

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ – ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ Τ.Ε.
ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ ΚΑΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΣΤΟ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟ



ΓΕΡΑΚΙΝΗ ANNA (Α.Μ. 6023)

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΜΑΡΤΙΝΗΣ ΣΠΥΡΙΔΩΝ

ΠΑΤΡΑ 2015



ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η εκπόνηση της παρούσας πτυχιακής εργασίας αφορά την αποκατάσταση και επανάχρηση διώροφου διατηρητέου κτιρίου επί των οδών Φαβιέρου 31 και Πουκεβίλ στη συνοικία του Μεταξουργείου στην Αθήνα. Το κτίριο είναι χαρακτηρισμένο ως διατηρητέο από το Υπουργείο ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 256Δ/1991, ΑΠΟΦΑΣΗ αρ. 55585 2099/91). Η νέα του χρήση θα είναι Ενοικιαζόμενα δωμάτια 4 κλειδιών , 9 στον αριθμό. Θα πειλαμβάνει επίσης τραπεζαρία - εστιατόριο με τραπεζο-καθίσματα και τους απαραίτητους βοηθητικούς χώρους που θα καλύπτουν τις ανάγκες της λειτουργίας του.

Η απόφαση μου να αναλάβω το συγκεκριμένο θέμα για την πτυχιακή μου εργασία προέκυψε τελείως φυσικά καθώς κατοικώ στην συνοικία του Μεταξουργείου πολλά χρόνια με αποτελεσμένα να γνωρίζω την περιοχή άλλα και το συγκεκριμένο κτίριο πολύ καλά.

Η αγάπη μου λοιπόν για το κέντρο την Αθήνας και της συγκεκριμένης περιοχής ήταν ο βασικότερος λόγος που θέλησα να ασχοληθώ με την αποκατάσταση του συγκεκριμένου διατηρητέου. Όπως είναι επίσης γνωστό, τα τελευταία χρόνια η συνοικία του Μεταξουργείου συνεχώς αλλάζει μορφή, αναβαθμίζεται πολιτιστικά και επιχειρηματικά αλλά ταυτόχρονα διατηρεί σε μεγάλο βαθμό στοιχεία απο τη φυσιογνωμία της «Παλιάς Αθήνας». Ένα λοιπόν από αυτά τα στοιχεία είναι και το συγκεκριμένο κτίριο, στο οποίο είχα εύκολη πρόσβαση καθώς ανήκε μέχρι προ λίγων ετών σε έναν φίλο της οικογένειας μου που τυγχάνει να είναι και Μηχανικός, τον κο. Λεωνίδα Βαράγκη. Έτσι η πρόσβαση μου στο κτίριο έγινε ευκολότερη, όπως επίσης ήρθαν στην κατοχή μου και κάποια σχέδια παλαιότερης πρότασης –επανάχρησης τα οποία και με βοήθησαν πολύ στη πορεία της εργασίας.

Για την αποτύπωση χρησιμοποιήθηκαν όργανα όπως μετροταινίες, αποστασιόμετρα, θεοδόλιχος κλπ, τα οποία δανείστηκα από τον κο Βαράγκη τον οποίο και ευχαριστώ πολύ για την βοήθειά του και τις συμβουλές του.

Η παρούσα εργασία παρουσιάζει το κτίριο στην κατάσταση που βρίσκεται αυτή την στιγμή. Όσο για την νέα του χρήση ελπίζω κάποια στιγμή να υλοποιηθεί καθώς το αξίζει και η περιοχή αλλά και το κτίριο.



ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η εκπόνηση της πτυχιακής εργασίας αφορά την αποκατάσταση και επανάχρηση ως ξενοδοχείου – ενοικιαζόμενων δωματίων, του διώροφου κτιρίου που βρίσκεται επί των οδών Φαβιέρου 31 και Πουκεβίλ στη συνοικία του Μεταξουργείου στην Αθήνα. Το κτίριο έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο από το Υπουργείο ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 256Δ/1991, ΑΠΟΦΑΣΗ αρ. 55585 2099/91).

Σήμερα το κτίριο βρίσκεται σε πλήρη εγκατάλειψη και έχει υποστεί πολύ σοβαρές φθορές λόγω πυρκαγιάς που ξέσπασε στο εσωτερικό του την περασμένη δεκαετία και φυσικά λόγω των καιρικών συνθηκών. Αν και κρίνεται ακατάλληλο για χρήση, τα ιδιαίτερα τυπολογικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά του το καθιστούν κτίσιο σημαντικής αισθητικής, άξιο προς διατήρηση.

Το κτίριο έχει συνολική μικτή έκταση περίπου 465 τ.μ. και συγκροτείται σε τέσσερα επίπεδα, ημιυπόγειο, υπερυψωμένο ισόγειο, όροφο και σοφίτα. Οι δύο κύριες όψεις επί των οδών Φαβιέρου και Πουκεβίλ παρουσιάζουν ενδιαφέροντα μορφολογικά στοιχεία, χαρακτηριστικά της διαμόρφωσης των όψεων της εποχής. Παραστάδες, επίκρανα, γείσα με τραβηχτά κονιάματα και περίτεχνες σιδεριές είναι μερικά μόνο από τα στοιχεία που καθιστούν το κτίριο μνημείο της αρχιτεκτονικής της πόλης των Αθηνών.

Τα τελευταία χρόνια η άλλωτε υποβαθμισμένη συνοικία του Μεταξουργείου παρουσιάζει σημάδια ανάκαμψης καθώς συγκεντρώνει χρήσεις πολιτισμικού χαρακτήρα καθώς και χρήσεις αναψυχής. Ταυτόχρονα, η μικρή απόσταση της περιοχής από το Ιστορικό κέντρο και από σημεία ενδιαφέροντος της πόλης, και κυρίως η άριστη σύνδεσή της με συγκοινωνίες αστικού και υπερτοπικού χαρακτήρα την καθιστούν εξαιρετικό σημείο για τουριστικά καταλύματα και ξενοδοχεία.

Για τους παραπάνω λόγους η χρήση που επιλέχθηκε είναι αυτή του ξενοδοχείου. Η μετατροπή του κτιρίου θα γίνει με σεβασμό στον ιδιαίτερο χαρακτήρα του, την ιστορικότητά του και στις αρχές και το θεσμικό πλαίσιο αποκατάστασης και επανάχρησης κτιρίων.



ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ	1
ΠΕΡΙΛΗΨΗ	2
A. ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	5
1. Από την ανακήρυξη της Αθήνας ως πρωτεύουσας του νεοελληνικού κράτους ως τα τέλη του 19ου αιώνα.	5
1.i. Οι πρώτοι χάρτες των Αθηνών και η πολεοδομική εξέλιξη	5
1.ii. Η συνοικία του Μεταξουργείου	9
1.iii. Θέση της περιοχής στο σχέδιο Κλεάνθη-Schaubert	10
1.iv. Επίδραση της πρότασης Klenze για χωροθέτηση των ανακτόρων στον Κεραμεικό	10
1.v. Συνέπειες από τη μετατόπιση των ανακτόρων στην πλατεία Συντάγματος.	12
1.vi. Το εργοστάσιο του μεταξουργείου και η εκβιομηχάνιση της περιοχής.....	13
1.vii. Η αποκρυστάλλωση του μικτού μικροαστικού χαρακτήρα της συνοικίας ..	15
2. 20ος αιώνας.....	17
2.i Τα σχέδια αναμόρφωσης των Αθηνών και η πολεοδομική εξέλιξη	17
2.ii. Η συνοικία του Μεταξουργείου	20
3. Το Μεταξουργείο σήμερα	24
3.i. Δημογραφικά στοιχεία.....	24
3.ii. Δομημένο περιβάλλον.....	25
3.iii. Ιδιοκτησιακό καθεστώς.....	25
3.iv. Χρήσεις γης.....	26
3.iv. Προβλήματα συνοικίας.....	27
B. ΤΑ ΝΕΟΚΛΑΣΣΙΚΑ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ	28
1. Η εξέλιξη των Νεοκλασσικών της Αθήνας	29
1.i. Πρώτη περίοδος-πρόχειρη οικοδόμηση.....	29
1.ii. Ο ανοικτός τύπος κάτοψης.....	30



1.iii. Ο κλειστός τύπος κάτοψης	31
1.iv. Το αστικό μέγαρο	32
1.v. Σύγκλιση ορθολογικών και παραδοσιακών προτύπων	34
1.vi. Τα συστήματα των όψεων	36
1.vii. Τυπολογική διάταξη.....	37
1.viii. Ο σύνθετος τύπος της Διπλοκατοικίας.....	38
2. Περιγραφή Κτιρίου	40
2.i. Γενικά.....	40
2.ii. Ανάλυση Κτιρίου	40
2.iii. Κατασκευαστική Ανάλυση	44
Γ. ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ.....	50
1. Η ένταξη της νέας χρήσης.....	50
2. Αρχές σχεδιασμού πρότασης.....	52
3. Εργασίες αποκατάστασης.....	54
4. Γενική περιγραφή πρότασης	56
5. Χωροθέτηση των νέων λειτουργιών	57
Δ. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	58
Ε. ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΕΔΙΩΝ.....	59
Ζ. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	90

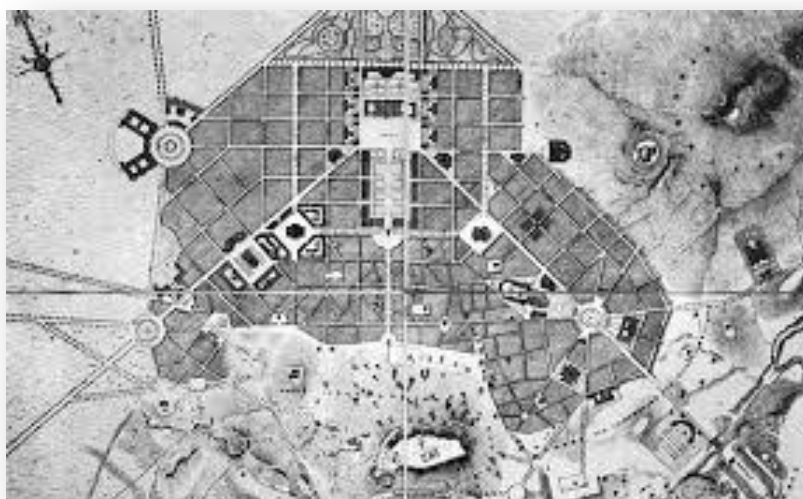


Α. ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

1. Από την ανακήρυξη της Αθήνας ως πρωτεύουσας του νεοελληνικού κράτους ως τα τέλη του 19ου αιώνα.

1.i. Οι πρώτοι χάρτες των Αθηνών και η πολεοδομική εξέλιξη

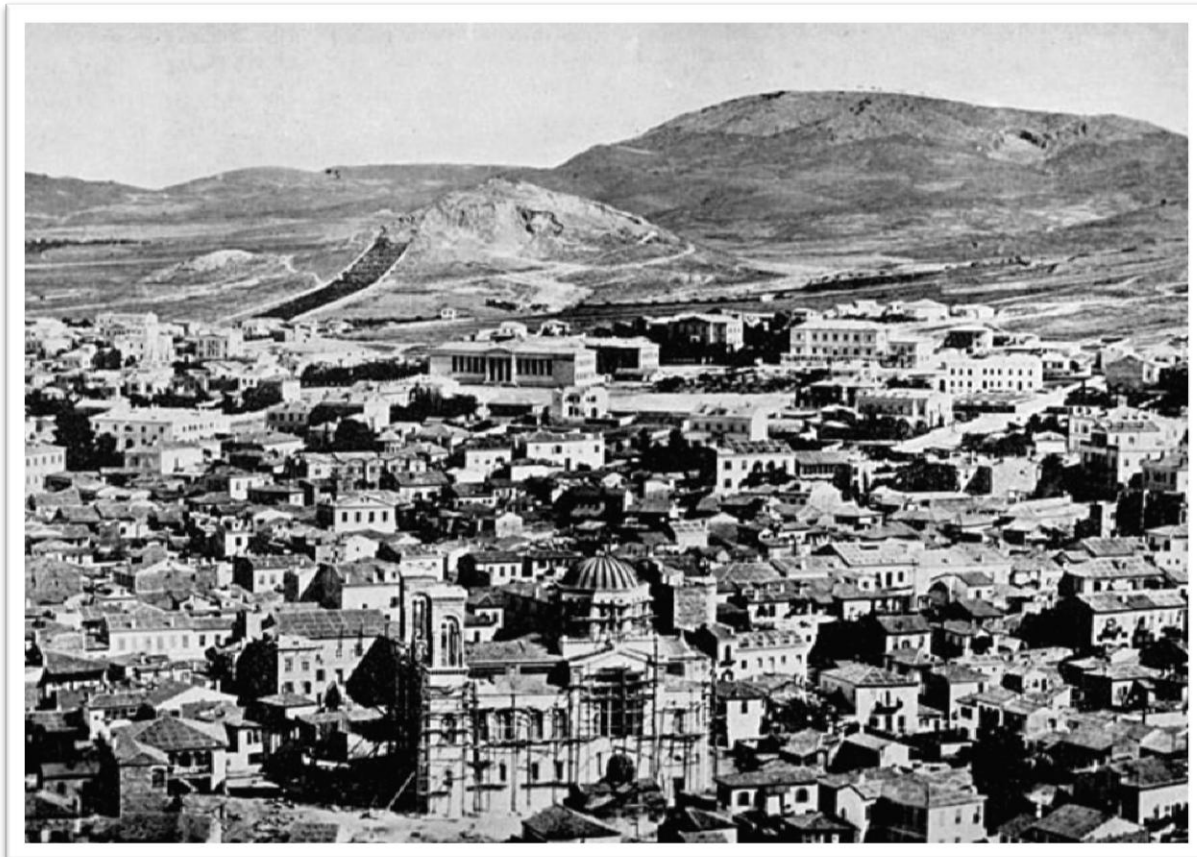
Η επάνοδος των Αθηναίων στην πόλη τους από τα νησιά του Σαρωνικού, όπου είχαν καταφύγει μετά την κατάληψη της Αθήνας από τον Κιουταχή το Μάιο του 1827, αρχίζει το Φεβρουάριο του 1830, μετά την υπογραφή του πρωτοκόλλου της ανεξαρτησίας, οπότε η πόλη παρουσίαζε την εικόνα ενός εκτεταμένου ερειπιώνα. Στις 31 Μαρτίου του 1833, ο Τούρκος φρούραρχος Οσμάν εφέντης παρέδωσε την Ακρόπολη σε τμήμα του Βαυαρικού στρατού, εφόσον, λίγο πριν, ο πρίγκιπας της Βαυαρίας Όθων είχε ανακηρυχθεί βασιλιάς των Ελλήνων. Την 29η Ιουνίου 1833, η Αθήνα εκλέγεται πρωτεύουσα του νεοσύστατου ελληνικού κράτους και η συρροή σε αυτή νέων κατοίκων γίνεται τώρα εντονότερη. Οι πρώτοι σχεδιασμοί για την Αθήνα είχαν σκοπό να προσδώσουν στην πρωτεύουσα του νεοσύστατου ελληνικού κράτους την αίγλη των παρελθόντων αιώνων, σε μία περίοδο που στην Ευρώπη ανθούσε το κίνημα του νεοκλασικισμού.



Η σύνταξη του τοπογραφικού σχεδίου των Αθηνών ανατέθηκε στους αρχιτέκτονες Σ.Κλεάνθη και E.Schaubert και εγκρίθηκε, το 1833, μετά από μία σειρά τροποποιήσεων. Στο σχέδιο περιελαμβάνονταν, εκτός από την τειχισμένη πόλη, και μεγάλη έκταση πέριξ αυτής. Οι κάτοικοι της παλιάς πόλης, αν και νωρίτερα είχαν



συμφωνήσει να παραχωρήσουν εκτάσεις που τους ανήκαν προκειμένου για την ανέγερση δημοσίων κτηρίων και τη ρυμοτόμηση του εδάφους, εν συνεχεία αντέδρασαν έντονα στο σχέδιο, στάση η οποία υποδαυλίστηκε και από την αδυναμία του υπολοχαγού W.von Weiler να χαράξει τις γραμμές του σχεδίου στο έδαφος με τον ισχυρισμό ότι αυτές δεν προσδιορίζονταν επακριβώς. Στον τοπογραφικό χάρτη του Weiler σημειώνονται τα οικοδομημένα οικόπεδα, τα οποία δεν ξεπερνούν τα χίλια. Ετσι, το Σεπτέμβριο του 1834, μετακλήθηκε ένας άλλος αρχιτέκτονας, ο L.von Klenze, ο οποίος, με σκοπό να κατευνάσει τα πνεύματα και να μειώσει το κόστος των απαλλοτριώσεων, περιέλαβε τροποποιήσεις, μερικές από τις οποίες αφορούσαν το πλάτος των οδών, το μέγεθος των πλατειών και την έκταση της αρχαιολογικής ζώνης.



Η σημαντικότερη, ωστόσο, αλλαγή που πρότεινε το σχέδιο Klenze και είχε άμεση επίδραση στη μετέπειτα εξέλιξη της πόλης και ιδιαίτερα στο δυτικό τμήμα αυτής, ήταν



ότι μετέθετε τα ανάκτορα από τη σημερινή πλατεία Ομονοίας, όπου χωροθετούνταν στο σχέδιο Κλεάνθη-Schaubert, στην περιοχή του Κεραμεικού και τον Αγοραίο Κολωνό, στον κήπο των οποίων περιλαμβάνονταν και το Θησείο. Αξίζει να σημειωθεί και η πρόταση του K.Schinkel για ανέγερση των ανακτόρων πάνω στο λόφο της Ακρόπολης, που απορρίφθηκε από το βασιλιά Λουδοβίκο. Οι προτάσεις των Κλεάνθη- Schaubert και του Klenze απορρίφθηκαν για λόγους υγιεινής αλλά και για λόγους κοινωνικής τοπογραφίας. Η ευρύτερη δυτική περιοχή μαστιζόταν από ελώδεις πυρετούς λόγω του Κηφισού και των στάσιμων υδάτων και παράλληλα γειτνίαζε με τις φτωχογειτονιές και τα εργαστήρια της προεπαναστατικής περιόδου. Τελικά, επικράτησε η γνώμη του F.von Gärtner και τα ανάκτορα τοποθετήθηκαν στην ανατολική πλευρά της πόλης, στη σημερινή πλατεία Συντάγματος, σε μία περιοχή ιδανική τοπογραφικά, κλιματικά και κοινωνικά. Βρισκόταν στο διάσελο Λυκαβηττού-Ακρόπολης, όπου τα ρεύματα του Υμηττού καθάριζαν την περιοχή, ο Ιλισσός δεν είχε τη στασιμότητα του Κηφισού και επιπλέον η περιοχή αποτελούσε συνέχεια της αρχοντικής συνοικίας της Πλάκας.



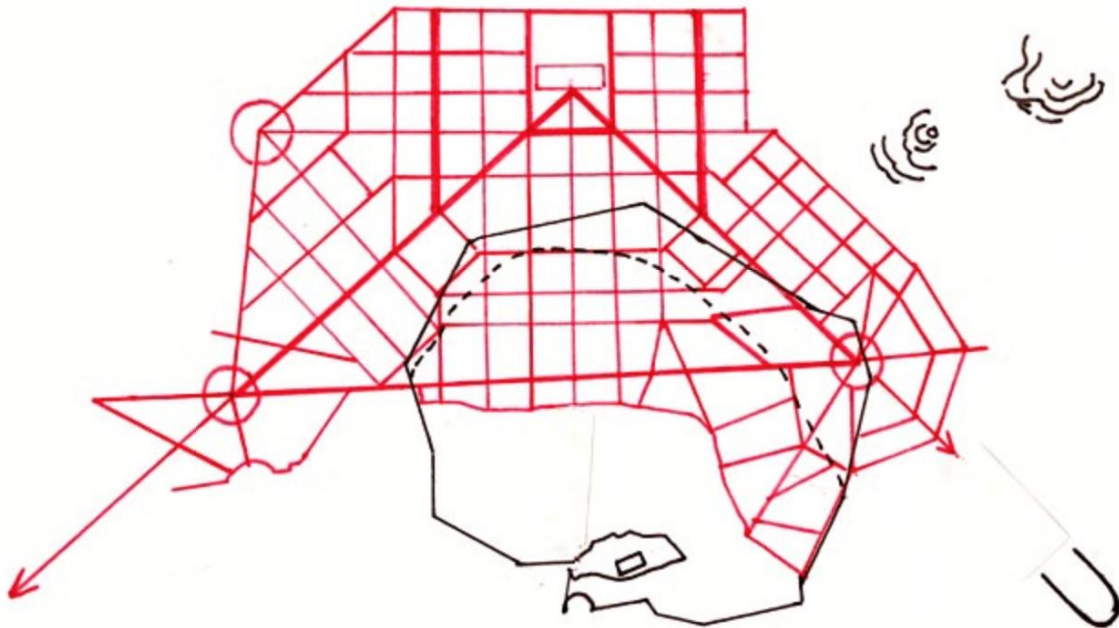
Στα τέλη του 1835, ο F.Stauffert συνέταξε κτηματολογικό χάρτη των Αθηνών, από την Ακρόπολη ως την οδό Σταδίου και την Πειραιώς, τον οποίο ενημέρωνε συνεχώς ως το 1843, όπου διαφαίνεται η ταχεία οικοδόμηση και ανάπτυξη της πόλης. Στο σχέδιο της πόλης που συντάχθηκε το 1837 από τον F.Altenhoven, αλλά και στο χάρτη του Chenavard (1843), διακρίνεται σαφώς η ανάπτυξη της Αθήνας πάνω στα ίχνη της παλιάς πόλης και προς την κατεύθυνση των ανακτόρων. Από το 1840 και εξής η πόλη οργανώνεται και αποκτά πιο συγκεκριμένη μορφή, ιδίως στη βόρεια της οδού Αδριανού έκταση, ενώ με πιο

αργούς ρυθμούς οικοδομείται και η βορειοδυτική πλευρά, η οποία για αυτό το λόγο ονομάστηκε Νεάπολις. Το 1847 συντάχθηκε από την επί της συμπληρώσεως του σχεδίου των Αθηνών επιτροπή ένα γενικό σχέδιο, εφόσον ως τότε ήταν σε χρήση όλα τα σχέδια που είχαν συνταχθεί, καθώς και οι τροποποιήσεις τους. Η περιοχή του Κεραμεικού και Μεταξουργείου εμφανίζεται να έχει ρυμοτομηθεί σύμφωνα με το σχέδιο του Klenze, αλλά με τρόπο απλούστερο και προσαρμοσμένο αφενός στην



τοπογραφία της περιοχής και αφετέρου στις αξιώσεις της αρχαιολογίας. Μετά την ένταση της οικοδόμησης που παρατηρήθηκε κατά την πρώτη δεκαετία της σύστασης της πρωτεύουσας του νεοελληνικού κράτους, ο ρυθμός της δόμησης εκδηλώθηκε με βραδύτερους ρυθμούς και αφορούσε κυρίως τη συνοικία της παλιάς πόλης που οριζόταν από την οδό Αδριανού και δευτερευόντως τη δυτική πλευρά της πόλης, η οποία πλέον είχε παύσει να ονομάζεται Νεάπολις και είχε μετονομαστεί σε Μεταξουργείο, λόγω της εγκατάστασης εκεί, από το 1852, του εργοστασίου μεταξουργείας του Wrampe. Η τάση αυτή απεικονίζεται σε χάρτη του Γαλλικού Επιτελείου Στρατού του 1854. Με σχέδιο που συντάχθηκε το 1860 από τον Εμμ.Καλλέργη η ρυμοτομία επεκτεινόταν προς τα δυτικά μέχρι την οδό Σαλαμίνας. Με βάση τις γενικές γραμμές αυτού του σχεδίου, το 1864-65, η Διεύθυνση Μηχανικού του Στρατού ανασυγκρότησε και επέκτεινε τη ρυμοτομία ως την οδό Σαλαμίνας, ενώ φυσικό όριο αυτού του τμήματος αποτέλεσε το ρέμα του Κυκλοβόρου (σημερινή οδό Αχιλλέως). Τα τρία εγκριθέντα φύλλα του σχεδίου αποτέλεσαν το βασικό ρυμοτομικό σχέδιο της κεντρικής περιοχής των Αθηνών, στο οποίο βασίστηκε η οικοδόμηση για πάνω από επτά δεκαετίες.

Στο διάστημα των τεσσάρων δεκαετιών που πέρασαν από τη σύσταση της νεοελληνικής πρωτεύουσας, η φυσιογνωμία της Αθήνας του 1870 είχε αλλάξει πολύ. Η περιοχή εκτός της παλαιάς πόλης είχε πλέον σε μεγάλο ποσοστό οικοδομηθεί, ενώ είχε αποκρυσταλλωθεί η διχοτόμηση της πόλης, που διατηρείται και ως σήμερα, στις «καλές» αστικές ζώνες κατοικίας με τα νεόκτιστα σπίτια του νεοκλασσικού ρυθμού και τα μνημειώδη ιδρύματα στα ανατολικά και τις λαϊκές συνοικίες κατοικίας και εργασίας στα δυτικά με τα ταπεινά σπίτια, τα εργοστάσια και τις μικρές βιοτεχνίες. Προς τα τέλη της δεκαετίας του 1870 ανέκυψε μεγάλη αγοραστική ζήτηση οικοπέδων και οικιών, καθώς και ζήτημα επέκτασης της ρυμοτομίας, κυρίως προς τη βόρεια και ανατολική πλευρά της πόλης, όπως φαίνεται στο χάρτη του J.E.Masson του 1876 και στο χάρτη της «Riunione Adriatica di Sicurtà» που συντάχθηκε το 1885. Στον τοπογραφικό χάρτη του J.Kaupert, του 1890, διαφαίνεται η επέκταση της πόλης στα Δ και ΒΔ ως τα όρια του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, ενώ πέραν αυτού η οικοδόμηση ήταν αραιότερη. Επομένως, ως τα τέλη του 19ου αι. ολόκληρη η έκταση της παλιάς πόλης είχε οικοδομηθεί ενώ προς το Κολωνάκι, τη λεωφ. Αμαλίας, τη Νεάπολη και το Μεταξουργείο υπήρχαν ακόμη αδόμητα οικόπεδα.



1.ii. Η συνοικία του Μεταξουργείου

Μετά από μία μακρά περίοδο που η μεσαιωνική συνοικία Χεζολίθαρo ή, μετέπειτα, Χρυσωμένη Πέτρα παρέμεινε στην αφάνεια, ακολουθώντας την πορεία της πόλης των Αθηνών, με την ανακήρυξη της Αθήνας ως πρωτεύουσα του νεοελληνικού κράτος γνωρίζει εκ νέου ανάπτυξη. Τα επάλληλα ρυμοτομικά σχέδια πρότειναν ένα κανονικό σύστημα κάθετων και παράλληλων δρόμων, εφόσον η οικοδόμηση στην περιοχή ήταν πολύ αραιή, με αποτέλεσμα η περιοχή να διαχωρίζεται πλήρως από τη γειτονική συνοικία του Ψυρρή και το σύνολο της παλιάς πόλης, το οποίο ήταν οικοδομημένο με βάση το ακανόνιστο σύστημα, ανάγοντας την καταγωγή του στην αρχαιότητα. Καθοριστικής σημασίας για τη μετέπειτα εξέλιξη του Μεταξουργείου συνιστά η επισήμανση ότι κατά τα πρώτα σχέδια των Αθηνών δεν είχαν προβλεφθεί χώροι που θα προορίζονταν για παραγωγικές δραστηριότητες. Λύση στο αδιέξοδο έδωσε η ίδια η τοπική κοινωνία, η οποία μετατόπισε το ενδιαφέρον της προς της νέες επεκτάσεις της πόλης, όπου εγκαταστάθηκαν μεταποιητικές δραστηριότητες σε χώρους που δεν υπήρχαν προσχεδιασμένες χρήσεις και η αξία της γης ήταν χαμηλότερη.



1.iii. Θέση της περιοχής στο σχέδιο Κλεάνθη-Schaubert

Στο σχέδιο Κλεάνθη-Schaubert, η περιοχή του σημερινού Μεταξουργείου αποτελεί γεωμετρικά ισότιμη πτέρυγα του ισοσκελούς τριγώνου που ορίζεται από τις οδούς Πειραιώς-Σταδίου-Ερμού με διχοτόμο την οδό Αθηνάς και τα ανάκτορα επί της πλατείας Ομονοίας. Σύμφωνα με το ίδιο σχέδιο, το Μεταξουργείο οριοθετείται στα ΒΑ από το δυτικό Βουλευτάριο, στα ΝΑ από την οδό Πειραιώς ως την πλατεία Κέκροπος (όπου το πρώην εργοστάσιο φωταερίου), στα Δ από μία οδό η οποία κατέληγε σε μία πλατεία στα Δ της σημερινής πλατείας Μεταξουργείου και στα ΒΔ από μία οδό η οποία κατέληγε στη ΒΔ πλατεία των κήπων του ανακτορικού συγκροτήματος. Οι οδοί του σύγχρονου Μεταξουργείου που είχαν προβλεφθεί από το ρυμοτομικό σχέδιο Κλεάνθη-Schaubert, είναι οι εξής: Πειραιώς, Κεραμεικού (ονομαζόταν Πραξιτέλους), Μεγάλου Αλεξάνδρου (Απελλού), Σαλαμίνας (Πολυγνώτου), Θερμοπυλών (Ικτίνου), Μυλλέρου (Φειδίου) και μικρό τμήμα της Κολουκυνθούς (Μύρωνος).

1.iv. Επίδραση της πρότασης Klenze για χωροθέτηση των ανακτόρων στον Κεραμεικό

Η πρόταση του Klenze να αναγερθούν τα ανάκτορα στην περιοχή του Κεραμεικού είχε ως έρεισμα την ενσωμάτωση του Θησείου στους κήπους του ανακτόρου. Ωστόσο, το σχέδιο βρήκε μοναδικούς υποστηρικτές εκείνους που είχαν σπεύσει να αγοράσουν ιδιοκτησίες στην περιοχή, μεταξύ των οποίων πολλοί πλούσιοι Φαναριώτες, εφόσον αφενός η θέση ήταν σε χαμηλότερο επίπεδο σε σχέση προς την υπόλοιπη πόλη και αφετέρου ήταν ανθυγιεινή, λόγω της γεινιάσής της με τα έλη που δημιουργούνταν στις εκβολές του Κηφισού και των λοιπών ρεμάτων της δυτικής πλευράς της Αθήνας. Εξάλλου, η συγκεκριμένη χωροθέτηση σε καμία περίπτωση δεν ήταν δυνατό να συσχετιστεί με το αρχικό σχέδιο των Κλεάνθη και Schaubert, που τοποθετούσε τα ανάκτορα στη θέση της πλατείας Ομονοίας. Η κομβική χωροθέτησή του με το πυκνό οδικό δίκτυο της περιοχής σε συνδυασμό με την πρόταση Klenze για ανέγερση των ανακτόρων στον Κεραμεικό, επηρέασε πρόσκαιρα την ανάπτυξη της περιοχής, καθώς τα παραπάνω στοιχεία προμήνυαν μια εξέλιξη της περιοχής σε ζώνη κεντρικών αστικών λειτουργιών.

Από τους πρώτους Έλληνες του εξωτερικού που έσπευσαν να επωφεληθούν από την υποφαινόμενη ανάπτυξη της περιοχής ήταν οι πρίγκιπες Καντακουζηνοί από τη Βλαχία, γόννοι της βυζαντινής φαναριώτικης οικογένειας των Καντακουζηνών, οι οποίοι είχαν διατελέσει ηγεμόνες της Βλαχίας μέχρι την έκρηξη της ελληνικής επανάστασης. Το 1834, ο Γεώργιος Καντακουζηνός, έμπορος και επιχειρηματίας, αγόρασε μία μεγάλη έκταση που ορίζεται από τις σημερινές οδούς Κολουκυνθούς,



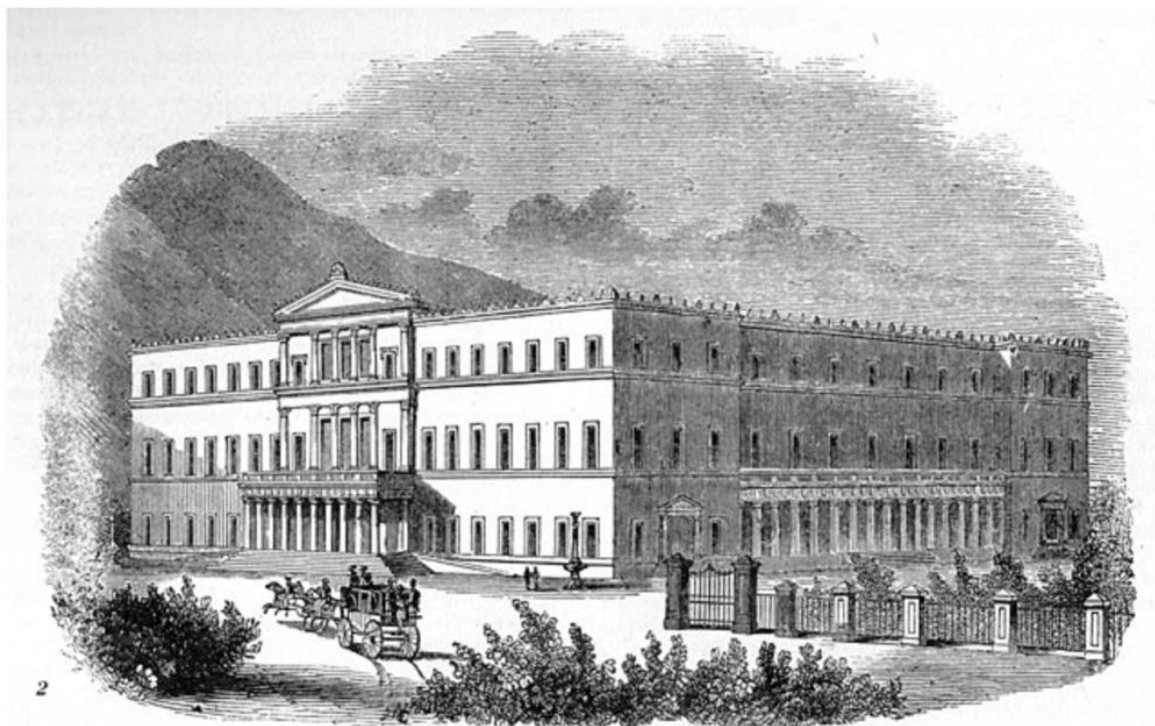
Μεγ. Αλεξάνδρου, Θερμοπυλών και Λεωνίδου και ανέθεσε στον Ch. Hansen την οικοδόμηση ενός εμπορικού κέντρου, με καταστήματα στο ισόγειο και κατοικίες εμπόρων στον όροφο και την ιδιωτική του κατοικία στην ανατολική πλευρά του συγκροτήματος. Το σπίτι βρισκόταν στην πλατεία των Γυμνασίων και το έλεγαν 'το Κάστρο' (die Burg), προφανώς λόγω του μεγέθους του και της θέσης του στην πλατεία. Είναι άγνωστο αν ή πόσο διέμεινε σε αυτή την οικία ο Γ. Καντακουζηνός, καθώς, μετά την αποπεράτωση της το 1835 και πριν το 1842, η οικία νοικιαζόταν κατά όροφο. Το κτήριο αυτό κατεδαφίστηκε μεταξύ των ετών 1873-1883. Το μεγάλο γωνιακό κτηριακό συγκρότημα που οικοδομήθηκε με σκοπό να στεγάσει εμπορικό κέντρο αποτελεί την πρώτη απόπειρα δημιουργίας στεγασμένου εμπορικού κέντρου στην πρωτεύουσα, σύμφωνα με τα αντίστοιχα πρότυπα των ευρωπαϊκών μεγαλουπόλεων. Κατά τη διάρκεια των οικοδομικών εργασιών διαφωνίες υπήρξαν μεταξύ του ιδιοκτήτη και του αρχιτέκτονα, γεγονός που οδήγησε στην παραίτηση του δευτέρου. Εν τω μεταξύ, η μεταφορά των ανακτόρων στην ανατολική πλευρά της πόλης ματαίωσε τα σχέδια του επιχειρηματία και το κτήριο εγκαταλείφθηκε ημιτελές. Στο 'Panorama von Athen' του Fr.Stademmann απεικονίζεται ολόκληρο το κτηριακό συγκρότημα και η κατοικία του πρίγκιπα στη θέση Χεζολίθαρo, η οποία διατηρούσε ακόμη τον αγροτικό της χαρακτήρα.



Παράλληλα και άλλοι εύποροι Έλληνες του εξωτερικού, καθώς και αρκετοί ξένοι, επένδυσαν στην περιοχή οικοδομώντας τις οικίες τους ή αγοράζοντας οικόπεδα κοντά στον αρχαίο Κεραμεικό και την οδό Πειραιώς, πλησίον δηλ. του νέου κέντρου εξουσίας. Ένας από αυτούς ήταν και ο Βαυαρός γλύπτης και αρχιτέκτονας Ch.E.Siegel, ο οποίος είχε στην κατοχή του κάποιες εκτάσεις που συνόρευαν με το κτήριο του Καντακουζηνού, στου οποίου την οικία διέμενε ο ίδιος και την υπενοίκιαζε



σε τρίτους. Ο πρίγκιπας Ι. Καρατζάς έκτισε την οικία του κοντά στο ναό των Αγίων Ασωμάτων. Ο ποστέλνικος της Βλαχίας Κ.Βλαχούτσης έκτισε δύο οικίες στη βόρεια πλευρά της οδού Πειραιώς στη συμβολή της με την οδό Κολοκυνθούς, όπου στεγάστηκαν τα γραφεία του προέδρου της Αντιβασιλείας, κόμητος Αρμανσπεργκ. Ο σπαθάριος Γ.Βλαχούτσης, έκτισε ακριβώς απέναντι μία οικία, η οποία αρχικά ενοικιάσθηκε για να στεγάσει τα γραφεία της Αντιβασιλείας, εν συνεχεία μέχρι το 1871 στέγασε το Πολυτεχνείο και τέλος το κεντρικό τμήμα του Ωδείου Αθηνών. Στη συμβολή των οδών Μυλλέρου και Πειραιώς, εκεί που αργότερα οικοδομήθηκε το Ορφανοτροφείο Χατζηκώστα, η Δούκισσα της Πλακεντίας είχε κτίσει το 1834-35 την προσωρινή της κατοικία, ένα ξύλινο μέγαρο, το οποίο καταστράφηκε από πυρκαγιά το 1847. Στη γωνία των οδών Κεραμεικού και Μυλλέρου, βρίσκεται η οικία του Νεγρεπόντε και μετέπειτα του στρατηγού Αθ. Μπότσαρη. Όταν εγκαταλείφθηκε από τους ιδιοκτήτες του, στεγάστηκε εκεί η διοίκηση του Πυροβολικού και κατόπιν έγινε γραφείο του Πυροσβεστικού Λόχου. Άλλα μέγαρα της εποχής είναι η οικία Χατζηπέτρου και η οικία του Αλέξανδρου Κουμουνδούρου.



