



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ

Σχολή Μηχανικών

Τμήμα Πολιτικών Μηχανικών

«Αποκατάσταση και Επανάχρηση διατηρητέου κτιρίου – Πρώην ξενοδοχείο «Ελλάς»

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Σπουδάστρια: Ξουβερούδη Αθανασία

Επιβλέπουσα καθηγήτρια: Παπαλού Αγγελική

Πάτρα, Μάιος 2024

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Το παρόν θέμα της πτυχιακής εργασίας εστιάζει στο ιστορικό κτίριο που βρίσκεται στις διασταυρώσεις των οδών Ρήγα Φεραίου και Αγίου Νικολάου στο κέντρο της Πάτρας. Η σημερινή κατάστασή του δεν αντικατοπτρίζει την αρχική του λάμψη. Παρόλα αυτά, ακόμα και μετά την εγκατάλειψή του, η αρχιτεκτονική του διατηρεί μια επιβλητική παρουσία. Εκτός από την περιγραφή της παρούσας κατάστασης και την πρόταση αναστήλωσης του ως boutique hotel, η οποία αποτελεί τον πυρήνα της εργασίας, δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στην ιστορική του πορεία.

Για την διεκπαιρέωση της παρούσας εργασίας, θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά την επιβλέπουσα καθηγήτριά μου κα. Παπαλού Αγγελική, για τη συνεργασία και την συμβολή της στην ολοκλήρωσή της.

Την οικογένειά μου για τις θυσίες που έκαναν όλα αυτά τα χρόνια των σπουδών μου, καθώς και όλους τους φίλους που στάθηκαν δίπλα μου ενθαρρύνοντας με και που μου παρήχαν την καλύτερη δυνατή ψυχολογική υποστήριξη.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η εν λόγω μελέτη επικεντρώνεται σε ένα σημαντικό διατηρητέο κτίριο στην Πάτρα, το πρώην ξενοδοχείο «Ελλάς», που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Αγίου Νικολάου και Ρήγα Φεραίου. Η παρούσα εργασία παρέχει μια ολοκληρωμένη απεικόνιση της τρέχουσας κατάστασης του κτιρίου, ενώ προσφέρει συστάσεις για την αποκατάσταση και τη μελλοντική του χρήση. Συγκεκριμένα, το κτίριο περιγράφεται ως ένα αξιόλογο αρχιτεκτονικό κόσμημα που περιλαμβάνει μια τριώροφη κατασκευή και μια μεγαλοπρεπή στοά, στολισμένη με καμάρες εμφανίζοντας συμμετρία ως προς έναν κεντρικό κατακόρυφο επίπεδο. Ωστόσο, παρά τα αξιοσημείωτα χαρακτηριστικά του, το συγκεκριμένο κτίριο βρίσκεται σήμερα σε ερειπωμένη κατάσταση, υποφέροντας από ζημιές που απειλούν τη δομική του ακεραιότητα και την αισθητική του όψη. Κατ' επέκταση, το εν λόγω έργο παρέχει μια σαφή έκκληση για επείγουσα δράση προκειμένου να αντιμετωπιστεί η υποβαθμισμένη κατάσταση του κτιρίου, τονίζοντας, ταυτόχρονα, τους βασικούς τομείς ανησυχίας και την ανάγκη για άμεσες επισκευές, συμπεριλαμβανομένης της αποκατάστασης και αντικατάστασης των παραθύρων που δεν λειτουργούν, του αερισμού και των ζημιών από τον σεισμό. Θα πρέπει να αναπτυχθεί ένα ολοκληρωμένο σχέδιο που να διασφαλίζει τη σταθερότητα και την προστασία του κτιρίου από μελλοντικές σεισμικές δράσεις. Επιπλέον, υπογραμμίζεται η σημασία της διατήρησης των εξωτερικών φινιρισμάτων του κτιρίου, όπως των μεταλλικών στοιχείων και των μαρμάρινων φινιρισμάτων, τα οποία απαιτούν αποκατάσταση και προστασία. Η εργασία αυτή παρέχει αξιολόγηση της τρέχουσας κατάστασης του διατηρητέου, αυτού, κτιρίου, προσφέροντας λεπτομερή αρχιτεκτονικά σχέδια και προτάσεις για την αποκατάσταση και την επαναχρησιμοποίησή του, τονίζοντας την ανάγκη άμεσης παρέμβασης.

Λέξεις-κλειδιά: Διατηρητέο κτίριο, Πάτρα, πρώην ξενοδοχείο «Ελλάς», αρχιτεκτονικά σχέδια, αποκατάσταση, επαναχρησιμοποίηση, φθορές, δομική ακεραιότητα, αισθητική όψη.

Restoration and Reuse of the listed building - former Hellas Hotel

ABSTRACT

This study focuses on an important listed building in Patras, former hotel located at the junction of Agios Nikolaos and Riga Feraios streets. It provides a comprehensive depiction of the building's current condition, while offering recommendations for its restoration and future use. Specifically, the building is described as a remarkable architectural jewel including a three-story structure, a majestic portico adorned with arches exhibiting symmetry with respect to plane. Its harmonious design, grandeur, and historical significance is well noticed. However, despite its remarkable features, the building is currently in a dilapidated state, suffering from damage that threatens its structural integrity and aesthetic appearance. Therefore, the structure needs direct attention to address the deteriorating condition of the building, highlighting key areas of concern. It emphasizes the need for immediate repairs, including the rehabilitation and replacement of non-functioning openings, ventilation improvements and earthquake damage restoration. The involvement of structural engineers and architects with expertise in historic preservation is emphasized to develop a comprehensive plan that ensures the building's stability and protection against future seismic events. In addition, the work highlights the importance of preserving the building's exterior finishes, such as metal elements and marble finishes, which require restoration and protection. Overall, this work provides a valuable assessment of the current state of the listed building, offering detailed architectural insights and practical suggestions for its restoration and adaptive reuse, while highlighting the urgent need for intervention.

Keywords: *Listed building, Patras, former hotel, architectural plans, restoration, reuse, damage, structural integrity, aesthetic appearance.*

Πίνακας περιεχομένων

ΠΡΟΛΟΓΟΣ.....	- 1 -
ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....	- 3 -
ABSTRACT	- 4 -
ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	- 7 -
ΚΥΡΙΩΣ ΜΕΡΟΣ.....	- 9 -
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1.....	- 9 -
ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ – ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΑΤΡΑ ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΤΟΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΤΗΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ	- 9 -
1.Γενικές πληροφορίες για την πόλη της Πάτρας.....	- 9 -
1.2 Ιστορική αναδρομή.....	- 10 -
1.3 Ιστορική εξέλιξη πολεοδομικού σχεδιασμού	- 15 -
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2.....	- 21 -
ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΟΥ ΠΛΑΙΣΙΩΝΕΙ ΤΟ ΥΠΟ ΕΞΕΤΑΣΗ ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΙ ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΠΡΩΗΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ «ΕΛΛΑΣ».....	- 21 -
2.1 Περιγραφή του οικοδομικού τετραγώνου (Αγ. Νικολάου-Ρήγα Φεραίου-Αγίου Ανδρέα-Ερμού)	- 21 -
2.2 Περιγραφή του πρώην ξενοδοχείου «Ελλάς», επί των οδών Αγίου Νικολάου και Ρήγα Φεραίου	- 29 -
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3.....	- 32 -
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	- 32 -
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4.....	- 55 -

ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗΣ	- 55 -
4.1 Σκοπός της παρέμβασης.....	- 71 -
4.2 Προτεινόμενες παρεμβάσεις.....	- 71 -
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	- 76 -
ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΙΚΟΝΩΝ.....	- 78 -
Βιβλιογραφικές Αναφορές	- 80 -

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η πόλη της Πάτρας, στη βόρεια ακτή της χερσονήσου της Πελοποννήσου στην Ελλάδα, διαθέτει πλούσια ιστορική κληρονομιά και ζωντανό αστικό ιστό. Όλα αυτά τα χρόνια, αυτή, η πόλη έχει γνωρίσει την άνοδο και την πτώση των πολιτισμών, αφήνοντας πίσω της ένα θησαυροφυλάκιο ιστορικών δεδομένων που χρησιμεύουν ως μαρτυρία του ένδοξου παρελθόντος της. Η παρούσα εργασία, εμβαθύνει στα ιστορικά δεδομένα και τις πολεοδομικές καταγραφές της Πάτρας, εστιάζοντας σε ένα συγκεκριμένο κτίριο και τις δυνατότητές του για αποκατάσταση και επαναχρησιμοποίηση. Συγκεκριμένα, το υπό εξέταση κτίριο στέκεται ως αρχιτεκτονικό στολίδι, αντικατοπτρίζοντας την ουσία της κληρονομιάς της πόλης. Η κομψή πρόσοψή του και οι περίπλοκες λεπτομέρειες μαρτυρούν τη δεξιοτεχνία μιας περασμένης εποχής. Τοποθετημένο σε περίοπτη περιοχή, το κτίριο απολαμβάνει στρατηγική θέση στο ευρύτερο αστικό πλαίσιο, επιβλητική θέα στο γύρω τοπίο, ενώ προσφέρει ένα βασικό υπόβαθρο στην ιστορική αφήγηση της πόλης.

Προκειμένου να παραχθεί μια ολοκληρωμένη κατανόηση της υπάρχουσας κατάστασης, η εν λόγω εργασία θα παρουσιάσει μια λεπτομερή ανάλυση της μορφολογίας και των αρχιτεκτονικών χαρακτηριστικών του κτιρίου. Θα πραγματοποιηθεί διεξοδική αξιολόγηση χρησιμοποιώντας συνδυασμό φωτογραφιών και σχεδίων, επιτρέποντας κατ' αυτόν τον τρόπο μια οπτική εξερεύνηση της τρέχουσας κατάστασης της κατασκευής. Αυτή η αξιολόγηση θα χρησιμεύσει ως βάση για το προτεινόμενο σχέδιο αποκατάστασης και επαναχρησιμοποίησης. Η πρόταση προβλέπει τη μετατροπή του κτιρίου σε ξενοδοχείο, δίνοντας νέα πνοή στους παλιούς τοίχους του, διατηρώντας παράλληλα την ιστορική του σημασία. Ο σκοπός αυτής της παρέμβασης είναι διπλός: α) να αναβιώσει ένα κομμάτι της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Πάτρας και, β) να εξυπηρετήσει την αναπτυσσόμενη τουριστική βιομηχανία της πόλης. Ειδικότερα, η παρούσα εργασία θα σκιαγραφήσει μια σειρά προτεινόμενων παρεμβάσεων που στοχεύουν στην αποκατάσταση των υπαρχουσών στοιχείων και της τοιχοποιίας του κτιρίου, διασφαλίζοντας τη δομική του ακεραιότητα και παράλληλα ενισχύοντας την αισθητική του όψη.

Οι αρχιτεκτονικές περιγραφές θα εμβαθύνουν στις διάφορες πτυχές του έργου αποκατάστασης, συμπεριλαμβανομένου του σχεδιασμού των δαπέδων, των διατάξεων φωτισμού και της επιλογής των υλικών. Κάθε λεπτομέρεια θα εξεταστεί προσεκτικά για να επιτευχθεί μια ισορροπία μεταξύ της ιστορικής διατήρησης και της σύγχρονης

λειτουργικότητας. Επιπλέον, η μελέτη, αυτή, θα διερευνήσει την ενσωμάτωση του ανακαινισμένου κτιρίου στη γύρω περιοχή, με έμφαση στη δημιουργία μιας αρμονικής σχέσης μεταξύ του νέου ξενοδοχείου και του υπάρχοντος αστικού ιστού. Αναλαμβάνοντας, αυτή, τη συνολική ανάλυση των ιστορικών δεδομένων της Πάτρας, του πολεοδομικού σχεδιασμού και του προτεινόμενου σχεδίου αποκατάστασης και επαναχρησιμοποίησης, αυτή η εργασία επιδιώκει να ρίξει φως στις δυνατότητες αναζωογόνησης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της πόλης, καθώς αποτελεί μια εξερεύνηση του παρελθόντος, του παρόντος και του μέλλοντος αυτού του αξιοσημείωτου κτιρίου, προσφέροντας μια οπτική στη δυναμική εξέλιξη της Πάτρας και τη διαρκή δέσμευσή της να διατηρήσει την πολιτιστική της κληρονομιά.

ΚΥΡΙΩΣ ΜΕΡΟΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ – ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΤΗΣ ΠΑΤΡΑΣ

1. Γενικές πληροφορίες για την πόλη της Πάτρας

Η Πάτρα είναι, ως γνωστόν, η γεωγραφική και κοσμική πρωτεύουσα του Νομού Αχαΐας και η τρίτη μεγαλύτερη πόλη της Ελλάδας (σε πληθυσμό), μετά την Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη. Πρόκειται για το μεγαλύτερο και πιο πολυσύχναστο λιμάνι της Πελοποννήσου, με αξιοπρόσεχτη εμπορική και βιομηχανική κίνηση, για τα μέτρα της χώρας και δη, της ευρύτερης γεωγραφικής περιοχής. Συγκεκριμένα, η Πάτρα είναι ευρέως γνωστή ως η «*Πύλη της Ελλάδος προς τη Δύση*», καθόσον αποτελεί κομβικό σταθμό εμπορίου με τη Μεσόγειο και σημαντικό δίαυλο επικοινωνίας με την Ιταλία (Μπουσδέκη, 2020), ενώ συνιστά το διοικητικό, εμπορικό, εκκλησιαστικό και νοσοκομειακό κέντρο της Δυτικής Ελλάδος. Συμπερασματικά, έναν αξιόλογος αριθμός πολιτών εξυπηρετείται από την συγκεκριμένη πόλη για πλήθος αναγκών, που μπορεί να προκύψουν στην καθημερινότητα. Τα Πανεπιστημιακά Ιδρύματα της Πάτρας δίνουν σημαντική ώθηση στην αγορά της πόλης και επιπλέον, δημιουργούν έντονη κοινωνική και τουριστική κίνηση στο κέντρο της. Με λίγα λόγια, είναι μία πόλη που δεν «*ησυχάζει*» ποτέ. Επιπλέον, αξίζει να σημειωθεί ότι οι πανεπιστημιακές επιδόσεις των φοιτητών της είναι αξιοπρόσεχτες και τα τελευταία χρόνια, έχουν γίνει αντικείμενο ενδιαφέροντος ακόμη και από πανεπιστήμια του εξωτερικού. Τέλος, τα πιο δημοφιλή προϊόντα της Πάτρας είναι η σταφίδα, το ούζο, τα αχαϊκά λουκουμάκια, το κρασί Μαυροδάφνη και τέλος, η τεντούρα (γλυκό οινοπνευματώδες ποτό) (Δήμος Πατρέων, 2016).

1.2 Ιστορική αναδρομή

Σύμφωνα με την προφορική παράδοση (που σώζεται ως τις μέρες μας) η πόλη της Πάτρας ιδρύθηκε από τους Αχαιούς, οι οποίοι με επικεφαλής τον Πρέυγενη και τον υιό του, Πατρέα, προχώρησαν σε εκδίωξη των Ιώνων (που την κατοικούσαν ως εκείνη τη χρονική στιγμή) και εγκαταστάθηκαν οι ίδιοι στην περιοχή. Οι Αχαιοί, από κοινού με τους Δωριείς, προχώρησαν στην ένωση τριών πολιχνών και στην ίδρυση μίας νέας πόλης, τις Πάτρες, που ονομάστηκε έτσι, ως φόρος τιμής στον Πατρέα. Ο εν λόγω μύθος δεν επιβεβαιώνεται από καμία ιστορική πηγή, αλλά παραμένει ζωντανός, μέσω της λαϊκής παράδοσης, μέχρι τις μέρες μας (Εφορεία αρχαιοτήτων Αχαΐας, 2018).

α) Αρχαϊκή – Κλασική εποχή

Κατά την αρχαϊκή εποχή (7^{ος} – 6^{ος} αιώνας π.Χ.), η Αχαΐα βιώνει μία περίοδο ύφεσης και απομονωτισμού από την υπόλοιπη Ελλάδα, γεγονός που προκύπτει περίτρανα και από την απουσία της από τα ελληνοπερσικά πολεμικά δρώμενα, καθώς και από τον Πελοποννησιακό πόλεμο, που αποδείχτηκε μείζονος σημασίας για τους υπόλοιπους Έλληνες. Ωστόσο, παρά το γεγονός ότι η περιοχή δεν γνώρισε καμία ιδιαίτερη ανάπτυξη κατά την περίοδο αυτή, μολαταύτα πέτυχε να εκκινήσει την αρχιτεκτονική της πόλης και να κυκλοφορήσει τα πρώτα ασημένια νομίσματα. Το τελευταίο αυτό στοιχείο προδίδει την εμπορική επίδραση της πόλης ήδη από τους πρώτους αιώνες της κλασικής εποχής (Εφορεία αρχαιοτήτων Αχαΐας, 2018).

β) Ελληνιστική περίοδος

Στα τέλη της Ελληνιστικής περιόδου, η Αχαΐα πρωτοστατεί στην πολιτική σκηνή, με την ίδρυση της Β' Αχαϊκής Συμπολιτείας, στην οποία, μετά από αρκετά χρόνια και πολλές προσπάθειες, προσχώρησαν τελικά σαραντατρείς (43) πόλεις. Σημειώνεται ότι, από το σύνολο των πόλεων της Πελοποννήσου, μόνο η Σπάρτη επέλεξε να μείνει εκτός της συγκεκριμένης παράταξης. Με βασική αιτία το αμοιβαίο μίσος Δωριέων και Αχαιών, επήλθε η πρώτη ρήξη και ακολούθησε ο «Κλεομενικός πόλεμος» εναντίων των Σπαρτιατών (229 – 222 π.Χ.). Εν συνεχεία, ήρθε ο Συμμαχικός πόλεμος (220 – 217 π.Χ.) και λόγω των διαρκών συγκρούσεων, οι αντιμαχόμενες δυνάμεις εξαντλήθηκαν πλήρως. Ως συνέπεια της έντονης έριδας μεταξύ των ελληνικών πόλεων, προέκυψε η Ρωμαϊκή απειλή, που εκείνο το χρονικό διάστημα μεσουρανούσε (Λεπένης & Σωφρόνης, 2016).

γ) Ρωμαϊοκρατία

Το 146 π.Χ., η Πάτρα υποτάχθηκε στη ρωμαϊκή στρατιωτική λαίλαπα. Ωστόσο, η ρωμαϊκή κατοχή φαίνεται να βοήθησε την πόλη της Πάτρας ν' αναδειχθεί μεταξύ των πόλεων της Πελοποννήσου και παράλληλα, ν' ακμάσει οικονομικά. Ο Οκταβιανός Αύγουστος είχε αναγνωρίσει την προνομιακή θέση της Πάτρας και γι' αυτό το λόγο, ίδρυσε το 14 π.Χ. την αποικία "*Colonia Augusta Achaica Patrensis*". Στην αποικία αυτή, εγκαταστάθηκαν βετεράνοι Ρωμαίοι στρατιώτες και στρατηγοί, έλαβε σημαντικά προνόμια από τον αυτοκράτορα και της επετράπη να λειτουργεί με μία μορφή μερικής αυτονομίας και δικό της νόμισμα. Επίσης, δημιουργήθηκε για πρώτη φορά κτηματολόγιο της πόλης, ενώ ιδρύθηκε και η βιοτεχνία των πήλινων αντικειμένων, η οποία σύντομα έγινε τοις πάσι γνωστή για τις εκλεκτές της δημιουργίες. Επιπρόσθετα, ξεκίνησε η διάνοιξη δρόμων, η ανέγερση σημαντικών ναών και η οικοδόμηση δημοσίων κτιρίων. Η πόλη άρχισε να μεγαλώνει τόσο γεωγραφικά, όσο και πληθυσμιακά, εφόσον η ραγδαία πρόοδος της σε όλους σχεδόν τους τομείς, είχε αρχίσει να διαδίδεται σε όλη την τότε γνωστή Ελλάδα. Οι Ρωμαίοι αυτοκράτορες, αναγνωρίζοντας την αξία της Πάτρας και τα κέρδη που τους απέφερε, προχώρησαν σε γενναιόδωρες προσφορές, όπως το ρωμαϊκό αμφιθέατρο, το ρωμαϊκό ωδείο, καθώς και το υδραγωγείο. Οι αυτοκράτορες αυτοί χαρακτηρίστηκαν ως ευεργέτες από τον γηγενή ελληνικό πληθυσμό, διότι η πολιτική και διοικητική τους στρατηγική αποτέλεσε το εφαλτήριο για να ξεπηδήσει η Πάτρα από την αφάνεια. Η δράση του Αποστόλου Ανδρέα στην Πάτρα, κατά την εποχή του αυτοκράτορα Νέρωνα, μεταβάλλει σε μεγάλο βαθμό τις σχέσεις των κατοίκων της πόλης με τους Ρωμαίους. Οι συγκρούσεις, σε επίπεδο θρησκευτικής απόκλισης, διαδέχονται η μία την άλλη. Η παρουσία του Ευαγγελιστή Λουκά, θα πρέπει επίσης να επισημανθεί, καθώς αποτελεί ιστορικό σταθμό στην πορεία της χριστιανικής ελληνικής πίστης. Στην Ιερά Μονή του Μεγάλου Σπηλαίου βρίσκεται η εικόνα της Θεοτόκου, η οποία θεωρείται προσωπικό του έργο. Στο τέλος του 3ου μ.Χ. αιώνα, υπάρχουν στοιχεία ότι έλαβε χώρα έναν καταστροφικός σεισμός, ο οποίος έπληξε όλη την περιοχή της Αχαΐας, με αποτέλεσμα πιθανότατα την συνακόλουθη παρακμή της έκτοτε (Λεπένης & Σωφρόνης, 2016).

δ) Βυζαντινή περίοδος

Η οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη της περιοχής επανήλθε στα τέλη του βυζαντινού αιώνα (περίπου τέσσερις αιώνες μετά) με την ανάπτυξη του μεταξιού, η οποία κατέστησε την Πάτρα ένα από τα σπουδαιότερα βιοτεχνικά και εξαγωγικά κέντρα του εν λόγω ακριβού προϊόντος. Εκείνη τη χρονική περίοδο, κατασκευάζεται με εντολή του αυτοκράτορα Ιουστινιανού, το βυζαντινό κάστρο της πόλης, το οποίο μάλιστα σώζεται ως τις μέρες μας και αποτελεί πόλο έλξης για τους επισκέπτες από όλο τον κόσμο.

Από το 1266 μ.Χ. έως το 1430 μ.Χ περίπου, η πόλη διέρχεται την περίοδο της Φραγκοκρατίας. Οι Φράγκοι αυτοκράτορες επιδόθηκαν με αξιοπρόσεχτο ζήλο στην οικοδόμηση πύργων, ώστε να έχουν όσο το δυνατόν καλύτερη εποπτεία της πόλης και των κατοίκων της. Οι Φράγκοι αυτοκράτορες επιδόθηκαν με αξιοπρόσεχτο ζήλο στην οικοδόμηση πύργων, ώστε να έχουν όσο το δυνατόν καλύτερη εποπτεία της πόλης και των κατοίκων της. Το 1458 μ. Χ. πέρασε στα χέρια των Τούρκων κατακτητών, όπου και παρέμεινε (με εξαίρεση ορισμένων ετών) μέχρι την Ελληνική Επανάσταση του 1821 (Κατσαμπούλας, 2011).

