήμα της πόλης, με ορατά προβλήματα υποβάθμισης, που σχετίζονται με την πολιτική γης που διαχρονικά εφαρμόστηκε στον ελληνικό αστικό χώρο κατά τον προηγούμενο αιώνα.



7. Αεροφωτογραφία περιοχής Βιομηχανικής Ζώνης Κω, 2013



10. Συνοικία Κρητικά



8. Βιομηχανική Ζώνη Κω ,Λαϊκά,Κρητικά.



11. Συνοικία Λαϊκά σε γειτνίαση με C.A.I.R



9. Βιομηχανική Ζώνη ,Κέντρο Κω.

Οι πρώτες κτιριακές εγκαταστάσεις βιομηχανικού χαρακτήρα της περιόδου 1926-1929 ήταν: α. το εργοστάσιο της ηλεκτρικής εταιρίας S.I.E.R (SocietaIndustrieElettricheRodi), β. τα δημοτικά σφαγεία (Macello) και γ. η αποθήκη καυσίμων (έναντι των σφαγείων). Πλήθος επιχειρήσεων, ιταλικών κυρίως συμφερόντων αναπτύχθηκαν στην συνέχεια σε ολόκληρη την Δωδεκάνησο, με διευκολύνσεις και υποστήριξη του καθεστώτος. Στην Κω δραστηριοποιήθηκαν επιχειρήσεις όπως το Οινοποιείο (C.A.I.R.) και το Σαπωνοποιείο στην περιοχή Κρητικά, η Αποθήκη Καπνού έναντι της S.I.E.R. καθώς και μικρές μονάδες επεξεργασίας προϊόντων ντομάτας.(φωτ. 12,13,14,15,16,17)

Κατά την περίοδο της αποβιομηχανοποίησης και ειδικά της αλματώδους τουριστικής ανάπτυξης, άλλαξε άρδην ο παλιός βιομηχανικός χαρακτήρας της περιοχής, με ευθύνη της «ιδιωτικής πρωτοβουλίας», περνώντας διαδοχικά και συγκυριακά από την υπερεκμετάλλευση στην εγκατάλειψη και την ερήμωση και τελικά στην υποβάθμιση λόγω της έλλειψης ρυθμιστικού πλαισίου προστασίας αλλά και της απουσίας αστικών υποδομών.



15. Αποθήκη Καπνού



17.Οινοποιείο (C.A.I.R)



12.S.I.E.R



13.Δημοτικά Σφαγεία



14.Αποθήκη Καυσίμων



16.Σαπωνοποιείο



18.Εργοστάσιο ντομάτας Νομικού

2. ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΣΦΑΓΕΙΩΝ – ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ

2.1 ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ

Οι εγκαταστάσεις των παλαιών Δημοτικών Σφαγείων κατασκευάστηκαν μεταξύ του 1926 και 1929 στην περιοχή της Λάμπης, στην παραλιακή ζώνη Κουμ-Μπουρνού. Ήταν μία από τις πρώτες εγκαταστάσεις βιομηχανικού χαρακτήρα της Κω.

Το συγκρότημα αποτελείται από τρία κτίρια(σχεδιο 1). Το πρώτο (Κ1), ανήκει στην αρχική κατασκευή. Κατά την δεκαετία του '50 προστέθηκε σε επαφή με το αρχικό, το δεύτερο κτίριο (Κ2). Στο τέλος της δεκαετίας του '60 έγινε η τρίτη και μικρότερου μεγέθους προσθήκη (Κ3), που σε συνδιασμό με το Κ2 αποτελούσαν τους βοηθητικούς και δευτερεύοντες χώρους αποθήκευσης και υγιεινής, συμπληρωματικούς της βασικής λειτουργίας του αρχικού κτιρίου.

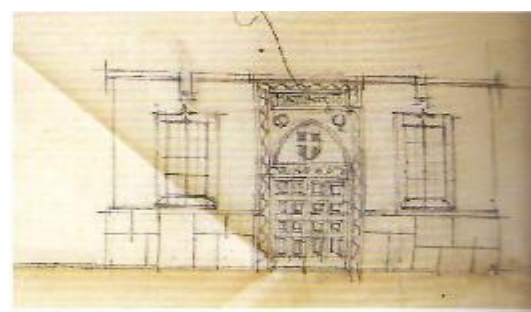


Σχέδιο1(τοπογραφικό)

Το αρχικό κτίριο (Κ1) έχει ορθογωνική κάτοψη. Ο κεντρικός ενιαίος χώρος πλαισιωνόταν από μικρότερους διαχωρισμένους, που προορίζονταν για την επεξεργασία των σφαγίων. Στις μικρές πλευρές του κτιρίου υπάρχουν κεντρικές δίφυλλες θύρες και συμμετρικά τοποθετημένα παράθυρα. Στις μεγάλες πλευρές εμφανίζονται τρία παράθυρα ανά πλευρά. Τα ανοίγματα είναι ορθογώνια και πλαισιώνονται από οξυκόρυφες κορνίζες, δείγμα των μεσογειακών και αραβικών επιρροών. Τα κουφώματα ήταν ξύλινα ανοιγόμενα και προστατεύονταν από μεταλλικά κιγκλιδώματα. Οι πόρτες, επίσης ξύλινες, ήταν διακοσμημένες, όπως φαίνεται σε σχέδια όψεων που διασώζονται. Ο διάκοσμος του κτιρίου είναι λιτός και περιορίζεται σε μία ζώνη από σκαπιτσαριστό τσιμέντο στην περίμετρο της βάσης, γνωστή με την ιταλικής προέλευσης ονομασία «γρανίλια».



19.Κτίριο 1(δυτική όψη)



Όψη 3(βόρεια)

Η τοιχοποιία είναι λιθοδομή πάχους 45-50 εκατοστών, επιχρισμένη και βαμμένη εξωτερικά και ανεπίχριστη εσωτερικά μετά από μεταγενέστερες παρεμβάσεις. Η στέγαση είναι ένα είδος πρώιμης CHELNER, με ενισχυμένα οπλισμένα δοκάρια σε μορφή κανναβου και εσωτερική πλήρωση με κεραμικές πλάκες αυτοστηριζόμενες, γνωστές με την ονομασία «καπιζάνες».

Η τελική στρώση από μπετόν πάχους 5-10 εκατοστών, ολοκληρώνει την κατασκευή του δώματος.(Φωτ.19,20,21,22,23)(οψη 3)

Το κτίριο K2 έχει παρόμοια κατασκευαστικά χαρακτηριστικά, αλλά η ποιότητα της λιθοδομής είναι σαφώς ευτελέστερη. Το ύψος των κτιρίων είναι ίδιο και η επαφή τους δίνει την εντύπωση της συνέχειας, αλλά απουσιάζουν παντελώς τα διακοσμητικά στοιχεία που κοσμούν το K1. (φωτ .24)

Τα κτίριο K3 ολοκληρώνει το συγκρότημα, παρέχοντας χώρους υγιεινής. Η κατασκευή του είναι ευτελής, έχει χαμηλό ύψος, μικρά ανοίγματα και δεν παρουσιάζει κανένα μορφολογικό ενδιαφέρον. (φωτ .25)

Το συγκρότημα των Σφαγείων λειτούργησε μέχρι το τέλος της δεκαετίας το'70. Στην συνέχεια απέκτησε κατά καιρούς χρήση κέντρου διασκέδασης τόσο στον στεγασμένο όσο και στον υπαίθριο χώρο. Το 1995 έπαυσε να λειτουργεί και παραμένει ανεκμετάλλευτο και παραμελημένο, παρά το γεγονός ότι βρίσκεται σε παραλιακή τουριστική ζώνη και εξακολουθεί να είναι δημοτικής ιδιοκτησίας ακίνητο.

Το μεγαλύτερο μέρος των δημοσίων κτιρίων της περιόδου της Ιταλοκρατίας υπόκειται σε καθεστώς διατήρησης όπως και ορισμένα ιδιωτικά κτίρια. Παρόλα αυτά μεγάλο ποσοστά των κτισμάτων της εποχής έχει δεχθεί παρεμβάσεις ή και κατεδαφίσεις. Την τελευταία δεκαετία οι αρμοδιότητα του ελέγχου των παρεμβάσεων σε κτίσματα υφιστάμενα προ του 1960, παραχωρήθηκε στο Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμών, Περιβάλλοντος (Σ.Χ.Ο.Π.). Η κατάργηση του φορέα το 2013 και η άτυπη παραχώρηση των αρμοδιοτήτων του στα νεοσύστατα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής, σε συνδιασμό με την ευαισθητοποίηση των πολιτών για την διάσωση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, δημιουργεί την ελπίδα αντιστροφής της τάσης υπερεκμετάλλευσης του κτισμένου περιβάλλοντος και την ανάδειξη του αρχιτεκτονικού πλούτου της συγκεκριμένης περιόδου.



20. Κτίριο 1(βόρεια όψη)



21. Κτίριο 1(νότια όψη)



22. Κτίριο 1(ανατολική όψη)



23.Λεπτομέρεια οροφής(καπιζάνες)



24.Κτίριο2



25.Κτίριο 3

2.2 ΠΑΘΟΛΟΓΙΑ / ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ

Όπως αναφέραμε προηγουμένως, το συγκρότημα των Δημοτικών Σφαγείων αποτελείται από το αρχικό Ιταλικό κτίριο (Κ1), που συμπληρώθηκε μετά την απελευθέρωση, από τα βοηθητικά κτίσματα Κ2 και Κ3. Σήμερα βρίσκεται σε κακή κατάσταση διατήρησης, τόσο από την εγκατάλειψη όσο και από την άμεση γειτνίαση με την θάλασσα.

Το παλαιό κτίριο παρουσιάζει τις μικρότερες φθορές σε σχέση με τις νεώτερες προσθήκες. Η τοιχοποιία δεν εμφανίζει ρηγματώσεις ή καθιζήσεις. Η επιχρισμένη και χρωματισμένη εξωτερική επιφάνεια παρουσιάζει αρκετές φθορές και σημειακά εμφανίζονται τριχοειδείς ρωγμές στα επιχρίσματα(φωτ 26). Η υγρασία, η φθορά των χρωματισμών, τα graffiti και η αποκόλληση των επιχρισμάτων (πλήρης απουσία στην ανατολική όψη), επιτρέπουν την αποκάλυψη της τοιχοποιίας(φωτ. 27,28,29,30). Η φθορά των διακοσμητικών στοιχείων είναι εκτεταμένη καθώς έχουν αποκολληθεί μεγάλα τμήματα της κορνίζας της στέψης του κτιρίου και απουσιάζει παντελώς η επεξεργασμένη τσιμεντένια ζώνη της βάσης του(φωτ.31,32). Όλα τα κουφώματα και τα περισσότερα κιγκλιδώματα έχουν αντικατασταθεί με κόντρα πλακέ και μονωτικά υλικά από τις μεταγενέστερες χρήσεις του κτιρίου(φωτ. 33).

Στον εσωτερικό χώρο του κυρίως κτιρίου (Κ1), οι τροποποιήσεις στην διαμόρφωση είναι μεγάλες, κυρίως λόγω της αλλαγής χρήσης σε κέντρο διασκέδασης. Οι δύο από τους τέσσερις περιμετρικούς κλειστούς χώρους κατεδαφίστηκαν για την διευκόλυνση της ενοποίησης του συνόλου, ενώ οι άλλοι δύο μετατράπηκαν σε αποχωρητήρια και λάντζα (φωτ. 34,35). Κατασκευάστηκε μεταλλικός ημιόροφος εμβαδού 47 τετρ. μέτρων και δυο μεταλλικές κλίμακες (φωτ. 36,37).