THE NEW ROYAL PALACE AT ATHENS.

1.ν. Συνέπειες από τη μετατόπιση των ανακτόρων στην πλατεία Συντάγματος
Τελικά, η απόφαση (1836) για την ανέγερση των ανακτόρων στην εκ διαμέτρου αντίθετη πλευρά της πόλης διέκοψε την προδιαγεγραμμένη εξέλιξη του



Μεταξουργείου και άφησε πολλά από τα παραπάνω κτήρια ημιτελή, όπως το εμπορικό κέντρο του Καντακουζηνού, ενώ μερικές από τις μεγάλες αστικές οικίες που είχαν οικοδομηθεί εγκαταλείφθηκαν από τους αρχικούς ιδιοκτήτες τους μέσα στην επόμενη τετραετία, οι οποίοι μεταφέρθηκαν στο χώρο του νέου ανακτόρου, στις βόρειες και βορειοανατολικές συνοικίες. Αντιθέτως, το τμήμα της οδού Πειραιώς και ο Κεραμεικός βρίσκεται πλέον εκτός κέντρου. Από τους ελάχιστους επιζώντες σήμερα μάρτυρες αυτής της περιόδου είναι η οικία του Μπότσαρη (πρώην Νεγρεπόντι και μετέπειτα Προβελέγγιου) στη συμβολή των οδών Κεραμεικού και Μυλλέρου. Ωστόσο, οι κατοικίες που είχαν ανεγερθεί, οι οποίες ενοικιάζονταν, σε συνδυασμό με την απουσία εγκατάστασεων παραγωγικών δραστηριοτήτων κράτησαν για είκοσι περίπου χρόνια ανοιχτή την προοπτική για μετατροπή της περιοχής σε ζώνη κατοικίας. Η στασιμότητα αυτή επιβεβαιώνεται από τη σύγκριση του χάρτη του Altenhoven (1837) με ένα γαλλικό χάρτη του 1854, όπου διπιστώνεται ότι ο αριθμός των κατειλημμένων οικοπέδων παραμένει ο ίδιος (4), μόνο που προστίθεται ο κήπος του μεταξουργείου. Τα οικόπεδα αυτά βρίσκονται εκατέρωθεν της οδού Μυλλέρου (τότε ονομαζόταν Κεραμεικού), η οποία συνιστούσε συνέχεια ενό παλαιότερου αγροτικού δρόμου που οδηγούσε στα Σεπόλια. Δεν είναι τυχαίο επομένως ότι η οδός Μυλλέρου αποτέλεσε το πρώτο σημείο εγκατάστασης στην περιοχή επειδή η νέα χάραξη συνδυαζόταν με παλαιότερο οδικό άξονα.

1.vi. Το εργοστάσιο του μεταξουργείου και η εκβιομηχάνιση της περιοχής

Το 1852, η εταιρεία 'A. Wrampe & Co' του Άγγλου εμπόρου A.Wrampe αγόρασε από τον Γ. Καντακουζηνό την οικία του και το γωνιακό ημιτελές κτήριο, ενώ από τον Siegel αγόρασε δύο μεγάλα γειτονικά οικόπεδα, προκειμένου να ιδρύσει ένα μεταξουργείο. Η επιλογή της συγκεκριμένης θέσης οφειλόταν στο γεγονός ότι η περιοχή εκείνη την εποχή ήταν αδιαμόρφωτη και επομένως η νέα χρήση δε θα ερχόταν σε σύγκρουση με ένα ήδη διαμορφωμένο χαρακτήρα. Ωστόσο, παρά τις αρχικά ευοίωνες προοπτικές, το μεταξουργείο δε λειτούργησε ποτέ, καθώς λίγους μήνες μετά την αγορά του ακινήτου η εταιρεία κήρυξε πτώχευση. Το ακίνητο μαζί με τα οικόπεδα πέρασαν τότε στην ιδιοκτησία του Γάλλου βιομήχανου-μηχανουργού L.Roeck. Εν συνεχεία, για λίγους μήνες μέσα στο 1854 το κτήριο μετατράπηκε σε 'Νοσοκομείο Χολεριώντων', σε μία περίοδο που στην Αθήνα είχε εξαπλωθεί επιδημία χολέρας. Τον Ιούλιο του ίδιου χρόνου ο Roeck πούλησε το μεγαλύτερο τμήμα του 'Καταστήματος και του Αμπελοπεριβόλου' σε έξι Έλληνες επιχειρηματίες, μεταξύ των οποίων ο Αθανάσιος Δουρούτης, ηπειρώτης στην καταγωγή, και από οικογένεια εμπόρων και βιομηχάνων. Οι επτά επιχειρηματίες ίδρυσαν τη 'Σηρική Εταιρία Ελλάδος' με την επωνυμία 'Αθανάσιος Γ. Δουρούτης και Σία', με σκοπό τη λειτουργία εργοστασίου παραγωγής και επεξεργασίας μεταξίου. Έκτοτε, το



εργοστάσιο έδωσε το όνομά του στη συνοικία, της οποίας η επίσημη ονομασία από το 1834 ήταν 'Νέα Σφαίρα». Η συνοικία 'Μεταξουργείο' άρχιζε από την πλατεία Ελευθερίας ή Κουμουνδούρου και έφθανε ως το περιβόλι του Χασεκλή, στη σημερινή Γεωπονική Σχολή. Το προσωπικό του εργοστασίου αποτελούσαν κυρίως νεαρές κοπέλες, γεγονός που προσέλκυσε στην περιοχή πολλούς παράγοντες του υποκόσμου (κουτσαβάκηδες, μόρτηδες, τραμπούκοι κ.α.), οι οποίοι παρενοχλούσαν τις εργάτριες από την οδό Κεραμεικού (σημερινή Μυλλέρου), με αποτέλεσμα το προσωρινό κλείσιμο της οδού ως το 1858. Στο διάστημα μεταξύ 1855-1856, η Σηρική Εταιρεία αγόρασε αρκετά γειτονικά οικόπεδα, τα οποία βρισκόντουσαν εντός του σχεδίου πόλης και εγκατέστησε σε αυτά ελαιοτριβείο, αλευρόμυλο, ελαιοτριβείο και ξυλουργείο. Ωστόσο, την ίδια εποχή άρχισαν να δημιουργούνται σοβαρά προβλήματα στη λειτουργία του εργοστασίου και οικονομικές δυσχέρειες, που σχετίζονταν με τη δυσκολία στη διάθεση νέων μετοχών.



Η εγκατάσταση του Ορφανοτροφείου Χατζηκώστα, το 1856, αρχικά στην οικία Ν.Κύκλου, επί της οδού Κεραμεικού, και στη συνέχεια στην οικία Βράνη, στη γωνία Μυλλέρου και Πειραιώς, συνιστά τη δεύτερη σημαντική ενέργεια προς μία κατεύθυνση διαμόρφωσης του σύνθετου χαρακτήρα του Μεταξουργείου. Το Ορφανοτροφείο, με πρότυπα τα βικτοριανά 'rook houses', προκειμένου για την επαγγελματική κατάρτιση των τροφίμων του, ίδρυσε εργαστήρια ραπτικής και υποδηματοποιίας και αργότερα ένα σιδηρουργείο, το οποίο μετατράπηκε σε εργοστάσιο. Περαιτέρω ώθηση προς την εκβιομηχάνιση της περιοχής έδωσε η εγκατάσταση του εργοστασίου παραγωγής φωταερίου, το 1859-1861, στη δυτική πλευρά της οδού Πειραιώς, γεγονός που αποτέλεσε το πρώτο βήμα για τη μετατροπή της οδού Πειραιώς στο μεγάλο άξονα οχλουσών χρήσεων που είναι και σήμερα. Το κατάστημα του Μεταξουργείου με τα παραρτήματά του και τα δύο οικόπεδα περιήλθε, από το 1865, στην κυριότητα των αδελφών Κωνσταντίνου και



Αθανασίου Δουρούτη. Τώρα κατασκευάζονται ένα αρτοποιείο, στάβλοι και αμαξοστάσιο, αλλά η επιχείρηση δεν καταφέρνει, για μια ακόμη φορά να ανταποκριθεί στις απαιτήσεις της εποχής, με αποτέλεσμα, το 1875, το πρώτο ατμοκίνητο εργοστάσιο της πρωτεύουσας να σταματήσει οριστικά τη λειτουργία του, έχοντας εν τω μεταξύ συμβάλει καθοριστικά στο χώρο της μεταξοκλωσίας. Νέος ιδιοκτήτης του πρώην Καταστήματος του Μεταξουργείου γίνεται, ο γιός του Αθανασίου, Γεώργιος Δουρούτης, ο οποίος στα τέλη της δεκαετίας του 1880, παραίτηθηκε από κάθε προσπάθεια βιομηχανικής αξιοποίησης του ακινήτου και προσανατολίστηκε στη μετατροπή τους σε κατοικίες.

1.vii. Η αποκρυστάλλωση του μικτού μικροαστικού χαρακτήρα της συνοικίας

Το συμπλεγμα μεταξουργείο-γκάζι-εργαστήρια ορφανοτροφείου αποτέλεσε τον πρώτο πόλο έλξης των παραγωγικών δραστηριοτήτων στη δυτική πλευρά της πόλης, εφόσον η χωροθέτησή τους κατά τη β'περίοδο της τουρκοκρατίας σε κεντρικότερες περιοχές της ιστορικής πόλης με κατεύθυνση Β-Ν ήταν πλέον ανεπαρκής. Με τη διάνοιξη των οδών Ερμού, Αιόλου και Αθηνάς η ζώνη παραγωγής ανασυντάχθηκε πάνω σε αυτούς τους άξονες με κατεύθυνση πλέον Α- Δ, για να καταλάβουν όλη την περιοχή της παλιάς πόλης, το Μοναστηράκι, τη συνοικία του Ψυρρή και το τρίγωνο Ερμού-Αθηνάς- Ευριπίδου, όπου και το σημερινό εμπορικό κέντρο. Η επέκταση των παραγωγικών δραστηριοτήτων προς τα Β και Α, δηλ. την κατεύθυνση που αρχικά αναπτύχθηκε η νέα πόλη, εμποδιζόταν από τις «καλές» συνοικίες της Ομόνοιας και του Συντάγματος. Επομένως, η μοναδική ευνοϊκή διέξοδος ήταν προς τη δυτική πλευρά της πόλης, η οποία, εκτός από το παραπάνω σύμπλεγμα, διέθετε ένα συνεχώς διευρυνόμενο συγκοινωνιακό κόμβο, όπου κατέληγαν όλα τα οδικά μεταφορικά μέσα και οι άμαξες που έρχονταν από τον Πειραιά, ενώ από το 1869 εγκαταστάθηκε στην πλατεία Αγίων Ασωμάτων ο σταθμός του σιδηροδρόμου Αθήνας-Πειραιώς, ενώ το 1882 κατασκευάζεται ακόμη δυτικότερα και η σιδηροδρομική γραμμή Πελοποννήσου, η οποία, μαζί με τη λεωφόρο Κωνσταντινουπόλεως, διχοτομεί τη συνοικία στα δύο. Η ευρύτερη περιοχή ΝΑ της οδού Πειραιώς συγκέντρωνε τότε καταστήματα που εξυπηρετούσαν τις ανάγκες των μεταφορών, όπως σαγματοποιεία, σανοπωλεία, αμαξοποιεία, ξυλουργεία και εργαστήρια μετάλλου. Η σταδιακή μεταφορά των καταστημάτων αυτών προς τα δυτικά της οδού Πειραιώς, και κυρίως επί της οδού Μυλλέρου, εγκαινιάστηκε με την εγκατάσταση, δίπλα στο μεταξουργείο, του «Ελληνικού αμαξοπηγείου του κ.Γαλιάνι» τουλάχιστον από το 1862. Η έντονη αυτή τάση για εγκατάσταση εμπορικών και παραγωγικών δραστηριοτήτων στην περιοχή σε



συνδυασμό με την ισχυροποίηση του τομέα των μεταφορών δρουν για πρώτη φορά αποτρεπτικά για την επέκταση των ζωνών κατοικίας στη δυτική περιοχή.

Το κλίμα αυτό ανατράπηκε κατά τη δεκαετία από το 1875 ως το 1885, όταν σημειώθηκε αλματώδης αύξηση του πληθυσμού, καθώς μάζες μεταναστών κατέφθασαν στην Αθήνα από την ύπαιθρο και αναζήτησαν χώρους κατοικίας στην υποβαθμισμένη, σε σχέση με τις κεντρικές και ανατολικές συνοικίες της πόλης, ευρύτερη περιοχή που οριζόταν στα Ν από το Γκάζι και στα Δ από το ρέμα του Κυκλοβόρου. Έτσι, στη στροφή του αιώνα, είχε σχηματιστεί στο Μεταξουργείο μία λαϊκή συνοικία που έκτιζε ταπεινά σπίτια και ασχολιόταν με χειρωνακτικές εργασίες. Έκτοτε, οι παραγωγικές λειτουργίες, με βασικότερο άξονα την οδό Μυλλέρου και κυρίαρχη λειτουργία τα αμαξοποιεία, συνυπάρχουν με τους χώρους κατοικίας. Άλλη σημαντική λειτουργία της περιοχής ήταν τα μηχανουργεία, με σημαντικότερα των αδελφών Κοντέκα («ο Ήφαιστος») στην οδό Κολοκυνθούς και των «Βλαχάνη, Πετρόπουλου & Σίας» στην οδό Λένορμαν.

Στη δεκαετία του 1890, η διάνοιξη της οδού Γερμανικού διχοτομεί το κτήριο του πρώην μεταξουργείου και η διάνοιξη της οδού Γιατράκου οδήγησε στην κατεδάφιση του βορειότερου άκρου του κτηρίου με όψη επί της οδού Μεγ. Αλεξάνδρου. Οι παραπάνω ρυμοτομήσεις διαχώρισαν το συγκρότημα σε δύο οικοδομικά τετράγωνα και κατά μήκος των δύο οδών δημιουργήθηκαν όψεις βοηθητικών κτηρίων, ενώ τα κτίσματα της ανατολικής πλευράς του Μεταξουργείου κατεδαφίστηκαν. Τότε, το κτήριο μετατράπηκε σε ανεξάρτητες διώροφες κατοικίες με εξώστη στον όροφο, μορφή την οποία διατηρεί ως σήμερα, προκειμένου να καλυφθούν οι στεγαστικές ανάγκες της Αθήνας. Μάλιστα, στο βορειοανατολικό τμήμα της πτέρυγας, επί της οδού Μεγ. Αλεξάνδρου, κατόπιν ριζικών μετασκευών, κατασκευάστηκε η μεγάλη ενιάια οικία του Α. Δουρούτη, ενώ στο ισόγειο στεγάστηκαν καταστήματα. Γενικά, οι ισόγειοι χώροι αξιοποιήθηκαν από το Δουρούτη για δημιουργία αποθηκευτικών χώρων και καταστημάτων χωρίς ιδιαίτερες κτηριακές αξιώσεις, αρκετά από τα οποία σώζονται επί της οδού Λεωνίδου και Γιατράκου (μία από τις αποθήκες της οδού Γιατράκου χρησιμοποίησε η Μαρίκα Κοτοπούλη ως αποθήκη του θεάτρου της). Στη βόρεια πτέρυγα, επί της οδού Μεγ. Αλεξάνδρου (πρώην Πανεπιστημίου), το χαμηλότερο τμήμα διατηρεί την παλαιότερη μορφή του αρχικού κτηρίου, ενώ σε γενικές γραμμές το σχέδιο του γωνιακού εμπορικού κτηρίου του Hansen διατηρεί την αρχική του μορφή.



2. 20ος αιώνας

2.i Τα σχέδια αναμόρφωσης των Αθηνών και η πολεοδομική εξέλιξη

Στην αυγή του 20ου αι., οι ρυμοτομημένες περιοχές της πρωτεύουσας είχαν επεκταθεί σε μεγάλο βαθμό και στα προάστια. Ωστόσο, τα σχέδια των επεκτάσεων δεν τα εκπονούσε πάντα η υπηρεσία Δημοσίων Έργων, αλλά τις περισσότερες φορές τα υπέβαλλαν έτοιμα οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες, επιχειρηματίες ή κτηματίες, με αποτέλεσμα η πολεοδομία της πόλης να καθίσταται έρμαιο των μικροπολιτικών συμφερόντων. Στις δύο πρώτες δεκαετίες του 20ου αι., συντάχθηκε δύο σχέδια (Mawson, Hoffman) με σκοπό την πολεοδομική αναμόρφωση της πόλης, κανένα εκ των οποίων δεν πραγματοποιήθηκε. Κατά τη διάρκεια του Μεσοπολέμου το πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης έξω από τα όρια του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης είχε ενταθεί, με αποτέλεσμα να έχουν σχηματιστεί ολόκληρες συνοικίες, εγκαταστάσεις, στις οποίες διέμεναν και εργάζονταν πρόσφυγες και εσωτερικοί μετανάστες. Παράλληλα, στα βόρεια προάστια δημιουργούνται νέοι οικισμοί βάσει σχεδίου για μεσοαστικά και μικροαστικά στρώματα (π.χ. Ηλιούπολη) και με μελετημένο ρυμοτομικό σχέδιο για τα ανώτερα στρώματα της αστικής τάξης (π.χ. Φιλοθέη, Εκάλη). Το υπόλοιπο μέρος του πληθυσμού κατέλαβε τις ήδη κατοικημένες περιοχές του υφισταμένου σχεδίου πόλης, καθώς και την κεντρική περιοχή, η οποία πύκνωσε από την εισροή μικροαστών και μεγαλοαστών από το εξωτερικό ή την επαρχία. Η απαρχή της κατεδάφισης των νεοκλασικών κτηρίων προς ανέγερση πολυκατοικιών σε αυτές τις περιοχές συντελείται από αυτήν ήδη την εποχή.

Οι συνθήκες που διαμορφώθηκαν τότε κατέστησαν αναγκαία την παρέμβαση του επίσημου κράτους στους τομείς της δόμησης και του σχεδίου πόλης. Συγκεκριμένα, το 1923 εκδόθηκε ο Πολεοδομικός Νόμος και το 1924 συντάχθηκε το σχέδιο του Π.Καλλιγά, το οποίο προέβλεπε, μεταξύ άλλων, την οργάνωση του κέντρου της Αθήνας σε έξη ζώνες και την κατηγοριοποίηση των περιοχών κατοικίας ανάλογα με τις πυκνότητες. Στο σχέδιο περιελήφθησαν ως επεκτάσεις της υπάρχουσας ρυμοτομίας ορισμένοι συνοικισμοί που σχηματίστηκαν με τη μεγάλη εισροή προσφύγων μετά τη Μικρασιατική καταστροφή (1922). Ωστόσο, η απροθυμία από μέρους των πολιτών να δεχτούν μια νέα ρυμοτομία που θα απέβαινε εις βάρος των ιδιοκτησιών τους και η έλλειψη πολιτικής βούλησης στάθηκαν η αφορμή να χαθεί η ευκαιρία μιας μέτριας έστω αναμόρφωσης των Αθηνών σε μία κρίσιμη περίοδο που άρχιζε μία νέα εποχή οικοδόμησης της πόλης.

Μετά την κατάρρευση του σχεδίου Καλλιγά, επανήλθε σε ισχύ το προ του 1922 σχέδιο, το οποίο αποτελείτο από 79 χωριστά τμήματα και 502 αποσπάσματα τροποποιήσεων, εγκρίσεων, τοπικών επεκτάσεων, τα οποία συχνά ήταν αντιφατικά το ένα ως προς το άλλο. Έτσι, το 1927, με πρωτοβουλία του Δήμου Αθηναίων, ξεκίνησε η ανασύνταξη της ρυμοτομίας σε ενιαίο τοπογραφικό και χωροσταθμικό χάρτη. Το 1929 ψηφίστηκε ο νόμος 3741 που ρύθμιζε την οριζόντια ιδιοκτησία και ο νέος Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός που αύξανε τα επιτρεπόμενα ύψη, ανοίγοντας



έτσι το δρόμο για την ανέγερση πολυκατοικιών. Εν συνεχεία, εκπονήθηκαν κι άλλα σχέδια (Wagner, Καραντινός) για την Αθήνα, τα οποία επίσης έμειναν «επί χάρτου».

Η περίοδος της ιταλικής και γερμανικής κατοχής (1941-1944) κληροδότησε στην Αθήνα μία άθλια όψη τόσο από άποψη ανθρωπίνου όσο και κτηριακού δυναμικού. Ωστόσο, η ολοσχερής καταστροφή εκατοντάδων κτηρίων έδινε τη δυνατότητα εφαρμογής μίας ριζικής πολεοδομικής αναμόρφωσης, οπότε στις δραστηριότητες του Υπουργείου Ανοικοδομήσεως εντάχθηκαν μία σειρά από σχέδια. Η πρόταση του Κ.Μπίρη (1945) για συγκρότηση ενός Διοικητικού Κέντρου στη Μεγαρίδα, ανεξάρτητου από τη θέση της πρωτεύουσας, που σκοπό είχε την αποσυμφόρηση του κέντρου από τον υπερπληθυσμό

και την κίνηση, παρότι είχε θετική απήχηση, δεν πραγματοποιήθηκε. Εν συνεχεία, στο σχέδιο που προτάθηκε το 1947 από τον Κ.Δοξιάδη διακρίνεται η προσπάθεια να ορθολογικοποιηθεί το κυκλοφοριακό δίκτυο σε σύστημα δακτυλίων και ακτινωτών αξόνων. Το σχέδιο του Π.Βασιλειάδη (1954) δεν διαφοροποιείται σημαντικά από το προηγούμενο και τέλος το 1956 ο Α.Σώκος προτείνει τη δημιουργία Διοικητικού Κέντρου στον Κηφισό. Όλες οι παραπάνω προσπάθειες τελικά προσέκρουσαν στην αδιαφορία και την έλλειψη πολιτικής βούλησης της πολιτείας.

Από τη δεκαετία του '50 δόθηκαν ισχυρά κίνητρα που ευνοούσαν την ανοικοδόμηση και μάλιστα χωρίς κρατικά κεφάλαια. Αρχικά, η τάση αυτή εκφράστηκε με τη θεσμοθέτηση του νέου Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του 1955, ο οποίος αύξησε τους συντελεστές εκμετάλλευσης της γης, παρέχοντας ελευθερία κινήσεων στους κατασκευαστές, κυρίως μέσω της μεθόδου της αντιπαροχής. Το αποτέλεσμα ήταν να αντικατασταθεί ένα μεγάλο ποσοστό του κτηριακού πλούτου από πολυκατοικίες, στις οποίες διέμεναν οι νέοι κάτοικοι που ανήκαν στα μικρομεσαία και ανώτερα οικονομικά στρώματα και είχαν συντελέσει στην επιτάχυνση του ρυθμού αστικοποίησης της Αθήνας. Αντίθετα, οι εσωτερικοί οικονομικοί και πολιτικοί μετανάστες εγκαταστάθηκαν σε αυθαίρετες κατοικίες στη δυτική πλευρά του λεκανοπεδίου, δημιουργώντας πολυπληθείς οικισμούς, οι οποίοι αργότερα εντάσσονταν σταδιακά στο Σχέδιο Πόλης.

Από τις αρχές της δεκαετίας του '60 αρχίζει να δημιουργείται μια σειρά μεγάλων βιομηχανικών μονάδων στο Θριάσιο Πεδίο και άλλες μικρότερες επί της εθνικής οδού Αθηνών-Λαμίας, μέσα στην πόλη, καθώς και στα Μεσόγεια. Η διαίρεση του Λεκανοπεδίου σε «ανατολικές» και «δυτικές» συνοικίες, που είχε συντελεστεί ήδη από το 18ο και 19ο αι., τώρα επιτείνεται. Στις πρώτες υπάγεται το κέντρο (πλ. Συντάγματος, Κολωνάκι) και τα βόρεια προάστια (π.χ. Ψυχικό, Εκάλη) και στις δεύτερες οι παραδοσιακές εργατικές συνοικίες του 19ου αι. (π.χ. Γκάζι, Μεταξουργείο), οι προσφυγικές συνοικίες και οι περιοχές που δημιουργήθηκαν στην περίοδο του Μεσοπολέμου (π.χ. Ταύρος, Νέα Ιωνία,) και τέλος οι νέες περιοχές που δημιουργήθηκαν με αυθαίρετη δόμηση ως επέκταση των παραπάνω συνοικιών (π.χ.



Πετρούπολη, Αιγάλεω). Ακόμη, επεκτείνονται οι περιοχές εντός σχεδίου προς τα νότια προάστια (π.χ. Αργυρούπολη, Ηλιούπολη).

Οι χωροταξικές μελέτες και τα προγράμματα που εκπονήθηκαν κατά τη δεκαετία του '60 κινούνται σε διαφορετική κατεύθυνση από εκείνα της προηγούμενης περιόδου, εφόσον τώρα προβλέπονται χώροι για εγκατάσταση βιομηχανικών ζωνών. Έτσι, ανατίθενται σε ιδιωτικά γραφεία ή εκπονούνται από το Υπουργείο Δημοσίων Έργων, την Υπηρεσία Περιφερειακής Ανάπτυξης και το Πολυτεχνείο ρυθμιστικά σχέδια και χωροταξικές μελέτες, οι προτάσεις των οποίων δεν εφαρμόστηκαν σχεδόν σε καμία περίπτωση. Το 1960 ο Δοξιάδης προτείνει, μεταξύ άλλων, τη δημιουργία διοικητικού κέντρου στο Τατόι, νέο λιμάνι στην Ελευσίνα κ.α., ενώ το 1963-65 το αμερικανικό γραφείο μελετών του W.Smith καταθέτει μελέτη για την κυκλοφορία και τις δημόσιες συγκοινωνίες στο Λεκανοπέδιο, στο οποίο βασίζονται μέχρι σήμερα όλα τα ρυθμιστικά σχέδια και τα οδικά έργα στην πρωτεύουσα. Στο Ε΄ Πανελλήνιο Συνέδριο του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων στην Αθήνα τόσο ο Βασιλειάδης όσο και ο Δοξιάδης παρουσίασαν αναθεωρημένες τις προηγούμενες προτάσεις τους, ενώ ο Γρ.Διαμαντόπουλος προτείνει για την Αθήνα, μεταξύ άλλων, μια νέα οικιστική μορφή, αυτή των μπλοκ της Ευρώπης της μεταπολεμικής περιόδου.

Στις αρχές της δεκαετίας του '70, η οικονομική πολιτική της δικτατορίας των Συνταγματαρχών, που πριμοδοτούσε την οικοδομή και αύξανε τους συντελεστές δόμησης κατά 30% περίπου (Αναγκαστικός Νόμος 395/68), ήταν καταστροφική για το πολεοδομικό και φυσικό περιβάλλον της Αθήνας. Οι απαράδεκτες συνθήκες διαβίωσης στις κεντρικές περιοχές ώθησαν μεγάλο μέρος του πληθυσμού να αναζητήσει κατοικία στα προάστια, γεγονός που συνέτεινε στη μεταφορά της εμπορευματοποίησης της κατοικίας από το κέντρο στα προάστια. Με ραγδαίους ρυθμούς άρχισε η ανέγερση πολυκατοικιών στα παράλια (από το Π. Φάληρο ως τη Γλυφάδα) και τα βόρεια προάστια (π.χ. Αγ. Παρασκευή, Χολαργός, Νέο Ψυχικό), ενώ με ηπιότερους ρυθμούς επιτελέστηκε η αλλαγή στις περιοχές της δυτικής Αττικής, όπου βρίσκονταν τα πρώην αυθαίρετα (π.χ. Περιστέρι, Πετρούπολη).

Κατά τη διετία 1970-72, εκπονήθηκε μία σειρά μελετών υπό το γενικό τίτλο «15ετές Σχέδιο Μακροχρονίου Προοπτικής», οι περισσότερες εκ των οποίων χαρακτηρίστηκαν από τη χούντα ως «απόρρητες» λόγω του ότι έθιγαν περιβαλλοντικά και πολεοδομικά ζητήματα. Το 1972 ανατέθηκε στο ιδιωτικό γραφείο Δοξιάδη η σύνταξη Χωροταξικού Σχεδίου και την ίδια χρονιά το Τμήμα Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθηνών του Υπουργείου Δημοσίων Έργων υπό τη διεύθυνση του Βασιλειάδη εκτελεί μία σειρά από κλαδικές μελέτες. Ανάμεσα σε πολλές μελέτες η μοναδική που εφαρμόστηκε ήταν η «Μελέτη παλαιάς πόλεως Αθηνός» που εκπόνησε ο Δ.Ζήβας. Τα αποτελέσματα των παραπάνω ερευνών εκφράστηκαν στο Ρυμοτομικό Σχέδιο Αθηνών του 1978, το οποίο είναι το τελευταίο σχέδιο της παλιάς εποχής του πολεοδομικού σχεδιασμού και συνιστά μία «οργάνωση στο χώρο» και μία «ρύθμιση» των χρήσεων γης και του οποίου η εφαρμογή δεν προωθήθηκε. Ο νόμος που υπήρξε σταθμός για την πολεοδομική πρακτική, παρόλο που παρέμεινε



ανενεργός, ήταν ο Νόμος 947/79, ο οποίος εισήγαγε για πρώτη φορά την έννοια της οικονομικής διαχείρισης του χώρου υπέρ του δημοσίου συμφέροντος, αντί της απλής «ένταξης στο σχέδιο».

Κατά τη δεκαετία του '80 εντείνεται η πρόθεση για εκμετάλλευση της γης και χρησιμοποιείται πλέον όχι μόνο για χρήση (κατοικία, εμπόριο, παραγωγή), αλλά και για επένδυση και παραγωγή υπεραξίας. Η εντατική εκμετάλλευση ορισμένων περιοχών με μεγάλη ζήτηση οδηγεί στη μεταβολή τους σε συνοθυλευματισμέντου και ασφάλτου. Ο τριτογενής τομέας παραγωγής επεκτείνεται πλέον έξω από το κέντρο και κυρίως πάνω σε κεντρικούς οδικούς άξονες (π.χ. Κηφισίας, Βουλιαγμένης). Παράλληλα, υπάρχει η τάση, η οποία έχει εμφανιστεί από την δεκαετία του '70 (Πλάκα), για «ανάπλαση» και «αναβάθμιση» περιοχών του ιστορικού κέντρου. Με το νόμο 1337 του 1983 βελτιώθηκε σε φιλολαϊκότερη βάση ο νόμος 947/79 και παράλληλα φιλοδοξούσε να εξοπλίσει τις υπηρεσίες του Υπουργείου με σωστές και σύγχρονες πολεοδομικές μελέτες. Στο νόμο 1515 του 1985 που θεσπίστηκε για το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας το Λεκανοπέδιο διαιρείται σε πολλά μικρά τοπικά κέντρα, διάταξη την οποία καταργεί ο Ν. 2052/92, οπότε θεσπίζονται τέσσερα «υπερτοπικά χωροταξικά κέντρα» προς όφελος των κατασκευαστών.

2.ii. Η συνοικία του Μεταξουργείου

α. Χαρακτήρας συνοικίας και χρήσεις γης

Στα τέλη του 19ου αι. έχει αρχίσει να αποκρυσταλλώνεται ο χαρακτήρας της περιοχής, ο οποίος συνεχίζει στην ίδια πάντα κατεύθυνση και τον 20ο αι.: πρόκειται για μια λαϊκή, μικροαστική συνοικία με μικτές χρήσεις (κατοικία, εμπόριο, παραγωγή) διάχυτες στον ιστό της. Χαρακτηριστικό είναι ότι στη δεκαετία του '30 το ένα στα τρία σπίτια της περιοχής ήταν ή στέγαζε στο ισόγειο εργαστήριο ή κατάστημα. Από τα εμπορικά καταστήματα ελάχιστα ανήκαν στον τομέα ένδυσης-υπόδυσης, ενώ τα περισσότερα ήταν ραφεία, υποδηματοποιεία και εργαστήρια επιδιόρθωσης. Επιπλέον, σημειώνεται ένα μόνο εστιατόριο ανάμεσα σε πλήθος οινομαγειρείων και καφενείων. Η παρουσία ενός κινηματογράφου και δύο θεάτρων στην περιοχή του Μεταξουργείου, όταν όλα τα υπόλοιπα ήταν συγκεντρωμένα στον άξονα πλατεία Συντάγματος-Ομόνοιας- Λαυρίου, μαρτυρεί ότι η συγκεκριμένη ψυχαγωγία συνιστούσε σημαντική παράμετρο της κοινωνικής ζωής της συνοικίας. Μάλιστα, η μεγάλη πρωταγωνίστρια του ελληνικού θεάτρου Μαρίκα Κοτοπούλη έζησε στην οδό Λεωνίδου 22 τα πρώτα χρόνια της ζωής της, ενώ απέναντι από την παλιά της οικία εγκατέστησε αργότερα, στη γωνία των οδών Γιατράκου και Γερμανικού, την κεντρική αποθήκη του θεάτρου της.



Εκτός από τη μεγάλη ποικιλία των χρήσεων αξιοσημείωτη είναι και η συγκέντρωση των διαφόρων χρήσεων σε επιμέρους τμήματα μέσα στη συνοικία. Στους κεντρικούς άξονες της συνοικίας συγκεντρώνονται εμπορικές και παραγωγικές λειτουργίες, με κυριάρχο άξονα την οδό Μυλλέρου και κατεξοχήν χρήσεις τα εργαστήρια μετάλλου, ξύλου, οικοδομικών υλικών και τυπογραφεία. Στο δυτικό κυρίως τμήμα είναι περιοχή αμιγούς κατοικίας με καταστήματα τροφίμων, ενώ βορειοανατολικά παρατηρείται μεγάλη συγκέντρωση υπηρεσιών και ελεύθερων επαγγελματιών. Ωστόσο, όλη η περιοχή διατηρεί την εξειδίκευσή της στον τομέα της αμαξοποιείας, γεγονός που συνδέεται με τη νευραλγική θέση της συνοικίας, εφόσον ως τη δεκαετία του '50 ο μοναδικός άξονας υπεραστικής επικοινωνίας της πόλης ήταν η Ιερά οδός και όλα τα υπεραστικά λεοφωρεία είχαν αφετηρία τους οδικούς άξονες πέριξ του ναού του Αγίου Κωνσταντίνου. Τα πρώτα αυτά εργαστήρια θα δώσουν τη θέση τους στα συνεργεία αυτοκινήτων της μεταπολεμικής εποχής. Από τα παραπάνω διαφαίνεται ότι στο διάστημα περίπου πενήντα ετών από το μαζικό εποικισμό της, η περιοχή έχει αποκτήσει έναν ολοκληρωμένο αστικό χαρακτήρα που συνδέεται με την ύπαρξη μεγάλης ποικιλίας χρήσεων, όπως χώροι αναψυχής, εκπαίδευσης, υγείας, καταστήματα, ενώ οι παραγωγικές λειτουργίες όχι μόνο δεν είναι αποκομμένες από την καθημερινότητα, αλλά αποτελούν αναπόσπαστο κομμάτι της γειτονιάς, ενισχύοντας ταυτόχρονα τις άλλες λειτουργίες.

β. Σταδιακή υποβάθμιση της περιοχής

Κατά τη διάρκεια της Κατοχής το Μεταξουργείο υπέστη πολλούς βομβαρδισμούς, καθώς έλαβαν χώρα συγκρούσεις μεταξύ των δυνάμεων κατοχής και των πυρήνων αντίστασης που είχαν αναπτυχθεί στην περιοχή, όπως και στις περισσότερες λαϊκές και εργατικές συνοικίες της Αθήνας. Το κτήριο του μεταξουργείου στέγασε Πειραιώτες πρόσφυγες μετά το βομβαρδισμό του Πειραιά από τους Γερμανούς το 1944 και στη συνέχεια χρησιμοποιήθηκε ως φρουραρχείο του ΕΛΑΣ, ενώ μετά τη λήξη του Εμφυλίου πολέμου στην περιοχή, και γενικότερα στις δυτικές συνοικίες της Αθήνας, κατέφυγαν οι ηττημένοι του πολέμου, οι οποίοι εκδιώχθηκαν από τα χωριά τους και αποτέλεσαν το νέο εργατικό δυναμικό της περιοχής.

Μετά το Β΄ Παγκόσμιο πόλεμο η υποβάθμιση της περιοχής επιτείνεται. Κατά τη διάρκεια της βίαιης αστικοποίησης των δεκαετιών '50 και '60, η περιοχή προσέλκυσε τις λιγότερο ευνοημένες ομάδες μεταναστών, εφόσον διέθετε φθινή στέγη και δυνατότητα εργασίας στις βιοτεχνίες και τα συνεργεία. Η ένταση των παραγωγικών δραστηριοτήτων, ο κατακερματισμός των οικοπέδων, η «εξ αδιαιρέτου» ιδιοκτησία, το μικρό πλάτος των δρόμων αλλά και ο υπόγειος αρχαιολογικός πλούτος, στάθηκαν ανασταλτικοί παράγοντες για την οικοδόμηση πολυκατοικιών της περιόδου '50-'70, οπότε ανθούσε το φαινόμενο της αντιπαροχής. Η υποβάθμιση της περιοχής συνεχίζεται, καθώς οι ασυμβίβαστες με την κατοικία χρήσεις (βιοτεχνίες, συνεργεία, αποθήκες, οίκοι ανοχής) διογκώνονται, ενώ παράλληλα ο παράγων όχλησης και ρύπανσης είναι έντονος λόγω της επιφόρτωσης της κυκλοφορίας, εφόσον αφενός στα όρια της περιοχής υπάρχουν σημαντικοί οδικοί άξονες (Πειραιώς, Λένορμαν,



Κωνασταντινουπόλεως) και αφετέρου συνορεύει με την πολύβουη πλατεία Ομονοίας. Ωστόσο, η περιοχή συνεχίζει να διατηρεί το χαρακτήρα μιας λαϊκής-μικροαστικής συνοικίας, όπου η κατοικία συνυπάρχει με τις παραγωγικές δραστηριότητες, οι οποίες παρέμειναν στην περιοχή και προσαρμόστηκαν στα νέα δεδομένα. Η περιοχή μέχρι τη δεκαετία του '60 διατηρούσε, παρά τις ιδιομορφίες της το συνεκτικό χαρακτήρα της παλιάς αθηναϊκής γειτονιάς.