ε) Ελληνική επανάσταση – Νεότερη ιστορία

Ο ρόλος της Πάτρας στην Επανάσταση του '21 υπήρξε μνημειώδης. Στις 21 Μαρτίου οι Τούρκοι κλείστηκαν στο φρούριο και παρέμειναν μέχρι τη 18 Οκτωβρίου 1828, οπότε παραδόθηκε η πόλη στις Γαλλικές συμμαχικές δυνάμεις, μετά την υποχώρηση του Ιμπραήμ πασά. Μετά την απελευθέρωση αναλαμβάνει την πόλη ο Καποδίστριας, ο οποίος αναθέτει στο μηχανικό, Στ. Βούλγαρη, το σχέδιο της πόλης της Πάτρας. Η πόλη χωρίζεται σε Άνω και Κάτω Πόλη, ενώ αξιοποιείται με αποτελεσματικό τρόπο το λιμάνι της. Μέχρι το 1864, η οικονομική ζωή της πόλης είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την σταφίδα και το εμπόριο της. Οι γαιοκτήμονες και οι έμποροι της περιοχής αποτελούν την δυνατή κοινωνική τάξη, ενώ δεν αργούν να κάνουν την εμφάνισή τους και τα πρώτα νεοκλασικά κτίρια πλούσιων οικογενειών της πόλης (Μούλιας, 2000).

στ) Το εμπόριο της σταφίδας και η παραγωγή οίνου στην Πάτρα

Όπως αναλύθηκε στο ιστορικό μέρος της παρούσας εργασίας, η κατακόρυφη οικονομική και βιοτεχνική ανάπτυξη της Πάτρας αποτέλεσε το έναυσμα για πολλούς ανθρώπους, προκειμένου να την εποικίσουν και να μεταφέρουν το «σπιτικό» τους εκεί. Επρόκειτο για μία κλασική «πόλη-λιμάνι», η οποία πρόσφερε πλήθος θέσεων εργασίας στο πεδίο της ναυτιλίας, του εμπορίου και φυσικά της βιομηχανικής δραστηριότητας. Πόλεις όπως η Πάτρα, η Σμύρνη, η Θεσσαλονίκη, η Μασσαλία κ.α. εξελίχθηκαν σε σπουδαίους εμπορικούς προορισμούς, λόγω της στρατηγικής γεωγραφικής τους θέσης και κυρίως, λόγω της άμεσης πρόσβασής τους στην Λεκάνη της Μεσογείου, όπου συνέβαινε το εμπόριο εκείνη την εποχή.

Τον 19ο αιώνα η αύξηση της σταφιδοκαλλιέργειας υπήρξε αλματώδης. Οι ιστορικοί καταγράφουν με εμφατικό τρόπο, ότι μέχρι τη δεκαετία του 1860 η καλλιέργεια της σταφίδας είχε επεκταθεί σε 120 - 150.000 στρέμματα στην ευρύτερη περιοχή της Πελοποννήσου. Αξιοποιήθηκαν τεράστιες εκτάσεις γης, που μέχρι εκείνη τη στιγμή παρέμεναν ακαλλιέργητες και αναξιοποίητες. Μετά την προσάρτηση στην Ελλάδα και των νησιών του Ιονίου (1864), προστέθηκε και η δική τους παραγωγή, με αποτέλεσμα το σύνολο της παραγόμενης σταφίδας στην χώρα να φτάσει σε δυσθεώρητα ύψη. Η Ευρωπαϊκές αγορές ζητούσαν μετ' επιτάσεως όλο και περισσότερη σταφίδα και το λιμάνι της Πάτρας ήταν το κυριότερο, που προμήθευε με το προϊόν τις μεγάλες ευρωπαϊκές πρωτεύουσες. Η σταφίδα καταλάμβανε το 50% των συνολικών εξαγωγών της χώρας και ως εκ τούτου, αποτελούσε πηγή πλούτου για το ελληνικό κράτος. Μάλιστα, για ένα μεγάλο χρονικό διάστημα παρατηρείται μία και μόνη εξαγωγή σε ολόκληρη τη χώρα, αυτή της σταφίδας. Ο βασικός λόγος που ένα μεγάλο ποσοστό ορεινών πληθυσμών μετακόμισε παραλιακά και ειδικότερα, στην Πάτρα, ήταν η παραγωγή και το εμπόριο της σταφίδας.

Ο πρωταρχικός παράγοντας που επηρέαζε την οικονομική πορεία της Πάτρας, ήταν οι Ευρωπαϊκές οικονομικές κρίσεις της εποχής, οι οποίες λόγω της εξαγωγής της σταφίδας σε αυτές τις χώρες, είχαν άμεση επίδραση στην αγορά της πόλης και στην αγοραστική δύναμη των κατοίκων της. Η κρίση του σταφιδεμπορίου δημιούργησε αρνητικό κλίμα στην αγορά και κατά συνέπεια, ο σταδιακός περιορισμός της ζήτησης ήταν πλέον μονόδρομος.

Το 1858 ιδρύθηκε από τους τοπικούς γαιοκτήμονες της περιοχής της Πάτρας η *Ελληνική Οινοποιητική Εταιρεία*. Σύμφωνα με το καταστατικό της, στόχευε στην μεταποίηση του καρπού της σταφίδας σε οίνο, ώστε να μην ζημιώνονται οι παραγωγοί,

όταν δεν διαθέτουν στο εμπόριο όλα τα στρέμματα της σταφίδας τους. Με αυτό τον τρόπο, αρχικά η τιμή της σταφίδας παρέμεινε σταθερή και εν συνεχεία, η Πάτρα γνώρισε ένα νέο είδος προσοδοφόρας βιομηχανίας, την οινοποιητική βιομηχανία. Το 1861, η Ελληνική Οινοποιητική Εταιρεία παρήγαγε τα πρώτα της κρασιά, τα οποία έγιναν δεκτά με ενθουσιασμό από το καταναλωτικό κοινό της περιοχής. Μία από τις σημαντικότερες οινοβιομηχανίες στην Πάτρα, η οποία με την παρουσία και τη δράση της αποδεικνύει περίτρανα τις ιστορικές καταβολές της, είναι η γνωστή σε όλους, «*Achaia Clauss*» (Μούλιας, 2000).

Η πόλη της Πάτρας σήμερα γνωρίζει αξιοσημείωτη τουριστική κίνηση, αξιόλογη βιομηχανική ανάπτυξη και σημαντικότερη πολιτιστική δραστηριότητα. Σύμφωνα με πλήθος ερευνητικών και στατιστικών στοιχείων, μεταξύ του έτους 1950 και του έτους 1970, αυξήθηκε ο πληθυσμός της περίπου 30%, γεγονός που σε έναν βαθμό επιβάρυνε την πόλη (κίνηση, ατμοσφαιρική ρύπανση, πολύβουο κέντρο κλπ), αλλά της βοήθησε να εξελιχθεί οικονομικά έτι περισσότερο. Το λιμάνι της παρουσιάζει έντονη επιβατική κίνηση, συνδέει την Ελλάδα με την Ιταλία δια θαλάσσης και σηματοδοτεί την προνομιούχο θέση της στην Μεσόγειο Θάλασσα. Τα τελευταία χρόνια, ιδιαίτερα μετά την οικονομική κρίση του 2009, ο πόλη έζησε ένα δυνατό οικονομικό σοκ, κυρίως εξαιτίας του κλεισίματος πολλών εργοστασίων, που στήριζαν την βιομηχανική ζώνη της περιοχής. Πολλές οικογένειες έμειναν χωρίς εισόδημα, με απότοκο ν' αναζητήσουν την επαγγελματική και κοινωνική τους ζωή σε άλλες πόλεις (Παπαδόπουλος, 2014). Τέλος, αξίζει να αναφερθεί ότι η Πάτρα είναι ένα από τα σημαντικότερα πολιτιστικά κέντρα της σύγχρονης Ελλάδας και το ξακουστό «*Καρναβάλι της Πάτρας*» προσελκύει κάθε χρόνο κόσμο από όλη την Ελλάδα, αλλά και το εξωτερικό, καθώς πρόκειται για ένα μοναδικό, καθηλωτικό θέαμα ψυχαγωγίας.

1.3 Ιστορική εξέλιξη πολεοδομικού σχεδιασμού

Όπως σε όλες τις πόλεις, έτσι και στην Πάτρα, η πολεοδομική ιστορία της πόλης ακολουθεί πορεία ανάλογη της ανάπτυξης ή αντίστοιχα της παρακμής, που συνέβησαν στα προηγούμενα χρόνια. Επομένως, είναι ευνόητο και κατέστη αντιληπτό κατά την ιστορική ανασκόπηση, ότι η πόλη γνώρισε πολεοδομικό «οργασμό» της περιόδου κατάκτησής της από της Ρωμαϊκή Αυτοκρατορία, αφενός διότι οι Ρωμαίοι ηγέτες ήταν λάτρεις της καλής και κομψής αρχιτεκτονικής και πολεοδομίας και αφετέρου, διότι, κατά την περίοδο αυτή, τους παραχωρήθηκαν πολλά διοικητικά προνόμια. Η πολεοδομική ιστορία της Πάτρας εκκινεί στις αρχές του 19ου αιώνα. Η έλευση του μηχανικού, Σταμάτη Βούλγαρη, τον Δεκέμβριο του 1828, πυροδότησε την έναρξη της πολεοδομικής διαδικασίας της πόλης. Για πρώτη φορά στην ιστορία της, η Πάτρα σχεδιάζει ένα οργανωμένο πλάνο αναφορικά με την πολεοδομία της. Ο Βούλγαρης συγκροτεί μία ομάδα, για ν' αποτυπώσει με ακρίβεια την υφιστάμενη κτιριακή κατάσταση της Πάτρας, καθώς και τους υπάρχοντες δρόμους της πόλης (Μπουσδέκη, 2020). Η συνολική έκταση της πόλης μετρήθηκε σε 722,5 στρέμματα και καταγράφηκε στο σχέδιο Βούλγαρη. Τα βασικά στοιχεία, που ξεχωρίζουν από την μελέτη του πολεοδομικού σχεδίου Βούλγαρη είναι τα εξής:

1. Γεωμετρική σύνθεση με δρόμους τεμνόμενους σε ορθογώνιο σχήμα,
2. Συμμετρικές πλατείες, με ανοιχτούς χώρους αναψυχής
3. Χώρο πρασίνου (που θυμίζει πάρκο) γύρω από το Κάστρο της πόλης
4. Ανάδειξη του Σταδίου και του Ρωμαϊκού Ωδείου, στο σημείο επαφής της Κάτω Πόλης με την Άνω Πόλη.

Τρεις δεκαετίες μετά τον ερχομό του Βούλγαρη, η πόλη της Πάτρας αποκτά «σχέδιο πόλεως», ερειδόμενο αποκλειστικά στις σκέψεις και το όραμα του Ελληνογάλλου αρχιτέκτονα και πολεοδόμου. Το σχέδιο πόλεως Πατρών του 1858 περιορίζει την έκταση της πόλης στα 644 στρέμματα, χωρίς όμως ν' αλλοιώνονται τα λοιπά χαρακτηριστικά και η φυσιογνωμία του κέντρου της πόλης. Οι πληθυσμοί που άρχισαν να συρρέουν στις αρχές του 19^{ου} αιώνα λόγω της οικονομικής και βιομηχανικής ανάπτυξης της πόλης, αποτελούνταν, ως επί των πλείστων, από εργατικές οικογένειες, οι οποίες εγκαταστάθηκαν σε περιοχές εκτός σχεδίου (Παπαδάτου, 1991). Μόνο οι εύπορες οικογένειες των εμπόρων μετακόμιζαν σε σπίτια εντός σχεδίου πόλεως. Με αυτή τη λογική σχηματίστηκαν ομοιογενείς συνοικίες, δηλαδή κεντρικές περιοχές και προάστια που οι κάτοικοί τους είχαν κοντινή

γεωγραφική καταγωγή και κοινή επαγγελματική πορεία. Από το 1870 και μετά δημιουργείται σιγά σιγά το ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό ύφος της πόλης. Χτίζονται δημόσια και ιδιωτικά συγκροτήματα, που στις ισόγειες στοές τους φιλοξενούν πλήθος εμπορικών καταστημάτων και καφενείων (σαν σκεπασμένα εμπορικά κέντρα). Η Άνω και η Κάτω Πόλη της Πάτρας δεν είναι μία απλή χωροταξική διχοτόμηση του κέντρου, αντίθετα, καθρεφτίζει τις κοινωνικές διαφορές αυτών που διέμεναν στην μία και στην άλλη πλευρά (Παπαδόπουλος, 2014). Οι σκάλες της πόλης, ωστόσο, γεφυρώνουν αυτό το «χάσμα», φέρνοντας τους δρόμους των πάνω κατοίκων στους κάτω και αντίστροφα. Η πιο παλιά σκάλα βρίσκεται στην οδό Πατρέως και χρονολογείται από το έτος 1873. Αντίστοιχα, η φημισμένη σκάλα της οδού Γεροκωστόπουλου κατασκευάστηκε το έτος 1886. Η μεγαλύτερη από όλες είναι η σκάλα της οδού Αγίου Νικολάου, η οποία διαθέτει 193 σκαλοπάτια και το έτος κατασκευής της τοποθετείται στο 1934. Μετά την έγκριση του πολεοδομικού σχεδίου Βούλγαρη από τον τότε κυβερνήτη της χώρας, Ιωάννη Καποδίστρια, αρχίζει πλέον και επισήμως η συστηματική ανοικοδόμηση της πρωτεύουσας της Αχαΐας. Σε όλη την πόλη χτίζονται σύγχρονα σπίτια και δημόσια κτίρια, διανοίγονται δρόμοι και βελτιώνονται οι υπάρχοντες. Σε όλη την πόλη επικρατεί οικοδομικός αναβρασμός και ανοίγουν πολλές θέσεις εργασίας για τεχνικές και κατασκευαστικές ειδικότητες. Ο Βούλγαρης, επηρεασμένος σαφώς από την ιταλική αναγεννησιακή αρχιτεκτονική, προσθέτει στοές σχεδόν σε όλα τα κτίρια, γεγονός που τους προσδίδει κομψότητα και φινέτσα, πρωτόγνωρη για την Ελλάδα εκείνης της εποχής (Μουτζάλη, 2016). Στα επόμενα χρόνια, το αρχικό πολεοδομικό σχέδιο επεκτάθηκε και συμπεριέλαβε περισσότερες περιοχές. Η ανάπτυξη της Πάτρας υπήρξε θεαματική, από κάθε άποψη. Σήμερα, επίσης η Πάτρα διαιρείται σε Άνω και Κάτω πόλη και αυτό είναι απότοκο της εξελικτικής πορείας της πολεοδομίας και της ιστορίας της πόλης. Η Κάτω πόλη της Πάτρας είναι αυτή που ανέκαθεν περιλάμβανε το εμπορικό και πολιτιστικό κέντρο της περιοχής και απλώνεται μεγалоπρεπα μέχρι το ιστορικό της λιμάνι. Οι ποταμοί Γλαύκος και Χάραδρος οριοθετούν σε μεγάλο μέρος της Κάτω πόλη. Η περιγραφή αυτή καθιστά σαφές ότι στην εν λόγω συνοικία διέμεναν οι λεγόμενοι «αστοί» της περιοχής, ή αλλιώς η άρχουσα τάξη. Τα σπίτια των εμπόρων χτίζονταν στο κέντρο της οικονομικής και κοινωνικής ζωής της πόλης, ώστε οι ίδιοι να παίζουν πρωταγωνιστικό ρόλο σε αυτήν. Στον αντίποδα, η Άνω πόλη καλύπτει την περιοχή των παλαιότερων οικισμών, γύρω από το φρούριο, στη δυτική πλευρά του Παναχαϊκού όρους και πριν τον Πατραϊκό Κόλπο. Αναμφίβολα πρόκειται για μία όμορφη, ιστορική συνοικία, η οποία προσφέρει αμφιθεατρική θέα στον επισκέπτη ή

στον διαμέλλοντα σε αυτήν, δεν παύει όμως να βρίσκεται μακριά από την αστική κίνηση και τα κοινωνικοοικονομικά δρώμενα της πόλης (Κατσαμπούλας, 2011).

Η Πάτρα είναι μια πόλη μικρή σε έκταση, συγκριτικά με τον μεγάλο αριθμό κατοίκων που φιλοξενεί, ιδίως στο κέντρο της. Ως εκ τούτου, εφόσον οι αποστάσεις μεταξύ των βασικών σταθμών της πόλης είναι μικρές, ένα σημαντικό ποσοστό του πληθυσμού της θα μπορούσε να επιχειρήσει την μετακίνηση με ποδήλατο. Η επιλογή αυτή θα μείωνε δραστικά το νέφος που συσσωρεύεται στο κέντρο της πόλης, τον θόρυβο και γενικότερα, τις δυσκολίες που αντιμετωπίζουν οι κάτοικοι από την κυκλοφοριακή συμφόρηση σε καθημερινή βάση. Πόλεις, όπως τα Τρίκαλα και η Καρδίτσα, που υιοθέτησαν σε σοβαρότητα αυτό το μέτρο, παρατήρησαν μεγάλες αλλαγές στην καθημερινότητα των πολιτών και εν τέλει στην ποιότητα ζωής τους. Τα τελευταία χρόνια, ο αρμόδιος Δήμος έχει θέσει σε λειτουργία μια ηλεκτρονική πλατφόρμα κοινόχρηστων ποδηλάτων με στάσεις σε βασικά σημεία της πόλης περιμετρικά: στην πλατεία Πλατεία Εθνικής Αντίστασης, την Πλατεία Καποδίστρια, την Πλατεία Υψηλών Αλωνιών, την Πλατεία 28ης Οκτωβρίου, τον Πεζόδρομο Τριών Ναυάρχων, τον ΟΛΠΑ Πατρών, την Πλατεία Γεωργίου Α' και στην Τριών Συμμάχων. Παρόλα αυτά, η ανάγκη κατασκευής οργανωμένου δικτύου ποδηλατοδρόμων παραμένει επιτακτική και θα δώσει λύση στις μετακινήσεις τόσο των φοιτητών (που αγγίζουν έναν πολύ μεγάλο αριθμό), όσο και των τουριστών, που επιθυμούν να περιηγηθούν στα δρομάκια της πόλης, αλλά και παραθαλάσσια. Η αστικοποίηση έχει προεκταθεί στις γύρω περιοχές και τα προάστια της Πάτρας, προς το Ρίο. Οι άνθρωποι επιλέγουν να κατοικούν κοντά στο κεντρικό Νοσοκομείο ή το Πανεπιστήμιο της πόλης, με συνέπεια να δημιουργείται υπερσυγκέντρωση πληθυσμού (Παππάς, 2013).

Το **Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Δημοτικής Ενότητας Πατρέων**, που ψηφίστηκε από την Βουλή των Ελλήνων το έτος 2011. Σκοπός του εν λόγω νομοσχεδίου είναι ο αυστηρός καθορισμός των περιοχών οικιστικής ανάπτυξης και η σταδιακή ανάσχεση της δόμησης σε διάφορα σημεία εκτός σχεδίου πόλεως. Όπως σε όλα τα σχετικά νομοθετικά κείμενα των τελευταίων δεκαετιών, έτσι και σε αυτό γίνεται ρητή αναφορά στην αειφόρο ανάπτυξη της περιοχής και στην δημιουργία χώρων πρασίνου, με σεβασμό στο περιβάλλον και στο οικοσύστημα. Επισημαίνεται η πρόθεση της κεντρικής κυβέρνησης ν' αναδείξει την πλούσια ομορφιά της περιοχής, να την αξιοποιήσει με τον καλύτερο και αποτελεσματικότερο τρόπο, καθώς και να ενισχύσει το ρόλο της πόλης ως ιστορικού, πολιτιστικού και εκπαιδευτικού κέντρου (ΦΕΚ 358/ΑΑΠ/30-12-2011). Αφενός τονίζεται η ανάγκη ολοκλήρωσης διαφόρων

σημαντικών έργων, που λόγω της οικονομικής κρίσης (και όχι μόνο) εγκαταλείφθηκαν και αφετέρου, παρέχεται μία κατεύθυνση αλλαγής κουλτούρας και νοοτροπίας σε πολλά πεδία οικονομικής δραστηριότητας. Οι ραγδαίες αλλαγές στην τεχνολογία, η πράσινη ανάπτυξη, η εξοικονόμηση ενέργειας και οι πράσινες μετακινήσεις είναι επιλογές που πρέπει να καλλιεργηθούν από τις τοπικές αρχές και να εμπεδωθούν από τους πολίτες. Εξάλλου, το νομικό πλαίσιο προστασίας του περιβάλλοντος έχει πλέον αναβαθμιστεί και δεν επιτρέπει εύκολα τις παρεκκλίσεις του παρελθόντος. Όπως επισημάνθηκε ανωτέρω, σε αδρές γραμμές, το κυκλοφοριακό «χάος» της πόλης απαιτεί άμεση και δραστική οργάνωση (Παπάς, 2013).

Οι κύριες κατευθύνσεις του **Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Πατρέων** συνοψίζονται ως εξής:

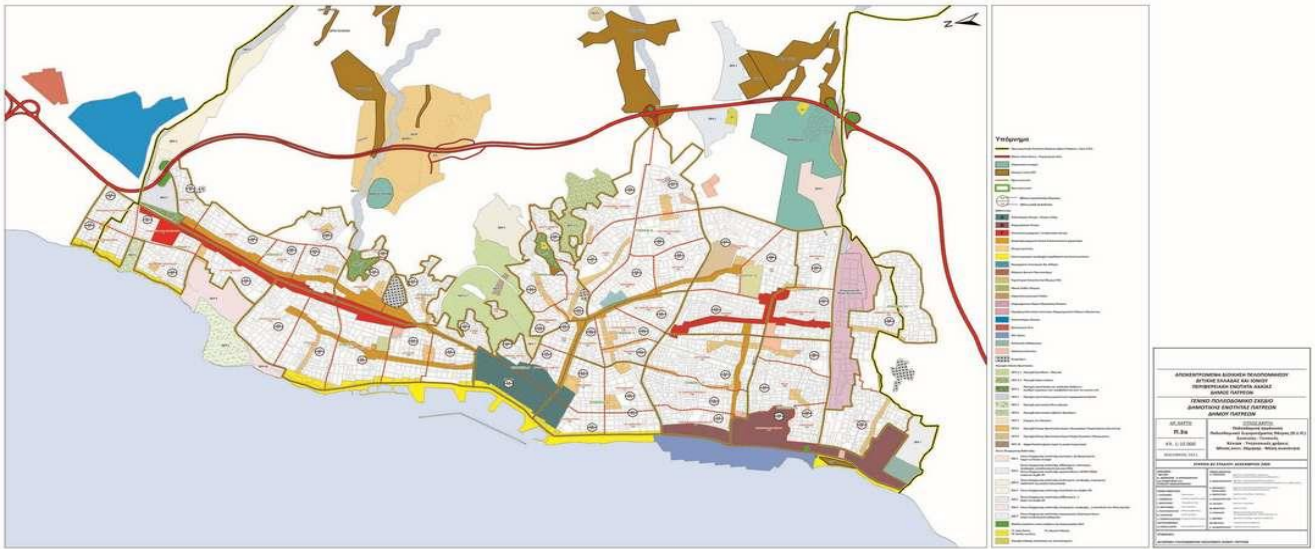
- α) ο περιορισμός της άναρχης δόμησης
- β) η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και των ανθρωπίνων πόρων,
- γ) η οργάνωση και ο σχεδιασμός ειδικών χώρων για εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων, ώστε να μην διαφεύγουν της κρατικής εποπτείας και να μην επηρεάζουν το κέντρο της πόλης
- δ) η συντήρηση και η διασφάλιση της αχαϊκής γης (ΦΕΚ 358/ΑΑΠ/30-12-2011, Άρθρο 1)¹.