Στην σημερινή κατάσταση εμφανίζονται τέσσερα κεντρικά υποστυλώματα, συνδεδεμένα ανά δύο με δοκούς από οπλισμένο σκυρόδεμα (φωτ. 38). Αυτά προστέθηκαν στην μεταπολεμική φάση χρήσης του χώρου, για να καλύψουν ανάγκες στήριξης του εξοπλισμού λειτουργίας των Σφαγείων και σε καμιά περίπτωση για στατικούς λόγους. Εξάλλου οι Ιταλοί αρχιτέκτονες έχουν αποδείξει την ικανότητα τους να γεφυρώνουν μεγάλο μέγεθος ανοίγματα, χωρίς χρήση ενδιάμεσων υποστυλωμάτων. Τέτοια παραδείγματα είναι εμφανή σε μεγάλους δημόσιους χώρους, όπως η Κεντρική Αγορά, το Μουσείο, το Διοικητήριο, το κινηματοθέατρο «Ορφέας» κ.λ.π (φωτ. 39,40).

Η οροφή του κτιρίου είναι σε μερικά σημεία καλυμμένη με ηχομονωτικά πάνελ της προηγούμενης χρήσης, ενώ κατά καιρούς έγιναν προσπάθειες επισκευής των επιχρισμάτων, που διακρίνονται στην νότια πλευρά του κτιρίου καθώς είναι ορατά τα πλέγματα συγκράτησης των υλικών επισκευής (φωτ. 41).



39.ΔημοτικήΑγορά



40.Ορφέας(κινηματοθέατρο)

Τα μεταλλικά δικτυώματα που υπάρχουν, ανήκουν και αυτά στην τελευταία φάση χρήσης του κτιρίου και χρησίμευσαν στην στήριξη συστημάτων ήχου και φωτισμού (φωτ. 42)

.Τα δάπεδα που σώζονται είναι τσιμεντένια βιομηχανικού τύπου, ενώ στους χώρους υγειονομικού χαρακτήρα προστέθηκαν κεραμικά πλακίδια (φωτ.43,44).

Το μοναδικό στοιχείο που σώζεται και υποδηλώνει την αρχική χρήση είναι υπολείμματα από συστήματα τροχαλιών για την μετακίνηση των σφαγίων, στους τοίχους και την οροφή (φωτ.45,46,47).

Τα κτίρια K2 και K3 (μεταγενέστερα), έχουν υποστεί εκτεταμένες βλάβες. Όπως έχουμε ήδη αναφέρει, η κατασκευή τους είναι μεν παρόμοια του αρχικού, αλλά λόγω του βοηθητικού χαρακτήρα τους, είναι ευτελούς κατασκευής και κατά συνέπεια δύσκολα επισκευάζονται(φωτ.48,49). Εμφανίζονται εκτεταμένες αποκολλήσεις επιχρισμάτων με εμφάνιση της τοιχοποιίας και όπου αυτά υφίστανται, οι φθορές των χρωματισμών είναι σχεδόν συνολικές. Είναι ορατή η εμφάνιση υγρασίας στους τοίχους και τις οροφές, ανάπτυξη φυτοφύιας και τέλος ρωγμές που συνοδεύονται από εμφάνιση και οξείδωση του οπλισμού του φέροντα οργανισμού των κτιρίων, που οφείλονται σε σεισμούς και δεν εμφανίζονται στο αρχικό κτίριο K1. Τα εξωτερικά κουφώματα και κιγκλιδώματα απουσιάζουν εντελώς. (φωτ.50,51,52,53,54,55).

Η κατάσταση του υπαίθριου χώρου τονίζει το γεγονός της εγκατάλειψης. Στα σωζόμενα δάπεδα εμφανίζονται ρηγματώσεις και καθιζήσεις, ενώ είναι εκτεταμένη η ανάπτυξη παρασιτικής βλάστησης (φωτ .56,57,58,59,60). Σώζονται ακόμα οι σκελετοί δύο υπαίθριων κατασκευών για χρήση μπαρ, από τσιμεντόλιθους και μπετόν, με σοβαρές ζημιές από βανδαλισμούς (φωτ. 61,62,63).

Τελικά διαπιστώνουμε ότι η σοβαρή διαφορά στην κατάσταση διατήρησης μεταξύ του αρχικού κτιρίου και των μεταγενέστερων προσθηκών, είναι καθοριστική για την επεξεργασία της πρότασης που ακολουθεί.

2.3 ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΗ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ



26. τριχοειδείς ρωγμές



27. υγρασία



28. φθορά χρώματος



29. graffiti



30. αποκόλληση επιχρισμάτων
αποκάλυψη τοιχοποιίας(Ανατ.Οψη)



31. φθορά διακ.στοιχείων



32. φθορά διακ.στοιχείων



33. κόντρα πλακέ σε παράθυρα



34. αποχωρητήριο



35. λάντζα



36. μεταλλικός ημιόροφος



37. μεταλλική κλίμακα



38. κεντρικά υποστυλώματα



41. ηχομονωτικά πάνελ, πλέγματα



42. μεταλλικά δικτυώματα



43. δάπεδο



44. κεραμικά πλακίδια (αποχωρητήρια)



45 υπολείμματα τροχαλιών



46. υπολείμματα τροχαλιών



47. υπολείμματα τροχαλιών



48.Κτίριο 2(εκτεταμένες βλάβες)



49.Κτίριο 3(εκτεταμένες βλάβες)



50.Κ2 εμφάνιση και οξείδωση
οπλισμού



51.Κ2 εμφάνιση και οξείδωση
οπλισμού



52. Κ2 ρηγματώσεις



53.Κ2 εμφάνιση τοιχοποιίας



54.Κ3 εμφάνιση οπλισμού



55.Κ3 καταστροφή δαπέδου



56. Υπαίθριος, ρηγματώσεις και καθιζήσεις δαπέδων 57. ρηγματώσεις σε δάπεδο



58. ρηγματώσεις σε δάπεδο 59. παρασιτική βλάστηση 60. παρασιτική βλάστηση



61. υπαίθριο μπαρ 1 62. υπαίθριο μπαρ 2 63. υπαίθριο μπαρ 3

3.ΚΕΝΤΡΑ ΕΥΕΞΙΑΣ – ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ

Ο Τουρισμός Ευεξίας θεωρείται ο πλέον ταχύτατα αναπτυσσόμενος τομέας του τουρισμού υγείας, αν και στη σημερινή του μορφή ο ακριβής προσδιορισμός του είναι μάλλον ασαφής και συγκεχυμένος. Ιστορικά ο τουρισμός αυτής της μορφής ήταν αναπτυγμένος για αιώνες στην Ευρώπη και αναφερόταν κυρίως σε επίσκεψη τουριστών σε ιαματικές πηγές (SPA), για θεραπευτικούς ή και προληπτικούς λόγους. Στις μέρες μας ο όρος «spa» και κατ' επέκταση ο τουρισμός ευεξίας, τείνει να συμπεριλάβει μια ευρεία μορφή τουριστικών επιχειρήσεων αλλά και άλλων διευρυμένων υπηρεσιών. Παράλληλα στους κλασσικούς προορισμούς των τουριστών αυτού του είδους (ιαματικά κέντρα και ιαματικές πηγές), έχει διαφοροποιηθεί το προσφερόμενο τουριστικό προϊόν, ανταποκρινόμενα και αυτά με τη σειρά τους στις σύγχρονες απαιτήσεις της τουριστικής ζήτησης.

Η αλματώδης ανάπτυξη του τουρισμού ευεξίας, βασίζεται στην σύγχρονη τάση του καταναλωτή για αναζήτηση ενός πιο σύγχρονου τρόπου ζωής, καθώς και στην επιθυμία του να «δραπετεύσει» έστω και για λίγο από την καθημερινότητα και το στρες των πόλεων.

Το βασικό συστατικό των υπηρεσιών spa, με την κλασσική έννοια, είναι το νερό μίας ιαματικής πηγής. Αργότερα ενσωματώθηκε στην έννοια και η χρήση του θαλασσινού νερού (θαλασσοθεραπεία). Στις μέρες μας, το γενικευμένο παγκόσμιο ενδιαφέρον για τα spa, έχει οδηγήσει στην υιοθέτηση του όρου από μια σειρά επιχειρήσεων, που προσφέρουν διευρυμένες υπηρεσίες πέραν της κλασσικής έννοιας του όρου. Το φαινόμενο αυτό έχει ξεπεράσει τα όρια του τουρισμού και έχει μεταφερθεί στην καθημερινότητα της διαβίωσης στα αστικά κέντρα. Έτσι μια σειρά επιχειρήσεων, όπως κομμωτήρια, γυμναστήρια, κέντρα αισθητικής, υιοθετούν υπηρεσίες spa, διαμορφώνοντας μια νέα τάση «υπηρεσιών ευεξίας στην πόλη». Σχηματικά λοιπόν, μπορούμε να διακρίνουμε δύο διαφορετικές τάσεις σε σχέση με τον χαρακτήρα της έννοιας «SPA»:

1. Αυτή που ακολουθεί την παραδοσιακή φιλοσοφία της χρήσης του νερού από ιαματική πηγή ή από την θάλασσα και

2. Αυτή που δεν θεωρεί απαραίτητη την χρήση φυσικού νερού και υποστηρίζει την διεύρυνση των υπηρεσιών spa με την ανάπτυξη της τεχνολογίας του τομέα των εξειδικευμένων καλλυντικών προϊόντων.

Η Διεθνής Ομοσπονδία spa (ISPA:International Spa Association), έχει προτείνει έξη κύριες κατηγορίες επιχειρήσεων spa, προσδιορίζοντας το είδος των υπηρεσιών που αυτές προσφέρουν. Με βάση την πρόταση αυτή, ένα σύγχρονο κέντρο spa μπορεί να συνδυάζει τις υπηρεσίες του με προγράμματα άθλησης (γυμναστήρια), με φροντίδες καλλωπισμού και χαλάρωσης (κέντρα αισθητικής και κομμωτήρια), με προγράμματα κοσμητικής αισθητικής και εναλλακτικών / συμπληρωματικών θεραπειών (ιατρικό spa), με προγράμματα που έχουν σαν βάση το νερό ιαματικής πηγής (ιαματικά κέντρα) και με προγράμματα βελτίωσης της εμφάνισης και εξειδικευμένης διατροφής (ξενοδοχειακό spa).

Σε εθνικό επίπεδο, η Ελληνική Πολιτεία με τον νόμο 3498/2006 δίνει τον ακόλουθο ορισμό: «Κέντρα Αναζωογόνησης (spa), είναι ειδικές εγκαταστάσεις με κατάλληλη υποδομή και εξοπλισμό στις οποίες γίνεται χρήση:

1. Ιαματικών φυσικών πόρων (φωτ. 64) ή

2. Θερμαινόμενου θαλασσινού νερού ή

3. Θερμού φυσικού νερού με προσθήκες ιαματικών φυσικών πόρων (φωτ. 65) ή 4. ζεστού φυσικού νερού με την προσθήκη πηλού, βοτάνων, φυτών, αρωμάτων, ηφαιστειακής ή χαλαζιακής άμμου, φωτός, θερμότητας, μασάζ, ατμόλουτρων διαφόρων τύπων

(φωτ. 66,67,68,69,70,71) με σκοπό την παροχή υπηρεσιών αναζωογόνησης, ευεξίας και αισθητικής του σώματος».