Οι ανωτέρω παράγοντες σε συνδυασμό με την έλλειψη πρασίνου και δημοσίων χώρων σταδιακά υποβαθμίζουν κοινωνικά την περιοχή, και κατά τις δεκαετίες '70-'80 σημαντικός αριθμός των κατοίκων που εγκαταστάθηκαν στην περιοχή ως τα τέλη της δεκαετίας του '60 μετακινούνται προς αναζήτηση ανώτερου ποιοτικά επιπέδου ζωής. Εν συνεχεία, αντικαθίστανται από την εισροή μεταναστών και κυρίως μουσουλμάνων από τη Θράκη, οι οποίοι, από τα μέσα της δεκαετίας του '70 και κατά την επόμενη δεκαετία, εγκαθίστανται σε εγκαταλειμμένα κτήρια στο Μεταξουργείο, το Γκάζι και το Βοτανικό. Η γειτνίαση με την Ομόνοια, όπου συχνάζουν προς εύρεση εργασίας, τα χαμηλά ενοίκια, η ύπαρξη παραγωγικών δραστηριοτήτων, αλλά και η οικειότητα που αισθάνονται με το χώρο λόγω της εγκατάστασης εκεί ομοεθνών τους είναι κάποιοι από τους λόγους που τους προσέλκυσαν σε αυτή την περιοχή.

Σημαντικός σταθμός στην ιστορία του Μεταξουργείου είναι η ένταξή του στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας με το Π.Δ. της 21.9.1979 (ΦΕΚ 567Δ/13.10.79). Σε μία κατεύθυνση εξυγίανσης του περιβάλλοντος της περιοχής, εκδίδεται ένα διάταγμα το οποίο απαγόρευε την αύξηση της ιπποδύναμης και την ίδρυση νέων βιομηχανιών, με αποτέλεσμα την άμεση πλήξη, από τη δεκαετία του '80, της παραγωγικής βάσης της περιοχής. Οι περισσότερες παραδοσιακές βιοτεχνίες ενέπιπταν στις διατάξεις του άρθρου και οδηγήθηκαν σε αναγκαστικό κλείσιμο. Παράλληλα, πολλοί ιδιοκτήτες παλαιών κτηρίων λόγω έλλειψης χρημάτων για επαρκή συντήρησή τους και από φόβο μήπως κηρυχθούν διατηρητέα, τα κατεδαφίζουν. Έτσι, προς το τέλος της δεκαετίας του '80 το Μεταξουργείο έχει την όψη μιας παροπλισμένης συνοικίας με πολλά εγκαταλειμμένα κτήρια που εναλλάσσονται με κενά οικόπεδα και πολυκατοικίες.

Το Ρυθμιστικό του '85 συμπεριλαμβάνει ανάμεσα στις περιοχές προς εξυγίανση το Μεταξουργείο. Οι πρώτες θεσμικές ενέργειες παρέμβασης λαμβάνουν χώρα κατά τη δεκαετία του '90, οπότε σημειώνεται το ενδιαφέρον της Πολιτείας, μέσω των φορέων ΥΠΕΧΩΔΕ, ΥΠΠΟ και Δήμο Αθηναίων, για την αναβάθμιση της περιοχής με τις εξής κατευθύνσεις: αξιοποίηση των ιστορικών και μορφολογικών στοιχείων του δομημένου περιβάλλοντός της, ένταξη της περιοχής σε ένα ευρύτερο σχήμα πολιτιστικής αναβάθμισης της πρωτεύουσας και προώθηση ενός περιβάλλοντος εναρμονισμένου προς την ανθρώπινη κλίμακα. Οι ανειλημμένες δράσεις εστιάζονται κυρίως σε μελετητικές πρωτοβουλίες, σε σημειακές παρεμβάσεις βελτίωσης του φυσικού περιβάλλοντος και σε πολεοδομικά σχήματα-μηχανισμούς παρέμβασης στην περιοχή. Μεταξύ αυτών αναφέρεται η μελέτη για την αναβάθμιση της περιοχής, που διεξήχθη μεταξύ 1990-1995, από την Εταιρεία Μελετών Περιβάλλοντος και,



αφού αντιμετωπίζει την περιοχή ως χώρο κατάλληλο για κατοικία, προσδοκά την επαναφορά των κατοίκων σε αυτήν. Γι αυτό το σκοπό, πραγματοποιήθηκαν δένδροφυτεύσεις, πεζοδρομήσεις, κηρύξεις και αποκαταστάσεις διατηρητέων, οι οποίες ωστόσο δεν άλλαξαν ή επηρέασαν τις συνθήκες ζωής των κατοίκων. Οι προτάσεις της μελέτης θεσμοθετήθηκαν με ΠΔ στο ΦΕΚ 616/Δ/98, όπου θεσπίζεται για το μεγαλύτερο μέρος της περιοχής η χρήση 'γενική κατοικία', εξειδικεύοντάς τη σε ορισμένα σημεία με τον αποκλεισμό ορισμένων χρήσεων. Ο Σ.Δ. στον εσωτερικό ιστό της συνοικίας ορίζεται σε 2.2. Η διαπίστωση ότι οι παραπάνω προτάσεις δεν παρέχουν τις απαιτούμενες προϋποθέσεις για την ανάπτυξη της περιοχής οδήγησαν στη διεξαγωγή νέας μελέτης από το γραφείο της Α.Καρύδη το 2001, η οποία ως στόχους θέτει: την ενσωμάτωση του Μεταξουργείου στη δομή του κέντρου μαζί με ενότητες κατοικίας, την ανάδειξη της περιοχής ως μέρος του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας, την εμπλοκή, εκτός από τους δημόσιους φορείς, και των ιδιωτικών κεφαλαίων για την επιτυχία της ανάπλασης κ.α.



3. Το Μεταξουργείο σήμερα

Σύμφωνα με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Αθηναίων (αποφ.255/45, ΦΕΚ 80Δ/4.2.1988) ως *γειτονιά Μεταξουργείου* αναγνωρίζεται η περιοχή που ορίζεται μεταξύ των οδών Θερμοπυλών- Δεληγιάννη-Δεληγιώργη, ενώ το νότιο τμήμα της περιοχής ως τα νότια της Ιεράς οδού στην οδό Βουτάδων, μεταξύ Πειραιώς και Κωνσταντινοπόλεως αποτελεί τη *γειτονιά Κεραμεικού*. Οι δύο γειτονίες απαρτίζουν τη συνοικία Ρουφ.

3.i. Δημογραφικά στοιχεία

Η περιοχή του Μεταξουργείου παρουσιάζει μια ιδιόμορφη σύνθεση ως προς τα δημογραφικά και κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά των κατοίκων του. Ο πληθυσμός μπορεί να χαρακτηριστεί ως γερασμένος, ακολουθώντας, έτσι, τη γενικότερη τάση δημογραφικής γήρανσης του κέντρου της πόλης, που οφείλεται στην απομάκρυνση ενός σημαντικού τμήματος του πληθυσμού του και ιδιαίτερως των νέων ζευγαριών με παιδιά, γεγονός το οποίο αντανακλάται και στο σχετικά χαμηλό ποσοστό του πληθυσμού που ανήκει στο παραγωγικό στάδιο της ηλικίας του. Στο σύνολο του νεανικού πληθυσμού της περιοχής σημαντική είναι η συμμετοχή των παιδιών των μεταναστών και κυρίως των μουσουλμάνων, ενώ καθοριστική είναι η συμμετοχή παλινοστούντων ομογενών και μικρασιατών προσφύγων, παλιών κατοίκων της περιοχής, στον ηλικιωμένο πληθυσμό. Οι δύο κυρίαρχοι τύποι οικογενειακής σύνθεσης είναι τα ζευγάρια με ή χωρίς παιδιά, ενώ σημαντικό είναι και το ποσοστό διευρυμένων οικογενειών, κυρίως λόγω της ύπαρξης των μουσουλμάνων, καθώς και των συλλογικών συμβιώσεων χωρίς συγγένεια.

Η συντριπτική πλειοψηφία των κατοίκων, στους οποίους περιλαμβάνονται και οι μουσουλμάνοι της Θράκης, γεννήθηκαν στην Ελλάδα, ενώ στη δεύτερη κατηγορία εντάσσονται οι ηλικιωμένοι μικρασιάτες πρόσφυγες και άλλοι παλιοί κάτοικοι του Μεταξουργείου, που εγκαταστάθηκαν κυρίως στις δεκαετίες '60-'80, καθώς και οι νεότεροι ξένοι μετανάστες, που εποίκισαν την περιοχή μεταξύ 1975/80: Πολωνοί, Βούλγαροι, Ρώσοι, Αλβανοί, Αιγύπτιοι κ.α., ενώ τα τελευταία χρόνια στην περιοχή έχουν συγκεντρωθεί πολλοί μετανάστες από την ανατολή και κυρίως Κινέζοι. Κυρίαρχη γλώσσα είναι τα ελληνικά και δευτερευόντως τα τούρκικα και επικρατέστερη θρησκεία είναι ο ορθόδοξος χριστιανισμός, ενώ ακολουθεί ο μουσουλμανισμός.

Οι σημερινοί κάτοικοι του Μεταξουργείου παρουσιάζουν μια μεγάλη ποικιλία επαγγελματικών δραστηριοτήτων: ελεύθεροι επαγγελματίες, μικροέμποροι, μικροβιοτέχνες, μισθωτοί υπάλληλοι ιδιωτικού και δημοσίου τομέα, εργατοϋπάλληλοι όλων των βαθμών εξειδίκευσης. Σημαντική είναι η παρουσία μικρομεσαίων βιοτεχνικών και επισκευαστικών επιχειρήσεων, ορισμένες εκ των οποίων έχουν μακρόχρονη παράδοση στην περιοχή (π.χ. συνεργεία), καθώς και δημοσίων υπηρεσιών και φορέων (ΔΕΗ, ΙΚΑ κ.α.). Όσον αφορά το μορφωτικό επίπεδο κυρίως των παραγωγικών ηλικιών, διαπιστώνεται η ύπαρξη ενός πολύ μικρού ποσοστού αναλφάβητων, που αφορά κυρίως τους μουσουλμάνους, ενώ το υπόλοιπο ποσοστό



μοιράζεται μεταξύ των αποφοίτων πρωτόβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, χωρίς να λείπουν και οι απόφοιτοι πανεπιστημιακής εκπαίδευσης.

3.ii. Δομημένο περιβάλλον

Το δομημένο περιβάλλον του Μεταξουργείου χαρακτηρίζεται από ποικιλία, ως αποτέλεσμα της συνύπαρξης ενός πολύμορφου κτηριακού αποθέματος. Έτσι, συναντώνται παλιές ταπεινές μονοκατοικίες, που κυριαρχούσαν ως το Μεσοπόλεμο, καθώς και αρχοντικά διώροφα και τριώροφα κτήρια, αρκετά εκ των οποίων χρονολογούνται στην περίοδο 1875-1925. Οι κακόμορφες, ως επί το πλείστον, πολυκατοικίες του '60 και '70, που αντικατέστησαν τα προηγούμενα κτήρια κατά τη φάση ανοικοδόμησης των Αθηνών απαντώνται σε μικρότερη συγκέντρωση στο εσωτερικό της συνοικίας. Το ένα τέταρτο του όγκου του κτηριακού αποθέματος που έχει κατασκευαστεί ως το 1950, διατηρείται ως σήμερα και το μεγαλύτερο μέρος του εντοπίζεται στο κεντρικό τμήμα της συνοικίας. Ωστόσο, πολλές είναι οι περιπτώσεις που αυτά τα αξιόλογα κατά τα άλλα κτήρια βρίσκονται σε συνθήκες πλήρους ή μερικής εγκατάλειψης, ενώ αρκετά τελούν υπό κατάληψη από ομάδες μεταναστών και περιθωριακές ομάδες (π.χ. χρήστες ναρκωτικών). Σε άλλες περιπτώσεις στεγάζουν νοικοκυριά χαμηλών εισοδηματικά ομάδων Ελλήνων ή αλλοδαπών, οι οποίοι διαβιούν κάτω από δυσμενείς συνθήκες. Ωστόσο, με αφορμή τους Ολυμπιακούς αγώνες εφαρμόστηκαν ορισμένες αποκαταστάσεις σε κτήρια που βρίσκονται σε κεντρικά σημεία, μεταξύ των οποίων και μερικά κτήρια επί της πλατείας Αυδή.

3.iii. Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Η περιοχή χαρακτηρίζεται από τρεις περιπτώσεις ιδιοκτησιακού καθεστώτος: ακίνητα τα οποία ανήκουν σε πολλούς συνιδιοκτήτες, εγκαταλειμμένα ακίνητα ή οικοπέδα που ανήκουν σε δημόσιους φορείς και τράπεζες (π.χ. διατηρητέα κτήρια ΥΠΠΟ) ή σε χρεωκοπημένες επιχειρήσεις και τέλος αρκετά μεγάλα οικοπέδα, τα οποία έχουν δεσμευτεί από κάποιο δημόσιο φορέα και για κάποιους λόγους δεν εφαρμόστηκε το σχέδιο για το οποίο δεσμεύτηκαν. Στο Μεταξουργείο παρατηρείται χαμηλότερο ποσοστό ιδιοκατοίκησης και υψηλότερο ενοικίασης ως αποτέλεσμα της μετεγκατάστασης των παλαιών κατοίκων σε άλλες περιοχές, κατά τα τελευταία τριάντα χρόνια, οι οποίοι φεύγοντας είτε πούλησαν είτε ενοικίασαν τα σπίτια τους. Οι ενοικιαστές είναι κυρίως μουσουλμάνοι και γενικά ξένοι μετανάστες, οι οποίοι για οικονομικούς λόγους δεν μπορούν να αγοράσουν την οικία τους, ενώ ορισμένοι άλλοι, κυρίως Πολωνοί, Βορειοηπειρώτες κ.α., αποτελούν ασταθείς και μετακινούμενους πληθυσμούς. Αρκετές είναι οι περιπτώσεις ενοικίασης παλαιών, κυρίως, μονοκατοικιών (δεκαετίας '50) με πολύ χαμηλό ενοίκιο και ανάλογη ποιότητα, ενώ η ιδιοκατοίκηση υπερτερεί σε πολυκατοικίες που οικοδομήθηκαν τις δεκαετίες '60 και '70. Από τα παραπάνω συμπεραίνεται ότι οι περισσότεροι ιδιοκτήτες απέκτησαν την κατοικία τους αγοράζοντας ένα διαμέρισμα στις



πολυκατοικίες που ανεγέρθηκαν στις δεκαετίες '60 και '70 στη θέση των παλιών μονοκατοικιών.

3.iv. Χρήσεις γης

Αντίστοιχα προς την ποικιλομορφία που χαρακτηρίζει το κτηριακό δυναμικό της περιοχής, αξιοσημείωτη είναι και η καταγραφή πολλών και διαφορετικών χρήσεων γης. Τα πολυόροφα κτήρια (κυρίως πέντε ή έξη ορόφων), σε περιπτώσεις που διαθέτουν μέτωπο στους κύριους οδικούς άξονες της περιοχής, όπως την οδό Πειραιώς και την Αγίου Κωνσταντίνου, στεγάζουν συνήθως υπηρεσίες, τράπεζες, γραφεία, ξενοδοχεία, καταστήματα. Δεν αποκλείεται ωστόσο κατοικίες να καταλαμβάνουν τους ορόφους και επαγγελματικές (εμπορικές ή βιοτεχνικές) δραστηριότητες το ισόγειο. Στο εγγύτερο προς την οδό Αχιλλέως τμήμα της συνοικίας συγκεντρώνονται συνεργεία, μηχανουργεία, φανοποιεία και γενικότερα οχλούσες χρήσεις καθώς και οίκοι ανοχής.

Το κεντρικό τμήμα της συνοικίας που ορίζεται κυρίως από τις οδούς Κεραμεικού και Αγησιλάου, αλλά και βορειότερα ως την οδό Μεγάλου Αλεξάνδρου, χαρακτηρίζεται ως η περισσότερο παραδοσιακή

περιοχή κατοικίας με τις αντίστοιχες χρήσεις, όπως μικρά καταστήματα τοπικού χαρακτήρα. Πρόκειται για την περιοχή που διατηρεί το μεγαλύτερο ποσοστό των παλιών της κατοίκων, ενώ παράλληλα δέχτηκε και αρκετούς νέους κατοίκους από της δεκαετία του '80 και εξής. Τα ισόγεια και πολλοί από τους ορόφους καταλαμβάνονται από επιχειρήσεις χονδρεμπορίου και μικρές βιοτεχνίες, δραστηριότητες οι οποίες σε μεγάλο βαθμό συνδέονται με την μαζική έλευση τα τελευταία χρόνια μεταναστών από ανατολικές χώρες και κυρίως την Κίνα. Την ίδια στιγμή οι ελληνικές επιχειρήσεις διέρχονται κρίση αδυνατώντας να ανταπεξέλθουν στον έντονο ανταγωνισμό. Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι τα τυπογραφεία, συνεργεία και οι λοιπές παρεμφερείς χρήσεις έχουν αρχίσει να περιορίζονται, γεγονός που οφείλεται, ως ένα σημείο, στους στόχους που έθεσε το Προεδρικό Διάταγμα του 1998 αφενός για προστασία της κατοικίας και ανάπτυξη χρήσεων αναψυχής και αφετέρου για περιορισμό των οχλουσών παραγωγικών χρήσεων.

Έτσι, από τα τέλη της δεκαετίας του '90 διαφαίνεται μια γενικότερη τάση για ένταξη νέων χρήσεων στην περιοχή, που αφορούν κυρίως χώρους ψυχαγωγίας και διασκέδασης, όπως εστιατόρια, νυχτερινά κέντρα, θέατρα και καλλιτεχνικά εργαστήρια. Η έντονα ανοδική αυτή τάση ευνοείται από την εγγύτητα του χώρου με δύο άλλες περιοχές, των οποίων η μετάλλαξη σε περιοχές αναψυχής και διασκέδασης προηγήθηκε και παρουσιάζουν πλέον έντονα στοιχεία κορεσμού. Πρόκειται για το Γκάζι και τον Ψυρρή, των οποίων ωστόσο η μονολειτουργική ανάπτυξη της διασκέδασης (και κυρίως στον Ψυρρή) απέβη μοιραία για τον οικιστικό ιστό, καθώς οι κάτοικοι έχουν πλήρως (στην περίπτωση του Ψυρρή) ή σε μεγάλο βαθμό (όσον αφορά το Γκάζι) εκδιωχθεί άμεσα ή έμμεσα από τις εστίες τους.

Άλλα συγκριτικά πλεονεκτήματα της περιοχής του Μεταξουργείου είναι τα εξής:



γεινίαση με τους πολιτιστικούς χώρους που αναπτύσσονται σήμερα στην οδό Σαρρή, την οδό Πειραιώς κ.α., κεντρικότητα της περιοχής που προσφέρει εύκολη πρόσβαση, πολλά εγκαταλειμμένα κτήρια και αποθήκες κατάλληλα για επανάχρηση με εναλλακτικές δραστηριότητες, καθώς και φθηνά ενοίκια. Σήμερα οι νέες χρήσεις διασκέδασης έχουν εγκατασταθεί κυρώς πέριξ του άξονα της οδού Γιατράκου και εντός της πλατείας Αυδή, ενώ χαρακτηριστικό της εξάρτησης των χώρων διασκέδασης από τους χώρους πολιτισμού είναι η χωροθέτησή τους σε άμεση γεινίαση με αυτούς, καθώς προηγήθηκε η εγκατάσταση πειραματικών θεάτρων και ακολούθησε η πλαισίωσή τους από καφετέριες, εστιατόρια και μπαρ.

Συμπερασματικά αναφέρεται ότι οι παραπάνω χώροι προσελκύουν νέες ομάδες ανθρώπων στην περιοχή και προβάλλουν τη σύγχρονη δυναμική για τη δημιουργία ενός νέου πλαισίου.

Αξίζει να σημειωθεί ότι οι μετανάστες έχουν διαμορφώσει ένα δικό τους δίκτυο εξυπηρέτησης των αναγκών τους, όπως εμπορικά καταστήματα και εστιατόρια με δικά τους προϊόντα, καφενεία, τηλεφωνικά κέντρα κ.α. Η νεότερη τάση αφορά εμπορικές και παραγωγικές δραστηριότητες που απευθύνονται στην ευρύτερη αγορά, όπως τα έθνικ εστιατόρια και τα εμπορικά καταστήματα των Κινέζων. Τέλος, αποτρεπτική για την κατοικία είναι η πληθώρα οίκων ανοχής και κακόφημων ξενώνων.

3.iv. Προβλήματα συνοικίας

Τα φαινόμενα υποβάθμισης της περιοχής από άποψη κοινωνική, αρχιτεκτονικού αποθέματος και δημοσίου χώρου είναι προφανή. Τα κυριότερα προβλήματα της περιοχής είναι η έλλειψη πρασίνου, ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων, εφόσον, σε μία μεγάλη έκταση που καταλαμβάνει το εσωτερικό της συνοικίας, ο μοναδικός κοινόχρηστος χώρος είναι η προσφάτως δημιουργηθείσα πλατεία Λέοντος Αυδή. Η ρύπανση και η κυκλοφοριακή φόρτιση οφείλονται αφενός στη μεγάλη εγγύτητα της περιοχής με τη μία από τις δύο κεντρικότερες πλατείες της Αθήνας, την πλατεία Ομονοίας, και αφετέρου στη λειτουργία των δρόμων του Μεταξουργείου ως συνδετικοί άξονες μεταξύ των μεγάλων λεωφόρων και οδών. Μεγάλο μέρος του κτηριακού δυναμικού του Μεταξουργείου αποπνέει εγκατάλειψη, καθώς κακόμορφες πολυκατοικίες του '60 συνυπάρχουν με ελλιπώς συντηρημένα και ερειπωμένα νεοκλασικά κτήρια, τα οποία συχνά γίνονται καταφύγιο ναρκομανών, και αυτά με τη σειρά τους συνορεύουν με μικρά ταπεινά σπίτια και κενά οικόπεδα, ενώ δε λείπει η παρουσία, παροπλισμένων συχνά, συνεργείων, αποθηκών και βιοτεχνιών. Η αυξημένη παρουσία αλλοδαπών σε συλλογικές συμβιώσεις σε συνδυασμό με τη λειτουργία ανεπιθύμητων χρήσεων, με βασικότερη τους οίκους ανοχής (οι οποίοι είναι συγκεντρωμένοι κυρίως στην οδό Ιάσονος), και την παραμονή οικογενειών με παιδιά στην ίδια περιοχή αποτελεί σημαντικό πρόβλημα διαβίωσης και δημιουργεί αίσθημα ανασφάλειας στους κατοίκους.



B. ΤΑ ΝΕΟΚΛΑΣΣΙΚΑ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ

Στις αρχές του 18ου αιώνα δημιουργείται στη δύση το πνευματικό - καλλιτεχνικό κίνημα του κλασικισμού, το οποίο διαδίδεται και επικρατεί σε ολόκληρη την Ευρώπη. Το 1828 που η Ελλάδα γίνεται ανεξάρτητο κράτος ο κλασικισμός έχει ήδη δώσει αξιόλογα δείγματα στην Ευρώπη.

Η εκλογή του Όθωνα στη θέση του βασιλιά της Ελλάδας, γιος ενός από τους μεγαλύτερους θαυμαστές της αρχαίας Ελλάδας και της τέχνης της, δε μπορούσε παρά να έχει σαν συνέπεια την εισαγωγή της αντίστοιχης αρχιτεκτονικής. Η επιλογή της Αθήνας, ανάμεσα σε άλλες αξιόλογες πόλεις, ως πρωτεύουσα της Ελλάδας είχε σαν αποτέλεσμα τα πρώτα νεοκλασικά κτίρια να κτιστούν σε αυτή. Κτίρια επιβλητικά, μνημειακά, προσαρμοσμένα στο Αττικό τοπίο, κτίρια μεγάλα (κυρίως ιδρύματα) που κτίστηκαν από εράνους και δωρεές πλουσίων ομογενών του εξωτερικού, αποτέλεσαν τα πρότυπα της λεγόμενης Σχολής της Αθήνας.

Εκείνο που κάνει τον Αθηναϊκό - Ελληνικό Νεοκλασικισμό μοναδικό σε σύγκριση με τις άλλες Ευρωπαϊκές πόλεις, είναι η μεγάλη απήχηση που έχει στους απλούς ανώνυμους πολίτες. Έτσι ενώ στην υπόλοιπη Ευρώπη η Νεοκλασική αρχιτεκτονική εμφανίζεται κυρίως στην επίσημη αρχιτεκτονική και στα ανάκτορα-μέγαρα των πλουσίων χωρίς να γίνεται κατανοητή από τον απλό λαό, στην Ελλάδα αφομοιώνεται και από τα μεγάλα λαϊκά στρώματα και χαρακτηρίζεται "λαϊκός νεοκλασικισμός". Ειδικότερα για την Αθήνα η συμπαγής μάζα των Νεοκλασικών κτιρίων βρίσκεται στην περιοχή που αργότερα χαρακτηρίστηκε ως ιστορικό Κέντρο των Αθηνών.

Τα κτίρια αυτά μπορούν να υπαχθούν από την κατασκευή τους σε δύο κατηγορίες:

Στην πρώτη κατηγορία εντάσσονται τα δημόσια κτίρια τα οποία κοσμούν το Αθηναϊκό κέντρο (Πολυτεχνείο, Εθνική Βιβλιοθήκη κ.ά)

Στη δεύτερη κατηγορία εντάσσονται τα ιδιωτικά, κατά κανόνα μικρότερης κλίμακας κτίρια, που βρίσκονται διασκορπισμένα στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου. Τα κτίρια αυτά είναι ιδιαίτερος σημαντικά γιατί σε αυτά εκφράζεται ο νεοκλασικισμός για όλον τον 19ο αιώνα, σε μεγάλη εξάπλωση και ποικίλες παραλλαγές στις κατοικίες των φτωχογειτονιών, φαινόμενο μοναδικό στην πορεία του Νεοκλασικισμού στην Ευρώπη.

Η ποιοτική αρχιτεκτονική των κτιρίων ήταν συνάρτηση της οικονομικής δυνατότητας των ιδιοκτητών. Γι' αυτό μόνο λίγες μονοκατοικίες πλουσίων αντιπροσώπευαν την έντεχνη αρχιτεκτονική αντίληψη της εποχής. Τα υπόλοιπα νεόχτιστα σπίτια κύριο σκοπό είχαν να διαθέτουν μερικές κάμαρες και υποτυπώσις κοινόχρηστους χώρους.

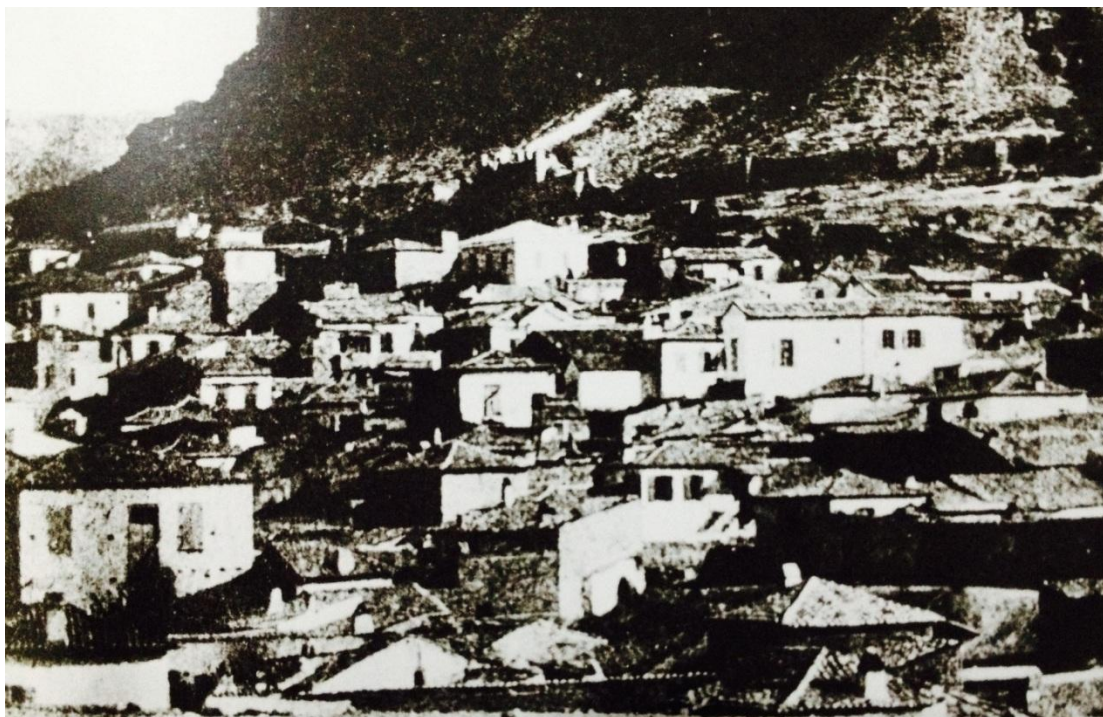


1. Η εξέλιξη των Νεοκλασικών της Αθήνας

1.1. Πρώτη περίοδος-πρόχειρη οικοδόμηση

Συγκρινόμενη με τους άλλους οικισμούς που στα τελευταία χρόνια της τουρκοκρατίας παρουσίαζαν μια αρκετά προηγμένη και ομοιογενή εικόνα αστικοποίησης (Πάτρα, Καλαμάτα, Ναύπλιο, Ερμούπολη κ.ά.) η Αθήνα συμμετείχε μόνο έμμεσα στις κύριες εμπορικές διασυνδέσεις του ελλαδικού χώρου. Αλλά αν και ακόμη στην πόλη αυτή υπήρχαν μερικά δείγματα αξιόλογης αρχιτεκτονικής, αυτά αφανίστηκαν στην πλειονότητά τους κατά την τρομερή επιδρομή του Κιουταχή την άνοιξη του 1827, οπότε και επήλθε η ερήμωση του οικισμού.

Μετά την εγκατάσταση του Όθωμα στη νέα πρωτεύουσα (1834) και το γενικό οργανισμό της ανοικοδόμησης που ακολούθησε, η ποιοτική πλευρά της ιδιωτικής αρχιτεκτονικής εμφανίζεται και πάλι εξαιρετικά καθυστερημένα. Μόλις οι λίγες μονοκατοικίες των πλουσίων που κτίστηκαν κυρίως στην περίμετρο του παλαιού πυρήνα και πάνω στα όρια των νέων οδών, αντιπροσώπευαν κατά κύριο λόγο την έντεχνη αρχιτεκτονική της πόλης. Η πλειονότητα των νεόκτιστων σπιτιών υπηρετούσε κυρίως την εξασφάλιση μερικών δωματίων και υποτυπωδών κοινόχρηστων χώρων, όπου θα διαβίωναν στοιχειωδώς οι νέοι κάτοικοι της πόλης. Ανακαινίσεις ή προσθήκες σε παλαιότερα κτίσματα ή και εντελώς νέες οικοδομήσεις γίνονταν με κάθε δυνατή οικονομία. Στόχος όλων αυτών ήταν η άμεση εκμετάλλευση της εναπανάληπτης ευκαιρίας για αξιοποίηση των διάσπαρτων μικροιδιοκτησιών στα βόρεια του βράχου της Ακρόπολης.

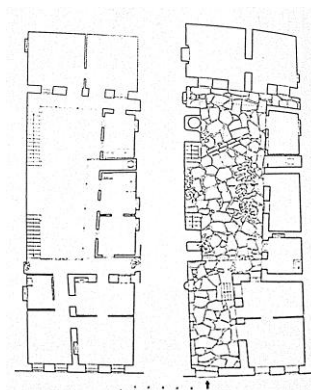
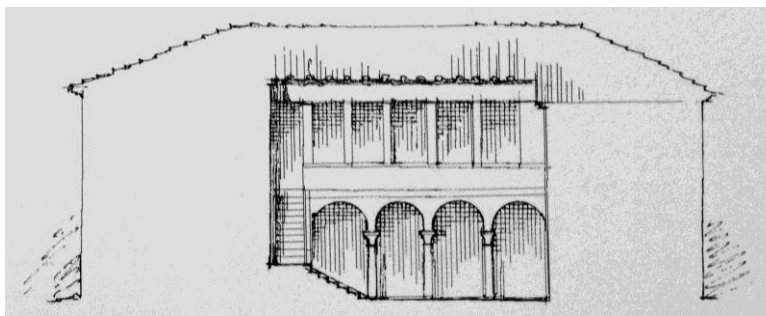
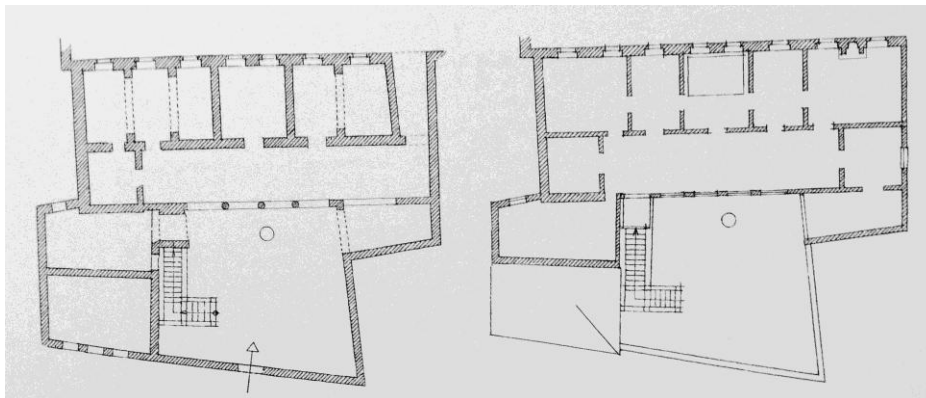




Ταυτόχρονα, οι ιδιοκτήτες ήλπιζαν ότι με τη βιαστική οικοδόμηση νέων κτισμάτων θα εμπόδιζαν οποιαδήποτε ενέργεια της Αρχής, η οποία θα επιχειρούσε μια πρώιμη απαλλοτρίωση των οικοπέδων αυτών εν όψει της διαμόρφωσης και της χάραξης των δρόμων του σχεδίου πόλης. Άμεση βέβαια υπήρξε η αντίδραση των βαυαρών στο φαινόμενο αυτό, οι οποίοι το 1836 επέβαλαν τον Κανονισμό προκειμένου να ανασχέσουν την πρόχειρη οικοδόμηση. Τα διατάγματα που τον συνέθεσαν άφηναν σχεδόν άθικτη τη λειτουργική συγκρότηση των σπιτιών. Η σχετική αυτή ελευθερία επέτρεψε στο παραδοσιακό σχήμα - το δοκιμασμένο στις βασικές συνθήκες της καθημερινής ζωής- να προσαρμοστεί αβιάστα στις νέες απαιτήσεις της μεταβαλλόμενης νοοτροπίας της πρώτης αθηναϊκής αστικής κοινωνίας.

1.ii. Ο ανοικτός τύπος κάτοψης

Ο τύπος αυτός έχει τις ρίζες του στην αρχιότητα και εξακολούθησε πολύ μετά την απελευθέρωση από τους Τούρκους να επαναλαμβάνεται στις γενικές του γραμμές στον αθηναϊκό οικισμό. Στοιχεία του είναι η τοποθέτηση του κύριου σώματος του κτιρίου στο βάθος της αυλής και η δυνατότητα επέκτασής του κατά μήκος ενός εκ των δύο μεσότοιχων του οικοπέδου μέχρι τη γραμμή του δρόμου, η παράταξη των δωματίων σε σειρά (σε αντιστοιχία, ισόγειο και όροφος), έτσι ώστε όλα να επικοινωνούν με σκεπαστό, φαρδύ, ανοιχτό διάδρομο, ο οποίος ανοίγεται προς την αυλή.





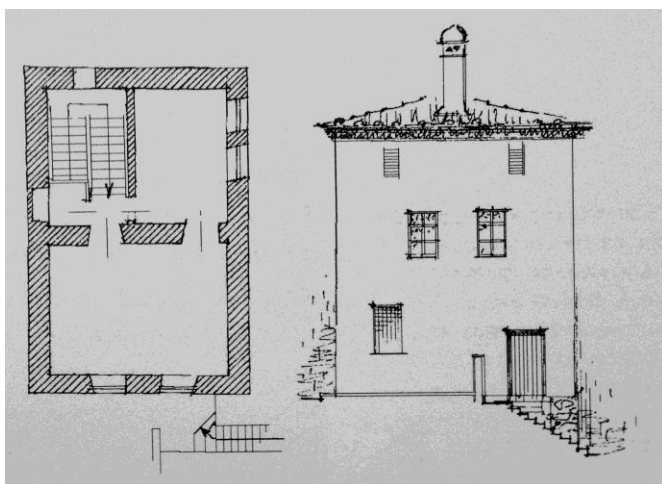
Το λειτουργικό δέσιμο του σπιτιού με την αυλή, η μεταβατική συσχέτιση υπαίθριου και κλειστού χώρου, η γραμμική διάταξη των δωματίων και η επικοινωνία τους μέσα από στεγασμένους διαδρόμους, καθώς και η πρόσβαση στον όροφο με εξωτερική σκάλα αποτελούν τα βασικά χατακτηριστικά αυτού του τύπου κάτοψης. Η απλή σύνθεση με την οποία διαμορφωνόταν ο ανοιχτός τύπος κάτοψης ήταν φυσικά εύκολο να προσαρμοστεί, με τις κατάλληλες παραλλαγές ή προσθήκες στο συνιθισμένο σχήμα των αθηναϊκών οικοπέδων που είχαν στενή όψη και αρκετό βάθος. Η στενότητα του χώρου συνήθως δεν επέτρεπε την εγκάρσια τοποθέτηση του κτίσματος αλλά την ανάπτυξή του προς το βάθος του οικοπέδου.

Όπως αναφέραμε και παραπάνω τα πρώτα βασιλικά διατάγματα έγιναν αιτία να κτίζεται το σπίτι, με ένα τμήμα του ανεπτυγμένο πάνω στο δρόμο και το υπόλοιπο στο βάθος της αυλής εφραπτόμενο σε μία από τις δύο μεσοτοιχίες, προκειμένου τα δωμάτια να φωτίζονται από την ανατολή ή τη μεσημβρία. Επομένως, οι μαντρότοιχοι με τις αυλόπορτες άρχισαν να καταργούνται. Σχηματιζόταν έτσι μια κάτοψη μορφής Γ, η οποία ήταν και συνηθέστερη στην επόμενη περίοδο, όπου το κτίσμα προς την όψη άφηνε πάντοτε στην άκρη μια είσοδο με στενό πέρασμα που οδηγούσε στην αυλή. Από εκεί εξωτερικές σκάλες (συνήθως ξύλινες) οδηγούσαν στα ανώγεια, δηλαδή στους σκεπαστούς διαδρόμους και τα χαγιάτια και από εκεί στα δωμάτια των κατοικιών.

Παρόλο που η αυλή συρρικνώθηκε αρκετά καθώς επεκτάθηκαν προς τις πλευρές οι πτέρυγες των κατοικιών, εξακολουθησε να είναι το κέντρο βάρους των καθημερινών λειτουργιών του σπιτιού, μοναδικός πνεύμονας του και αναντικατάστατος χώρος ηλιασμού των γύρω δωματίων.