Ακολουθως, θα γίνει μία ενδεικτική αναφορά σε βασικά σημεία του πολεοδομικού σχεδίου, όπως αυτά αποτυπώθηκαν στο νόμο. Σύμφωνα με το άρθρο 24 του Συντάγματος ορίζεται η κρατική υποχρέωση για *ορθολογική πολεοδομική παρέμβαση, βιώσιμη ανάπτυξη των πόλεων και ποιοτική ζωή των πολιτών που ζουν σε αυτές*. Με βάση αυτή τη θεμελιώδη συνταγματική διάταξη, εγκρίθηκε το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Πάτρας, με το ΦΕΚ 358/ΑΑΠ/30-12-2011. Το άρθρο 2 κάνει αναφορά στους στρατηγικούς στόχους ανάπτυξης της περιοχής και ειδικότερα στα έργα της *παραλιακή ζώνης, στην Ιόνια Οδό, στον οδικό άξονα Κορίνθου Πάτρας, στην αναβάθμιση του σιδηροδρομικού δικτύου και του αεροδρομίου, στην ανάπλαση σημαντικού αριθμού περιοχών, στην περαιτέρω ενίσχυση του τουρισμού και της εκπαίδευσης στην πόλη και τέλος, στην αποθάρρυνση των κατοίκων να κυκλοφορούν με το αυτοκίνητό τους στο κέντρο*. Η διάταξη του άρθρου 3 αναφέρεται στις βασικές αρχές χωρικής οργάνωσης, με έτος αναφοράς το 2021 και έχει επίσης «πράσινο» προσανατολισμό. Ορίζει ευθέως (από το κείμενο) την *προστασία της γης ανάμεσα στους*

¹ https://gissrvweb.geopatras.gr/publish_t/FEK/2011aap358.pdf

ποταμούς Διακονιάρη και Γλαύκο και τη βιώσιμη χρήση των φυσικών πόρων. Η προστασία των δασικών εκτάσεων, των τοπίων φυσικού πλούτου και των πολιτιστικών μνημείων της πόλης θεωρούνται αυτονόητα, αλλά καταγράφονται για πρώτη φορά με εμφατικό τρόπο σε ένα επίσημο νομικό κείμενο για την πόλη της Πάτρας. Οι εναλλακτικές μορφές ενέργειας, η αναβάθμιση της γεωργικής παραγωγής μέσα από την βιολογική καλλιέργεια και η αποκομιδή των απορριμμάτων, μέσα από διαδικασίες ανακύκλωσης, συνιστούν επίσης βασικά σημεία του εν λόγω νομοθετικού κειμένου. Μεταξύ των ειδικών στόχων που τίθενται για το έτος 2021 είναι φυσικά και η αποσυμφόρηση του ιστορικού και οικονομικού κέντρου της πόλης, με την παράλληλη δημιουργία Επιχειρησιακού Πάρκου κατά μήκος της Ακτής Δημαίων, κάτι το οποίο δυστυχώς δεν ευδοκίμησε. Η αθρόα δημιουργία πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων, καθώς και η ελεύθερη πρόσβαση των κατοίκων στο λιμάνι, επισημαίνονται ως κεντρικοί στρατηγικού στόχοι για τη βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος. Με την πάροδο του χρόνου, αυτές οι πρωτοβουλίες υλοποιούνται προκειμένου να προωθηθεί η εξέλιξη του πολεοδομικού σχεδιασμού. Αναφορικά με τους οικισμούς, που όπως αναφέραμε, ήταν εκτός σχεδίου πόλεως, εντάσσονται πλέον στο Περιμετρικό Σχέδιο Πόλης, ώστε μέσα από οργανωμένες κρατικές δράσεις και πολιτικές να βελτιωθούν τόσο από αισθητικής πλευράς, όσο και από λειτουργικής απόψεως. Η οργάνωσή τους γίνεται σε τρεις βασικές κατηγορίες:

- α) στους **περιαστικούς** οικισμούς
- β) στους **εξωαστικούς** οικισμούς, ανατολικά της Περιμετρικής
- γ) στους **ορεινούς** οικισμούς, που υποδιαιρούνται σε δύο υποκατηγορίες: γ1) Προστασία του Παναχαϊκού όρους (ένταξη στο πρόγραμμα: Natura 2000) και γ2) δημιουργία μονοπατιών.



Εικόνα 1: Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δημοτικής Ενότητας Πατρέων.



Εικόνα 2: Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δημοτικής Ενότητας Πατρέων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΟΥ ΠΛΑΙΣΙΩΝΕΙ ΤΟ ΥΠΟ ΕΞΕΤΑΣΗ ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΙ ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΠΡΩΗΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ «ΕΛΛΑΣ»

2.1 Περιγραφή του οικοδομικού τετραγώνου (Αγ. Νικολάου-Ρήγα Φεραίου-Αγίου Ανδρέα-Ερμού)

Η αρχιτεκτονική της Πάτρας παρουσιάζει ξεχωριστό ενδιαφέρον, λόγω της ποικιλομορφίας του παρατηρείται στα κτίρια εντός της πόλης, αλλά και εντός του οικείου Νομού. Οι διάφοροι λαοί που την κατέκτησαν κατά καιρούς (Φράγκοι, Ρωμαίοι, Βυζαντινοί κ.α.), άφησαν ανεξίτηλο το σημάδι τους στην αρχιτεκτονική της αχαϊκής πρωτεύουσας. Καθένας, επηρεασμένος από την πολιτιστική του ταυτότητα και κουλτούρα, επηρέασε αναλόγως την οικοδομική εξέλιξη της πόλης, όπως περιγράφηκε αναλυτικότερα στο ιστορικό μέρος της παρούσας. Ο 19^{ος} αιώνας ήταν ο αιώνας οικοδομικής άνθησης της Πάτρας. Ειδικότερα, κατά τη διάρκεια των τελευταίων δεκαετιών αυτού του αιώνα κατασκευάστηκαν τα ωραιότερα νεοκλασικά κτίρια του κέντρο της πόλης και πήρε διαστάσεις το φαινόμενο της δημιουργίας ισόγειων στοών. Ιστορικά, το εν θέματι οικοδομικό τετράγωνο παρουσίαζε σημαντική εμπορική και κοσμική κίνηση. Ήδη, από τον 19ο αιώνα, οι οδοί Αγίου Νικολάου, Αγίου Ανδρέα και Ερμού καταγράφονται ως οι σπουδαιότεροι δρόμοι της Κάτω Πόλης της Πάτρας. Μάλιστα, η οδός Ερμού φαίνεται να είναι η κυριότερη δίοδος πρόσβασης των κατοίκων της Άνω Πόλης με την κάτω περιοχή του λιμανιού της Πάτρας (Μπακουνάκης, 1988).

Η οδός Αγίου Νικολάου είναι ένας δρόμος με μεγάλο πολεοδομικό ενδιαφέρον, καθόσον ξεκινάει από τους πρόποδες του λόφου, όπου είναι κτισμένο το κάστρο της πόλης και συνεχίζει μέχρι τη θάλασσα (Μούλιας, 2000). Τα 193 σκαλιά της οδού Αγίου Νικολάου συνιστούν το πλέον θεατρικό στοιχείο του εν λόγω δρόμου. Ο συγκεκριμένος δρόμος ονομάστηκε έτσι από το ναό του Αγίου Νικολάου της Πάτρας και όπως περιγράφηκε ανωτέρω, αποτελεί τη βασική αρτηρία της μεγάλης αυτής ελληνικής πόλης (Σταματίου, 2014). Πρόκειται για έναν δρόμο δημοφιλή, με έντονη κίνηση, τον οποίο χρησιμοποιούν καθημερινά τόσο οι ντόπιοι κάτοικοι, όσο και οι τουρίστες της Αχαϊκής πρωτεύουσας. Το βασικό αρχιτεκτονικό στοιχείο, που αξίζει

αναφοράς στο συγκεκριμένο δρόμο είναι αναμφίβολα «οι στοές» (Μπούρας, 1999). Όπως μνημονεύθηκε και σε προηγούμενο κεφάλαιο της παρούσας, οι «στοές» αποτελούν σημείο αναφοράς για την πόλη της Πάτρας. Χρησιμοποιούνταν στο παρελθόν για εμπορικούς κυρίως σκοπούς, ήτοι την εγκατάσταση «πραματευτάδων» σε αυτές, ώστε να διευκολύνεται η εύκολη πρόσβαση των πελατών στα εμπορεύματα και να υπάρχει προστασία από την έντονη ζέστη και τις συχνές βροχές της Δυτικής Ελλάδας. Οι στοές της οδού Αγίου Νικολάου αποτελούν αληθινό αξιοθέατο και οι Πατρινοί έχουν αναπτύξει ιδιαίτερη περηφάνια για αυτό το στοιχείο της πολιτιστικής τους κληρονομιάς όπως παρατηρείται και στις παρακάτω εικόνες από παλαιότερα έως και σήμερα (Μπακουνάκης, 2005).

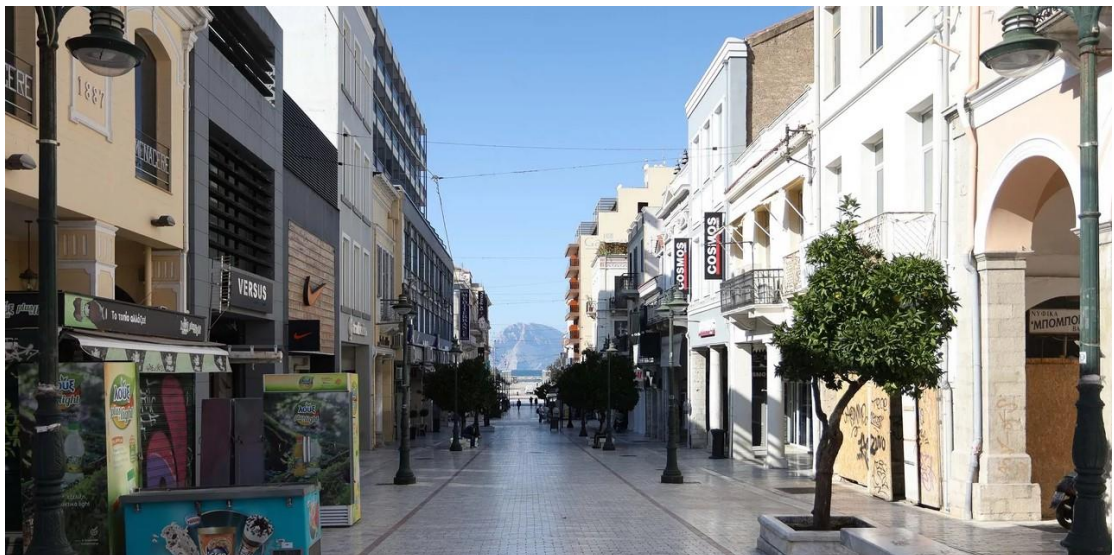


Εικόνα 3: Αποψη από την οδό Αγίου Νικολάου στο παρελθόν.

(Πηγή: <https://paliapatra.gr/index.php?/category/46>)



Εικόνα 4: Τα 193 σκαλιά της οδού Αγίου Νικολάου (αμφιθεατρική άποψη).
(Πηγή: <https://explore.patras.gr/listing/skales-agiou-agiou-nikolaougr/>)



Εικόνα 5: Ο πεζόδρομος της οδού Αγίου Νικολάου σήμερα.
(Πηγή: <https://www.iefimerida.gr/ellada/metallaxi-apo-tin-kolombia-brethike-stin-patra>)

Η οδός Αγίου Ανδρέα, που επίσης έλαβε την ονομασία της από τον ομώνυμο ναό, υπήρξε ο βασικό εμπορικός δρόμος της Πάτρας τον 19ο αιώνα ενώ το ίδιο διαπιστώνεται πως ίσχυε και παλιότερα όπως φαίνεται στην παρακάτω εικόνα. Επρόκειτο για την κεντρική αγορά τροφίμων, καθόσον στεγάζονταν εκεί μπακάλικα, μανάβικα, ψαράδικα και λογής λογής παντοπωλεία της εποχής (Κατσαμπούλας, 2011). Ο εν λόγω δρόμος ξεκινάει από την ακτή Δημαίων και εκτείνεται χαρτογραφικά μέχρι και την οδό Ζαΐμη. Η οδός Αγίου Ανδρέα είναι πολυσύχναστος δρόμος και αποτελείται κυρίως από παλιά κτίρια πολυκατοικιών, στα οποία στεγάζονται γραφεία διαφόρων εταιρειών (π.χ. ασφαλιστικών). Οι μεγάλες διαφημιστικές ταμπέλες παραπέμπουν στην μόδα της δεκαετίας του 1990 και σε κάθε περίπτωση, διαταράσσουν τις ιστορικές μνήμες της περιοχής. Επίσης, στον ίδιο δρόμο παρατηρούμε και το ιστορικό ξενοδοχείο της δεκαετίας του 1980, «St. George» (Μουτζάλη, 2016). Πρόκειται για ένα χαρακτηριστικό επταώροφο οικοδόμημα από σκυρόδεμα, απλό και απέριττο, χωρίς κατασκευαστικές υπερβολές.



Εικόνα 6: Η οδός Αγίου Ανδρέα στο παρελθόν.

(Πηγή: <https://paliapatra.gr/index.php?/category/45>)

Το υπό περιγραφή οικοδομικό τετράγωνο έχει μεγάλη ιστορική και αρχιτεκτονική σημασία για την Αχαϊκή πρωτεύουσα. Περιέχει πλήθος κτιρίων, εκ των οποίων εννέα έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα. Το συγκεκριμένο οικοδομικό τετράγωνο, πέραν της πολύ κεντρικής γεωγραφικής του θέσης, έχει εξέχουσα θέση και στην μνήμη των κατοίκων της πόλης, καθώς φέρει ειδικό ιστορικό βάρος. Δυστυχώς, πλέον έχει ανακατευτεί το στοιχείο της ιστορικής κληρονομιάς του 19ου αιώνα με αυτό της δεκαετίας του 1980 (Μουτζάλη, 2016) και ως απότοκο έχει προκύψει ένα συνονθύλευμα αρχιτεκτονικών στοιχείων, αταίριαστων μεταξύ τους, τα οποία δημιουργούν σύγχυση στον επισκέπτη.



Εικόνα 7: Η σύγχρονη οδός Αγίου Ανδρέα.

(Πηγή: <https://www.thebest.gr/article/557538-chalasan-xana-ta-fanaria-stin-ag-andreou-kai-aratou-stin-patra>)

Η οδός Ρήγα Φεραίου αναβαθμίστηκε τα τελευταία χρόνια, διότι επιλέχθηκε να πεζοδρομηθεί ένα μεγάλο τμήμα της, το οποίο έκτοτε γνώρισε αξιοσημείωτη εμπορική ανάπτυξη. Ο πεζόδρομος του εν λόγω δρόμου είναι κατάλληλος τόσο για πεζούς, όσο και για ποδηλάτες. Αυτή η πλευρά του οικοδομικού τετραγώνου είναι η πλέον αξιοπρόσεχτη και αισθητικά ωραία, αφού έχει προσεχτεί από την Τοπική Αυτοδιοίκηση, για εμπορικούς και οικονομικούς λόγους. Σε κάθε περίπτωση, περιλαμβάνει πολλά νεοκλασικά και διατηρητέα κτίρια (όπως φαίνονται και στις εικόνες παρακάτω). Ορισμένοι εκ των ιδιοκτητών αυτών των κτισμάτων αποφάσισαν να τα ανακαινίσουν, αναγνωρίζοντας έμπρακτα την «άνθηση», που γνώριζε σταδιακά η περιοχή (Σκλαβενίτης, 2005).



Εικόνα 8: Άποψη από τον εμπορικό πεζόδρομο της οδού Ρήγα Φεραίου με τα νεοκλασικά κτίρια.

(Πηγή:

[https://grstore.factory2023outlet.ru/category?name=%CF%81%CE%AE%CE%B3%CE%B1%20%CF%86%CE%B5%CF%81%CE%B1%CE%AF%CE%BF%CF%85%20%CF%80%CE%AC%CF%84%CF%81%CE%B1%20geox\)](https://grstore.factory2023outlet.ru/category?name=%CF%81%CE%AE%CE%B3%CE%B1%20%CF%86%CE%B5%CF%81%CE%B1%CE%AF%CE%BF%CF%85%20%CF%80%CE%AC%CF%84%CF%81%CE%B1%20geox)

Η οδός Ερμού, που ολοκληρώνει το υπό μελέτη οικοδομικό τετράγωνο, είναι ένας σχετικά μικρός μονόδρομος, ο οποίος περιλαμβάνει ορισμένα εμπορικά καταστήματα. Σε αυτήν βρίσκονται τόσο νεοκλασικά κτίρια, όσο και σύγχρονες οικοδομές των δεκαετιών του 1970 και 1980 (Μπούρας, 1999) Χαρακτηριστικό στοιχείο της είναι οι συνεχόμενες στοές σε όλο το μήκος του δρόμου. Το όραμα του Σταμάτη Βούλγαρη για το συγκεκριμένο δρόμο αντικατοπτρίζεται στα παλαιότερα, ίσου ύψους και υψηλής αισθητικής κτίρια. Ωστόσο, σήμερα παρεμβάλλονται οι σύγχρονες πολυκατοικίες και η εικόνα του δρόμου έχει μεταβληθεί ριζικά από αυτήν που ήταν το 19ο αιώνα (Μπίρης & Καρδαμίτση-Αδάμη, 2001).



Εικόνα 9: Σημερινή κτιριακή εικόνα από την οδό Ερμού.

(Πηγή: <https://www.thebest.gr/article/616017-to-orama-tou-boulgari-gia-tin-ermou-stin-patra-kai-meta-irthe-to-mpeton>)

2.2 Περιγραφή του πρώην ξενοδοχείου «Ελλάς», επί των οδών Αγίου Νικολάου και Ρήγα Φεραίου

Το κτίριο επί της οδού Αγ. Νικολάου 14 και Ρήγα Φεραίου 72, λειτούργησε για αρκετές δεκαετίες ως ξενοδοχείο, με τον διακριτικό τίτλο «Ελλάς». Η ονομασία αυτή ήταν πολύ διαδεδομένη εκείνη την εποχή, γι' αυτό και ιστορικά παρατηρούμε ότι, σε όλη την χώρα υπήρξαν, ανά διαστήματα, ξενοδοχεία, που έφεραν το συγκεκριμένο όνομα. Πρόκειται για ένα κτίριο τριών ορόφων, ύψους 17 μέτρων και 20 εκατοστών, εμφανώς παραμελημένο και εγκαταλειμμένο από την επίσημη Πολιτεία, παρά το γεγονός ότι έχει κριθεί διατηρητέο (Καλογήρου, 2003) εδώ και τέσσερις δεκαετίες (σχετ. η αριθμ. Υ.Α. ΔΙΛΑΠ/Γ/600/13083/5-8-1983). Το κτίσμα διαθέτει μία αξιοπρόσεχτη στοά επί της οδού Αγίου Νικολάου, ενδεικτική της Αχαϊκής αρχιτεκτονικής της εποχής που οικοδομήθηκε (Φιλιππίδης, 1990). Η στοά απαρτίζεται από συνεχόμενες τοξοστοιχίες, οι οποίες της προσδίδουν έναν νεοκλασικό και ταυτόχρονα ρομαντικό χαρακτήρα. Το σύνολο του κτιρίου προδίδει στοιχεία του ρεύματος του νεοκλασικισμού. Το κτίριο διαθέτει σοφίτα. Σε όλο το μήκος του πρώτου ορόφου απλώνονται μεμονωμένοι εξώστες μπροστά από τα παράθυρα, ενώ αντίθετα, στον δεύτερο όροφο επιλέχθηκε ένας εξώστης ενιαίου ανοίγματος. Το χρώμα της ξενοδοχειακής εγκατάστασης φαίνεται να ήταν ανέκαθεν το μπεζ-γκρι, που κυριαρχεί και σήμερα στους εξωτερικούς τοίχους. Τα κάγκελα χαρακτηρίζονται από παρόμοια χρωματική διάθεση (Shtirkova & Τοντόροβα, 2015).

Το βασικό πρόβλημα του προπεριγραφόμενου κτιρίου είναι η ύπαρξη έντονης υγρασίας και οι ζημιές (Παπαϊωάννου, 2005), που έχει επιφέρει σε τοίχους, κάγκελα και γενικότερα, σε ένα μεγάλο τμήμα της πρόσοψης (Σκουληκίδης, 2000). Επίσης, το κτίριο δείχνει να παρουσιάζει στατικά προβλήματα, γεγονός το οποίο μπορεί να εντοπιστεί από ειδικούς, να εκτιμηθεί κατάλληλα και ν' αντιμετωπιστεί με τις σωστές μεθόδους (Σπυράκος, 2019). Επίσης, πέρα από την εστία μόλυνσης, που δημιουργεί ένα παρατημένο κτίριο, είναι έντονα υπαρκτός και ο κίνδυνος κατάρρευσης μέρους αυτού ή πτώσης δοκαριών, πέτρας κ.α. υλικών. Σε κάθε περίπτωση, η Τοπική Αυτοδιοίκηση οφείλει να λάβει τα μέτρα της άμεσα και να προστατεύσει τους διερχόμενους από την πιθανότητα σοβαρού ατυχήματος. Κατά καιρούς έχουν επιχειρηθεί προσπάθειες αποκατάστασής του, οι οποίες δεν ευδοκίμησαν, ελλείψει πόρων, βούλησης και συντονισμένου στρατηγικού πλάνου. Θεωρούμε ότι, είναι ένα

κτίριο, αντάξιο της ιστορικής κληρονομιάς της Πάτρας και αξίζει να γίνει ένα από τα «στολίδια» της, όπως γίνεται αντιληπτό από τις παρακάτω φωτογραφίες. Σε επόμενο κεφάλαιο, προτείνονται λύσεις και τρόποι βελτίωσης της συνολικής εικόνας του κτίσματος, ώστε ν' αντέξει στο χρόνο και ν' αποτελέσει παράδειγμα για παρόμοιες πρωτοβουλίες στο κέντρο της πόλης (Hansjorg et al., 2015).



Εικόνα 10: Η σημερινή εικόνα του πρώην ξενοδοχείου «Ελλάς».

(Πηγή: Προσωπικό αρχείο)



Εικόνα 11: Κοντινή λήψη του πρώην ξενοδοχείου «Ελλάς».
(Πηγή: Προσωπικό αρχείο)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Το διατηρητέο υπό μελέτη κτίριο της Πάτρας, που χαρακτηρίζεται από την τριώροφη δομή, τη σοφίτα και τη μαγευτική στοά, η οποία είναι στολισμένη με διαδοχικές καμάρες, στέκεται ως αρχιτεκτονικό στολίδι. Με τις συμμετρικές πλευρές να πλαισιώνουν τον κεντρικό κατακόρυφο άξονα, το κτίριο παρουσιάζει έναν αρμονικό σχεδιασμό. Φτάνοντας σε συνολικό ύψος 17,20 μέτρα, τραβάει την προσοχή και προκαλεί μια αίσθηση μεγαλείου. Τα ανοίγματα είναι διακοσμημένα με περιμετρικά κουφώματα, ενισχύοντας τη συνολική αισθητική έλξη και διατηρώντας τον ιστορικό χαρακτήρα του κτιρίου. Στην κορυφή της κατασκευής, βυζαντινά κεραμίδια τονίζουν τις στέγες, θυμίζοντας μια περασμένη εποχή.