Αν και από την ονομασία τους, τα κέντρα spa θα έπρεπε να έχουν σαν κεντρικό σημείο αναφοράς τις θεραπείες με βάση το νερό, σύμφωνα με έρευνα της ISPA, οι πλέον δημοφιλείς υπηρεσίες σε παγκόσμιο επίπεδο είναι:

- * το σουηδικό μασάζ (14%),
- * οι θεραπείες προσώπου (13%),
- * οι θεραπείες με τοπικό χρώμα κατά την διάρκεια παραμονής στο εξωτερικό (11%),
- * το πεντικιούρ (9%),
- * οι υδροθεραπείες (7%),
- * το μασάζ Shiatsu(7%),
- * η ρεφλεξολογία και η μέθοδος Ayurveda(6%).

Σύμφωνα με την παραπάνω έρευνα, οι παράγοντες που επηρεάζουν στην επιλογή ενός spa είναι η τοποθεσία του (25%), άρθρα σε περιοδικά (23%) και τα είδη των προσφερομένων θεραπειών (19%).



64.Ιαματικά λουτρά Λουτρακίου



65.Thermae Sylla Spa Αιδηψός



66.φυσικό νερό



67.sauna



68.μασάζ



69.αισθητική προσώπου



70.αισθητική σώματος



71.γυμναστήριο

5. ΠΡΟΤΑΣΗ

5.1 ΕΝΤΑΞΗ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΣΤΟΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΙΣΤΟ

Όπως έχουμε ήδη αναφέρει, η περιοχή του μελετώμενου κτιρίου χαρακτηρίζεται από την παρουσία των παλαιών βιομηχανικών εγκαταστάσεων, που είναι κελύφη μεγάλων διαστάσεων, πλην όμως εγκαταλελειμμένων, καθώς και την συνύπαρξη χώρων διασκέδασης και ξενοδοχειακών μονάδων (φωτ. 72,73,74,75,76,77).

Ήδη είναι υπό εξέλιξη ο καθορισμός του γενικού πολεοδομικού σχεδίου της περιοχής (οικισμός Λάμπης), το οποίο θα προσδιορίζει τις επιτρεπόμενες χρήσεις και όρους δόμησης. Αυτό σε συνδυασμό με την παραχώρηση από την Αγροτική Τράπεζα στον Δήμο Κω των προαναφερομένων κτιρίων και την δέσμευση χρήσεων πολιτιστικών, αθλητικών και εμπορικών δραστηριοτήτων, θα οδηγήσει στην αναβάθμιση της περιοχής, τόσο για την κάλυψη ετήσιων αναγκών της τοπικής κοινωνίας, όσο και την εποχιακή ανταπόκριση στα ζητούμενα του μεγάλου τουριστικού ρεύματος.



72.οινοποιείο



73.ξενοδοχείο-beach bar Artemis



74. Α.ΒΙ.ΚΩ (αρχικό κτίριο)



75.νυχτερινό κέντρο



76.σαπυνοποιείο



77. Α.ΒΙ.ΚΩ

5.2 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΣΥΝΔΕΣΗ ΠΑΛΑΙΟΥ ΚΑΙ ΝΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ

Η ζητούμενη επιφάνεια για την εγκατάσταση των υπηρεσιών του κέντρου αναζωογόνησης, μας οδήγησε στην προσθήκη νέου οικοδομικού κελύφους, στο υφιστάμενο κτίριο των Σφαγείων. Το παλαιό κτίριο λειτουργεί σε συνδυασμό με το νέο, καθώς περιλαμβάνει παροχές, όπως κολυμβητική δεξαμενή και αναψυκτήριο, που είναι απαραίτητα για την ολοκληρωμένη λειτουργία του συγκροτήματος.

Στην επιφάνεια επαφής των δύο κτιρίων, οργανώνεται ο βασικός άξονας κινήσεων. Η λειτουργία του σε δύο επίπεδα και η μετατροπή των παραθύρων του παλαιού σε πόρτες, κατευθύνουν την ροή των κινήσεων και δραστηριοτήτων από το παλαιό στο νέο και αντίστροφα.

Η είσοδος των επισκεπτών γίνεται από την βόρεια πλευρά του κτιρίου της προσθήκης. Από τον χώρο υποδοχής (πληροφορίες, γραμματεία, αναμονή), οι κινήσεις οδηγούνται στις επιμέρους ενότητες (χώροι διοίκησης, παροχών, βοηθητικοί χώροι), με χρήση κλιμακοστασίων και ανελκυστήρων.

5.2.1 Διαμόρφωση Υπαιθρίων Χώρων

Η άμεση επαφή του παλαιού κτιρίου με τον οδικό άξονα, δημιουργεί την ανάγκη απομάκρυνσης της προσθήκης από τα ελεύθερα όρια του οικοπέδου. Η διαμόρφωση αυτών των υπαιθρίων χώρων, γίνεται με κριτήρια δημιουργίας χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων και δικύκλων, καθώς και την οπτική και ακουστική μόνωση των «ευαίσθητων» λειτουργιών του κέντρου από την όχληση της κυκλοφορίας.

Ο χώρος στάθμευσης έχει διασπαστεί σε επιμέρους μικρότερες επιφάνειες, προκειμένου να αποφύγουμε την συγκέντρωση μεγάλου αριθμού οχημάτων σε ένα μόνο σημείο του οικοπέδου.

Στους περιμετρικούς φυτεμένους χώρους, μπορούν να υπάρχουν δέντρα και φυτά της τοπικής χλωρίδας, όπως ευκάλυπτοι, πικροδάφνες, ιβίσκοι, δάφνες ή ακόμα και ποικιλίες γκαζόν με μικρές απαιτήσεις νερού (κικούγιου).

Η σηματοδότηση της κεντρικής εισόδου του συγκροτήματος γίνεται με εικαστική παρέμβαση που αξιοποιεί την ροή του νερού.

Ο εσωτερικός υπαίθριος χώρος, όπως και ο μεγάλος εξώστης-δώμα του ορόφου, διαμορφώνονται με σκοπό να διευκολύνουν την επέκταση κάποιων δραστηριοτήτων (yoga, Pilates, ανάπαυση, αναψυκτήριο) εκτός στεγασμένων χώρων, δίνοντας την δυνατότητα διαφορετικών εμπειριών αλλά και της περιμετρικής θέας προς το τοπίο.

5.3. ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ ΣΤΟ ΠΑΛΑΙΟ ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΙ ΤΗΣ ΠΡΟΣΘΗΚΗΣ ΤΟΥ ΝΕΟΥ

Είναι γνωστό ότι η αντίθεση αποτελεί ένα τρόπο έκφρασης και σύνθεσης στην Αρχιτεκτονική. Ο όρος «αρμονική αντίθεση», με το νόημα της άρνησης στοιχείων των αυθεντικών κτιρίων σε ουδέτερες προσόψεις, χαρακτηρίζει τη σύγχρονη δομή του νέου κτιρίου, που θα λειτουργήσει ως φόντο για την προβολή της αρχιτεκτονικής μορφής του παλαιού.

Το κτίριο των Σφαγείων από απλό λειτουργικό σχήμα κάτοψης και όψεων, χωρίς διακοσμητικές υπερβολές και χρωματισμούς. Το υφιστάμενο κτίριο αποτελείται από ένα συμπαγή ορθογώνιο όγκο, μικρότερου μεγέθους από την προσθήκη. Αυτή με την σειρά της, αναπτύσσεται σε δύο ορόφους σχήματος «Π» στο ισόγειο και «Γ» στον όροφο, ενώ η δημιουργία υπογείου καλύπτει τις βοηθητικές χρήσεις και τις μηχανολογικές εγκαταστάσεις.

Με τη χρήση εκτεταμένων επιφανειών υαλοστασίων στις δύο ελεύθερες όψεις, ο κτιριακός όγκος αποκτά διαφάνεια, που επιτρέπει την αμφίδρομη θέαση, τόσο στους διερχόμενους όσο και στους επισκέπτες του εσωτερικού χώρου, μειώνοντας συγχρόνως την διαφορά μεγέθους του παλαιού και του νέου κτιριακού όγκου.

5.4 ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ

5.4.1 Ανάλυση κατασκευών υπάρχοντος κτιρίου

Η κατάσταση διατήρησης του συνόλου των υφισταμένων κτιρίων δεν είναι όμοια. Το κεντρικό κτίριο (Κ1), έχει μόνο επιφανειακές φθορές, ενώ τα δευτερεύοντα κτίρια (Κ2 και Κ3), έχουν υποστεί τόσο σοβαρές βλάβες, ώστε δεν μπορούν να συμπεριληφθούν στο νέο κτιριακό σύνολο και θα κατεδαφιστούν, όπως και οι κατασκευές του υπαιθρίου χώρου (περιφράξεις, διαμορφώσεις, μικρές κατασκευές).

Το κεντρικό κτίριο, είναι αυτό που θα αποτελέσει αντικείμενο κατασκευαστικών παρεμβάσεων, με σκοπό την αποκατάσταση και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής μορφής του, ενώ συγχρόνως θα αποτελέσει την βάση της δημιουργίας αυτού του συγκροτήματος αναζωογόνησης και ευεξίας.

Το κτίριο επιχρίεται εσωτερικά και εξωτερικά, ώστε να χρωματιστεί το σύνολο των επιφανειών της τοιχοποιίας. Οι τσιμεντένιες κορνίζες στον κορμό, την στέψη και στα παράθυρα του κτιρίου αποκαθίστανται. Η αρχική περιμετρική ζώνη της βάσης από σκαπιτσαριστό τσιμέντο, δημιουργείται εκ νέου, με την ίδια τεχνική της αρχικής κατασκευής (γρανίλια). Τα ξύλινα κουφώματα αποκαθίστανται, όπως και τα μεταλλικά κιγκλιδώματα ασφαλείας, που συνόδευαν τα παράθυρα. Οι υδρορροές που εμφανίζονται ελεύθερες στην κύρια όψη, θα μεταφερθούν στην εσωτερική πλευρά του κτιρίου, με νέα διαμόρφωση των κλίσεων απορροής του δώματος, προς την πλευρά της προσθήκης.

Στον εσωτερικό χώρο θα αφαιρεθούν όλες οι προσθήκες των προηγούμενων χρήσεων (κεντρικά υποστυλώματα, μεταλλικό πατάρι, κλιμακοστάσια, δικτυώματα, μπαρ, εσωτερικές τοιχοποιίες).

Η λειτουργική συνέχεια της νέας χρήσης στο παλαιό κτίριο και την προσθήκη, καθώς και η προσβασιμότητα σε Α.Μ.Ε.Α., επιβάλλουν την διαμόρφωση κοινού υψομέτρου δαπέδων στο ισόγειο. Η δημιουργία κολυμβητικής δεξαμενής, προσδιορίζεται στο χαμηλότερο υψομετρικά σημείο του παλαιού κτιρίου και ολοκληρώνεται με περαιτέρω εκβάθυνση με εκσκαφή.

Η οροφή του κτιρίου, δεν εμφανίζει προβλήματα στατικής επάρκειας. Η αποκατάσταση των υπαρχουσών κεραμικών πλακών πλήρωσης, δεν κρίνεται σκόπιμη εφόσον δεν εμφανίζονται δείγματα καταστροφής. Η συνολική αντικατάσταση της πλάκας θα επιβαρύνει την φέρουσα τοιχοποιία, και δεν προτείνεται.

5.4.2 Τεχνικές αποκατάστασης

I. Τριχοειδείς ρωγμές στα επιχρίσματα

Προτείνεται ελαστοπλαστική ακρυλική μαστιχη. Αφού διευρυνθεί η ρωγμή, καθαρίζεται και εφαρμόζεται η μαστιχη ενώ εξομαλύνεται με τη βοήθεια σπάτουλας.