1.iii. Ο κλειστός τύπος κάτοψης

Σε αντίθεση με τον ανοικτό τύπο που περιγράψαμε συνυπήρχε στον παλαιό οικισμό της Αθήνας και ένας κλειστός τύπος σπιτιού που τον χαρακτήριζε ο εξωτερικά αδιάρθρωτος, απλός κυρικός όγκος. (εικόνα...) Συνήθως το σπίτι αυτό είχε και κατώ για τους βοηθητικούς χώρους, ενώ η πρόσβαση στον υπερυψωμένο όροφο - κατοικία γινόταν με εξωτερική λίθινη ή ξύλινη σκάλα. Αν όμως υπήρχε δεύτερος όροφος, η επικοινωνία με αυτόν γινόταν με εσωτερική σκάλα. Στην Οθωνική περίοδο επιβίωσε και αυτός ο κλειστός τύπος, χωρίς τελικά να επικρατήσει. Χαρακτηριζόταν από την απλουστευμένη και συγκεντρωμένη οργάνωση των χώρων μέσα σε ένα εσωστρεφές κυβόσχημο κτίσμα. Δεν υπήρχαν σκεπαστοί διάδρομοι, χαγιάτια ή στοές. Συνήθως η εξωτερική σκάλα συναντούσε την είσοδο σε ένα μικρό ξύλινο εξώστη, όπως συμβαίνει συχνά και στα παραδοσιακά σπίτια της ελληνικής υπαίθρου.



Έως τα μέσα περίπου του 19ου αιώνα, συνυπήρχαν και οι δύο τύποι που προαναφέραμε. Για τον κλειστό μπορούμε να παρατηρήσουμε ότι αυτός έδινε μικρές δυνατότητες διεύρυνσης σε πολλές αυτόνομες κατοικίες. Επομένως, στέγαζε μία ή δύο το πολύ οικογένειες (ισόγειο & όροφος). Βέβαια σε περιπτώσεις επέκτασης με προσθήκες σε παλαιότερα κτίσματα - συχνές ιδίως κατά την Οθωνική περίοδο- το

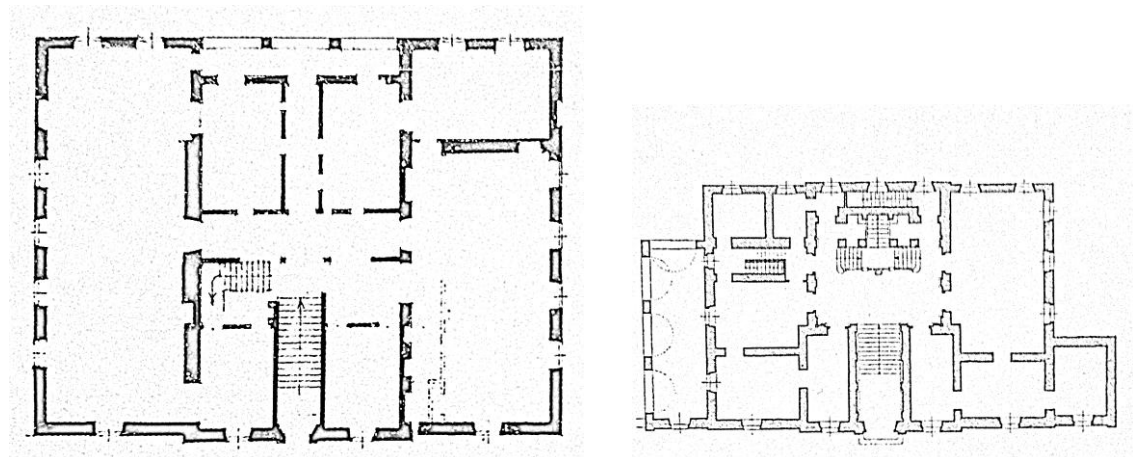
αρχικό σχήμα των κατόψεων έχανε τον αμιγή του χαρακτήρα, με αποτέλεσμα να προκύπτουν μικτοί τύποι. Όμως, ένα είναι σίγουρο: στα συνηθισμένα μικρά οικόπεδα (στενή όψη, μεγάλο βάθος) του πυρήνα της παλαιάς πόλης, επικράτησε η γραμμική διάταξη του κτίσματος με την εσωτερική αυλή, ενώ εκεί που υπήρχε κατάλληλος χώρος αναπτυσσόταν μία πιο "πρακτικά" διαρθρωμένη κάτοψη, η οποία - αν και διατηρούσε την εξάρτησή της από τις πρώιμες (παραδοσιακές) μορφές - παρείχε τη δυνατότητα προσαρμογής στις εξελισσόμενες λειτουργικές απαιτήσεις.

1.iv. Το αστικό μέγαρο

Ο βασικός τύπος της μονοκατοικίας που εισήχθη από τη Γερμανία και για αρκετά χρόνια δέσποζε στην αστική αρχιτεκτονική χαρακτηριζόταν από τριμερή κάτοψη. Δηλαδή την απλή συμμετρική διάταξη με το κεντρικό χωλ του ισογείου και τις πλαϊνές αίθουσες υποδοχής ή γραφείων, ενώ το κεντρικό κλιμακοστάσιο - που μόνο ως



πρόθεση μνημειακής έκφρασης βρισκόταν στον κεντρικό άξονα - οδηγούσε στα παρόμοιας οργάνωσης δωμάτια διαμονής του πάνω ορόφου.



Επιπλέον χαρακτηριστικός είναι ο σαφής διαχωρισμός των κύριων και δευτερευόντων χώρων και γενικότερα η διατήρηση της λειτουργικότητας χωρίς τη διατάραξη της γεωμετρικής δομής του συνόλου. Μαζί με την αντιστοιχία της οργάνωσης της πρόσοψης στην τριμερή διάταξη της κάτοψης και τη μορφολόγησή της πάνω σε ένα διακριτό σύστημα αξόνων, αποτελούν τα κύρια χαρακτηριστικά της αστικής αρχιτεκτονικής του 19ου αιώνα. Πλέον η επικοινωνία των διαμερισμάτων με τους κοινόχρηστους χώρους, η σχέση δρόμου - εισόδου - αυλής και η συμμετρία απαιτούσαν μια νέα οργάνωση. Αυτού του τύπου η κάτοψη εφαρμόζεται από την αρχή του νεοσύστατου κράτους στα μέγαρα των πλουσίων που λειτούργησαν ως υποδείγματα για την ευρύτερη ιδιωτική αρχιτεκτονική που εφαρμόστηκε με αρκετές παραλλαγές.

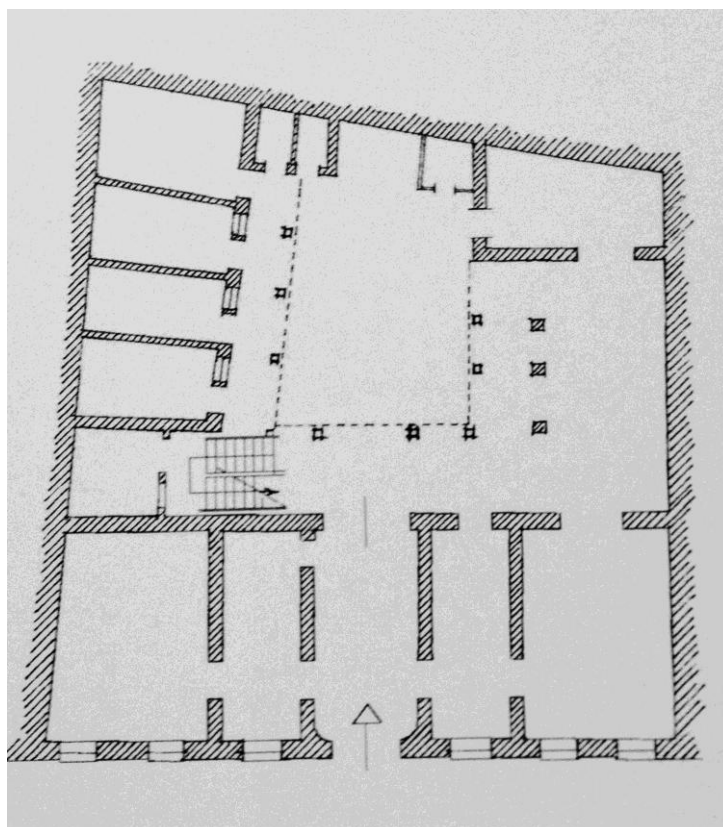




1.ν. Σύγκλιση ορθολογικών και παραδοσιακών προτύπων

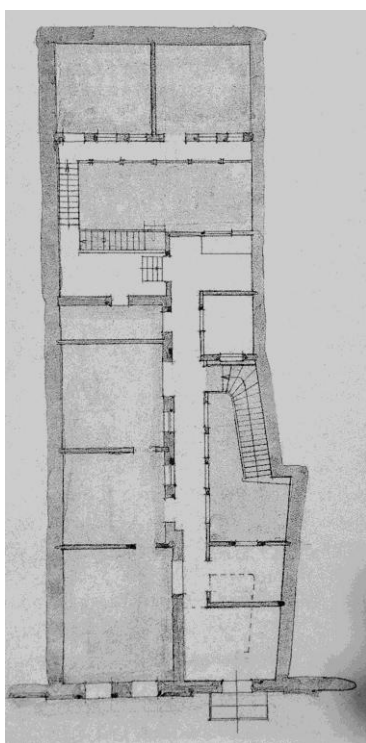
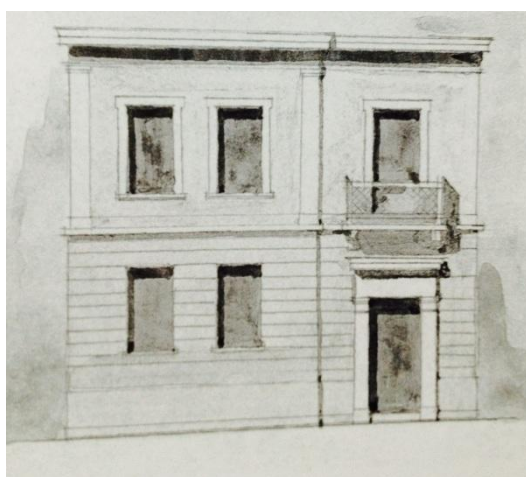
Η εισαγωγή του προτύπου της συμμετρικής κάτοψης με τον κεντρικό προθάλαμο, δεν κατέργησε την παραδοσιακή διάταξη των χώρων γύρω από μία αυλή. Αντίθετα, το νεωτερικό πρότυπο επέφερε τη μεταλλαγή της αστικής κατοικίας, σε μια πολύ πιο εξελιγμένη μορφή. Τώρα το ζητούμενο της επικοινωνίας των διαμερισμάτων με τους κοινόχρηστους χώρους, της σωστής τοποθέτησης των κλιμακοστασίων, της σχέσης δρόμου-αυλής, εισόδων-αυλής, της συμμετρικής διαμόρφωσης της όψης κλπ, απαιτούσε μία νέα πρακτική αποδευσεμένη από την παράδοση.

Στη μεταβατική αυτή εποχή οι κατόψεις τείνουν προς μια οργανική συνοχή, σε αντίθεση με τις παλιές ανοιχτές διατάξεις. Έτσι σταδιακά καταργήθηκαν οι εσωτερικές αυλές, οι ανοιχτοί διάδρομοι, οι εξωτερικές κλίμακες και δημιουργήθηκε η λεγόμενη «παλαιά πολυκατοικία». Τα κτίσματα είχαν πλέον μία ορθολογική κάτοψη, αυστηρά αξονική, όπου δύο συμμετρικά τοποθετημένα ως προς τον άξονα της εισόδου εσωτερικά κλιμακοστάσια οδηγούσαν στα χωριστά διαμερίσματα του ορόφου. Εξωτερικά οι όψεις ήταν κυρίως επίπεδες με γείσα μικρής προεξοχής για την οριοθέτηση των ορόφων, οριζόντιους αρμούς από κονίαμα για την υποδήλωση της ισόδομης βάσης του κτιρίου, ανοίγματα σε άξονες ίσων αποστάσεων, συμμετρικά τοποθετημένος εξώστης στον όροφο και στέψη με λιτή ζωφόρο και γείσο.





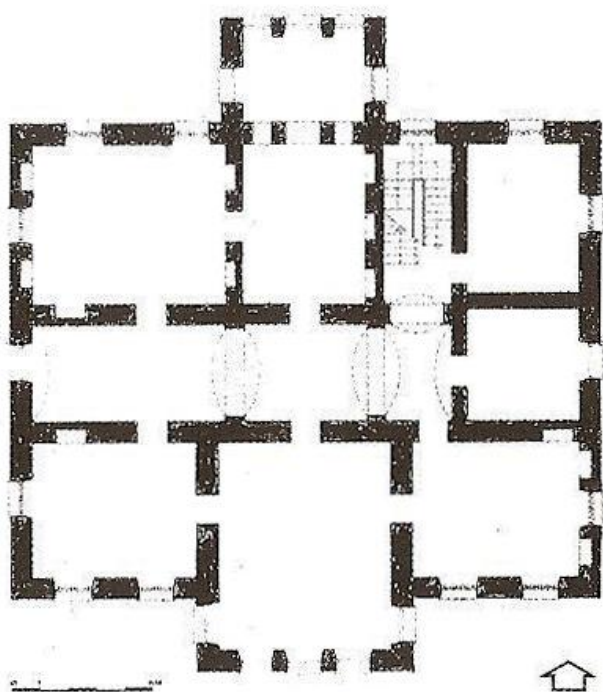
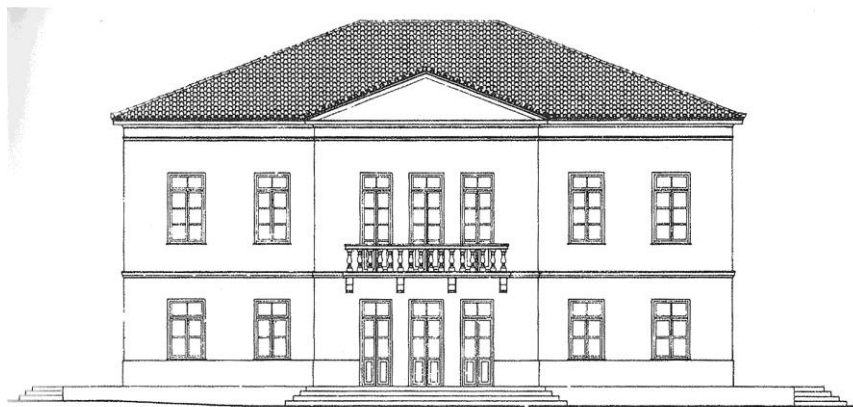
Στα μέσα του 19^{ου} αιώνα και στα πρώτα χρόνια της βασιλείας του Γεωργίου Α, αποκρυσταλώθηκαν στη νέα πρωτεύουσα τύποι κατοικίας η συνθετική οργάνωση των οποίων υποδήλωνε σύγκλιση των στοιχείων της τοπικής αρχιτεκτονικής και του κλασικισμού. Ειδικότερα από άποψη λειτουργικότητας και εσωτερικής διαρρύθμισης, επικράτησαν αρχικά δύο τάσεις ανάλογα με το μέγεθος, την ποιότητα ή το είδος της κατοικίας αλλά και το σχήμα του οικοπέδου. α) η μορφή που πλησίαζε περισσότερο τη γνωστή διάταξη των δωματίων γύρω από αυλή, β) μικτές συνθέσεις μεγαλύτερων κατοικιών με βελτίωση της λειτουργικής οργάνωσης και χαρακτηρισική τη διάταξη των ανεξάρτητων εισόδων και εσωτερικών κλιμακοστασίων για κάθε διαμέρισμα. Ο ακάλυπτος χώρος μειώνεται σημαντικά, ενώ αρχίζουν να δημιουργούνται οι εσωτερικοί διάδρομοι και οι προθάλαμοι επικοινωνίας των δωματίων.





1.vi. Τα συστήματα των όψεων

Η επικράτηση των «ορθολογικών» κατόψεων, που διαμορφώνονται μέσα σε κλειστά γεωμετρικά σχήματα και ακολουθούν άξονες συμμετρίας εξέφραζε μια αντίληψη σύνθεσης εκ διαμέτρου αντίθετη με τον μέχρι τότε παραδοσιακό τρόπο δόμησης.



Τα πρώτα μεγάλα κτίσματα της Οθωνικής περιόδου είναι αυτά που καθιέρωσαν τη χαρακτηριστική τριμερή διάρθρωση. Η όψη ανταποκρινόμενη στην εσωτερική οργάνωση διαμορφωνόταν σε τρία μέρη, όπου το προεξέχον κεντρικό συνήθως τονιζόταν με ρυθμολογικά στοιχεία ενώ τα πλαϊνά αποτελούσαν τις πτέρυγες που το πλαισίωναν. Ήταν βέβαια φυσικό οι εσωτερικές διατάξεις των αθηναϊκών κατοικιών, προσαρμοζόμενες στην ιδιαίτερη οικονομία χώρου και στις εκάστοτε λειτουργικές ανάγκες, να αποκλίνουν από τις αυστηρές αξονικές δομές των προτύπων, αν και σε κάθε περίπτωση διατηρούσαν σταθερό το συμμετρικό σύστημα της όψης.



1.vii. Τυπολογική διάταξη

Οι γενικές αναλογίες της πρόσοψης των αθηναϊκών σπιτιών, τα οποία στο κέντρο της πόλης ήταν διώροφα ή ημιτριώροφα, επέτρεπαν στις περισσότερες περιπτώσεις (δηλαδή των τριών μέχρι πέντε κατακόρυφων αξόνων ανοιγμάτων) μία σταθερή διαίρεση σε τρία μέρη, όπου το κεντρικό είχε συθήθως διπλάσιο πλάτος από τα πλαϊνά μέρη. Σχεδόν πάντα αντιστοιχούσε ένας άξονας σε κάθε πλαϊνή πτέρυγα. Επομένως, το μεσαίο τμήμα είχε κατά κανόνα τους υπόλοιπους κατακόρυφους άξονες. Κατά συνέπεια, κάθε αύξηση του ειθμού των αξόνων τόνιζε μορφολογικά το κεντρικό τμήμα της όψης. Αν το πλάτος του δεν επαρκούσε για τη διατήρηση μιας σωστής αναλογικής σχέσης με τα πλαϊνά τμήματα, γινόταν σύμπτυξη των μεσαίων ανοιγμάτων σε αυτοτελείς μορφολογικές ενότητες. Για τις διώροφες κατοικίες, η απλούστερη τριμερής διάρθρωση με την κεντρική είσοδο και τον εξώστη στον όροφο, αποτελούσε ένα βασικό και επαναλαμβανόμενο σχήμα που διατηρήθηκε έως την όψιμη φάση του κλασικισμού, στις αρχές του 20^{ου} αιώνα. Η προσθήκη μιας ακόμη πλαϊνής εισόδου, και του αντίστοιχου άξονα στις διπλοκατοικίες, δημιουργούσε μια ενδιαφέρουσα παραλλαγή, στην οποία το αρχικό συμμετρικό σχήμα παρέμενε αδιατάρακτο, καθώς το πρόσθετο τμήμα διαμορφωνόταν σε ελαφριά υποχώρηση ως προς το υπόλοιπο. Τι ίδιο συνέβαινε και στην περίπτωση της κατάργησης της κεντρικής εισόδου για να εξυπηρετηθεί το κτίσμα μόνο από πλαϊνή πρόσβαση.





Επίσης, στον πιο συνηθισμένο τύπο της ισόγειας κατοικίας, όπου η πρόσβαση γινόταν δια μέσου του πλάγιου ακάλυπτου χώρου, η όψη διατηρούσε την αυτοτέλειά της, ενώ το θύρωμα ξεχώριζε με τη δική του ρυθμολογική οργάνωση, δηλαδή τις δύο παραστάδες που υποβάσταζαν πλήρη κλασικό θριγκό. Αντίθετα, η συγκρότηση της ισόγειας μονοκατοικίας με το κλειστό αξονικόσύστημα κάτοψης εκφραζόταν με συμμετρικό σχηματισμό της όψης, ο οποίος φυσικά ήταν δυνατόν να υποστεί ορισμένες απλοποιήσεις, πχ στέψη χωρίς αέτωμα, επίπεδη διαμόρφωση των τοίχων χωρίς προεξοχή κεντρικού τμήματος.

Όλοι οι παραπάνω τύποι αφορούν τις οριστικές διατάξεις των όψεων, ιδιαίτερα της μέσης και της όψιμης περιόδου, τόσο για τα σπίτια δύο οροφδιαμερισμάτων όσο και των πολυκατοικιών. Πρόκειται για τα πιο ώριμα και ολοκληρωμένα (λειτουργικά και μορφολογικά) δείγματα του αθηναϊκού αστικού κλασικισμού.

1.viii. Ο σύνθετος τύπος της Διπλοκατοικίας

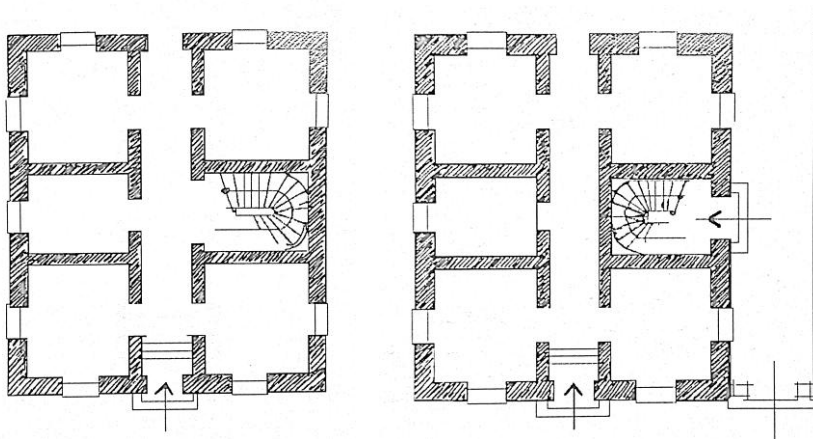
Την εποχή που αναπτυσσόταν ο οικισμός, που συμπίπτει με τη 2η και την 3η δεκαετία της βασιλείας του Γεωργίου Α', κυρίως η διπλοκατοικία, αποτελεί έναν αμιγή τύπο αθηναϊκού σπιτιού. Αυτός ο τύπος αποτελούνταν από δύο οροφδιαμερίσματα, καθένα από τα οποία έχει ξεχωριστή είσοδο από το δρόμο. Η πρόσβαση στο διαμέρισμα του ισόγειου γινόταν από εξώθυρα τοποθετημένη στην κύρια όψη μέσω μικρού εσωτερικού κλιμακοστασίου. Πλαϊνή εξώθυρα (η πλαϊνή τοποθετημένη είσοδος σε γωνιακά κτίσματα) μέσω ξεχωριστού εσωτερικού κλιμακοστασίου οδηγεί άμεσα στο επίπεδο του ορόφου όπου στεγαζόταν το δεύτερο διαμέρισμα. Βέβαια με το διαχωρισμό των κλιμακοστασίων, βασικό μειονέκτημα αποτελεί η απώλεια ωφέλιμου χώρου. Συνήθως όμως ο τύπος της διπλοκατοικίας παρουσιάζει ιδιαίτερη συνέπεια στην διάρθρωση της κάτοψης και στα δύο οροφδιαμερίσματα. Όλα τα δωμάτια επικοινωνούν με εσωτερικό διάδρομο, ενώ τα πιο ευρύχωρα συνήθως ενοποιούνται σε μεγαλύτερους χώρους υποδοχής με δίφυλλες ή τετράφυλλες πόρτες. Έτσι επαναλαμβάνεται το σύστημα που βρίσκουμε και στις απλούστερες μονοκατοικίες.

Ενδιαφέρον στην οργάνωση της διπλοκατοικίας παρουσιάζει το γεγονός ότι στην άκρη της κάτοψης συγκροτείται μια ομάδα χώρων καθαρά βοηθητικού χαρακτήρα (κουζίνα, φούρνος αποχωρητήριο) καθώς και μικρή σκάλα υπηρεσίας που συνδέει τα οροφδιαμερίσματα με την αυλή και το μικρό δώμα στη στέγη του σπιτιού αντίστοιχα. Προφανώς το τελευταίο αυτό στοιχείο (σκάλα, δώμα) είναι κάτι καινούριο στη συγκρότηση της αθηναϊκής κατοικίας, και προσδιορίζει τις ουσιαστικές μεταβολές που έγιναν κατά το β' μισό του 19ου αιώνα στη ζωή της μεσοαστικής τάξης και στον τρόπο αντιμετώπισης των καθημερινών





αναγκών. Έτσι τα βοηθητικά δωμάτια που κάποτε βρίσκονταν σε μια μεριά της αυλής, τώρα ενσωματώνονται στην κάτοψη. Επιπλέον, η συνηθισμένη στις πιο εύπορες οικογένειες της εποχής ύπαρξη υπηρεσίας προϋποθέτει χώρο διαμονής, ιδιαίτερη σκάλα και δώμα για τις δουλειές του σπιτιού, εκείνες δηλαδή που παλιά γίνονταν στην κοινόχρηστη αυλή.





2. Περιγραφή Κτιρίου

2.i. Γενικά

Πρόκειται για ένα ημιδιώροφο νεοκλασικό κτίριο που χρονολογείται στις αρχές του 19ου αιώνα. Βρίσκεται στη διασταύρωση των οδών Φαβιέρου 31 και Πουκεβίλ στην περιοχή του Μεταξουργείου, εντός του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Αθηναίων.

Το κτίριο βρίσκεται σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 212 τ.μ. και συγκροτείται σε 4 επίπεδα συνολικής επιφάνειας 467 τ.μ. Αποτελείται από ημιυπόγειο επιφάνειας 145 τ.μ., υπερυψωμένο ισόγειο 145 τ.μ., όροφο 145τ.μ. και σοφίτα 32τ.μ. Η κάτοψη του κτιρίου βρίσκεται στα όρια του οικοπέδου από την πλευρά των δρόμων και ακολουθώντας την οικοδομική γραμμή. Μέσω των εξώθυρων εισέρχεται κανείς στον αύλειο χώρο του οικοπέδου απ' όπου και βρίσκονται οι ανεξάρτητες εισόδους για το επίπεδο του ορόφου και του ημιυπογείου αντίστοιχα.

Το κτίριο αποτελείται από φέρουσα περιμετρική λίθινη τοιχοποιία. Οι εσωτερικοί φέροντες τοίχοι αποτελούνται από λιθοδομή στο επίπεδο του ημιυπογείου και του ισόγειου και από οπτοπλινθοδομή στο επίπεδο του ορόφου και της σοφίτας. Μετά από πυρκαγιά που εκδηλώθηκε στο κτίριο καταστράφηκαν ολοσχερώς τα οριζόντια ξύλινα στοιχεία του κτιρίου (ξύλινος σκελετός, πατώματα, σκάλες κ.λ.π) και η στέγη. Ίχνη τους όμως μαρτυρούν την κατασκευαστική δομή όλων αυτών των στοιχείων που ακολουθούσαν τον παραδοσιακό τρόπο κατασκευής.

Στην περιοχή του κέντρου όπου βρίσκεται το κτίριο η οικοδομική γραμμή συμπίπτει με τη ρυμοτομική και οι όροι δόμησης είναι:

Σ.Δ.=3,6 (ΦΕΚ 312Δ/78)

Κάλυψη= 60% (υπό όρους 70%)

Ύψος κατά ΝΟΚ 2012

Το υπό μελέτη διώροφο κτίσμα ανήκε παλαιότερα στην οικογένεια Μαχαίρα με αποκλειστική χρήση κατοικίας. Αργότερα πωλήθηκε σε ανώνυμες εταιρίες ακινήτων και σύμφωνα με μια επιγραφή που σώζεται στην θύρα της κεντρικής εισόδου επί της οδού Φαβιέρου, πιθανότατα για κάποια χρόνια να στέγαζε υποκατάστημα της Εθνικής Τράπεζας.

Το κτίριο έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο στο σύνολό του με Υπουργική Απόφαση (αρ. 55585 2099/91) που έχει δημοσιευθεί στο 256Δ/91 ΦΕΚ.

2.ii. Ανάλυση Κτιρίου

Το σχήμα του κτιρίου ακολουθεί την οικοδομική γραμμή και σχηματίζοντας κάτοψη Γ αφήνει έναν ακάπυπτο χώρο στην δυτική και νότια πλευρά του οικοπέδου που συνορεύει με τις όμορες ιδιοκτησίες. Συγκροτείται σε 4 επίπεδα: ημιυπόγειο, υπερυψωμένο ισόγειο, όροφο και σοφίτα.



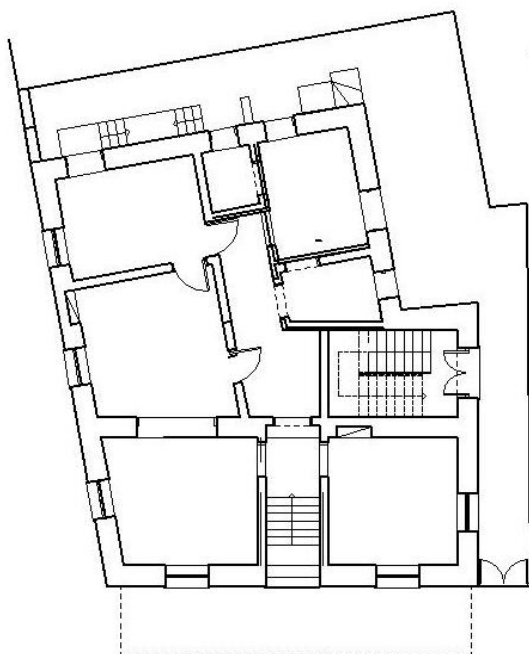
Το κτίριο αποτελεί χαρακτηριστικό τύπο διπλοκατοικίας αφού χωρίζεται σε δύο ανεξάρτητες ιδιοκτησίες, του ισογείου και του ορόφου.

Η κεντρική είσοδος του ισογείου βρίσκεται στο κέντρο της όψης επί της οδού Φαβιέρου και μέσω μιας εσωτερικής σκάλας οδηγεί στο ισόγειο, το οποίο είναι υπερυψωμένο σε σχέση με το επίπεδο του δρόμου.

Επί της οδού Φαβιέρου βρίσκεται επίσης και η κεντρική μεταλλική αυλόπορτα που μέσω του πλαϊνού αύλιου χώρου οδηγεί στην κεντρική είσοδο της κατοικίας του ορόφου. Από εκεί εσωτερικό κλιμακοστάσιο έδινε απευθείας πρόσβαση στον όροφο του κτιρίου. Ο χώρος του υπογείου διατηρούσε ανεξάρτητη είσοδο από τον ακάλυπτο χώρο στη νότια πλευρά του κτιρίου. Ίχνη διαμορφωμένων εξωτερικών σκαλοπατιών στο επίπεδο του υπογείου και του ισογείου στη νότια πλευρά του κτιρίου οδηγούν στο συμπέρασμα ότι το υπόγειο στέγαζε βοηθητικές χρήσεις της κάτω ιδιοκτησίας. Τέλος η σοφίτα είχε αποκλειστικά εσωτερική πρόσβαση από το επίπεδο του ορόφου, όμως λόγω μη δυνατότητας πρόσβασης δεν είναι σαφής η θέση της κατακόρυφης αυτής επικοινωνίας.

Το παράγωνο σχήμα του οικοπέδου ορίζει το σχήμα της κάτοψης. Ο κεντρικός άξονας συμμετρίας του κτιρίου είναι ουσιαστικά μία τεθλασμένη γραμμή που ορίζει την τυπολογική οργάνωση σε επίπεδο κάτοψης. Το ισόγειο αναπτύσσεται συμμετρικά ως προς τον κεντρικό άξονα της εισόδου με δύο χώρους εκατέρωθεν στο βόρειο τμήμα του κτιρίου. Στο κέντρο περίπου της κάτοψης ο άξονας συμμετρίας στρέφεται ακολουθώντας τη γραμμή του οικοπέδου και έτσι η κάτοψη αναπτύσσεται κατά μήκος και εκατέρωθεν του νέου άξονα διαμορφώνοντας ένα περίγραμμα τύπου Γ. Το επίπεδο του ισογείου αποτελείται από 6 δωμάτια, το κλιμακοστάσιο της εισόδου, ένα χωλ και το διάδρομο κυκλοφορίας. Οι κατόψεις του υπογείου και του ορόφου ακολουθούν την ίδια λογική. Το επίπεδο της σοφίτας βρίσκεται στο νοτιοδυτικό τμήμα του κτιρίου.

Το κύριο σώμα του κτίσματος εκτείνεται σε διώροφη διάταξη πάνω στην οικοδομική



γραμμή αφήνοντας ένα στενό ακάλυπτο χώρο (διάταξης Γ) στο νότιο και δυτικό τμήμα του οικοπέδου. Οι όψεις του κτιρίου παρουσιάζουν έντονη αισθητική διαβάθμιση.

Η όψη επί της οδού Φαβιέρου με την κεντρική είσοδο είναι αισθητικά πλουσιότερη. Ακολουθεί την τριμερή διάταξη της κάτοψης και φέρει πλούσια διακοσμητικά στοιχεία. Ο κατακόρυφος άξονας συμμετρίας τονίζεται από την είσοδο του ισογείου και τον πρόβολο που τοποθετείται κεντρικά στο επίπεδο του ορόφου. Η δεύτερη αισθητικά πλουσιότερη όψη



του κτιρίου είναι αυτή επί της οδού Πουκεβίλ. Ακολουθεί την εσωτερική διάταξη των χώρων και τα ανοίγματα διατάσσονται σε τρεις συμμετρικά τοποθετημένους κατακόρυφους άξονες. Χαρακτηρίζεται και αυτή η όψη από έντονο διάκοσμο αλλά υστερεί σε σχέση με την όψη επί της οδού Φαβιέρου. Τέλος, οι δύο εσωτερικές όψεις του κτιρίου που βλέπουν στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου οργανώνονται με βάση τις λειτουργικές ανάγκες του κτιρίου. Το μέγεθος και η θέση των ανοιγμάτων ποικίλει, δεν παρουσιάζουν συμμετρία και δεν φέρουν έντονα διακοσμητικά στοιχεία.

Παρατηρώντας τις δύο κύριες όψεις του κτιρίου προς τη μεριά των δρόμων γίνεται σαφής και η οριζόντια διαίρεση της σύνθεσης σε “βάση”, “κορμό” και “στέψη”:

Βάση : Στη χαμηλή στάθμη τρέχει μια ζώνη με επίπεδη επιφάνεια σε όλο το μήκος και των δύο προσόψεων του κτιρίου που έχει ύψος περίπου 1.85μ. από το επίπεδο του πεζοδρομίου. Η ζώνη αυτή αντιστοιχεί στο ημιυπόγειο χώρο και λειτουργεί αισθητικά σαν βάση της όψης του κτιρίου.

Κορμός: Ο κύριος κορμός του ισογείου χωρίζεται με μία γραμμική ταινία – προεξοχή από τη βάση και στην κύρια όψη του κτιρίου (οδός Φαβιέρου) τονίζεται από την εφαρμογή κονιάματος για την απομίμηση της ισόδομης λιθοδομής. Στο πάνω μέρος καταλήγει σε γείσο μέτριας προεξοχής. Σε αυτό το επίπεδο βρίσκονται και οι δύο εντυπωσιακές εξώθυρες του κτιρίου που πλαισιώνονται από παραστάδες, των οποίων ο κορμός προεξέχει από το επίπεδο του τοίχου και στέφονται με ένα απλό επίκρανο με κυμάτιο και ταινία. Πάνω από τα επίκρανα υπάρχει η στέψη της πόρτας και στην όψη της οδού Φαβιέρου ένα ταινιωτό επίστηλο οπου γίνεται βάση για τα φουρούσια του μπαλκονιού.



Τα πλαίσια των παραθύρων του ισογείου είναι τραβηχτά στο κονίαμα. Η στάθμη της μαρμάρινης πλάκας του εξώστη συμπίπτει απόλυτα με εκείνη του ενδιάμεσου γείσου και επομένως το μέτωπο αυτής της πλάκας είναι επεξεργασμένο στην ίδια διατομή όπως και εκείνο του γείσου.



Στέψη: Τα ανοίγματα του ορόφου πλαισιώνονται από παραστάδες. Στο τελείωμά τους υπάρχουν ταινιωτά επιστήλια από ταβηστό κονίαμα. Σε αυτό το επίπεδο, στην όψη επί της οδού Φαβιέρου είναι τοποθετημένος και ο εξώστης που φέρει περίτεχνο κιγκλίδωμα και μαρμάρινα φουρούσια. Ο κορμός του ορόφου καταλήγει σε πλήρη θριγκό με γείσο σύνθετης διατομής, μεγαλύτερης προεξοχής και με μεγαλύτερο μέτωπο που οριοθετεί με την έντονη σκιά του την επίστεψη του κτιρίου. Το γείσο αυτό αποτελείται από τραβηχτές ταινίες, κυμάτια και οδοντωτή ταινία. Οι ακμές της στέγης τονίζονται ακόμα περισσότερο από την τοποθέτηση ακροκέραμων.





2.iii. Κατασκευαστική Ανάλυση

Φέρων οργανισμός

-Θεμέλια

Η θεμελίωση υποθέτουμε ότι έγινε όπως σε όλες τις πετρόχτιστες κατασκευές με φέρουσα τοιχοποιία, δηλαδή θεμελίωση από πετρά που ακολουθεί τους φέροντες τοίχους σε βάθος περίπου ένα μέτρο από το δάπεδο του υπογείου.

-Τοιχοποιίες

Η φέρουσα τοιχοποιία είναι κατασκευή από πέτρα. Το πάχος της κυμαίνεται από 0.60 έως 0.65m. Το κατεστραμμένο επίχρισμα αποκάλυψε τη μεικτή λιθοδομή από λαξευτές πέτρες (αγκωνάρια) στις ακμές του και άμορφες πέτρες σε συνδυασμό με πλίνθους στην υπόλοιπη τοιχοποιία. Το κόνιαμα υποθέτουμε ότι αποτελείται όπως κατά κανόνα εκείνη την εποχή από χώμα, λίγο ασβέστη και άχυρο.