Εικόνα 12: Βυζαντινά κεραμίδια.

(Πηγή: Αρχείο νεότερων μνημείων)

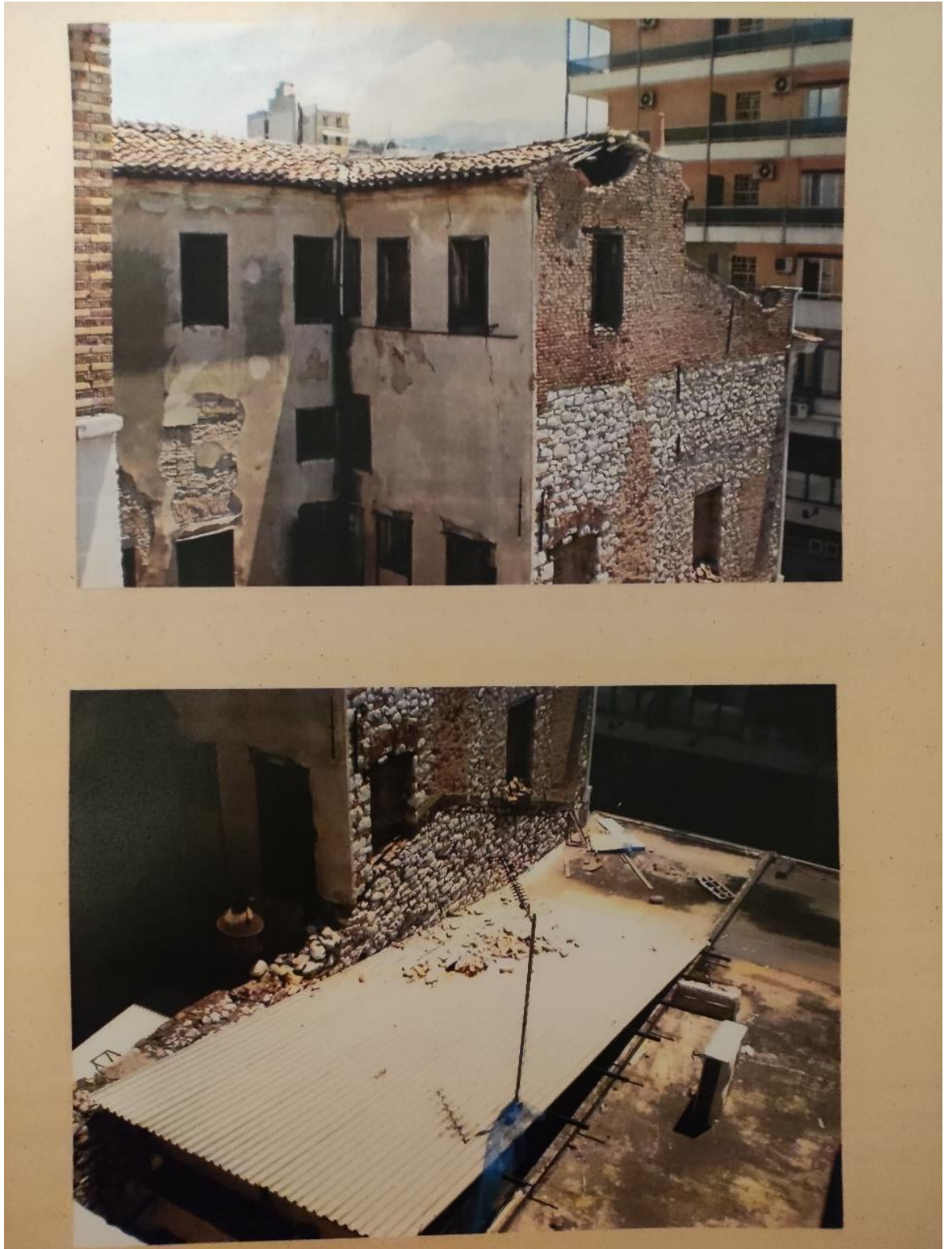
Κάτω από αυτά τα πλακάκια βρίσκεται το κλασικό *travehto*, μια απόδειξη της ιστορικής σημασίας του κτιρίου. Η μπεζ-γκρι απόχρωση που κοσμεί τις εξωτερικές επιφάνειες υποδηλώνει το αρχικό της χρώμα, προσδίδοντας μια αίσθηση αυθεντικότητας στη δομή. Ωστόσο, παρά τα αξιοσημείωτα χαρακτηριστικά του, το κτίριο αυτή τη στιγμή βρίσκεται σε ερειπωμένη κατάσταση και χρήζει επείγουσας προσοχής και άμεσης αποκατάστασης. Η έλλειψη λειτουργικών ανοιγμάτων το αφήνει εκτεθειμένο στα σκληρά στοιχεία του καιρού και ευάλωτο σε ζημιές από την υγρασία, ενώ η απουσία κατάλληλου αερισμού επιδεινώνει το πρόβλημα, οδηγώντας ενδεχομένως σε περαιτέρω υποβάθμιση της δομικής ακεραιότητας του κτιρίου. Ακόμη, η τρέχουσα κάτοψη του πρώτου ορόφου αντιμετωπίζει αρκετές προκλήσεις και υποχρησιμοποιείται. Αυτές οι προκλήσεις περιλαμβάνουν:

α) Αναποτελεσματική χρήση χώρου: Η υπάρχουσα διάταξη και ο σχεδιασμός του πρώτου ορόφου δεν βελτιστοποιούν τα διαθέσιμα τετραγωνικά μέτρα, με αποτέλεσμα την σπατάλη χώρου και την περιορισμένη λειτουργικότητα.

β) Ξεπερασμένη υποδομή: Η υποδομή, συμπεριλαμβανομένων των ηλεκτρικών συστημάτων, των υδραυλικών εγκαταστάσεων και του HVAC, είναι ξεπερασμένη και απαιτεί αναβάθμιση για να πληροί τα σύγχρονα πρότυπα και να υποστηρίξει το προτεινόμενο σχέδιο επαναχρησιμοποίησης.

γ) Έλλειψη ελκυστικών χώρων: Η τρέχουσα ρύθμιση δεν παρέχει ελκυστικούς και ευέλικτους χώρους για διάφορες δραστηριότητες, εμποδίζοντας την παραγωγικότητα, τη δημιουργικότητα και τη συνεργασία.

Επιπλέον, το κτίριο υπέστη σημαντικές ζημιές ως συνέπεια του σεισμού του 2008. Το σεισμικό, αυτό, γεγονός προκάλεσε μόνιμες βλάβες, θέτοντας σε κίνδυνο τη σταθερότητα και την ασφάλεια της κατασκευής. Η επείγουσα αντιμετώπιση αυτών των ζητημάτων είναι υψίστης σημασίας για να διασφαλιστεί η διατήρηση του κτιρίου και να αποφευχθεί οποιαδήποτε περαιτέρω αποσύνθεση. Οι πιθανές αυτές βλάβες αποτυπώνονται στην παρακάτω εικόνα.

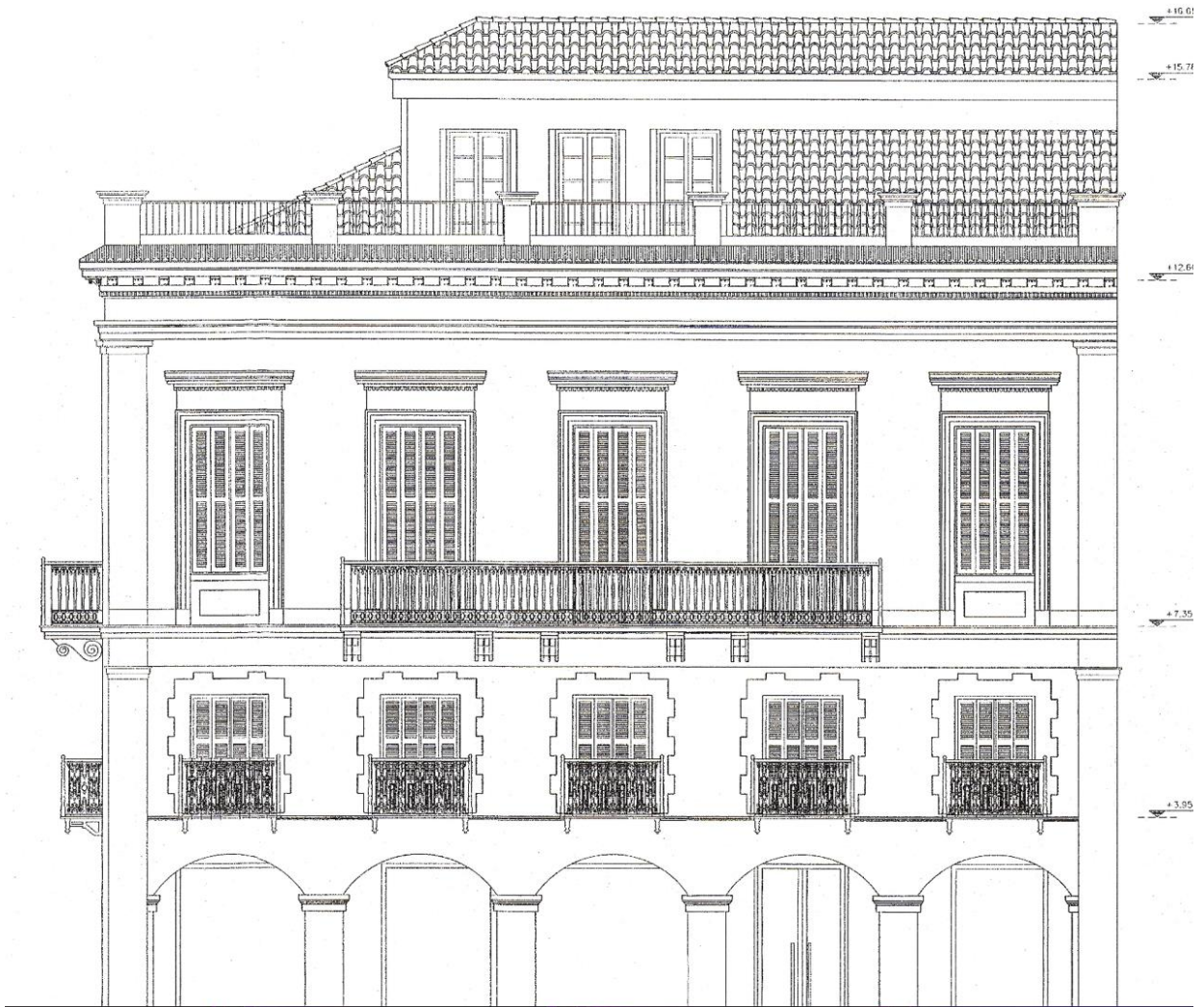


Εικόνα 13: Πιθανές καταστροφές από σεισμό.
(Πηγή: Αρχείο νεότερων μνημείων)

Για να διατηρηθεί αυτή η πολιτιστική κληρονομιά, απαιτείται η ανάπτυξη ενός ενιαίου σχεδίου ανακατασκευής. Τα άμεσα μέτρα θα πρέπει να περιλαμβάνουν την αποκατάσταση και αντικατάσταση των ανοιγμάτων που δεν λειτουργούν. Η εγκατάσταση των κατάλληλων αεραγωγών και η εξασφάλιση επαρκούς αερισμού σε όλο το κτίριο θα συμβάλει στον μετριασμό του κινδύνου ζημιάς από την υγρασία και θα δημιουργήσει ένα πιο υγιεινό περιβάλλον για την κατασκευή. Επιπλέον, η ζημιά από τον σεισμό απαιτεί προσεκτική εκτίμηση και μετέπειτα αποκατάσταση. Η συμμετοχή πολιτικών μηχανικών και αρχιτεκτόνων με εξειδίκευση στην ιστορική συντήρηση αποτελεί ζωτικής σημασίας ζήτημα για την εκπόνηση ενός σχολαστικού σχεδίου προκειμένου να αποκατασταθεί η σταθερότητα του κτιρίου. Η ενίσχυση των αποδυναμωμένων περιοχών, η αποκατάσταση των κατεστραμμένων τμημάτων και η εφαρμογή των τεχνικών σεισμικής μετασκευής είναι απαραίτητα για την προστασία του κτιρίου από μελλοντικά σεισμικά συμβάντα.

Ακόμη, η διατήρηση των εξωτερικών φινιρισμάτων του κτιρίου είναι εξίσου σημαντική, καθώς πρέπει να δοθεί προσοχή στα μεταλλικά στοιχεία του πρώτου ορόφου, διασφαλίζοντας ότι θα αποκατασταθούν και θα προστατευτούν από τη διάβρωση. Τα μαρμάρια τελειώματα στο δεύτερο όροφο πρέπει να καθαριστούν, να επισκευαστούν και να αποκατασταθούν στην παλιά τους αίγλη, αναδεικνύοντας την αρχική λαμπρότητα του κτιρίου. Συμπερασματικά, το διατηρητέο, αυτό, κτίριο της Πάτρας χαρακτηρίζεται ως ένα υπέροχο αρχιτεκτονικό αριστούργημα που χρήζει επείγουσας επισκευής. Η έλλειψη λειτουργικών ανοιγμάτων και η έκθεσή του στις καιρικές συνθήκες και την υγρασία, σε συνδυασμό με τις σημαντικές ζημιές που υπέστη κατά τον σεισμό του 2008, καθιστούν επιτακτική την άμεση λήψη μέτρων. Εφαρμόζοντας ένα ολοκληρωμένο σχέδιο επισκευής που αφορά τον αερισμό, τη δομική σταθερότητα και τα εξωτερικά φινιρίσματα, μπορεί να αναδειχθεί η ιστορική σημασία του κτιρίου και να εξασφαλιστεί η μακροζωία του για τις μελλοντικές γενιές που θα το θαυμάσουν και θα το εκτιμήσουν.

Ωστόσο, προκειμένου να γίνει κατανοητή η υπάρχουσα κατάσταση του κτιρίου παρακάτω παρατίθενται οι κατόψεις και οι όψεις του.

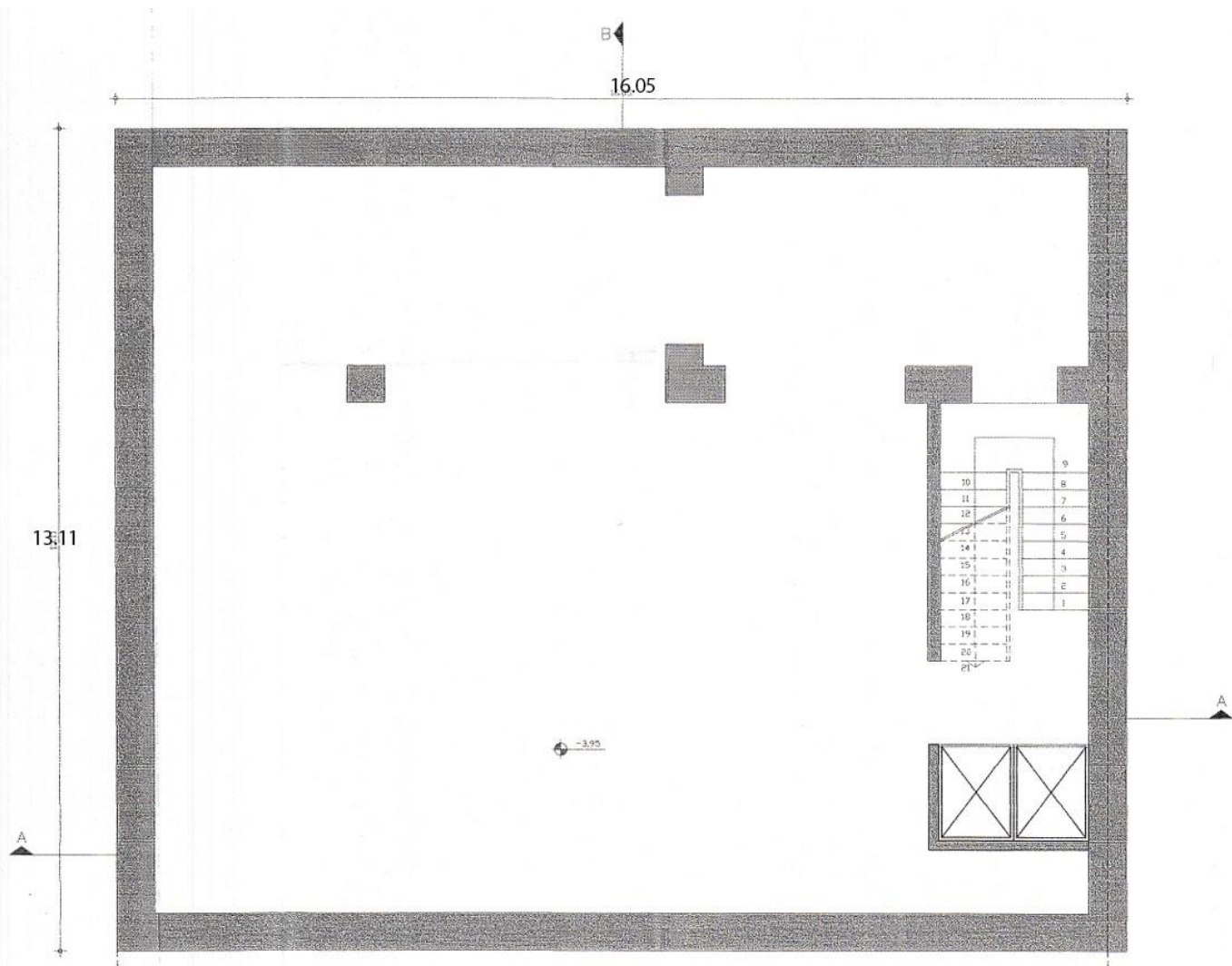


Εικόνα 14: Όψη Αγ. Νικολάου.
(Πηγή: Αρχείο νεοτέρων μνημείων)

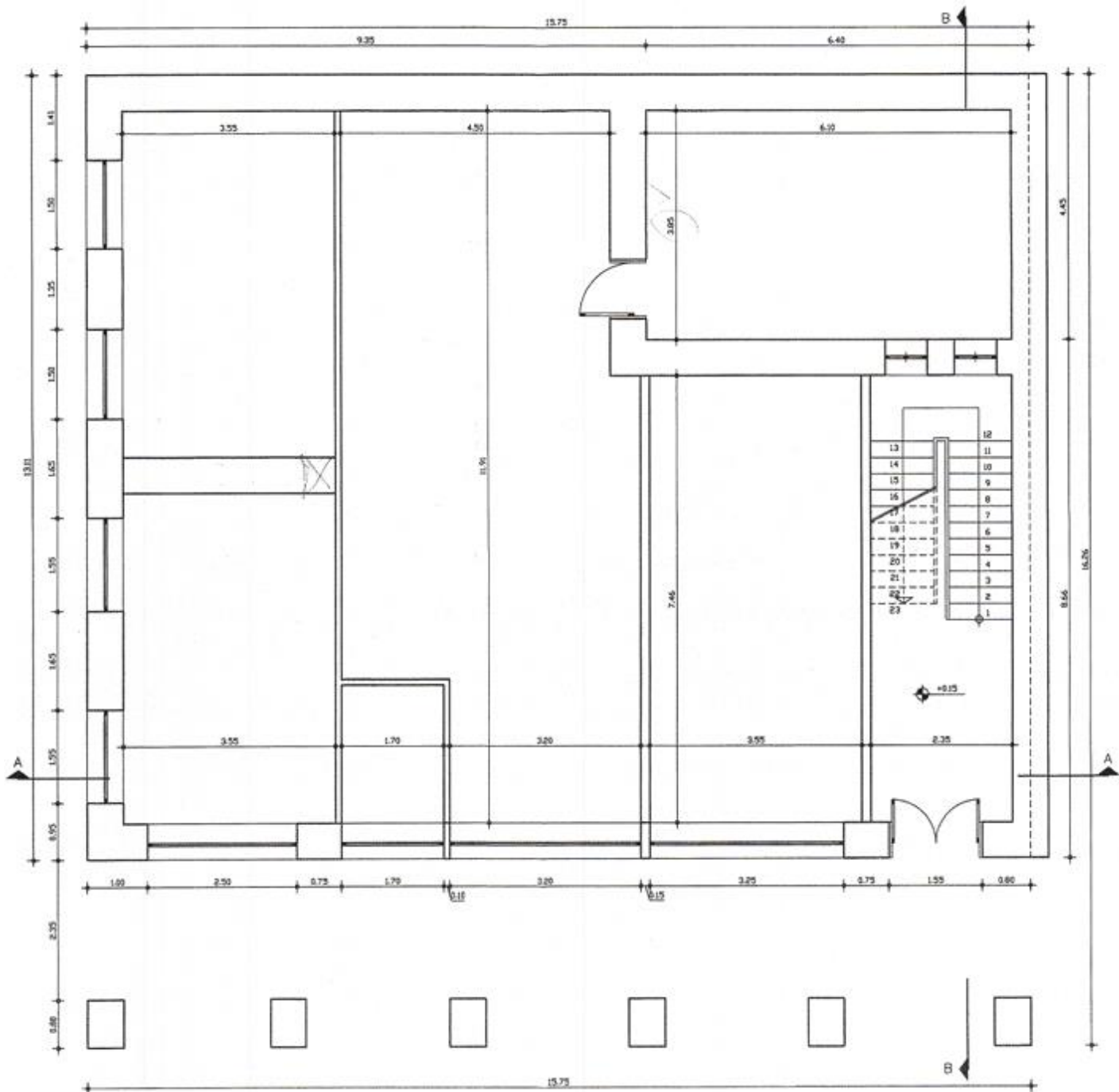


Εικόνα 15: Όψη Ρήγα Φεραίου.