II. Υγρασία

Για τη μόνωση της οροφής προβλέπεται θερμομόνωση με πλάκες εξηλασμένης πολυστερίνης πάχους 5cm και επίστρωση με ελαστομερή υδρατμοπερατή μεμβράνη.

Για τη λιθοδομή προβλέπεται νανοεμποτισμός για να προστατεύει τις πορώδεις επιφάνειες από την υγρασία και τη δημιουργία αλάτων. Κατάλληλο για σκυρόδεμα, πλινθοδομή, σοβά, γυψοσανίδες, επικαλύψεις φυσικών λίθων κλπ. Για εσωτερικούς και εξωτερικούς χώρους.

III. Φθορά χρωματισμών

Εξωτερικά η προετοιμασία της επιφάνειας αρχίζει με την απομάκρυνση των ξένων υλών. Σκόνες, χώματα, άλατα, επικαθίσεις, πιτσιλιές από ασβέστη και άλλα επιχρίσματα, λάδια και άλλες λιπαρές ουσίες, πύσσες κτλ. πρέπει να απομακρυνθούν καθώς επίσης χαλαρά στρώματα παλαιών χρωμάτων. Ως επί το πλείστον, η προετοιμασία αρχίζει με μια σάρωση για την απομάκρυνση της σκόνης και άλλων χαλαρά συνδεδεμένων υλικών. Ακολουθεί, ξύσιμο για την απομάκρυνση χρωμάτων και σκουριάς, γυαλοχάρτισμα κ.α. Ο πιο συνηθισμένος τρόπος σήμερα για την προετοιμασία επιφανειών είναι η αμμοβολή. Είναι εύκολος, αρκετά γρήγορος και σχετικά οικονομικός για την ποιότητα του καθαρισμού που εξασφαλίζει. Υπάρχει και ο καθαρισμός με υδροβολή, όπου εκτοξεύεται νερό χωρίς ψήγματα αμμοβολής, με μεγάλη πίεση. Τέλος ακολουθείται διαδικασία χρωματισμού του κτιρίου (χρώμα βανίλιας)

Εσωτερικά η διαδικασία που ακολουθείται είναι αρμολόγηση της λιθοδομής, εφαρμογή ασβεστοκονιάματος και τέλος χρωματισμός της τοιχοποιίας.

IV. Αποκόλληση επιχρισμάτων από φέροντα οργανισμό ή από στοιχεία πληρώσεως οφείλονται γενικά στην ανεπαρκή πρόσφυση του επιχρίσματος στο υπόστρωμα. Η πρόσφυση του σοβά στο υπόστρωμα εξασφαλίζεται με την κατασκευή της πρώτης στρώσης του σοβά με το έτοιμο κονίαμα, ενισχυμένο με την οικοδομική ρητίνη. Η κατασκευή της τελικής στρώσης του σοβά προτείνεται να γίνεται με το έτοιμο κονίαμα το οποίο μπορεί να ενισχυθεί με την οικοδομική ρητίνη και αυτό. (ανατολική όψη)

Στην οροφή τα επιχρίσματα της εσωτερικής πλευράς της, αποκαθίστανται με χρήση υαλοπλεγμάτων για την καλύτερη συγκράτηση των κονιαμάτων. Η επάρκεια και η αρτιότητα της υπάρχουσας πλάκας, θα εξασφαλιστούν με την χρήση κανάβου ελαφρών μεταλλικών δικτυωμάτων και πυκνού οικοδομικού πλέγματος 5Χ5 εκατοστών, μεταξύ αυτών και των επιχρισμάτων, με σκοπό την συγκράτηση των πιθανών μελλοντικών φθορών και αποκολλήσεων. Η τελική κάλυψη της νέας οροφής συμπληρώνεται με την χρήση φύλλων ανθυγρής γυψοσανίδας. Αυτός ο επισκέψιμος «μηχανολογικός όροφος»

μικρού πάχους, θα δώσει επιπλέον την δυνατότητα διόδου του συνόλου των απαιτούμενων ηλεκτρολογικών και μηχανολογικών εγκαταστάσεων και δικτύων, που είναι απαραίτητα στην λειτουργία των ειδικών χώρων του κέντρου αναζωογόνησης και ευεξίας.

V. Φθορά διακοσμητικών στοιχείων

Λήψη κατάλληλων εκμαγείων από τα εσωτερικά και εξωτερικά διακοσμητικά σε πόρτες και παράθυρα για την ανακατασκευή τους .Η ζώνη της βάσης θα κατασκευαστεί από σκαπιτσαριστό τσιμέντο (γρανιλια).

VI. Κουφώματα

Εξωτερικά όπως έχει προαναφερθεί αποξηλώνονται όλα τα κουφώματα και κατασκευάζονται νέα από ξυλεία τύπου “iroko”, και διατομές κατάλληλες για την υποδοχή διπλών υαλοπινάκων .Αντικαθίσταται επίσης, η εξωτερικές πόρτες, με νέες ξύλινες ταμπλαδωτές πόρτες σύμφωνα με τα σχέδια της μελέτης.

Εσωτερικά στην ανατολική πλευράς τα τρία παράθυρα που θα μετατραπούν σε πόρτες θα τοποθετηθούν γυάλινες πόρτες securit.

VII. Δάπεδα

Το υπάρχον κτίριο θα μπαζωθεί και θα δημιουργηθεί νέο δάπεδο στο επίπεδο της προσθήκης από πατητή τσιμεντοκονία (πάνω σε λεία επιφάνεια από άμμο και τσιμέντο). Εφαρμόζεται σε τοίχους, δάπεδα, χτιστές σκάλες, , κλπ. Είναι ένα υλικό με άριστες αντοχές και τέλεια αδιαβροχοποίηση. Είναι ένα εξ ολοκλήρου οικολογικό, φυσικό και βιοκλιματικό υλικό. Έχει συστατικά την θηραϊκή γη, την υδράσβεστο, τη χαλαζιακή άμμο και το κεραμάλευρο. Με την επάλειψη της τσιμεντοκονίας με ένα ειδικό βερνίκι αποφεύγεται πλήρως ο στιγματισμός της επιφάνειας από ρύπους, λάδια κλπ.

VIII. Κολυμβητική δεξαμενή

Για τη δημιουργία της πισίνας θα χρειαστεί εκσκαφή. Ο φορέας της πισίνας πρέπει να έχει πρωτίστως μελετηθεί κατάλληλα με στατική επάρκεια στην υδροστατική πίεση του νερού όταν αυτή είναι γεμάτη και του υδροφόρου ορίζοντα όταν είναι άδεια. Κατά την φάση κατασκευής ο επαρκής και σωστά τοποθετημένος οπλισμός αποτρέπει το πλήθος και το εύρος των ρηγματώσεων. Χρήσιμο είναι να εφαρμόζονται αποστάτες οπλισμού ώστε να διασφαλίζεται το πάχος επικάλυψης .Στην περίπτωση της υπόγειας δεξαμενής η στεγνωτική στρώση θα πρέπει να μην επιτρέπει τις διαρροές νερού από τη δεξαμενή προς τα έξω και αντιστρόφως τις εισροές από το έδαφος που την περιβάλλει.

Για την διακόσμηση του εσωτερικού χώρου της πισίνας προτείνονται γυάλινες ψηφίδες. Παρουσιάζουν μηδενική απορροφητικότητα, είναι αντιπαγετικές, αντέχουν αρκετά στη φθορά του χρόνου, στην χρήση χημικών προϊόντων και στις απότομες αλλαγές θερμοκρασίας.

5.4.3 Ανάλυση κατασκευών προσθήκης

Ως βασικό υλικό κατασκευής του νέου κτιρίου επιλέγεται το οπλισμένο σκυρόδεμα, καθώς η επίδραση του χρόνου και των καιρικών συνθηκών στην επιφάνεια του, επηρεάζουν τόσο το χρώμα, όσο και την υφή του, και τελικά το εναρμονίζουν με τα υπόλοιπα κτίρια της περιοχής.

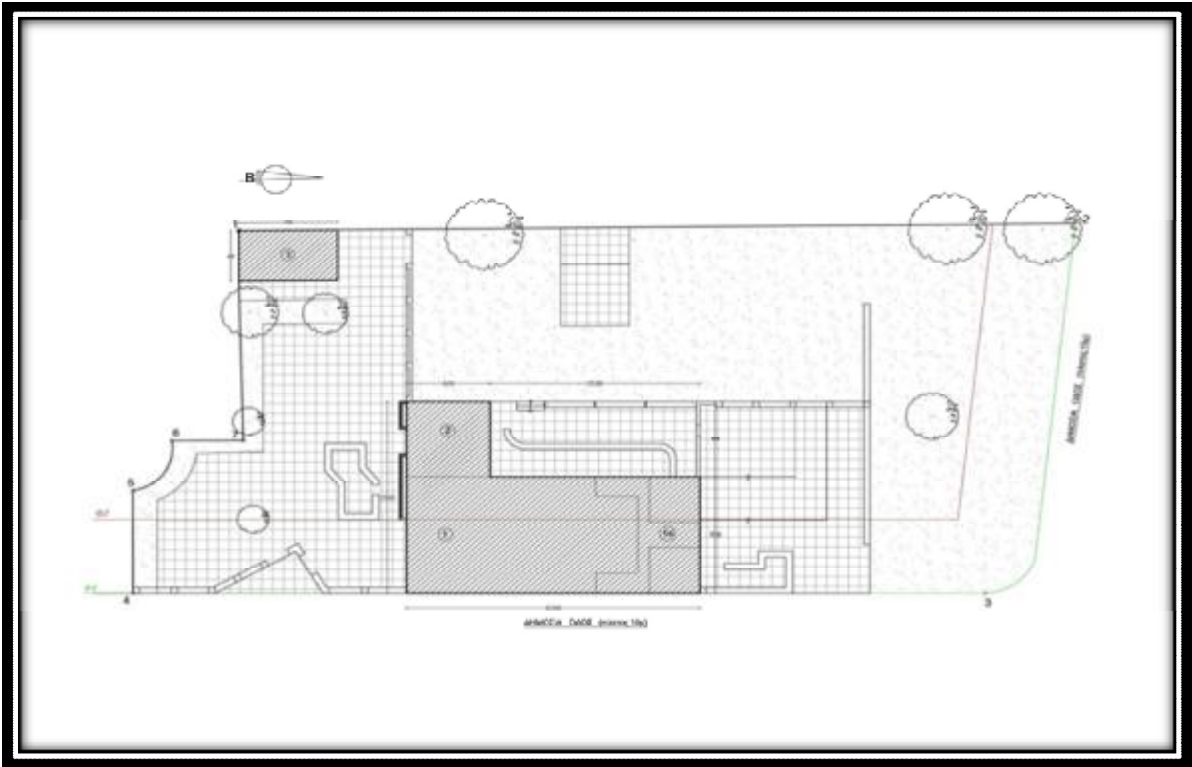
Η συμπλήρωση της κατασκευής με επιφάνειες υαλοστασίων και επενδυτική λαμαρίνα αλουμινίου, δημιουργεί την απαραίτητη οπτική και αισθητική αντίθεση του συνόλου της προσθήκης με το υφιστάμενο παλαιό κτίριο, επιτρέποντας να αναδεικνύεται αυτόνομα ο ιστορικός και αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του.