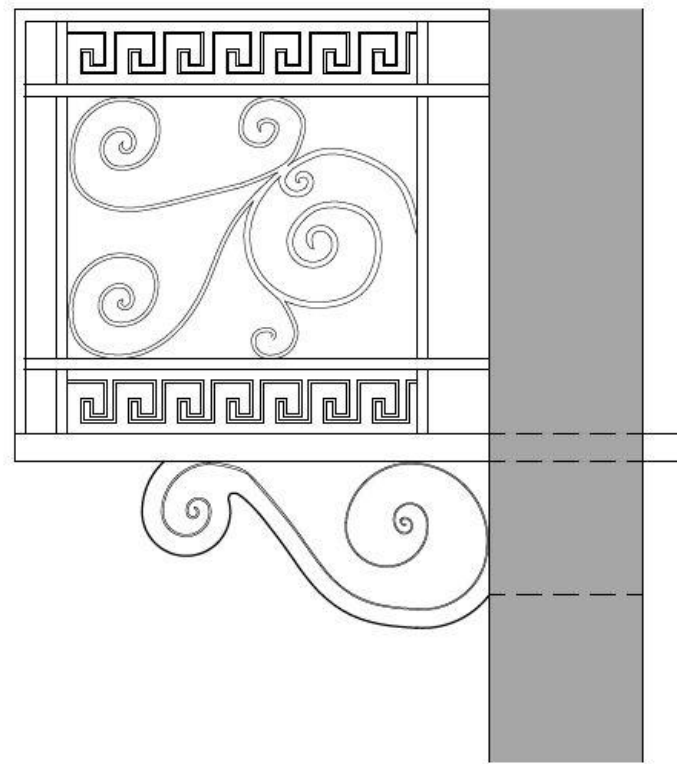
-Μεσοπατώματα

Ο οριζόντιος φέροντας οργανισμός έχει καταστραφεί ολοσχερώς μετά από πυρκαγιά που ξέσπασε στο κτίριο. Από ίχνη που διακρίνουμε εξαγάγουμε τα εξής συμπεράσματα: αποτελούνταν από ξύλινους δοκούς διατομής 15 x 17cm που εισχωρούν (πακτώνονται) στην τοιχοποιία. Ήταν τοποθετημένοι παράλληλα στην διάταξη του μικρού ανοίγματος σε αποστάσεις περίπου 45cm. Οι ξύλινες σανίδες του δαπέδου ήταν καρφωμένες πάνω σε στρωτήρες διατομής 3x8 cm.



-Εξώστης

Ο εξώστης βρίσκεται στην κύρια όψη του κτιρίου επί της οδού Φαβιέρου. Η βάση του αποτελείται από μαρμάρινη πλάκα με φάτνωμα που στηρίζεται σε δύο μαρμάρινα φουρούσια πακτωμένα μέσα στην τοιχοποιία. Φέρει μεταλλικό σφυρήλατο κιγκλίδωμα με περίτεχνα σχέδια.



-Στέγη

Η στέγη του κτιρίου έχει καταρρεύσει μετά την πυρκαγιά. Από την γεωμετρία του κτιρίου μπορούμε να συμπεράνουμε ότι ήταν τετράριχτη σχήματος Γ, ακολουθώντας. Στο νοτιοδυτικό τμήμα του κτιρίου όπου βρίσκονταν ο υπερυψωμένος χώρος της σοφίτας διαμορφωνόταν σε ξεχωριστή στάθμη μία μικρότερη τετράριχτη στέγη. Ο σκελετός της, όπως στα περισσότερα κτίσματα εκείνης της εποχής, αποτελούνταν από ξύλινα ζευκτά διατομής περίπου 15cm και το σημείο που ο αμείβοντας συνδέεται με τον ελκυστήρα βρίσκονταν μέσα στην πέτρινη τοιχοποιία.

-Διαχωριστικά Στοιχεία

Οι διαχωριστικοί τοίχοι είναι κατασκευασμένοι από δομική τοιχοποιία από συμπαγείς οπτόπλινθους διαστάσεων 21x10x4cm. Το πάχος τους κυμαίνεται από 0.15 έως 0.20m. Ορισμένοι εσωτερικοί τοίχοι που λειτουργούν ως φέροντες είναι κατασκευασμένοι από λιθοδομή (όπως οι περιμετρικοί), μόνο όμως στο επίπεδο του υπογείου και του ισόγειου.

Στοιχεία Επικάλυψης

-Δάπεδα

Εξαιτίας της πυρκαγιάς τα δάπεδα του κτιρίου σεν σώζονται. Σύμφωνα με τα ίχνη που υπάρχουν φαίνεται να ήταν αποτελούνταν από ξύλινες καρφωτές σανίδες. Στους βοηθητικούς χώρους του κτιρίου (κουζίνα, λουτρό) πιθανόν να υπήρχε επικάλυξη με πλακίδια τσιμεντοκονίας ή κεραμικά.



-Επιχρίσματα - Χρώματα

Οι τοιχοποιίες (εσωτερικές και εξωτερικές) και οι οροφές φέρουν σε όλο το τμήμα τους επίχρισμα πάχους περίπου 4cm. Οι χρωματισμοί έχουν γίνει με υδρόχρωμα, ενώ ορισμένα δωμάτια έχουν βαφτεί μεταγενέστερα με πλαστικό χρώμα.



-Οροφές

Οι οροφές του κτιρίου ήταν κατασκευασμένες από μπαγδάτι. Στην κάτω πλευρά των δοκών του πατώ-ματος ήταν καρφωμένοι σε κάθετη φορά οι μπαγδατοπήχεις της οροφής. Τα μικρά διάκενα τους ήταν γεμισμένα με κονίαμα που περιείχε τρίχες ζώων και από πάνω ακολουθούν δύο επιστρώσεις κονιάματος.

-Επικεράμωση

Η στέγη του κτιρίου ήταν καλυμμένη με κεραμίδια βυζαντινού τύπου τοποθετημένα σε πέτσωμα που ήταν καρφωμένο στις τεγίδες.

-Ανοίγματα

Όλα τα ανοίγματα στις όψεις διατηρούν το ίδιο πρέκι. Οι διαστάσεις του πλάτους ποικίλουν. Το υπέρθυρο είναι σχηματισμένο από χαμηλωμένο τόξο κατασκευασμένο από τούβλα ενώ για την πλήρη οριζοντίωση του και την εφαρμογή του σοβά έχει τοποθετηθεί μεταλλική ράβδος και το κενό έχει καλυφθεί με γεμίσματα. Οι λαμπάδες είναι σχηματισμένοι από λαξευτούς λίθους και οπτόπλινθους. Οι ποδιές τους είναι όλες από τσιμεντο-κονία με ενίσχυση ράβδων χάλυβα.





-Κουφώματα

Όλα τα κουφώματα είναι ξύλινα και η τυπολογία τους ποικίλει από χώρο σε χώρο. Τα ανοίγματα του ισόγειου και του ορόφου στις όψεις του κτιρίου προς το δρόμο φέρουν ξύλινα σκούρα. Τα ανοίγματα του υπογείου υποθέτουμε ότι έφεραν μεταλλικό κιγκλίδωμα.



-Πόρτες

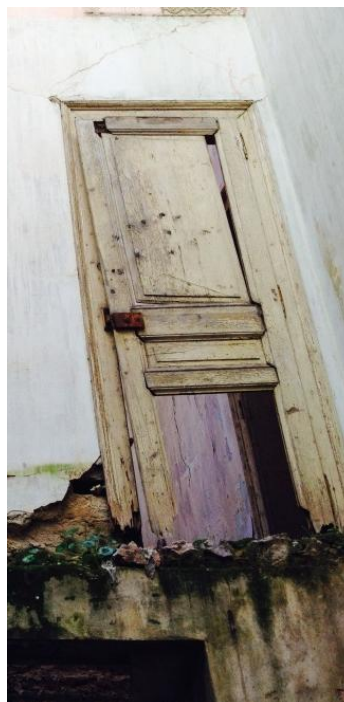
Εξώθυρες: Η εξώθυρα της οδού Φαβιέρου δεν σώζεται. Η εξώθυρα της κατοικίας του ορόφου που βρίσκεται στη δυτική όψη του κτιρίου που βλέπει στον ακάλυπτο είναι δίφυλλη ταμπλαδωτή με κινητά εσωτερικά τζαμιλίκια στο πάνω μέρος, ενώ το άνοιγμα της θύρας χωρίζεται με μια οριζόντια δοκό «μεσοκάσι» σε ένα φεγγίτη, με εξωτερική σιδεριά και εσωτερικό σταθερό τζάμι.

Υαλόθυρες: Οι πόρτα που οδηγεί στον εξώστη είναι ξύλινη ταμπλαδωτή με υαλοστάσια στο πάνω μισό μέρος των φύλλων και ταμπλάδες στο υπόλοιπο μισό, και αυτές έχουν μεσοκάσι και ανοιγόμενο φεγγίτη σε οριζόντιο άξονα.

Εσωτερικές πόρτες: Οι τύποι που επικρατούν είναι οι μονόφυλλες. Στο ισόγειο και στον όροφο συναντάμε και τον τύπο της φαρδιάς τρίφυλλης ταμπλαδωτή πόρτα χωρίς φεγγίτη.

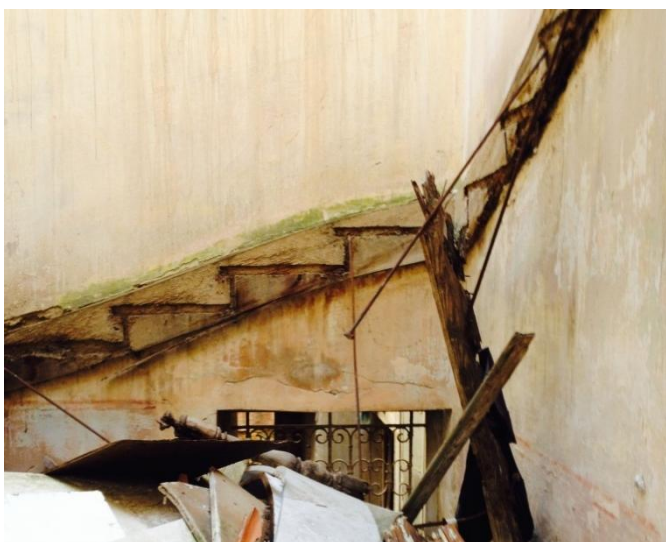
-Παράθυρα

Ανοιγόμενα σε κάθετο άξονα με 4 υαλοστάσια και ανοιγόμενο φεγγίτη σε οριζόντιο άξονα. Τα παντζούρια είναι γαλλικού τύπου με σταθερές περσίδες και είναι τοποθετημένα περίπου στην μέση της τοιχοποιίας, τα πλαίσια τους είναι τραβηχτά στο κονίαμα.



-Κατακόρυφη Επικοινωνία

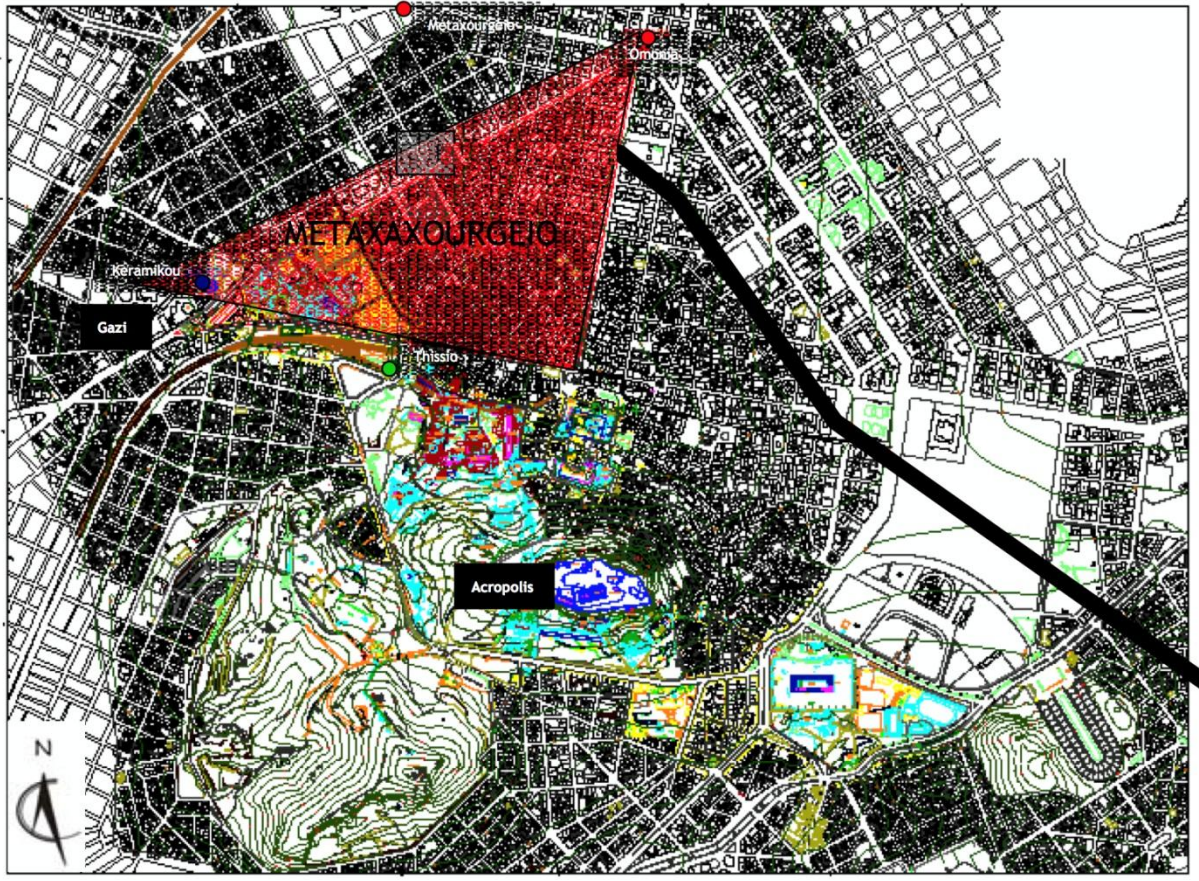
Η κύρια κατακόρυφη επικοινωνία γινόταν με ξύλινες σκάλες. Η μία που οδηγούσε από το δρόμο στο επίπεδο του υπερυψωμένου ισογείου ήταν γραμμική, δεύτερη που οδηγούσε στο επίπεδο του ορόφου ήταν γυριστή τύπου (U). Σήμερα σώσσονται μόνο τα ίχνη των βαθμιδοφόρων.





Γ. ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ

1. Η ένταξη της νέας χρήσης



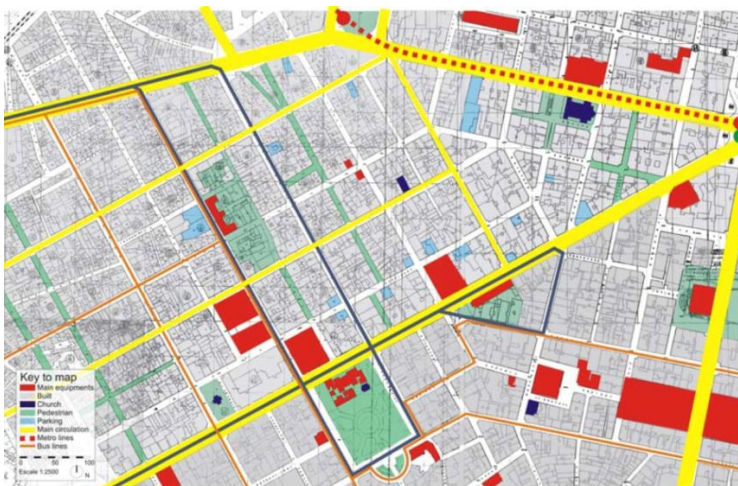
Η συνοικία του Μεταξουργείου παρουσιάζει σήμερα μία πολυδιάστατη φυσιογνωμία με ποικίλα προβλήματα αλλά και μεγάλες προοπτικές ανάπτυξης. Η εγκατάλειψη της συνοικίας τις περασμένες δεκαετίες οδήγησε σταδιακά στην απομάκρυνση μεγάλου βαθμού της χρήσης κατοικίας και την αποδυνάμωση του εμπορικού και του πάλαι ποτέ βιοτεχνικού της δυναμικού. Μεγάλο μέρος του κτιριακού δυναμικού του Μεταξουργείου απέπνεε εγκατάλειψη καθώς κακόμορφες πολυκατοικίες της δεκαετίας του '60 συνυπήρχαν με ελλιπώς συντηρημένα και επειπωμένα νεοκλασικά, τα οποία συχνά γίνονταν καταφύγια αστέγων. Παράλληλα με την αύξηση του αριθμού των μεταναστών παρατηρήθηκε αύξηση σε συλλογικές συμβιώσεις εθνικών μειονωτήτων αλλά ταυτόχρονα δημιουργήθηκε ένα νέο δίκτυο εμπορικής δραστηριότητας που εξυπηρετούσε αυτές τις ομάδες. Μια πιο προωθημένη ερμηνεία αυτής της κατάστασης τα μπορούσε να θεωρηθεί ότι και τα ίδια αυτά τα φαινόμενα υποβάθμισης συνιστούν μέρος της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας του Μεταξουργείου, τα οποία με κατάλληλες παρεμβάσεις είναι δυνατόν σε μεγάλο



βαθμό να μετριαστούν και εν συνεχεία να συμβάλλουν στη σύνθεση μιας πρωτότυπης κουλτούρας, μοντέρνας και πολυδιάστατης.



Ήδη τα τελευταία χρόνια έχουν γίνει σοβαρές προσπάθειες αναβάθμισης της περιοχής, που περιλαμβάνουν βελτίωση των χώρων πρασίνου, αποκατάσταση και συντήρηση των εγκατελειμένων νεοκλασσικών κλπ. Παράλληλα έχουν ενταχθεί ποικίλες νέες χρήσεις δίνοντας μία νέα δυναμική στην περιοχή. Η εγκατάσταση πειραματικών θεάτρων, χώρων τέχνης και η ανάπτυξη γύρω από αυτά χώρων αναψυχής (καφετέριες, εστιατόρια, μπαρ) μετατρέπουν σταδιακά το Μεταξουργείο σε ένα νέο πόλο της Αθήνας που περιλαμβάνει πολιτισμό και αναψυχή.



METAXOURGEO SPECIAL TOPICS IN URBAN PLANNING VIII
 DIMITRIS POLYCHRONOPOULOS MIOUËL SOLIS LLISTO JORGE HERNÁNDEZ NIETO

URBAN ANALYSIS
 E: 1/2500



Τέλος, Η γειννίαση της περιοχής με το ιστορικό κέντρο της πόλης, η άμεση συγκοινωνιακή σύνδεσή της με μερικά από τα μεγαλύτερα σημεία ενδιαφέροντος των Αθηνών (π.χ. Εθνικό Αρχαιολογικό Μουσείο, Εθνικό Θέατρο κ.τ.λ) ενισχύει την δυναμική της. Σημαντικό ρόλο παίζει και η συγκοινωνιακή σύνδεση με την υπόλοιπη πόλη (Μετρό) αλλά και με τα προάστια και την περιφέρεια (Κεντρικός Σιδηροδρομικός Σταθμός και υπεραστικοί σταθμοί λεωφορείων). Για τους παραπάνω λόγους παρατηρείται πλέον μία αύξηση των ξενοδοχειακών καταλυμάτων στην περιοχή σήμερα. Στην περιφέρεια της πλατείας Καραϊσκάκη αλλά και κατά μήκος της οδού Δεληγιάννη και των παρόδων έχει πλέον αναπτυχθεί ένα μεγάλο δίκτυο ξενοδοχειακών μονάδων που φιλοξενεί όλο το χρόνο επισκέπτες της πόλης τόσο από το εξωτερικό όσο και από το εσωτερικό.

Το υπό μελέτη κτίριο, που σήμερα τελεί υπό πλήρη εγκατάλειψη, αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι της ιστορίας της Αθηναϊκής αρχιτεκτονικής. Για τους λόγους που αναλύθηκαν παραπάνω η νέα χρήση που επιλέχθηκε για το κτίριο είναι αυτή της μικρής ξενοδοχειακής μονάδας, με δυνατότητα φιλοξενίας 18 ατόμων, πιστεύοντας ότι με τον τρόπο αυτό θα συμβάλει στην ανάδειξη της περιοχής και θα μετέχει πλέον ενεργά στο κοινωνικό γίνεσθαι της πόλης.

2. Αρχές σχεδιασμού πρότασης

Η παρουσίαση των ενεργειών αποκατάστασης και επανάχρησης αποτελεί το στάδιο το οποίο βασίστηκε στην ανάλυση, τεκμησίωση και αξιολόγηση των στοιχείων του κτιρίου. Βασική επιλογή είναι πρωτίστως η διατήρηση μέσω της αποκατάστασης και του εκσυγχρονισμού με την υποδοχή της νέας χρήσης, χωρίς να αλλοιωθεί η φυσιογνωμία και η αυθεντικότητα του κτιρίου με τελικό στόχο να ανβιώσει και να μετέχει ενεργά στη ζωή της πόλης.

Όπως υπαγορεύουν και οι διεθνείς συμβάσεις που έχει αποδεχθεί η χώρα μας και αποτελούν ήδη νομοθετικό πλαίσιο για τα ιστορικά κτίρια (Ν.2039/1992 Κύρωση της Συνθήκης της Γρανάδας), βασική αρχή για κάθε πρόταση αποκατάστασης και ένταξης νέων χρήσεων σε ένα ιστορικό κτίριο είναι ότι κάθε νέα επέμβαση πρέπει να σέβεται την ταυτότητά του και να αναδεικνύει τα τυπολογικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά του κτιρίου, λαμβάνοντας υπόψη και τη δομοστατική του οργάνωση. Ωστόσο, τα στοιχεία που έχουν υποστεί ανεπανόρθωτες ζημιές θα αντικατασταθούν με νέες κατασκευές που θα εντάσσονται αρμονικά στο παλιό κέλυφος.

Οι επεμβάσεις για τη νέα χρήση θα πρέπει να ακολουθούν τις διατάξεις του σύγχρονου Κτιριοδομικού Κανονισμού για τη σωστή και ασφαλή λειτουργία του κτιρίου, αλλά ταυτόχρονα θα πρέπει να διατηρούν και έναν αναστρέψιμο χαρακτήρα, καθώς ένα ιστορικό κτίριο μπορεί να επαναχρησιμοποιηθεί ακόμα και διαφορετικά ανάλογα με τις ανάγκες της εκάστοτε εποχής.



Σύμφωνα με τα παραπάνω οι αναγκαίες επεμβάσεις για τη στατική επάρκεια του κτιρίου και την ανταπόκρισή του στις νέες λειτουργίες θα αντιμετωπιστούν με τρόπο ώστε:

- Να αναγνωρίζονται και να προβάλλονται τα αυθεντικά στοιχεία της τυπολογίας του, τα ιδιαίτερα μορφολογικά χαρακτηριστικά και η κατασκευαστική δομή του.
- Οι απαραίτητες επεμβάσεις για τη στατική του επάρκεια να είναι διακριτές και να δηλώνουν με σαφήνεια το σύγχρονο χαρακτήρα τους.
- Οι νέες εγκαταστάσεις για τον εκσυγχρονισμό του κτιρίου (θέρμανση, φωτισμός, πυρανίχνευση κλπ) να ικανοποιούν πλήρως τις σύγχρονες λειτουργικές απαιτήσεις χωρίς να διαταράσσουν την αισθητική ενότητα των χώρων.



3. Εργασίες αποκατάστασης

Πιο συγκεκριμένα προτείνονται όλες οι αναγκαίες εργασίες στατικής επάρκειας όγω βλαβών που έχουν υποστεί τα δομικά στοιχεία λόγω της παλαιότητάς τους, της έλλειψης συντήρησης και της μειωμένης ποιότητας και ιδιοτήτων των παλαιών παραδοσιακών δομικών υλικών που τα συγκροτούν. Οι προτάσεις αυτές θα πρέπει να εκτελεστούν με συστήματα και μεθόδους κατασκευής, τεχνολογίες και υλικά παραδοσιακά και σύγχρονα, που να πληρούν τις αρχές συμβατότητας και να αυξάνουν την αντοχή και την πλαστικότητα του δομικού συστήματος χωρίς να αλλοιώνουν τον τρόπο λειτουργίας του. Όλες αυτές οι εργασίες θα πρέπει να γίνουν για να εξαλείψουν τα αίτια που τις προκάλεσαν και όχι για την επιφανειακή και προσωρινή επισκευή τους.

Οι εργασίες που προτείνονται για το υπό μελέτη κτίριο συνοψίζονται στις παρακάτω ενέργειες:

- Συντήρηση και αποκατάσταση των **φερουσών τοιχοποιιών**, ιδιαίτερα στο επίπεδο του υπογείου όπου οι τοίχοι παρουσιάζουν έντονο πρόβλημα λόγω της ανερχόμενης υγρασίας. Θα χρειαστεί καθαρισμός των επιφανειών από μικροοργανισμούς, βρύα, μύκητες και υπολείμματα επιχρίσματος και χρώματος, πιθανόν σημειακή απομάκρυνση του υπάρχοντος συνδετικού κονιάματος και νέα αρμολόγηση. Απαραίτητος είναι ο έλεγχος τόσο του υπάρχοντος υλικού αρμολόγησης, όσο και του προτεινόμενου, σχετικά με την αντοχή, τη συμβατότητα αλλά και τη συγκλίνουσα αισθητική τους. Στόχος του αρμολογήματος είναι η βελτίωση της θλιπτικής αντοχής του κονιάματος. Στα σημεία που υπάρχουν σημαντικά κενά θα γίνουν ενέματα, ενώ όπου παρουσιάζεται σημαντική φθορά του υλικού θα πραγματοποιηθεί ανακατασκευή με υλικά και τρόπο δόμησης όμοια με τα αυθεντικά. Οι πιθανές ρωγμές στις τοιχοπλίες αποκαθίστανται με τοπική εξυγίανση και ομογενοποίηση των αποδιοργανώσεων μέσω λεπτόρρευστων ενεμάτων και αρμολογημάτων δομής. Οι φθαρμένοι λίθοι και οπτόπολινθοι αντικαθίστανται όπου αυτό είναι δυνατό.

- **Ενίσχυση θεμελίωσης** και θεμελιολωρίδων από λιθοδομή λόγω πιθανής στατικής ανεπάρκειας. Η ενίσχυση γίνεται περιμετρικά με νέες θεμελιώσεις οπλισμένου σκυροδέματος. Επίσης, στο επίπεδο του υπογείου, όπου στην υφιστάμενη κατάσταση το έδαφος είναι καλυμένο από οικοδικά υλικά λόγω της κατάρρευσης, κατασκευάζεται πλάκα εξυγίανσης που αποτελείται από μία στρώση χαλίκι (πάχους 0.08μ) και μια πλάκα σκυροδέματος (πάχους 0.13μ) για περεταίρω εξασφάλιση από την ανερχόμενη υγρασία του εδάφους.

- Αποκατάσταση **ξύλινων στοιχείων**: Με την πυρκαγιά που ξέσπασε στο κτίριο πριν από χρόνια το μεγαλύτερο ποσοστό των ξύλινων στοιχείων του κτιρίου απανθρακώθηκε ή κατέρρευσε. Ωστόσο από τα ίχνη των οπών ή τα κομμάτια του ξύλινου σκελετού που έχουν καταρρεύσει στο εσωτερικό του κτιρίου, μπορούμε αν



αντλήσουμε πληροφορίες για τις διαστάσεις και τις διατομές. Με βάση αυτά τα στοιχεία προτείνουμε την ανακατασκευή των ξύλινων πατωμάτων, των οροφών, των κλιμακοστασίων και της στέγης. Λαμβάνοντας όμως υπόψη τις απαιτήσεις της νέας χρήσης που θα στεγάσει το κτίριο, η ανακατασκευή των πατωμάτων θα γίνει με παραδοσιακό τρόπο αλλά και σύγχρονα υλικά καθώς θέλουμε να εξασφαλιστεί η ηχομόνωση και να αποφευχθούν φαινόμενα τριξίματος. Ομοίως γίνεται η ανακατασκευή της στέγης του κτιρίου, η οποία έχει καταστραφεί ολοσχερώς. Στην νέα κατασκευή προβλέπεται θερμομόνωση και υγρασιμόνωση καθώς και μεταλλικοί σύνδεσμοι στα ξύλινα στοιχεία και αγκυρώσεις στην περιμετρική τοιχοποιία για εξασφάλιση της στατικότητάς της. Για τη σωστή απορροή των ομβρίων υδάτων προτείνεται μολύβδινο περιμετρικό λούκι με αντίστοιχες νέες υδρορροές.

- Αποκατάσταση **εσωτερικών τοιχοποιιών**: Λόγω της κακής κατάστασης διατήρησης του κτιρίου οι εσωτερικές τοιχοποιίες έχουν υποστεί σημαντικά σημαντικές φθορές. Για το λόγο αυτό, προτείνεται η λεπτομερής εξέταση των επιμέρους στοιχείων, ο καθαρισμός τους από υγρασία, μικροοργανισμούς και υπολείματα επιχρίσματος, ενέματα και αρμολόγηση για την αντιμετώπιση αποδιοργανώσεων.

- **Ξύλινα κουφώματα**: Το μεγαλύτερο μέρος των κουφωμάτων έχει απανθρακωθεί μετά την πυρκαγιά. Ωστόσο τα λιγοστά στοιχεία που σώζονται μας επιτρέπουν να έχουμε ένα δείγμα για την ανακατασκευή του συνόλου των κουφωμάτων (πόρτες - παράθυρα - μπακονόπορτα). Για την ένταξη της νέας χρήσης προτείνεται η χρήση ενεργειακών διπλών υαλοπινάκων σε όλα τα ανοίγματα του κτιρίου.

- Συντήρηση των **μεταλλικών κιγκλιδωμάτων** στα παράθυρα, τις εξώθυρες και στον εξώστη του κτιρίου. Τα μεταλλικά στοιχεία ξύνονται για να απομακρυνθεί η οξείδωση και επαλείφονται με αστάρι και χρώμα μολυβί. Η ίδια διαδικασία προτείνεται να ακολουθηθεί και για το **στέγαστρο** που βρίσκεται στην όψη επί της οδού Φαβιέρου. Ο σκελετός του θα αποκατασταθεί και η επικάλυψη θα αντικατασταθεί από διάφανο υλικό (γυαλί ή πλεξιγκλας) που ταυτόχρονα θα επιτρέπει την διέλευση του φωτός αλλά και την προστασία από την βροχή.

- Αντικατάσταση σπασμένων οπτοτόπλινθων τόσο στα **κορνιζώματα** και στις **παραστάδες ανοιγμάτων**, όσο και στις **γραμμικές ταινίες** στις ζώνες των πατωμάτων και στην **επίστεψη** του κτιρίου.

- Αποκατάσταση **επιχρισμένων επιφανειών** και **χρώματος** όλων των όψεων. Προτείνονται οι κατάλληλες διεργασίες, όπως ξύσιμο των τοίχων για την ανανέωση της επιδερμίδας του κτιρίου και στη συνέχεια επικάλυψη των τοίχων με νέα χρώματα. Συγκεκριμένα για τους εξωτερικούς τοίχους προτείνεται η ώχρα η οποία υπάρχει μέχρι σήμερα στο κτίσμα. Ταυτόχρονα τα κορνιζώματα και οι γραμμικές προεξοχές θα βαφτούν με υπόλευκο χρώμα ώστε να τονίζονται και να προσδίδουν το



προσδοκώμενο ανάγλυφο στις όψεις. Τέλος όσο αφορά στο εσωτερικό του κτιρίου, τόσο οι υφιστάμενες τοιχοποιίες όσο και τα νέα χωρίσματα που θα κατασκευαστούν για τις νέες ανάγκες θα επιχριστούν και θα βαφτούν σε γήινους τόνους.

4. Γενική περιγραφή πρότασης

Η μελέτη αφορά την διατήρηση ανάδειξη, αποκατάσταση και επανάχρηση του κτιρίου. Περιλαμβάνει την ενίσχυση του ΦΟ του κτιρίου, την απομάκρυνση των μεταγενέστερων προσθηκών του πλήττουν την αισθητική του, την συντήρηση ή ανακατασκευή των μορφολογικών του στοιχείων καθώς και την διαμόρφωση των εσωτερικών χώρων για την εξυπηρέτηση των αναγκών της νέας χρήσης.

Για να εξυπηρετηθούν οι ανάγκες της νέας χρήσης κρίθηκαν απαραίτητες κάποιες αλλαγές στην διαρρύθμιση των χώρων εσωτερικά αλλά και εξωτερικά του κτιρίου. Η βασική τυπολογική διάρθρωση των χώρων παραμένει σε μεγάλο βαθμό η ίδια, αφού εξυπηρετεί τη χρήση και προτείνονται συγκεκριμένες αλλαγές που αφορούν στην κατακόρυφη επικοινωνία του κτιρίου και την προσβασιμότητα.

Η διάρθρωση των χώρων της ξενοδοχειακής μονάδας προτείνεται ως εξής:

Η κύρια είσοδος παραμένει η κεντρική είσοδος επί της οδού Φαβιέρου, που μέσω μιας μικρής κλίμακας οδηγεί στο επίπεδο του υπερυψωμένου ισογείου. Στο επίπεδο αυτό τοποθετούνται οι κοινόχρηστοι χώροι της υποδοχής και της τραπεζαρίας. Το κεντρικό χωλ όπου βρίσκεται πλέον το κλιμακοστάσιο, και ο διάδρομος που αποτελεί τον βασικό άξονα συμμετρίας του κτιρίου οδηγεί προς τους επιμέρους χώρους που θα αποτελέσουν τα δωμάτια. Το επίπεδο του ισογείου περιλαμβάνει 3 δωμάτια.

Το επίπεδο του ορόφου ακολουθεί και αυτό την αρχική τυπολογική διάρθρωση και περιλαμβάνει 5 δωμάτια. Στη νότια πλευρά κατασκευάζεται ένα μικρό κλιμακοστάσιο που οδηγεί στο επίπεδο της σοφίτας, όπου τοποθετείται ένα ακόμη δωμάτιο.

Το επίπεδο του υπογείου έχει πλέον και εσωτερική πρόσβαση από το κεντρικό κλιμακοστάσιο του κτιρίου αλλά και εξωτερική από τον ακάλυπτο χώρο στην νότια πλευρά του οικοέδου. Το υπόγειο περιλαμβάνει το γραφείο της διεύθυνσης, τα κοινόχρηστα WC καθώς και τις απαραίτητες βοηθητικές χρήσεις για τη σωστή λειτουργία της μονάδας όπως κουζίνα-παρασκευαστήριο, ιματιοθήκη και χώρο για τις ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις του κτιρίου.

Τέλος για τον εξυγρονισμό του κτιρίου αλλά και για την δυνατότητα πρόσβασης ΑΜΕΑ προβλέπεται η εγκατάσταση ανελκυστήρα στο εσωτερικό του κελύφους καθώς και εγκατάσταση stair lift στο κλιμακοστάσιο της εισόδου.