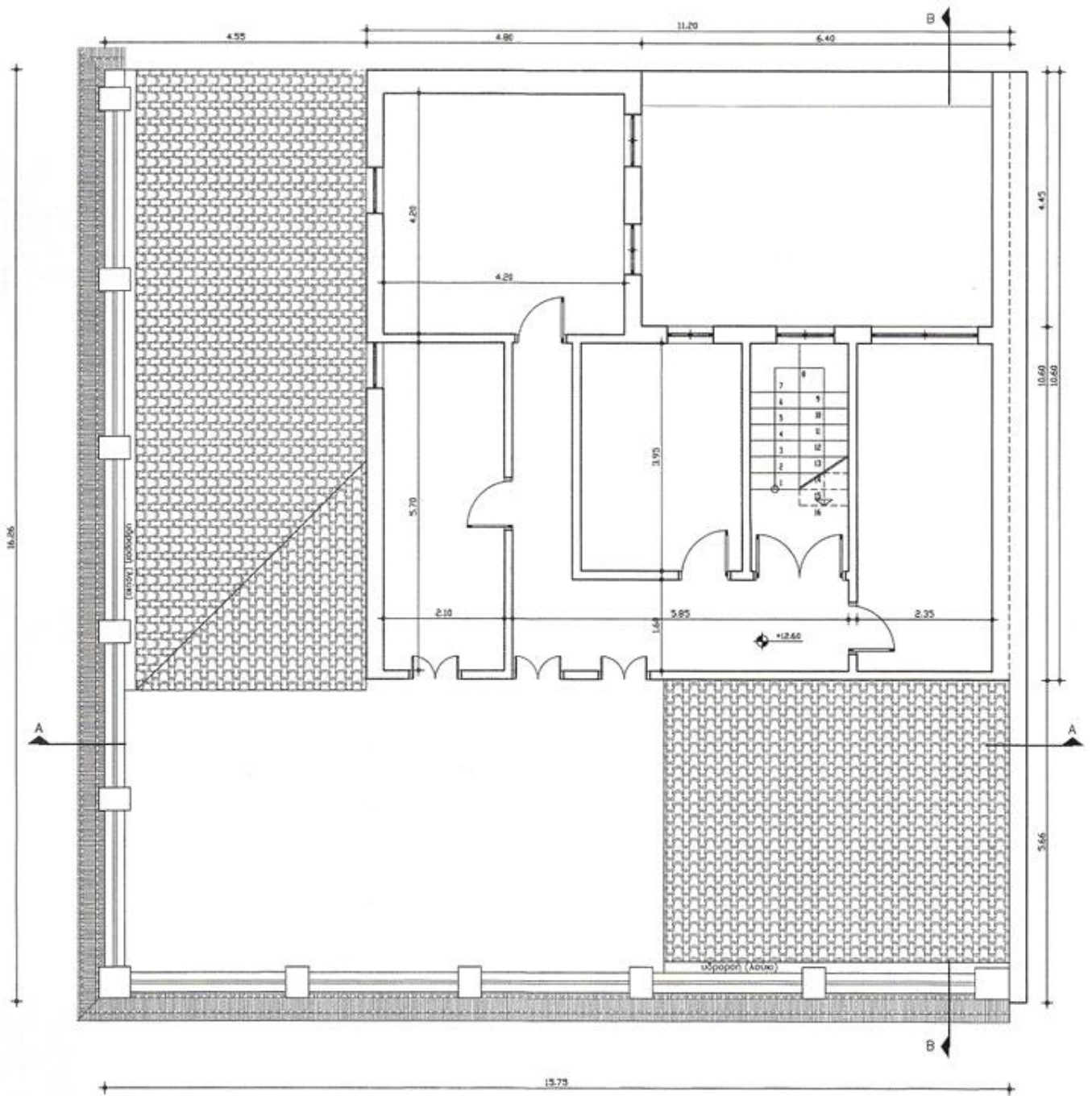
(Πηγή: Αρχείο νεότερων μνημείων)



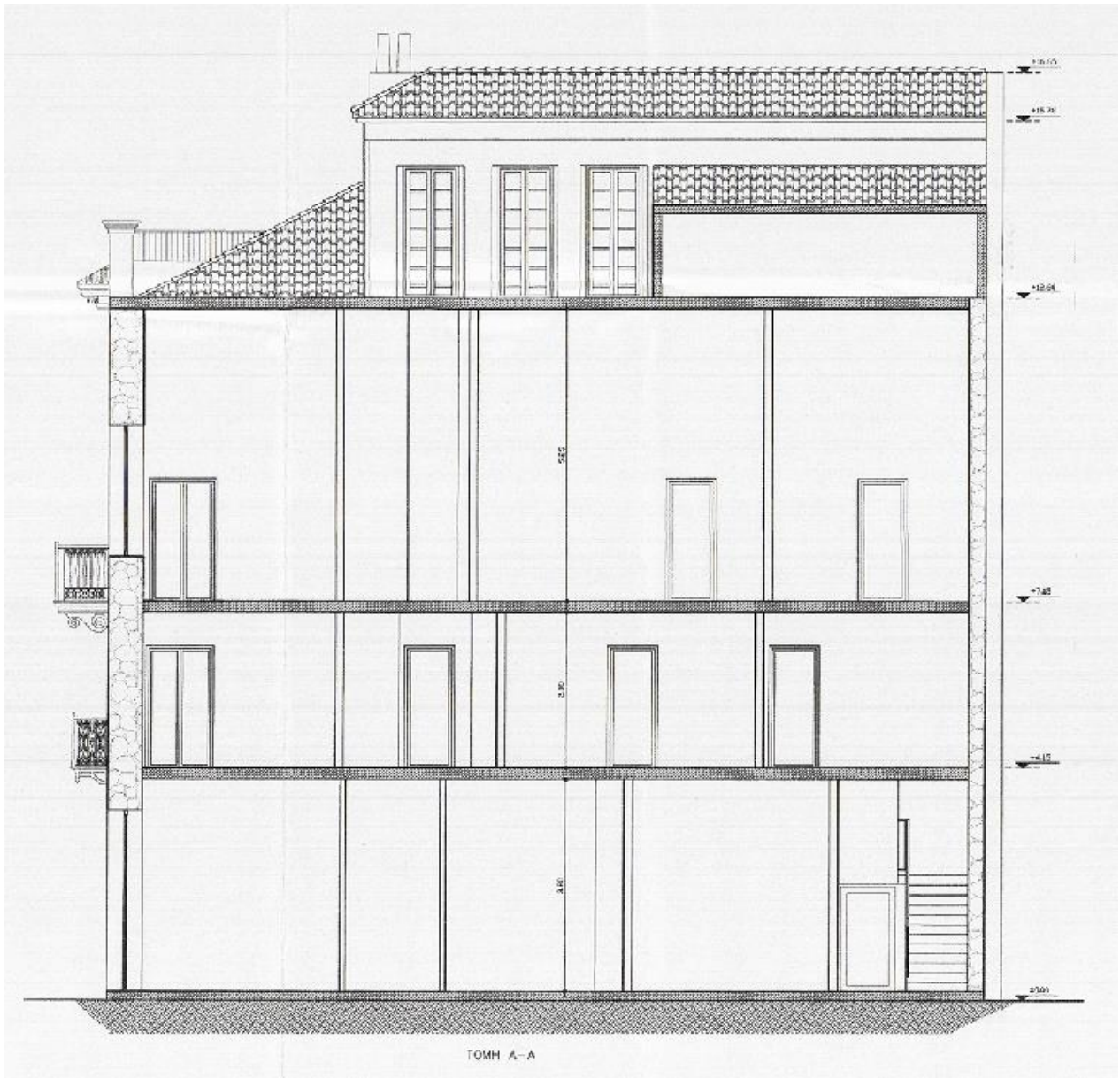
Εικόνα 16: Κάτοψη Υπογείου.
(Πηγή: Αρχείο νεοτέρων μνημείων)



Εικόνα 17: Κάτοψη Ισογείου.
(Πηγή: Αρχείο νεοτέρων μνημείων)

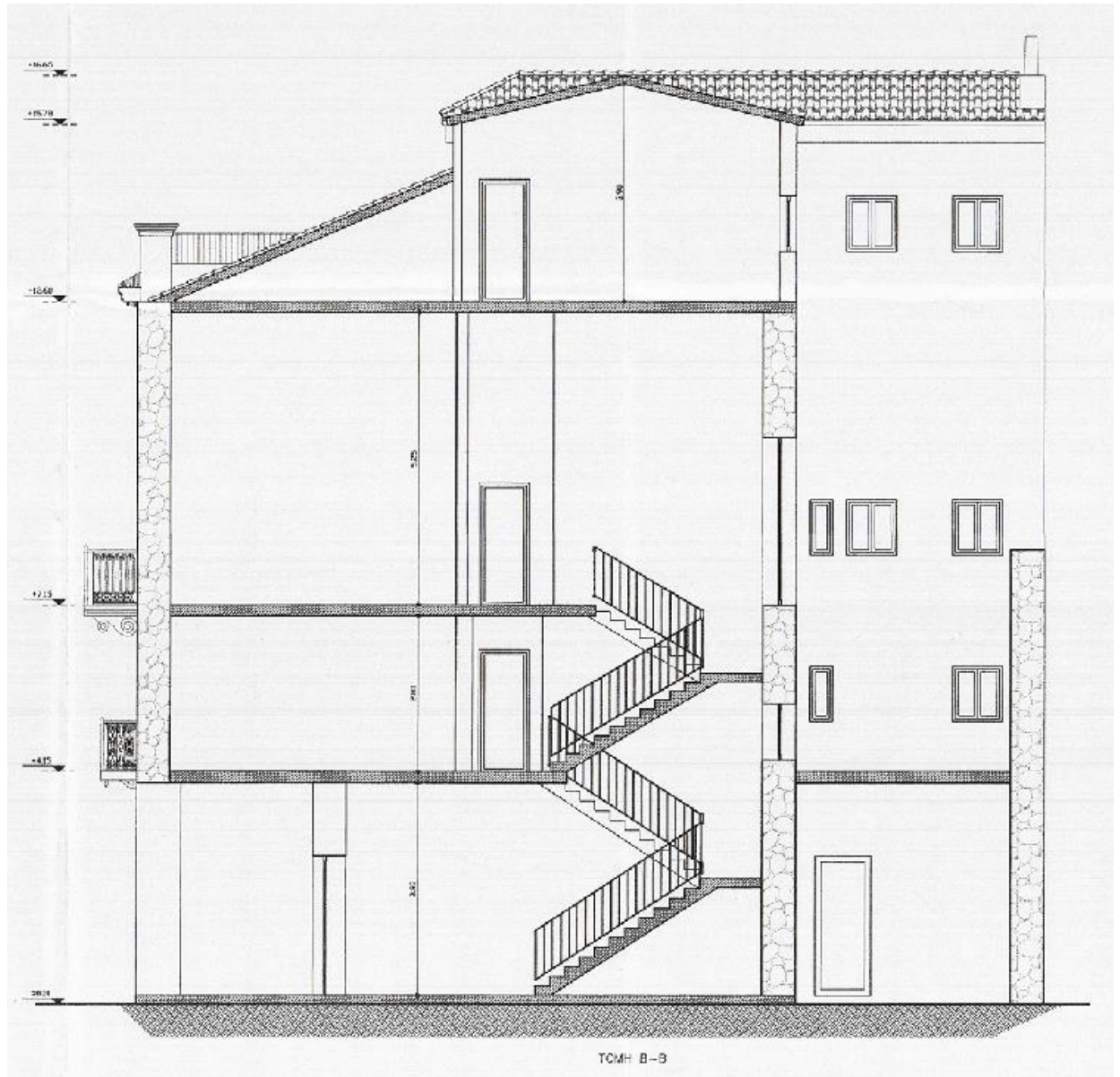


Εικόνα 21: Κάτοψη Δώματος.
(Πηγή: Αρχείο νεότερων μνημείων)



Εικόνα 22: Τομή Α-Α'.

(Πηγή: Αρχείο νεοτέρων μνημείων)



Εικόνα 23: Τομή Β-Β'.

(Πηγή: Αρχείο νεότερων μνημείων)

Παρακάτω παρατίθενται ορισμένες εικόνες που καταγράφουν την προαναφερθείσα υφιστάμενη κατάσταση του νεοκλασικού.







Εικόνα 24: Ενδεικτικές φωτογραφίες με τις υπάρχουσες ζημιές.
(Πηγή: Αρχείο νεοτέρων μνημείων)

Όπως συμπεραίνει κανείς από τα προαναφερθέντα σχέδια και φωτογραφίες, το διατηρητέο κτίριο στην Πάτρα παρουσιάζει αρκετές φθορές και βλάβες σε διάφορες πτυχές, συμπεριλαμβανομένων των όψεων, της τοιχοποιίας, των κάθετων σκαλοπατιών και των τομέων. Αυτά τα ζητήματα συμβάλλουν στη συνολική ερειπωμένη κατάσταση της κατασκευής και τονίζουν την ανάγκη για επείγουσες επισκευές και αποκατάσταση. Ξεκινώντας από τις όψεις, λοιπόν, η εμφάνιση και η οπτική έλξη του κτιρίου έχουν επηρεαστεί σημαντικά από τις ζημιές που έχει υποστεί. Με την πάροδο του χρόνου, οι καιρικές συνθήκες, η ρύπανση και η έκθεση στα στοιχεία έχουν επηρεάσει τις εξωτερικές επιφάνειες. Η μπλε-γκρι απόχρωση, που υποδηλώνει το αρχικό χρώμα του κτιρίου, έχει ξεθωριάσει και έχει αποχρωματιστεί σε πολλές περιοχές. Αυτή η απώλεια χρώματος όχι μόνο μειώνει την αισθητική γοητεία του κτιρίου, αλλά επίσης εμποδίζει την ικανότητά του να προκαλεί μια αίσθηση μεγαλείου και ιστορικής σημασίας.

Επιπλέον, η τοιχοποιία του κτιρίου έχει υποστεί αισθητές ζημιές. Συγκεκριμένα, πολυάριθμες ρωγμές μπορούν να παρατηρηθούν στην πρόσοψη, ιδιαίτερα στους χώρους που περιβάλλουν τα ανοίγματα και τα διακοσμητικά στοιχεία.



Εικόνα 25: Υφιστάμενη κατάσταση πρόσοψης επί της οδού Αγ.Νικολάου.

(Πηγή: Προσωπικό αρχείο)

Αυτές οι ρωγμές μπορεί να έχουν αναπτυχθεί λόγω της φυσικής καθίζησης του κτιρίου με την πάροδο του χρόνου ή ως αποτέλεσμα του σεισμικού γεγονότος το 2008. Η παρουσία τέτοιων ρωγμών όχι μόνο θέτει σε κίνδυνο τη δομική ακεραιότητα του κτιρίου, αλλά επιτρέπει επίσης στην υγρασία να διεισδύσει και να υποβαθμίσει περαιτέρω την τοιχοποιία. Ακόμη, οι αρμοί κονιάματος μεταξύ των λίθων μπορεί να έχουν φθαρεί, οδηγώντας σε χαλαρά ή ελλείποντα τμήματα. Αυτό αποδυναμώνει τη συνολική σταθερότητα της δομής και μειώνει επίσης την αισθητική της γοητεία.

Προχωρώντας στα κάθετα σκαλοπάτια και τις σκάλες, αυτά, τα αρχιτεκτονικά στοιχεία έχουν επίσης υποστεί ζημιές και απαιτούν προσοχή. Τα σκαλοπάτια, τα οποία πιθανώς συμβάλλουν στον συμμετρικό σχεδιασμό και τη συνολική μεγαλοπρέπεια του κτιρίου, είναι σπασμένα, ραγισμένα ή ανομοιόμορφα.



Εικόνα 26: Υφιστάμενη κατάσταση σκαλοπατιών.

(Πηγή: Αρχείο νεοτέρων μνημείων)

Αυτά τα ελαττώματα θέτουν κινδύνους για την ασφάλεια των επισκεπτών, αλλά επίσης διαταράσσουν και την αρμονική ροή της κίνησης μέσα στο κτίριο. Οι σκάλες, που χρησιμεύουν ως λειτουργικά και αισθητικά στοιχεία, παρουσιάζουν σημάδια φθοράς, όπως σπασμένα ή ελλιπείς κιγκλιδώματα, φθαρμένα πέλματα ή χαλαρά κάγκελα. Αυτές οι ζημιές θέτουν σε κίνδυνο τη λειτουργικότητα και την ασφάλεια των σκαλοπατιών, ενώ μειώνουν τη συνολική οπτική έλξη του κτιρίου.

Ως προς τη δομική ακεραιότητα, το κτίριο έχει υποστεί σημαντικές ζημιές λόγω του σεισμού του 2008. Αυτό το σεισμικό γεγονός άφησε μόνιμες βλάβες – όπως προαναφέρθηκε - όπως ορατή μετατόπιση ή κακή ευθυγράμμιση των δομικών στοιχείων. Είναι ζωτικής σημασίας, λοιπόν, η διεξαγωγή μιας ενδεδειγμένης δομικής εκτίμησης για τον ακριβή εντοπισμό αυτών των ζημιών και τον προσδιορισμό της έκτασης των απαιτούμενων επισκευών. Χωρίς έγκαιρη δράση, αυτά τα δομικά ζητήματα μπορεί να επιδεινωθούν με την πάροδο του χρόνου και να αποτελέσουν απειλή για τη σταθερότητα του κτιρίου.

Έπειτα και όσον αφορά τα γείσα, τα οποία συνήθως κοσμούν τα ανώτερα μέρη του κτιρίου, εμφανίζουν σημάδια φθοράς. Στοιχεία όπως οι μοντίλιες ή τα καλούπια είναι σπασμένα και λείπουν. Αυτές οι ζημιές όχι μόνο θέτουν σε κίνδυνο τη διακοσμητική ακεραιότητα του κτιρίου, αλλά αφήνουν επίσης ευάλωτες περιοχές εκτεθειμένες σε περαιτέρω καιρικές συνθήκες. Επιπροσθέτως, τα μπαλκόνια τοπθ κτιρίου παρουσιάζουν ζημιές όπως ρωγμές, σκουριασμένες μεταλλικές κατασκευές ή ακόμα και μερική κατάρρευση. Τα κιγκλιδώματα, σχεδιασμένα για να παρέχουν ασφάλεια και αισθητική αξία, είναι χαλαρά, σπασμένα και χρειάζονται αντικατάσταση.



Εικόνα 27: Υφιστάμενη κατάσταση καλουπιών και γείσων.
(Πηγή: Αρχείο νεοτέρων μνημείων)



Εικόνα 28: Υφιστάμενη κατάσταση μπαλκονιών.
(Πηγή: Αρχείο νεοτέρων μνημείων)

Αυτές οι ζημιές επηρεάζουν τόσο τη λειτουργικότητα, όσο και την οπτική έλξη των μπαλκονιών και απαιτούν άμεση προσοχή για την αποφυγή ατυχημάτων και τη διατήρηση της αρχιτεκτονικής ακεραιότητας του κτιρίου.

Τα παράθυρα, βασικά στοιχεία της πρόσοψης του κτιρίου, υποφέρουν από διάφορα προβλήματα. Τα τζάμια είναι ραγισμένα, σπασμένα ή λείπουν εντελώς. Τα κουφώματα παραθύρων, είτε είναι κατασκευασμένα από ξύλο, μέταλλο ή άλλο υλικό, παρουσιάζουν σημάδια σήψης και διάβρωσης. Τα παράθυρα που λειτουργούν σωστά και τα καλά διατηρημένα κουφώματα είναι ζωτικής σημασίας τόσο για την αισθητική, όσο και για την ενεργειακή απόδοση του κτιρίου. Η στέγη του κτιρίου είναι επιρρεπής σε ζημιές, ειδικά εάν έχει βυζαντινά κεραμίδια όπως αναφέρθηκε προηγουμένως. Αυτά τα κεραμίδια είναι ραγισμένα και μετατοπισμένα σε ορισμένες περιοχές, αφήνοντας την υποκείμενη κατασκευή εκτεθειμένη στη διείσδυση του νερού και σε περαιτέρω φθορά. Τα υλικά στέγης, συμπεριλαμβανομένων των σχιστόλιθων, μπορεί επίσης να παρουσιάζουν σημάδια φθοράς, που απαιτούν επισκευές ή αντικατάσταση για να αποφευχθεί η διαρροή νερού και οι δομικές ζημιές.

Αξίζει, ωστόσο, σε αυτό το σημείο να σημειωθεί ότι και το εσωτερικό του κτιρίου έχει υποστεί ζημιές. Οι γυψοσανίδες, τα καλούπια και τα διακοσμητικά στοιχεία στους τοίχους και τις οροφές έχουν φθαρεί, ραγίσει και καταρρεύσει. Τα υλικά του δαπέδου, όπως τα πλακάκια ή οι ξύλινες σανίδες, είναι κατεστραμμένα, έχουν παραμορφωθεί και χρειάζονται φινιρίσμα. Η αντιμετώπιση αυτών των εσωτερικών ζημιών είναι ζωτικής σημασίας για την αποκατάσταση της αρχικής ομορφιάς του κτιρίου και τη δημιουργία ενός ασφαλούς και οπτικά ελκυστικού χώρου για τους ενοίκους και τους επισκέπτες.

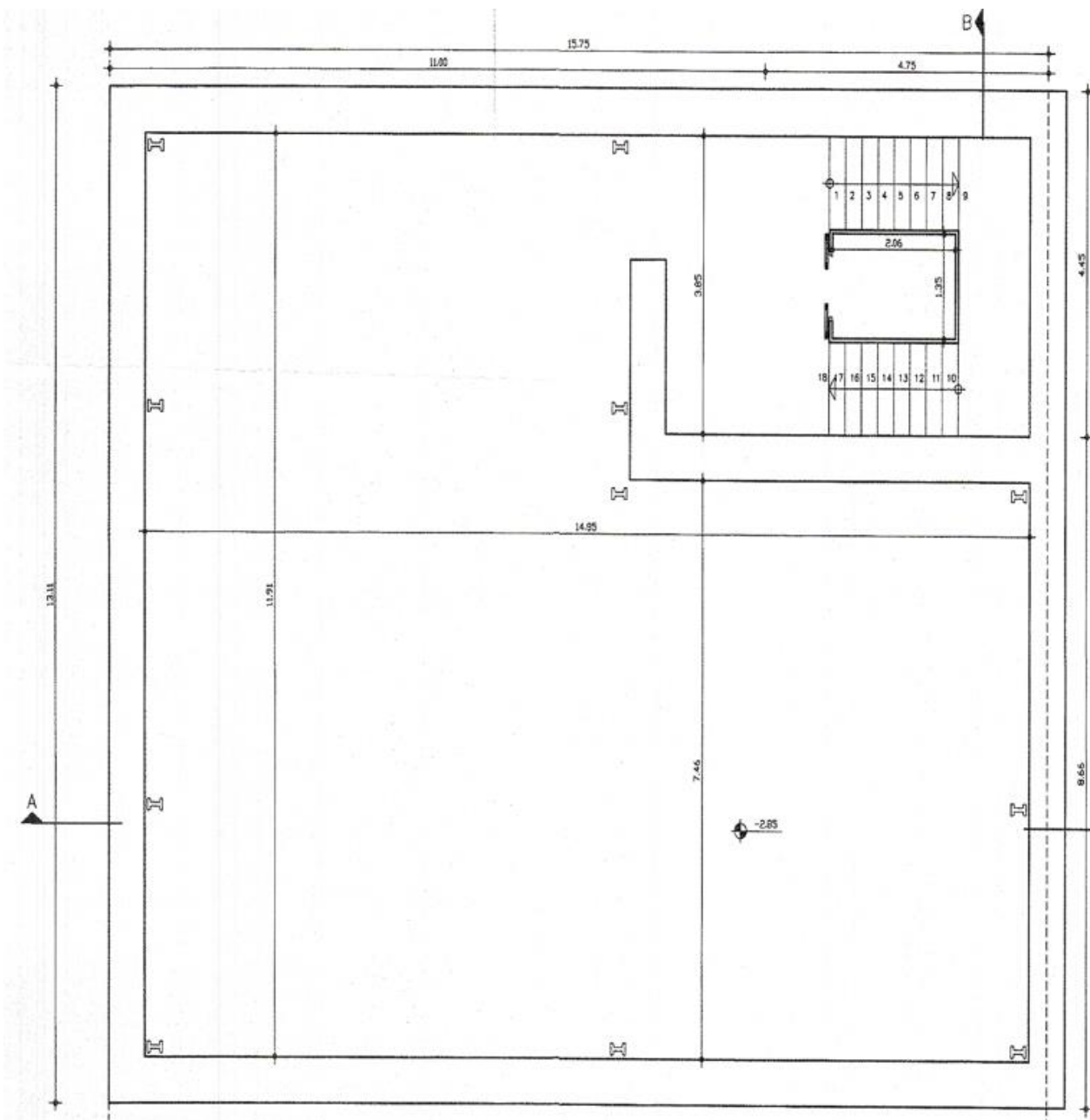
Λαμβάνοντας υπόψη αυτές τις πρόσθετες αρχιτεκτονικές ζημιές, γίνεται προφανές ότι το κτίριο απαιτεί ένα ολοκληρωμένο σχέδιο επισκευής που περιλαμβάνει διάφορα στοιχεία, όπως τα γείσα, τα μπαλκόνια, τα παράθυρα, οι στέγες, και τα εσωτερικά φινιρίσματα. Με την αντιμετώπιση αυτών των ζητημάτων, η δομική σταθερότητα, η ασφάλεια και η ιστορική σημασία του κτιρίου μπορούν να διατηρηθούν, επιτρέποντας στις μελλοντικές γενιές να εκτιμήσουν το αρχιτεκτονικό του μεγαλείο. Εν κατακλείδι, το διατηρητέο κτίριο στην Πάτρα χρήζει επείγοντως επισκευής και αποκατάστασης λόγω διαφόρων βλαβών και φθορών. Η θέα έχει επηρεαστεί από τον αποχρωματισμό και τις καιρικές συνθήκες, μειώνοντας την οπτική έλξη του κτιρίου. Η τοιχοποιία εμφανίζει ρωγμές και φθαρμένους αρμούς κονιάματος, θέτοντας σε κίνδυνο τόσο τη δομική ακεραιότητα, όσο και την αισθητική γοητεία. Τα