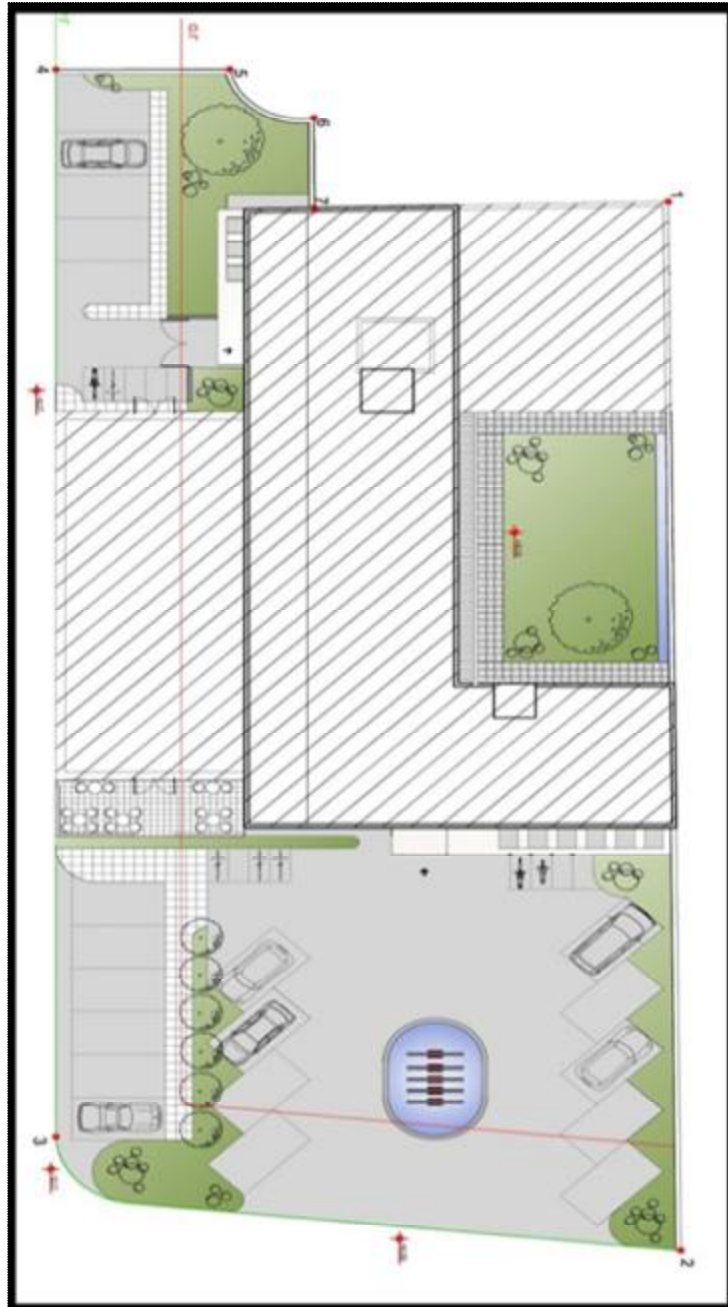
Οι επιφάνειες του σκυροδέματος διατηρούνται εμφανείς και ανεπίχριστες, πλην αυτών που αντιστοιχούν σε εσωτερικούς χώρους γραφείων και θεραπειών.

Τα δάπεδα θα στρωθούν με πατητή τσιμεντοκονία.

Τα υαλοστάσια που τοποθετούνται στις ελεύθερες όψεις του νέου κτιρίου και στην επιφάνεια επαφής των δύο κτιριακών όγκων, λειτουργούν ως φόντο του παλαιού κελύφους, ενώ συγχρόνως αντανακλούν την εικόνα του περιβάλλοντος και επιτρέπουν την «διείσδυση» του, στον εσωτερικό χώρο του συγκροτήματος.

6.ΣΧΕΔΙΑ

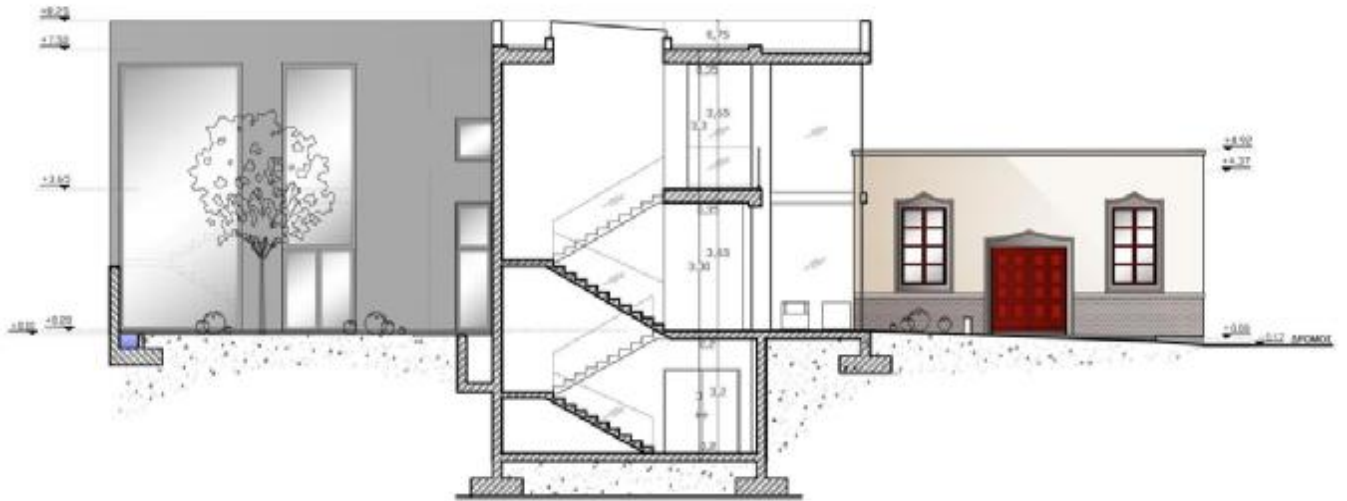
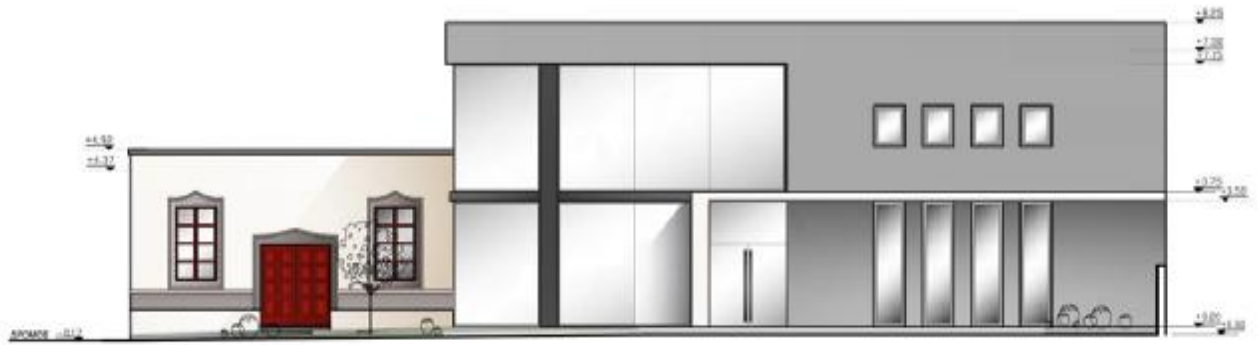


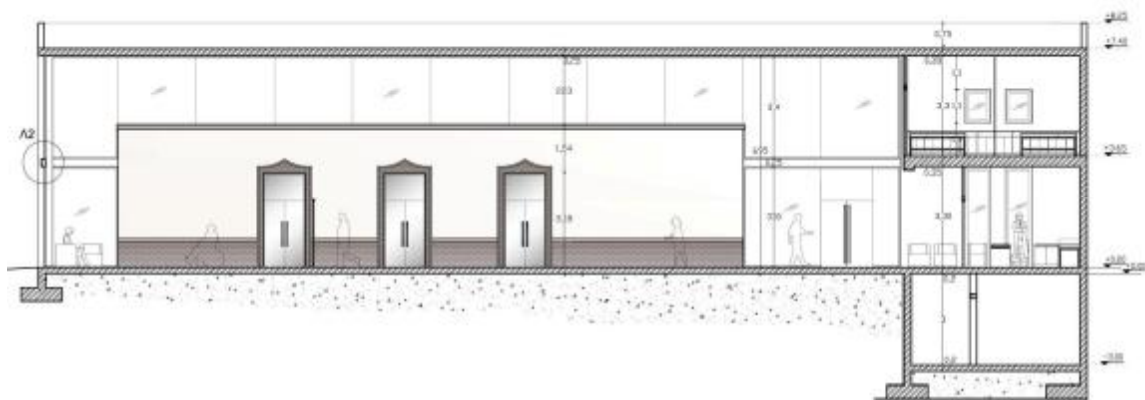
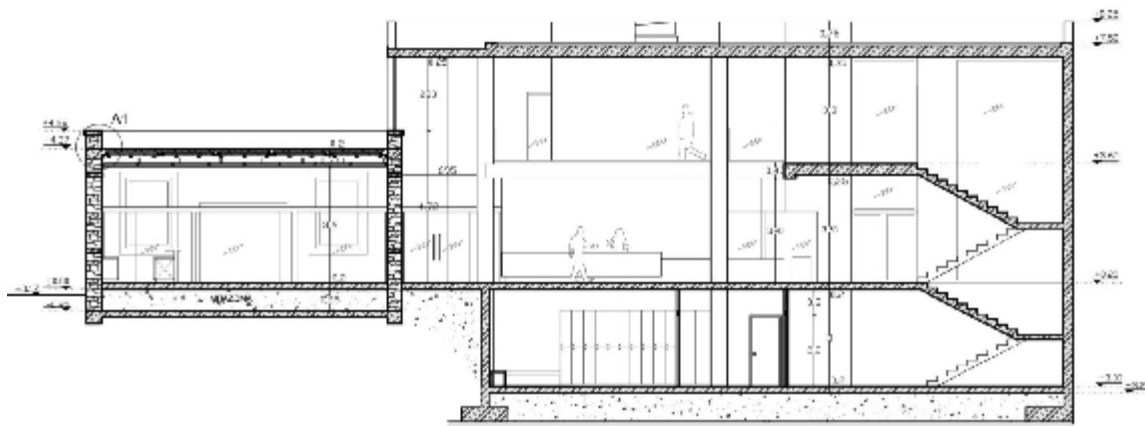
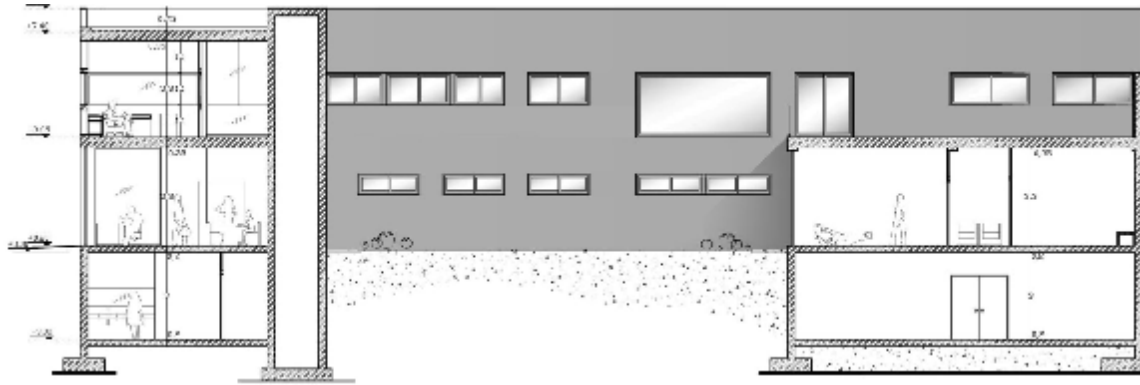