5. Χωροθέτηση των νέων λειτουργιών

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)
Ισόγειο	Χώρος Υποδοχής	14.35
	Τραπεζαρία	21.40
	Δωμάτιο 1	14.30
	Δωμάτιο 2	15.40
	Δωμάτιο 3	12.45
Όροφος	Δωμάτιο 4	17.30
	Δωμάτιο 5	15.25
	Δωμάτιο 6	12.95
	Δωμάτιο 7	15.30
	Δωμάτιο 8	12.90
Σοφίτα	Δωμάτιο 9	14.90
Υπόγειο	Διοίκηση	17.45
	Κουζίνα	19.25
	Κοινόχρηστα wc	10.25
	Ιματιοθήκη	12.15
	Βοηθητικοί Χώροι (λεβητοστάσιο, Η/Μ)	12.16
Χώροι κυκλοφορίας		62.41
Σύνολο		300.17



Δ. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Μάνος Γ. Μπίρης, «Αθηναϊκή Αρχιτεκτονική 1875-1925», εκδ. Μέλισσα, Αθήνα 1987
- Μιχαήλ Ε. Νομικός, «Αποκατάσταση, Επανάχρηση Ιστορικών Κτιρίων και Συνόλων, Μεθοδολογία – Εφαρμογές», εκδ. Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΑΠΘ, Θεσσαλονίκη 2004
- Χρήστος Ε. Βλαχιώτης, «Μέθοδοι Ανάλυσης για την επισκευή και ενίσχυση διατηρητέων και νεώτερων μνημείων εμπειρίες, ανοικτά θέματα-παραδείγματα», Σημειώσεις ημερίδας ΤΕΕ, Αθήνα 2009
- Μυλωνάς Κωνσταντίνος, Τσακανίκα Ελευθερία, «Μικρές ξύλινες στέγες. Εισαγωγικό σημείωμα.», σημειώσεις μαθήματος «Οικοδομική 2», Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΕΜΠ, Μάρτιος 2004
- Μιχαήλ Νομικός, «Οι ειδικές μελέτες αποκατάστασης οικιστικών συνόλων και η συμβολή τους στη νέα δόμηση», περιοδ. Αρχαιολογία, τεύχος 31, Αθήνα 1989
- «Ήπιες επεμβάσεις για την προστασία των ιστορικών κατασκευών», Πρακτικά 3^{ου} Εθνικού Συνεδρίου, 9-11 Απριλίου, εκδ. Ιανός, Θεσσαλονίκη 2009
- Σκαρπερου Αθανασία, Πτυχιακή Εργασία «Αποτύπωση, Αποκατάσταση και Επανάχρηση διατηρητέου κτιρίου στο Θησείο», Τεχνολογικό Εκπαιδευτικό Ίδρυμα Δυτικής Ελλάδος, Αθήνα 2014
- Παυλόπουλος Δ., «Αρχιτεκτονική και πολεοδομία από την αρχαιότητα έως σήμερα. Η περίπτωση της Αθήνας», Αθήνα 1997
- Σαρηγιάννης Γ., «Αθήνα 1830-2000. Εξέλιξη-Πολεοδομία-Μεταφορές», Αθήνα 2000
- Αγγελίδης Β., «Μεταξουργείου – Κολωνός: νοσταλγία και πραγματικότητα», Αθήνα 1992
- Αγριαντώνη Χ., Χτζηϊωάννου Μ.Χ., «Το Μεταξουργείο της Αθήνας», Κέντρο Νεοελληνικών Ερευνών ΕΙΕ, Αθήνα 1995

Ηλεκτρονικές πηγές

- <http://www.tee.gr>
- <http://www.cityofathens.gr>
- <http://5a.arch.ntua.gr>
- <http://morfologia.arch.duth.gr/>
- http://www.eie.gr/archaeologia/gr/chapter_more_10.aspx
- <http://kmprotypigeitonia.org/>



E. ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΕΔΙΩΝ

A. ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

- A1. ΚΑΤΟΨΗ ΥΠΟΓΕΙΟΥ
- A2. ΚΑΤΟΨΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ
- A3. ΚΑΤΟΨΗ ΟΡΟΦΟΥ
- A4. ΒΟΡΕΙΑ ΟΨΗ (ΟΔΟΣ ΦΑΒΙΕΡΟΥ)
- A5. ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΟΨΗ (ΟΔΟΣ ΠΟΥΚΕΒΙΛ)
- A6. ΝΟΤΙΑ ΟΨΗ
- A7. ΔΥΤΙΚΗ ΟΨΗ

B. ΠΑΘΟΛΟΓΙΑ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

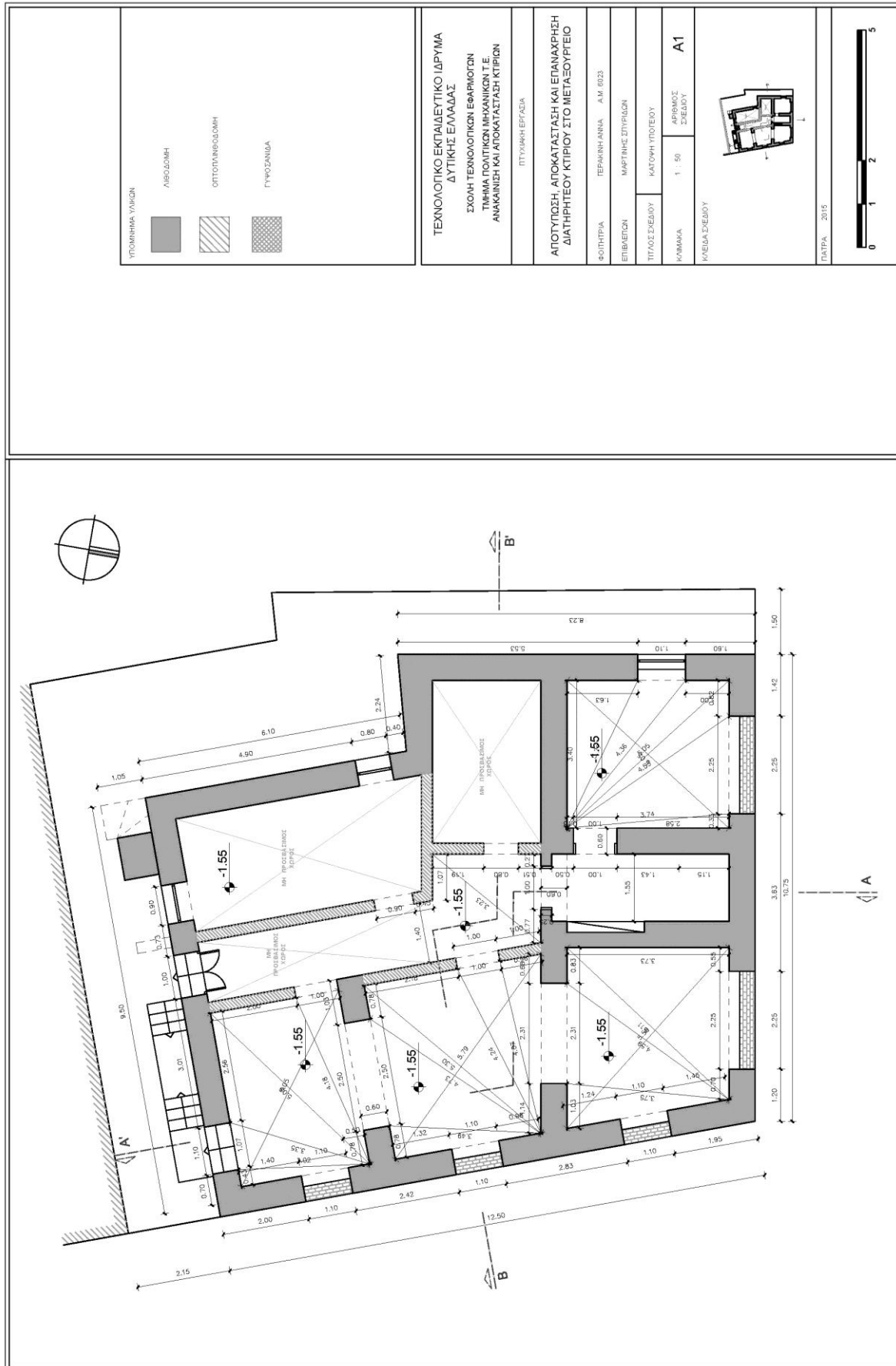
- B1. ΤΟΜΗ Α – Α
- B2. ΤΟΜΗ Β – Β
- B3. ΒΟΡΕΙΑ ΟΨΗ (ΟΔΟΣ ΦΑΒΙΕΡΟΥ)
- B4. ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΟΨΗ (ΟΔΟΣ ΠΟΥΚΕΒΙΛ)
- B5. ΝΟΤΙΑ ΟΨΗ
- B6. ΔΥΤΙΚΗ ΟΨΗ

Γ. ΣΧΕΔΙΑ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗΣ

- Γ1. ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΠΡΟΣΘΗΚΩΝ-ΚΑΘΑΙΡΕΣΕΩΝ, ΚΑΤΟΨΗ ΥΠΟΓΕΙΟΥ
- Γ2. ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΠΡΟΣΘΗΚΩΝ-ΚΑΘΑΙΡΕΣΕΩΝ, ΚΑΤΟΨΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ
- Γ3. ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΠΡΟΣΘΗΚΩΝ-ΚΑΘΕΡΑΙΣΕΩΝ, ΚΑΤΟΨΗ ΟΡΟΦΟΥ

- Γ4. ΚΑΤΟΨΗ ΥΠΟΓΕΙΟΥ
- Γ5. ΚΑΤΟΨΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ
- Γ6. ΚΑΤΟΨΗ ΟΡΟΦΟΥ
- Γ7. ΚΑΤΟΨΗ ΣΟΦΙΤΑΣ
- Γ8. ΚΑΤΟΨΗ ΣΤΕΓΗΣ
- Γ9. ΤΟΜΗ Α – Α
- Γ10. ΤΟΜΗ Β – Β
- Γ11. ΤΟΜΗ Γ – Γ
- Γ12. ΒΟΡΕΙΑ ΟΨΗ (ΟΔΟΣ ΦΑΒΙΕΡΟΥ)
- Γ13. ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΟΨΗ (ΟΔΟΣ ΠΟΥΚΕΒΙΛ)
- Γ14. ΝΟΤΙΑ ΟΨΗ
- Γ15. ΔΥΤΙΚΗ ΟΨΗ

- Γ16. ΛΕΠΤΟΜΕΡΕΙΑ ΤΑΜΠΛΑΔΩΤΗΣ ΤΕΤΡΑΦΥΛΛΗΣ ΠΟΡΤΑΣ
- Γ17. ΛΕΠΤΟΜΕΡΕΙΑ ΕΞΩΣΤΗ
- Γ18. ΛΕΠΤΟΜΕΡΕΙΑ ΠΑΡΑΘΥΡΟΥ
- Γ19. ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΛΕΠΤΟΜΕΡΕΙΑ
- Γ20. ΧΡΩΜΑΤΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ



ΥΠΟΜΕΝΑ ΥΛΙΚΑ	ΛΙΘΟΔΟΜΗ	ΟΠΤΟΛΙΘΟΔΟΜΗ	ΓΥΦΟΣΑΝΙΔΑ

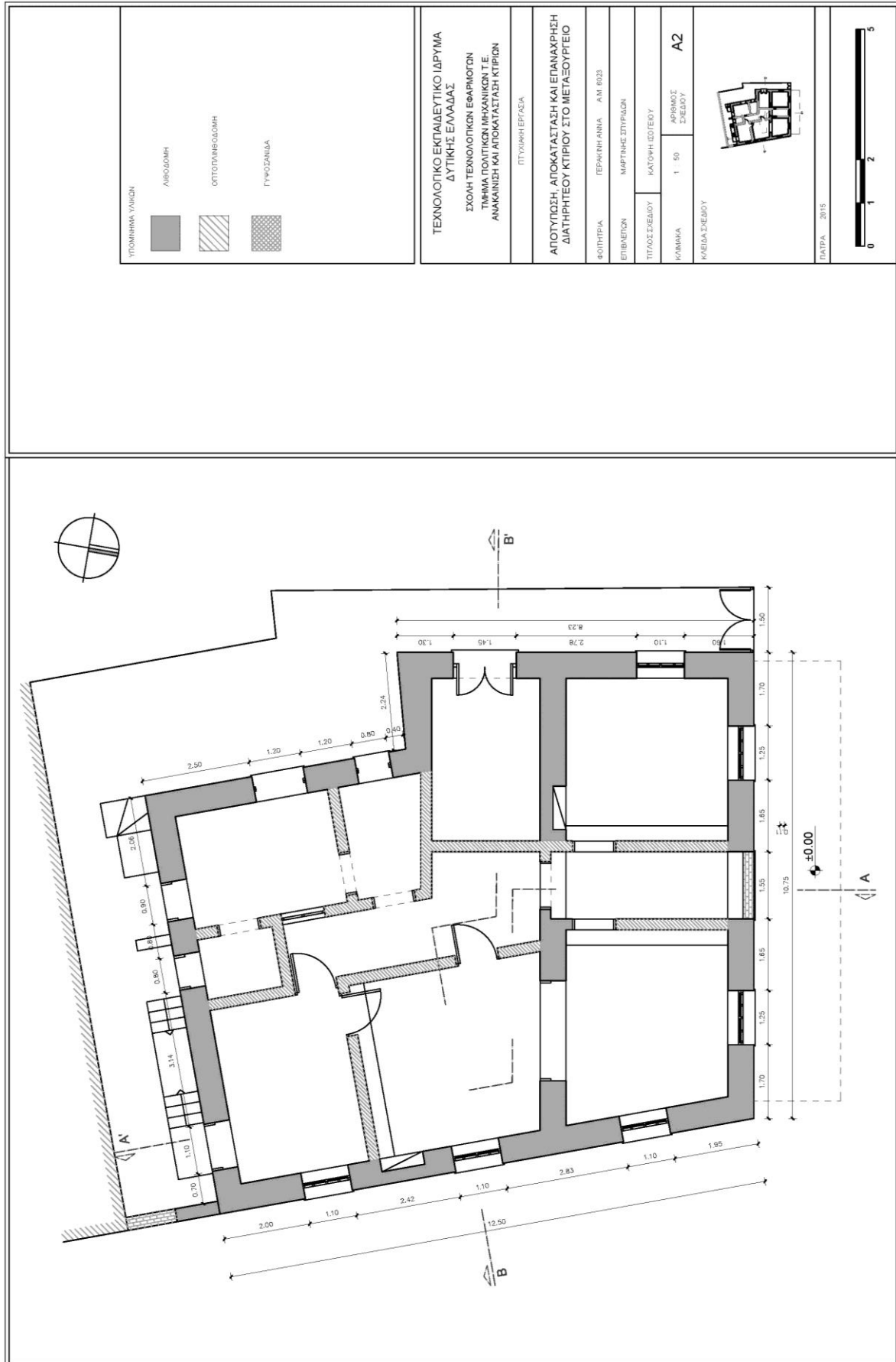
ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ
ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ Γ.Ε.
ΑΝΑΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ

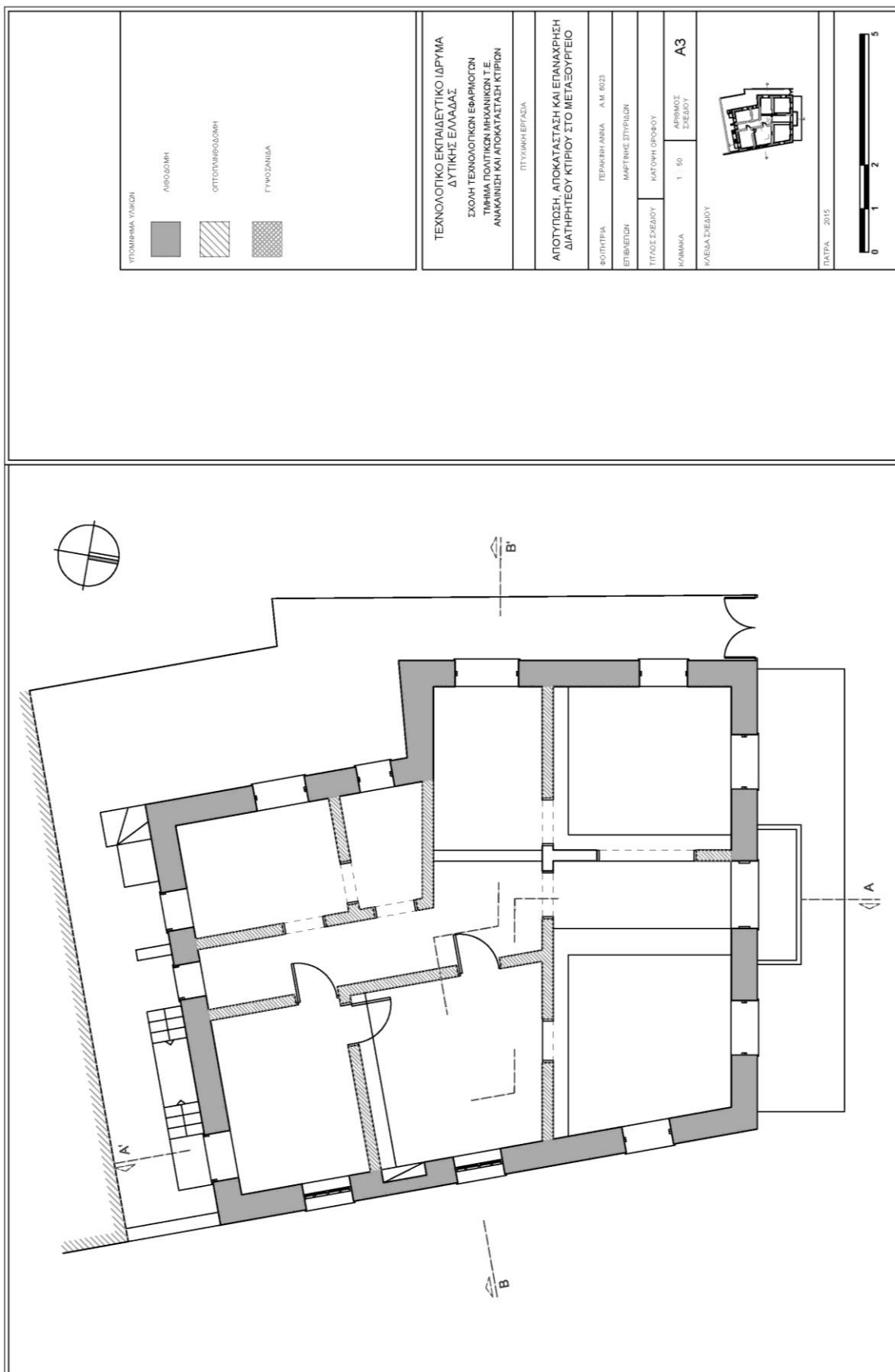
ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ, ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ
ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΣΤΟ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟ

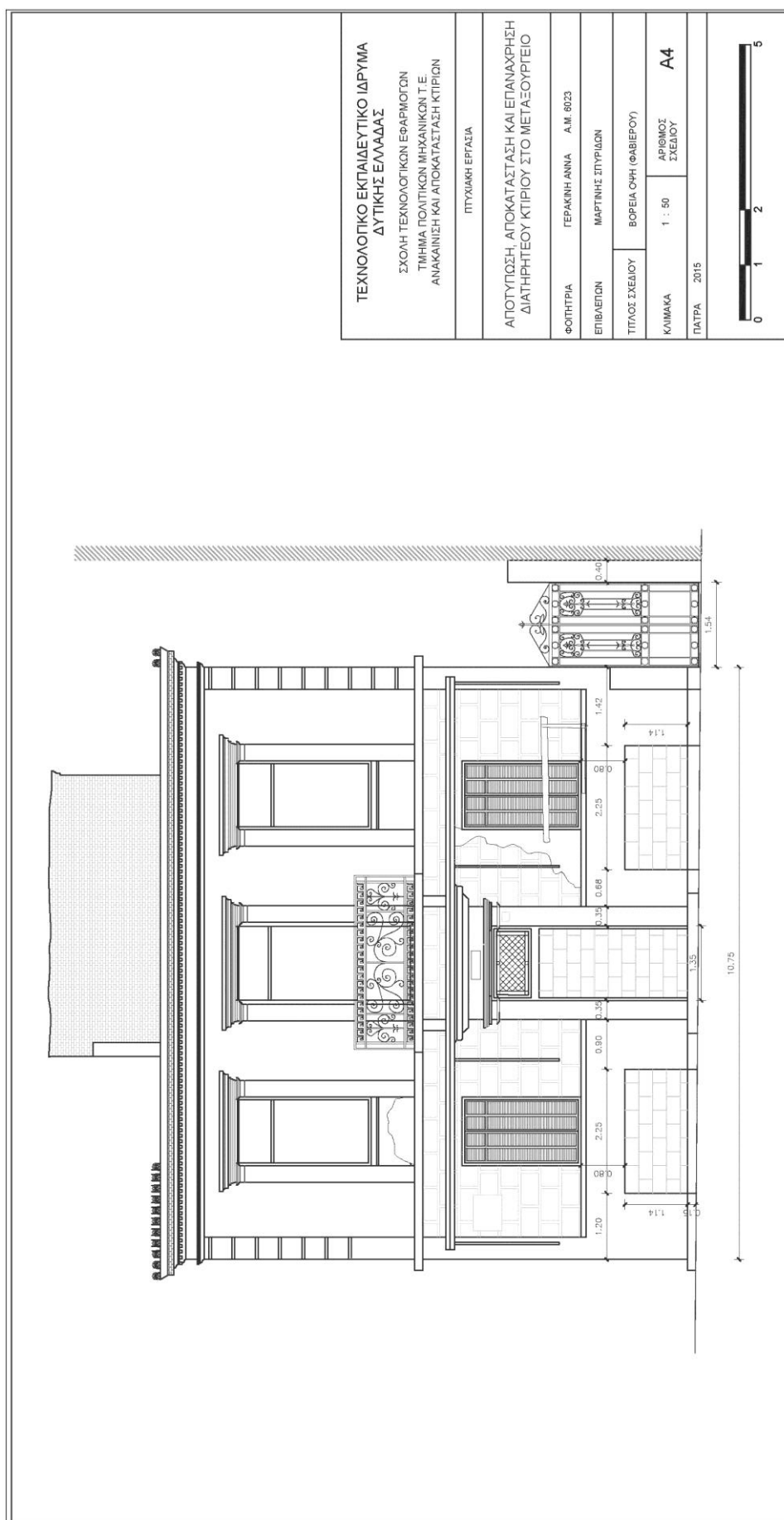
ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ ΠΕΡΑΚΗΝΑΝΝΑ Α.Μ. 6023
ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΜΑΡΤΙΝΟΣ ΣΠΥΡΙΔΩΝ
ΤΙΤΛΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΤΟΝΗ ΥΠΟΤΕΙΟΥ
ΚΥΜΑΝΑ 1 : 50 ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ A1
ΚΩΔΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ

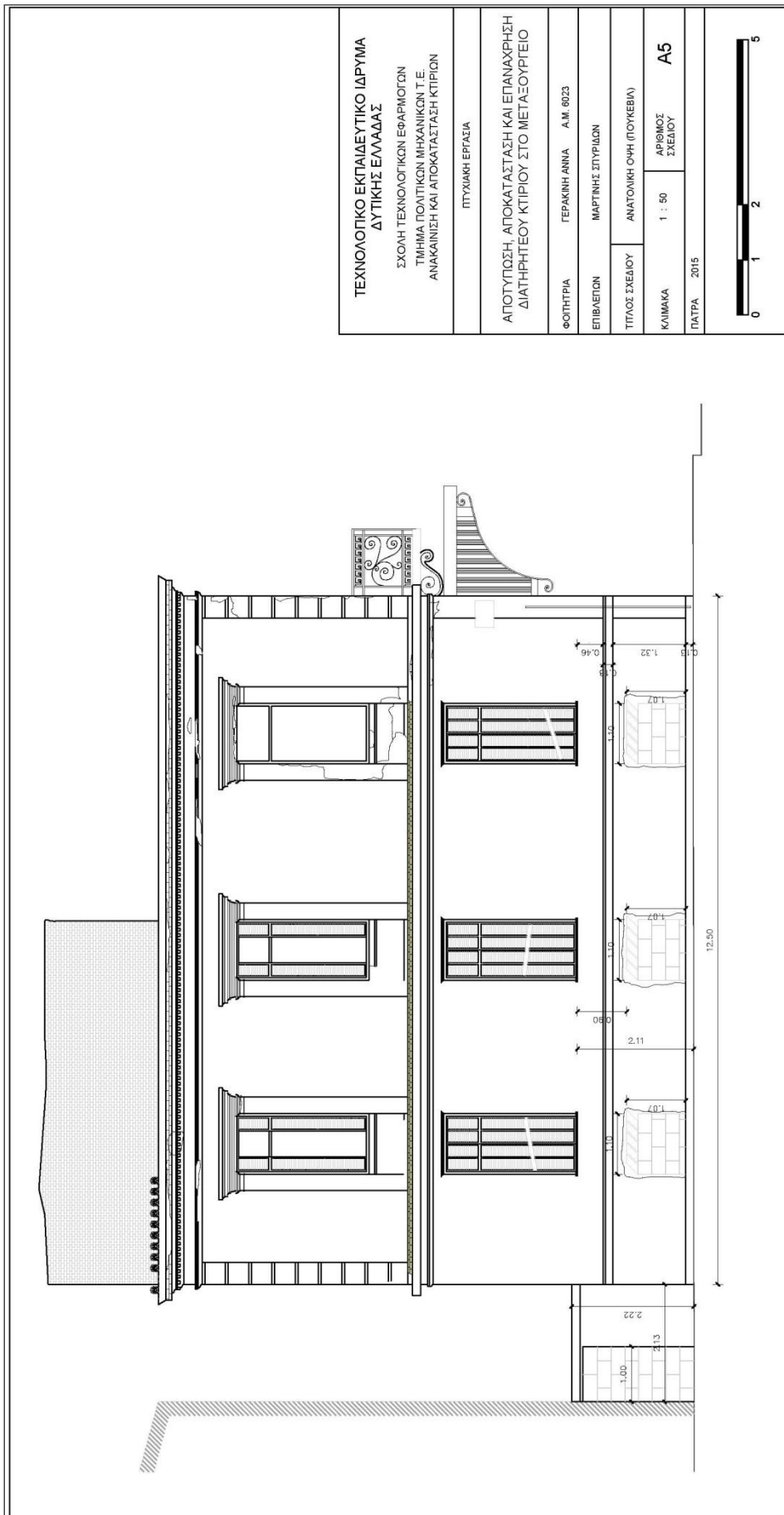
ΠΑΤΡΑ 2015



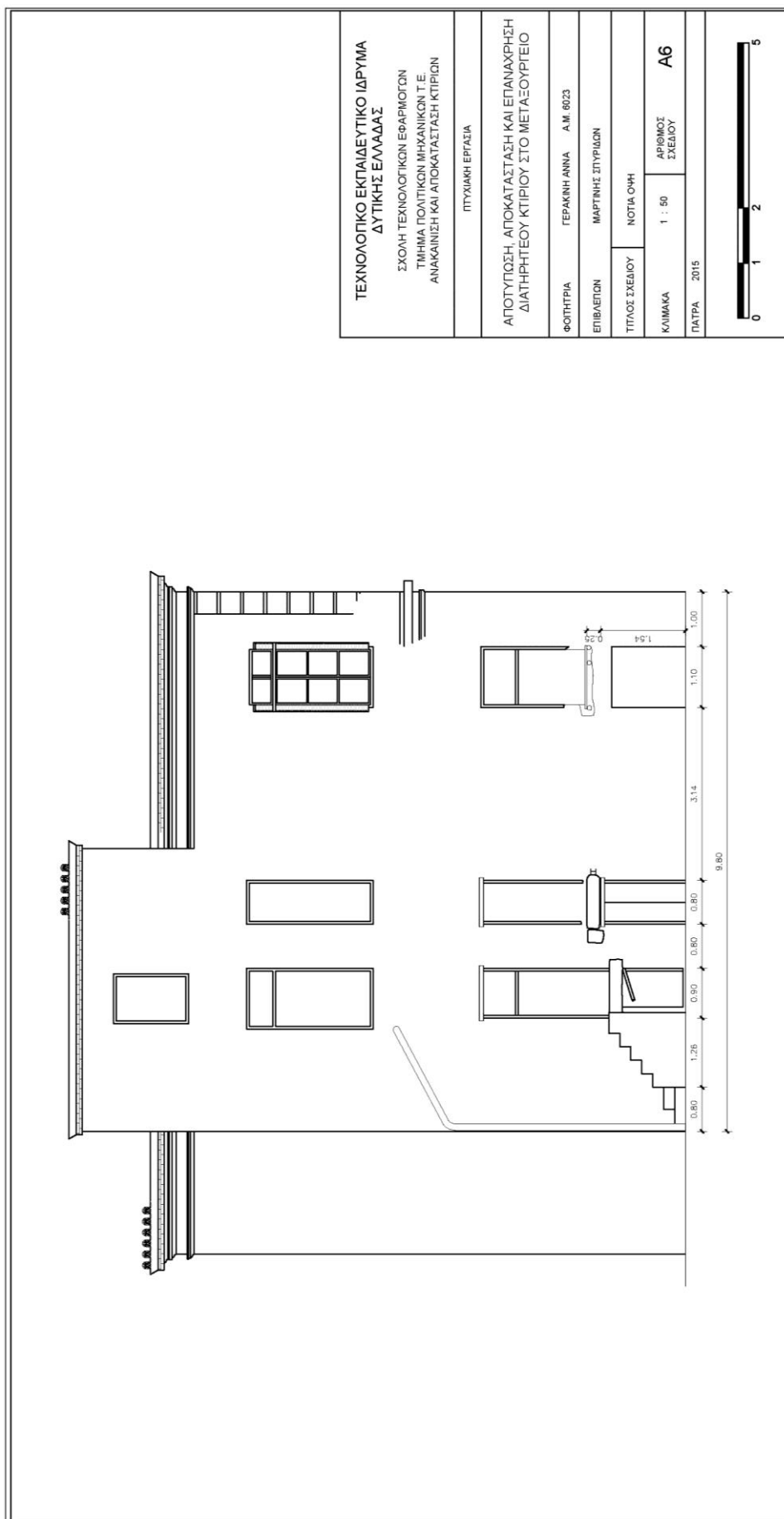




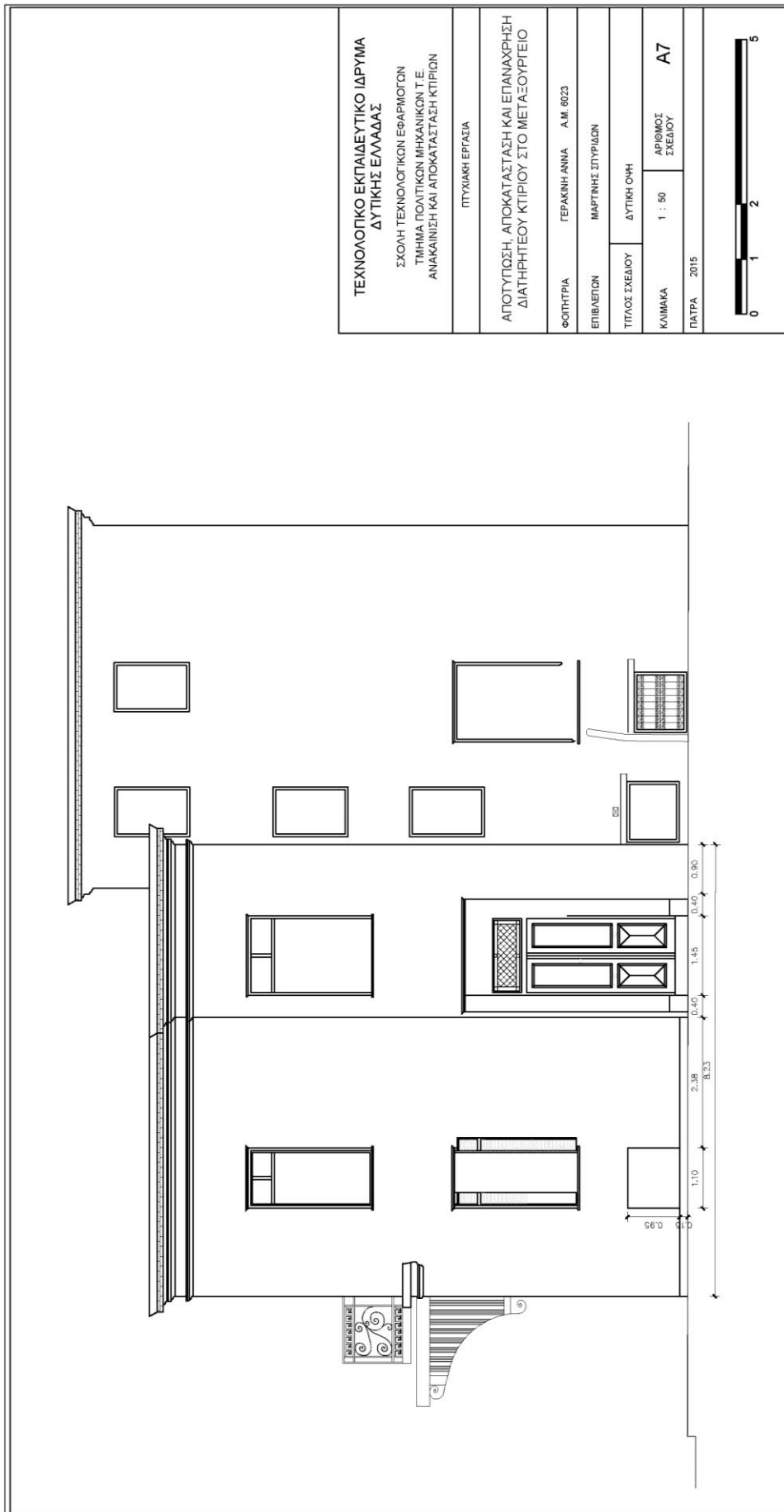




ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ Τ.Ε. ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ ΚΑΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ	
ΠΥΛΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ	
ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ, ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΣΤΟ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟ	
ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ	ΓΕΡΑΚΙΝΗ ΑΝΝΑ Α.Μ. 6023
ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ	ΜΑΡΤΙΝΗΣ ΣΤΥΡΩΙΔΩΝ
ΤΙΤΛΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ	ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΟΨΗ (ΠΟΥΚΕΒΙΑ)
ΚΛΙΜΑΚΑ	1 : 50 ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ
ΠΑΤΡΑ	2015



ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ Τ.Ε. ΑΝΑΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ	
ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ	
ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ, ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΣΤΟ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟ	
ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ	ΓΕΡΑΚΗ ΑΝΝΑ Α.Μ. 8023
ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ	ΜΑΡΤΙΝΗΣ ΣΤΥΡΙΑΔΩΝ
ΤΙΤΛΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ	ΝΟΤΙΑ ΟΥΡΗ
ΚΛΙΜΑΚΑ	1 : 80
ΠΑΤΡΑ	2015
ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ	A6





ΥΠΟΜΟΝΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ	ΛΕΥΚΟΧΡΩΜΗ ΕΡΩΣΗ
ΚΑΤΑΚΟΙΤΗΣ ΟΡΟΦΗ	ΚΑΤΑΚΟΙΤΗΣ ΟΡΟΦΗ
ΡΟΥΠΑ	ΑΒΡΟΛΟΜΗΝ ΠΥΛΩΣΑ
ΜΑΤΕΡΟΚΩΜΗΝ ΠΥΛΩΣΑ	ΑΠΟΡΡΟΦΗΤΕΟ ΠΟΛΥΜΑΤΟΣ
ΑΝΤΑ	ΟΒΡΟΧΩΣΗ ΜΕΤΑΛΛΩΝ ΤΟΙΧΩΝ
ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΠΟΛΗΝ ΠΥΛΩΣΑ	

**ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ
ΔΙ ΤΡΙΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΣ**
ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ: ΤΣΙΡΚΟΥ ΜΑΡΙΑ Α.Μ. 6023

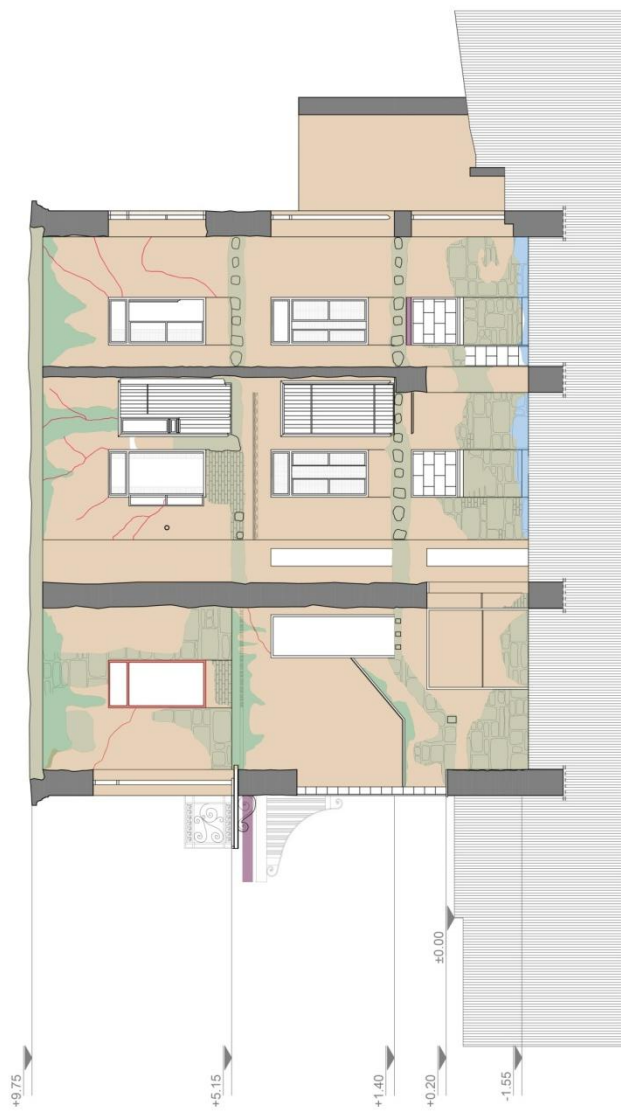
ΕΠΙΒΛΕΤΗΣ: ΜΑΡΓΑΡΙΤΑ ΣΠΥΡΙΔΩΝ

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ: ΤΟΜΗ Α-Α

ΚΟΜΜΑΚΑ: 1 : 30

ΠΑΡΥΣΙΑ: 2015

ΜΑΘΕΙΑ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ: B1





ΥΠΟΜΑΚΡΑ ΠΡΟΣΩΠΙΑΣ	ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΠΡΟΣΗ	ΑΠΕΡΚΛΕΙΣΤΕΝΗ ΥΠΟΛΟΙΠΗ	ΚΑΤΕΡΧΟΜΕΝΗ ΥΠΟΛΟΙΠΗ	ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΟΜΜΑΤΟΣ	ΑΝΑΤΑ	ΟΡΙΣΤΙΚΗ ΜΕΤΑΚΛΙΜΑΚΗ ΣΤΟΙΒΑ	ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΥΛΙΑΣ ΣΤΟΙΒΑΣ

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΔΗΛΩΣΤΙΚΟ ΩΡΥΜΑ
ΛΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ
 ΣΥΧΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΗ ΕΡΕΥΡΑ ΣΤΙΣ
 ΑΝΚΛΙΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ, ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ
ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΣΤΟ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟ

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ: ΓΕΩΡΓΙΑ ΑΝΝΙΑ Α.Π. 6023

ΕΠΙΒΛΕΤΩΝ: ΣΑΡΡΗΝΗΣ ΣΤΡΑΤΩΝ

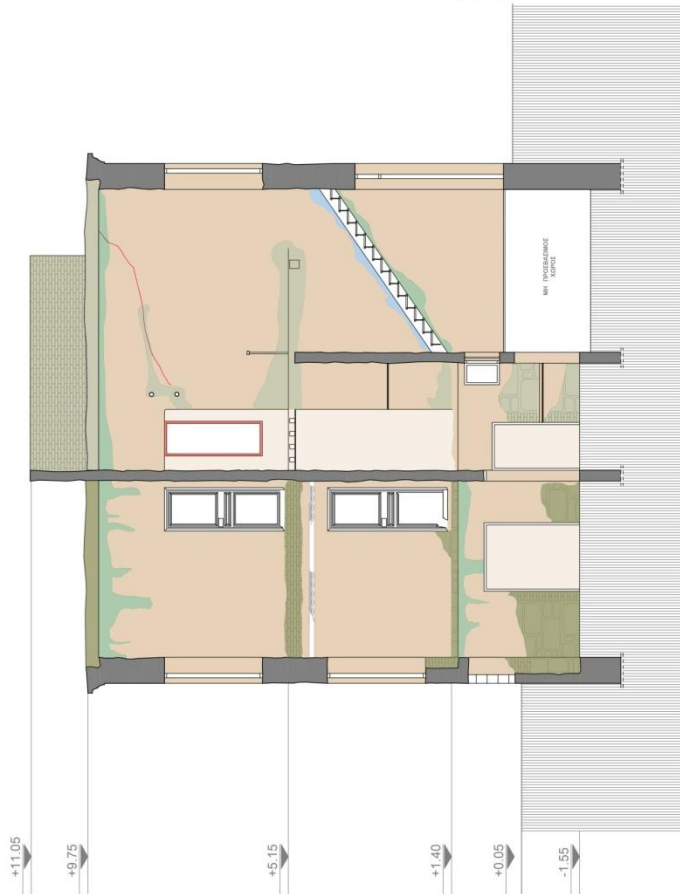
ΤΙΤΛΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ: ΤΟΜΗ Β-Β

ΚΟΜΜΑ: 1 : 30

ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ: B2

ΠΑΡΤΑ: 2015

ΜΑΘΕΙΑ ΣΧΕΔΙΟΥ

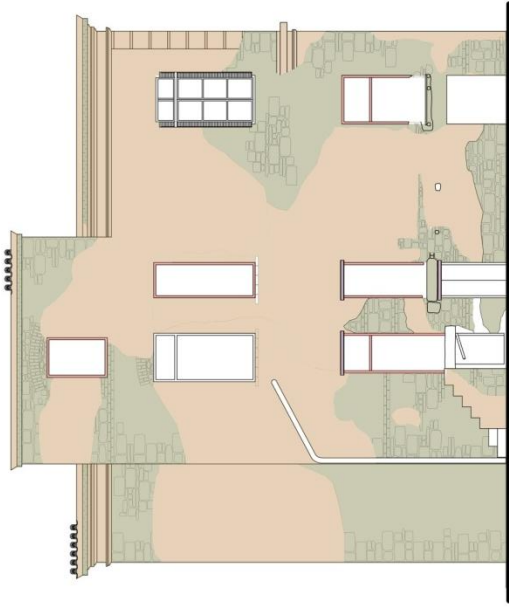




<p>ΥΠΟΜΟΝΗ ΠΑΡΑΘΕΣΣΕΣ</p> <p>ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ</p> <p>ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ</p> <p>ΡΕΥΣΗ</p> <p>ΑΠΕΡΓΑΝΩΣΗ ΠΥΛΩΝ</p> <p>ΚΑΤΕΡΓΑΣΜΕΝΗ ΠΥΛΩΝ</p> <p>ΑΠΕΡΓΑΝΩΣΗ ΚΟΙΛΩΜΑΤΟΣ</p> <p>ΑΛΥΣΗ</p> <p>ΟΡΕΣΗ ΜΕ ΚΑΛΩΔΙΟ ΤΟΞΕΙΩΝ</p> <p>ΑΠΕΡΓΑΝΩΣΗ ΣΥΜΑ ΤΟΞΕΙΩΝ</p>	<p>ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ</p> <p>ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ</p> <p>ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ Τ.Ε.</p> <p>ΑΝΑΚΑΘΙΝΕΤΗ ΚΑΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ</p> <p>ΠΥΛΩΝΗ ΕΡΓΑΣΙΑ</p> <p>ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΣΤΟ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟ</p> <p>ΒΟΥΡΓΕΡΑ ΓΕΡΑΝΗ ΙΑΝΝΑ Α.Μ. 8023</p> <p>ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΜΑΡΤΙΝΟΣ ΣΤΡΩΠΩΝ</p> <p>ΤΥΠΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΒΟΡΕΙΑ ΟΜΗ (ΒΑΘΕΡΟΥ)</p> <p>ΚΥΜΑΝΑ 1 : 50</p> <p>ΕΤΑΙΡΙΑ 2013</p> <p>Β3</p>
---	--