κάθετα σκαλοπάτια και οι σκάλες έχουν υποστεί ρωγμές, και φθορά, επηρεάζοντας την ασφάλεια και την κίνηση μέσα στο κτίριο. Τέλος, η σεισμική δόνηση έχει αφήσει μόνιμες βλάβες, θέτοντας σε κίνδυνο τη σταθερότητα της κατασκευής. Άρα, η άμεση και ολοκληρωμένη αντιμετώπιση αυτών των ζημιών μέσω επισκευών, αποκατάστασης και δομικής εκτίμησης είναι ζωτικής σημασίας για τη διατήρηση της ιστορικής σημασίας του κτιρίου και τη διασφάλιση της μακροζωίας του.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

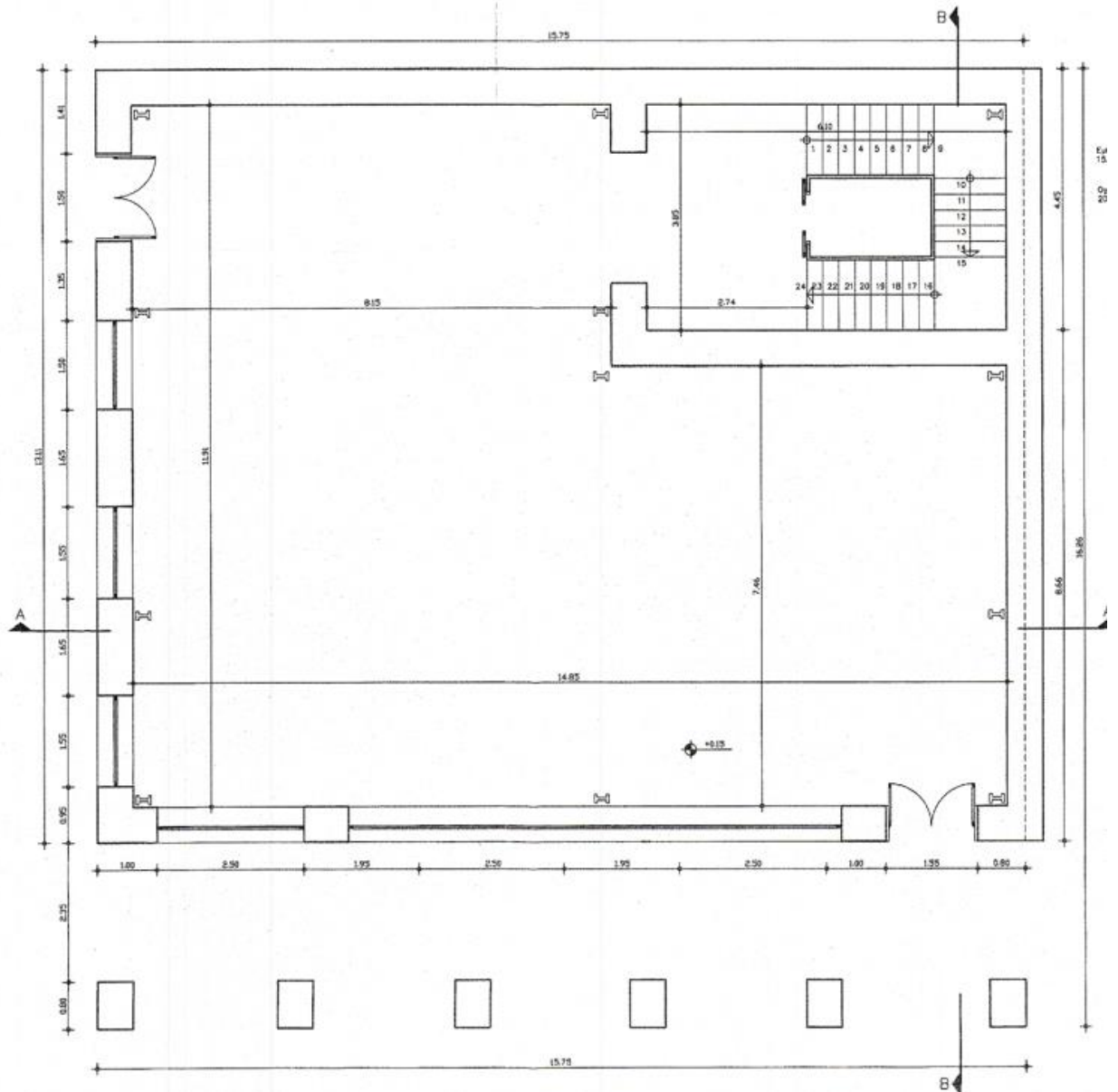
ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗΣ

Τα τελευταία είκοσι χρόνια παρατηρείται σημαντική αύξηση στον τουρισμό, καθιστώντας απαραίτητη την επέκταση των τουριστικών καταλυμάτων τόσο στις πόλεις όσο και στην εξοχή. Υπάρχουν διάφορα είδη καταλυμάτων και ξενοδοχείων, η διαφοροποίηση των οποίων δεν βασίζεται μόνο στις υπηρεσίες που προσφέρονται, αλλά και στη θεατολογία του εσωτερικού χώρου. Σήμερα, το ξενοδοχείο δεν αποτελεί απλά έναν χώρο ξεκούρασης, αλλά αποκτά νέες διαστάσεις. Οι ταξιδιώτες αναζητούν μια ολοκληρωμένη εμπειρία κατά τη διαμονή τους σε ένα ξενοδοχείο. Η θεματική ποικιλομορφία των ξενοδοχείων απευθύνεται στην ανάγκη για ποικιλία και αλλαγή, κρατώντας τις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις σε ανταγωνιστικό επίπεδο. Η νεότερη γενιά ταξιδιωτών, κυρίως επαγγελματικούς, αναζητά ποικιλία και εξατομίκευση στις επιλογές τους, απαιτώντας υψηλή ποιότητα υπηρεσιών, άνεση, τεχνολογικό εξοπλισμό και αισθητική στον χώρο διαμονής τους. Τα boutique ξενοδοχεία, μικρού μεγέθους αλλά πολυτελή, προσφέρουν ακριβώς αυτό το είδος εμπειρίας, ενσωματώνοντας τις τελευταίες τάσεις στον κλάδο του τουρισμού.



Εικόνα 29: Κάτοψη Υπογείου (Πρόταση).
 (Πηγή: Αρχείο νεοτέρων μνημείων)

→ *Αναβάθμιση της υποδομής του υπογείου.* Αυτό περιλαμβάνει βελτιώσεις στον φωτισμό, τον εξαερισμό, τις ηλεκτρικές πρίζες και τη σύνδεση στο διαδίκτυο. Προτείνεται επένδυση στον απαραίτητο οπτικοακουστικό εξοπλισμό, σε έπιπλα και σε φωτιστικά για να δημιουργηθεί ένα ευνοϊκό και σύγχρονο περιβάλλον. Ακόμη, θα ακολουθηθούν οι αρχές του αιεφόρου σχεδιασμού για την ελαχιστοποίηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων του ανανεωμένου υπογείου. Αυτό περιλαμβάνει ενεργειακά αποδοτικά συστήματα φωτισμού, συσκευές εξοικονόμησης νερού και χρήση οικολογικών υλικών. Επιπλέον, θα διασφαλιστεί η συμμόρφωση με τους κανονισμούς ασφαλείας, συμπεριλαμβανομένων των μέτρων πυρασφάλειας, των εξόδων κινδύνου και των προτύπων προσβασιμότητας για την υποδοχή ατόμων με αναπηρία. Αυτό θα συμβάλει σε ένα ασφαλές και χωρίς αποκλεισμούς περιβάλλον. Το προτεινόμενο σχέδιο έχει ως στόχο την επίτευξη ισορροπίας μεταξύ της σχέσης κόστους-αποτελεσματικότητας και της ποιότητας, ενώ η εφαρμογή, αυτής, της πρότασης επαναχρησιμοποίησης για την κάτοψη του υπογείου προσφέρει πολλά απτά και άυλα οφέλη όπως βελτιστοποιημένη κάτοψη, η οποία επιτρέπει πολλαπλές χρήσεις, οδηγώντας σε βελτιωμένη απόδοση και αξιοποίηση των πόρων, αυξημένη παραγωγή εσόδων, αφού με την επαναχρησιμοποίηση του χώρου του υπογείου, ο οργανισμός μπορεί να εξερευνήσει ευκαιρίες δημιουργίας εσόδων, όπως για παράδειγμα είναι η ενοικίαση του χώρου για εκδηλώσεις ή εργαστήρια και βελτιωμένο περιβάλλον εργασίας, εφόσον ένα καλά σχεδιασμένο και λειτουργικό υπόγειο θα επηρεάσει θετικά το ηθικό, τη δημιουργικότητα και την παραγωγικότητα των εργαζομένων.



Εικόνα 30: Κάτοψη ισογείου (Πρόταση).
 (Πηγή: Αρχείο νεοτέρων μνημείων.)

→ **Προτεινόμενο Σχέδιο Αξιοποίησης του Ισογείου.** Λαμβάνοντας υπόψη τις συγκεκριμένες ανάγκες και στόχους του οργανισμού, το προτεινόμενο σχέδιο περιλαμβάνει τα ακόλουθα βασικά στοιχεία:

α) Ανοιχτοί και συνεργατικοί χώροι εργασίας: Επανασχεδιασμός της κάτοψης προκειμένου να ενσωματωθούν ανοιχτοί χώροι εργασίας, συνεργατικές ζώνες και ευέλικτες ρυθμίσεις καθισμάτων. Αυτό θα ενθαρρύνει την επικοινωνία, την ομαδική εργασία και την ανταλλαγή ιδεών μεταξύ των εργαζομένων, ενισχύοντας μια κουλτούρα καινοτομίας και παραγωγικότητας.

β) Αίθουσες συναντήσεων πελατών: Δημιουργία ειδικών χώρων για συναντήσεις και αλληλεπιδράσεις με πελάτες, συμπεριλαμβανομένων άρτια εξοπλισμένων αιθουσών συσκέψεων ή σαλονιών. Αυτοί οι τομείς θα παρέχουν ένα επαγγελματικό και φιλόξενο περιβάλλον για την κάλυψη των αναγκών των πελατών, ενισχύοντας την εμπειρία τους με ξενοδοχείο.

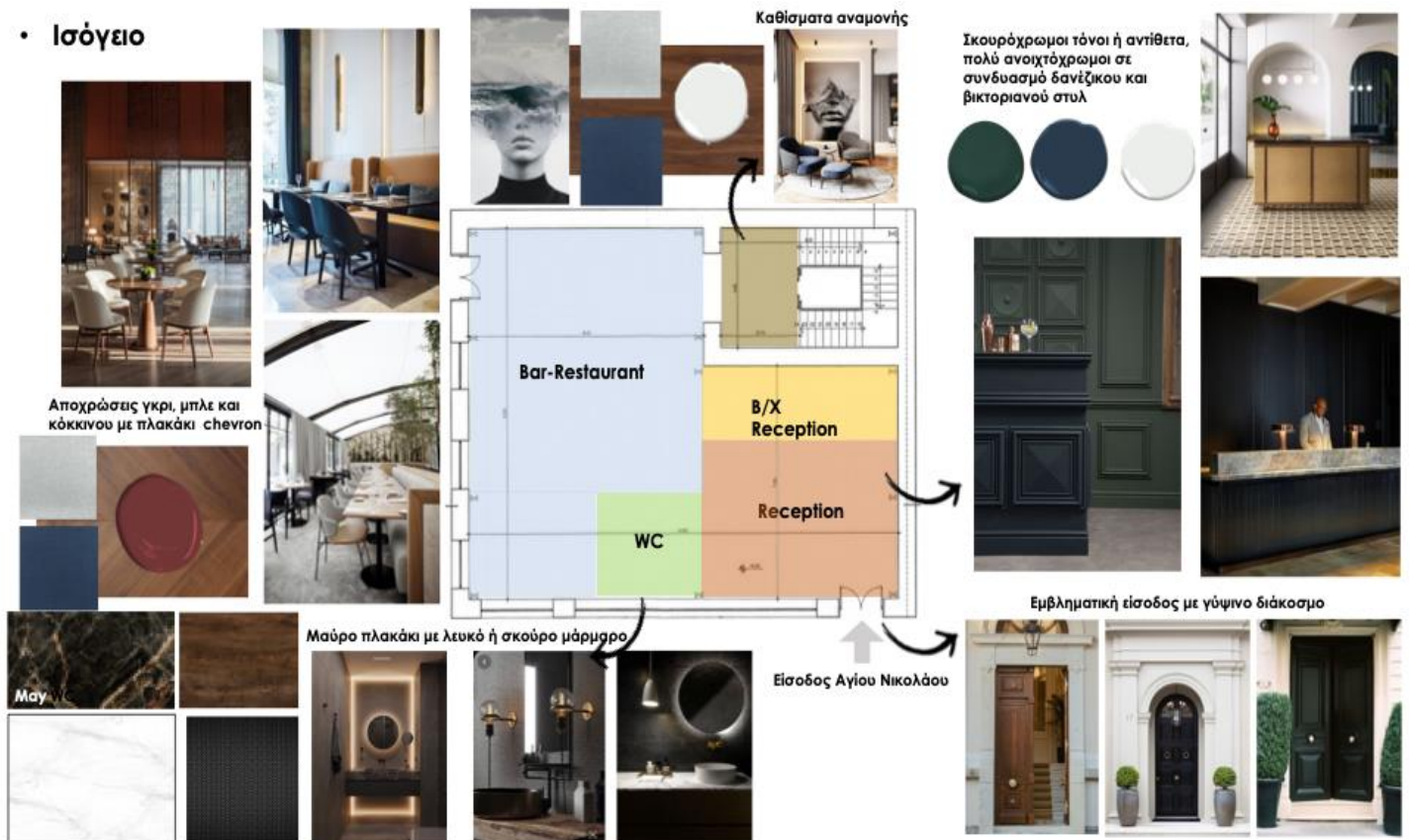
γ) Αίθουσες πολλαπλών χρήσεων: Διάθεση χώρων για αίθουσες πολλαπλών χρήσεων που μπορούν να χρησιμεύσουν ως χώροι εκπαίδευσης, αίθουσες συνεδριάσεων ή χώροι εκδηλώσεων. Αυτά τα δωμάτια θα πρέπει να είναι εξοπλισμένα με σύγχρονη τεχνολογία, οπτικοακουστικές δυνατότητες και προσαρμόσιμη διάταξη για να φιλοξενούν διάφορους τύπους συγκεντρώσεων και εκδηλώσεων.

δ) Παροχές υπαλλήλων: Εισαγωγή ανέσεων και εγκαταστάσεων που προάγουν την ευημερία των εργαζομένων, όπως μια ειδική αίθουσα διαλειμμάτων, χώρους αναψυχής και αίθουσες ευεξίας. Αυτές οι προσθήκες θα συμβάλουν σε ένα θετικό εργασιακό περιβάλλον, θα ενισχύσουν την ικανοποίηση των εργαζομένων και θα ενισχύσουν την ισορροπία μεταξύ επαγγελματικής και προσωπικής ζωής.

ε) Τεχνολογική Υποδομή: Αναβάθμιση της τεχνολογικής υποδομής του ισογείου για την υποστήριξη των σύγχρονων αναγκών επικοινωνίας και συνδεσιμότητας. Αυτό μπορεί να περιλαμβάνει πρόσβαση στο Διαδίκτυο υψηλής ταχύτητας, δυνατότητες τηλεδιάσκεψης και άλλες βασικές υποδομές πληροφορικής για την εξασφάλιση απρόσκοπτων λειτουργιών και αλληλεπιδράσεων με τους πελάτες.

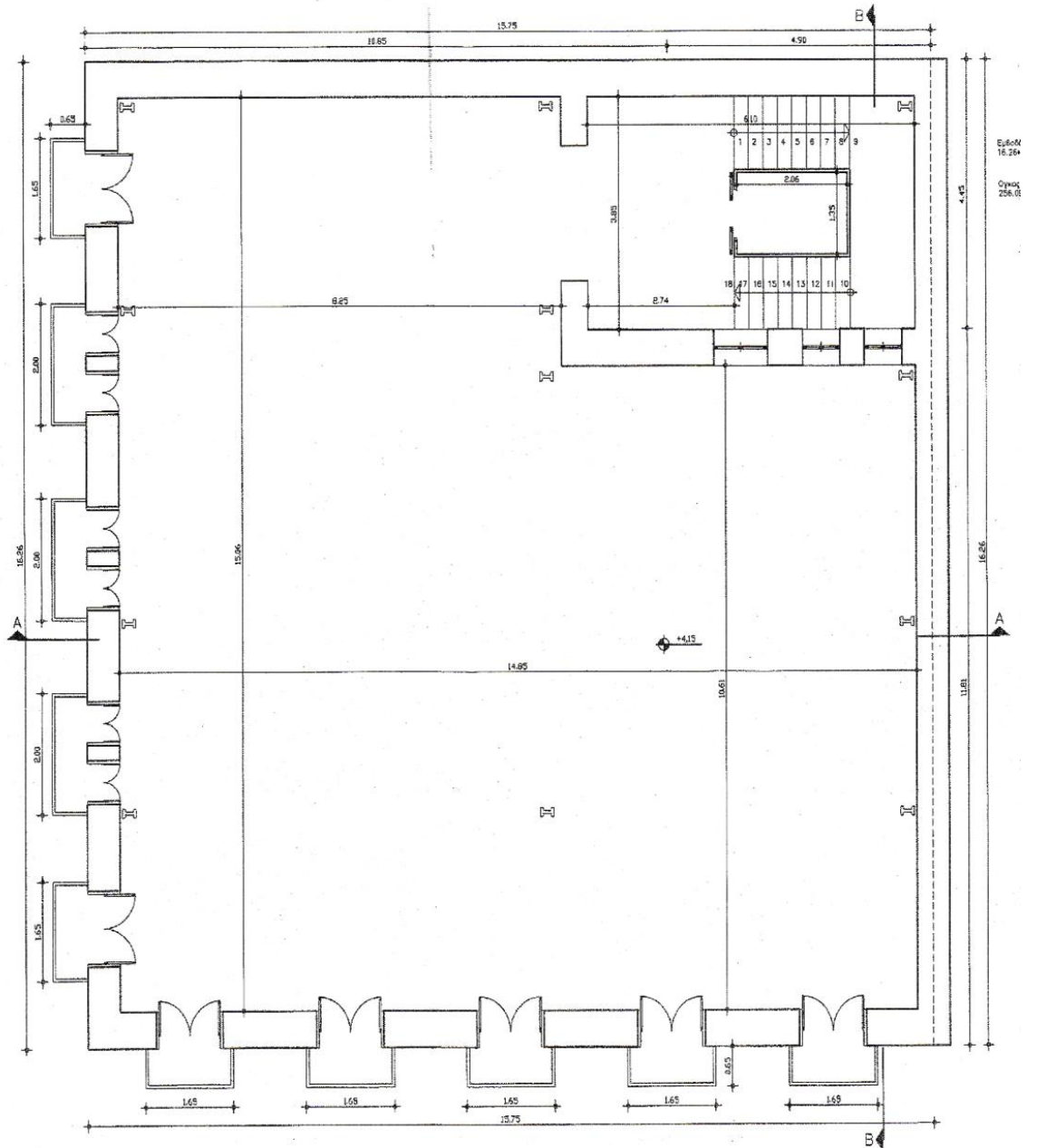
στ) Προσβασιμότητα και Ασφάλεια: Διασφάλιση της συμμόρφωσης με τα πρότυπα προσβασιμότητας, συμπεριλαμβανομένης της προσβασιμότητας σε αναπηρικά αμαξίδια, της κατάλληλης σήμανσης και των μέτρων ασφαλείας. Η επανασχεδιασμένη κάτοψη θα πρέπει να δίνει προτεραιότητα στην ασφάλεια και την άνεση όλων των ατόμων που επισκέπτονται ή εργάζονται στον χώρο.

Η εφαρμογή αυτής της πρότασης χρήσης για το ισόγειο προσφέρει πολλά σημαντικά οφέλη στον οργανισμό όπως βελτιωμένη αποτελεσματικότητα και συνεργασία, καθώς η επανασχεδιασμένη κάτοψη θα διευκολύνει την αποτελεσματική ροή εργασίας, τη συνεργασία και την επικοινωνία μεταξύ των εργαζομένων, οδηγώντας σε αυξημένη παραγωγικότητα και καινοτομία, βελτιωμένη εμπειρία πελατών, αφού οι ειδικοί χώροι δέσμευσης πελατών και ο αναβαθμισμένος χώρος υποδοχής θα δημιουργήσουν θετική εντύπωση και θα προσφέρουν ένα επαγγελματικό περιβάλλον για συναντήσεις, ενισχύοντας ισχυρότερες σχέσεις με τους πελάτες και ελκυστικό περιβάλλον εργασίας, εφόσον εισαγωγή των ανέσεων και των χώρων αναψυχής των εργαζομένων θα ενισχύσει το ηθικό, την ικανοποίηση και τη συνολική ευημερία των εργαζομένων, οδηγώντας σε βελτιωμένα ποσοστά διατήρησης και θετική οργανωτική κουλτούρα.



Εικόνα 31: Πρόταση Ισογείου- Moodboard.

(Πηγή εικόνων αναφοράς: Pinterest)



Εικόνα 32: Κάτοψη Α' ορόφου (Πρόταση).

(Πηγή: Αρχείο νεότερων μνημείων.)

→ **Προτεινόμενο Σχέδιο Αξιοποίησης του α' ορόφου.** Δεδομένων των προκλήσεων και της υποχρησιμοποίησης της τρέχουσας διάταξης του πρώτου ορόφου, ακολουθούν ορισμένες προτάσεις για την επαναχρησιμοποίηση του κτιρίου λαμβάνοντας υπόψη τις υπάρχουσες ζημιές που αναφέρθηκαν παραπάνω:

α) Βελτιστοποίηση χώρου: Επανασχεδιασμός της κάτοψης προκειμένου να αξιοποιηθούν αποτελεσματικά τα διαθέσιμα τετραγωνικά μέτρα και υιοθέτηση ευέλικτων διατάξεων που μπορούν να φιλοξενήσουν πολλαπλές λειτουργίες, όπως είναι για παράδειγμα οι ανοιχτοί χώροι που μπορούν εύκολα να αναδιαμορφωθούν ή να χωριστούν ανάλογα με τις υπάρχουσες, κάθε φορά, ανάγκες.

β) Αναβάθμιση υποδομής: Προτεραιότητα στην αναβάθμιση των απαρχαιωμένων ηλεκτρικών, υδραυλικών και συστημάτων HVAC προκειμένου να διασφαλιστεί ότι πληρούν τα σύγχρονα πρότυπα. Αυτό θα βελτιώσει τη λειτουργικότητα του χώρου και θα υποστηρίξει το προτεινόμενο σχέδιο επαναχρησιμοποίησης.

γ) Βελτίωση αισθητικής: Βελτίωση της οπτικής γοητείας του πρώτου ορόφου ενσωματώνοντας ελκυστικά σχεδιαστικά στοιχεία, όπως μοντέρνα φινιρίσματα, κομψά φωτιστικά και ελκυστικά σχέδια χρωμάτων. Ενσωμάτωση φυσικών υλικών για να δημιουργηθεί ένα πιο φιλόξενο και οπτικά ευχάριστο περιβάλλον.

δ) Αύξηση του φυσικού φωτός: Μεγιστοποίηση της χρήσης φυσικών πηγών φωτός ενσωματώνοντας μεγαλύτερα παράθυρα, φεγγίτες ή φωτεινά φρεάτια στο σχέδιο. Αυτό όχι μόνο θα βελτιώσει την ατμόσφαιρα, αλλά θα βελτιώσει, επίσης, την ενεργειακή απόδοση και θα δημιουργήσει μια πιο ευχάριστη ατμόσφαιρα.

ε) Ευελιξία για μελλοντικές αλλαγές: Ενσωμάτωση αρθρωτών ή προσαρμόσιμων στοιχείων σχεδίασης που θα επιτρέπουν εύκολες τροποποιήσεις στο μέλλον. Αυτό θα εξασφαλίσει ότι ο χώρος θα μπορεί να προσαρμοστεί ώστε να ανταποκρίνεται στις μεταβαλλόμενες ανάγκες ή τάσεις χωρίς σημαντικές διακοπές ή δαπανηρές ανακαινίσεις.

• Α' Όροφος



Εικόνα 33: Πρόταση Α' ορόφου- Moodboard.

(Πηγή εικόνων αναφοράς: Pinterest)

θα διαθέτει σύγχρονες ανέσεις, άνετη επίπλωση και ευχάριστη ατμόσφαιρα για να εξασφαλίσει μια αξέχαστη εμπειρία στους επισκέπτες.

Αίθουσες αναμονής: Καθορισμένος χώρος για αίθουσες αναμονής, ειδικά εάν ο δεύτερος όροφος θα στεγάζει παρόχους υγειονομικής περίθαλψης ή επαγγελματιών υπηρεσιών. Δημιουργία φιλόξενων και άνετων χώρων αναμονής με άνετα καθίσματα, χαλαρωτικά χρώματα και άπλετο φυσικό φως. Ενσωμάτωση σχεδιαστικών στοιχείων, όπως έργα τέχνης και φυτά εσωτερικού χώρου.

Ηχομόνωση: Μέτρα ηχομόνωσης σε όλο το δάπεδο για να δημιουργηθεί ένα γαλήνιο και ιδιωτικό περιβάλλον. Χρήση μονωτικών υλικών, διπλά τζάμια και σωστή κατασκευή τοίχων για να ελαχιστοποιηθεί ο θόρυβος.

Ενσωμάτωση τεχνολογίας: Συστήματα προηγμένης τεχνολογίας που περιλαμβάνουν έξυπνα χειριστήρια δωματίου, Wi-Fi υψηλής ταχύτητας, επιλογές ψυχαγωγίας και εργαλεία επικοινωνίας.

Σχεδιασμός και διακόσμηση: Υιοθέτηση ενός κομψού και συνεκτικού σχεδιαστικού θέματος που αντανακλά τον σκοπό του χώρου. Ποιοτικά υλικά, καλόγουστα έπιπλα και κομψά διακοσμητικά στοιχεία προκειμένου να δημιουργηθεί μια πολυτελή και φιλόξενη ατμόσφαιρα. Ακόμη θα δοθεί προσοχή στον φωτισμό, την ακουστική και τον αερισμό για να εξασφαλιστεί ένα άνετο και οπτικά ελκυστικό περιβάλλον.

• Β' Όροφος (Δωμάτια)

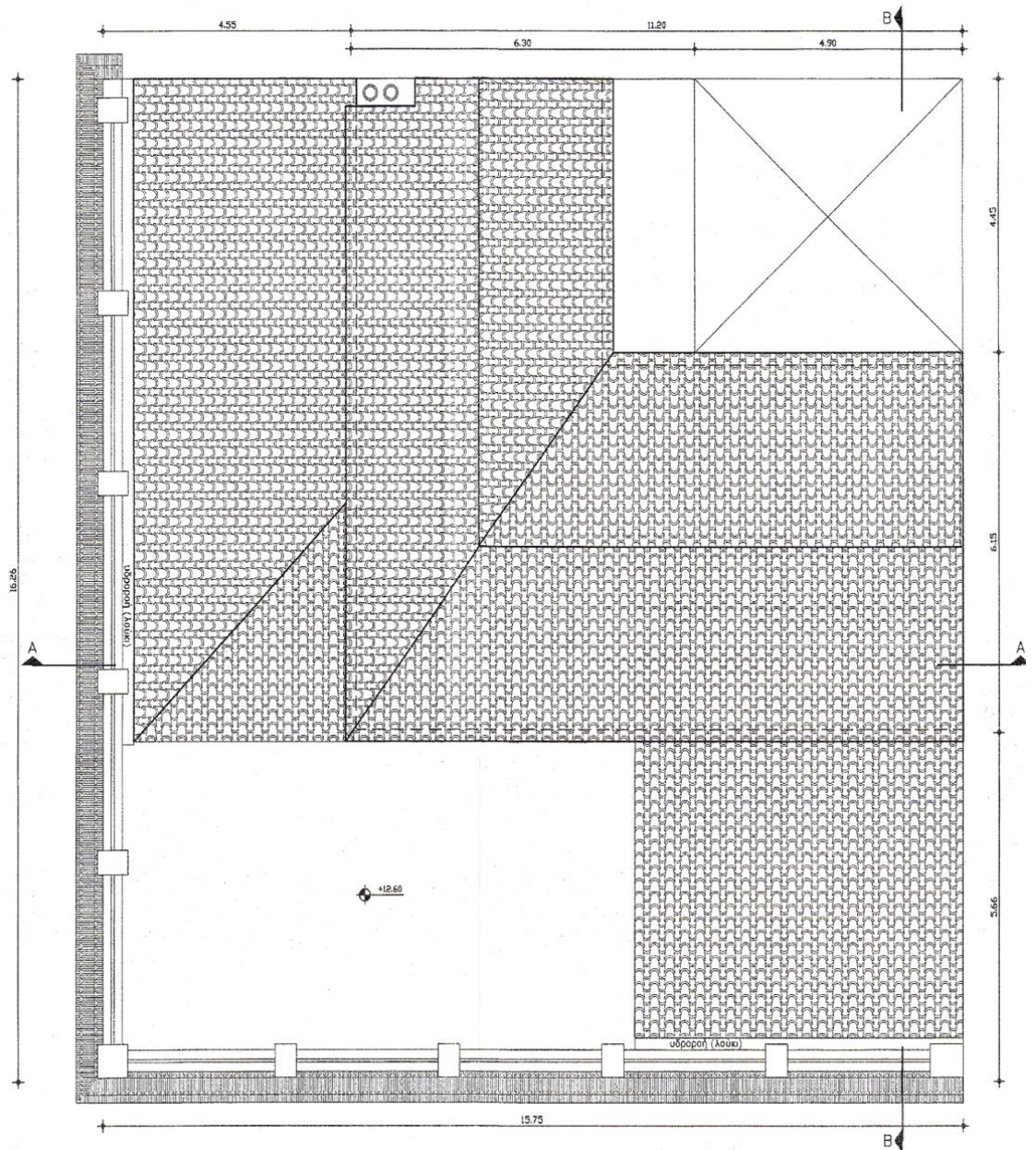


• Β' Όροφος (Σουίτα)



Εικόνα 35: Πρόταση Β' ορόφου (δωμάτια και σουίτα)- Moodboard.

(Πηγή εικόνων αναφοράς: Pinterest)



Εικόνα 36: Κάτοψη στεγών (Πρόταση).

(Πηγή: Αρχείο νεοτέρων μνημείων.)

→ **Προτεινόμενος Αρχιτεκτονικός Σχεδιασμός για τη στέγη:** Προτείνω έναν αρχιτεκτονικό σχέδιο που αντιμετωπίζει τις προκλήσεις που αναφέρθηκαν παραπάνω, ενσωματώνοντας ταυτόχρονα στοιχεία καινοτομίας, βιωσιμότητας και αισθητικής. Τα βασικά στοιχεία του προτεινόμενου σχεδίου είναι τα εξής:

α) Πράσινη στέγη: Εφαρμογή ενός σχεδίου πράσινης στέγης που ενσωματώνει βλάστηση, δημιουργώντας ένα φυσικό και φιλικό προς το περιβάλλον πλαίσιο. Μια πράσινη στέγη προσφέρει πολλά οφέλη, όπως βελτιωμένη ενεργειακή απόδοση, διαχείριση όμβριων υδάτων, βελτιωμένη ποιότητα αέρα και οπτική απήχηση. Επιπλέον, παρέχει χώρους αναψυχής ή κήπους στον τελευταίο όροφο για υπαλλήλους, επισκέπτες ή ενοικιαστές.

β) Ενσωμάτωση ηλιακής ενέργειας: Ενσωμάτωση ηλιακών πάνελ στο σχεδιασμό της οροφής για να αξιοποιηθούν οι ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και να μειωθεί η εξάρτηση από τις παραδοσιακές πηγές ενέργειας. Αυτή η προσθήκη θα συμβάλει στους στόχους βιωσιμότητας του κτιρίου, θα μειώσει το ενεργειακό κόστος και, ενδεχομένως, θα παράγει υπερβολική ηλεκτρική ενέργεια για πώληση ή εσωτερική χρήση.

γ) Φεγγίτες και φυσικός φωτισμός: Χρήση φεγγίτη ή συστημάτων φωτισμού ημέρας στην οροφή για να μεγιστοποιηθεί η είσοδος του φυσικού φωτός, μειώνοντας την ανάγκη για τεχνητό φωτισμό κατά τη διάρκεια της ημέρας. Αυτό όχι μόνο ενισχύει την οπτική ελκυστικότητα των εσωτερικών χώρων, αλλά βελτιώνει επίσης την ευημερία και την παραγωγικότητα των επιβατών.

δ) Συγκομιδή βρόχινου νερού: Εγκατάσταση συστημάτων συλλογής βρόχινου νερού στην οροφή για τη συλλογή και την αποθήκευση του βρόχινου νερού για μη πόσιμους σκοπούς, όπως πότισμα, έκπλυση τουαλέτας ή συστήματα ψύξης. Αυτή η βιώσιμη πρακτική εξοικονομεί υδάτινους πόρους και μειώνει την καταπόνηση της δημοτικής παροχής νερού.

ε) Αρχιτεκτονικές βελτιώσεις: Αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά που συμπληρώνουν τη συνολική σχεδιαστική αισθητική του κτιρίου. Αυτό μπορεί να περιλαμβάνει χαρακτηριστικά σχήματα στέγης, ιδιαίτερα υλικά ή καλλιτεχνικά στοιχεία που προσθέτουν οπτικό ενδιαφέρον και κάνουν το κτίριο να ξεχωρίζει στο περιβάλλον του.

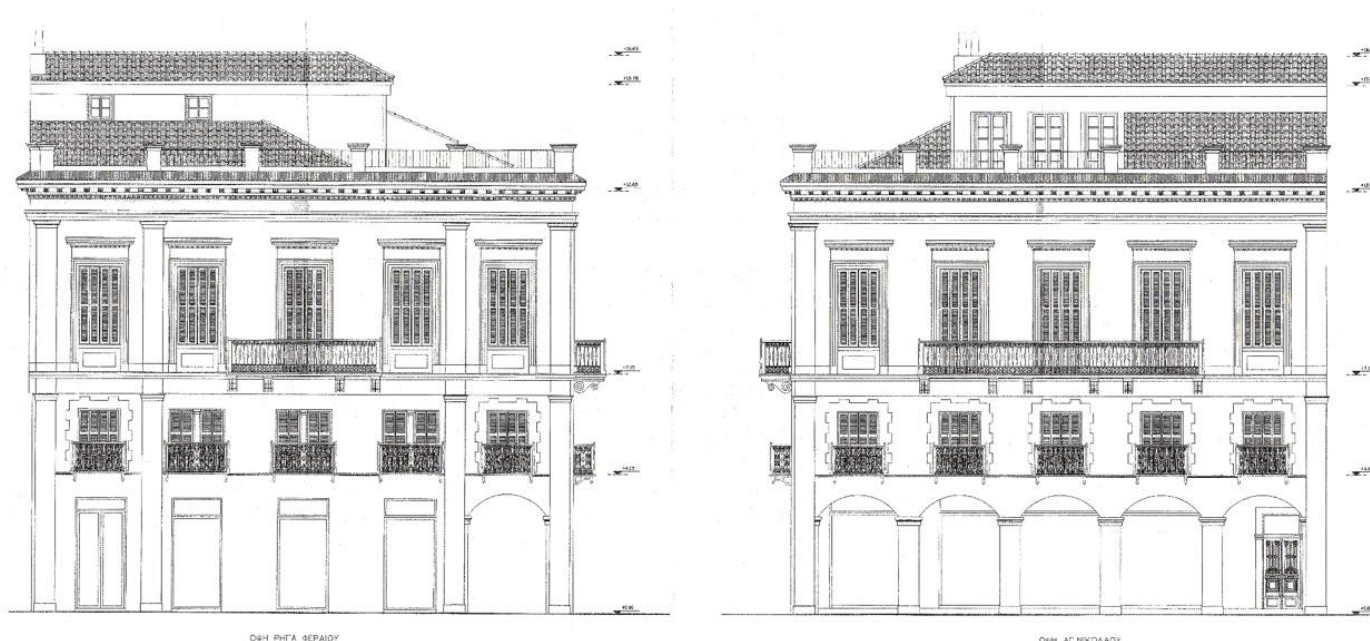
στ) Παροχές ταράτσας: Λειτουργικές και ελκυστικές ανέσεις στον τελευταίο όροφο που καλύπτουν τις ανάγκες των ενοίκων ή των επισκεπτών. Αυτό μπορεί να περιλαμβάνει βεράντες στον τελευταίο όροφο, χώρους αναψυχής ή υπαίθριους χώρους

καθιστικού με πανοραμική θέα, που προάγουν τη χαλάρωση και την κοινωνική αλληλεπίδραση.

ζ) Ενεργειακά αποδοτική μόνωση και εξαερισμός: Σωστή μόνωση και εξαερισμός στο σχεδιασμό της οροφής για τη διατήρηση άνετων εσωτερικών θερμοκρασιών, τη μείωση της κατανάλωσης ενέργειας και την αποφυγή απώλειας ή κέρδους θερμότητας.

Οι προαναφερόμενες προτάσεις ωστόσο, αυξάνουν τα φορτία της στέγης επομένως, για να μειωθούν αυτά, θα πρέπει να ακολουθηθούν λύσεις όπως:

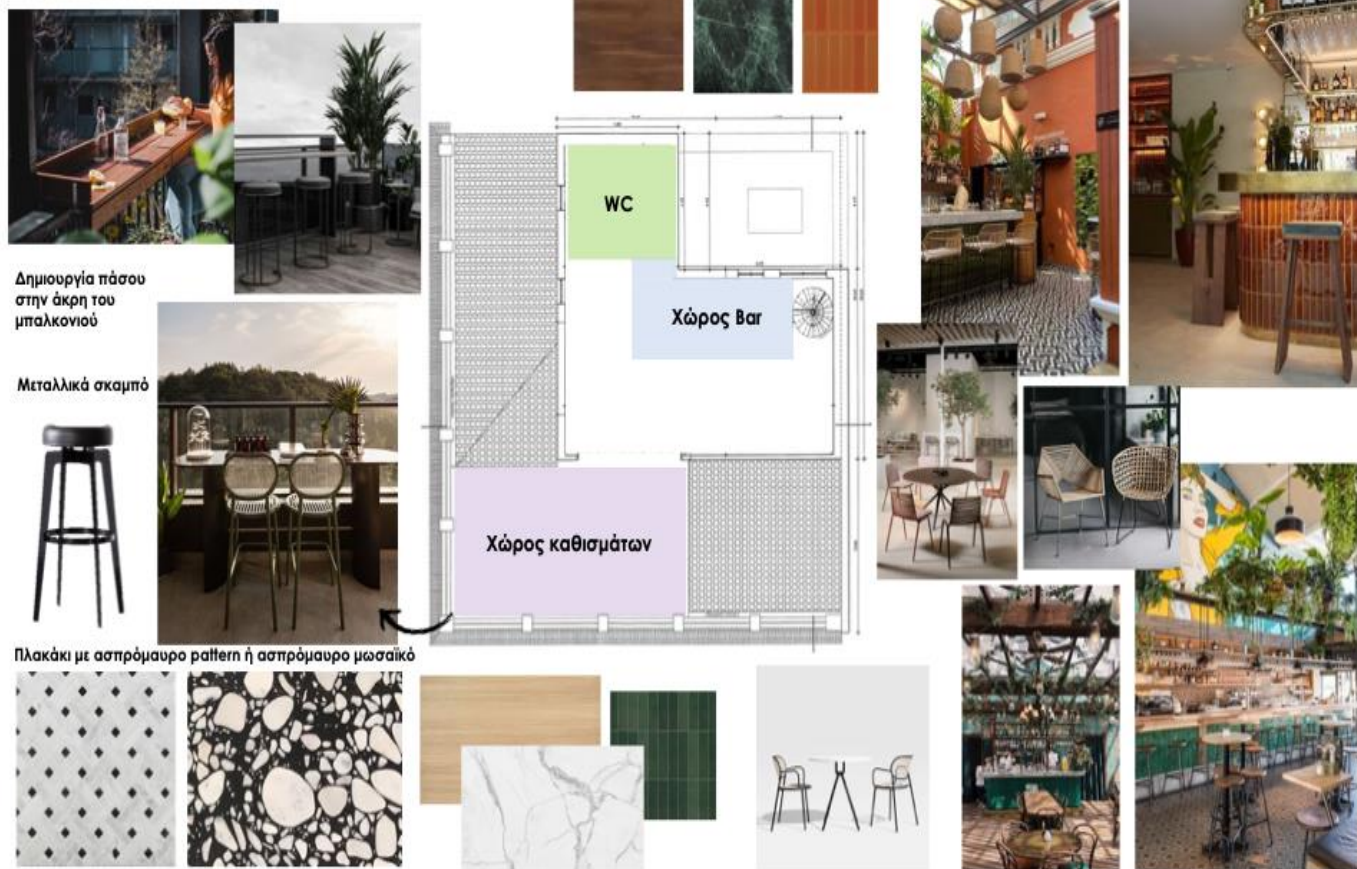
1. Ενίσχυση θεμελίωσης και γενικώς όλης της υποδομής με περισσότερα και πιο ανθεκτικά υλικά.
2. Επιλογή ελαφρών υλικών ώστε να μειωθεί το συνολικό βάρος που πρέπει να υποστηρίξει η στέγη.
3. Σχεδιασμός ειδικών δομικών λύσεων όπως η αποφυγή συγκέντρωσης βάρους σε συγκεκριμένα σημεία.



Εικόνα 37: Όψεις (Πρόταση).

(Πηγή: Αρχείο νεότερων μνημείων.)

• Δώμα – Roof Garden



Εικόνα 38: Πρόταση δώματος
 (Πηγή εικόνων αναφοράς: Pinterest)

Η πρόταση αυτή σκιαγραφεί ένα ολοκληρωμένο σχέδιο αποκατάστασης και επαναχρησιμοποίησης του διατηρητέου κτιρίου στην Πάτρα, του πρώην ξενοδοχείου «Ελλάς» που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Αγίου Νικολάου και Ρήγα Φεραίου. Στόχος είναι να μετατραπεί το κτίριο σε ένα πλήρως λειτουργικό ξενοδοχείο που αναδεικνύει την ιστορική του σημασία παρέχοντας σύγχρονες ανέσεις και άνετη διαμονή στους επισκέπτες. Η παρούσα πρόταση εστιάζει συγκεκριμένα στην αποκατάσταση των φερόντων στοιχείων και της τοιχοποιίας, αλλά και σε κρίσιμες πτυχές για τη διασφάλιση της δομικής ακεραιότητας και της αισθητικής όψης του κτιρίου.

4.1 Σκοπός της παρέμβασης

Πρωταρχικός στόχος της παρέμβασης είναι η αποκατάσταση των φερόντων στοιχείων και της τοιχοποιίας του κτιρίου στην αρχική τους κατάσταση, αντιμετωπίζοντας τυχόν βλάβες, φθορές ή δομικές αδυναμίες. Με αυτόν τον τρόπο, το κτίριο θα ανακτήσει τη σταθερότητά του, επιτρέποντας την ασφαλή επαναχρησιμοποίησή του ως ξενοδοχείο. Επιπλέον, η αποκατάσταση θα τονίσει τα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά και τον ιστορικό χαρακτήρα του κτιρίου, ενισχύοντας την οπτική του απήχηση και την πολιτιστική του σημασία.

4.2 Προτεινόμενες παρεμβάσεις

Δομική αξιολόγηση: Πριν από την έναρξη οποιασδήποτε εργασίας αποκατάστασης, πρέπει να διενεργηθεί ενδελεχής δομική αξιολόγηση από καταρτισμένους δομικούς μηχανικούς. Αυτή η αξιολόγηση θα εντοπίσει τυχόν δομικές ελλείψεις, συμπεριλαμβανομένων ρωγμών, καθίζησης ή μετατόπισης σε στοιχεία όπως τοίχους, κολώνες και δοκούς. Αυτή η διαδικασία θα χρησιμεύσει ως βάση για την ανάπτυξη ενός κατάλληλου σχεδίου αποκατάστασης.

Ενίσχυση στοιχείων κτιρίου και θεμελίωσης: Με βάση τη στατική εκτίμηση, θα εφαρμοστούν οι απαραίτητες ενισχύσεις για να διασφαλιστεί η σταθερότητα και η αντοχή του κτιρίου. Αυτό μπορεί να περιλαμβάνει την εισαγωγή πρόσθετων δομικών στοιχείων, όπως χαλύβδινων στηρίξεων, για την ενίσχυση των εξασθενημένων περιοχών. Μπορούν επίσης να χρησιμοποιηθούν τεχνικές ενίσχυσης όπως η περιτύλιξη ανθρακονημάτων ή η εφαρμογή εποξειδικών εγχύσεων για την ενίσχυση της φέρουσας ικανότητας των υπαρχόντων στοιχείων.

Αποκατάσταση Τοιχοποιίας: Η τοιχοποιία θα υποβληθεί σε σχολαστική διαδικασία αποκατάστασης για την αποκατάσταση των ζημιών και τη διατήρηση της ιστορικής ακεραιότητας του κτιρίου. Η διαδικασία αποκατάστασης θα περιλαμβάνει καθαρισμό, επισκευή και επανατοποθέτηση των αρμών τοιχοποιίας για την εξάλειψη των ρωγμών και τη διασφάλιση της σωστής ευθυγράμμισής τους. Θα χρησιμοποιηθούν πρωτότυπα υλικά και τεχνικές όπου είναι δυνατόν για τη διατήρηση της αυθεντικότητας.

Συντήρηση πρόσοψης: Η πρόσοψη του κτιρίου, βασικό αρχιτεκτονικό χαρακτηριστικό, θα συντηρηθεί και θα αποκατασταθεί προσεκτικά. Αυτό θα περιλαμβάνει καθαρισμό και επισκευή των εξωτερικών επιφανειών, αποκατάσταση διακοσμητικών στοιχείων όπως γείσα και καλούπια και αντιμετώπιση τυχόν ζημιών σε παράθυρα, μπαλκόνια και κάγκελα. Θα χρησιμοποιηθούν κατάλληλες μέθοδοι καθαρισμού και ήπιες τεχνικές αποκατάστασης για την αποφυγή περαιτέρω ζημιών.

Εσωτερικοί Χώροι: Η προτεινόμενη παρέμβαση περιλαμβάνει, επίσης, την αποκατάσταση και την προσαρμογή των εσωτερικών χώρων για την εξυπηρέτηση των λειτουργιών του ξενοδοχείου. Κάθε όροφος του κτιρίου θα σχεδιαστεί προσεκτικά, ώστε να παρέχει άνετους και λειτουργικούς χώρους για τους επισκέπτες. Το ισόγειο μπορεί να διαθέτει ένα φιλόξενο λόμπι, χώρο υποδοχής, εστιατόριο και σαλόνι. Οι επάνω όροφοι μπορούν να φιλοξενήσουν δωμάτια, με ιδιαίτερη προσοχή στη διατήρηση του ιστορικού χαρακτήρα και την ενσωμάτωση σύγχρονων ανέσεων.

Φωτισμός και υλικά: Ο φωτισμός θα παίζει καθοριστικό ρόλο στη βελτίωση της ατμόσφαιρας και στην προβολή των αρχιτεκτονικών χαρακτηριστικών του κτιρίου. Ένας συνδυασμός φυσικού και τεχνητού φωτισμού θα χρησιμοποιηθεί για την ανάδειξη βασικών στοιχείων όπως η στοά, οι καμάρες και οι διακοσμητικές λεπτομέρειες. Προσεκτικά επιλεγμένα υλικά, όπως παραδοσιακά υλικά δαπέδων όπως μάρμαρο ή ξύλινο παρκέ, θα χρησιμοποιηθούν για να διατηρηθεί η ιστορική αυθεντικότητα του κτιρίου, διασφαλίζοντας ταυτόχρονα την ανθεκτικότητα και την ευκολία συντήρησης.

Περιβαλλοντικές εκτιμήσεις: Σύμφωνα με τις βιώσιμες πρακτικές, η προτεινόμενη παρέμβαση θα περιλαμβάνει ενεργειακά αποδοτικά μέτρα, όπως η χρήση φωτισμού LED, υδραυλικών εγκαταστάσεων χαμηλής ροής και μόνωσης για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης. Θα ληφθεί επίσης υπόψη ο φυσικός αερισμός και η ενσωμάτωση χώρων πρασίνου ή κήπων στον τελευταίο όροφο για τη βελτίωση της περιβαλλοντικής βιωσιμότητας του κτιρίου και της εμπειρίας των επισκεπτών.

Χρώμα: Η επιλογή του χρώματος για τις εξωτερικές επιφάνειες του ανακαινισμένου κτιρίου μπορεί να συμβάλει σημαντικά στη συνολική αισθητική και ιστορική του αυθεντικότητα. Αν και το αρχικό χρώμα του εξωτερικού του κτιρίου μπορεί να ήταν

μια μπεζ-γκρι απόχρωση, όπως αναφέρεται στην περιγραφή, είναι σημαντικό να συμβουλευτεί κανείς πριν ιστορικά αρχεία, φωτογραφίες ή γνώμες ειδικών για να προσδιοριστεί με ακρίβεια ο αρχικός χρωματικός συνδυασμός. Η διαδικασία αποκατάστασης θα πρέπει να στοχεύει στην αναδημιουργία του αρχικού χρώματος του κτιρίου ή στην επιλογή ενός χρώματος που είναι ιστορικά ακριβές για τη χρονική περίοδο στην οποία κατασκευάστηκε. Αυτό μπορεί να περιλαμβάνει τη διεξαγωγή ανάλυσης βαφής για τον εντοπισμό των στρωμάτων χρώματος που εφαρμόζονται με τα χρόνια και την αποκάλυψη του αρχικού χρώματος από κάτω. Η διατήρηση του ιστορικού χαρακτήρα του κτιρίου με την ταυτόχρονη τήρηση των αρχών διατήρησης είναι ζωτικής σημασίας κατά την επιλογή του χρώματος. Συνιστάται η στενή συνεργασία με ειδικούς συντήρησης, ιστορικούς αρχιτεκτονικής ή ειδικούς σε θέματα ιστορικής συντήρησης για να διασφαλιστεί ότι το επιλεγμένο χρώμα ευθυγραμμίζεται με το αρχιτεκτονικό στυλ και τη χρονική περίοδο του κτιρίου. Εν κατακλείδι, το χρώμα που θα επιλεγεί θα πρέπει να ενισχύει τα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά του κτιρίου, να εναρμονίζεται με το περιβάλλον και να συμβάλλει στη συνολική οπτική του απήχηση. Η ομάδα αποκατάστασης θα πρέπει να εξετάσει προσεκτικά το ιστορικό πλαίσιο και να στοχεύσει στη δημιουργία ενός χρωματικού συνδυασμού που θα σέβεται την κληρονομιά του κτιρίου, επιτρέποντάς του να λάμψει ως ένα ανακαινισμένο αρχιτεκτονικό αριστούργημα.

Υφάσματα: Όταν εξετάζει κανείς την εσωτερική διακόσμηση του ανακαινισμένου ξενοδοχείου, η επιλογή των υφασμάτων κατέχει καθοριστικό ρόλο στη δημιουργία ενός άνετου και οπτικά ελκυστικού χώρου. Ακολουθούν ορισμένες σκέψεις για την επιλογή υφασμάτων:

Υφάσματα ταπετσαρίας: Τα υφάσματα ταπετσαρίας χρησιμοποιούνται για έπιπλα καθίσματος όπως καρέκλες, καναπέδες και παγκάκια. Θα πρέπει να είναι ανθεκτικά, να καθαρίζονται εύκολα και να είναι ανθεκτικά στη φθορά. Υφάσματα με υψηλό αριθμό κλωστών και στενές πλέξεις, όπως μικροΐνες, βελούδο ή οικολογικό δέρμα, είναι δημοφιλείς επιλογές για τη μακροζωία και την πολυτελή εμφάνισή τους. Επιπλέον, τα μοτίβα και οι υφές μπορούν να χρησιμοποιηθούν για να προσθέσουν οπτικό ενδιαφέρον και να συμπληρώσουν το συνολικό θέμα σχεδίασης.

Κουρτίνες: Τα υφάσματα που χρησιμοποιούνται για κουρτίνες εξυπηρετούν τόσο λειτουργικούς, όσο και διακοσμητικούς σκοπούς. Θα πρέπει να επιλέγονται με βάση τις ικανότητές τους να μπλοκάρουν το φως, τις μονωτικές τους ιδιότητες και την ικανότητα να βελτιώνουν την αισθητική του χώρου. Οι επιλογές περιλαμβάνουν βαριά υφάσματα όπως μπροκάρ ή βελούδο για μια μεγαλειώδη και επίσημη ατμόσφαιρα ή ελαφριά υφάσματα όπως λινά ή διαφανή υλικά για να δημιουργήσουν μια πιο απαλή και πιο αέρινη ατμόσφαιρα.

Κλινοσκεπάσματα: Η επιλογή υφασμάτων για κλινοσκεπάσματα θα πρέπει να δίνει προτεραιότητα στην άνεση, την ανθεκτικότητα και την ευκολία της συντήρησης. Τα υψηλής ποιότητας βαμβακερά ή λινά υφάσματα είναι δημοφιλή για την αναπνοή και την απαλότητά τους. Τα υφάσματα από αιγυπτιακό βαμβάκι ή σατέν μπορούν να προσθέσουν μια πινελιά πολυτέλειας στα δωμάτια των επισκεπτών. Είναι σημαντικό να επιλεγθούν υφάσματα που είναι υποαλλεργικά, πλένονται εύκολα και έχουν υψηλό αριθμό νημάτων για ανώτερη άνεση.

Διακοσμητικά υφάσματα: Τα διακοσμητικά υφάσματα, συμπεριλαμβανομένων των μαξιλαριών, των ριχταριών και των κρεμαστών τοίχου, μπορούν να προσθέσουν προσωπικότητα και στυλ στους εσωτερικούς χώρους. Αυτά τα υφάσματα μπορούν να επιλεγούν με βάση την επιθυμητή χρωματική παλέτα, τα μοτίβα και τις υφές που συμπληρώνουν τη συνολική σχεδιαστική ιδέα. Το μετάξι, το βελούδο ή τα κεντημένα υφάσματα μπορούν να προσφέρουν μια πολυτελή πινελιά, ενώ οι φυσικές ίνες όπως το βαμβάκι ή το μαλλί μπορούν να προσθέσουν ζεστασιά και άνεση.

Χαλιά: Τα χαλιά συμβάλλουν στη συνολική άνεση και οπτικό αντίκτυπο του εσωτερικού του ξενοδοχείου. Ανθεκτικά υλικά όπως το μαλλί ή το νάιλον χρησιμοποιούνται συνήθως για την ικανότητά τους να αντέχουν σε μεγάλη κίνηση στα πόδια. Η επιλογή των χρωμάτων και των σχεδίων θα πρέπει να εναρμονίζεται με την εσωτερική διακόσμηση, παρέχοντας μια συνεκτική και φιλόξενη ατμόσφαιρα. Είναι σημαντικό να ληφθούν υπόψη οι κανονισμούς και τα πρότυπα πυρασφάλειας κατά την επιλογή υφασμάτων για το ξενοδοχείο. Ενδέχεται να απαιτηθούν υφάσματα ή επεξεργασίες που επιβραδύνουν τη φωτιά για να διασφαλιστεί η ασφάλεια των επισκεπτών και να συμμορφωθούν με τους τοπικούς κανονισμούς. Συμπερασματικά, η επιλογή των υφασμάτων θα πρέπει να βασίζεται στην αντοχή, την άνεση, την αισθητική

τους γοητεία και την ικανότητά τους να δημιουργούν μια συνεκτική και φιλόξενη ατμόσφαιρα σε όλο το ανακαινισμένο ξενοδοχείο. Η συνεργασία με διακοσμητές εσωτερικών χώρων ή ειδικούς υφασμάτων μπορεί να βοηθήσει στην επιλογή των σωστών υφασμάτων που ευθυγραμμίζονται με το συνολικό όραμα για το χώρο.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Το εν λόγω κτίριο αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι του αστικού τοπίου της Πάτρας, υπάρχοντας εδώ και αρκετά χρόνια και συνθέτοντας τη συγκεκριμένη περιοχή της πόλης. Μέσω της αποκατάστασης, της ανακαίνισης και της επαναχρησιμοποίησης, έχει γίνει προσπάθεια να αναδειχθεί αυτό το προστατευόμενο κτίριο και να δημιουργηθούν χρήσεις που θα εξυπηρετούν όλους τους κατοίκους και τους επισκέπτες της περιοχής, διατηρώντας παράλληλα τη μνήμη του κτιρίου ζωντανή. Το κτίριο έχει μετατραπεί σε boutique ξενοδοχείο, προσφέροντας μια ζωντανή εμπειρία στον επισκέπτη. Η εμπειρία που θέλκει να ζήσει ο επισκέπτης αρχίζει από τη στιγμή που μπαίνει στο ξενοδοχείο, καθώς διαμένει σε ένα νεοκλασικό κτίριο γεμάτο ιστορία και μνήμες, το οποίο έχει διαμορφωθεί σύμφωνα με τις σύγχρονες ανάγκες και απαιτήσεις.

Συμπερασματικά, η διατήρηση και η επαναχρησιμοποίηση των κτιρίων έχει τεράστια σημασία στη σφαίρα της αειφόρου ανάπτυξης και της ιστορικής διατήρησης. Μέσω της προσεκτικής παρέμβασης και της στοχαστικής αλλαγής χρήσης, τα κτίρια μπορούν να μετατραπούν σε ζωντανούς χώρους που συμβάλλουν στον κοινωνικό, πολιτιστικό και οικονομικό ιστό μιας κοινότητας. Ο σκοπός της παρέμβασης και της επαναχρησιμοποίησης είναι να επιτευχθεί μια ισορροπία μεταξύ της τιμής της ιστορικής αξίας του κτιρίου και της διασφάλισης της συνάφειας και της λειτουργικότητάς του στο παρόν και το μέλλον. Η διατήρηση των κτιρίων δεν αφορά απλώς τη διατήρηση των φυσικών δομών. Πρόκειται για τη διατήρηση των συλλογικών αναμνήσεων, της πολιτιστικής κληρονομιάς και των ιστοριών που είναι ενσωματωμένες σε αυτά τα αρχιτεκτονικά σχέδια. Επανασχεδιάζοντας και επανατοποθετώντας τα υπάρχοντα κτίρια, μπορεί κανείς να γιορτάσει το παρελθόν τους προσαρμόζοντάς τα έτσι ώστε να ανταποκρίνονται στις εξελισσόμενες ανάγκες της κοινωνίας. Αυτή η προσέγγιση επιτρέπει να ενστερνιστούμε τις αρχές της βιωσιμότητας μειώνοντας τη ζήτηση για νέες κατασκευές και ελαχιστοποιώντας τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις που συνδέονται με αυτές.

Ένας από τους πρωταρχικούς στόχους της παρέμβασης και της επαναχρησιμοποίησης είναι να δώσει νέα πνοή σε παραμελημένα ή υποχρησιμοποιημένα κτίρια. Αντί να κατεδαφίσουμε αυτές τις κατασκευές και να διαγράψουμε την ιστορία τους, έχουμε την ευκαιρία να τις αναζωογονήσουμε και να ξεκλειδώσουμε τις δυνατότητές τους. Μέσω της ευαίσθητης αποκατάστασης, της προσαρμοστικής επαναχρησιμοποίησης και του καινοτόμου σχεδιασμού, μπορούμε να

δημιουργήσουμε χώρους που τιμούν το παρελθόν, εξυπηρετώντας παράλληλα τις σύγχρονες ανάγκες. Επιπλέον, η παρέμβαση και η επαναχρησιμοποίηση συμβάλλουν στη διατήρηση της αρχιτεκτονικής ποικιλομορφίας και στη διατήρηση της αίσθησης του τόπου. Διατηρώντας και επανασχεδιάζοντας τα υπάρχοντα κτίρια, μπορούμε να διασφαλίσουμε ότι οι πόλεις και οι κοινότητες μας θα διατηρήσουν τον μοναδικό χαρακτήρα και την ταυτότητά τους. Αυτή η προσέγγιση προωθεί ένα πιο βιώσιμο και αρμονικό δομημένο περιβάλλον ενσωματώνοντας το παλιό με το νέο, δημιουργώντας έναν διάλογο μεταξύ διαφορετικών αρχιτεκτονικών στυλ και περιόδων.

Τα οφέλη της παρέμβασης και της επαναχρησιμοποίησης εκτείνονται πέρα από την πολιτιστική και ιστορική διατήρηση. Έχουν επίσης σημαντικό οικονομικό αντίκτυπο. Η αναζωογόνηση των κτιρίων δημιουργεί θέσεις εργασίας, προσελκύει επιχειρήσεις και τονώνει την οικονομική ανάπτυξη στις αστικές περιοχές. Τα επαναχρησιμοποιούμενα κτίρια γίνονται συχνά κόμβοι δημιουργικότητας και επιχειρηματικότητας, ενισχύοντας την καινοτομία και τη συμμετοχή της κοινότητας. Μπορούν να χρησιμεύσουν ως άγκυρες για προσπάθειες αναζωογόνησης, δίνοντας νέα πνοή στις γειτονιές και προσελκύοντας κατοίκους, επισκέπτες και επενδύσεις. Η παρέμβαση και η επαναχρησιμοποίηση συμβάλλουν επίσης στον κοινωνικό ιστό μιας κοινότητας. Με την επαναχρησιμοποίηση κτιρίων για δημόσια χρήση, όπως κοινοτικά κέντρα, βιβλιοθήκες ή πολιτιστικούς χώρους, δημιουργούμε χώρους συγκέντρωσης που καλλιεργούν την αίσθηση του ανήκειν και προάγουν την κοινωνική αλληλεπίδραση. Αυτοί οι χώροι γίνονται το σκηνικό για κοινές εμπειρίες, πολιτιστικές εκδηλώσεις και εκπαιδευτικές δραστηριότητες, εμπλουτίζοντας τη ζωή των ατόμων και ενισχύοντας τους δεσμούς μέσα στην κοινότητα.

Εν κατακλείδι, η διατήρηση και η επαναχρησιμοποίηση των κτιρίων είναι ζωτικής σημασίας συστατικά της αειφόρου ανάπτυξης και της ιστορικής διατήρησης. Παρεμβαίνοντας στις υπάρχουσες δομές και επαναχρησιμοποιώντας τους, μπορούμε να διατηρήσουμε την πολιτιστική μας κληρονομιά, να προωθήσουμε τη βιωσιμότητα, να τονώσουμε την οικονομική ανάπτυξη και να ενισχύσουμε τον κοινωνικό ιστό των κοινοτήτων μας. Ο σκοπός της παρέμβασης και της επαναχρησιμοποίησης είναι να επιτευχθεί μια ισορροπία μεταξύ της τιμής του παρελθόντος και της διασφάλισης της συνάφειας και της λειτουργικότητας του δομημένου περιβάλλοντος μας για τις επόμενες γενιές. Μέσω στοχαστικών και καινοτόμων προσεγγίσεων, μπορούμε να μετατρέψουμε τα κτίρια σε διαρκή στοιχεία που συμβάλλουν στη ζωτικότητα και την ανθεκτικότητα των πόλεων και των κωμοπόλεων μας.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 1: Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δημοτικής Ενότητας Πατρέων.....	20
Εικόνα 2: Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δημοτικής Ενότητας Πατρέων.....	20
Εικόνα 3: Άποψη από την οδό Αγίου Νικόλαου στο παρελθόν.....	22
Εικόνα 4: Τα 193 σκαλιά της οδού Αγίου Νικολάου (αμφιθεατρική άποψη).....	23
Εικόνα 5: Ο πεζόδρομος της οδού Αγίου Νικολάου σήμερα.....	23
Εικόνα 6: Η οδός Αγίου Ανδρέα στο παρελθόν.....	24
Εικόνα 7: Η σύγχρονη οδός Αγίου Ανδρέα.....	25
Εικόνα 8: Άποψη από τον εμπορικό πεζόδρομο της οδού Ρήγα Φεραίου με τα νεοκλασικά κτίρια.....	27
Εικόνα 9: Σημερινή κτιριακή εικόνα από την οδό Ερμού.....	28
Εικόνα 10: Η σημερινή εικόνα του πρώην ξενοδοχείου «Ελλάς».....	30
Εικόνα 11: Κοντινή λήψη του πρώην ξενοδοχείου «Ελλάς».....	31
Εικόνα 12: Υφιστάμενη κατάσταση βυζαντινών κεραμιδιών.....	32
Εικόνα 13: Πιθανές καταστροφές από σεισμό.....	34
Εικόνα 14: Όψη Αγίου Νικολάου.....	36
Εικόνα 15: Όψη Ρήγα Φεραίου.....	37
Εικόνα 16: Κάτοψη Υπογείου.....	38
Εικόνα 17: Κάτοψη Ισογείου.....	39
Εικόνα 18: Κάτοψη Α' ορόφου.....	40
Εικόνα 19: Κάτοψη Β' ορόφου.....	41
Εικόνα 20: Κάτοψη στεγών.....	42
Εικόνα 21: Κάτοψη δώματος.....	43
Εικόνα 22: Τομή Α-Α'.....	44
Εικόνα 23: Τομή Β-Β'.....	45

Εικόνα 24: Ενδεικτικές φωτογραφίες με τις υπάρχουσες ζημιές.....	46-47-48
Εικόνα 25: Υφιστάμενη κατάσταση πρόσοψης επί της οδού Αγ. Νικολάου.....	49
Εικόνα 26: Υφιστάμενη κατάσταση σκαλοπατιών.....	50
Εικόνα 27: Υφιστάμενη κατάσταση καλουπιών και γείσων.....	52
Εικόνα 28: Υφιστάμενη κατάσταση μπαλκονιών.....	52
Εικόνα 29: Κάτοψη Υπογείου (Πρόταση).	56
Εικόνα 30: Κάτοψη Ισογείου (Πρόταση).....	58
Εικόνα 31: Πρόταση Ισογείου- Moodboard.....	60
Εικόνα 32: Κάτοψη Α' ορόφου (Πρόταση).....	61
Εικόνα 33: Πρόταση Α' ορόφου- Moodboard.....	63
Εικόνα 34: Κάτοψη Β' ορόφου (Πρόταση).....	64
Εικόνα 35: Πρόταση Β' ορόφου- Moodboard.....	65-66
Εικόνα 36: Κάτοψη στεγών (Πρόταση).....	67
Εικόνα 37: Όψεις (Πρόταση).....	69
Εικόνα 38: Πρόταση δώματος- Moodboard.....	70

Βιβλιογραφικές Αναφορές

- Δήμος Πατρέων. (2016). Στρατηγική Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης περιοχής παρέμβασης αστικής περιοχής Πάτρας του Δήμου Πατρέων. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ «ΔΥΤΙΚΗ ΕΛΛΑΔΑ» 2014 – 2020, Ανάκτηση στις 25/02/2023: <https://www.koinotikon.gr/sites/all/sites/default/files/files/1%20%CE%A3%CF%.pdf>
- Hansjorg F., Reinhardt G. & Αλιεύς Α. (2015). *Αρχιτεκτονικός Σχεδιασμός*. Αθήνα: Ίων.
- Καλογήρου. Ν. (2003). *ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ: ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ - ΕΠΙΝΑΧΡΗΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ*. Αθήνα: Μαλλιάρης.
- Κατσαμπούλας, Α. (2011). *Ιστορική Αναδρομή και Πολεοδομική Εξέλιξη της πόλεως των Πατρών*. Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.
- Λεπένης, Χ. & Σωφρόνης, Α. (2016). *Η επιρροή της οικονομικής κρίσης στη διάρθρωση της εμπορικής δραστηριότητας στην πόλη των Πατρών*. Πάτρα: ΤΕΙ Δυτικής Ελλάδας.
- Μούλιας, Χ.(2000). *Το λιμάνι της σταφίδας. Πάτρα 1828-1900. Εμπόριο-βιομηχανία-τράπεζες-ασφάλειες*. Πάτρα: Περί Τεχνών.
- Μπουσδέκη, Μ. (2020). *Ολοκληρωμένη προσέγγιση της περιοχής της Πάτρας με ανάπτυξη βάσης γνώσης και συστήματα γεωγραφικών πληροφοριών για την καλύτερη αξιοποίηση των δυνατοτήτων της*. Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.

Σκουληκίδης, Ν. Θ. (2000). *Διάβρωση και Συντήρηση των δομικών υλικών των μνημείων*. Κρήτη: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Κρήτης.

Σπυράκος, Κ. (2019). *Κατασκευές από τοιχοποιία. Αποτίμηση και επεμβάσεις για σεισμικά φορτία*. Techbooks.gr.

Σταματίου, Σ. (2014). *Δικτυακές & Διαδικτυακές Χαρτογραφικές Εφαρμογές*. Δήμος Πατρέων.

Φιλιππίδης, Δ. (1990). *Είκοσι θέσεις για την πολεοδομία*. Αθήνα: Στιγμή.