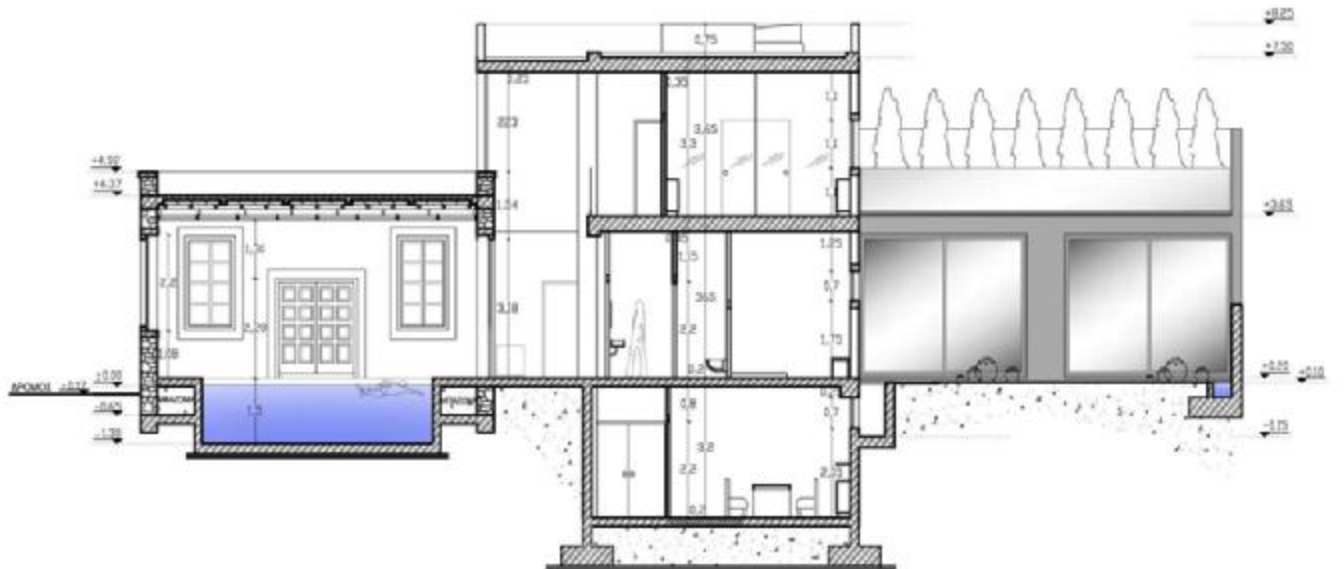
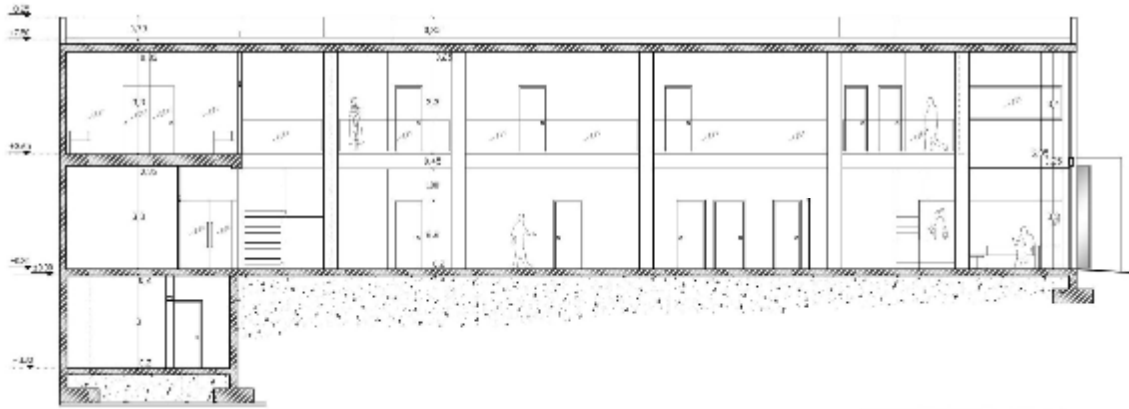


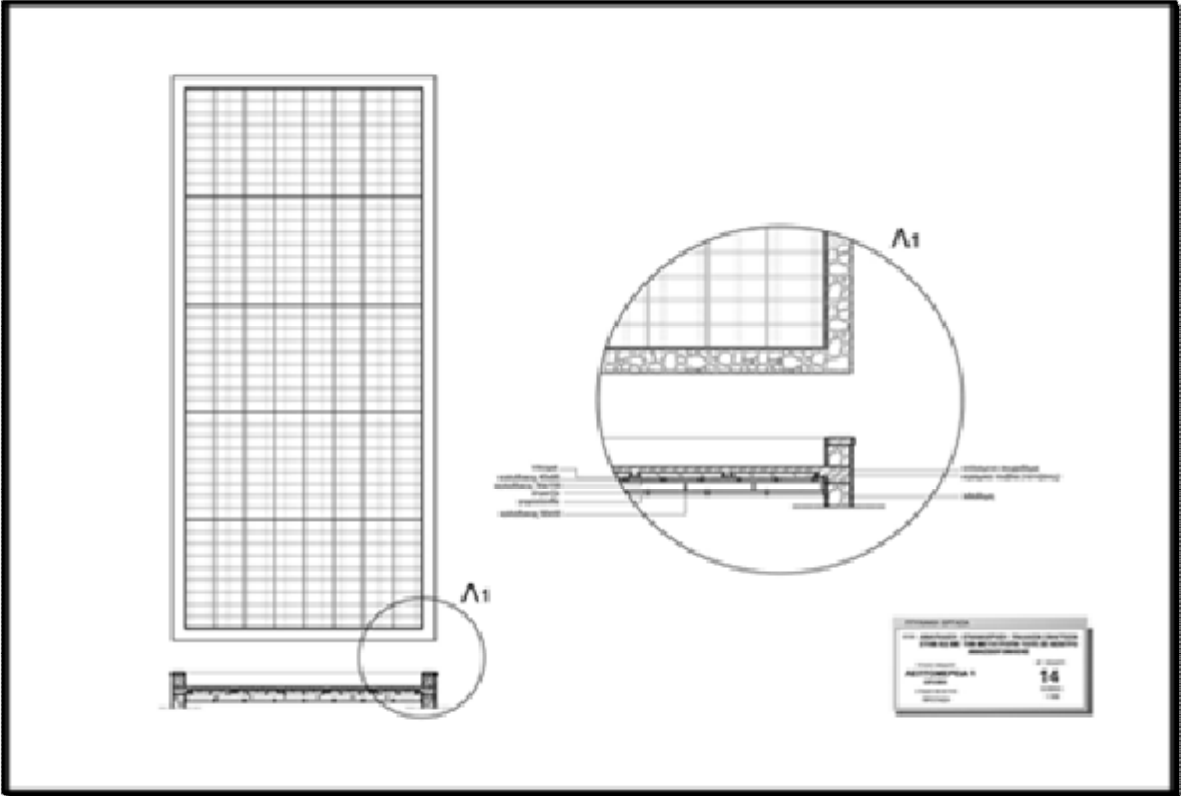
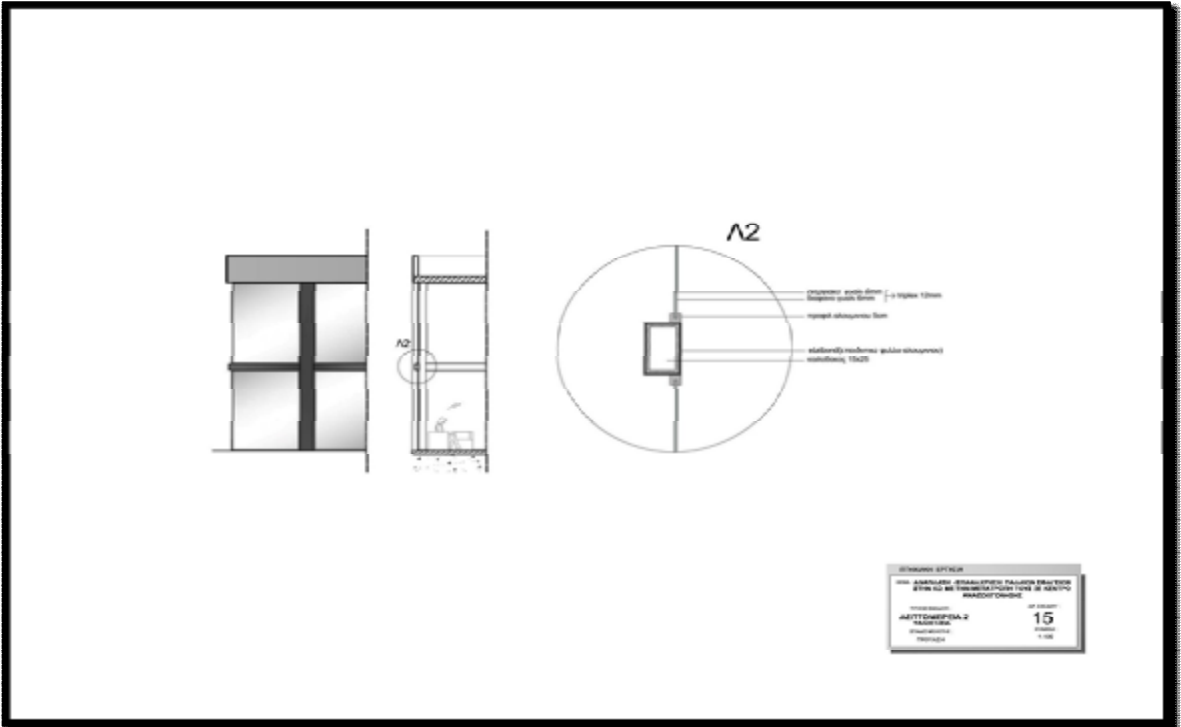












ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Κογιόπουλος , Κωνσταντίνος Δ. , *Η Κως της Εργασίας , Επαγγέλματα , Βιομηχανία, Παράγωγη.*, Κως 2010.
- Σαραντάκου , Έφη , *Αρχιτεκτονική της Ιταλοκρατίας στα Δωδεκάνησα* , 2005.
- Χατζηβασιλείου , Βασίλης, *Ιστορία της νήσου Κω, Αρχαία – Μεσαιωνική –Νεότερη, Έκδοση Δήμου Κω, 1990.*
- Courses.arch.ntva.gr/fsr/131083 Mpouras.pdf.
- <http://hhf.developer.gr/pdf/iamatikos – tourismos.pdf>.
- <http://www.isomat.gr/>
- <http://www.protesol.gr/>
- <http://kostaskogiopoulos.wordpress.com/>
- <http://el.wikipedia.org/wiki/Κως>
- vhatzivasileiou.blogspot.com/

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Κτιριολογικό πρόγραμμα κέντρου αναζωογόνησης

Χώροι σε υπόγειο

A.ΧΩΡΟΙ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

1. αποδυτήρια προσωπικού με προθάλαμο w.c. και ντους 2 ανδρών + 2 γυναικών	80μ ²
2. βοηθητικός χώρος	3 μ ²

Σύνολο : 83 μ²

B.ΒΟΗΘΗΤΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ

3. βοηθητικός χώρος	7 μ ²
4. λινόθηκη με ερμάρια	12μ ²
5. γενική αποθήκη καθαρισμού	7 μ ²
6. αποθήκη υλικού εγκαταστάσεων	20 μ ²
7. εργαστήριο μικροεπισκευών	20μ ²
8. γραφείο συντηρητή με w.c	20μ ²

Σύνολο : 86 μ²

Γ.ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

9. βιολογικός καθαρισμός	38μ ²
10. μηχανοστάσιο	75μ ²
11. δεξαμενή ψυχρού ύδατος	20μ ²
12. δεξαμενή θερμού ύδατος	20μ ²
13. βοηθητικός χώρος	4 μ ²

Σύνολο : 157 μ²

Γενικό σύνολο χώρων υπογείου : 326 μ²

Χώροι σε ισόγειο και όροφο

Α.ΕΙΣΟΔΟΣ/ΥΠΟΔΟΧΗ/ΔΙΟΙΚΗΣΗ

• **ΙΣΟΓΕΙΟ**

1. ανεμοφράκτης	0
2. αίθουσα αναμονής	58 μ ²
3. πληροφορίες-γραμματεία	15 μ ²
4. γραφείο συμβουλευτικών υπηρεσιών	6 μ ²
5. βεστιάριο	3 μ ²
6. W.c αναμονής 1ανδρ+1γυν. +1 ΑΜΕΑ	4 + 4 + 5 μ ² = 13 μ ²
7. κυλικείο-snack bar	53 μ ²

Σύνολο : 148 μ²

• **ΟΡΟΦΟΣ**

8. Γραφείο υπεύθυνου	10 μ ²
9. λογιστήριο	10 μ ²
10. αρχείο πελατών	8 μ ²
11. βεστιάριο	4 μ ²

Σύνολο : 32 μ²

Β.ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ/ΠΕΡΙΠΟΙΗΣΗΣ

- ΙΣΟΓΕΙΟ

12. αποδυτήρια ανδρών +γυναικών προθάλαμοι + ερμάρια	1 χώρος 20 μ ² +1 χώρος 20 μ ² = 40 μ ²
13. w.c και ντους ανδρών + γυναικών	(2+2) χώροι 12 μ ² +(2 +2)χωρος 12 μ ² = 24 μ ²
14. λουτρά υδρομαλαξεων	4 χώροι * 6 μ ² = 24 μ ²
15. αίθουσα απολέπισης	22 μ ²
16. ιατρείο α βοηθειών	10μ ²
17. χαμάμ	1 χώρος 10 μ ² +1 χώρος 10 μ ² = 20 μ ²
18. σάουνα	1 χώρος 12 μ ² +1 χώρος 12 μ ² = 25 μ ²
19. αίθουσα γιόγκα	1 χώρος 10 μ ² +1 χώρος 10 μ ² = 24 μ ²
20. αίθουσα γυμναστικής με όργανα	66 μ ²
21. αίθουσα κολυμβητικής δεξαμενής	121 μ ²

Σύνολο : 376 μ²

- ΟΡΟΦΟΣ

22. δωμάτιο περιποιήσεων ευεξίας	4 χώρος *15μ ² =60μ ²
23. αίθουσα ανάπαυσης	30 μ2
24. αίθουσα μασάζ	1 χώρος 10 μ ² +1 χώρος 10 μ ² = 20 μ ²
25. αίθουσα αισθητικής προσώπου σώματος	40,5 μ ²
26. wk. ανδρών και γυναικών	1 χώρος 2,5 μ ² +1 χώρος 2,5μ ² = 5 μ ²

Σύνολο : 155,5 μ²

Σύνολο χώρων ισόγειου: 524 μ²

Σύνολο χώρων α ορόφου : 187,5 μ²

Γενικό σύνολο χώρων ισόγειου και α ορόφου : 711,5 μ²

A. Στοιχεία Οικόπεδου

Κ.Μ. 2 οικοδομών πόλεως Κω με στοιχεία (1,2,3,4,5,6,7,1) εντός σχεδίου οικισμού Λάμπης

E = 1.854 μ².

B. Επιτρεπόμενα Στοιχεία Δόμησης

1. **Εμβαδόν οικόπεδου** = 1.854 μ² > 1.000 μ² με πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο, αρα άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα.

2. **Κάλυψη 60%**

Άρα μέγιστη επιτρεπόμενη καλυπτόμενη επιφάνεια: $1.535 \mu^2 * 0.6 = 1.112,4 \mu^2$

3. **Δόμηση** για τα πρώτα 1000 μ² επιφάνειας οικόπεδου Σ.Δ = 0.6
για τα επόμενα 100 μ² επιφάνειας οικόπεδου Σ.Δ = 0.5

Άρα επιτρεπόμενη δόμηση : $(1000 * 0.6) + (854 * 0.5) = 1.027 \mu^2$

4. **Πλαγιές Αποστάσεις**

Υποχρεωτικοί ακάλυπτοι επί του προσώπου των οδών πλάτους 6μ. Όπου το κτίριο δεν εφάπτεται με τα πλάγια και πίσω όρια του οικοπέδου, πλάγια απόσταση

$\Delta=3+0,1Υ=3*0,75=3,75\mu^2$

5. **Όροφοι – Ύψη**

Επιτρέπονται 2 όροφοι και μέγιστο ύψος 7.5 μ. Για ισόγεια κτίσματα μέγιστο επιτρεπόμενο υψος: 4.5 μ

Στοιχεία Υπάρχουσας Δόμησης

1. **Κάλυψη**..... Κτίριο 1..... $21.4 * 9.50 = 204 \mu^2$
Κτίριο 2..... $6.1 * 6.1 = 37.20 \mu^2$
Κτίριο 3..... $7.20 * 4.10 = 29.50 \mu^2$

Συνολική Καλυψη.....=270.70 μ^2 < 1.112,4 μ^2

Άρα υπολειπομένη κάλυψη: **847 μ^2**

Κατεδαφίζονται τα κτίρια **2 + 3**. Άρα υπάρχουσα κάλυψη =204 μ^2

υπολειπομένη καλυψη=1.112,4-204=908,4 μ^2

2. **Δομηση**.....Ισογειο όπως κάλυψη **270.70 μ^2**
Παταρι.....**24.30 μ^2**

Συνολική Δομηση.....295 μ^2 <1.027 μ^2

Άρα υπολειπομένη δόμηση: **732 μ^2**

Κατεδαφίζονται κτίρια **2 + 3** και αφαιρείται το πατάρι.

Άρα υπολειπομένη δόμηση: **1.027-204=823 μ^2**

Πραγματοποιούμενη Δόμηση

Επιτρεπόμενο Υπόλοιπο Κάλυψης : 1.112,4 - 204 = 908.4 μ^2

Επιτρεπόμενο Υπόλοιπο Δόμησης : 1023 - 204 = 823 μ^2

Δεν προτείνεται προσθήκη ορόφου στα υπάρχοντα προ του 1948 κτίσματα, των οποίων η δόμηση ελέγχεται από το Σ.Χ.Ο.Π, το οποίο συνήθως επιτρέπει τις οριζόντιες εγκαταστάσεις των προστατευόμενων κτιρίων.

Προσθήκη ισόγειου= $571\mu^2 + 204\mu^2$
Προσθήκη οροφου= $457\mu^2$

Δεν προσμετρούνται στη δόμηση $25 + 25 = 50 \mu^2$ ανά όροφο που αντιστοιχούν σε 2+2 κλιμακοστάσια και ανελκυστήρες και αφαιρούνται από τα εμβαδά ισόγειου και ορόφου αντίστοιχα.

Άρα πραγματοποιούμενη Κάλυψη ... $571 + 204 < 1.112,4\mu^2$

Δόμηση ... $571 + 204 + 457 - 100 = 1.025 \mu^2 < 1027 \mu^2$



«ΑΝΑΡΤΗΤΕΟ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ»

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ
ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ
Δ/ΝΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΚΑΙ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟΥ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΟΥ
Ταχ. Διεύθυνση : Αμαλίας 12, Σύνταγμα
Ταχ. Κώδικας : 105 57 Αθήνα
Πληροφορίες: Αγγελική Μιχαλοπούλου
Τηλέφωνο: 210-3736116
Fax: 210-3736181
E-mail : a_michalopoulou@mintour.gr

Αθήνα, 15/6/2012
Α.Π. 8928

ΠΡΟΣ: Π.Δ.

ΘΕΜΑ: Καθορισμός τεχνικών προδιαγραφών ανέγερσης κέντρων αναζωογόνησης (spa) του άρθρου 1 του Ν. 3498/2006, όπως ισχύει, που περιλαμβάνονται σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα, του Κεφαλαίου Γ' του Μέρους Β' του Ν. 4002/2011, όπως ισχύει.

Η ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Έχοντας υπόψη:

1. Την παράγραφο 1 του άρθρου 16 του ν. 3498/2006 (ΦΕΚ Α/230) «Ανάπτυξη ιαματικού τουρισμού και λοιπές διατάξεις», όπως ισχύει.
2. Το Κεφάλαιο Γ' «Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα» του Μέρους Β' του Ν. 4002/11 «Τροποποίηση της συνταξιοδοτικής νομοθεσίας του Δημοσίου-Ρυθμίσεις για την ανάπτυξη και τη δημοσιονομική εξυγίανση- Θέματα αρμοδιότητας υπουργείων Οικονομικών, Πολιτισμού και Τουρισμού και Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης» (ΦΕΚ Α /180), όπως ισχύει.
3. Το Ν. 2160/1993 «Ρυθμίσεις για τον τουρισμό και άλλες διατάξεις», όπως ισχύει
4. Το Ν. 3270/2004 «Αρμοδιότητες του Υπουργείου Τουριστικής Ανάπτυξης και θέματα τουρισμού» (ΦΕΚ Α/187).
5. Το Π.Δ. 186/2009 «Συγχώνευση των Υπουργείων Πολιτισμού και Τουριστικής Ανάπτυξης» (ΦΕΚ Α/213).
6. Το ΠΔ 189/2009 «Καθορισμός και ανακατανομή αρμοδιοτήτων των Υπουργείων» (ΦΕΚ Α/ 221), όπως τροποποιήθηκε με το Π.Δ. 24/2010

- «Ανακαθορισμός αρμοδιοτήτων των Υπουργείων και τροποποιήσεις του Π.Δ. 189/2009 (ΦΕΚ Α/56)».
7. Το Π.Δ. 15/2010 «Σύσταση Γενικής Γραμματείας Τουρισμού στο Υπουργείο Πολιτισμού & Τουρισμού» (ΦΕΚ Α/35)
 8. Το Π.Δ. 71/ 2012 «Διορισμός Υπουργών» (ΦΕΚ Α/124).
 9. Το Ν. 3861/2010 (ΦΕΚ Α/112) «Ενίσχυση της διαφάνειας με την υποχρεωτική ανάρτηση νόμων και πράξεων των κυβερνητικών, διοικητικών και αυτοδιοικητικών οργάνων στο διαδίκτυο «Πρόγραμμα Διαύγεια και άλλες διατάξεις»
 10. Την με αρ. 177/14.2.2012 Απόφαση Υπουργού Πολιτισμού και Τουρισμού «Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών, όρων και προϋποθέσεων δημιουργίας σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων» (ΦΕΚ Β/319).
 11. Το με αρ. 8861/14-6-2012 έγγραφο της Δ/νσης Τουριστικών Εγκαταστάσεων του ΕΟΤ, με το οποίο διαβιβάστηκε στην υπηρεσία μας η με αρ. 169/11-6-2012 απόφαση του Δ.Σ. του ΕΟΤ.
 12. Το άρθρο 90 του Κώδικα νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα Κυβερνητικά όργανα, που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του Π.Δ. 63/2005 (ΦΕΚ Α/98).
 13. Το γεγονός ότι από τις διατάξεις της απόφασης αυτής δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού.

Αποφασίζουμε

Ι. Εγκρίνουμε την με αρ. 169/11-6-2012 απόφαση του Δ.Σ. του ΕΟΤ, με την οποία καθορίζονται οι τεχνικές προδιαγραφές ανέγερσης κέντρων αναζωογόνησης (sra) του άρθρου 1 του Ν. 3498/2006, όπως ισχύει, που περιλαμβάνονται σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα, του Κεφαλαίου Γ' του Μέρους Β' του Ν. 4002/2011, όπως ισχύει, και οι οποίες έχουν ως ακολούθως:

Άρθρο 1. ΟΡΙΣΜΟΣ – ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

1. Τα κέντρα αναζωογόνησης (sra) του άρθρου 1 του Ν. 3498/2006, όπως ισχύει, είναι εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής κατά την έννοια της παρ. 3 του άρθρου 2 του Ν. 2160/93, όπως ισχύει.
2. Οι τεχνικές προδιαγραφές της απόφασης αυτής ισχύουν μόνο για τα κέντρα αναζωογόνησης τα οποία περιλαμβάνονται στα Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα, του Κεφαλαίου Γ «Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα» του Μέρους

Β' του Ν. 4002/11 «Τροποποίηση της συνταξιοδοτικής νομοθεσίας του Δημοσίου- Ρυθμίσεις για την ανάπτυξη και τη δημοσιονομική εξυγίανση- Θέματα αρμοδιότητας υπουργείων Οικονομικών, Πολιτισμού και Τουρισμού και Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης» (ΦΕΚ Α /180), όπως ισχύει.

3. Τα Κέντρα Αναζωογόνησης στοχεύουν στην συνολική ευεξία πνεύματος και σώματος, μέσω επαγγελματικών **μη ιατρικών** υπηρεσιών. Ενδεικτικά, οι βασικές κατηγορίες των προσφερόμενων από αυτά υπηρεσιών είναι: Συμβουλές Διατροφής, Αρωματοθεραπεία, Υδροθεραπεία, Φωτοθεραπεία, Περιπυλξίες Σώματος, Καθαρισμός Προσώπου, Μαλάξεις, Υπηρεσίες Άθλησης, Προσωπική Γυμναστική, Yoga και διαλογισμός, κ.α.

Άρθρο 2. ΚΤΙΡΙΟΔΟΜΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΚΕΝΤΡΩΝ ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ

2.1. Για τη δημιουργία κέντρων αναζωογόνησης (sra), που περιλαμβάνονται σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα, δεν απαιτούνται πρόσθετα κριτήρια χωροθέτησης και καταλληλότητας γηπέδου, πέραν των προβλεπόμενων στο άρθρο 3 της με αρ. 177/1-2-2012 Απόφασης Υπουργού Πολιτισμού και Τουρισμού «Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών, όρων και προϋποθέσεων δημιουργίας σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων» (ΦΕΚ Β/ 319).

Επισημαίνεται ότι για τον υπολογισμό της δυνατότητας παροχής νερού και διάθεσης λυμάτων θα πρέπει να συνυπολογίζεται η επιβάρυνση από τη λειτουργία του Κέντρου Αναζωογόνησης.

Η εξασφάλιση της αναγκαίας ποσότητας νερού όπως αναλυτικά περιγράφεται στο σημείο στ' της παρ. 7, του άρθρου 5 της Υ.Α. 177/1.2.2012 (ΦΕΚ Β/319) θα πρέπει να ελεγχθεί και ως προς την ποιότητα του νερού από χημικής και μικροβιολογικής άποψης. Στην περίπτωση μάλιστα που η ύδρευση της μονάδας γίνεται από γεώτρηση ή αφαλάτωση είναι αναγκαίο να επιβεβαιώνεται η καλή ποιότητα του νερού με σχετικά πιστοποιητικά κατά τον έλεγχο της καταλληλότητας του γηπέδου και κατά τακτά διαστήματα ετησίως καθ' όλη τη διάρκεια της λειτουργίας του Κέντρου Αναζωογόνησης.

2.2. ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΕΣ ΚΤΙΡΙΟΔΟΜΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΚΕΝΤΡΩΝ ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ:

Α/Α	ΧΩΡΟΙ-ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	ΕΛΑΧΙΣΤΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΧΩΡΩΝ	ΕΛΑΧΙΣΤΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ ²)/χώρο
1. ΕΙΣΟΔΟΣ-ΥΠΟΔΟΧΗ-ΔΙΟΙΚΗΣΗ			
1.1	Ανεμοφράκτης (υποχρεωτικός σε περίπτωση ανεξάρτητου κτιρίου)		
1.2	Πληροφορίες - Γραμματεία	1	15 μ ²
1.3	Αίθουσα Αναμονής	1	40 μ ²
1.4	Αίθουσα συμβουλευτικών υπηρεσιών	1	6 μ ²
1.5	Βεστιάριο	1	4 μ ²

1.6	Γραφείο υπευθύνου λειτουργίας	1	10 μ ²
1.7	Ιατρείο πλήρως εξοπλισμένο για παροχή πρώτων βοηθειών	1	10 μ ²
1.8	Λογιστήριο	1	6 μ ²
1.9	W.C. Κοινού (ανδρών-γυναικών) με προθάλαμο	1+1	4 μ ² έκαστο
1.10	W.C. Α.Μ.Κ	1	5 μ ²
1.11	Κυλικείο - Snack Bar	1	8 μ ²
2. ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΝΑΖΩΟΓΟΗΣΗΣ			
2.1	Δωμάτιο περιποιήσεων ευεξίας	4	15 μ ² έκαστο
2.2.	Αποδυτήρια (ανδρών-γυναικών) με προθαλάμους και ερμάρια	1+1	20 μ ² έκαστο
2.3	W.C. και καταιωνιστήρες ανδρών με προθάλαμο	2	12 μ ² το σύνολο
2.4	W.C. και καταιωνιστήρες γυναικών με προθάλαμο	2	12 μ ² το σύνολο
2.5	W.C. Α.Μ.Κ. με καταιωνιστήρα	1	5 μ ²
2.6	Δεξαμενή ψυχρού ύδατος και δεξαμενή θερμού ύδατος	1+1	15 μ ² έκαστη
2.7	Σάουνα (ανδρών + γυναικών)	1+1	12 μ ² έκαστη
2.8	Χαμάμ (ανδρών + γυναικών)	1+1	10 μ ² έκαστη
2.9	Λουτρά με λουτήρες υδρομαλάξεων (Υδρομασάζ)	4	6 μ ² έκαστη
2.10	Αίθουσα απολέπισης	1+1	8 μ ² έκαστη
2.11	Χώρος ανάπαυσης	1	30 μ ²
2.12	Αίθουσες μασάζ	2	10 μ ² έκαστη
2.13	Αίθουσα αισθητικής προσώπου - σώματος	1	40 μ ²
2.14	Κολυμβητική δεξαμενή εσωτερική	1	120 μ ²
2.15	Αίθουσα ομαδικής γυμναστικής με όργανα	1	60 μ ²
2.16	Αίθουσες yoga/ pilates	2	10 μ ² έκαστη
3. ΑΛΛΟΙ ΧΩΡΟΙ /ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ			
3.1	Χώρος προσωπικού και αποδυτήρια προσωπικού (χωριστά ανδρών -γυναικών)	1	30 μ ² συνολικά
3.2	W.C. και καταιωνιστήρας ανδρών	2+2	
3.3.	W.C. και καταιωνιστήρας γυναικών	2+2	
3.4	Γενικές αποθήκες για είδη καθαρισμού	1	4 μ ²
3.5	Λινοθήκη με ερμάρια	1	10 μ ²
3.6	Βοηθητικοί Αποθηκευτικοί χώροι για την εναπόθεση και φύλαξη μηχανημάτων	1	
3.7	Αριθμός θέσεων Ι.Χ.Ε	20	

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

(α) Το Κέντρο Αναζωογόνησης συγκροτείται σε ένα ενιαίο και λειτουργικό σύνολο μερών που εντάσσονται σε μια χωρική ενότητα.

Οι χώροι δύνανται να συνδυάζονται μεταξύ τους εφόσον εξυπηρετείται καλύτερα η λειτουργία του Κ. Α. υπό την προϋπόθεση, ότι σε κάθε περίπτωση καλύπτονται αθροιστικά τα προβλεπόμενα ελάχιστα εμβαδά του κάθε χώρου.

(β) Σε περίπτωση δημιουργίας ή επέκτασης Κ.Α. σε διατηρητέο κτίριο, μπορούν να γίνουν δεκτές αποκλίσεις έως 15% στις ελάχιστες διαστάσεις των χώρων του διατηρητέου κτιρίου, όπου αυτό επιβάλλεται από την ανάγκη να διατηρηθεί η αρχιτεκτονική των χώρων του χώρις να παραβλάπεται η λειτουργικότητα του.

(γ) Τα δάπεδα των υγρών χώρων πρέπει να καλύπτονται με αντιολισθητικό υλικό.

2.3. Η/Μ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΕΝΤΡΩΝ ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ – ΕΛΑΧΙΣΤΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΕΣ

Α/Α	ΧΩΡΟΙ-ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	ΕΛΑΧΙΣΤΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΧΩΡΩΝ	ΕΛΑΧΙΣΤΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ ²)
1	Βιολογικός καθαρισμός (δεν απαιτείται πρόσθετος εφόσον συνυπολογιστεί η δυναμικότητα του Κ.Α. στον Βιολογικό Καθαρισμό του Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος)		Βάσει οριστικής μελέτης
2	Κεντρικό Μηχανοστάσιο	1	Βάσει οριστικής μελέτης
3	Γραφείο Συντηρητή με W.C. (δεν απαιτείται πρόσθετο εφόσον διατίθεται στην ξενοδοχειακή μονάδα)	1	20 μ ²
4	Εργαστήριο μικροεπισκευών (δεν απαιτείται πρόσθετο εφόσον διατίθεται στην ξενοδοχειακή μονάδα)	1	20 μ ²
5	Αποθήκη υλικού εγκαταστάσεων (δεν απαιτείται πρόσθετο εφόσον διατίθεται στην ξενοδοχειακή μονάδα)	1	20 μ ²
6	Υδραυλικός Ανελκυστήρας πελατών		Εφόσον προβλέπονται παραπάνω του ενός ορόφου

2.4 ΕΓΚΡΙΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ: Η διαδικασία και τα δικαιολογητικά έγκρισης αρχιτεκτονικής μελέτης των Κέντρων Αναζωογόνησης περιλαμβάνονται στα δικαιολογητικά για έγκριση της αρχιτεκτονικής μελέτης του Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος. Κατά την υποβολή της αρχιτεκτονικής μελέτης είναι δυνατόν, σε ειδικές περιπτώσεις, να ζητηθούν από τον ΕΟΤ συμπληρωματικά στοιχεία και εγκρίσεις φορέων.

II. Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

ΤΑΤΙΑΝΑ ΚΑΡΑΠΑΝΑΓΙΩΤΗ

Π.Δ.

Εθνικό Τυπογραφείο (για δημοσίευση)

ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ:

1. Γραφείο Υπουργού Πολιτισμού και Τουρισμού
2. Γραφείο Υφυπουργού Πολιτισμού και Τουρισμού
3. Γραφείο Γενικής Γραμματέως Τουρισμού
4. Γραφείο Προέδρου ΕΟΤ
5. Γραφείο Γενικού Γραμματέα ΕΟΤ
6. ΕΟΤ-Γ.Δ/νση Ανάπτυξης

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ:

Γ.Δ/νση Τουριστικής Πολιτικής και Οργάνωσης
Δ/νση Τουριστικής Πολιτικής και Συντονισμού
Τμήμα Νομοθετικού Συντονισμού