ΥΠΟΡΜΑ ΠΛΟΜΟΣΙΣ

- ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ
- ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ
- ΡΕΥΜΑ
- ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ
- ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ
- ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ
- ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ
- ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ
- ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ
- ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ
- ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ
- ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΦΑΝΙΣΤΙΚΟ ΩΡΥΜΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ
 ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ: ΓΕΡΑΝΗΡΗ ΑΝΝΑ Α.Μ. 8223

ΕΠΙΒΛΕΤΩΝ: ΜΑΡΤΙΝΟΣ ΣΠΥΡΙΔΩΝ

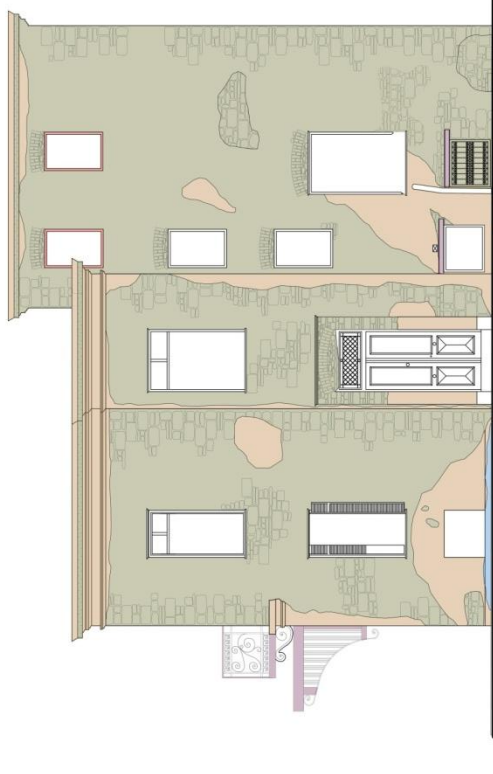
ΤΙΤΛΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ: ΝΟΤΙΑ ΟΨΗ

ΚΥΜΑΝΑ: 1 : 50

ΠΛΑΤΥΣ: 2013

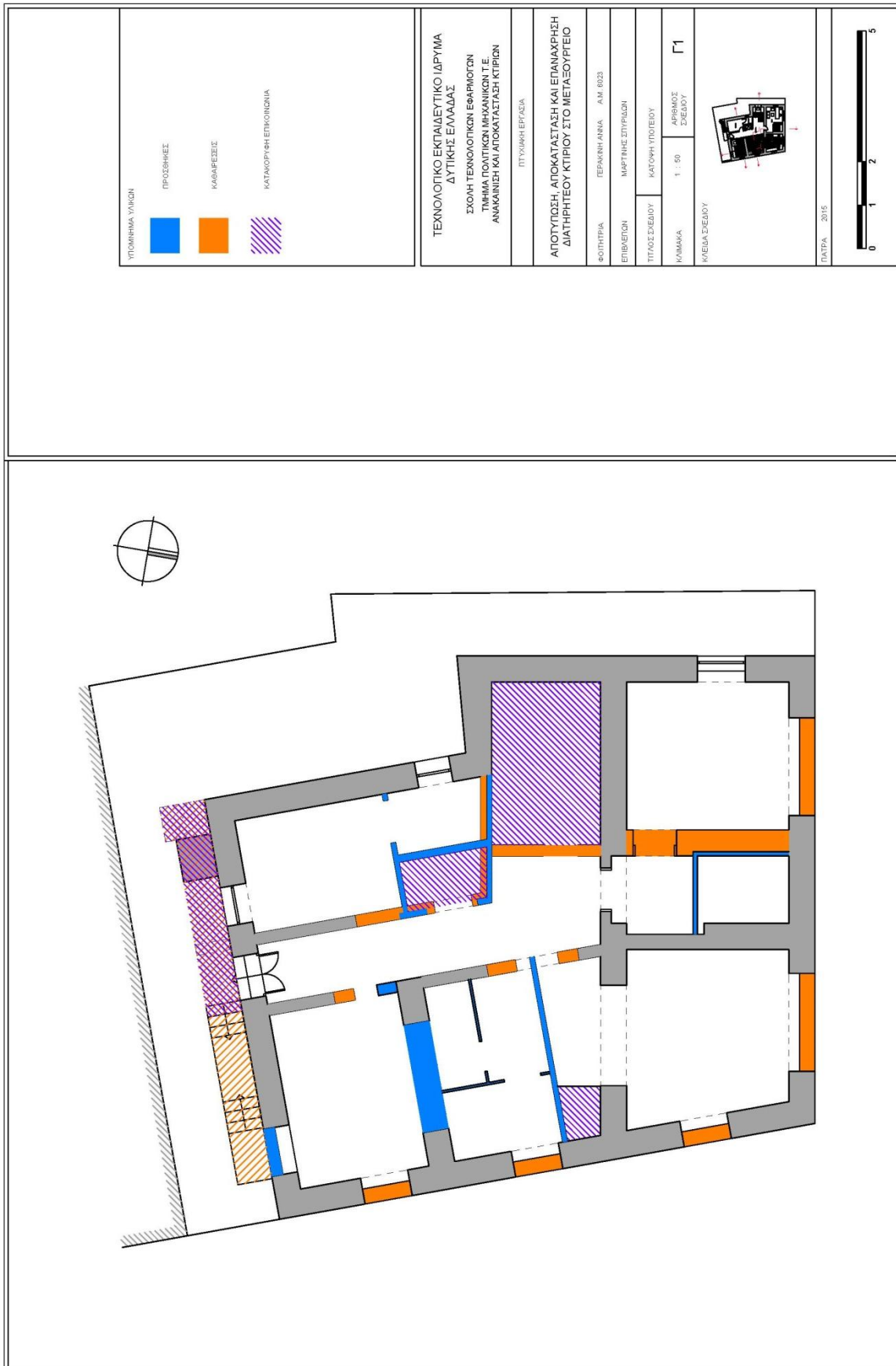
ΚΩΔΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ: B5

0 1 2 3 4 5 6



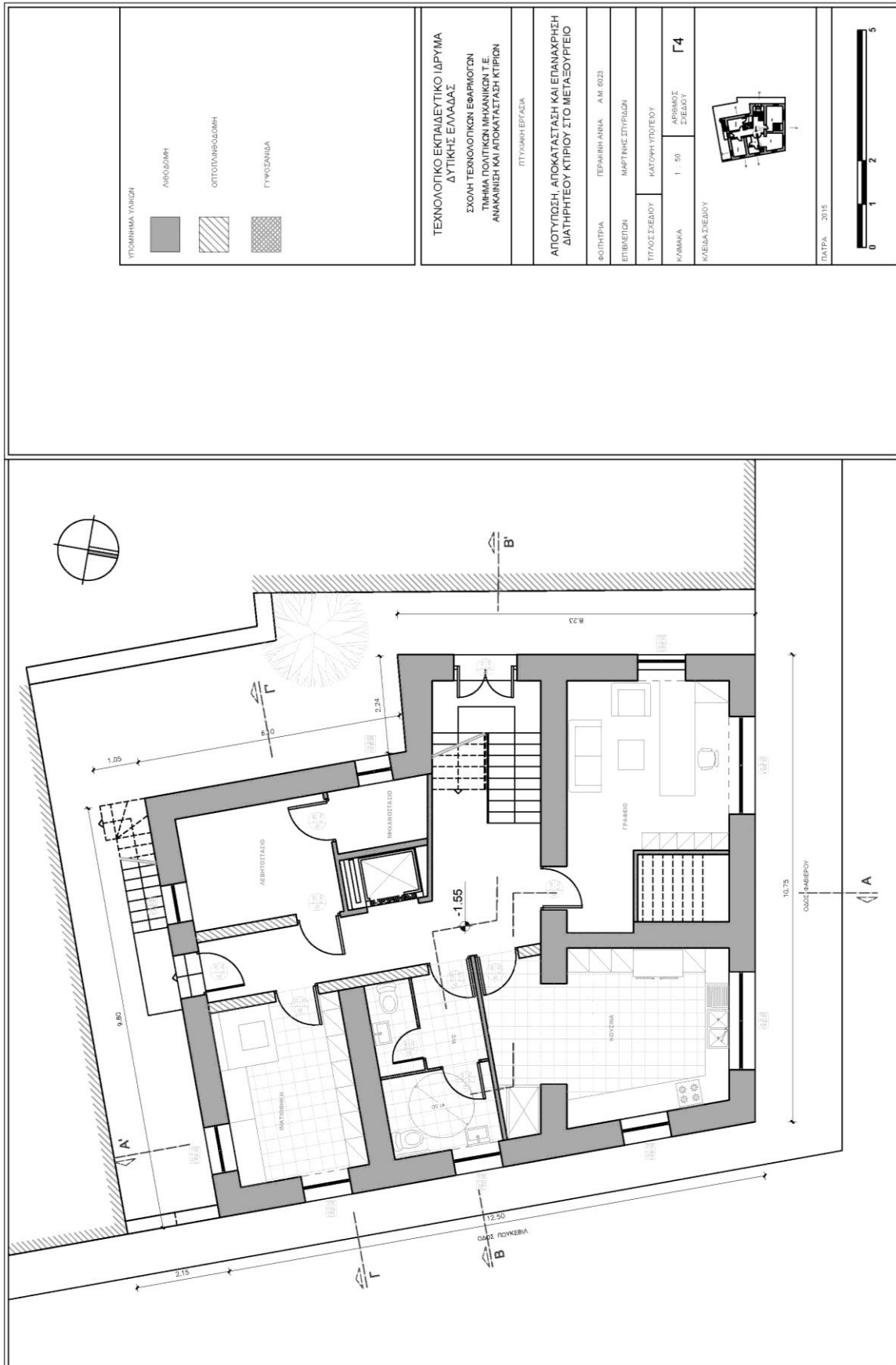
- ΥΠΟΜΟΝΗ ΤΙΜΟΛΟΓΗΣ
- ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ
- ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ
- ΡΟΥΤΗ
- ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ
- ΚΑΤΕΡΧΟΜΕΝΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
- ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ
- ΑΝΤΑ
- ΟΡΟΦΙΑΣ ΜΕΤΑΛΛΙΚΗΣ ΣΤΟΙΧΗΣ
- ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

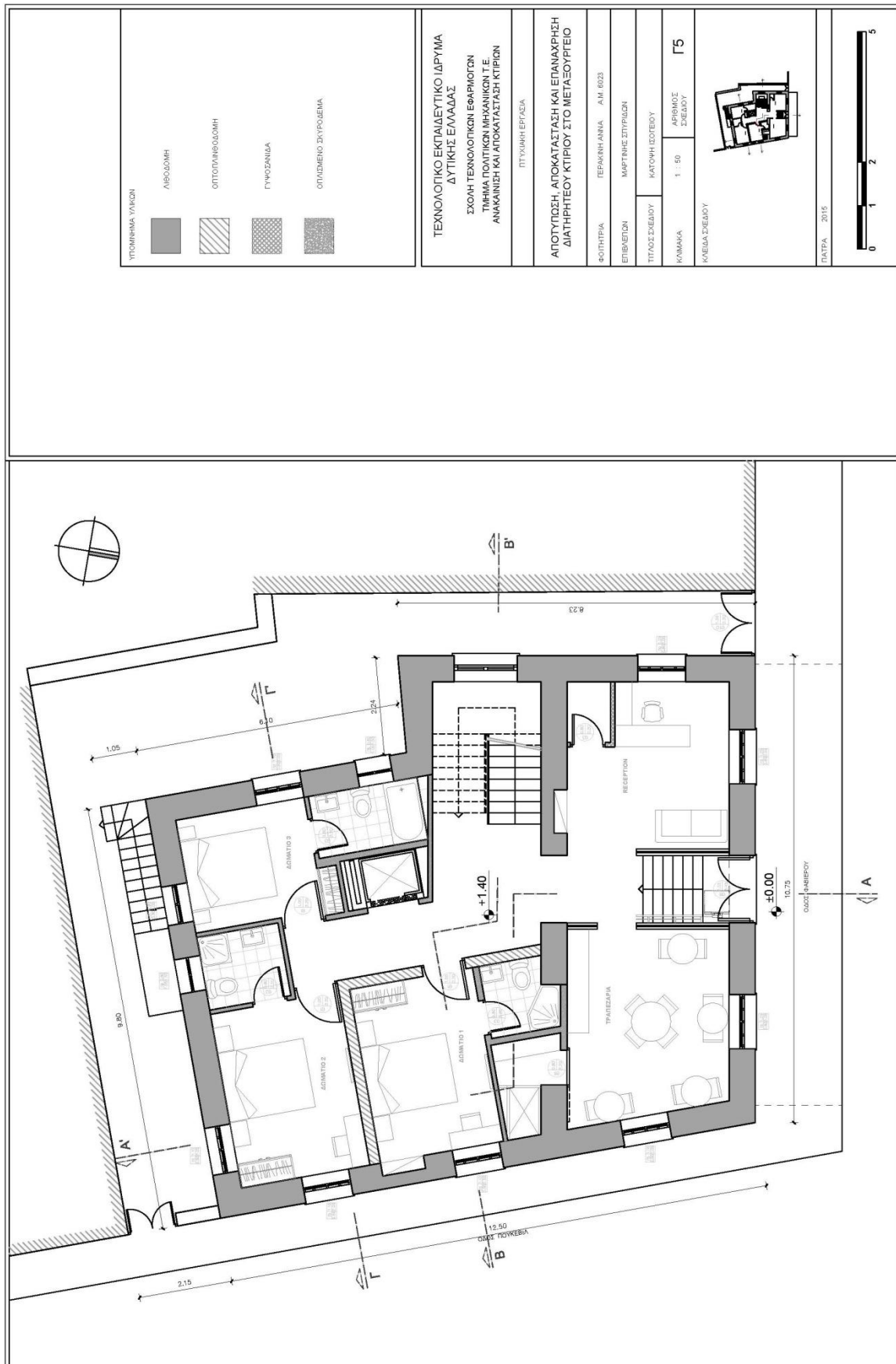
ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ Τ.Ε. ΑΝΑΚΑΘΙΣΤΗ ΚΑΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ	
ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ	
ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ	ΓΕΩΡΓΙΑΝΗ ΑΝΝΑ Α.Μ. 8023
ΕΠΙΒΛΕΠΤΗ	ΜΑΡΤΙΝΗΣ ΣΠΥΡΙΔΩΝ
ΠΤΥΧΟ ΔΙΔΑΣΚΩΤΗ	ΔΥΤΙΚΗΣ ΟΔΗ
ΚΥΡΙΑΚΑ	1 : 50
ΠΑΡΤΑ	2015
ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ Β6	
0 1 2 3 4 5	

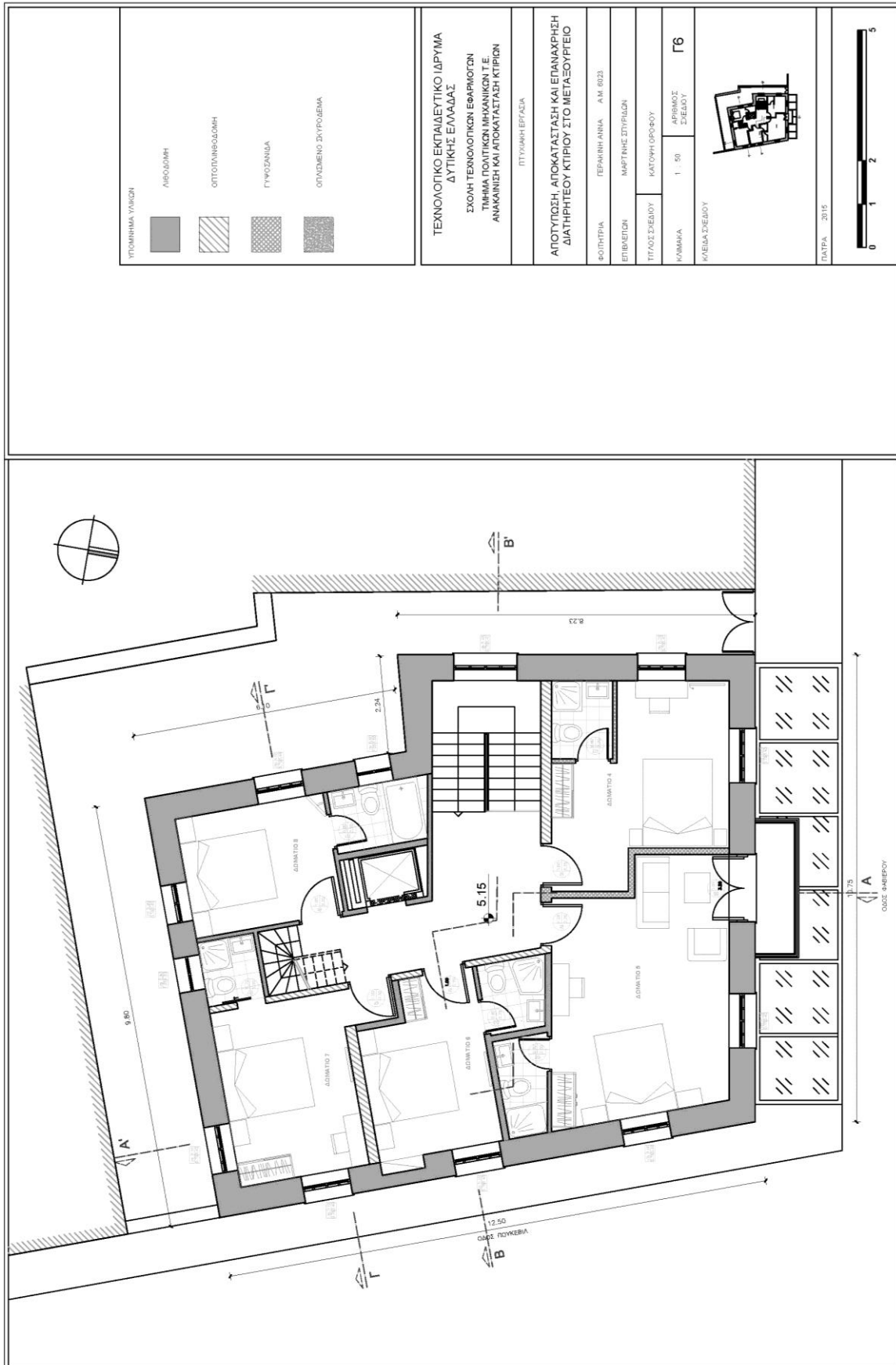


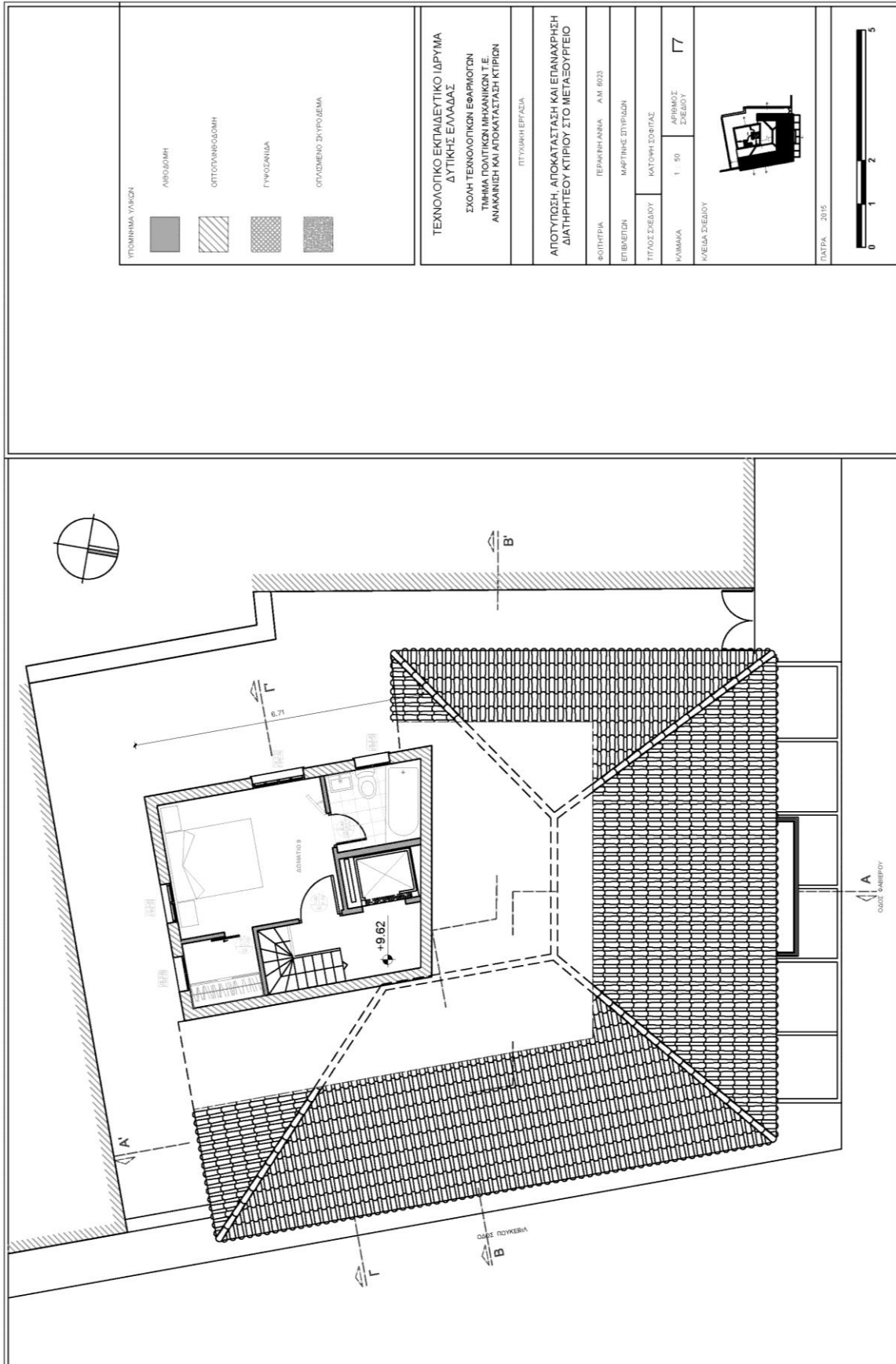


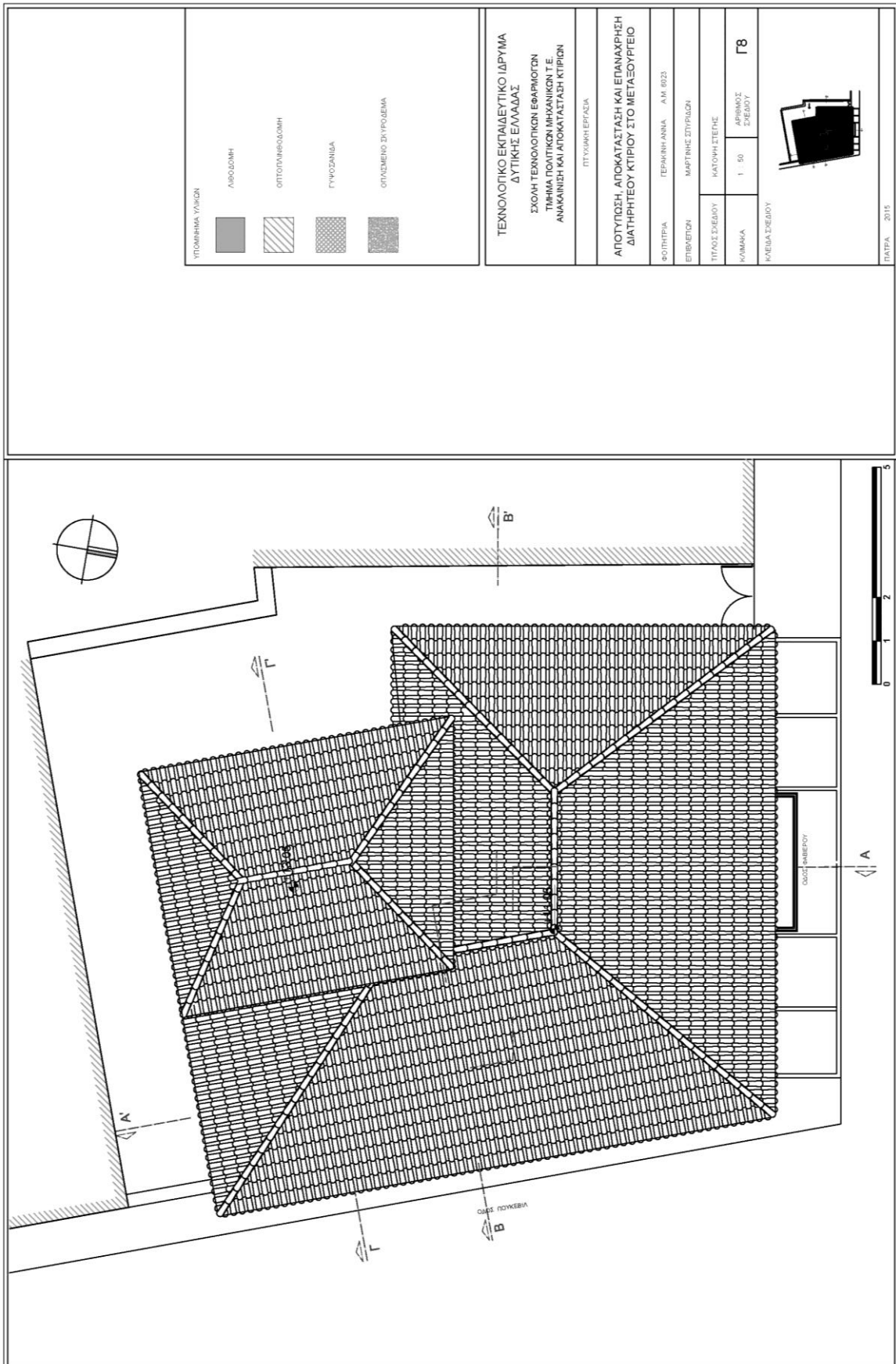


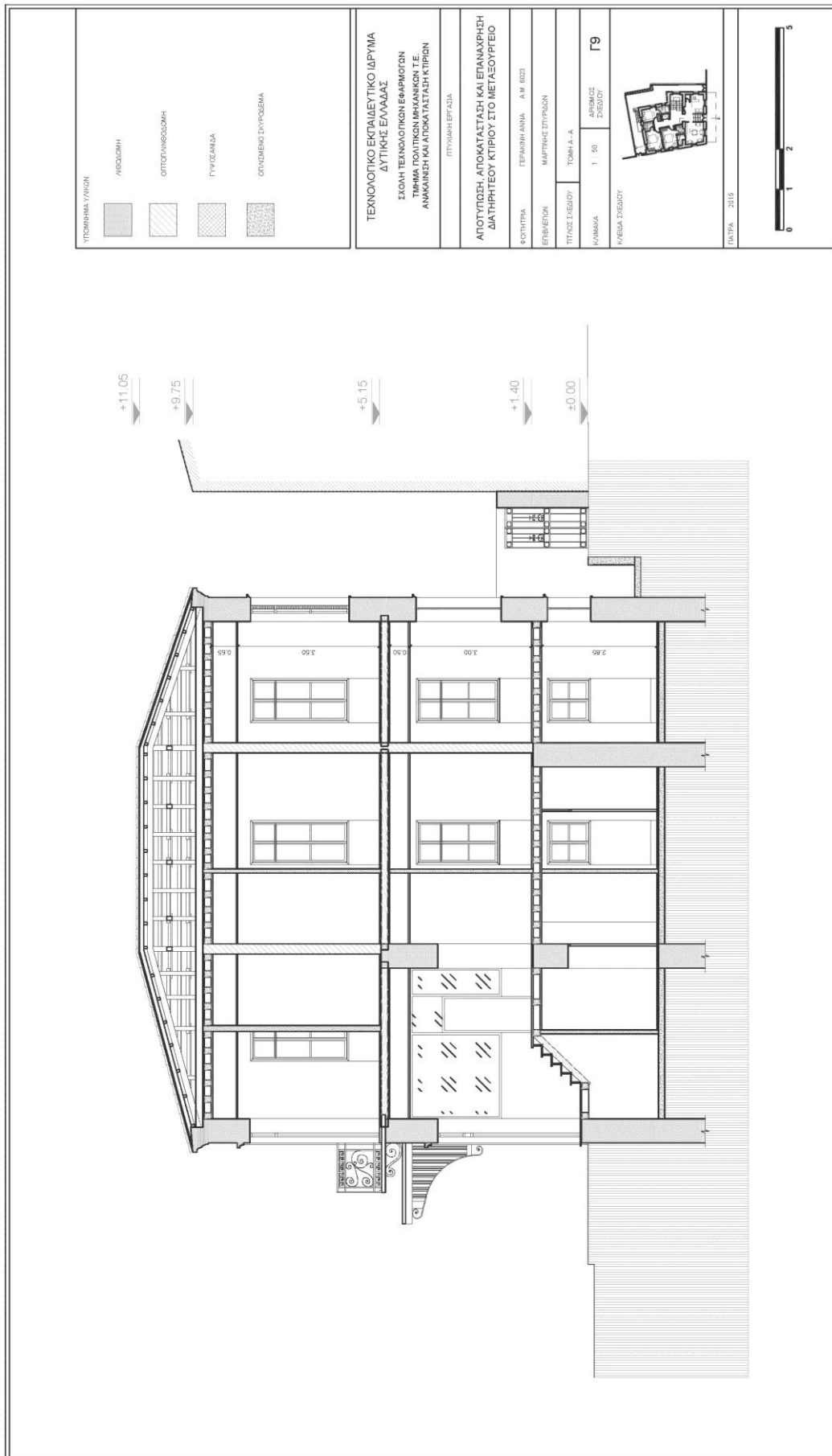


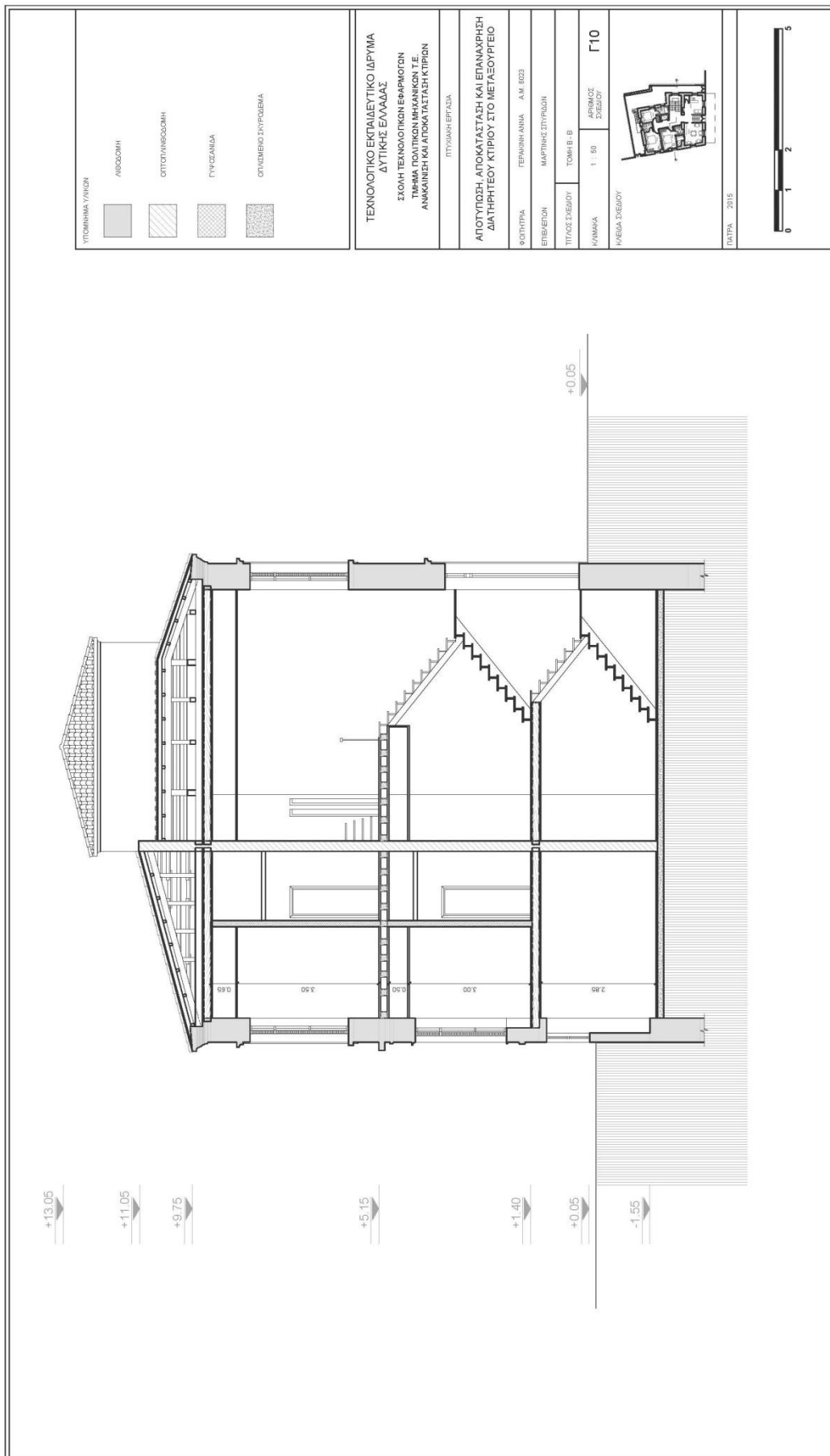


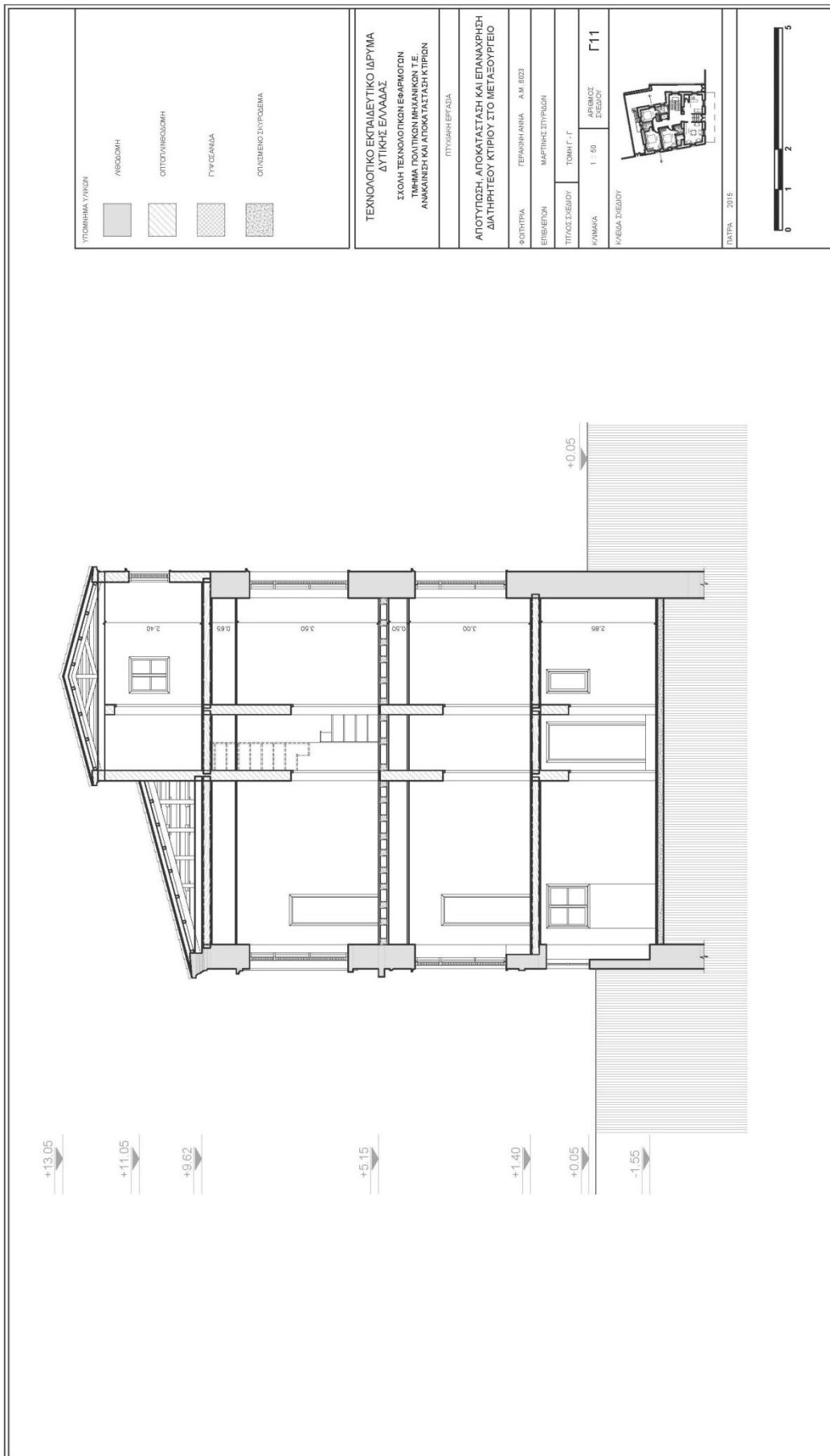


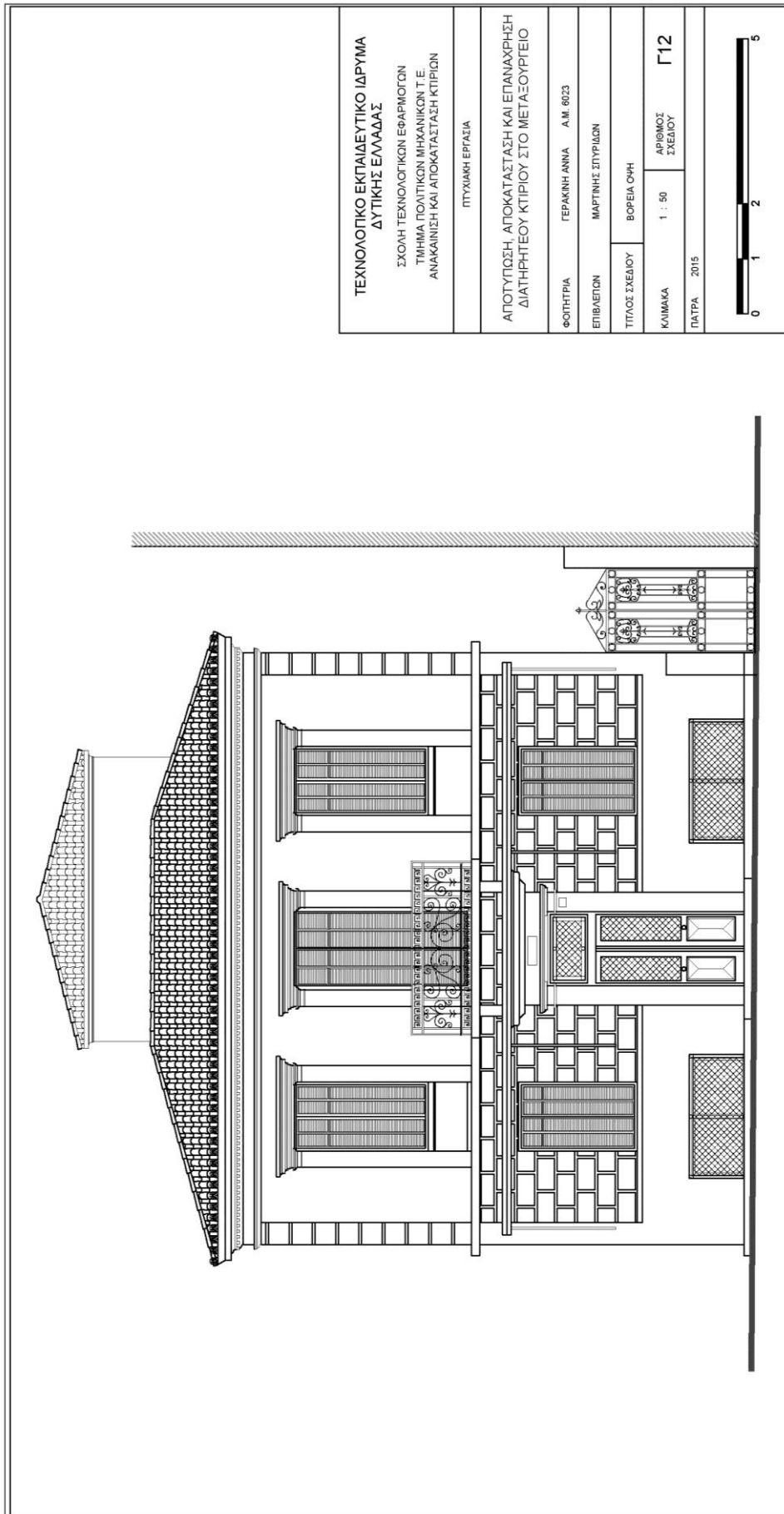


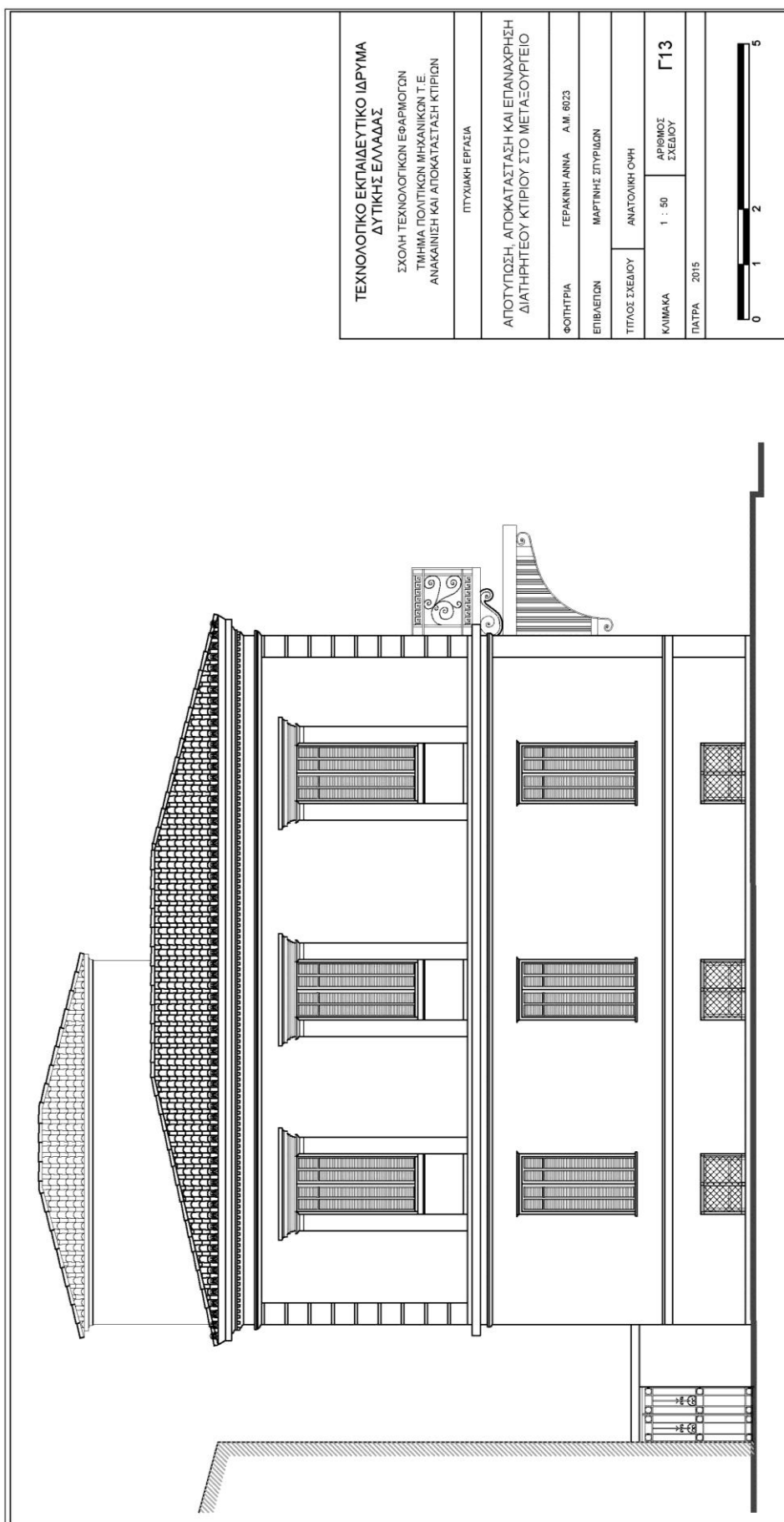






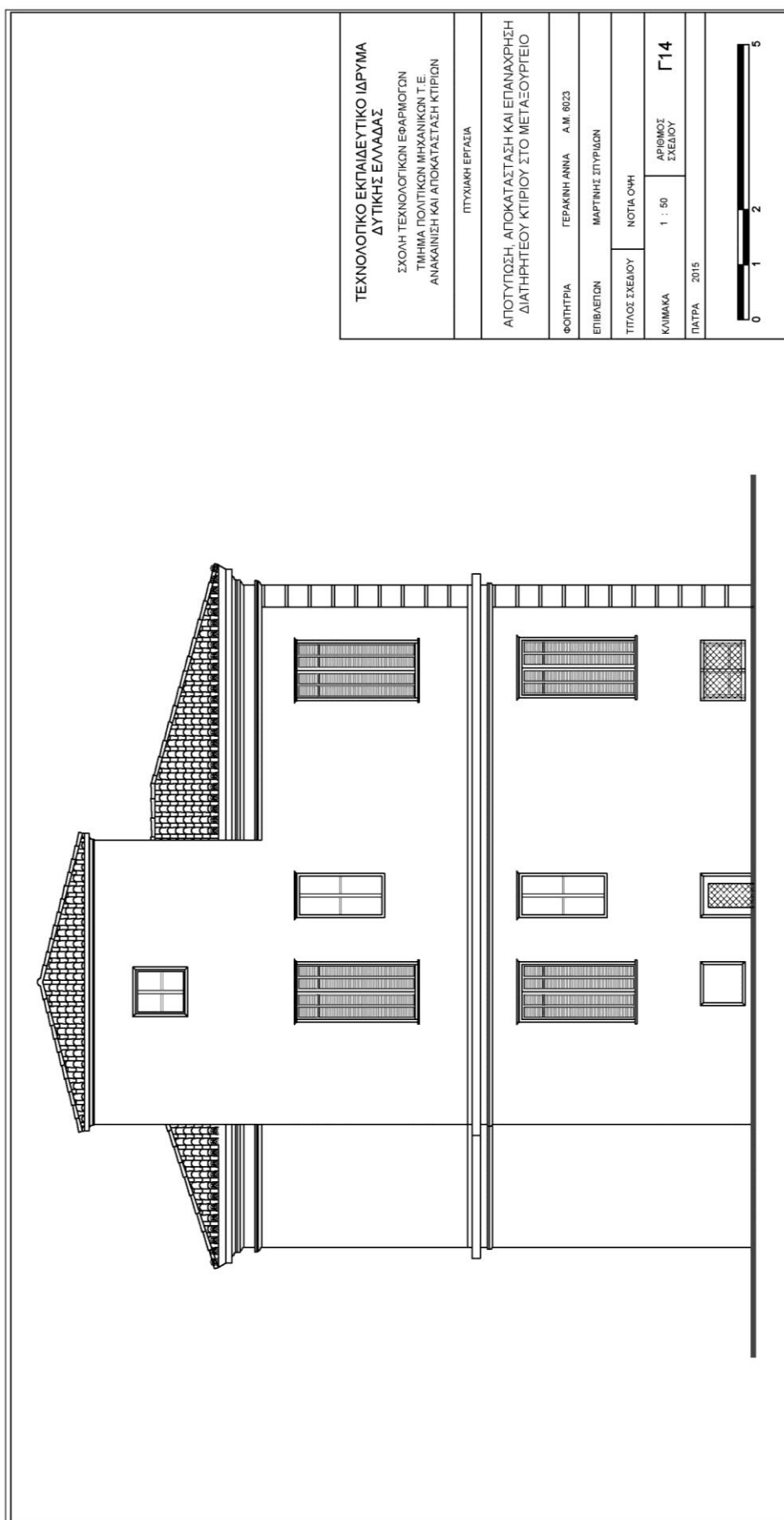






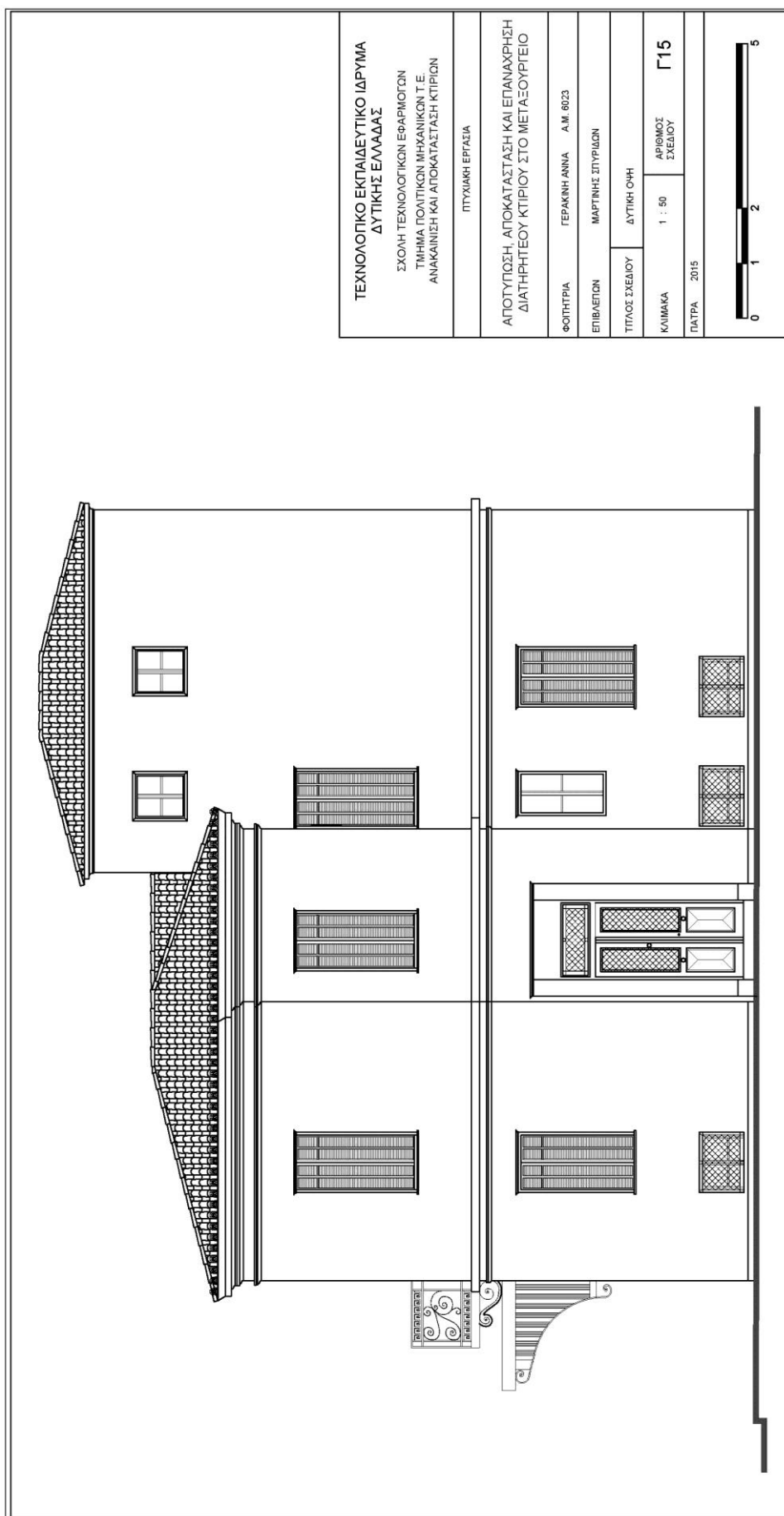
ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ Τ.Ε. ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ ΚΑΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ	
ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ	
ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ, ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΕΠΙΔΙΟΡΘΩΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΣΤΟ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟ	
ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ	ΓΕΡΑΚΙΝΗ ΑΝΝΑ Α.Μ. 6023
ΕΠΙΒΛΕΤΩΝ	ΜΑΡΤΙΝΗΣ ΣΤΥΡΩΙΩΝ
ΤΙΤΛΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ	ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΟΨΗ
ΚΛΙΜΑΚΑ	1 : 50
ΠΑΤΡΑ	2015
ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ	Γ13

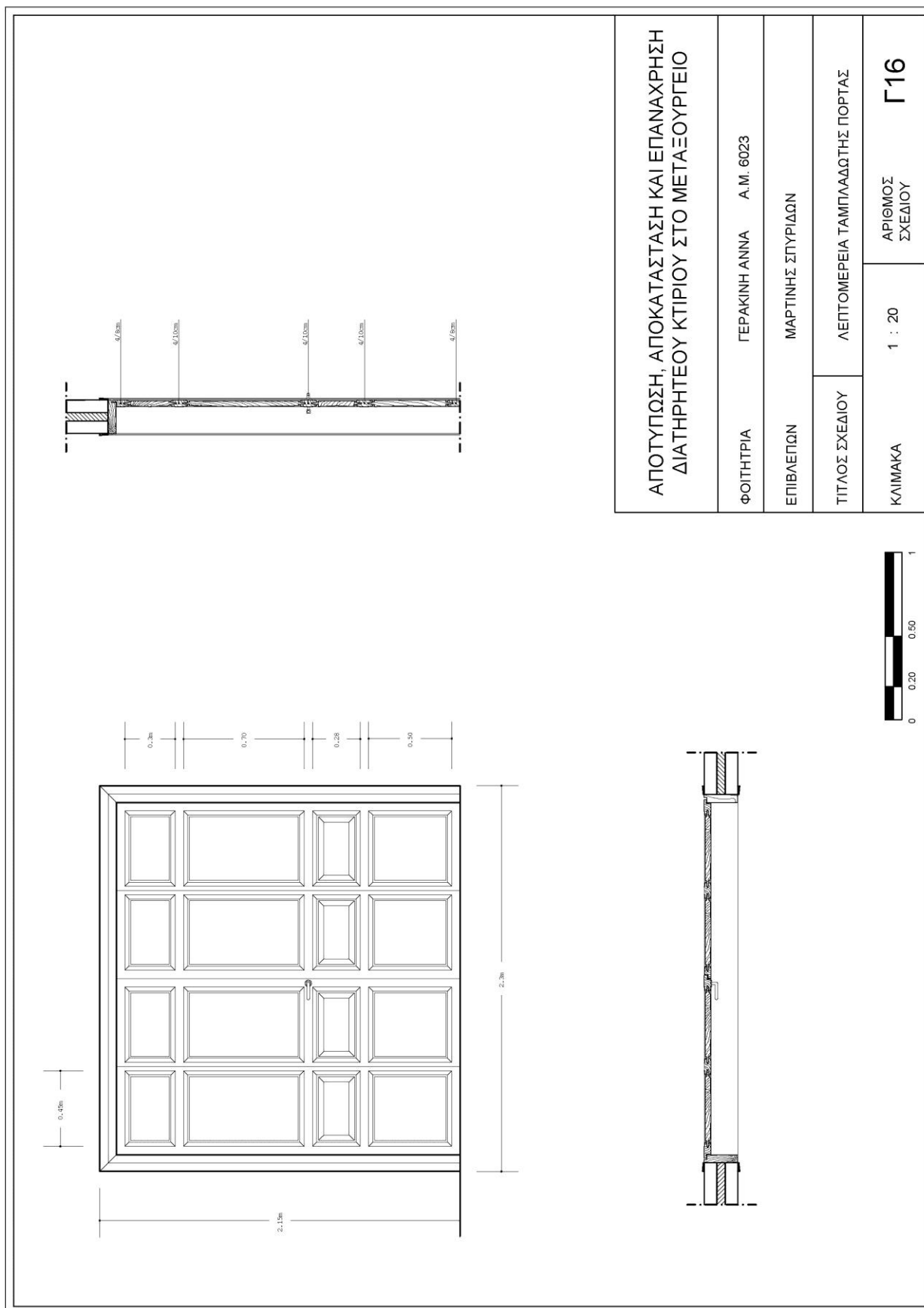




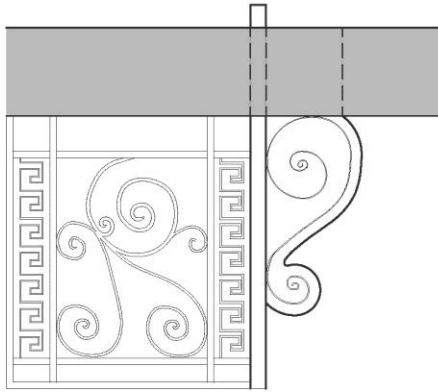
ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ Τ.Ε. ΑΝΑΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ	
ΠΥΓΑΛΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ	
ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ, ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΣΤΟ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟ	
ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ	ΓΕΡΑΚΗ ΑΝΝΑ Α.Μ. 8023
ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ	ΜΑΡΤΙΝΗΣ ΣΤΥΡΩΙΔΩΝ
ΤΙΤΛΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ	ΝΟΤΙΑ ΟΨΗ
ΚΛΙΜΑΚΑ	1 : 80
ΠΑΤΡΑ	2015
ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ	Γ14



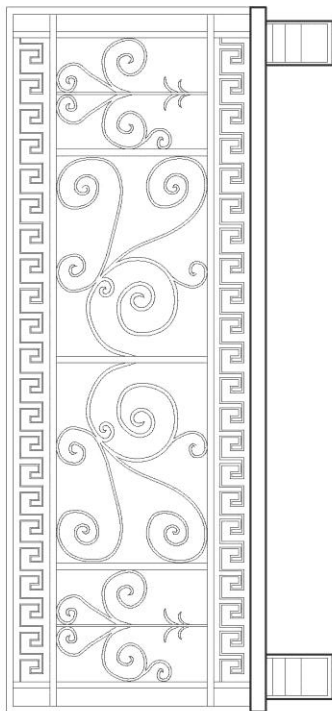




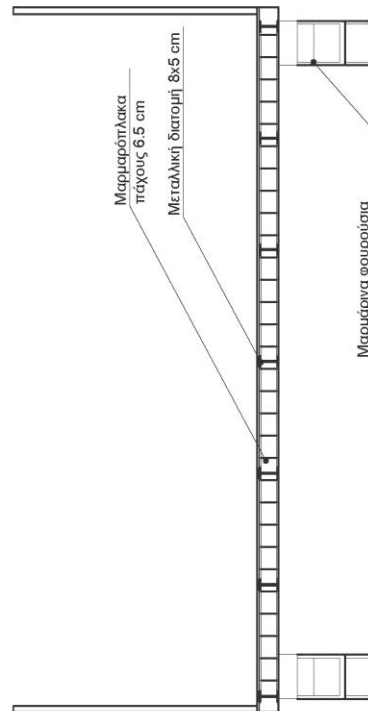
ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ, ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΣΤΟ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟ	
ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ	ΓΕΡΑΚΙΝΗ ΑΝΝΑ Α.Μ. 6023
ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ	ΜΑΡΤΙΝΗΣ ΣΠΥΡΙΔΩΝ
ΤΙΤΛΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ	ΛΕΠΤΟΜΕΡΕΙΑ ΤΑΜΠΛΑΔΩΤΗΣ ΠΟΡΤΑΣ
ΚΛΙΜΑΚΑ	1 : 20
	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ
	Γ16



πλάγια όψη μπαλκονιού



πρόσοψη μπαλκονιού



Μαρμάρινα φουρούσια

τομή μπαλκονιού



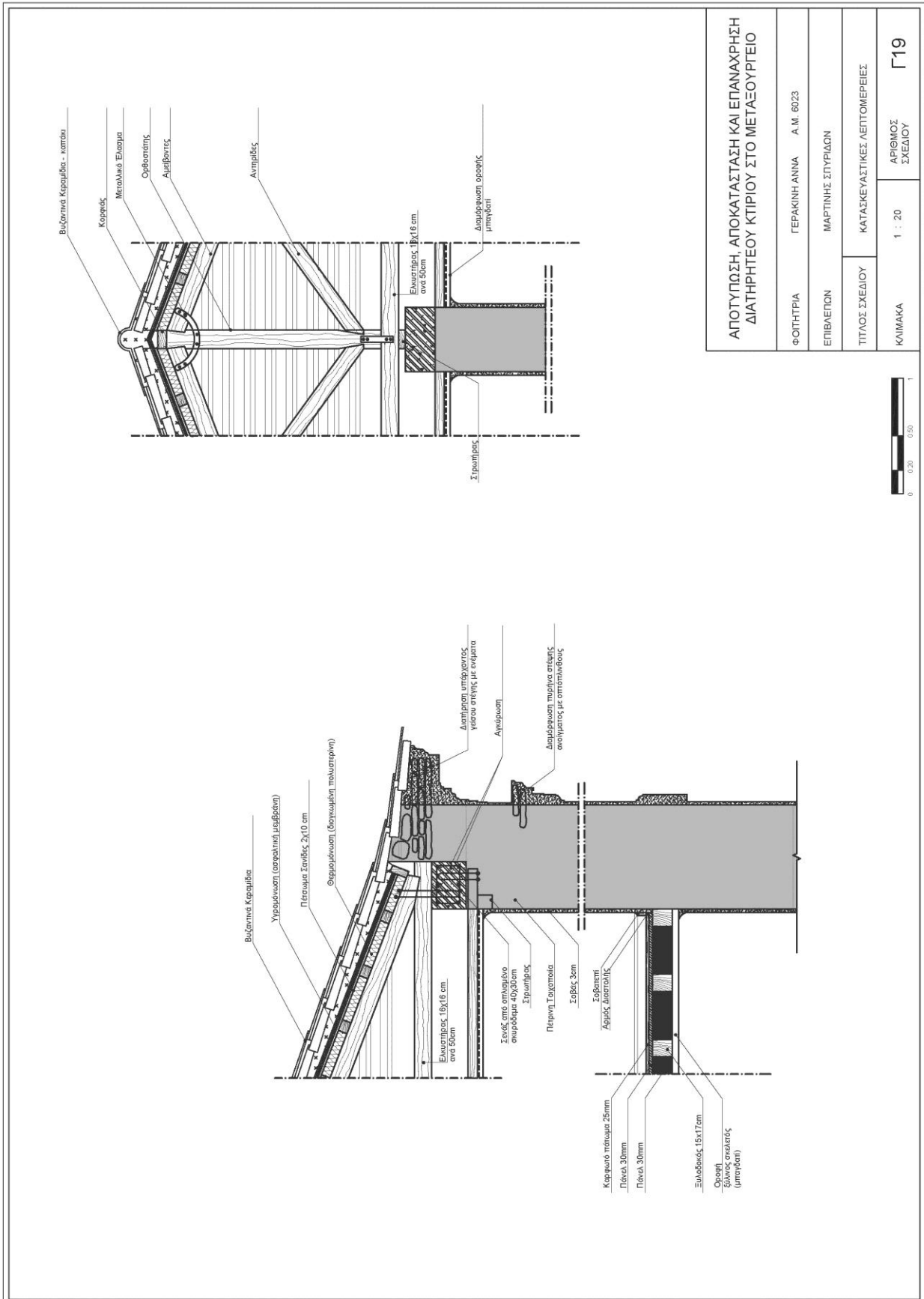
ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ, ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ
ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΣΤΟ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟ

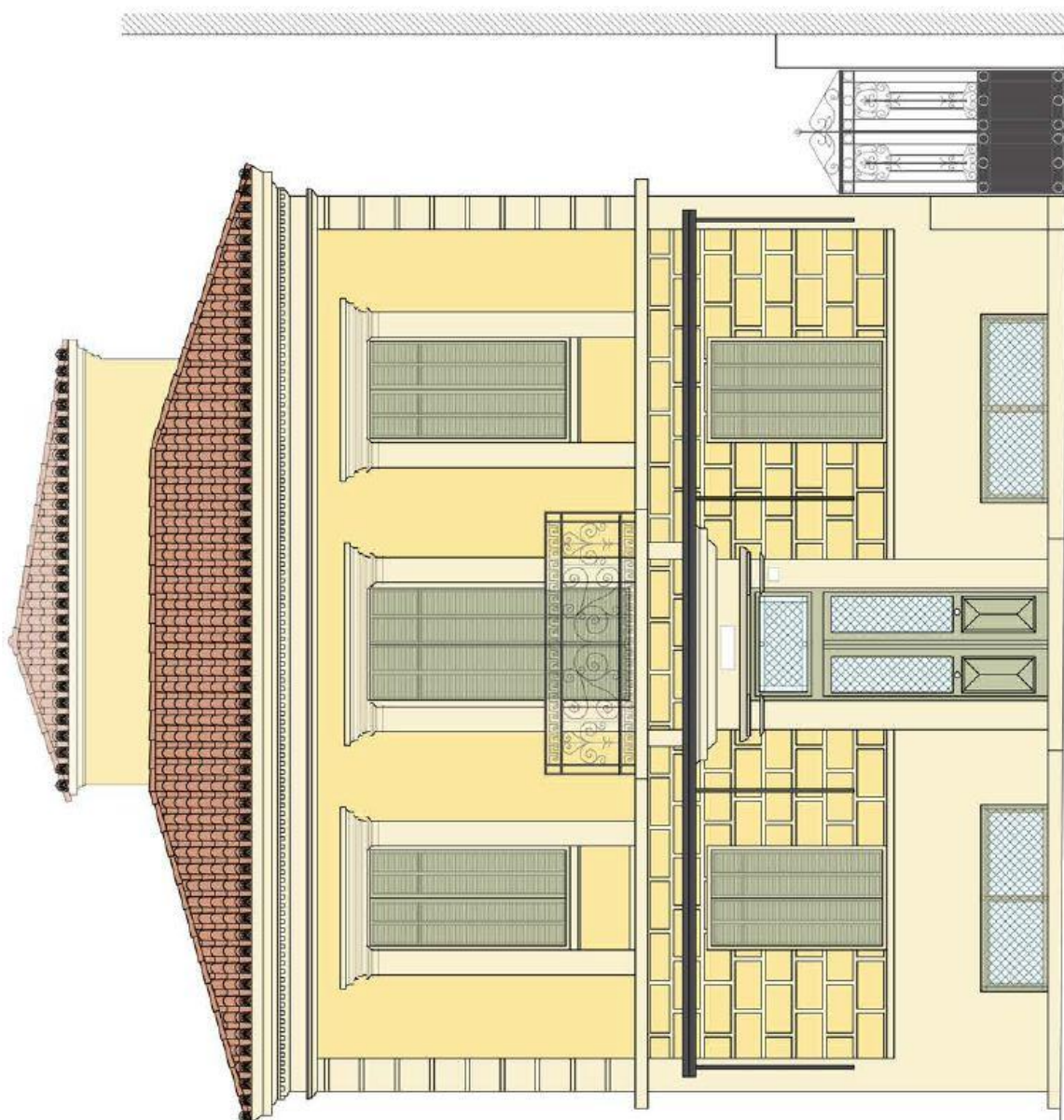
ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ ΓΕΡΑΚΙΝΗ ΑΝΝΑ Α.Μ. 6023

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΜΑΡΤΙΝΗΣ ΣΠΥΡΙΔΩΝ

ΤΙΤΛΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΛΕΠΤΟΜΕΡΕΙΑ ΜΠΑΛΚΟΝΙΟΥ

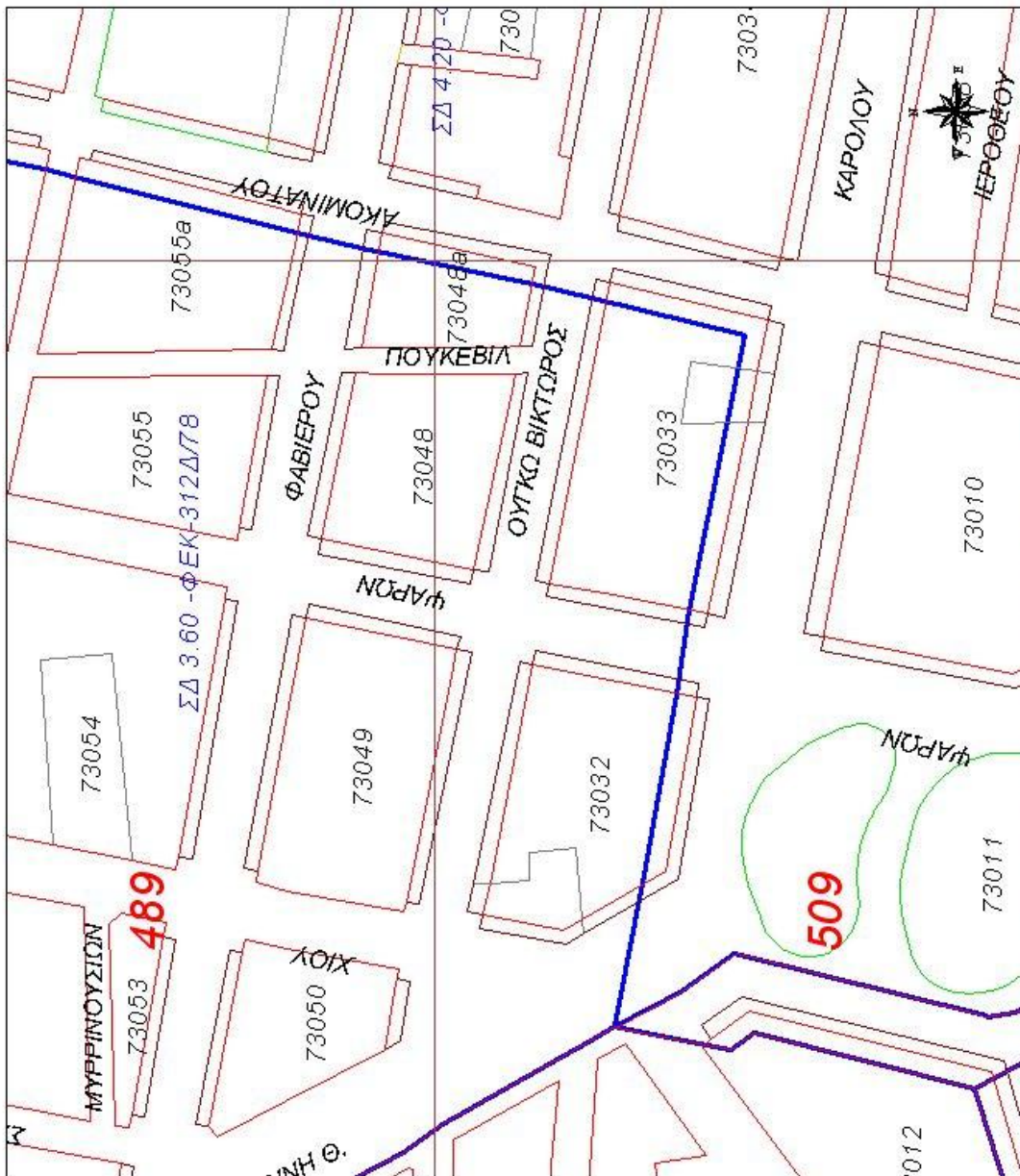
ΚΛΙΜΑΚΑ 1 : 20 ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Γ17







Z. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ



ΤΟ ΠΑΡΟΝ ΑΠΟΤΕΛΕΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΣΧΗΜΑ - ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΠΟΛΙΣ 2000-2014

ΑΝΑΠΤΥΞΗ - ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗ : Δ/ΝΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ & ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ
 Υπηρεσία - Πληροφορική Ορών Δήμησης με email www.cityofathens.gr



ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ
 ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
 ΕΠΙΣΚΕΦΕΙΤΕ ΤΟ ΔΙΚΤΥΑΚΟ ΤΟΠΟ
 ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ
www.cityofathens.gr

- ΔΡΟΜΟΙ
- ΥΨΗ
- ΓΙΑΝΝΙΣΕΣ
- ΑΡΙΘΜΟΙ ΟΙΚ.ΤΕΤΡ.
- ΓΡΑΜΜΕΣ
- ΔΕΝΜΟ Ο.Χ.Π.ΟΙ
- ΟΙΚΟΔΟΜΗΜΕΣ
- ΓΡΑΤΙΩΝ
- ΝΗΣΙΔΙΩΝ
- ΣΤΟΙΒΩΝ
- ΓΕΩΔΡΟΜΩΝ
- ΣΤΕΓΟΔΡΟΜΩΝ
- ΣΑΛΙΧΥΝΤΕΣ
- ΚΛΙΜΑΞΕ : 1:1.500
- March 31, 2015, 12:41
- ΟΙΚ.ΤΕΤΡ. : 73048
- ΣΥΝΤ.ΔΟΜΗΣΗΣ :3.6
- ΦΕΚ ΣΔ :ΦΕΚ-312Δ/78
- ΥΠΟΣ.Μ.Ο.Κ. 2012
- ΧΡΗΣΗΣ ΓΗΣ :Γ.Π.Σ.
- ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑ :ΜΑΙ
- ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ :ΟΧΙ
- ΓΚΑΡΑΖ :ΦΕΚ76Δ/04
- ΑΡΤΙΟ :Ε=200 Π=10
- ΠΡΟ 9-6-73 Ε=112.50 Π=6

ΚΑΛΩΝΗ :60% (ΕΩΣ 70% ΥΠΟ ΟΡΟΥΣ)
 ΕΓΚΡΙΣΗ ΔΕΦΑ ΓΙΑ ΕΚΣΧ.ΦΕΣ
 "με την επιφύλαξη της παραγράφου 5β.
 του άρθρου 1 του ΝΟΚ/2012"



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ 13 ΜΑΪΟΥ 1991	ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ 256
------------------------	----------------	-----------------------

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

- Χαρακτηρισμός ως διατηρητέου του κτιρίου που βρίσκεται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτού. 1
- Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων 6 κτιρίων που βρίσκονται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Ιεράπετρας (Ν. Λασιθίου). . . 2
- Ακύρωση της αριθ. Χ10918/28.11.90 απόφαση του Νομάρχη Αχαΐας 3
- Διορθώσεις Σφαλμάτων**
- Διόρθωση σφάλματος στην αριθ. 626/12.10.1990 απόφαση του Νομάρχη Σάμου. 4

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

- Αριθ. 55585/2099 (1)
- Χαρακτηρισμός ως διατηρητέου του κτιρίου που βρίσκεται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτού.
- Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΧΩΔΕ**
- Έχοντας υπόψη:
1. Τις διατάξεις των άρθρων 3 και 4 (παρ. 2) του ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 210), όπως τροποποιήθηκαν με το άρθρο 1 (παρ. 1 και 2) του ν. 1772/1988 «τροποποίηση διατάξεων του ν. 1577/1985 «ΓΟΚ» και άλλες σχετικές διατάξεις» (Α' 91).
 2. Την από 11.1.91 αιτιολογική έκθεση της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών.
 3. Την από 15.2.91 σύμφωνη γνώμη της Καλλιόπης Μαχαίρα και

Ελένης Ντάρμου για τον χαρακτηρισμό ως διατηρητέου του παρακάτω κτιρίου.

4. Την απόφαση 85204/2589/12.12.1980 (ΦΕΚ Β' 808) του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, αποφασίζουμε:

1. Χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο το κτίριο που βρίσκεται στο δήμο Αθήνας στην περιοχή Πλατείας Βάθης επί των οδών Φαβιέρου 31 και Πουκεβίλ φερόμενο ως ιδιοκτησία Καλλιόπης Μαχαίρα και Ελένης Ντάρμου, όπως αυτό φαίνεται στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:1.000 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 55585/1991 πράξη του και που συνοπτικό του αντίγραφο σε φωτομικροτυπο δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως με την παρούσα απόφαση.

2. Στο χαρακτηριζόμενο ως διατηρητέο κτίριο απαγορεύεται κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή των επί μέρους αρχιτεκτονικών και διακοσμητικών στοιχείων των όψεών του.

3. Επιτρέπεται η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η ενίσχυση ή αντικατάσταση του φέροντα οργανισμού, η εσωτερική διαρρύθμιση καθώς και επεμβάσεις για λόγους λειτουργικούς, εφόσον δεν αλλοιώνεται ο γενικός αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του διατηρητέου κτιρίου.

4. Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων στο διατηρητέο κτίριο. Επιτρέπεται μόνο η τοποθέτηση επιγραφών περιορισμένων διαστάσεων που πληροφορούν για την χρήση των χώρων του κτιρίου.

5. Για οποιαδήποτε επέμβαση στο εξωτερικό και εσωτερικό του διατηρητέου κτιρίου καθώς και για την τοποθέτηση επιγραφών, απαιτείται η έγκριση της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ).

6. Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 22 Απριλίου 1991

Με εντολή Υπουργού
Ο Γενικός Διευθυντής
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΠΑΥΛΟΠΟΥΛΟΣ



ΕΞΩΤΕΡΙΚΕΣ





50



42



44



48



47



45

ΧΩΡΟΣ 1



ΧΩΡΟΣ 2



40



11



37



39



ΧΩΡΟΣ 3



2



4



3



13



6



9



7



14



30



29

ΧΩΡΟΣ 4



21



27



22



28



20



36

ΧΩΡΟΣ 5



ΧΩΡΟΣ 6



18



16



15



33



32



26



24



35



53



52



51

ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ

