

ΑΕΙ ΠΕΙΡΑΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗΣ  
ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ Τ.Ε.

## ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ  
ΤΟΥ ΘΗΣΕΙΟΥ ΠΟΥ ΠΕΡΙΚΛΕΙΕΤΑΙ ΑΠΟ ΤΙΣ ΟΔΟΥΣ ΕΡΜΟΥ –  
ΑΓΙΩΝ ΑΣΩΜΑΤΩΝ – ΑΔΡΙΑΝΟΥ – ΑΓΙΟΥ ΦΙΛΙΠΠΟΥ.



**Φοιτητής**

Σπύρος Βιτουλάδης

Νίκος Ελευθερίου

**Επιβλέπουσα Καθηγήτρια**

Τσουκάτου Στέλλα

Μάρτιος 2016

## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Στην Αθήνα, μια πόλη που τη συνθέτουν διάσπαρτες αρχαιότητες και πυκνοδομημένες περιοχές με κύριο δείγμα αρχιτεκτονικής την πολυκατοικία, το Θησείο μοιάζει με νησί. Αυτή η αίσθηση γίνεται έντονη όταν αντικρίζει κανείς την περιοχή από κάποια απόσταση, με το κάστρο του στο κέντρο, τα σπίτια και τις εκκλησίες στις πλαγιές του λόφου, τους ανοιχτούς χώρους στην περιφέρεια, την αρχαία ελληνική και ρωμαϊκή Αγορά, τους αρχαίους Περιπάτους και το θέατρο του Διονύσου.

Η παρούσα πτυχιακή εργασία θίγει το ζήτημα της ανάπλασης και αναμόρφωσης ενός τμήματος της περιοχής του Θησειού. Δόθηκε ιδιαίτερη έμφαση στον ρόλο που διαδραματίζει στον ιστό του κέντρου της Αθήνας, που βασίζεται στην ιστορική ανάγνωση, την παρατήρηση και τη μελέτη της σύγχρονης κατάστασης. Η έρευνα αναλύεται σε τρία επιμέρους κεφάλαια. Αρχικά, το πρώτο κεφάλαιο εστιάζει στην πολεοδομική εξέλιξη της ευρύτερης περιοχής που μελετάται, με ιδιαίτερη προσοχή στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας, την πολεοδομική του εξέλιξη με το πέρασμα των ετών και τις χρήσεις γης. Συνάμα, γίνεται μνεία για τον νέο οικοδομικό κανονισμό, την περιβαλλοντική δόμηση και την αξιοποίηση των λειτουργικών κτιρίων. Το κεφάλαιο ολοκληρώνεται με την προστασία των φυσικών πόρων και των χώρων της πόλης και τη διατύπωση των προβλημάτων της περιοχής. Το δεύτερο κεφάλαιο της εργασίας αναφέρεται εκτενώς στην υφιστάμενη κατάσταση της περιοχής του Θησειού, επισημαίνοντας τα γεωγραφικά όρια, τους συντελεστές δόμησης, το ιδιοκτησιακό καθεστώς, τη διαπίστωση των προβλημάτων και, τέλος, τον σιδηροδρομικό σταθμό στην πλατεία Μοναστηρακίου και τον ναό του Αγίου Φιλίππου. Εν κατακλείδι, το τελευταίο κεφάλαιο της παρούσας πτυχιακής εργασίας παρουσιάζει προτάσεις ανάπλασης της περιοχής που διερευνάται και οι άξονες αυτοί αφορούν μεταξύ άλλων την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας, των δραστηριοτήτων του κέντρου, της πολιτιστικής δημιουργίας και της ασφαλούς διαβίωσης.

## ABSTRACT

This thesis addresses the rehabilitation and reform of the wider area of Thissio. Special emphasis was given to the role of the web of the center of Athens, based on historical reading, observation and study of contemporary situation. The survey includes three sub-sections. Initially, the first chapter focuses on the urban development of the region studied, with particular attention to the historical center of Athens, the urban evolution over the years and the land use. At the same time, reference is made to the new building regulation, environmental construction and exploitation of functional buildings. This chapter concludes with the protection of natural resources and the city sites and the formulation of the problems of the region. The second chapter of this work refers extensively to the existing state of Thission area, noting the geographical limits, the building coefficients, ownership, detection of problems and, finally, the train station in Monastiraki square and the church of St. Philip. Finally, the last chapter of this thesis presents proposals for redevelopment of the area investigated and the axes they relate - amongst others -the strengthening of entrepreneurship, the center's activities, cultural creation and safe living.

## Περιεχόμενα

ΠΕΡΙΓΡΑΦΜΑ ΜΕΛΕΤΗΣ .....	12
1. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ....	14
Εισαγωγή .....	14
1.1 Ιστορικό Κέντρο Αθήνας .....	14
1.2 Πολεοδομική Εξέλιξη του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας.....	16
1.3 Χρήσεις Γης .....	21
1.4 Προβλέψεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού .....	26
1.4.1 Περιβαλλοντικά Εναρμονισμένη Δόμηση.....	26
1.4.2 Εξυπηρέτηση Λειτουργικών Κτιρίων .....	28
1.4.3 Προστασία Φυσικών πόρων και Διαθέσιμων Χώρων της Πόλης .....	29
1.4.4 Προβλέψεις Νέου Οικοδομικού Κανονισμού για την βελτίωση των περιβαλλοντικών συνθηκών .....	30
1.5 Διαπίστωση Προβλημάτων της Περιοχής.....	33
2. Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΘΗΣΕΙΟΥ .....	36
Εισαγωγή .....	36
2.1 Γεωγραφικά Όρια.....	36
2.2 Γενικά.....	38
2.3 Συντελεστές Δόμησης .....	45
2.4 Συγκοινωνιακή Κάλυψη.....	45
2.5 Διαπίστωση Προβλημάτων .....	47
2.6 Σημεία Ενδιαφέροντος στο Θησείο .....	50
2.6.1 Σιδηροδρομικός Σταθμός Μοναστηρακίου .....	50
2.6.2 Ο Ναός του Αγίου Φιλίππου.....	52
2.6.3 Ρωμαϊκά Κτίρια - Στοά Ατταλου .....	55

2.6.4	Αδριανού – Ερμού - Αγίου Φιλίππου .....	57
2.6	Οικόπεδα και Κτίρια Ιδιαίτερης Πολιτιστικής Αξίας .....	59
2.6.1	Αγίων Ασωμάτων 9 & Αδριανού.....	59
2.6.2	Αδριανού 5.....	60
2.6.3	Ελεύθεροι Χώροι Αδριανού 9 & 15 .....	62
2.6.4	Αγίου Φιλίππου & Αστιγγος.....	65
2.6.5	Ερμού 111 .....	66
2.6.6	Ερμού 115.....	67
2.6.7	Ερμού 117.....	68
2.6.8	Ερμού 121.....	69
2.7	Καταγραφή Κοινών Στοιχείων Τυπικού Κτίσματος.....	70
2.7.1	Σχήμα .....	70
2.7.2	Ακάλυπτοι Χώροι - Εσωτερικές Αυλές.....	72
2.7.3	Ύψη.....	72
2.7.4	Κουφώματα.....	76
2.7.5	Εξώστες.....	79
2.7.6	Στέγες.....	83
3.	ΑΞΟΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ .....	88
	Εισαγωγή .....	88
3.1	Ενίσχυση Επιχειρηματικότητας .....	89
3.2	Ενίσχυση Πολιτιστικής Δημιουργίας.....	91
3.3	Ασφαλής Διαβίωση .....	92
3.4	Θέματα Μεταναστών .....	92
3.5	Επιστροφή Κατοίκων και Ανάσχεση Φαινομένων Εγκατάλειψης .....	93
3.6	Ελεύθεροι χώροι.....	95
3.7	Προτάσεις Βελτίωσης των Κτισμάτων της Περιοχής.....	97

3.7.1	Επεμβάσεις Δομοστατικού Χαρακτήρα .....	99
3.7.2	Επεμβάσεις σε Επιχρίσματα .....	100
3.7.3	Επεμβάσεις στις Προσόψεις των Κτιρίων .....	101
	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ .....	103
	ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ .....	105
	ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	107
	Νόμος 3843/2010.....	107
	Νόμος 4014/2011 .....	111
	Νόμος 4178/2013.....	112

## Ευρετήριο Εικόνων

Εικόνα 1 Τα όρια του ιστορικού κέντρου της Αθήνας .....	15
Εικόνα 2 Το σχέδιο Κλεάνθους και Σάουμπερτ (1833) .....	16
Εικόνα 3 Το σχέδιο Κλέντσε (1834).....	17
Εικόνα 4 Η γεωμετρία στα σχέδια Κλεάνθη – Σάουμπερτ.....	18
Εικόνα 5 Το Ρυθμιστικό σχέδιο της Αθήνας (τροποποίηση Ν.2052/92) .....	19
Εικόνα 6 Διάφοροι τύποι μπαλκονιών από νεοκλασικά κτίρια στο κέντρο της Αθήνας .....	20
Εικόνα 7 Σύγχρονο βιοκλιματικό κτίριο γραφείων .....	32
Εικόνα 8 Λήψη από την πλατεία Συντάγματος .....	34
Εικόνα 9 Τα γεωγραφικά όρια της περιοχής του Θησείου .....	36
Εικόνα 10 Ο σταθμός του Θησείου το 1880.....	37
<b>Εικόνα 11</b> Η Πλατεία του Θησείου σε σχέση με τις υπόλοιπες πλατείες του ιστορικού κέντρου της Αθήνας.....	39
Εικόνα 12 Σταθμοί μέσων σταθερής τροχιάς στο κέντρο της Αθήνας.....	40
Εικόνα 13 Ελεύθεροι χώροι στην ευρύτερη περιοχή.....	41
Εικόνα 14 Πεζόδρομοι που οριοθετούν την περιοχή μελέτης.....	42
Εικόνα 15 Αεροφωτογραφία του ανεσκαμμένου χώρου της αθηναϊκής Αγοράς. Στο αριστερό άκρο ο ναός του Ηφαίστου και της Αθηνάς (Ηφαιστειών), στα δεξιά η αναστηλωμένη Στοά του Αττάλου.....	44
Εικόνα 16 Χάρτης με το δίκτυο σταθερής τροχιάς για την Αττική.....	46
Εικόνα 17 Ο πεζόδρομος της Αδριανού, μετά το 2005, όταν αρχίζουν να κυκλοφορούν με όλο και μεγαλύτερη συχνότητα τα «τουριστικά τρενάκια». Οι επαγγελματίες, που δεν αφήνουν σπιθαμή ανεκμετάλλευτη, δείχνουν να σέβονται τους άλλους επαγγελματίες με τα τρενάκια αφήνοντας χώρο ώστε ίσα να μπορούν εκείνα να περάσουν.....	47

Εικόνα 18 Στο σημείο αυτό υπάρχει ανεμπόδιση θέα προς την Ακρόπολη, ο χώρος είναι κατειλημμένος από τραπεζοκαθίσματα καφετέριας, χωρίς να υπάρχει πουθενά χώρος επι της Αδριανού δημόσιος χώρος ανάπαυσης για τους επισκέπτες .....	48
Εικόνα 19 Κατάληψη του πεζόδρομου από τραπεζοκαθίσματα στηναρχή της Αδριανού.....	49
Εικόνα 20 Κάδοι απορριμμάτων, κομμένοι κορμοί δέντρων και ζωγραφισμένα με γκράφιτι ερμάρια της ΔΕΗ βρίσκονται στο πεζόδρομο της Αδριανού στο νούμερο 9. Επίσης παρατηρείται το φαινόμενο της παράνομης στάθμευσης και διακίνησης δικύκλων στο πεζόδρομο .....	49
Εικόνα 21 Η θέση του σιδηροδρομικού Σταθμού Μοναστηρακίου .....	50
Εικόνα 22 Οδός Άρεως 2 & πλατεία Μοναστηρακίου (1895) .....	51
Εικόνα 23 Σύγχρονη εικόνα από την πλατεία και το μετρό του Μοναστηρακίου .....	51
Εικόνα 24 Η θέση του ναού του Αγίου Φιλίππου.....	52
Εικόνα 25 Η είσοδος του ναού .....	53
Εικόνα 26 Το εσωτερικό του ναού, στο οποίο μεταφέρθηκαν πολλά κειμήλια από άλλους κατεδαφισμένους ναούς .....	54
Εικόνα 27 Η θέση της στοάς του Αττάλου .....	55
Εικόνα 28 Πανοραμική φωτογραφία της ρωμαϊκής αγοράς.....	55
(Κανιτάκη, 2009)	
<b>Εικόνα 29</b> Βορειοδυτική όψη .....	56
<b>Εικόνα 30</b> Εσωτερικά της στοάς προς το νότο .....	56
Εικόνα 31 Δορυφορική εικόνα της περιοχής που εξετάζουμε.....	57
Εικόνα 32 Χάρτης με τις οδούς Ερμού – Αδριανού – Αγίου Φιλίππου. Όπως φαίνεται στο χάρτη εντός τα οικοδομικά τετράγωνα διασχίζουν οι πεζόδρομοι Θησείου και Άστιγγος.....	58
Εικόνα 33 Σχεδιαστική αποτύπωση των τριών οικοδομικών τετραγώνων ώστε να διευκολυνθούμε στην ανάλυση τους .....	58
Εικόνα 34 Η ακριβής θέση στο χάρτη του κτιρίου που βρίσκεται στην συμβολή των οδών Αγίων Ασωμάτων και Αδριανού .....	59



Εικόνα 35 Το κτίριο στη συμβολή των οδών Αγίων Ασωμάτων & Αδριανού .....	59
Εικόνα 36 Το κτίριο συναυλιών la divina του Διεθνούς Καλλιτεχνικού Κέντρου και Ωδείου Atheneaum .....	60
Εικόνα 37 Στο εσωτερικό του θεάτρου .....	61
Εικόνα 38 Λιτό κτίσμα, με απλές γραμμές και αρκετά παραδοσιακά μορφολογικά στοιχεία .....	61
Εικόνα 82 Σκιαγράφιση των ελεύθερων χώρων .....	62
Εικόνα 39 Δορυφορική φωτογραφία του οικοπέδου στην οδό Αδριανού 9 .....	63
Εικόνα 40 Σε όλη την περίμετρο του ο χώρος περιφράσσεται απο κιγκλιδώματα .....	64
Εικόνα 41 Αγίου Φιλίππου & Αстіγγος .....	65
Εικόνα 42 Κτίριο της οδού Ερμού 111 .....	66
Εικόνα 43 Το κτίριο της Ερμού 107 έχει την ίδια πρόσοψη με το κτίριο στο 111 .....	66
Εικόνα 44 Ερμού 115 .....	67
Εικόνα 45 Οι αυθεντικές παλαιές πόρτες και τα παράθυρα του κτίσματος αποτελούν ένα σημαντικό στοιχείο αρχιτεκτονικής .....	67
Εικόνα 46 Διώροφο Κτίριο της οδού Ερμού 117 .....	68
Εικόνα 47 Ερμού 121 .....	69
Εικόνα 48 Η πρόσοψη του κτιρίου έχει βανδαλιστεί .....	69
Εικόνα 53 Στην οδό Ερμού παρατηρούνται κτίρια διαφόρων υψών, ορόφων και χρήσεων .....	72
Εικόνα 50 Ισόγειο κτίσμα, που λειτουργεί ως χώρος στάθμευσης .....	73
Εικόνα 49 Τετραώροφο κτίριο στην συμβολή των οδών Ερμού και .....	73
Εικόνα 51 Κτίριο με αρκετά παράθυρα από την μπροστινή και πίσω όψη του και με εσωτερική σκάλα που συνδέει τον επάνω και κάτω χώρο .....	74
Εικόνα 52 Παλαιό οίκημα με ένα μικρό μπαλκόνι στην μπροστινή πλευρά και παράθυρα. Είναι δυόροφο κτίριο με ισόγειο και έχει υποστεί πολλές φθορές με το πέρασμα των χρόνων .....	74

Εικόνα 55 Ταξινόμηση κτιρίων ανάλογα με το ύψος και τους ορόφους τους .....	75
Εικόνα 56 Τα εξωτερικά κουφώματα του κτιρίου είναι ανοιγοανακλινόμενα, από διατομές αλουμινίου, κατασκευασμένα σύμφωνα με τις σύγχρονες τεχνικές προδιαγραφές.....	76
Εικόνα 57 Οι πόρτες εντάσσονται στο πέτρινο σώμα της τοιχοποιίας και είναι συνήθως δίφυλλες.....	77
Εικόνα 58 Υπάρχει μια βασική μονάδα κουφώματος (διαστάσεων 1,15X1,70), η οποία επαναλαμβάνεται για τον σχηματισμό των ανοιγμάτων, ανάλογα με τις ανάγκες και τη χρήση του κάθε χώρου.....	77
Εικόνα 59 Τα εξωτερικά δίφυλλα θυρόφυλλα χωρίς τζάμια χρησίμευαν για να προστατεύουν το εσωτερικό της κατοικίας από τον αέρα και το κρύο τον χειμώνα ..	78
Εικόνα 61 Μεγάλος αριθμός παραθύρων ανά όροφο με καμάρα(τόξο),που είναι διαμορφωμένο με καλά πελεκημένες πέτρες.....	78
Εικόνα 62 Το κτίριο διαθέτει ένα στενό μπαλκόνι που έχει τη μορφή προβόλου. Διαμορφώνεται ως επέκταση της πλάκας μεταξύ δύο διαδοχικών επιπέδων .....	79
Εικόνα 63 Παραδοσιακός τύπος μπαλκονιού με τη σταδιακή επικράτηση του ευρωπαϊκού κλασικισμού .....	79
Εικόνα 64 Στις περιπτώσεις που τα ξύλινα δοκάρια (δεξιά) αντικαταστάθηκαν με μπετονένια, παρατηρείται κατάρρευση των μπαλκονιών ή ακόμη και του τοίχου πάνω από αυτά, αφού ήταν μεταγενέστερη παρέμβαση και ήταν αρκετά δύσκολο να γίνει με τρόπο ώστε να μεταφερθούν οι φορτίσεις εκεί που πρέπει. ....	80
Εικόνα 65 Μπαλκόνι αρχιτεκτονικής νεοκλασικού τύπου.....	80
Εικόνα 66 Μπαλκόνι νεοκλασικού τύπου που ήταν ήδη διαδεδομένος στα παραλιακά εμπορικά κέντρα της Ελλάδας από τους Βενετούς και τους Γενουάτε, με επιρροές της Ιταλικής Αναγέννησης.....	81
Εικόνα 67 Μαρμάρινο ορθογώνιο μπαλκόνι ιδιαίτερα στενό, στο οποίο η μπαλκονόπορτα ανοίγει από την εσωτερική πλευρά.....	81
Εικόνα 68 Οι σιδεριές του μπαλκονιού είναι σφυρήλατες με απλά αλλά εξαιρετικής κατασκευής σχέδια.....	82

Εικόνα 69 Μαρμάρινο ορθογώνιο μπαλκόνι με ξύλινη μπαλκονόπορτα που παρέχει στους κατοίκους τη δυνατότητα πρόσβασης σε αυτό.....	82
Εικόνα 71 Η κορυφή της στέγης διαμορφώνεται από τον κορφιά, ένα οριζόντιο ξύλινο στοιχείο μεγαλύτερης συνήθως διατομής από τα υπόλοιπα στοιχεία.....	83
Εικόνα 70 Ο ρόλος της στέγης είναι καίριος και η καλή και σωστή κατασκευή της συμβάλλει στην στατική λειτουργία της συνολικής κατασκευής.....	85
Εικόνα 73 Τετράριχτη στέγη. Όταν η κατασκευή της στέγης είναι καλή και πληρούνται οι απαραίτητες προϋποθέσεις, τότε η στέγη λειτουργεί διαφραγματικά, συδέοντας τους τοίχους μεταξύ τους και προσδίδοντας ακαμψία στη συνολική κατασκευή.....	86
Εικόνα 76 Δίρρυχτη στέγη.....	86
Εικόνα 78 Σκιαγράφιση των οικοπέδων στα οποία λειτουργούν χώροι μαζικής εστίασης.....	89
Εικόνα 79 Σκιαγράφιση των οικοπέδων στα οποία λειτουργούν εμπορικά καταστήματα.....	90
Εικόνα 80 Σκιαγράφιση των οικοπέδων στα οποία έχουν κατασκευαστεί νεοκλασικά κτίρια.....	91
Εικόνα 81 Σκιαγράφιση των κτιρίων που παρουσιάζουν σημαντικές φθορές.....	94
Εικόνα 82 Σκιαγράφιση των ελεύθερων χώρων.....	96

## ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η διερεύνηση της ταυτότητας και του χαρακτήρα της περιοχής του Θησείου, καθώς και του ρόλου της στον ιστό του κέντρου της Αθήνας, στηρίζεται στην αλληλοσυσχέτιση και αλληλοτροφοδότηση ανάμεσα στην ιστορική ανάγνωση και την επιτόπου παρατήρηση και έρευνα της σημερινής κατάστασης. Η ανάλυση βασίζεται στη βιβλιογραφική έρευνα, στην μελέτη του θεσμικού πλαισίου και των πολεοδομικών μελετών που έχουν εκπονηθεί για την ευρύτερη περιοχή, καθώς και στην πρωτογενή καταγραφή δεδομένων, όπως είναι οι χρήσεις, οι ηλικίες και τα ύψη των κτιρίων, οι κτιριακοί τύποι, η κατανομή των κατοικημένων ρετιρέ, η κατανομή των καταστημάτων των μεταναστών ανά κοινότητα, οι κοινωνικές υπηρεσίες και η εκπαιδευτική υποδομή, το αναξιοποίητο κτιριακό δυναμικό και τα αστικά κενά, οι μέσες τιμές γης, καθώς και η δομή του κυκλοφοριακού δικτύου.

Στην παρούσα μελέτη αναλύονται με τα δύο οικοδομικά τετράγωνα που σχηματίζονται από τις οδούς Αδριανού – Ερμού - Αγίου Φιλίππου.

Σκοπός της μελέτης είναι :

- η αποτύπωση της κατάστασης σήμερα στη γειτονιά τόσο από άποψη κτιρίων, όσο και από άποψη ζωής των κατοίκων
- ο εντοπισμός των προβλημάτων που υπάρχουν
- η συγκέντρωση υλικού (φωτογραφίας ,ιστορικά στοιχεία κ.λ.π.)

Η μελέτη που πραγματοποιείται εκτείνεται σε τρία κυρίως κεφάλαια. Το πρώτο κεφάλαιο αναλύει την πολεοδομική εξέλιξη της ευρύτερης περιοχής του Θησείου. Παρέχει πληροφορίες και δεδομένα για το ιστορικό κέντρο της Αθήνας και προβάλλει τον πολεοδομικό ιστό σε συνδυασμό με τις χρήσεις γης. Στο κεφάλαιο πραγματοποιούνται αναλυτικές προβλέψεις του νέου οικοδομικού κανονισμού με απώτερο στόχο τη δημιουργία ενδιαφέρουσας και ποιοτικής αρχιτεκτονικής, καθώς εκτίθενται και τα προβλήματα που δημιουργούν την υποβάθμιση του κέντρου.

Το επόμενο κεφάλαιο διερευνά την περιοχή του Θησείου, αναλύοντας την υφιστάμενη κατάσταση. Προβάλλονται τα γεωγραφικά όρια της περιοχής και ορισμένες σημαντικές ημερομηνίες για το Θησείο, ξεκινώντας από τον πέμπτο αιώνα έως σήμερα. Τα προβλήματα που συναντώνται στην περιοχή είναι πολλά και η χρήση άμεσης αντιμετώπισης. Το Θησείο περιλαμβάνει Σιδηροδρομικό Σταθμό, καθώς και καθώς και με τον Ναό του Αγίου Φιλίππου, στη θέση του οποίου υπήρχε εκκλησία από τους πρώτους αιώνες του χριστιανισμού.

Το τρίτο και τελευταίο κεφάλαιο παρουσιάζει προτάσεις ανάπλασης του χώρου του Θησείου. Υπάρχουν αρκετά ζητήματα που πρέπει να αντιμετωπιστούν με τη συμβολή των πολιτών και του κράτους.

# 1. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

## Εισαγωγή

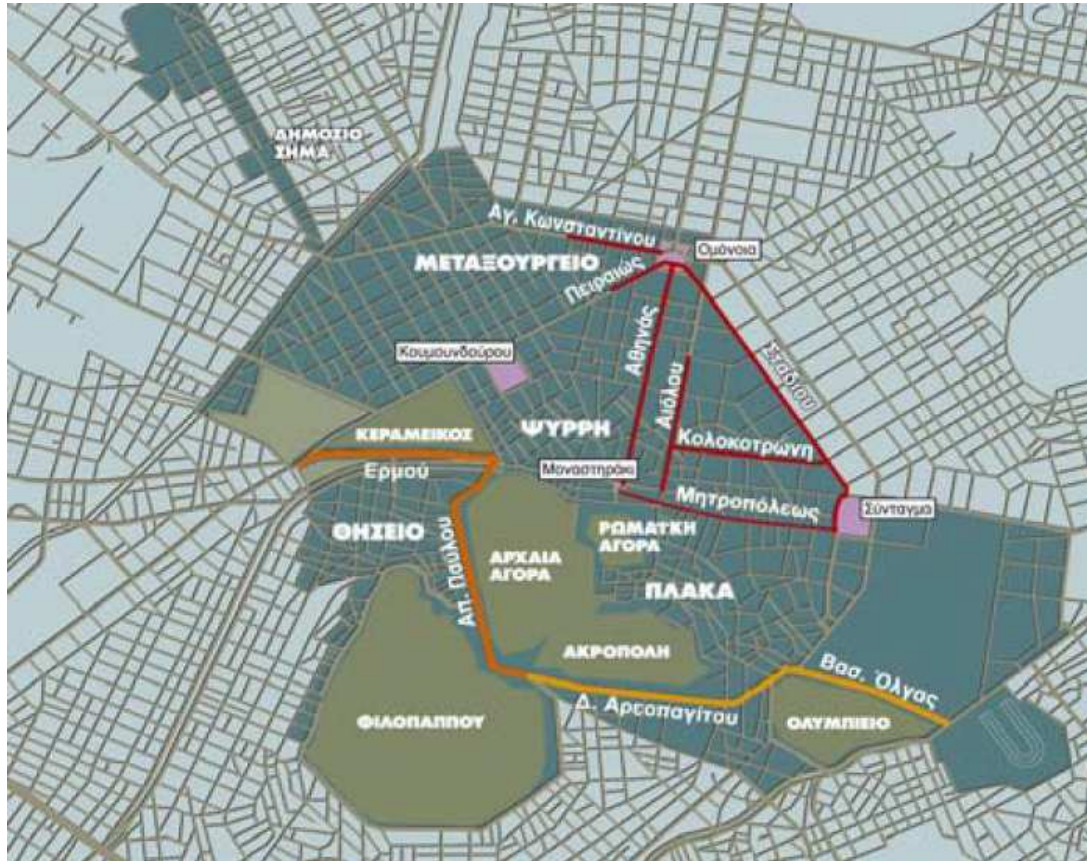
Το πρώτο κεφάλαιο της παρούσας διπλωματικής μελέτης αναλύει την πολεοδομική εξέλιξη της ευρύτερης περιοχής του Θησείου. Εκτενέστερα, γίνεται αναφορά στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας, που αποτελεί τον πυρήνα της πρωτεύουσας με την πανάρχαια σημασία του. Ακολούθως, προβάλλεται ο πολεοδομικός ιστός της αθηναϊκής πόλης, καθώς και οι χρήσεις γης που περιλαμβάνουν εκείνες που είναι απόλυτα συμβατές με τον χαρακτήρα της πόλης, που μπορούν να επεκταθούν και είναι μη συμβατές στον βαθμό που έχουν εξελιχθεί ως σήμερα. Στο κεφάλαιο πραγματοποιούνται αναλυτικές προβλέψεις του νέου οικοδομικού κανονισμού με απώτερο στόχο τη δημιουργία ενδιαφέρουσας και ποιοτικής αρχιτεκτονικής, ενώ, τέλος, παρουσιάζονται τα επιμέρους προβλήματα με την υποβάθμιση του κέντρου.

.

### 1.1 Ιστορικό Κέντρο Αθήνας

Ο Δήμος Αθηναίων χωρίζεται σε επτά διοικητικά διαμερίσματα. Το επονομαζόμενο και «Ιστορικό Κέντρο» των Αθηνών αποτελεί ουσιαστικά το πρώτο διαμέρισμα του Δήμου και τον «πυρήνα» της πρωτεύουσας. Περιλαμβάνει την Πλάκα και το λεγόμενο «Εμπορικό Τρίγωνο», τα οποία εφάπτονται σε τεράστιας σημασίας αρχαιολογικούς χώρους, όπως Ακρόπολη και Θησείο, σε κεντρικές περιοχές κατοικίας, αναψυχής και εμπορίου όπως Κολωνάκι και Ψυρρή, σε περιοχές κατοικίας και εκπαίδευσης με έντονη φοιτητική και καλλιτεχνική ζωή όπως τα Εξάρχεια, καθώς και σε άλλες ιστορικές περιοχές κατοικίας με έντονα λαϊκό χαρακτήρα και ανάγκη αναβάθμισης, όπως το Μεταξουργείο και ο Κεραμεικός. (Αραβαντινός, 1998)

Σύμφωνα με το ΦΕΚ 567Δ/79 τα όρια του Ιστορικού Κέντρου ορίζονται στο χάρτη που ακολουθεί, συμπεριλαμβανόμενης και της περιοχής των Εξαρχείων.



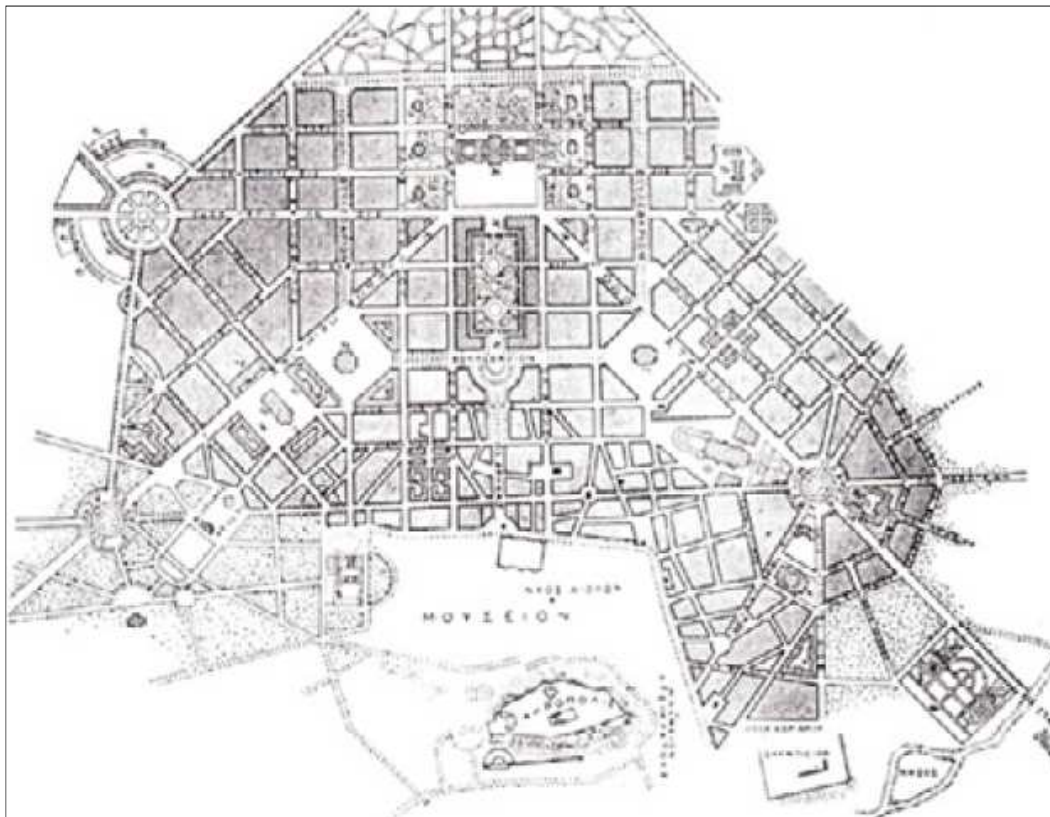
**Εικόνα 1** Τα όρια του ιστορικού κέντρου της Αθήνας

Πηγή : (Κουρκάκης, 2009)

## 1.2 Πολεοδομική Εξέλιξη του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας

Ο πολεοδομικός ιστός του ιστορικού κέντρου χαρακτηρίζεται από μια ιστορική συνέχεια τριών χιλιετιών. Η Αθήνα των αρχών του 20<sup>ου</sup> αιώνα ήταν σαφώς περιορισμένη σε έκταση και μόλις άρχισε να επεκτείνεται προς τις περιοχές του Κολωνακίου, της Νεάπολης και του Μεταξουργείου.

Στα πρώτα πολεοδομικά σχέδια της Αθήνας των Κλεάνθη και Σάουμπερτ το 1833, η περιοχή όπου σήμερα ονομάζουμε εμπορικό τρίγωνο αποτελεί σημείο τομής μεταξύ του παλαιού και του νέου τμήματος της πόλης. Όπως φαίνεται και στα σχέδια η περιοχή αυτή χωρίζεται σε δύο υποπεριοχές, με σαφώς αντιδιασταλλόμενη οδική διάταξη. Η πρώτη υποπεριοχή σχηματίζεται το εσωτερικό τρίγωνο μεταξύ των οδών Αθηνάς Ερμού Μητροπόλεως και Λέκκα Πραξιτέλους, όπου η διάταξη των στενών δρόμων θυμίζει την κατά τον παλαιόν τρόπον, διάταξη αφού ανήκει στον παλαιό ή και αρχαίο οικισμό της Αθήνας. Η δεύτερη υποπεριοχή ακολουθεί το νέο και υποδάμιο τρόπο, διάταξης μιας νέας πόλης. (Αραβαντινός, 1998)

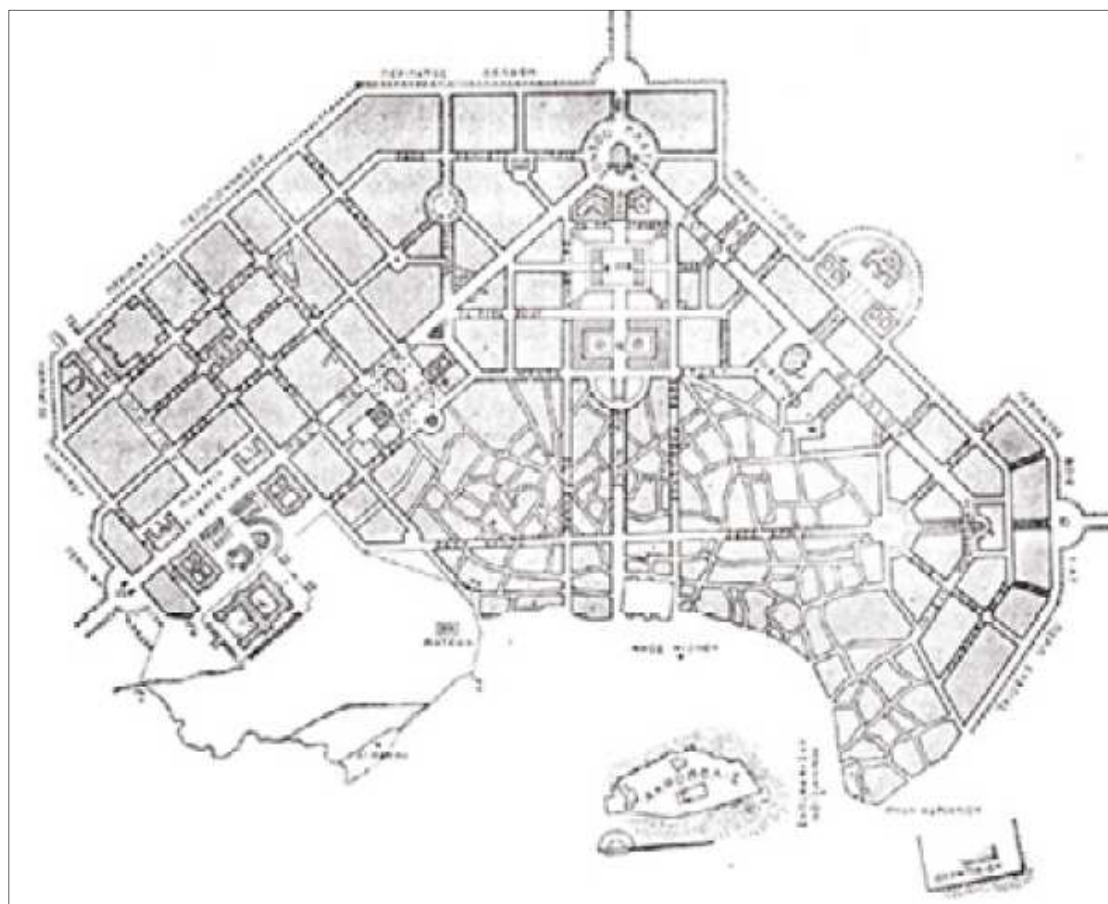


**Εικόνα 2** Το σχέδιο Κλεάνθους και Σάουμπερτ (1833)

Πηγή: (Γούντρα, 2009)



Δομημένη βάσει του σχεδίου Κλεάνθη -Σάουμπερτ, όπως τροποποιήθηκε από τον Leo Von Klenze, ήταν μια πόλη που ακολουθούσε τα δυτικά πολεοδομικά πρότυπα η οποία όμως διατηρούσε τον ελληνικό της χαρακτήρα. Στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας δόθηκε ο χαρακτήρας του «**κυρίαρχου κέντρου**», που συνεπάγεται τη συγκέντρωση σε αυτό κυρίαρχων και έντονων δραστηριοτήτων.

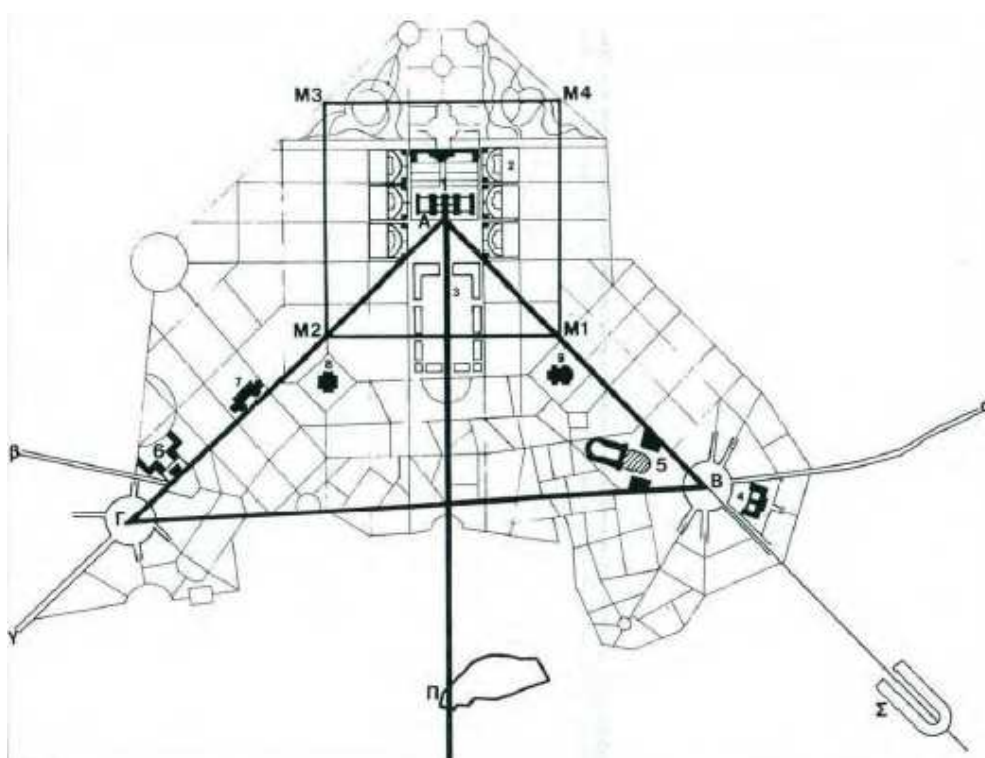


**Εικόνα 3** Το σχέδιο Κλέντσε (1834)

Πηγή : (Γούντρα, 2009)

Στο εσωτερικό τρίγωνο που ήταν ο υφιστάμενος οικισμός, δημιουργήθηκαν μεγάλα προβλήματα με τις απαλλοτριώσεις για την διάνοιξη των νέων δρόμων που πρότεινε το σχέδιο Κλεάνθους και Σάουμπερτ, οπότε πολύ γρήγορα ήρθε η τροποποίηση με το σχέδιο Κλέντσε. Με τα σχέδια αυτά και τη βαθειά τομή της διάνοιξης της Ερμού, έγινε η βασική χάραξη του εσωτερικού τριγώνου, όπως το ξέρουμε σήμερα. Σε όλη τη διάρκεια του 19<sup>ου</sup> αιώνα, το τρίγωνο συγκεντρώνει όλη την αθηναϊκή ζωή.

Το σχέδιο των Κλεάνθη Σάουμπερτ αλλά και αυτό του Κλέντσε, με όλες τις παραλλαγές του, αποτυπώνουν την άποψη της Αθήνας-αντιπροσωπευτικής πόλης πρωτεύουσας, που εμπνέεται από τις αρχές του Διαφωτισμού (ευρωπαϊκές πόλεις του 18ου αι.) με χρονική υστέρηση έναντι της Δύσης, όπου ήδη το μοντέλο αυτό φθίνει, ενώ σημειώνεται η γέννηση της μοντέρνας πολεοδομίας. (Αραβαντινός, 1998) Ταυτόχρονα η Αθήνα μπορεί να συσχετιστεί με πόλεις που δεν προϋπήρχαν σε μεγάλη έκταση αλλά γεννήθηκαν και οικοδομήθηκαν μαζί με την νέα κοινωνική τάξη που σχηματίζεται ως άμεση έκφραση των αξιών της νέας βιομηχανικής κοινωνίας.

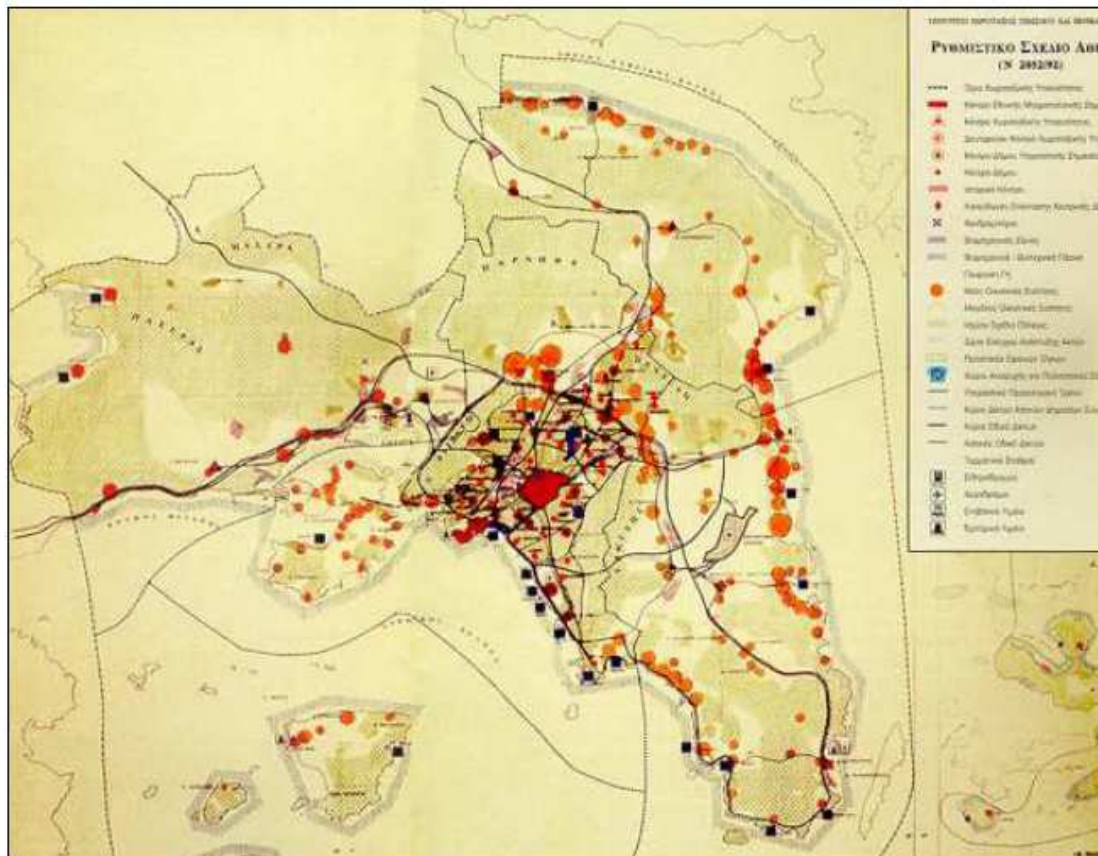


**Εικόνα 4** Η γεωμετρία στα σχέδια Κλεάνθη – Σάουμπερτ

Πηγή : (Γούντρα Α., 2009)

Τα αρχιτεκτονικά μνημεία που σώζονται προέρχονται από διάφορες ιστορικές περιόδους, αλλά το μεγαλύτερο δομημένο σύνολο διαμορφώθηκε κατά τον 19<sup>ο</sup> αιώνα, με την ανέγερση κτιρίων «νεοκλασικού» ρυθμού. Ιστορικά η Αθήνα δέχθηκε ισχυρές οικιστικές πιέσεις σε δύο περιόδους: αμέσως μετά τη Μικρασιατική Καταστροφή, και τις δεκαετίες του '50 και του '60 με την έκρηξη της εσωτερικής μετανάστευσης. Στην πρώτη περίπτωση υπήρξε συγκροτημένη αντίδραση, στη δεύτερη όχι.

Η οργάνωση των προσφυγικών οικισμών εξαντλείται συνήθως σε πολεοδομικές χαράξεις με ταπεινά σπίτια στοιχειωδών ανέσεων αλλά όσο προχωράμε στη δεκαετία του '30, η ανέγερση κτιρίων συμπίπτει με την άνθηση της πολυκατοικίας και του Μοντέρνου Κινήματος, η οποία συνεχίζεται και μεταπολεμικά, προσδίδοντας σταδιακά στο κέντρο της Αθήνας την εικόνα που παρουσίαζε περί τα τέλη της δεκαετίας του '70. (Σακελλαρόπουλος, 2003)



**Εικόνα 5** Το Ρυθμιστικό σχέδιο της Αθήνας (τροποποίηση Ν.2052/92)

Πηγή : (Γούντρα, 2009)



Εικόνα 6 Διάφοροι τύποι μπαλκονιών από νεοκλασικά κτίρια στο κέντρο της Αθήνας

### 1.3 Χρήσεις Γης

Η εξάπλωση της Αθήνας κατά τις τελευταίες δεκαετίες και η δημιουργία νέων εμπορικών, βιοτεχνικών και διοικητικών κέντρων, αφαίρεσαν από το Εμπορικό Τρίγωνο την αποκλειστικότητα στην εξυπηρέτηση των αναγκών της πρωτεύουσας σε βιοτεχνικά και εμπορικά είδη, καθώς και στην παροχή υπηρεσιών. Η εξέλιξη αυτή εντούτοις, παρότι μετέβαλε το ρόλο και τη φυσιογνωμία των οικονομικών μονάδων του Τριγώνου, δεν μείωσε, αλλά αντίθετα αύξησε την ένταση των προβλημάτων της οικονομικής δραστηριότητας, (στενότητα χώρου, δυσκολία φόρτωσης και εκφόρτωσης εμπορευμάτων, διακίνηση προσωπικού και πελατών, στάθμευση, κλπ.) το παράδοξο αυτό, φαινομενικά, αποτέλεσμα οφείλεται στον απρογραμματίστο τρόπο με τον οποίο αναπτύχθηκε η Αθήνα και στις ιδιαιτερότητες της πολεοδομικής και οικονομικής της οργάνωσης. Οι δύο βασικές αρχές της μελέτης σε σχέση με τις χρήσεις γης είναι : (Γούντρα, 2009)

- Η διατήρηση του ιστορικού χαρακτήρα της περιοχής, αλλά συγχρόνως ο εκσυγχρονισμός και η βελτίωση της.
- Αποφεύγει τις δραστικές επεμβάσεις που προκαλούν αλυσιδωτές, κοινωνικές κυρίως αντιδράσεις, επιθυμεί να προχωρήσει σε σταδιακές μεταλλαγές.

Οι υφιστάμενες χρήσεις γης κατατάσσονται σε τρεις κατηγορίες :

Η πρώτη κατηγορία περιλαμβάνει τις χρήσεις που είναι απόλυτα συμβατές με το χαρακτήρα του εμπορικού τριγώνου και είναι επιθυμητό να ενισχυθούν, πλην όμως επειδή τα γενικά κίνητρα που προτείνονται επ' ωφελεία τους δεν επαρκούν, κρίνεται μερικές φορές αναγκαία η επιβολή χρήσεων. Αυτές είναι η κατοικία και οι διανυκτερεύσεις, οι κοινωνικές και πολιτιστικές χρήσεις και τέλος η τεχνική υποστήριξη (ευπαθείς χρήσεις, οι οποίες υφίστανται την ισχυρή εξωστική πίεση άλλων εύρωστων χρήσεων.

Η δεύτερη κατηγορία περιλαμβάνει χρήσεις συμβατές, που επομένως είναι δυνατόν και να επεκταθούν, χωρίς όμως να εκδιώξουν χρήσεις της προηγούμενης κατηγορίας, ή τους ανθηρούς κλάδους της μη οχλούσας βιοτεχνίας, αλλά ταυτόχρονα για άλλους λόγους κρίνεται ότι πρέπει να αντιμετωπιστούν και να λειτουργήσουν με μικρότερη

ένταση. Αυτές είναι το εμπόριο, τα ιδιωτικά γραφεία, η δημόσια διοίκηση, οι τράπεζες και η μη οχλούσα βιοτεχνία, αυτές δηλαδή που προσδίδουν στο εμπορικό τρίγωνο τον κυρίαρχο χαρακτήρα του. (Γούντρα, 2009)

Η Τρίτη κατηγορία περιλαμβάνει χρήσεις οχλούσες ή μη συμβατές και στο αβαθμό που έχουν εξελιχθεί σήμερα ανεπιθύμητες. Αυτές είναι: η οχλούσα βιοτεχνία και το χονδρεμπόριο και πρέπει σταδιακά να απομακρυνθούν. Για να συμβεί αυτό δίνονται κίνητρα.

Επίσης ενεργοποιεί εργαλεία, όπως η υπουργική απόφαση 44242/3261/89 (Σφράγιση Ακινήτων σε περίπτωση μεταβολής της χρήσεως) για τον έλεγχο των χρήσεων.

Υφιστάμενες χρήσεις που δεν προβλέπονται από τις καθοριζόμενες μπορούν να παραμείνουν εφόσον : (Γούντρα, 2009)

- Δεν απαγορεύονται
- Λειτουργούν βάσει της νόμιμης άδειας
- Δεν προσκρούουν στις πολεοδομικές και κτιριοδομικές διατάξεις.
- Λειτουργούν υπο το σημερινό επιχειρηματία χωρίς αλλαγή
- Δεν αποτελούν πηγή όχλησης για το περιβάλλον

Η μελέτη για τις χρήσεις γης θεσμοθετήθηκε με το ΠΔ704/13 Ιουλίου 1994, και ενσωματώθηκε στον ΓΟΚ<sup>1</sup> του 1985. Μιλώντας για τον ΓΟΚ αξίζει να αναφέρουμε συνοπτικά τα χαρακτηριστικά της εξελεγκτικής του πορείας, ώστε να κατανοήσουμε στην συνέχεια και ποια ήταν η επιρροή του στην πολεοδομική ανάπτυξη της πόλης.

---

<sup>1</sup> Ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (ΓΟΚ) είναι ένα σύνολο διατάξεων που καθορίζουν τα γενικά και συγκεκριμένα μέτρα, που αφορούν στη δόμηση μέσα στον εθνικό χώρο. Ειδικότερα, προβλέπει τους όρους και τις προϋποθέσεις που πρέπει να τηρούνται στη δομική εκμετάλλευση των οικοπέδων καθώς και στη διαμόρφωση των κοινόχρηστων χώρων των οικισμών από άποψη χρήσης, υγιεινής, ασφάλειας και αισθητικής με στόχο την προστασία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος με τέτοιο τρόπο ώστε να εξασφαλίζεται η ποιότητα ζωής και να διαμορφώνονται κατάλληλες συνθήκες διαβίωσης των κατοίκων. Ο ΓΟΚ αποτελεί μέρος της πολεοδομικής πολιτικής του Κράτους στον τομέα του χώρου, τόσο του δομημένου όσο και εκείνου που προορίζεται για δόμηση.

**Πίνακας 1** Εξελεγκτική πορεία οικοδομικών κανονισμών (Γκούντρα, 2009)

<b>ΓΟΚ1929</b>	<p>Το 1929 δημοσιεύεται ο πρώτος ΓΟΚ, π.δ. 3-4-1929 «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού», οι διατάξεις του οποίου από κοινού με το π.δ «περί σχεδίων πόλεων και κωμών του κράτους» του 1923, αποσκοπούν στην κάλυψη των αναγκών της εποχής εκείνης, θέτοντας ταυτόχρονα τις πρώτες βάσεις του πολεοδομικού σχεδιασμού στη χώρα μας. Ο ΓΟΚ του 1929 είναι ένας οικοδομικός κανονισμός που αναφέρεται εκτενώς στον τρόπο σύνταξης σχεδίων πόλεως και λιγότερο στον τρόπο οικοδόμησης. Είναι σαφώς επηρεασμένος από την βουαρέζικη νομοθεσία που επικρατεί τότε στην Ελλάδα. Είναι σαφής και λειτουργικός για την εποχή του.</p>
<b>ΓΟΚ1955</b>	<p>Κατά την δεκαετία 1950–1960 παράγεται σημαντικό νομοθετικό έργο, με διατάξεις που επηρέασαν την μορφή του κτισμένου χώρου, όπως αυτές της κάθετης και οριζόντιας ιδιοκτησίας που έδωσε την δυνατότητα της επ’αντιπαροχή παραγωγής κατοικίας, με την κατανομή του κόστους της σε πολλούς συνιδιοκτήτες. Ο ΓΟΚ του 1955 καθορίζει την μορφή των πόλεων με το συνεχές σύστημα για το πυκνοκατοικημένο κέντρο, το πανταχόθεν ελεύθερο για τα προάστια και τις κηπουπόλεις και τα ενδιάμεσα συστήματα, το ασυνεχές και των πτερύγων που χρησιμοποιούνται και στους οικισμούς.</p>
<b>ΓΟΚ1973</b>	<p>Μετά τον ΓΟΚ του 1955 γίνονται αλληπάλληλες διορθωτικές κινήσεις, με τροποποίηση του αλλά και με συμπληρωματικά διατάγματα, όπως η επιβολή μέγιστου συντελεστή εκμετάλλευσης (δόμησης) και τέλος εκδίδεται ο γενικός οικοδομικός κανονισμός του 1973. Αυτός ο ΓΟΚ κινούμενος στην ίδια λογική με τον προηγούμενο, επανασυντάσσει τις διατάξεις υπό την εμπειρία 18 χρόνων εφαρμογής και ταυτόχρονα εισάγει την τάση προς τον επόμενο ΓΟΚ με τα συστήματα της ελεύθερης δόμησης και</p>

	<p>ελεύθερης σύνθεσης. Παρουσιάζεται εξειδίκευση του τρόπου δόμησης σύμφωνα με τα οικοδομικά συστήματα λεπτομερώς. Παράλληλα θέτει ουσιαστικά το θέμα των αυθαιρέτων.</p>
<b>ΓΟΚ1985</b>	<p>Ο ΓΟΚ του 1985 κατήγγησε τα συστήματα δόμησης, καθιέρωσε την ελεύθερη τοποθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο, εντός του ιδεατού στερεού και την αντιμετώπιση των κτιρίων ως κύτταρο αναφοράς στο οικοδομικό τετράγωνο.</p> <p>Θεσπίζεται επίσης για πρώτη φορά η έννοια του ημιυπαίθριου χώρου, κυρίαρχο μορφολογικό στοιχείο της Μεσογείου, που υπαγορεύεται από τις τοπικές κλιματολογικές συνθήκες.</p>
<b>ΓΟΚ2000</b>	<p>Ο νόμος 2831/2000, που δημοσιεύθηκε στις 13-6-2000, επέφερε τροποποιήσεις στις διατάξεις του ΓΟΚ του 1985, με σκοπό τη συμπλήρωση και τη βελτίωσή του, ώστε να αποτελέσει ένα πλήρες ενιαίο και λειτουργικό νομοθέτημα το οποίο να ανταποκρίνεται στις σύγχρονες κοινωνικές, τεχνικές και περιβαλλοντικές ανάγκες και συνθήκες. Στην προσαρμογή αυτή των διατάξεων του ΓΟΚ έχουν ληφθεί υπ' όψη κυρίως η νομολογία του ΣτΕ., οι ρυθμίσεις και τα κίνητρα του νόμου 1512/85 για τη χρησιμοποίηση συστημάτων ήπιων μορφών ενέργειας στα κτίρια, οι νέες απαιτήσεις για τη διακίνηση των ατόμων με ειδικές ανάγκες στα κτίρια και τους κοινόχρηστους χώρους των κτιρίων και των οικισμών, οι δεσμεύσεις της χώρας από την Ε.Ε, όπως και οι κατευθύνσεις που αυτή δίνει στα κράτη-μέλη μέσω των διαφόρων Προγραμμάτων, Βίβλων και τέλος οι διεθνείς συμβάσεις και οδηγίες για την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της χώρας μας, όπως η σύμβαση της Γρανάδας που κυρώθηκε με τον νόμο 2039/1992 (ΦΕΚ 61Α/13.4.1992) και συμπυκνώνει το σύνολο των μέχρι σήμερα προβεβλημένων αρχών συντήρησης και ανάδειξης της αρχιτεκτονικής</p>



	<p>κληρονομιάς.</p> <p>Ο ΓΟΚ του 1985 αλλά και ο ν.2831/2000 που τον τροποποιεί, αποτελεί τη μικρότερη κλίμακα πολεοδομικής επέμβασης με πεδίο αναφοράς το οικοδομικό τετράγωνο και όχι μόνο το οικόπεδο όπως οι προηγούμενοι ΓΟΚ(1973, 1955 και 1923).</p>
<p><b>ΓΟΚ2012</b></p>	<p>Ο ΝΟΚ προσπαθεί να εκσυγχρονίσει και αναμορφώνει ριζικά το υφιστάμενο πλαίσιο για την παραγωγή κτιρίων, και να απλοποιήσει πολλές έννοιες και διαδικασίες. Σκοπός του είναι να διευκολύνει τον Μελετητή και τον Πολίτη, συγκεντρώνοντας για πρώτη φορά σε ενιαίο τεύχος τα απαραίτητα στοιχεία για την παραγωγή μιας μελέτης, ενώ συστηματοποιεί και απλοποιεί την κατανόησή τους. Αποτελείται από τη σύνθεση τριών ενοτήτων:</p> <p>ΑΡΘΡΑ 1-6: ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ (τι-πως-ποιος): αναφέρεται στους σκοπούς, στους ορισμούς, πότε απαιτείται άδεια δόμησης και σε θέματα διατηρητέων κτιρίων. Τα άρθρα 1 έως 6 αφορούν τις γενικές διατάξεις.</p> <p>ΑΡΘΡΑ 7-10: ΟΙΚΟΠΕΔΑ (το έδαφος): αναφέρεται στην αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των ιδιοκτησιών κατά κανόνα και σε ειδικές περιπτώσεις, καθώς και τις νέες δυνατότητες για συνενώσεις οικοπέδων.</p> <p>ΑΡΘΡΑ 11-26: ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (το κτίριο): πρόκειται για το κυρίως σώμα του</p> <p>Κανονισμού στο οποίο διατυπώνονται όλα τα άρθρα σχετικά με τους όρους και περιορισμούς δόμησης, τη θέση και τα επιμέρους στοιχεία για την ανάπτυξη του κτιρίου και του οικοπέδου που το περιβάλλει, τα κίνητρα που παρέχονται για την ενσωμάτωση φιλοπεριβαλλοντικών παραμέτρων στη δόμηση, καθώς και διατάξεις για τα εμποδιζόμενα άτομα και τα άτομα με αναπηρία.</p>

## **1.4 Προβλέψεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού**

Στον ΓΟΚ του 2012 δίνεται μεγαλύτερη ελευθερία στην ανάπτυξη των όγκων και μορφών του κτιρίου με αποτέλεσμα την παραγωγή ποιοτικής και ενδιαφέρουσας αρχιτεκτονικής. Ταυτόχρονα διευκολύνονται οι έλεγχοι των οικοδομών που γίνονται σαφείς και αφορούν μόνο την ασφάλεια και υγεία των ανθρώπων, την επιβεβαίωση της εφαρμογής συγκεκριμένων στοιχείων της μελέτης και της σχέσης των κτιρίων με το περιβάλλον.

Παράλληλα εισάγονται νέοι ορισμοί και δυνατότητες όπως τα υπόσκαφα κτίρια, τα φυτεμένα δώματα, οι κατακόρυφοι κήποι, τα διπλά κελύφη με στόχο τη βελτίωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος των κτιρίων και τη βελτίωση της εικόνας της πόλης.

### **1.4.1 Περιβαλλοντικά Εναρμονισμένη Δόμηση**

Η αύξηση των αναγκών δροσισμού οδηγεί στην εντατική λειτουργία κλιματιστικών μονάδων που καταναλώνουν ενέργεια και απορρίπτουν θερμότητα επιβαρύνοντας τη θερμοκρασία του υπαίθριου αστικού χώρου. Στο ΝΟΚ υποστηρίζονται οι παθητικές μέθοδοι που βοηθούν στην βελτίωση της θερμικής άνεσης κατά τη χρήση των κτιρίων. Επίσης δίδονται κίνητρα για τη μείωση της κάλυψης των κτιρίων και για τη χρήση οικολογικών, φιλικών προς την υγεία και το περιβάλλον τεχνολογιών και υλικών. Οι βασικές καινοτομίες συνοπτικά παρουσιάζονται στον επόμενο πίνακα. (Γκούντρα, 2009)

**Πίνακας 2** Καινοτομίες του νέου οικοδομικού κανονισμού

Συντελεστής Όγκου	Ουσιαστικά προσμετράται στον όγκο ό,τι προσμετράται στη δόμηση. Για την υποστήριξη του βιοκλιματικού σχεδιασμού και της αρχιτεκτονικής ελευθερίας, παρουσιάζεται μικρή αύξηση στον επιτρεπόμενο όγκο του κτιρίου και δεν προσμετρώνται στο συντελεστή οι ανοιχτοί όγκοι που ορίζονται από το εξωτερικό ανάγλυφο του συμπαγούς κελύφους του ή που διαπερνούν διαμπερώς το εσωτερικό του, διότι συμβάλλουν στον παθητικό δροσισμό, τη σκίαση, τον φυσικό αερισμό, στην ενσωμάτωση και εξυπηρέτηση σύγχρονων τεχνολογιών.
Συντελεστής Δόμησης	Υπό όρους και προϋποθέσεις δίνονται κίνητρα αυξημένης δόμησης σε εριπτώσεις που υπάρχει σαφής αντιστάθμιση με περιβαλλοντικά ή και κοινωνικά οφέλη. Ενδεικτικά, παρέχονται κίνητρα αυξημένου συντελεστή δόμησης για, δημιουργία “ενεργειακού κτιρίου” πολύ χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης, φυτεμένα δώματα, υπόσκαφα κτίρια, συνενώσεις οικοπέδων, περιορισμό της κάλυψης, χρήση μονώσεων και εξωτερικών τοίχων μεγάλου πάχους από φυσικά υλικά, διπλά ενεργειακά κελύφη
Συντελεστής Κάλυψης	Για την υποστήριξη του βιοκλιματικού σχεδιασμού, δεν προσμετρώνται τα ίχνη των χώρων που συμβάλλουν στον παθητικό δροσισμό, τη σκίαση, τον φυσικό αερισμό.
Ύψη κτιρίων	αυξάνεται κατά 0,25 μ. το ύψος κάθε ορόφου, ώστε να υποστηρίζεται ο καλός φυσικός εξαερισμός και φωτισμός των χώρων. Επιτρέπεται μεγαλύτερο ύψος κτιρίων συνοδευόμενο από μικρότερη κάλυψη, σε περιοχές όπου δεν υπάρχουν ειδικοί περιορισμοί και σύμφωνα με συγκεκριμένη διαδικασία.

## 1.4.2 Εξυπηρέτηση Λειτουργικών Κτιρίων

Στο ΝΟΚ υπάρχουν αρκετές αλλαγές προκειμένου να δημιουργούν περισσότερο λειτουργικά κτίρια.

Ειδικότερα: (Βλαστός&Αραβαντινός&Γιώτης&Γκόλιας&Φραντζεσκάκης, 1998)

- Οι ανοιχτοί από τη μία μόνο πλευρά και κατά ένα ποσοστό της κάτοψης χώροι εφόσον δεν είναι κοινόχρηστοι μετρούν στο συντελεστή δόμησης, ενώ οι στεγασμένοι χώροι που είναι ανοιχτοί κατά ένα ποσοστό δεν υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης και όγκου, ακόμη και αν περιλαμβάνουν φέρον στοιχείο.
- Δεν υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης τα κοινόχρηστα κλιμακοστάσια, συμπεριλαμβανομένων των πλατύσκαλων και των ανελκυστήρων, ώστε να δημιουργούνται λειτουργικοί χώροι με σωστές προδιαγραφές για τη χρήση τους.
- Επιτρέπεται η υπό προϋποθέσεις κύρια χρήση των υπόγειων χώρων, εφόσον δεν αποτελούν ανεξάρτητη ιδιοκτησία και δεν αποφέρουν έσοδο από τη χρήση τους.
- Επιτρέπονται πατάρια σε ποσοστό 10% του σ.δ. εφόσον δεν αποτελούν αυτόνομο χώρο και εντάσσονται εντός άλλου του οποίου αποτελούν τμήμα. Αντίστοιχα επιτρέπεται η υπό όρους χρήση των σοφитών κάτω από στέγες.
- Επανέρχονται σε ισχύ μικρές cours anglaises για το φωτισμό-αερισμό χώρων.

### 1.4.3 Προστασία Φυσικών πόρων και Διαθέσιμων Χώρων της Πόλης

Στις νέες προβλέψεις περιλαμβάνονται περιορισμοί που προστατεύουν το περιβάλλον και τους φυσικούς πόρους, δυνατότητες ώστε να αντιμετωπίζονται τα προβλήματα στάθμευσης μικρών οικοπέδων, καθώς και προβλέψεις για την οικιακό διαχωρισμό σκουπιδιών. Κατά συνέπεια ορίζεται ότι:

- Δεν επιτρέπεται η σφράγιση του φυσικού εδάφους και η επέκταση του υπογείου πέρα από το 50% του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου, ώστε να μην καταργούνται ο φυσικός κύκλος του νερού και η υψηλή βλάστηση. Η οποιαδήποτε επιφάνεια νερού στον ακάλυπτο χώρο υπολογίζεται ως φύτευση.
- Η υπόγεια στάθμευση στα μικρά οικόπεδα υποστηρίζεται με τη δημιουργία κουβουκλίου στέγασης ανελκυστήρα οχημάτων εντός των πλαγίων αποστάσεων του κτιρίου, ώστε να μην επιβαρύνεται με οχήματα ο δημόσιος χώρος και να μειωθεί η παρόδια στάθμευση.
- Καθίσταται υποχρεωτική η συλλογή και ο διαχωρισμός των σκουπιδιών στην περίφραξη-όριο του οικοπέδου ή σε χώρους με πρόσβαση από την όψη του κτιρίου.

#### 1.4.4 Προβλέψεις Νέου Οικοδομικού Κανονισμού για την βελτίωση των περιβαλλοντικών συνθηκών

Είναι γνωστό πως αντιμετωπίζουμε ένα μεγάλο ενεργειακό και περιβαλλοντικό αδιέξοδο και απαιτούνται τεράστια κονδύλια για την αντιστάθμιση της κλιματικής αλλαγής, χωρίς παράλληλα να αναβαθμίζεται η ποιότητα της καθημερινής ζωής. Στην Αθήνα, το φαινόμενο της θερμικής νησίδας κάνει την πόλη να διαθέτει υψηλότερες θερμοκρασίες από τις περιαστικές περιοχές που την περιβάλλουν και διπλασιάζει το οικολογικό της αποτύπωμα. Η θερμοκρασία, η βροχόπτωση, ο άνεμος και η υγρασία, που αποτελούν κλιματικές παραμέτρους του μικροκλίματος, παρουσιάζουν σημαντικές διαφοροποιήσεις σε σχέση με το παρελθόν. Τα παλαιά ενεργοβόρα κτίρια παράγουν ερισσότερους ρύπους από τα νεώτερα που ενσωματώνουν σύγχρονες τεχνολογίες και ενεργειακά συστήματα, με αποτέλεσμα τα παλαιότερα κτίρια με μικρότερη δόμηση να επιβαρύνουν πολύ περισσότερο το περιβάλλον από τα νεώτερα, τα οποία με αυξημένη δόμηση διαθέτουν σημαντικά μικρότερο ενεργειακό αποτύπωμα. (Βλαστός&Αραβαντινός&Γιώτης&Γκόλιας&Φραντζεσκάκης, 1998)

Η πυκνότητα των κτιρίων, η θέση τους στο οικόπεδο, ο τρόπος ανάπτυξης των κτηριακών όγκων, η κακή σχέση τους με τα πλάτη των δρόμων και η έλλειψη ανοιχτών ιδιωτικών και κοινόχρηστων χώρων, αποτελούν βασικές αιτίες περιβαλλοντικής υποβάθμισης της πόλης. Με το ΝΟΚ καθίσταται δυνατό στις μελέτες για νέα κτίρια να εφαρμόζονται σύγχρονες αρχές δόμησης που είναι εναρμονισμένες με νέες διαπιστώσεις και προβλέψεις για την προστασία του περιβάλλοντος και για απόδοση οφέλους στο κοινωνικό σύνολο.

Ο νέος κανονισμός λαμβάνει υπόψη του τις ιδιαιτερότητες των περιοχών της πόλης που χαρακτηρίζονται από υψηλές πυκνότητες, αποσαθρωμένο κτηριακό απόθεμα ακατάλληλο για αναβάθμιση, καθώς και τις συνθήκες σε παλαιότερες περιοχές της πόλης με κατακερματισμένη μικρή ιδιοκτησία που οδηγούν συχνά σε χαμηλής ποιότητας ανάπτυξη. Στις περιοχές αυτές το μικροκλίμα επηρεάζεται από σημαντικούς παράγοντες, μεταξύ αυτών από την αρχιτεκτονική των κτιρίων, την ανάπτυξη των κτηριακών όγκων και τη σχέση τους με τους υπαίθριους χώρους που συμβάλουν στην αύξηση της θερμοκρασίας και στην ατμοσφαιρική ρύπανση. Σε κάθε περίπτωση, η γενική πολεοδομική οργάνωση, η ρυμοτομία, τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά και ο φυσικός σχεδιασμός του κάθε οικιστικού συνόλου και των επί

μέρους τμημάτων συναρτώνται άμεσα με το μικροκλίμα της κάθε αστικής περιοχής. Επιπλέον, οι περιοχές αυτές συνήθως στερούνται επαρκών κοινόχρηστων χώρων για την εξυπηρέτηση των πεζών και των αναγκών του αστικού εξοπλισμού (όπως μικρών χώρων για την ένταξη στάσεων μέσω μαζικής μεταφοράς, μικρών χώρων αναψυχής και ανάπαυσης, χώρων ανάπτυξης πρασίνου κλπ).

Τα πυκνοδομημένα, τα φθίνοντα κέντρα των πόλεων και οι υποβαθμισμένες περιοχές είναι συχνά περιοχές με κλιματικό πρόβλημα ή πρόβλημα έλλειψης επαρκών κοινόχρηστων χώρων. Ο τρόπος ανάπτυξης των κτιρίων σε αυτές τις περιοχές μπορεί να έχει σημαντικά αποτελέσματα για την βελτίωση των περιβαλλοντικών και κοινωνικών συνθηκών που επίσης σχετίζονται με την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής.

Η “αστική μορφολογία” -η μορφή των κτιρίων και των χώρων που δημιουργούν-, είναι από τους βασικούς παράγοντες διαμόρφωσης του μικροκλίματος και η μεταβολή της αστικής μορφολογίας μπορεί να τροποποιήσει τοπικά τις ατμοσφαιρικές συνθήκες, τις τιμές βιοκλιματικών παραμέτρων όπως η θερμοκρασία και η υγρασία του περιβάλλοντος, η ταχύτητα και η διεύθυνση του ανέμου, καθώς και το ισοζύγιο ακτινοβολιών, επηρεάζοντας τη θερμική και οπτική κατάσταση μιας περιοχής. (Βούτου&Σερέτη, 2012) Κατά συνέπεια για τις περιοχές αυτές, στις προβλέψεις του ΝΟΚ δίνεται η δυνατότητα αύξησης του συντελεστή δόμησης στις περιπτώσεις εκείνες που για το κτίριο επιλέγεται να περιοριστεί η κάλυψή του σε σχέση με την επιτρεπόμενη, όταν αναπτύσσεται σε οικόπεδο που προκύπτει από τη συνένωση μικρότερων οικοπέδων, όταν αποδίδει μέρος του ακάλυπτου χώρου ή της στέγης του σε δημόσια χρήση, όταν αποσύρεται και αντικαθίσταται με άλλο κτίριο που πληρεί συγκεκριμένες προϋποθέσεις ή όταν κατασκευάζεται με τέτοιο τρόπο ώστε να είναι εξαιρετικά περιορισμένο ή σχεδόν μηδενικό το ενεργειακό του αποτύπωμα.



**Εικόνα 7** Σύγχρονο βιοκλιματικό κτίριο γραφείων

Πηγή : Αρχείο Φοιτητών

Επιπλέον, δεν επιτρέπεται η σφράγιση του φυσικού εδάφους με την επέκταση του υπογείου στο σύνολο του οικοπέδου, ώστε να μην καταργούνται ο φυσικός κύκλος του νερού και η δυνατότητα ανάπτυξης υψηλής βλάστησης. Από τις συνενώσεις οικοπέδων που θα προκύψουν με την παροχή των παραπάνω κινήτρων, προκύπτει όφελος για την ποιότητα της καθημερινής ζωής, το περιβάλλον, την αισθητική εικόνα της πόλης και την αρχιτεκτονική. Δημιουργούνται μεγαλύτεροι ενιαίοι ανοιχτοί χώροι και χώροι πρασίνου, βελτιώνεται το μικροκλίμα της περιοχής τους, αναπτύσσονται πιο συνεκτικοί και λειτουργικοί κτηριακοί όγκοι, περιορίζεται η κατακερματισμένη εικόνα μορφών και αποδίδονται πολύτιμοι χώροι σε κοινή χρήση. Επίσης, οι συνενώσεις οικοπέδων για τη δημιουργία κτηριακών όγκων με μικρότερη διάσπαση και μεγαλύτερη κλίμακα καθώς και ο περιορισμός της κάλυψης μπορεί να επιφέρουν μεγάλες αλλαγές στη ροή του ανέμου, βελτιώνοντας τη θερμική άνεση και συμβάλλοντας σημαντικά στην απομάκρυνση των αέριων και σωματιδιακών ρύπων. (Βλαστός&Αραβαντινός&Γιώτης&Γκόλιας&Φραντζεσκάκης, 1998)



Όπως αναφέρει η Αιτιολογική Έκθεση ο νέος κανονισμός σέβεται και διατηρεί τις δομές της πόλης που είναι ορατές και αξιοποιήσιμες για την ογκοπλαστική μνήμη της και οι παραπάνω προβλέψεις του δεν έχουν εφαρμογή στα προστατευτέα μέρη της. Σε περιοχές όπου δεν υπάρχουν ειδικοί περιορισμοί, το μεγαλύτερο ύψος των κτιρίων συνοδευόμενο από μικρότερη κάλυψη και σε συνάρτηση με το πλάτος των δρόμων, των ελεύθερων χώρων της πόλης και τις μεταξύ τους αποστάσεις επηρεάζει επίσης την κίνηση του αέρα και μπορεί να επιφέρει βελτίωση του μικροκλίματος στις δομημένες περιοχές υψηλής πυκνότητας. Ο αέρας μεταφέρει τη θερμότητα μακριά από τους ανθρώπους και τα κτίρια και με τον τρόπο αυτό επηρεάζει τον ενεργειακή τους κατανάλωση.

Υπό αυτούς τους όρους η προτεινόμενη αύξηση του συντελεστή δόμησης συνοδεύεται από τον περιορισμό του περιβαλλοντικού αποτυπώματος της δόμησης, και συνεπώς δεν συνιστά επιδείνωση αλλά βελτίωση τη ποιότητας διαβίωσης και της ποιότητας του περιβάλλοντος. Σε επίπεδο πόλης τα οφέλη είναι περιβαλλοντικά, κοινωνικά και οικονομικά και στοχεύουν σε μια πιο βιώσιμη αστική πραγματικότητα. Επιπλέον δίνεται η δυνατότητα εφαρμογής νέων προτύπων ανάπτυξης μέσα από την ανακύκλωση πολεοδομημένης γης και την απόσυρση σαθρών κτιρίων, ενώ μέσω της παροχής κινήτρων επέρχεται εξοικείωση με τις νέες πρακτικές, συνειδητοποίηση των περιβαλλοντικών προβλημάτων και υιοθέτηση νέων συμπεριφορών. (Anon., 2000)

## **1.5 Διαπίστωση Προβλημάτων της Περιοχής**

Το τμήμα της περιοχής του Θησείου το οποίο εξετάζουμε, αποτελεί τμήμα του ιστορικού κέντρου της Αθήνας, που είναι καρδιά της πόλης. Με την πάροδο των χρόνων έχει υποβαθμιστεί, με συνέπειες την απομάκρυνση της κατοικίας, τη μείωση του μόνιμου πληθυσμού και την αποδυνάμωσή του σε επίπεδο οικονομικό, κοινωνικό και πολιτιστικό, ενισχύοντας σε πολλές περιπτώσεις την εικόνα της εγκατάλειψης. Η σημερινή εικόνα της Αθήνας οφείλεται κατά κύριο λόγο στην υπερσυγκέντρωση πληθυσμού σε αυτή, που είχε ως επακόλουθο τον απρογραμματιστό τρόπο με τον οποίο αναπτύχθηκε, καθώς και στη μετέπειτα πολιτική ατολμία για την πραγματοποίηση τομών.

Μερικά μόνο από τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η πόλη είναι αυτά της αυξημένης δόμησης, της υποβάθμισης του αστικού περιβάλλοντος, της αλλοίωσης ή και εγκατάλειψης των κτιρίων, της καταστροφής του παραδοσιακού πολεοδομικού ιστού, της ανεπάρκειας κοινωνικής υποδομής, των κυκλοφοριακών δυσχερειών που εμφανίζει (προσπέλασης, στάθμευσης, διέλευσης, τροφοδοσίας), της ρύπανσης, του θορύβου, καθώς και της υπολειτουργίας πολλών επιχειρήσεων. Οι συνθήκες αυτές, όπως είναι φυσικό, απωθούν τους κατοίκους του λεκανοπεδίου, οι οποίοι αναζητούν αγορές και εξυπηρετήσεις αναψυχής στα περιφερειακά κέντρα της πόλης.



**Εικόνα 8** Λήψη από την πλατεία Συντάγματος

Ένα άλλο σημαντικότατο πρόβλημα στο κέντρο της Αθήνας, είναι τόσο το κυκλοφοριακό, όσο και το πρόβλημα στάθμευσης, που προκαλείται από τις οχλούσες χρήσεις γης και σε καμία περίπτωση δεν έχει επιλυθεί με την εφαρμογή των μέτρων του δακτυλίου και της ελεγχόμενης στάθμευσης. Η κυκλοφορική ροή διακόπτεται και η κίνηση των πεζών δυσχεραίνεται τόσο από τις παράνομες στάσεις και σταθμεύσεις, όσο και από την τροφοδοσία των καταστηματαρχών, που πραγματοποιείται χωρίς να τηρούνται τα ωράρια τροφοδοσίας. Το κόστος στάθμευσης σε garage κρίνεται πολύ υψηλό, ενώ και οι συγκοινωνίες που εξυπηρετούν την πόλη είναι ανεπαρκείς και προβληματικές.

Η οικοδομική αυθαιρεσία και τις παρανομίες στις χρήσεις γης οδήγησαν στη δημιουργία οικιστικών ασυνεχειών, και αυτές με τη σειρά τους στη δημιουργία κοινωνικών ασυνεχειών. Η ύπαρξη «κενών» ευνοεί την εγκατάσταση σε αυτά μειονοτικών κοινωνικών ομάδων, με χαρακτηριστικό παράδειγμα τους μετανάστες στην περιοχή του Μεταξουργείου. Επίσης, η δημιουργία μονολειτουργικών θυλάκων οι οποίοι ερημώνουν τη νύχτα ευνοούν την παρείσφρηση περιθωριακών στοιχείων στις περιοχές αυτές και ενισχύουν την αίσθηση ανασφάλειας κατοίκων και επισκεπτών. (Βαΐου, 2000)

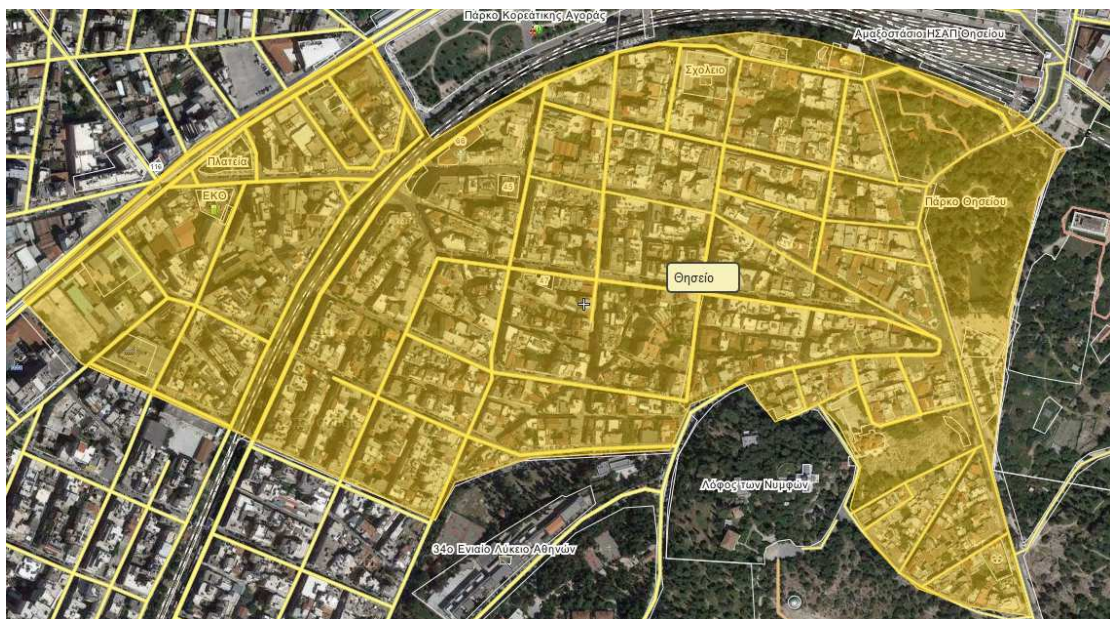
## 2. Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΘΗΣΕΙΟΥ

### Εισαγωγή

Το παρόν κεφάλαιο της μελέτης, διερευνά τμήματα της περιοχής του Θησείου, αναλύοντας την υφιστάμενη κατάσταση. Αρχικά, προβάλλονται τα γεωγραφικά όρια της περιοχής, με αναφορές στις γύρω συνοικίες, καθώς και ιστορικές πληροφορίες για την περιοχή ανά δεκαετίες. Στη συνέχεια, επισημαίνονται ορισμένες σημαντικές ημερομηνίες για το Θησείο, ξεκινώντας από τον πέμπτο αιώνα έως σήμερα, ενώ παράλληλα, γίνεται αναφορά στα οικοδομικά στοιχεία της περιοχής σύμφωνα με πολεοδομικά στοιχεία. Δυστυχώς, υπάρχουν αρκετά προβλήματα στην περιοχή, με βασικότερο ιδιωτικοποίηση πεζοδρομίων από τους ιδιοκτήτες μαγαζιών.

### 2.1 Γεωγραφικά Όρια

Το Θησείο είναι μια περιορισμένη μικρή συνοικία – περιοχή της Αθήνας, τμήμα του ιστορικού κέντρου που βρίσκεται βορειοδυτικά της Ακρόπολης, μεταξύ της συνοικίας του Αστεροσκοπείου (νότια), των Πετραλώνων (νοτιοδυτικά), του Κεραμικού (δυτικά), του Ψυρρή (βόρεια) και δυτικά από το Μοναστηράκι.



Εικόνα 9 Τα γεωγραφικά όρια της περιοχής του Θησείου

Πηγή : [www.wikimapia.com](http://www.wikimapia.com)



Το Θησείο έχει χαρακτηριστεί παραδοσιακός οικισμός (με βάση τα ΦΕΚ 855/Δ/95 και ΦΕΚ468/Δ/87) και οι όποιου είδους πολεοδομικές και επι των κτιρίων επεμβάσεις υπόκεινται σε ιδιαίτερο καθεστώς ελέγχου.



**Εικόνα 10** Ο σταθμός του Θησειού το 1880

Πηγή : <http://www.newslog.gr/art/2129999/i-istoria-tou-sidirodromou-peiraia---kifisias>

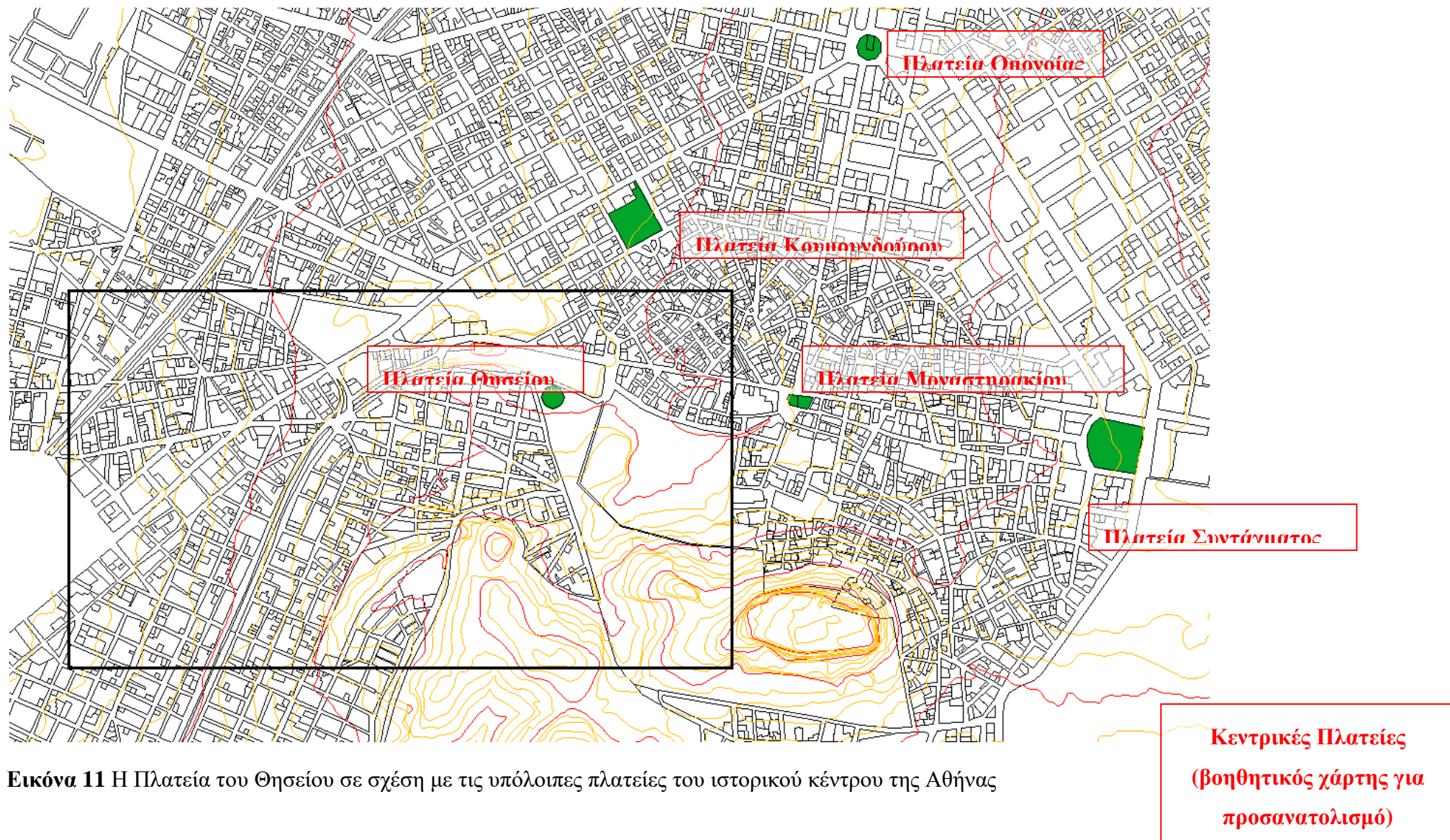
Η περιοχή πήρε το όνομά της από τον παρακείμενο Ναό του Ηφαίστου που λανθασμένα αποδόθηκε αρχικά στον Θησέα, λόγω των ανάγλυφων παραστάσεων των άθλων του στις μετόπες του ναού. Το 1857 κατασκευάστηκαν οι γύρω από την Ακρόπολη δρόμοι - η Διονυσίου Αρεοπαγίτου και η Αποστόλου Παύλου. Το Θησείο άρχισε να οικοδομείται εκτεταμένα. Σημαντικό ρόλο έπαιξε και η δημιουργία του πιλοποιείου του Ηλία Πουλόπουλου το 1886. Γύρω από το πέτρινο εργοστάσιο στη συμβολή των οδών Θεσσαλονίκης και Ηρακλειδών, αναζήτησαν κατοικία πολλοί από τους εργάτες του, ενώ στην Αποστόλου Παύλου, έμποροι και αστοί έφτιαξαν τα σπίτια τους, εξαιτίας της γειννίας με το «εμπορικό» Μοναστηράκι.

Το ενδομεταναστευτικό ρεύμα στις δεκαετίες του '70 και '80 έφερε στο Θησείο πολλούς Ναξιώτες και Θεσσαλούς που αναζητούσαν στην πρωτεύουσα μια καλύτερη τύχη. Εκείνη την περίοδο γκρεμίστηκαν πολλά νεοκλασικά και στη θέση τους χτίστηκαν πολυκατοικίες για να καλυφθεί η αυξημένη οικιστική ζήτηση. Στα μέσα της δεκαετίας του '80, αποφασίστηκε η πεζοδρόμηση της οδού Ηρακλειδών, ενώ τα περισσότερα νεοκλασικά ανακηρύχθηκαν διατηρητέα με πρωτοβουλία της Μερίνας Μερκούρη και του Αντώνη Τρίτση.

## 2.2 Γενικά

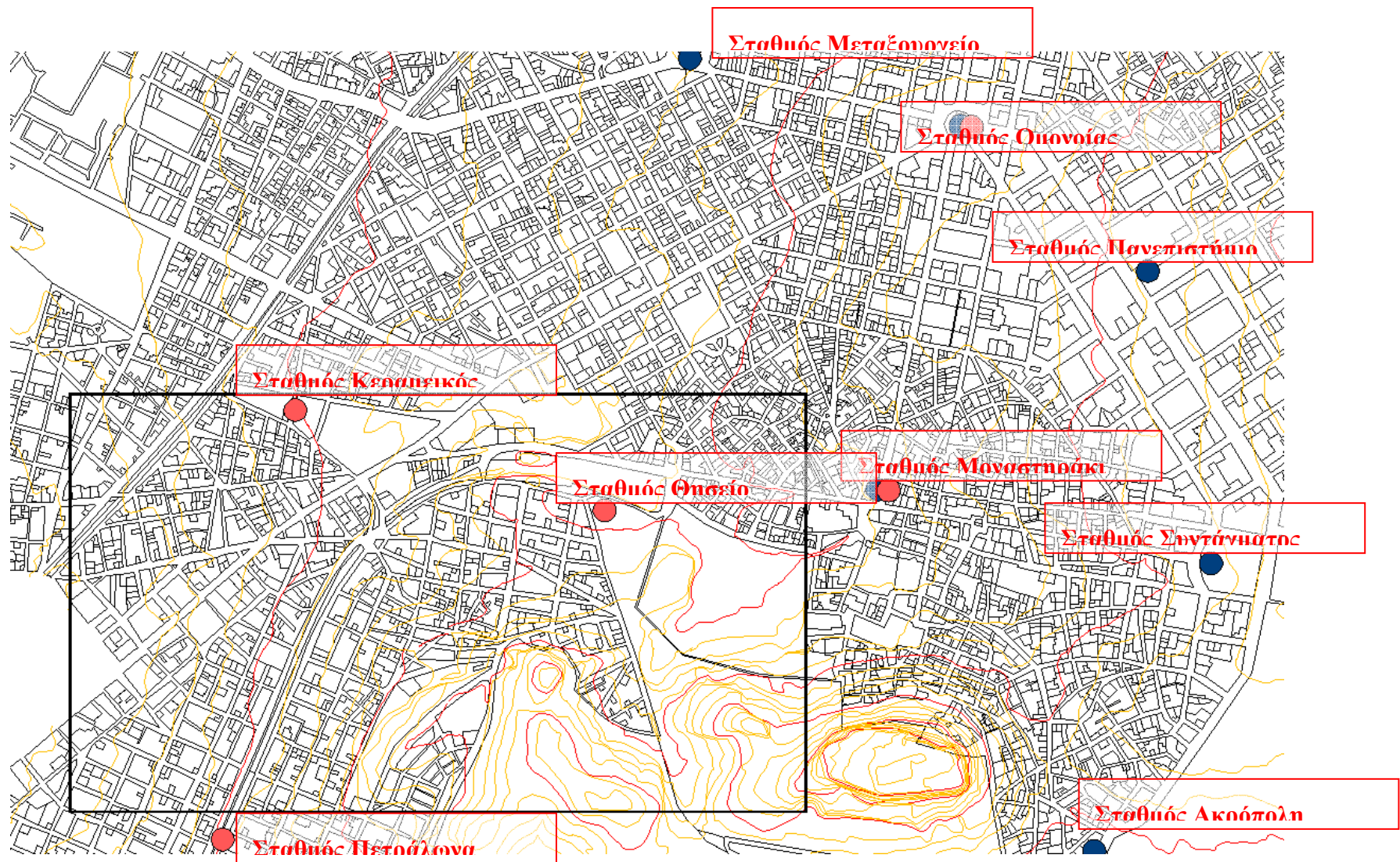
Βάσει της έρευνας που πραγματοποιήσαμε συλλέχθηκαν τα εξής στοιχεία για την περιοχή του Θησειού

- **48.305** είναι οι κάτοικοι του 3ου διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων, που περιλαμβάνει Θησείο, Αστεροσκοπείο και Πετράλωνα.
- μέχρι 6.000 ευρώ/ τ.μ. κυμαίνονται οι τιμές πώλησης ακινήτων. Ακριβότερα είναι τα «φιλέτα» πέριξ του Αστεροσκοπείου (από 5.000 ευρώ/τ.μ.) και φθηνότερα τα ακίνητα στην οδό Νηλέως.
- **250** άτομα περίπου μαζεύονται κάθε Παρασκευή στον σταθμό του Θησειού για την ποδηλατοβόλτα Freeday.
- **34** κίονες διαθέτει το περιστύλιο του ναού του Ηφαίστου που χτίστηκε μεταξύ 450 και 440 π.Χ. και αποτελεί πρότυπο δωρικής αρχιτεκτονικής.
- **7ος μ.Χ. αιώνας.** Ο ναός του Ηφαίστου μετατράπηκε σε χριστιανική εκκλησία αφιερωμένη στον Άγιο Γεώργιο. Σ' αυτή τη μετατροπή οφείλεται η τόσο καλή διατήρησή του.
- **1835** έως το 1874 στεγάστηκε στον χώρο του το πρώτο Κεντρικό Αρχαιολογικό Μουσείο της χώρας.
- **2** Φεβρουαρίου του 1833 τελέστηκε η τελευταία λειτουργία στον Άι-Γιώργη για τον πανηγυρισμό της άφιξης του Όθωνα στην Ελλάδα
- **19** περίπου λεπτά έκανε η ατμομηχανή με τα 6 βαγόνια για να καλύψει τη διαδρομή των 8 χιλιομέτρων από το Θησείο στον Πειραιά, όταν εγκαινιάστηκε το 1869.



Εικόνα 11 Η Πλατεία του Θησείου σε σχέση με τις υπόλοιπες πλατείες του ιστορικού κέντρου της Αθήνας

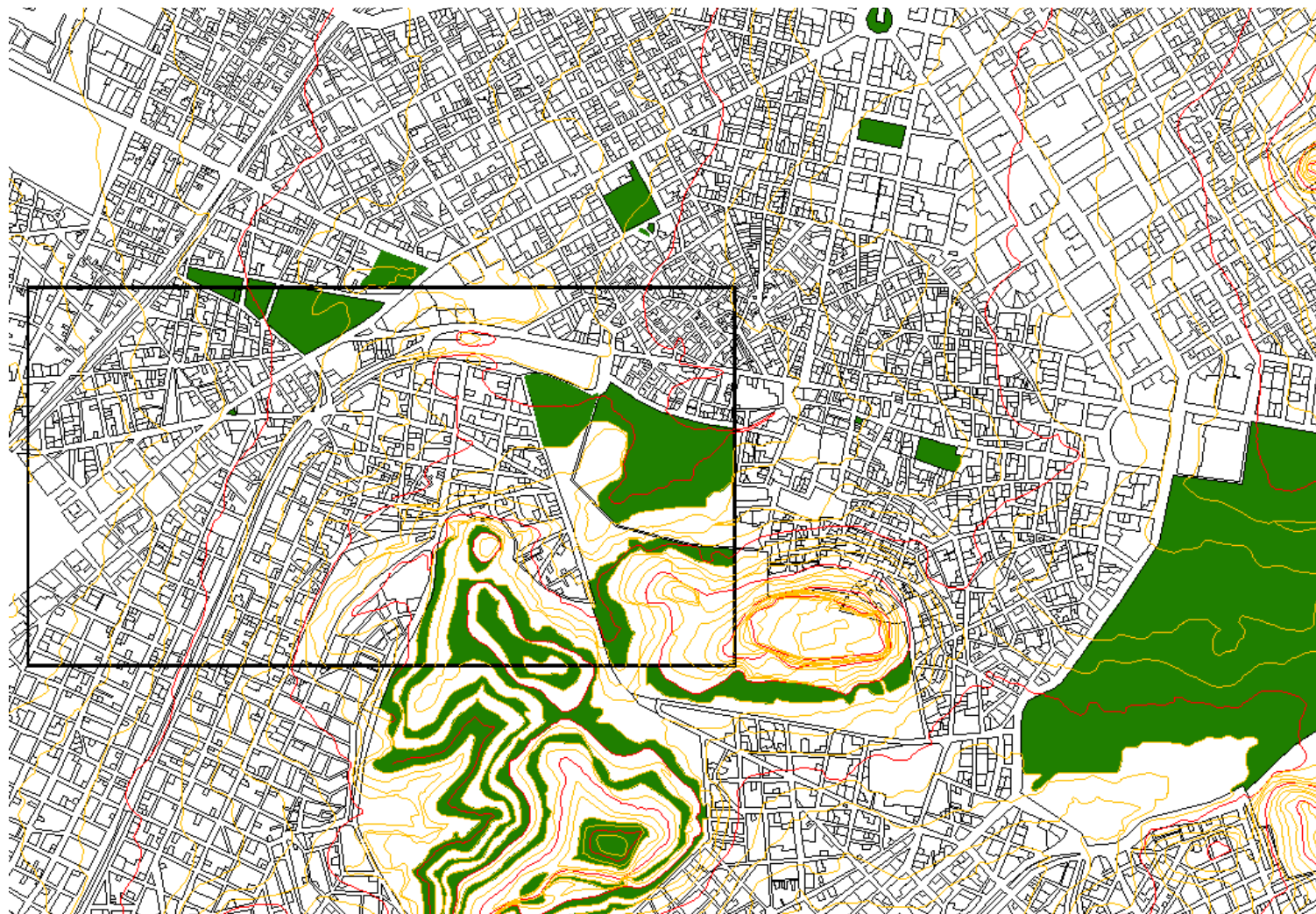




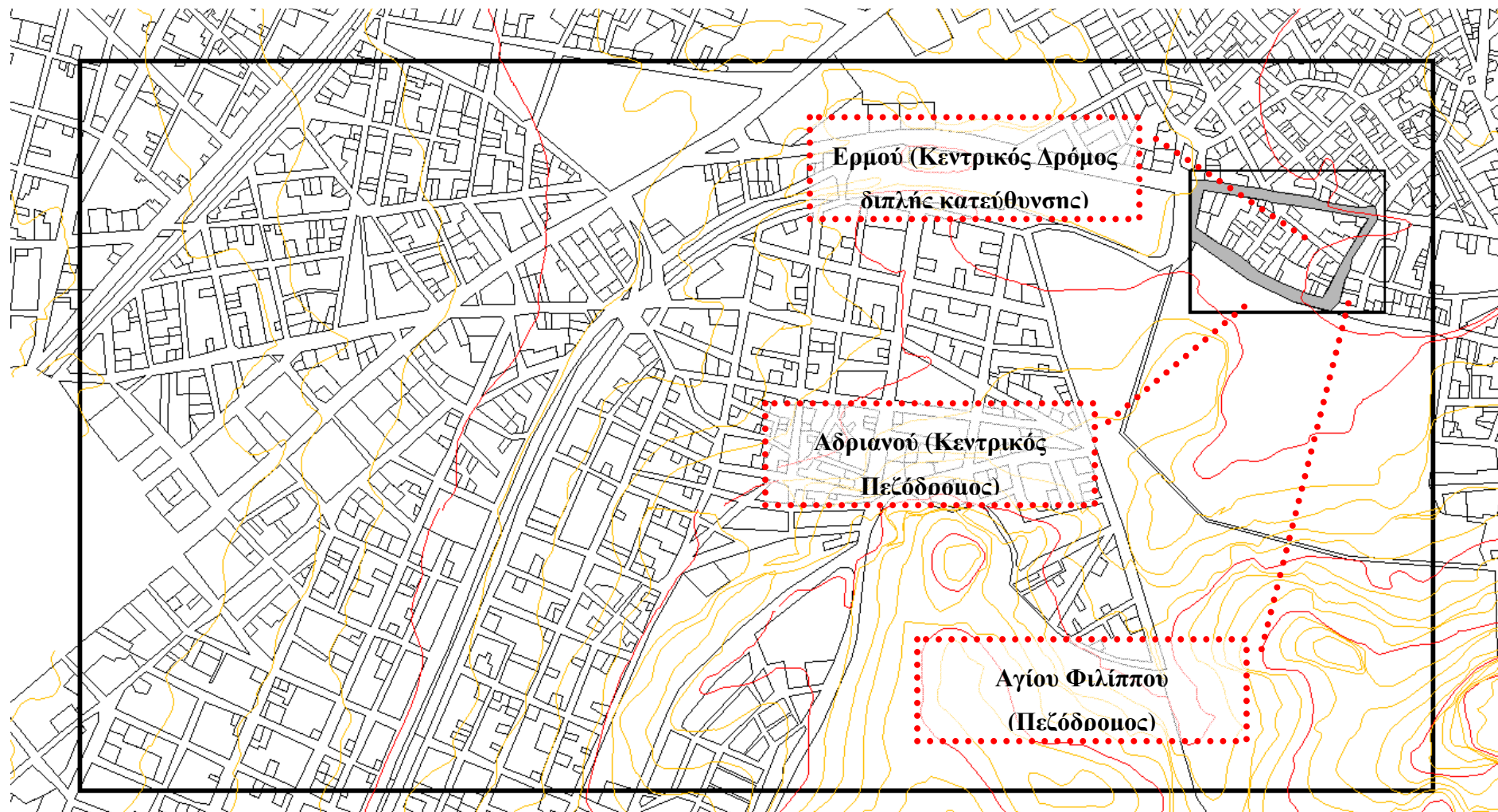
Εικόνα 12 Σταθμοί μέσω σταθερής τροχιάς στο κέντρο της Αθήνας

**M.M.M. στην ευρύτερη  
περιοχή**





**Εικόνα 13** Ελεύθεροι χώροι στην ευρύτερη περιοχή



**Εικόνα 14** Πεζόδρομοι που οριοθετούν την περιοχή μελέτης

Όσον αφορά το χώρο της αρχαίας Αγοράς η επιφάνεια παρουσίαζε μικρή κλίση με ψηλότερο σημείο το νότιο, το οποίο έκλεινε ο λόφος του Αρείου Πάγου, και χαμηλότερο το βόρειο, όπου βρίσκονταν οι παρυφές της περιοχής των κατοικιών, τις οποίες ίσως τότε οριοθετούσε η κοίτη του Ηριδανού ποταμού. Στο δυτικό πέρας της Αγοράς υψωνόταν ο λόφος του Αγοραίου Κολωνού, ενώ η ανατολική πλευρά της έφθανε μέχρι την νοητή προέκταση των βορειοδυτικών άκρων της Ακροπόλεως. Τον χώρο διέσχιζε διαγωνίως, από το βορειοδυτικό άκρο έως το νοτιοανατολικό, ο κεντρικότερος δρόμος της αρχαίας Αθήνας, η λεγόμενη Οδός Παναθηναίων, η οποία ξεκινούσε από το Δίπυλο και οδηγούσε επάνω στον λόφο της Ακροπόλεως. Ένας μικρότερος δρόμος, που είχε την αφετηρία του στο νοτιοδυτικό άκρο της Αγοράς, οδηγούσε στον δήμο της Μελίτης, μεταξύ του Αρείου Πάγου και του Αγοραίου Κολωνού, και από εκεί κοντά στον λόφο των Νυμφών, όπου βρισκόταν η Πνύξ. Στα χρόνια γύρω από το 500 π.Χ. τα όρια της Αγοράς καθορίστηκαν επίσημα μέσω της τοποθέτησης “όρων” σε διάφορες θέσεις της. Την περίοδο της Ρωμαιοκρατίας, όταν διαμορφώθηκε ανατολικότερα της Αγοράς η Ρωμαϊκή Αγορά, ένας σχετικά μικρός δρόμος, πλαισιωμένος κατά μήκος του από στοές, άρχιζε από το μέσο περίπου της ανατολικής της πλευράς με σκοπό να ενώσει τις δύο αγορές. (Τραυλός, 1960)

Η εικόνα που παρουσιάζει σήμερα ο αρχαιολογικός χώρος της Αγοράς δεν είναι δυνατόν να μας δώσει μια ξεκάθαρη άποψη του συνόλου της στο παρελθόν. Η Αγορά, περιβαλλόμενη στην αρχαιότητα από τρία σημαντικά κέντρα (Ακρόπολις, Δίπυλο, Πνύξ) και περιστοιχιζόμενη από φυσικούς λόφους (Άρειος Πάγος, Αγοραίος Κολωνός), υπέστη βαθμιαία εδαφικές μετατοπίσεις της επιφάνειάς της εξαιτίας των διαδοχικών επικαθίσεων στρωμάτων χόματος στους δρόμους που περνούσαν από την περιοχή, οι οποίοι ασφαλτοστρώθηκαν μόλις κατά τον 20 ο αι. Παράλληλα, η σημερινή οδός Αδριανού και η κατασκευή του σύγχρονου ηλεκτρικού σιδηροδρόμου χώρισαν την Αγορά σε δύο τμήματα, επιτείνοντας την αποσπασματικότητα του χώρου.





**Εικόνα 15** Αεροφωτογραφία του ανεσκαμμένου χώρου της αθηναϊκής Αγοράς. Στο αριστερό άκρο ο ναός του Ηφαίστου και της Αθηνάς (Ηφαιστείον), στα δεξιά η αναστηλωμένη Στοά του Αττάλου.

Πηγή : [http://www.eie.gr/archaeologia/gr/02\\_DELTIA/Agora\\_or\\_Kerameikos.aspx](http://www.eie.gr/archaeologia/gr/02_DELTIA/Agora_or_Kerameikos.aspx)

## 2.3 Συντελεστές Δόμησης

Όσον αφορά τα οικοδομικά στοιχεία της περιοχής βάσει στοιχείων της πολεοδομίας Αθηνών έχουν χαρακτηριστεί σαν διατηρητέα τα κτίρια, που βρίσκονται στη περιοχή του Θησείου του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών και επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης στα κτίρια αυτά. Αναλυτικότερα, σύμφωνα με τα ΦΕΚ 855/Δ/95 και ΦΕΚ 468/Δ/87 προκύπτει ο ακόλουθος πίνακας. (ΕΜΠ, 2002)

**Πίνακας 3** Συντελεστές δόμησης που ισχύουν για την περιοχή του Θησείου

Κάλυψη Οικοπέδου	70%
Ελάχιστο εμβαδόν	200 τ.μ.
Ελάχιστο Πρόσωπο	10 μ.
Συντελεστές Δόμησης	1,40
Επιτρεπόμενο Ύψος Ανέγερσης	7 μ.
Μέγιστος Αριθμός Ορόφων	2

Η περιοχή χαρακτηρίζεται από τρεις περιπτώσεις ιδιοκτησιακού καθεστώτος: ακίνητα τα οποία ανήκουν σε πολλούς συνιδιοκτήτες, εγκαταλειμμένα ακίνητα ή οικόπεδα που ανήκουν σε δημόσιους φορείς και τράπεζες ή σε χρεωκοπημένες επιχειρήσεις και τέλος αρκετά μεγάλα οικόπεδα, τα οποία έχουν δεσμευτεί από κάποιο δημόσιο φορέα και για κάποιους λόγους δεν εφαρμόστηκε το σχέδιο για το οποίο δεσμεύτηκαν.

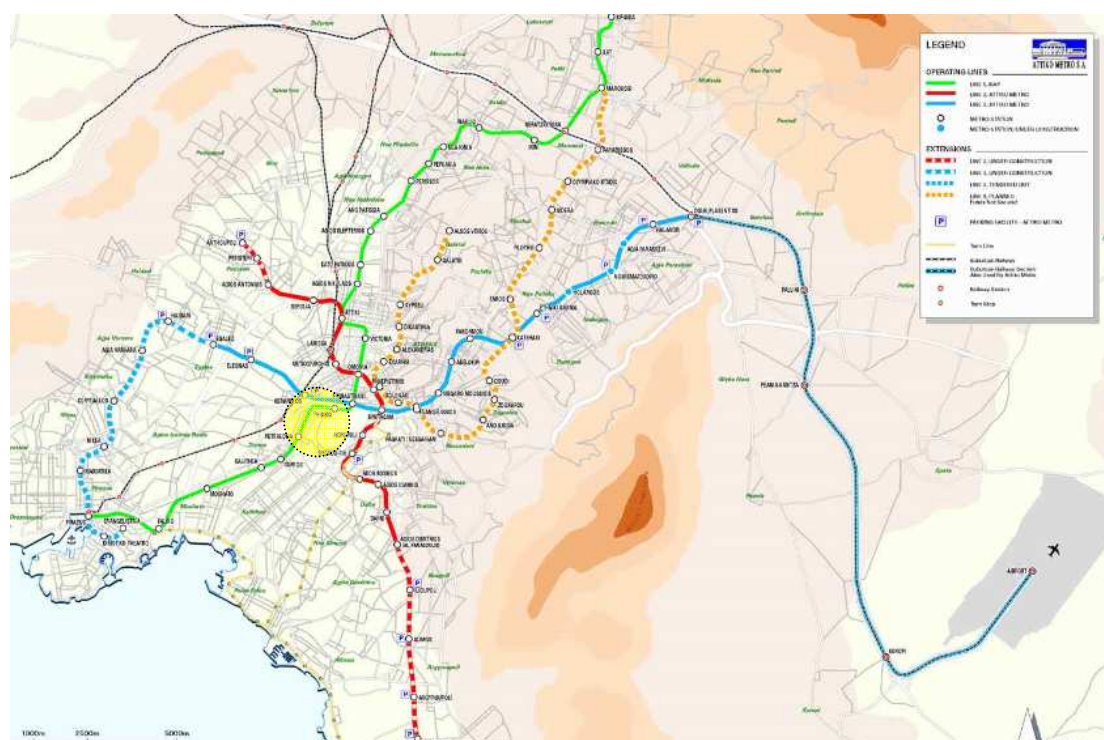
## 2.4 Συγκοινωνιακή Κάλυψη

Η διαμόρφωση συνθηκών πυκνής συγκοινωνιακής κάλυψης είναι σημαντικό στοιχείο για την ανάπτυξη μιας περιοχής. Στην περίπτωση του Θησείου, σύμφωνα με στοιχεία που αντλήθηκαν από την σελίδα του ΟΑΣΑ, συνολικά 6 γραμμές καλύπτουν την περιοχή

**Πίνακας 4** Στοιχεία γραμμών λεωφορείων που εξυπηρετούν την περιοχή του Θησείου

Αριθμός Γραμμής	Όνομα Γραμμής
025	ΙΠΠΟΚΡΑΤΟΥΣ - ΠΡΟΦ. ΔΑΝΙΗΛ
026	ΙΠΠΟΚΡΑΤΟΥΣ - ΒΟΤΑΝΙΚΟΣ
027	ΙΠΠΟΚΡΑΤΟΥΣ - ΟΡΦΕΩΣ
035	ΑΝΩ ΚΥΨΕΛΗ - ΠΕΤΡΑΛΩΝΑ - ΤΑΥΡΟΣ
227	ΑΝΩ ΠΕΤΡΑΛΩΝΑ - ΑΓ. ΑΡΤΕΜΙΟΣ
500	ΠΕΙΡΑΙΑΣ - ΚΗΦΙΣΙΑ

πέραν των λεωφορείων, την περιοχή εξυπηρετούν και μέσα σταθερής τροχιάς, (Ηλεκτρικός). Ο σταθμός Θησείο σκιαγραφείται στην επόμενη φωτογραφία.



**Εικόνα 16** Χάρτης με το δίκτυο σταθερής τροχιάς για την Αττική

Πηγή : [www.attikometro.gr](http://www.attikometro.gr)



## 2.5 Διαπίστωση Προβλημάτων

Ένα από τα κύρια προβλήματα που αντιμετωπίζει η περιοχή είναι η κάλυψη μεγάλου τμήματος του πεζόδρομου της Αδριανού από τραπεζοκαθίσματα. Η αίσθηση που δίνεται στον επισκέπτη είναι πως ο χώρος έχει ιδιωτικοποιηθεί χωρίς πρόβλεψη για την ομαλή ροή των επισκεπτών



**Εικόνα 17** Ο πεζόδρομος της Αδριανού, μετά το 2005, όταν αρχίζουν να κυκλοφορούν με όλο και μεγαλύτερη συχνότητα τα «τουριστικά τρενάκια». Οι επαγγελματίες, που δεν αφήνουν σπιθαμή ανεκμετάλλευτη, δείχνουν να σέβονται τους άλλους επαγγελματίες με τα τρενάκια αφήνοντας χώρο ώστε ίσα να μπορούν εκείνα να περάσουν.

Επιπρόσθετα στον πεζόδρομο της Αδριανού γίνεται φανερό περισσότερο από οπουδήποτε αλλού πόσο λείπουν από τον εξοπλισμό της πόλης τα παγκάκια. Υπάρχουν σημεία με πανέμορφη θέα, όπου θα μπορούσε κάποιος να καθίσει, χωρίς να πληρώσει στα καφέ και να απολαύσει δωρεάν τον ορίζοντα της Ιστορίας. Παγκάκι όμως δεν υπάρχει ούτε για δείγμα. Και μια καλή δικαιολογία είναι ότι η Αδριανού δεν είναι θεσμοθετημένος πεζόδρομος.



**Εικόνα 18** Στο σημείο αυτό υπάρχει ανεμπόδιστη θέα προς την Ακρόπολη, ο χώρος είναι κατειλημμένος από τραπεζοκαθίσματα καφετέριας, χωρίς να υπάρχει πουθενά χώρος επι της Αδριανού δημόσιος χώρος ανάπαυσης για τους επισκέπτες

Ένα ακόμα πρόβλημα που διαπιστώνεται είναι η ύπαρξη πολλών κακοτεχνιών του πεζόδρομου και απουσία συντήρησης του δικτύου ομβρίων υδάτων. Σύμφωνα με έκθεση αυτοψίας των μηχανικών του Δήμου Αθηναίων για να παραλάβουν το έργο από την Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων (ΕΑΧΑ) αναφέρουν γραπτώς ότι το δίκτυο που μαζεύει τα νερά της βροχής μέσα από σχάρες, «παρουσιάζει περιοδικώς προβλήματα λειτουργικότητας, οφειλόμενα όχι σε κακή κατασκευή, αλλά μάλλον σε παράνομες συνδέσεις ακαθάρτων. Η ΕΥΔΑΠ ανέσυρε από το δίκτυο ομβρίων μάζες λιπών» (Ρεμούνδου&Τριανταφύλλη, 2001)





**Εικόνα 19** Κατάληψη του πεζόδρομου από τραπεζοκαθίσματα στην αρχή της Αδριανού



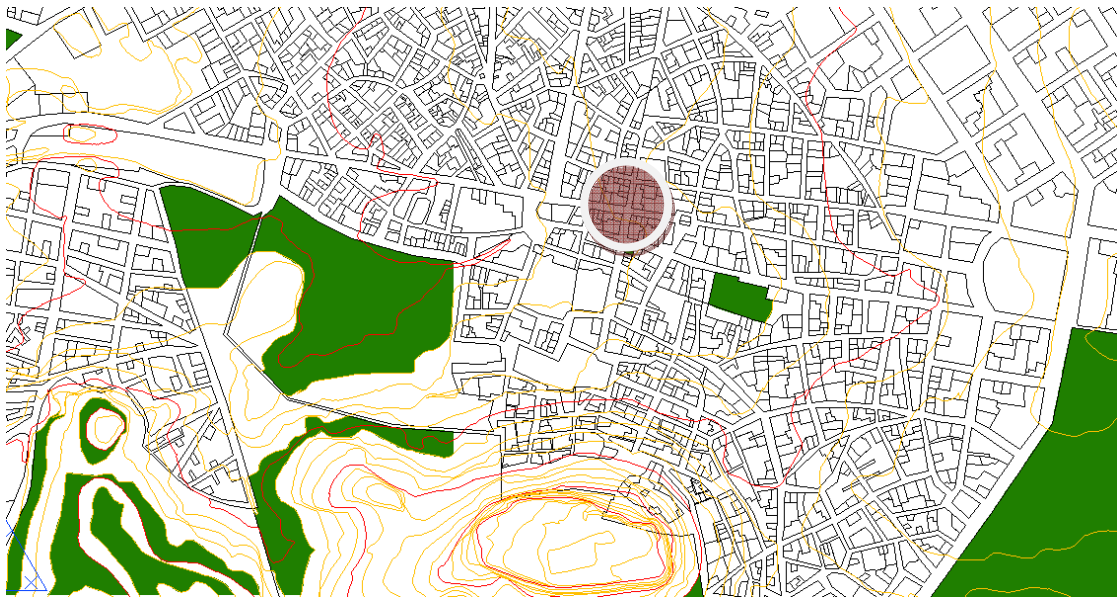
**Εικόνα 20** Κάδοι απορριμμάτων, κομμένοι κορμοί δέντρων και ζωγραφισμένα με γκράφιτι ερμάρια της ΔΕΗ βρίσκονται στο πεζόδρομο της Αδριανού στο νούμερο 9. Επίσης παρατηρείται το φαινόμενο της παράνομης στάθμευσης και διακίνησης δικύκλων στο πεζόδρομο

## 2.6 Σημεία Ενδιαφέροντος στο Θησείο

Στα επόμενα υποκεφάλαια παρουσιάζονται σημεία σταθμοί στην ανάπτυξη της περιοχής, όπως η στοά του Αττάλου και ο Σταθμός Μοναστηρακίου, σημεία με μεγάλο ιστορικό και πολιτιστικό ενδιαφέρον.

### 2.6.1 Σιδηροδρομικός Σταθμός Μοναστηρακίου

Ο σταθμός των ΗΣΑΠ στο Μοναστηράκι οικοδομήθηκε μεταξύ των ετών 1890-1895, από τον επιχειρηματία Στέφανο Ψύχα, στο πλαίσιο της επέκτασης της σιδηροδρομικής γραμμής Πειραιώς-Αθηνών, η οποία λειτουργούσε από το 1869, αλλά μέχρι τότε σταματούσε στο Θησείο.



Εικόνα 21 Η θέση του σιδηροδρομικού Σταθμού Μοναστηρακίου

Οι αμαξοστοιχίες ήταν αρχικά ατμοκίνητες, ενώ η ηλεκτροκίνηση του δικτύου εισήχθη το 1904. Ο σταθμός ανακαινίστηκε στις αρχές του 21ου αιώνα, με αφορμή την επέκταση του δικτύου του "Αττικού Μετρό", που διασταυρώθηκε με τη σιδηροδρομική γραμμή των ΗΣΑΠ στο σημείο εκείνο.



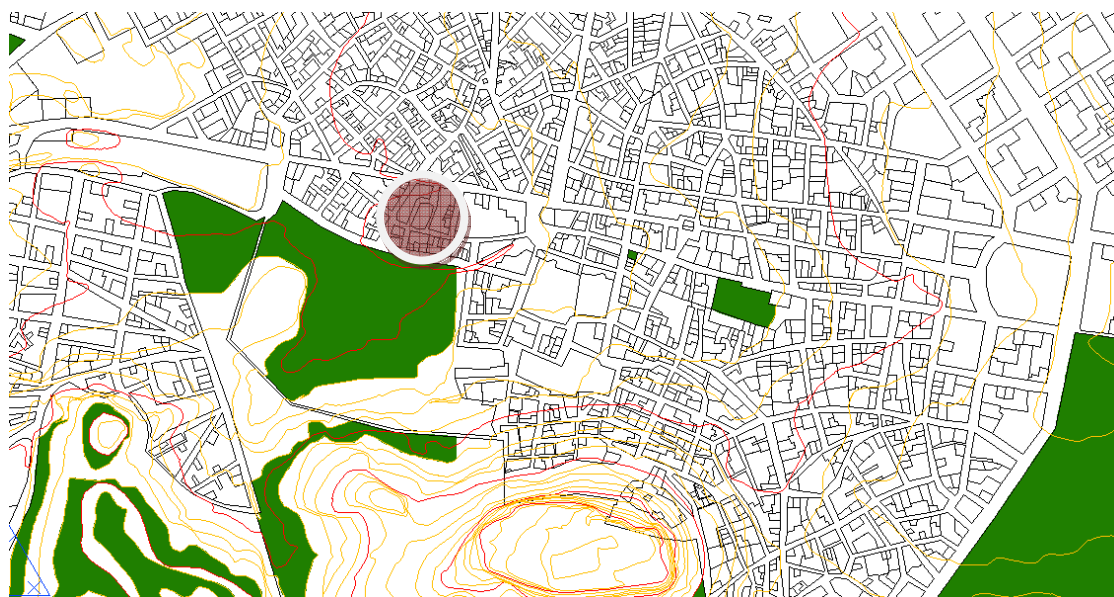
**Εικόνα 22** Οδός Άρεως 2 & πλατεία Μοναστηρακίου (1895)



**Εικόνα 23** Σύγχρονη εικόνα από την πλατεία και το μετρό του Μοναστηρακίου

## 2.6.2 Ο Ναός του Αγίου Φιλίππου

Οι περισσότερες επιστημονικές πηγές συγκλίνουν στο γεγονός ότι στην τοποθεσία του σημερινού ναού υπήρχε εκκλησία από τους πρώτους κιόλας αιώνες του χριστιανισμού. Κατά τους αρχαιολόγους, ο πρώτος ναός του αγίου Φιλίππου πρέπει να ήταν τρίκλιτη Βασιλική (με υπερυψωμένο το μεσαίο κλίτος) του 9ου μ.Χ. αιώνα, η οποία είχε κτιστεί στη συμβολή της αρχαίας οδού «των Στοών» με το δυτικό άκρο της οδού Αδριανού.



Εικόνα 24 Η θέση του ναού του Αγίου Φιλίππου

Η σημερινή οδός αγίου Φιλίππου, προέκταση της οδού Καραϊσκάκη, ακολουθεί τη χάραξη του αρχαίου δρόμου των Στοών που οδηγούσε από την Αγορά στις «Αχαρνικές Πύλες» και που αποτελούσε την κύρια αρτηρία τροφοδοσίας της αγοράς με τα αγροτικά προϊόντα.



Κατά την πολιορκία των Αθηνών από τα στρατεύματα του Κιουταχί Πασά (1826 – 1827), ο ναός του αγίου Φιλίππου υπέστη ανεπανόρθωτες ζημιές οι οποίες έπληξαν τη λειτουργικότητά του, με αποτέλεσμα τη σταδιακή εγκατάλειψή του. Μετά την επανάσταση ο ναός ήταν ημικατατεστραμμένος, όμως επισκευάστηκε σύντομα και το 1858 συγκαταλεγόταν ανάμεσα στις είκοσι ενορίες των Αθηνών. Το 1866 ανακαινίστηκε εκ βάθρων και αλλοιώθηκε οριστικά η παλαιότερη μορφή του.



**Εικόνα 25** Η είσοδος του ναού



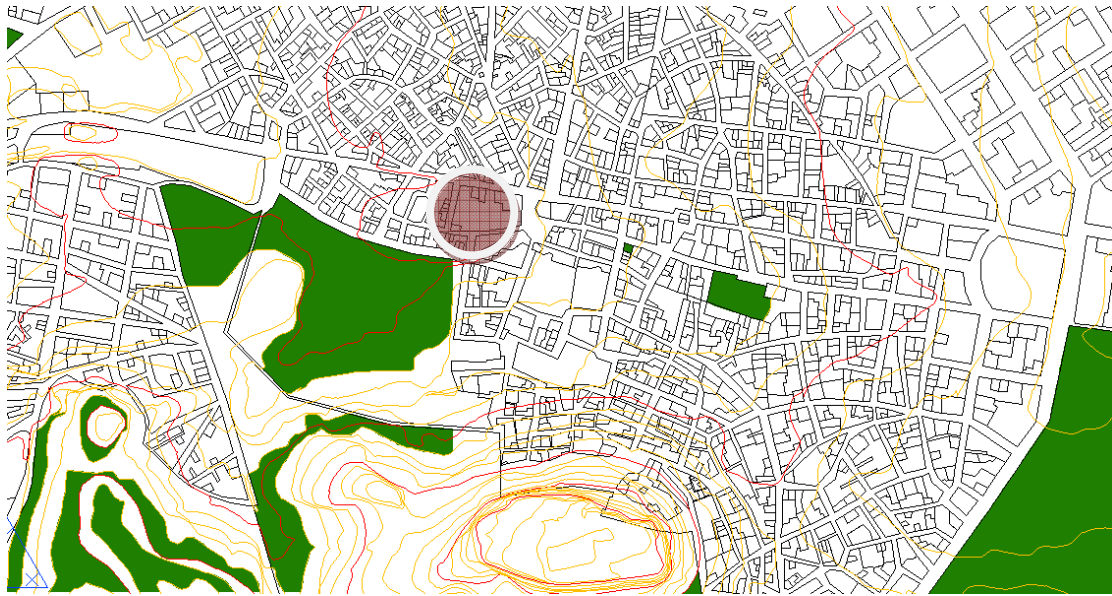
**Εικόνα 26** Το εσωτερικό του ναού, στο οποίο μεταφέρθηκαν πολλά κειμήλια από άλλους κατεδαφισμένους ναούς

Το 1912 η ενορία του ναού συγχωνεύτηκε με την αντίστοιχη του παρακείμενου ναού της Παναγίας Βλασσαρούς, ο οποίος κατεδαφίστηκε το 1932 – 1937 ώστε να μπορέσουν να γίνουν οι αρχαιολογικές ανασκαφές στην αρχαία Αγορά. Πολλά από τα κειμήλια και τις φορητές εικόνες του ναού της Παναγίας μεταφέρθηκαν στο ναό του αγίου Φιλίππου, ο οποίος ήδη από το 1912 έφερε τη ονομασία «Άγιος Φίλιππος Βλασσαρούς». Στον ναό μεταφέρθηκαν επίσης κειμήλια και από άλλους παρακείμενους κατεδαφισμένους ναούς, όπως της Υπαπαντής. Στα πρόσφατα μεταπολεμικά χρόνια (1950 – 1960) ο ναός του αγίου Φιλίππου παρουσίασε πάλι σοβαρές και επικίνδυνες φθορές. Έτσι, το 1961 επισκευάστηκε ριζικά και, μετά από αφαίρεση των διαφόρων αυθαίρετων νεώτερων παρεμβάσεων, επανήλθε στην αρχική του μορφή ως τρίκλιτη, θολωτή βασιλική με απλό υπερώο στο δυτικό τμήμα και κωδωνοστάσιο στο νοτιοδυτικό άκρο.



### 2.6.3 Ρωμαϊκά Κτίρια - Στοά Άτταλου

Η Στοά του Αττάλου βρίσκεται στον αρχαιολογικό χώρο της Αρχαίας Αγοράς της Αθήνας, περίπου 250 μ. ανατολικά του Δίπυλου φράσσοντας σχεδόν τον Έσω Κεραμικό κατά διεύθυνση Βορρά - Νότο, αποτελώντας έτσι το ανατολικό όριο της αρχαίας αγοράς. Χτίστηκε γύρω στο 150π.Χ., από τον Άτταλο Β΄, Βασιλέα της Περγάμου. (Pounds N., 2001)



Εικόνα 27 Η θέση της στοάς του Αττάλου



Εικόνα 28 Πανοραμική φωτογραφία της ρωμαϊκής αγοράς

Στο ισόγειο η εξωτερική κιονοστοιχία που αποτελούσε την πρόσοψη συνίσταται από 45 κίονες. Η εξωτερική κιονοστοιχία του ισόγειου ήταν δωρικού ρυθμού και η εσωτερική κιονοστοιχία από αράβδωτους κίονες ιωνικού ρυθμού. Στον όροφο η εξωτερική κιονοστοιχία ήταν ιωνική και η εσωτερική περγαμηνού ρυθμού (με κιονόκρανα Περγάμου).

Τα καταστήματα τη Στοάς ήταν τετράγωνα αίθουσες μήκους πλευράς 4,80 μέτρων. Στη βόρεια και νότια άκρη του οικοδομήματος υπήρχαν κλιμακοστάσια, με πολλά εδώλια, μορφής εξέδρας που οδηγούσαν στον όροφο του κτιρίου.



(Κανιτάκη, 2009)

**Εικόνα 29** Βορειοδυτική όψη



**Εικόνα 30** Εσωτερικά της στοάς προς το νότο



## 2.6.4 Αδριανού – Ερμού - Αγίου Φιλίππου

Στην παρούσα ενότητα θα ασχοληθούμε με τα δύο οικοδομικά τετράγωνα που σχηματίζονται από τις οδούς Αδριανού – Ερμού - Αγίου Φιλίππου. Ουσιαστικά πρόκειται για τρία οικοδομικά τετράγωνα τριγωνικού σχήματος. Η ανάλυση των τριών αυτών οικοδομικών τετραγώνων βασίστηκε σε στοιχεία που συλλέχθηκαν με τις εξής μεθόδους :

- Επιτόπια καταγραφή και λήψη φωτογραφιών
- Χρήση του site [www.googlemap.com](http://www.googlemap.com) για την επαλήθευση των στοιχείων που συλλέχθηκαν
- Χρήση του προγράμματος Autocad για την σχεδιαστική αποτύπωση των κτιρίων



**Εικόνα 31** Δορυφορική εικόνα της περιοχής που εξετάζουμε



**Εικόνα 32** Χάρτης με τις οδούς Ερμού – Αδριανού – Αγίου Φιλίππου. Όπως φαίνεται στο χάρτη εντός τα οικοδομικά τετράγωνα διασχίζουν οι πεζόδρομοι Θησείου και Άστιγγος



**Εικόνα 33** Σχεδιαστική αποτύπωση των τριών οικοδομικών τετραγώνων ώστε να διευκολυνθούμε στην ανάλυση τους

## 2.6 Οικόπεδα και Κτίρια Ιδιαίτερης Πολιτιστικής Αξίας

Στα ακόλουθα υποκεφάλαια επιλέχθηκαν και παρουσιάζονται 10 κτίρια, χαρακτηριστικά δείγματα αρχιτεκτονικής της περιοχής που βρίσκονται εντός των ορίων της περιοχής που μελετάται.

### 2.6.1 Αγίων Ασωμάτων 9 & Αδριανού

Στην συμβολή των οδών Αγίων Ασωμάτων και Αδριανού βρίσκεται νεοκλασσικό κτίριο πλήρως ανακαινισμένο εξωτερικά στο ισόγειο του οποίου στεγάζονται 3 καταστήματα εστίασης. Το κτίριο έχει θέα προς την Ακρόπολη και είναι το πρώτο που κοιτάζει ο περαστικός καθώς κατεβαίνει από την Διονυσίου Αρεοπαγίτου.



**Εικόνα 34** Η ακριβής θέση στο χάρτη του κτιρίου που βρίσκεται στην συμβολή των οδών Αγίων Ασωμάτων και Αδριανού



**Εικόνα 35** Το κτίριο στη συμβολή των οδών Αγίων Ασωμάτων & Αδριανού



## 2.6.2 Αδριανού 5

Στην αρχή του πεζόδρομου της Αδριανού το δεύτερο κτίριο που συναντάει ο επισκέπτης είναι το κτίριο συναυλιών la divina του Διεθνούς Καλλιτεχνικού Κέντρου και Ωδείου Atheneaum



**Εικόνα 36** Το κτίριο συναυλιών la divina του Διεθνούς Καλλιτεχνικού Κέντρου και Ωδείου Atheneaum



**Εικόνα 37** Στο εσωτερικό του θεάτρου

Οι όψεις του κτιρίου χαρακτηρίζονται υποτυπωδώς από τριμερή νεοκλασική διάρθρωση: βάση, στέψη, κορμός. Η βάση καταλαμβάνει ολόκληρο το ισόγειο και διαμορφώνεται με ταμπλάδες κατά το σύστημα της ισόδομης με οριζόντιες μόνο σκοτίες, ενώ η στέψη απολήγει σε απλό περιμετρικό γείσο από οπλισμένο σκυρόδεμα και στηθαίο επιχρισμένο.



**Εικόνα 38** Λιτό κτίσμα, με απλές γραμμές και αρκετά παραδοσιακά μορφολογικά στοιχεία

### 2.6.3 Ελεύθεροι Χώροι Αδριανού 9 & 15

Είναι κοινώς αποδεκτό πως στο σύγχρονο αστικό περιβάλλον της πρωτεύουσας οι ελεύθεροι χώροι αποτελούν είδος προς εξαφάνιση, ενώ παράλληλα αυτοί δεν συντηρούνται σωστά.. Ως αποτέλεσμα ένα μεγάλο ποσοστό αυτών των χώρων να βρίσκεται σε άσχημη κατάσταση. Στην περιοχή που εξετάζεται καταγράφονται 2 τέτοιοι χώροι.



**Εικόνα 39** Σκιαγράφιση των ελεύθερων χώρων



Ο πρώτος βρίσκεται στον πεζόδρομο της Αδριανού μετά το θέατρο και ανηφορίζοντας προς το σταθμό μετρό Μοναστηράκι βρίσκεται αναξιοποίητος ελεύθερος από κτίσματα χώρος.



**Εικόνα 40** Δορυφορική φωτογραφία του οικοπέδου στην οδό Αδριανού 9



Ο δεύτερος βρίσκεται στο επόμενο οικοδομικό τετράγωνο, στην συμβολή των οδών Αδριανού και Αγίου Φιλίππου. Στον χώρο έχει ανακαλυφθεί μέρος της αρχαίας αγοράς της ρωμαϊκής Αθήνας (86 π.Χ.-267μ.Χ.) και εκτελούνται εργασίες συντήρησης.



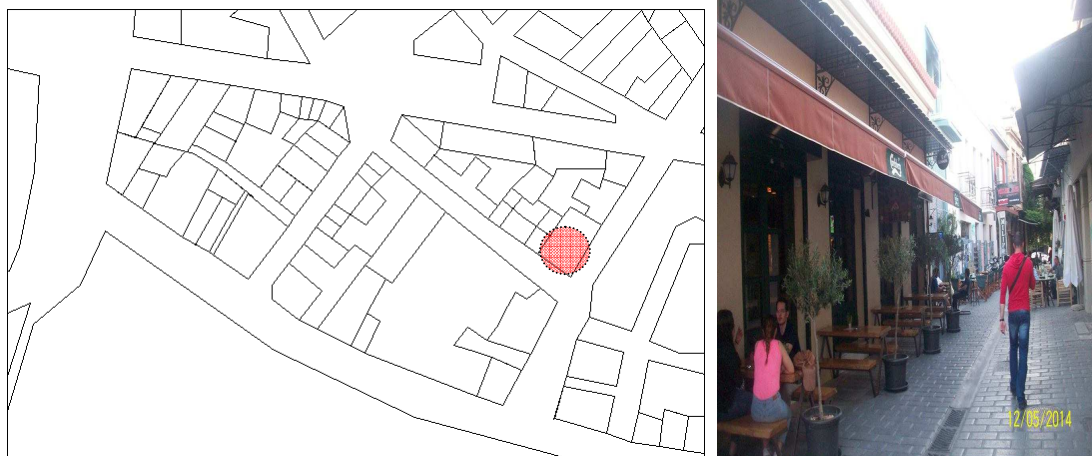
**Εικόνα 41** Σε όλη την περίμετρο του ο χώρος περιφράσσεται απο κιγκλιδώματα





## 2.6.4 Αγίου Φιλίππου & Αστίγγος

Πρόκειται για παραδοσιακό διαγωνιαίο κτίριο με απότμηση που βρίσκεται στα διοικητικά όρια του Δήμου της Αθήνας, μέσα στα όρια του Ιστορικού Κέντρου της Πρωτεύουσας και αποτελεί τμήμα του Ιστορικού συνόλου του Θησείου.



**Εικόνα 42** Αγίου Φιλίππου & Αστίγγος

### 2.6.5 Ερμού 111

Το κτίριο της οδού Ερμού 111 αποτελεί παραδοσιακό κτίριο με ιδιαίτερη αρχιτεκτονική, χτισμένο περίπου εκατό (100) χρόνια πριν. Το κτήριο που στεγάζει σήμερα το Καφενείο "Το 111" χτίστηκε το 1918 και από τότε έως σήμερα έχει την αρχική του μορφή. Όλο το κτίσμα ήταν κατοικία και υπήρχε ημιυπόγειο, το οποίο αποτελούσε αποθήκη και άλλες βοηθητικές χρήσεις. Διακρίνεται για την ιδιαίτερα στενή του όψη και αρκετό βάθος. Η στενότητα του χώρου δεν επέτρεπε συνήθως την εγκάρσια τοποθέτηση του κτίσματος, αλλά την ανάπτυξη του προς το βάθος του οικοπέδου.



Εικόνα 43 Κτίριο της οδού Ερμού 111



Εικόνα 44 Το κτίριο της Ερμού 107 έχει την ίδια πρόσοψη με το κτίριο στο 111

## 2.6.6 Ερμού 115

Επόμενο κτίριο με το οποίο θα ασχοληθούμε είναι αυτό το οποίο βρίσκεται στην οδό Ερμού. Το υφιστάμενο κτίριο είναι σε κακή κατάσταση και χρήζει παρεμβάσεων. Ο τρόπος στην αντιμετώπιση αποκατάστασης ενός παλαιού κτιρίου, είτε διατηρητέου, είτε όχι πρέπει να είναι συνολικός. (Κορομβλή, 1978)



**Εικόνα 45** Ερμού 115

Το κτίριο είναι κατασκευής της δεκαετίας του 1930. Είναι χαρακτηριστικό δείγμα αρχιτεκτονικής, εκείνης της εποχής, χωρίς να έχει γίνει κάποια ανακαίνιση, μέσα σε αυτά τα χρόνια. Έχει τετράριχτη στέγη. Τα επιχρίσματα έχουν αποκαλυφτεί σε πολλά σημεία.



**Εικόνα 46** Οι αυθεντικές παλαιές πόρτες και τα παράθυρα του κτίσματος αποτελούν ένα σημαντικό στοιχείο αρχιτεκτονικής

### 2.6.7 Ερμού 117

Το κτίριο είναι ισόγειο με έναν όροφο, με έτος κατασκευής τη δεκαετία του 1920. Είχε ανακαινιστεί πλήρως εξωτερικά το 2000 διατηρώντας τα παραδοσιακά του στοιχεία, (ακροκέραμα, κουφώματα)

Το οικόπεδο είναι μικρό, με στενή όψη και δώροφο με μικρό μπαλκόνι και εσωτερική αυλή. Στην πρόσοψή τους δοξάζεται ο κλασικισμός, ενώ πίσω από τους εξωτερικούς τοίχους, οι υπόλοιποι χώροι διαμορφώνονται σύμφωνα με το μοντέλο των παραδοσιακών αθηναϊκών σπιτιών. Το αισθητικό αποτέλεσμα οφείλεται σε ανακαινίσεις και προσθήκες στο ήδη υπάρχον ιστορικό κτίσμα. Αρχιτεκτονικά, ενδιαφέρον παρουσιάζουν τα ακροκέραμα στις στέγες των παραδοσιακών κτισμάτων, όπως στο συγκεκριμένο.



**Εικόνα 47** Δώροφο Κτίριο της οδού Ερμού 117



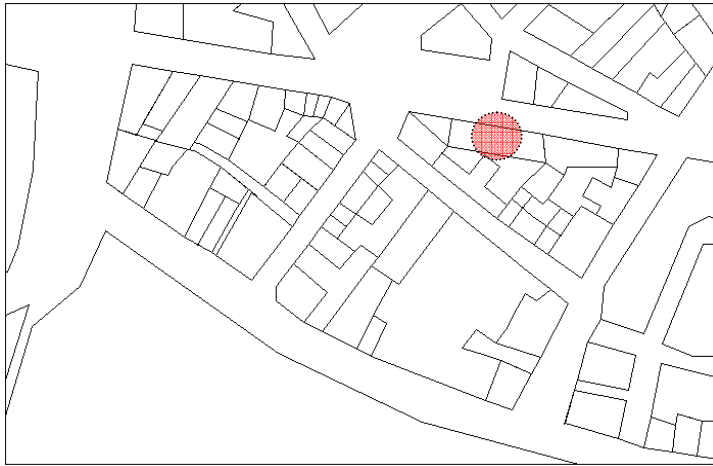
## 2.6.8 Ερμού 121



Το κτίριο της οδού Ερμού 121 έχει χρήση επαγγελματικού χώρου.

Είναι ισόγειο κτίσμα, χωρίς μπαλκόνια και εξωτερική ή κοινόχρηστη αυλή.

Έχει ανακαινιστεί αλλά η πρόσοψη του έχει βανδαλιστεί. Δεν παρουσιάζει κάποιο αξιόλογο αρχιτεκτονικό γνώρισμα.



Εικόνα 48 Ερμού 121



Εικόνα 49 Η πρόσοψη του κτιρίου έχει βανδαλιστεί

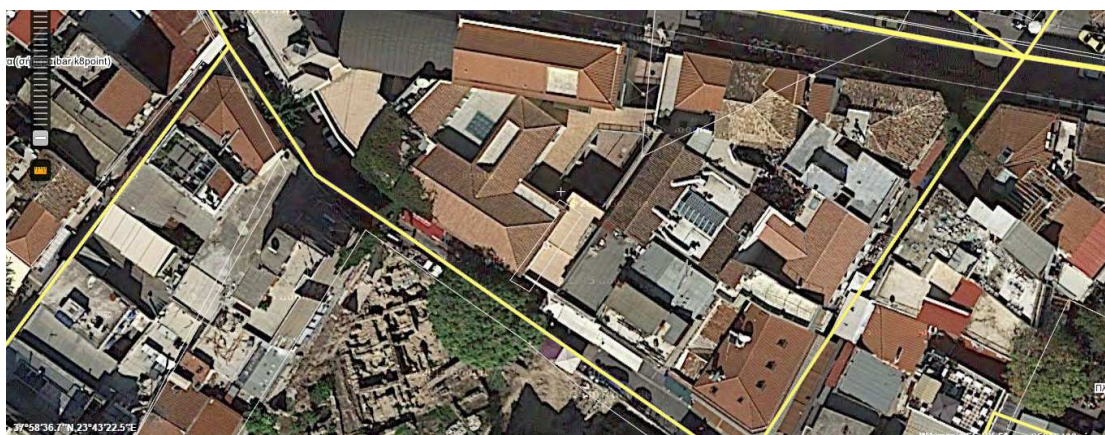
## 2.7 Καταγραφή Κοινών Στοιχείων Τυπικού Κτίσματος

Η προσπάθεια αποτελεσματικής εκμετάλλευσης του χώρου και η ευρύτατη διάδοση της διώροφης διπλοκατοικίας στο τέλος του 19ου αιώνα, δημιούργησαν στην περιοχή του Θησείου ένα πολεοδομικό συγκρότημα με πολλά νεοκλασικά αρχιτεκτονικά γνωρίσματα. Στα υποκεφάλαια που ακολουθούν παρουσιάζονται τα κτίρια κατηγοριοποιημένα με βάση τα κοινά τους χαρακτηριστικά. Οι άξονες πάνω στους οποίους βασίστηκε η κατηγοριοποίηση είναι

- σχήμα οικοπέδου και κτίσματος
- ύψος
- ακάλυπτοι χώροι – εσωτερικές αυλές
- χαρακτηριστικά της πρόσοψης

### 2.7.1 Σχήμα

Τα οικοπέδα είναι κατά κύριο λόγο μικρά, με στενή όψη αλλά τα περισσότερα με αρκετό βάθος, ενώ τα σπίτια είναι συνήθως διώροφα με μικρό μπαλκόνι και εσωτερική αυλή, στην οποία οδηγεί πλευρικός διάδρομος. Τα κτίσματα χαρακτηρίζονται από την απλότητα τους, μοιάζουν σαν σκηνικά θεάτρου με όψη νεοκλασική. Στην πρόσοψή τους δοξάζεται ο κλασικισμός, σύμφωνα με την επικρατούσα αισθητική της εποχής, ενώ, πίσω από τους εξωτερικούς τοίχους, οι υπόλοιποι χώροι διαμορφώνονται όπως στα παλαιά παραδοσιακά αθηναϊκά σπίτια.





Στα συνηθισμένα μικρά οικόπεδα επικράτησε η γραμμική διάταξη του κτίσματος με την εσωτερική αυλή, ενώ εκεί που υπήρχε κατάλληλος χώρος, αναπτυσσόταν μια περισσότερο διαρθρωμένη κάτοψη, η οποία να μεν διατηρούσε την εξάρτηση της από τις πρόιμες, τις παραδοσιακές μορφές, όμως παρείχε τη δυνατότητα για τη προσαρμογή της στις εξελισσόμενες λειτουργικές απαιτήσεις. Η συμμετρική διάταξη των εσωτερικών χώρων γύρω από μια ευρύχωρη αίθουσα υποδοχής, προς την οποία το κλιμακοστάσιο είχε - συνήθως - άμεση επικοινωνία, η ορθολογική διάρθρωση και κατανομή των κυρίων και δευτερευόντων (βοηθητικών) στοιχείων της κάτοψης, η προσπάθεια να διατηρηθεί η λειτουργικότητα χωρίς όμως να διαταραχθεί η γεωμετρική δομή του συνόλου, η άκαμπτη μορφολόγηση της όψης πάνω σ' ένα συμμετρικό σύστημα αξόνων, όλα αυτά αποτελούν μια χαρακτηριστική αντίληψη αστικής αρχιτεκτονικής.



### 2.7.2 Ακάλυπτοι Χώροι - Εσωτερικές Αυλές

Ο ανοικτός τύπος κάτοψης είναι ένα από τα στοιχεία που παρατηρούμε στα κτίρια. Στοιχεία του, η τοποθέτηση του κύριου σώματος του κτηρίου στο βάθος της αυλής, η παράταξη των δωματίων σε σειρά (σε αντιστοιχία, ισόγειο και όροφος), έτσι ώστε όλα να επικοινωνούν με σκεπαστό φαρδύ διάδρομο που ανοίγεται προς την αυλή.

Το λειτουργικό δέσιμο του σπιτιού με την αυλή, η μεταβατική συσχέτιση αίθριου και κλειστού χώρου, οι γραμμικές διατάξεις των δωματίων και η επικοινωνία τους μέσα από στεγασμένους διαδρόμους, η πρόσβαση στον όροφο με εξωτερική σκάλα, αποτελούν τα βασικά χαρακτηριστικά αυτού του τύπου της κάτοψης.

### 2.7.3 Ύψη

Όσον αφορά το ύψος των κτιρίων στην περιοχή που εξετάσαμε διακρίνονται κτίσματα ισόγεια έως και πενταόροφα. Συγκεκριμένα εντοπίστηκαν ελάχιστες μονοκατοικίες, ενώ κατά κύριο λόγο τα κτίσματα είναι διώροφα. Τα κτίσματα που κατασκευάστηκαν πριν την δεκαετία του 70' ακολούθησαν προδιαγραφές ώστε να καλύψουν ανάγκες στέγασης και όχι τόσο επαγγελματικές. Αντίθετα καθώς η περιοχή αναπτύσσεται εμπορικά, τα πιο νέα κτίρια κατασκευάζονται με ισόγειο κατάστημα .



Εικόνα 50 Στην οδό Ερμού παρατηρούνται κτίρια διαφόρων υψών, ορόφων και χρήσεων



**Εικόνα 51** Ισόγειο κτίσμα, που λειτουργεί ως χώρος στάθμευσης



**Εικόνα 52** Τετραώροφο κτίριο στην συμβολή των οδών Ερμού και





**Εικόνα 53** Κτίριο με αρκετά παράθυρα από την μπροστινή και πίσω όψη του και με εσωτερική σκάλα που συνδέει τον επάνω και κάτω χώρο



**Εικόνα 54** Παλαιό οίκημα με ένα μικρό μπαλκόνι στην μπροστινή πλευρά και παράθυρα. Είναι δυόροφο κτίριο με ισόγειο και έχει υποστεί πολλές φθορές με το πέρασμα των χρόνων



Εικόνα 55 Ταξινόμηση κτιρίων ανάλογα με το ύψος και τους ορόφους τους



## 2.7.4 Κουφώματα

Όσον αφορά την όψη υπάρχει μια ορθολογικότερη κατανομή των χώρων καθώς και η συμμετρική χάραξη της . Δηλαδή, το κύριο σώμα του κτίσματος εκτείνεται σε διώροφη διάταξη, πάνω στην οικοδομική γραμμή και σε όλο το πλάτος του οικοπέδου.

Στο κέντρο της όψης υπάρχει μια φαρδιά διαμπερής είσοδος που οδηγεί έως την αυλή. Είναι χαρακτηριστική για τις αρχές της οθωνικής περιόδου, το πραγματικά νέο μορφολογικό στοιχείο είναι η πρόθεση να δημιουργηθεί μια πιο επίσημη πρόσοψη προς τον δρόμο.



**Εικόνα 56** Τα εξωτερικά κουφώματα του κτιρίου είναι ανοιγοανακλινόμενα, από διατομές αλουμινίου, κατασκευασμένα σύμφωνα με τις σύγχρονες τεχνικές προδιαγραφές



**Εικόνα 57** Οι πόρτες εντάσσονται στο πέτρινο σώμα της τοιχοποιίας και είναι συνήθως δίφυλλες



**Εικόνα 58** Υπάρχει μια βασική μονάδα κουφώματος (διαστάσεων 1,15X1,70), η οποία επαναλαμβάνεται για τον σχηματισμό των ανοιγμάτων, ανάλογα με τις ανάγκες και τη χρήση του κάθε χώρου



**Εικόνα 59** Τα εξωτερικά δίφυλλα θυρόφυλλα χωρίς τζάμια χρησίμευαν για να προστατεύουν το εσωτερικό της κατοικίας απο τον αέρα και το κρύο τον χειμώνα



**Εικόνα 60** Μεγάλος αριθμός παραθύρων ανά όροφο



### 2.7.5 Εξώστες

Στα νεοκλασικά κτίσματα που εντοπίστηκαν ήταν εμφανές ότι το κτίσμα δεν προοριζόταν να εξυπηρετεί μόνον τις πρακτικές λειτουργίες διαβίωσης, αλλά και να συντελέσει στη κοινωνική προβολή καθώς, και στην εξύψωση των ποιοτικών συντελεστών της ζωής των ενοίκων.



**Εικόνα 61** Το κτίριο διαθέτει ένα στενό μπαλκόνι που έχει τη μορφή προβόλου. Διαμορφώνεται ως επέκταση της πλάκας μεταξύ δύο διαδοχικών επιπέδων



**Εικόνα 62** Παραδοσιακός τύπος μπαλκονιού με τη σταδιακή επικράτηση του ευρωπαϊκού κλασικισμού





**Εικόνα 63** Στις περιπτώσεις που τα ξύλινα δοκάρια (δεξιά) αντικαταστάθηκαν με μπετονένια, παρατηρείται κατάρρευση των μπαλκονιών ή ακόμη και του τοίχου πάνω από αυτά, αφού ήταν μεταγενέστερη παρέμβαση και ήταν αρκετά δύσκολο να γίνει με τρόπο ώστε να μεταφερθούν οι φορτίσεις εκεί που πρέπει.



**Εικόνα 64** Μπαλκόνι αρχιτεκτονικής νεοκλασικού τύπου



**Εικόνα 65** Μπαλκόνι νεοκλασικού τύπου που ήταν ήδη διαδεδομένος στα παραλιακά εμπορικά κέντρα της Ελλάδας από τους Βενετούς και τους Γενουάτε, με επιρροές της Ιταλικής Αναγέννησης



**Εικόνα 66** Μαρμάρινο ορθογώνιο μπαλκόνι ιδιαίτερα στενό, στο οποίο η μπαλκονόπορτα ανοίγει από την εσωτερική πλευρά



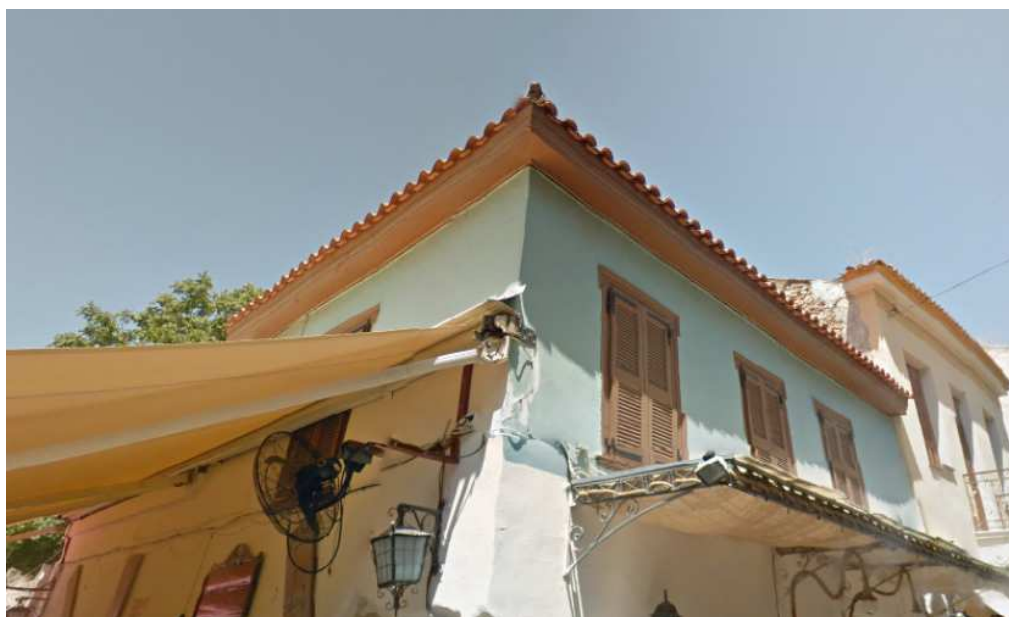
**Εικόνα 67** Οι σιδεριές του μπαλκονιού είναι σφυρήλατες με απλά αλλά εξαιρετικής κατασκευής σχέδια



**Εικόνα 68** Μαρμάρινο ορθογώνιο μπαλκόνι με ξύλινη μπαλκονόπορτα που παρέχει στους κατοίκους τη δυνατότητα πρόσβασης σε αυτό

### 2.7.6 Στέγες

Η στέγη είναι ο κύριος τρόπος κάλυψης του παραδοσιακού κτηριακού τύπου που συναντάται στην Αθήνα, δεδομένου ότι σε κανένα παραδοσιακό κτήριο δεν παρατηρήσαμε την διαμόρφωση δώματος. Ο ρόλος της είναι καίριος και η καλή και σωστή κατασκευή της συμβάλλει στην στατική λειτουργία της συνολικής κατασκευής.

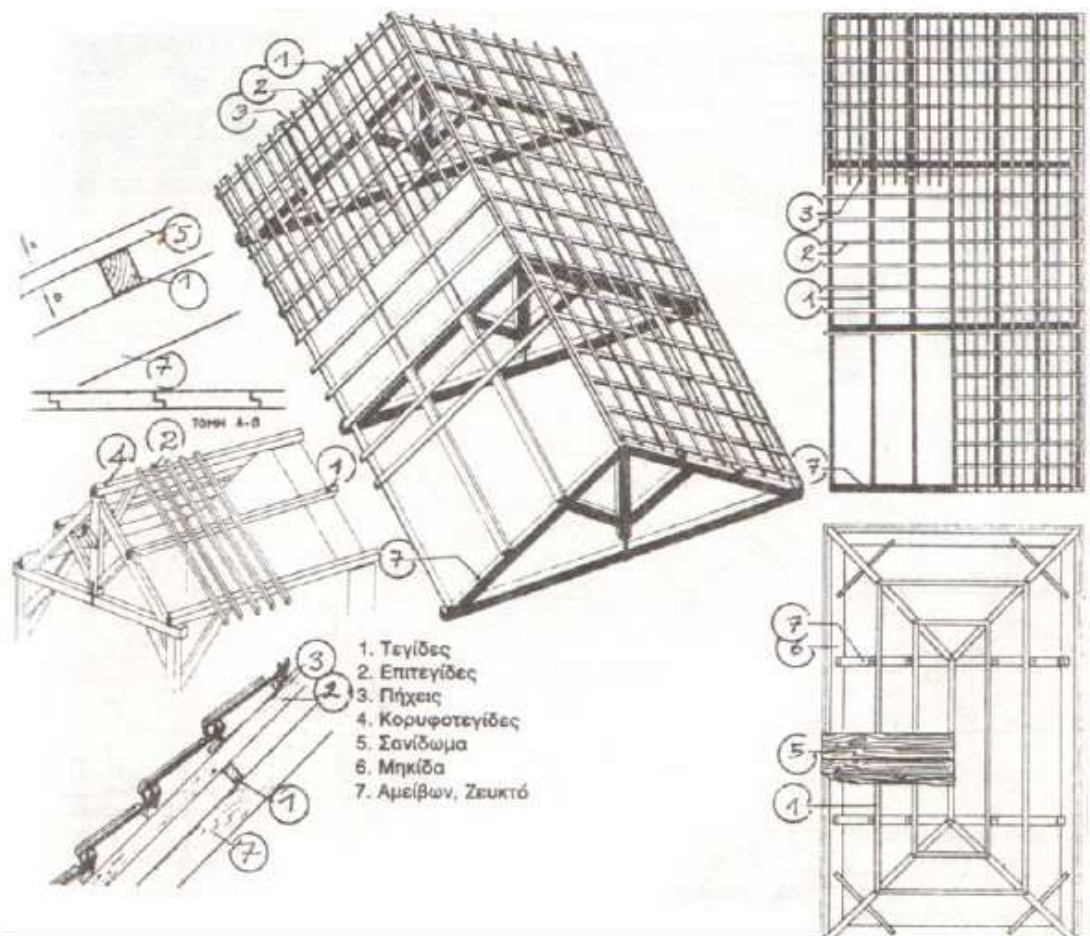


**Εικόνα 69** Η κορυφή της στέγης διαμορφώνεται από τον κορφιά, ένα οριζόντιο ξύλινο στοιχείο μεγαλύτερης συνήθως διατομής από τα υπόλοιπα στοιχεία

Ο φέρων οργανισμός της στέγης διαμορφώνεται από το ξύλο λόγω των εξαιρετικών μηχανικών αντοχών του σε εφελκυσμό. Κατά κανόνα αποτελείται από ζευκτά. Το ζευκτό στην πιο απλή εκδοχή του περιλαμβάνει τους δύο αμείβοντες (τα κεκλιμένα στοιχεία) και έναν οριζόντιο ελκυστήρα που παραλαμβάνει τις δυνάμεις από τους αμείβοντες, δημιουργώντας ένα τρίγωνο και προσφέροντας ακαμψία στην συνολική κατασκευή.



Στο ζευκτό μπορούν να μπούν και άλλα στοιχεία ενίσχυσης οριζόντια ή διαγώνια, τα οποία δημιουργούν ακόμα μικρότερους τριγωνισμούς που συμβάλλουν στην στατική ισορροπία της στέγης. Η λειτουργία που επιτελεί το ζευκτό είναι η αποφυγή της μεταφοράς των πλαγίων ωθήσεων της στέγης στους τοίχους και γενικότερα η ακαμψία της συνολικής κατασκευής. Η παράταξη αυτών των στοιχείων με τις κατάλληλες μεταξύ τους συνδέσεις δημιουργεί τη φέρουσα κατασκευή της στέγης.



1 Τεγίδες

2 Επιτεγίδες

3 Πήχεις

4 Κορυφοτεγίδες

5 Σανίδωμα

6 Μηκίδα

7 Αμείβων, Ζευκτά



**Εικόνα 70** Ο ρόλος της στέγης είναι καίριος και η καλή και σωστή κατασκευή της συμβάλλει στην στατική λειτουργία της συνολικής κατασκευής

Τα κτίρια που έχουν κατασκευαστεί μέχρι και τη δεκαετία του 80' διαθέτουν επικλινείς στέγες. Οι στέγες είναι είτε επικλινής δίριχτες αλλά η συνηθέστερη μορφή είναι η τρίριχτη και η τετράριχτη στέγη.

Όταν η κατασκευή της στέγης είναι καλή και πληρούνται οι απαραίτητες προϋποθέσεις, τότε η στέγη λειτουργεί διαφραγματικά, συδέοντας τους τοίχους μεταξύ τους και προσδίδοντας ακαμψία στη συνολική κατασκευή. Διαφορετικά μπορεί να αποδειχθεί καταστροφική για την κατασκευή, επιβαρύνοντάς την με επιπλέον φορτία και ωθώντας τους τοίχους προς τα έξω.



**Εικόνα 71** Τετράριχη στέγη. Όταν η κατασκευή της στέγης είναι καλή και πληρούνται οι απαραίτητες προϋποθέσεις, τότε η στέγη λειτουργεί διαφραγματικά, συδέοντας τους τοίχους μεταξύ τους και προσδίδοντας ακαμψία στη συνολική κατασκευή



**Εικόνα 72** Δίρρυχη στέγη

Αρχιτεκτονικά, ενδιαφέρον παρουσιάζουν τα ακροκέραμα στις στέγες των παραδοσιακών κτισμάτων<sup>2</sup>, όπως στο συγκεκριμένο. Το ακροκέραμο κοσμεί κατ'εξοχήν τους ναούς και τα δημόσια κτήρια, όπου γίνεται χρήση ευγενών υλικών όπως το μάρμαρο. Μετά την κατάρρευση του αρχαίου κόσμου σχεδόν εξαφανίζεται, για να επιστρέψει θριαμβευτικά με την Αναγέννηση και το Νεοκλασικισμό. Η Απελευθέρωση οδηγεί Ευρωπαίους αρχιτέκτονες στη νέα Ελλάδα και μαρμάρινα ή πήλινα ακροκέραμα επιστέφουν τα Ανάκτορα, τα δημόσια κτήρια, τις εκκλησίες και τα σπίτια των αστών. Οι πόλεις, από το ακριβό κέντρο μέχρι τις λαϊκές γειτονιές στα περίχωρα, αλλά και τα αρχοντικά σπίτια πολλών χωριών αναζητούν κάτι από το αρχαίο κλέος και διακοσμούνται με ακροκέραμα. Μια ολόκληρη βιομηχανία σχεδιασμού και παραγωγής στήνεται σε πολλές πόλεις της χώρας και δημιουργείται μία τεράστια ποικιλία σχεδίων και ποιοτήτων.

Από την ανέγερση των Ανακτόρων το 1847 μέχρι το πέρασμα σε νέους αρχιτεκτονικούς ρυθμούς στις αρχές του εικοστού αιώνα, επί μία περίοδο περίπου εβδομήντα ετών, παρήχθησαν αμέτρητα ακροκέραμα, σε μία ποικιλία που πιθανώς ξεπερνά τα δύο χιλιάδες σχέδια σε όλο τον ελλαδικό χώρο. Με την επικράτηση του μπετόν ως βασικού οικοδομικού υλικού και του μοντερνισμού ως κυρίαρχου ρεύματος στην αρχιτεκτονική, αλλά και με την πλήρη απαξίωση, σε βαθμό εχθρότητας, της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς εκ μέρους της Πολιτείας επί πολλά χρόνια, τα ακροκέραμα άρχισαν σταδιακά να κατεβαίνουν από τις στέγες. Τα πιο τυχερά από αυτά κατέληξαν στις μάντρες με υλικά κατεδαφίσεως και από εκεί πέρασαν στα εσωτερικά των οικιών ως διακοσμητικά στοιχεία και συλλεκτικά αντικείμενα, δείγματα μιας εποχής οριστικά χαμένης για αυτή τη χώρα.

---

<sup>2</sup> Ετυμολογικά η λέξη *ακροκέραμο* (το) ή στην αρχαία ελληνική *ακροκέραμος* (η), σημαίνει το ακριανό κεραμίδι. Στη λατινική γλώσσα χρησιμοποιήθηκε η λέξη *antefixum*, που σημαίνει το στερεωμένο μπροστά. Η λέξη της λατινικής έχει περάσει με μικρές προσαρμογές σε πολλές ευρωπαϊκές γλώσσες. Η αγγλική γλώσσα χρησιμοποιεί για το ίδιο αρχιτεκτονικό στοιχείο και τον όρο *bird stop*, εμπόδιο για πτηνά.



### 3. ΑΞΟΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

#### ΜΕΛΕΤΗΣ

#### Εισαγωγή

Το τρίτο και τελευταίο κεφάλαιο παρουσιάζει άξονες πάνω στους οποίους μπορεί να βασιστεί η ανάπτυξη της περιοχής που μελετάται στο χώρο του Θησείου. Υπάρχουν αρκετά ζητήματα που πρέπει να αντιμετωπιστούν με τη συμβολή των πολιτών και του κράτους.

Οι άξονες στους οποίους θα επικεντρωθούμε και θα δώσουμε έμφαση με την προοπτική την οποιαδήποτε αλλαγή στον υπάρχοντα χώρο θα αποσκοπεί στην επίτευξη αυτών των στόχων:

1. Ενίσχυση επιχειρηματικότητας
2. Ενίσχυση πολιτιστικής δημιουργίας
3. Ασφαλής διαβίωση
4. Θέματα μεταναστών
5. Επιστροφή κατοίκων και ανάσχεση του φαινομένου εγκατάλειψης
6. Ελεύθεροι χώροι
7. Διατήρηση της ταυτότητας και του branding
8. Καθημερινή διαχείριση
9. Ψηφιακή πόλη
10. Βιώσιμη κινητικότητα
11. Περιβάλλον
12. Σχεδιασμός
13. Πολεοδομικές δράσεις

### 3.1 Ενίσχυση Επιχειρηματικότητας

Σημαντικός άξονας ανάπτυξης της περιοχής του Θησείου πρέπει να αποτελέσει η ενίσχυση της επιχειρηματικότητας. Η εγκατάσταση και λειτουργία παραγωγικών και επαγγελματικών δραστηριοτήτων θα προσδώσουν στην περιοχή πλήθος πλεονεκτημάτων :

- Αύξηση της επισκεψιμότητας
- Καλύτερη συντήρηση των κτιρίων, των πεζοδρομίων και των χώρων πρασίνου
- Μείωση της ανεργίας

Αδιαμφισβήτητα η περιοχή μελέτης αποτελεί μια από τις πλέον τουριστικές περιοχές και δεν τίθεται τόσο το ζήτημα της επισκεψιμότητας αλλά το θέμα της οργάνωσης και της διαχείρισης αυτής.



**Εικόνα 73** Σκιαγράφιση των οικοπέδων στα οποία λειτουργούν χώροι μαζικής εστίασης



**Εικόνα 74** Σκιαγράφιση των οικοπέδων στα οποία λειτουργούν εμπορικά καταστήματα

Μέσα από ένα σύνολο δράσεων θα πρέπει να δοθεί έμφαση σε μέτρα και δράσεις για την ενίσχυση των βασικών οικονομικών δραστηριοτήτων του κέντρου. Αυτά είναι ;

- Πώληση παραδοσιακών προϊόντων
- Διοργάνωση επίσημων εκδηλώσεων πώλησης και προώθησης προϊόντων απευθείας από παραγωγούς
- Ανάπτυξη του δευτερογενούς τομέα, με έμφαση στην δημιουργία κινήτρων σε μικρές βιοτεχνικές επιχειρήσεις να ανοίξουν τα εργαστήρια τους ή τα υποκαταστήματα τους στο κέντρο της πόλης
- Αποτροπή σε εταιρείες να πωλούν μη ελληνικά προϊόντα.

Οι δράσεις για την ανάπτυξη της επιχειρηματικότητας που παρουσιάστηκαν βασίζονται στην φιλοσοφία της στήριξης της τοπικής οικονομίας και της προώθησης των παραδοσιακών προϊόντων του τόπου μας.

### 3.2 Ενίσχυση Πολιτιστικής Δημιουργίας

Στα τρία οικοδομικά τετράγωνα που εξετάστηκαν εντοπίστηκαν μόλις 3 πενταόροφα κτίρια και άλλα 5 κτίρια που έχρηζαν επισκευής. Το σύνολο των κτιρίων είναι είτε νεοκλασικά πλήρως ανακαινισμένα εξωτερικά είτε πλινθόκτιστα κτίρια τα οποία ενισχύουν την παραδοσιακότητα της περιοχής. Ο επανασχεδιασμός των λειτουργιών των κτιρίων με έμφαση στον ρόλο της πολιτιστικής δημιουργίας και της πολιτικές ενίσχυσής της, θα μπορούσε να αποτελέσει έναν άξονα ανάπτυξης της περιοχής.



**Εικόνα 75** Σκιαγράφηση των οικοπέδων στα οποία έχουν κατασκευαστεί νεοκλασικά κτίρια

Μέσω της δράσης προσδοκείται και η αναθέρμανση της αγοράς των ακινήτων η οποία μπορεί να συμβάλει σημαντικά στην αναθέρμανση της οικονομίας και στην αναζωογόνηση του αστικού ιστού της περιοχής.



### **3.3 Ασφαλής Διαβίωση**

Η ριζική αντιμετώπιση των συνθηκών της ασφαλούς διαβίωσης και της ασφαλούς επιχειρηματικής λειτουργίας στο κέντρο της Αθήνας από την αυξανόμενη εγκληματικότητα.

Πρωταρχικό μέλημα για την ανάπλαση της περιοχής του Θησείου είναι η ασφαλής διαβίωση και η επιχειρηματική λειτουργία. Η εγκληματικότητα αποτελεί ένα από τα πιο σημαντικά κοινωνικά προβλήματα και είναι ιδιαίτερα ανησυχητικό. Κλοπές, ληστείες, βανδαλισμοί, δολοφονίες και συμμορίες εμπεριέχονται στην έννοια του όρου «εγκληματικότητα». Το φαινόμενο μαστίζει τη σημερινή εποχή και η αύξησή του σε σύγκριση με το παρελθόν είναι ραγδαία. Το βασικότερο αίτιο της έξαρσης που παρατηρείται τα τελευταία χρόνια είναι η πολλαπλή κρίση της σύγχρονης κοινωνίας, αφού είναι οικονομική, κοινωνική, οικογενειακή, πνευματική και ηθική. Η φτώχεια και η ανέχεια οδηγούσαν πάντα σε ανάλογες πράξεις. Η ανεργία σε συνδυασμό με την αύξηση των προσφύγων, μεταναστών και λαθρομεταναστών έχουν δημιουργήσει άθλιες συνθήκες διαβίωσης. (Κουρκάκης, 2009)

### **3.4 Θέματα Μεταναστών**

Δίδεται έμφαση σε μέτρα και δράσεις για την αντιμετώπιση των προβλημάτων όξυνσης της εγκληματικότητας, λόγω συσσώρευσης παράνομων μεταναστών.

Οι παράνομοι μετανάστες αποτελούν συχνό φαινόμενο για τα ελληνικά σύνορα. Αυτό συμβαίνει, διότι η πρόσβαση είναι εν μέρει προσιτή σε σχέση με άλλα ευρωπαϊκά κράτη. Όσον αφορά την περιοχή που μελετάται, το Θησείο, εύλογα διαπιστώνεται ότι καταλαμβάνεται μεγάλο μέρος του από μετανάστες. Χωρίς να είναι απόλυτο, κατά μεγάλη πλειοψηφία η ηλικιακή ομάδα ανδρών 18-44 ετών ευθύνεται για τη διάπραξη του μεγαλύτερου αριθμού εγκλημάτων (περίπου 70%).

Η καλύτερη αστυνόμευση των αστικών και μεγαλοαστικών κυρίως κέντρων είναι το σημαντικότερο. Μπορεί βέβαια να γίνει ακόμη πιο αποτελεσματική με τον τεχνολογικό εξοπλισμό της αστυνομίας και την παράλληλη εκπαίδευση των αστυνομικών. Παρατηρείται πολλές φορές ότι οι ιδιωτικές αρχές υπολείπονται σε

εξοπλισμό από τους κακοποιούς, με άμεσο αποτέλεσμα να παραμένουν ασύλληπτοι και ατιμώρητοι. Η σύλληψη βέβαια για να έχει νόημα θα πρέπει να συνοδεύεται από δίκαιη και αμερόληπτη απονομή της δικαιοσύνης. Έτσι λειτουργεί ο παραδειγματισμός και μπορεί να υπάρχει ελπίδα σωφρονισμού των ίδιων. Πρέπει να θυμόμαστε ότι η αδιαφορία κλιμακώνει την κοινωνική αδικία και πολλαπλασιάζει τα φαινόμενα βίας και εγκληματικότητας.

### **3.5 Επιστροφή Κατοίκων και Ανάσχεση Φαινομένων**

#### **Εγκατάλειψη**

Δίδεται έμφαση σε μέτρα και δράσεις με σκοπό την ενδυνάμωση του κοινωνικού ιστού και την αναζωογόνησή της.

Όπως έχει προαναφερθεί εκτενώς, η παραβατικότητα και η εγκληματικότητα είναι τα συχνότερα φαινόμενα που παρατηρούνται στο Θησείο και τις γύρω συνοικίες. Ο φόβος, η ανασφάλεια, η καχυποψία και η αβεβαιότητα περιγράφουν την υφιστάμενη κατάσταση. Αυτό, δυστυχώς, ώθησε πολλούς ανθρώπους να απομακρυνθούν από τις περιοχές της πρωτεύουσας και να καταφύγουν σε πιο προστατευόμενες. Όπως αναφέρεται σε σχετικό δημοσίευμα, σύμφωνα με τα στοιχεία που συγκέντρωσε η Περιφέρεια Αττικής, στην Αθήνα βρίσκονται περίπου 1.200 εγκαταλελειμμένα κτίρια, τα οποία έχουν δημιουργήσει πλήθος προβλημάτων στη λειτουργία της πόλης.

Εκτός από τα παραπάνω, η αδυναμία των ιδιοκτητών να συντηρήσουν τα κτίσματά τους μπορεί να αποδοθεί: (Μπετούρα&Λούκισσας&Οικονόμου, 1997)

- Στην οικονομική αδυναμία τους,
- Στη διαμονή τους στο εξωτερικό,
- Σε δισεπίλυτα προβλήματα διαχείρισης,
- Σε ζητήματα κληρονομικής φύσης



**Εικόνα 76** Σκιαγράφιση των κτιρίων που παρουσιάζουν σημαντικές φθορές

Για να ολοκληρωθεί το νομοθετικό πλαίσιο (αρθ.268 παρ. 2 ΚΒΠΠ) σχετικά με την αξιοποίηση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων, πρέπει να εκδοθούν τα σχετικά Προεδρικά Διατάγματα, που θα περιλαμβάνουν :

α) Καταγραφή της βασικής υποχρέωσης του κυρίου, εγκαταλελειμμένου, να διατηρεί το κτίριο σε καλή κατάσταση.

β) Αν ο ιδιοκτήτης του εγκαταλελειμμένου κτιρίου, που αποτελεί κίνδυνο για τη δημόσια υγεία και την ασφάλεια των πολιτών, δεν αναλαμβάνει τα έξοδα συντήρησης ή αποκατάστασης, τότε η Διοίκηση θα μπορεί να επιβάλλει μέτρα αποκατάστασης. Αν ο υπόχρεος δεν αντιδρά, τότε η Διοίκηση θα εκτελεί τις απαραίτητες εργασίες αποκατάστασης, είτε μέσω δημοσίου φορέα ή με ανάθεση σε τρίτον.

γ) Η Διοίκηση θα συμψηφίζει τις δαπάνες για την αποκατάσταση του εγκαταλελειμμένου, με την χρησιμοποίησή του για κοινωφελή σκοπό για ένα ορισμένο χρονικό διάστημα, ανάλογα με το κόστος των επισκευών. Για όλο το χρονικό διάστημα χρήσης του ακινήτου, θα συμψηφίζεται από το Δημόσιο ή θα αναλαμβάνεται από τον τρίτο, η κάλυψη όλων των παγίων επιβαρύνσεων του ακινήτου, δηλαδή, φόρων, τελών, παγίων εξόδων κλπ

### 3.6 Ελεύθεροι χώροι

Δίδεται έμφαση στην απόκτηση νέων ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων, καθώς και στη συντήρηση, αναβάθμιση και επέκταση των υπαρχόντων.

Οι κοινόχρηστοι χώροι αποτελούν «την πεμπτουσία του πολεοδομικού σχεδιασμού». Μέσω των κοινόχρηστων χώρων επιτυγχάνονται οι ρητοί στόχοι του άρθρου 24 του Συντάγματος, όπως η εξυπηρέτηση των κοινών αναγκών και η λειτουργικότητα των πόλεων. Το χαρακτηριστικό αυτό, καθιστά την πρόβλεψη των κοινόχρηστων χώρων, και ιδιαίτερα των χώρων πρασίνου, στοιχείο ορθολογικού χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού. (Σεμέλη, 2013)

Χαρακτηριστικό στοιχείο της κοινής χρήσεως είναι η εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος (άρθ. 966, 967 και 968 ΑΚ). Πράγματα που χρησιμοποιούνται από περισσότερους με σκοπό την αποκλειστική εξυπηρέτηση των ιδιωτικών τους συμφερόντων π.χ. χώρος που αφήνεται μεταξύ δύο όμορων ακινήτων για να τρέχουν τα νερά της βροχής δε θεωρούνται κοινόχρηστα. Το περιεχόμενο και η έκταση της κοινής χρήσης εξαρτάται από τον προορισμό που δόθηκε στο πράγμα, την επάρκεια του και τον αριθμό των προσώπων που μετέχουν στην κοινή χρήση, όσο δε ευρύτερος είναι ο κύκλος των προσώπων που μετέχουν σε αυτή, τόσο εξυπηρετείται το δημόσιο συμφέρον. (Κορομβλή, 1978)

Σκοπός της δημιουργίας τους είναι η εξασφάλιση της προστασίας του οικιστικού περιβάλλοντος και η περαιτέρω αναβάθμισή του καθώς και η κάλυψη των αναγκών μιας πολεοδομικής ενότητας ή μιας ευρύτερης περιοχής που αποτελείται από περισσότερους οικισμούς. Οι χώροι αυτοί διατίθενται στην ελεύθερη χρήση των πολιτών καθώς και στην εξυπηρέτηση των οικοδομήσιμων χώρων και δεν μπορούν να οικοδομηθούν για οπουδήποτε χρήση. Οι αστικοί κοινόχρηστοι χώροι μιας πόλης είναι οι δρόμοι, οι πεζόδρομοι, οι πλατείες, τα πάρκα και τα άλση, οι κήποι. Κάθε εργασία δόμησης και γενικά κάθε προσωρινή ή μόνιμη εγκατάσταση στους χώρους αυτούς, είναι απαγορευμένη, εκτός από συγκεκριμένες εξαιρέσεις (εξυπηρέτηση κοινών αναγκών, εξωραϊσμός).





**Εικόνα 77** Σκιαγράφιση των ελεύθερων χώρων

Ανάδειξη συγκεκριμένης χωρικής ταυτότητας σε επιμέρους περιοχές της πόλης ώστε να διαμορφωθεί μία κεντρική ιδέα για τα χαρακτηριστικά και την αστική προσωπικότητα κάθε περιοχής.

### 3.7 Προτάσεις Βελτίωσης των Κτισμάτων της Περιοχής

Η πλειονότητα των κτιρίων που βρίσκονται εντός των ορίων της περιοχής που εξετάστηκε έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα, λόγω των στοιχείων νεοκλασικής αρχιτεκτονικής που φέρουν και λόγω της παλαιότητας τους.

Ωστόσο αν και η πολιτιστική κληρονομιά της πόλης, αποτελεί βασική παράμετρο για την αισθητική και την ανάπτυξη της. η θεσμική προστασία των διατηρητέων κτιρίων δεν πρέπει στην πράξη να μετατρέπεται σε μόνιμη απραξία και διατήρηση του προβλήματος από τα εγκαταλειμμένα κτίρια.

Σε αυτό το πλαίσιο θα πρέπει να δρομολογηθούν κάποιες δράσεις βελτίωσης κυρίως των εγκαταλελειμμένων κτησμάτων και δευτερευόντως δράσεις ανάπλασης και επίτευξης μιας ομοιομορφίας για το σύνολο των κτιρίων.

Ήδη από τον Οκτώβριο του 2014, οριστικοποιήθηκε το σχέδιο νόμου με τίτλο *"ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΕΓΚΑΤΑΛΕΙΜΜΕΝΑ, ΚΕΝΑ ΚΑΙ ΑΓΝΩΣΤΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΚΤΙΡΙΑ, ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ ΣΕ ΕΠΙΛΕΓΟΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ"*. Κύριοι άξονες του νομοσχεδίου είναι:

1. Παροχή ουσιαστικής δυνατότητας σε Δήμους, αλλά και ιδιώτες, να αναλάβουν την αποκατάσταση, τον εκσυγχρονισμό, τη συντήρηση, τη διαχείριση και εν γένει την αξιοποίηση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων, προς όφελος του περιβάλλοντος, της οικονομίας και της εικόνας της πόλης
2. Δημιουργία προοπτικής αξιοποίησής τους στο πλαίσιο άσκησης κοινωνικής και πολιτιστικής πολιτικής από το Δήμο και αξιοποίηση των ανεκμετάλλετων μέχρι σήμερα κτιρίων από φορείς που διαθέτουν συγκριτικό πλεονέκτημα σε σχέση με το Δημόσιο
3. Μέριμνα διασφάλισης των δικαιωμάτων των ιδιοκτητών, στο πλαίσιο πάντοτε των γενικών αρχών της μη άσκησης αυτών από εκείνους, σε βάρος του κοινωνικού συνόλου, της υγείας, της ευταξίας, της αναβάθμισης του φυσικού, οικιστικού και κοινωνικού περιβάλλοντος
4. Μη αναγνώριση δικαιωμάτων προστασίας της ιδιοκτησίας τους, πέραν του βαθμού που οι ίδιοι οι ιδιοκτήτες προσδιορίζουν με την απραξία και τις επιλογές τους

5. Εισαγωγή ειδικής πλειοψηφίας λήψης αποφάσεων σε περίπτωση συνιδιοκτησίας, προκειμένου να μην αναιρεθεί ο επιδιωκόμενος στόχος, λόγω αδυναμίας λήψης αποφάσεων, που καθιστούν αδρανή την ιδιοκτησία, σε περίπτωση πλειόνων ιδιοκτητών
6. Ευρεία δυνατότητα μετατροπών στα κτίρια, προκειμένου αυτά να καταστούν σύγχρονα και λειτουργικά, με σκοπό την επανάχρησή τους, την προσέλκυση χρηστών και την κοινωνική και οικονομική αναζωογόνηση των περιοχών
7. Εισαγωγή ειδικών ταχύρυθμων διαδικασιών δικαστικής επίλυσης διαφορών, ώστε οι νέες ρυθμίσεις να μην καταστούν ανενεργές, ως συνέπεια μακροχρόνιας δικαστικής εμπλοκής

Παράλληλα θα πρέπει να ληφθούν υπόψη οι περιορισμοί για τα διατηρητέα, όπου σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (ΦΕΚ Δ 76/5.2.2004, ) περί διατηρητέων κτιρίων προβλέπονται οι εξής περιορισμοί:

1. Απαγόρευση οποιασδήποτε επέμβασης επί του διατηρητέου, χωρίς την έγκριση του Υπουργού που το κήρυξε διατηρητέο.
2. Υποχρέωση του ιδιοκτήτη να το συντηρεί και να το επισκευάζει. Σε αντίθετη περίπτωση ο Δήμος και το Δημόσιο έχουν δικαίωμα να το συντηρήσουν και να καταλογίσουν τη δαπάνη στον ιδιοκτήτη.
3. Απαγόρευση εκτέλεσης οποιασδήποτε οικοδομικής εργασίας χωρίς άδεια με απειλή επιβολής προστίμου από 293,47 ευρώ μέχρι 14.673,51 ευρώ.
4. Όποιος καταστρέφει, βλάπτει, ρυπαίνει, καθιστά ανέφικτη ή δυσχερή τη χρήση ή αλλοιώνει τη μορφή μνημείου τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον δύο (2) ετών, η οποία μπορεί να φθάσει και σε κάθειρξη 10 ετών (άρθρο 56 ν. 3028/2002).
5. Επιβάλλονται όλοι οι φόροι της ακίνητης περιουσίας, ακόμη και για το υπόλοιπο του συντελεστή δόμησης που δεν επιτρέπεται στον ιδιοκτήτη να εκμεταλλευτεί.

Μισθώσεις διατηρητέων καταστημάτων που καταρτίστηκαν μέχρι 31-8-1990, εφόσον έχουν παραταθεί μετά από έγγραφη συμφωνία παράτασης και έχουν αναπαλαιωθεί αποκλειστικά με δαπάνες του μισθωτή, παρατείνονται για οκτώ (8) χρόνια από την ημερομηνία λήξεως της συμφωνημένης παράτασης και αν, ακόμα, έχει λήξει ο χρόνος παράτασης της μίσθωσης (άρθρο 46 Ν. 3066/2002, ΦΕΚ Α252).

Σε αυτό το πλαίσιο τα κτίρια θα πρέπει αρχικώς να εξεταστούν ως προς την στατικότητα τους, να γίνουν οι αναγκαίες δομοστατικές επεμβάσεις και στην συνέχεια να εξεταστούν οι επεμβάσεις που θα γίνουν στις προσόψεις τους. Πριν την όποια επέμβαση θα πρέπει να προσδιοριστούν οι καινούριες χρήσεις των κτιρίων ώστε αντίστοιχα οι επεμβάσεις να εναρμονίζονται με αυτές.

### **3.7.1 Επεμβάσεις Δομοστατικού Χαρακτήρα**

Κατά γενικό κανόνα τα κτίρια της περιοχής του Θησείου κατασκευάστηκαν μεταξύ των αρχών του προηγούμενου αιώνα και του μεσοπολέμου. Αντίστοιχα τα χαρακτηριστικά κατασκευής τους και τα υλικά δόμησης που χρησιμοποιήθηκαν είναι ανάλογα της εποχής, με κύριο μοντέλο δόμησης την φέρουσα τοιχοποιία. Έχουν λιθόκτιστους τοίχους έχουν χρησιμοποιηθεί συμπαγή τούβλα για τον κλείσιμο των χώρων εσωτερικά. Ο τύπος δαπέδου και οροφής που συναντάται είναι αυτός της άκαμπτης πλάκας οπλισμένου σκυροδέματος, ενώ τέλος το κονίαμα δόμησης που χρησιμοποιήθηκε ήταν ασβεστοκονίαμα.

Τα περισσότερα από αυτά τα κτίρια παρουσιάζουν στοιχεία εγκατάλειψης έχουν παραμείνει επί δεκαετίες κλειδωμένο μεν αλλά συγχρόνως με ανοικτά κουφώματα, κατεστραμμένες στέγες εκτεθειμένα σε όλες τις κακοκαιρίες και προπαντός χωρίς καμία συντήρηση. Συγκεντρωτικά τα προβλήματα που εντοπίστηκαν δίνονται στο πίνακα που ακολουθεί.

**Πίνακας 5** Καταγραφή των κύριων προβλημάτων που παρουσιάζει η οικοδομή

<b>Φέροντες Οργανισμοί</b>	Υγρασία επί της τοιχοποιίας. Κάθετες διαμπερείς ρωγμές. Φθορά του ξύλου Αποκόλληση επιχρισμάτων Διάβρωση συνδετικού κονιάματος
----------------------------	--

<b>Πατώματα</b>	Σάπισμα των ξύλινων φορέων των πατωμάτων. Βέλη κάμψεως στις δοκούς. Σπασμένα πλακάκια Ραγισμένα μωσαϊκά
<b>Στέγη</b>	Σάπισμα των ξύλινων φορέων της στέγης, Κεραμίδια έχουν καταστραφεί
<b>Κουφώματα</b>	Σάπισμα του ξύλου Οξείδωση των μετάλλων

### 3.7.2 Επεμβάσεις σε Επιχρίσματα

Στον πίνακα που ακολουθεί παραθέτονται οι διάφοροι τρόποι επεμβάσεων σχετικά με το επίχρισμα της τοιχοποιίας ανάλογα με την βλάβη που εμφανίζει.

**Πίνακας 6** Προβλήματα και τρόποι αποκατάστασης στο ζήτημα των επιχρισμάτων

<b>Ρηγμάτωση Επιχρισμάτων</b>	Εφαρμόζεται απλή σφράγιση των ρωγμών (τσιμεντοκονία με ψιλό μυστρί). Για τις έντονες ρωγμές μπορεί να εφαρμοστεί αντικατάσταση επιχρισμάτων.
<b>Αποκόλληση και Πτώση Επιχρισμάτων</b>	Εφαρμόζεται αντικατάσταση των επιχρισμάτων, με φροντίδα για την εξασφάλιση καλής πρόσφυσης (π.χ. μέσω τραχύτητας, ασταρώματος, χρήσης ινών).



### 3.7.3 Επεμβάσεις στις Προσόψεις των Κτιρίων

Οι αυθεντικές παλαιές πόρτες και τα παράθυρα των κτισμάτων αποτελούν ένα σημαντικό στοιχείο αρχιτεκτονικής που πρέπει να διατηρηθεί, αφού επισκευαστούν και συντηρηθούν προσεκτικά.

Τα σάπια μέρη και τα ξένα στοιχεία από πρόχειρες επισκευές (μεταλλικά και ξύλινα μπαλώματα κ.λ.π.), θα πρέπει να αφαιρεθούν και τα κενά να συμπληρωθούν με νέα ένθετα ξύλα.

Τα παλαιά σιδερένια εξαρτήματα πρέπει να καθαριστούν από τη σκουριά και να περαστούν με αντιοξειδωτικό προϊόν.

Στις εσωτερικές παρειές των ανοιγμάτων προτείνεται να τοποθετηθούν περιμετρικά, πλαίσια κουφωμάτων από ισχυρές ξύλινες διατομές, η ακαμψία των οποίων θα ενισχύεται στις γωνίες. Τα κασώματα αυτά καρφώνονται ή βιδώνονται στις υπερκείμενες ξυλοδεσιές οι οποίες αποτελούν τα υπέρθυρα (πρέκια) των ανοιγμάτων.

Όλα τα κουφώματα του κτιρίου θα σκιάζονται από ρολά. Ο επιτυγχανόμενος σκιασμός κατά τη διάρκεια του θέρους θα είναι 100%. Τον χειμώνα, με τα σκίαστρα ανοικτά, όλα τα παράθυρα του κτιρίου θα δέχονται άμεσο ηλιακό φως.



Στη κύρια όψη των κτιρίων θα πρέπει να τονιστεί η συμμετρία με την διάταξη των εξωστών στον όροφο και την αξονική θέση της εισόδου.

Καθώς τα περισσότερα από τα κτίρια είναι χαρακτηριστικά δείγματα παραδοσιακής αρχιτεκτονικής του 19<sup>ου</sup> αιώνα θα πρέπει να συνδυαστεί η ποικιλία των μορφολογικών και των διακοσμητικών στοιχείων δίνοντας ταυτόχρονα την αίσθηση της απλότητας που πηγάζει από την παραδοσιακή αρχιτεκτονική.



## ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η συμβολή του περιβαλλοντικού σχεδιασμού στο αστικό μικροκλίμα και ειδικότερα οι χώροι πρασίνου αποτελεί σημαντικό παράγοντα στην βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων μιας πόλης.

Οι δημόσιοι ελεύθεροι χώροι της πόλης εκπληρώνουν δυο διαφορετικούς αλλά και συμπληρωματικούς μεταξύ τους ρόλους. Πρώτον είναι χώροι ανοικτοί προς τα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος. Επιτρέπουν δηλαδή την παρουσία και - ως ένα βαθμό - την λειτουργία της φύσης στο δομημένο περιβάλλον. Με αυτόν τον τρόπο έχουν ρυθμιστικό ρόλο όσον αφορά το μικροκλίμα και την ποιότητα του περιβάλλοντος της πόλης και ταυτόχρονα παρέχουν τη δυνατότητα στους ανθρώπους που ζουν και κινούνται σε αυτήν να έρχονται σε άμεση επαφή με τα στοιχεία της φύσης. Ταυτόχρονα είναι δημόσιοι αστικοί χώροι και με αυτήν την έννοια κοινωνικοί χώροι. Φέρουν δηλαδή ένα μεγάλο μέρος της κοινωνικής ζωής στην πόλη, ως τόποι επιμέρους κοινωνικών δραστηριοτήτων ή ως χώροι κίνησης- στάσης δραστηριοτήτων και ροών του δομημένου περιβάλλοντος.

Ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός θα πρέπει να υποχρεώνει τους κατασκευαστές των κτιρίων να κατασκευάζουν μόνιμες εγκαταστάσεις ανάπτυξης πρασίνου στις εισόδους και στους ακάλυπτους χώρους των πολυκατοικιών.

Μπορούμε να διακρίνουμε γενικά τρία διαφορετικά στάδια επέμβασης στην πολεοδομική ενότητα που μελετήθηκε:

- Σχεδιασμός και δημιουργία νέων χώρων πρασίνου
- Διοργάνωση επίσημων εκδηλώσεων πώλησης και προώθησης προϊόντων απευθείας από παραγωγούς
- Ανάπτυξη του δευτερογενούς τομέα, με έμφαση στην δημιουργία κινήτρων σε μικρές βιοτεχνικές επιχειρήσεις να ανοίξουν τα εργαστήρια τους ή τα υποκαταστήματα τους στο κέντρο της πόλης
- Αποτροπή σε εταιρείες να πωλούν μη ελληνικά προϊόντα.
- ανασχεδιασμός και συμπλήρωση χώρων πρασίνου και συνδυετικών μονοπατιών εκεί που παρουσιάζονται κενά και ασυνέχεια στους χώρους πρασίνου και

- συντήρηση και ανάδειξη των υπαρχόντων μονοπατιών εκεί δηλαδή που υπάρχει πράσινο αλλά δεν γίνεται σωστή συντήρηση και πρέπει να βελτιωθεί η εικόνα του.

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Αραβαντινός, Α., 1998. *Πολεοδομικός Σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*. Αθήνα: Συμμετρία.
2. Βαΐου, Β., 2000. *Η μεταπολεμική ελληνική πολεοδομία μεταξύ θεωρίας και συγκυρίας*. Αθήνα: s.n.
3. Βλαστός&Αραβαντινός&Γιώτης&Γκόλιας&Φραντζεσκάκης, Β., 1998. *Η πεζοδρόμηση του Εμπορικού Τριγώνου - Ένα μεγάλο ξεκίνημα για το κέντρο της Αθήνας*. Αθληνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.
4. Βούτου&Σερέτη, Β., 2012. *2+1 Περιπτώσεις Επανακατοίκησης του Εμπορικού Τριγώνου Αθήνας*. Αθήνα: Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΕΜΠ.
5. Γιαννακούλας, 2011. *Ο Μετασχηματισμός της εμπορικής στοάς σε εμπορική νησίδα : Η περίπτωση του mall στο σταθμό μετρό Άγιος Δημήτριος της Αθήνας*. Αθήνα: ΕΜΠ Σχολή Αγρονόμων και Τοπογράφων.
6. Γκούντρα, Γ., 2009. *Χρήσεις Γης στο Εμπορικό Τρίγωνο της Αθήνας – Πολεοδομική Χωροταξία*. Αθήνα: s.n.
7. Γούντρα, Γ., 2009. *Χρήσεις Γης στο Εμπορικό Τρίγωνο της Αθήνας – Πολεοδομική Χωροταξία – Προσεγγίσεις του Σχεδιασμού στην Ελλάδα*. s.l.:s.n.
8. ΕΜΠ, Ε. π., 2002. *Αισθητική αναβάθμιση του Ιστορικού Κέντρου των Αθηνών*. Αθήνα: ΥΠΕΧΩΔΕ.
9. Κορομβλή, Κ., 1978. *Η αστική πολυκατοικία στην Αθήνα, 1920-40*. Αθήνα: s.n.
10. Κουρκάκης, Κ., 2009. *Πεζοδρομήσεις στο Ιστορικό Κέντρο της Αθήνας*. Αθήνα: s.n.
11. Κουρκάκης, Κ., 2009. *Πεζοδρομήσεις στο Ιστορικό Κέντρο της Αθήνας*. Αθήνα: s.n.
12. Μπετούρα&Λούκισσας&Οικονόμου, Μ., 1997. *Επιπτώσεις από την Πεζοδρόμηση της Πλάκας*. Αθήνα: Τεχνικά Χρονικά, ΤΕΕ.



13. Ρεμούνδου&Τριανταφύλλη, Ρ., 2001. *Ανάπλαση κοινόχρηστων χώρων στο Ιστορικό Κέντρο της Αθήνας*. Αθήνα: Περιοδικό ΚΤΙΡΙΟ, τεύχος 124, σελ. 35.
14. Σακελλαρόπουλος, Σ., 2003. *Μοντέρνα αρχιτεκτονική και πολιτική της αστικής ανοικοδόμησης Αθήνα 1945 - 1960*. Αθήνα: s.n.
15. Σεμέλη, Σ., 2013. *Αστικοί Κοινόχρηστοι Χώροι*. Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών επιμ. Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.
16. Τζώρτζη, Τ., n.d. *Η συμβολή του πράσινου στη βελτίωση του μικροκλίματος*. s.l.:s.n.
17. Τραυλός, Τ., 1960. *Η Εξέλιξη της Πόλης των Αθηνών*. Αθήνα: Εκδόσεις ΚΑΠΟΝ.

## ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Στο τελευταίο κεφάλαιο της εργασίας γίνεται μια αποτύπωση της ισχύουσας νομοθεσίας σε ζητήματα προστασίας της πολεοδομικής ανάπτυξης της χώρας. Η προστασία νοείται με την έννοια της παρότρυνσης ενός αειφόρου σχεδιασμού των πόλεων.

### Νόμος 3843/2010

Ο Νόμος 3843/2010 «Ταυτότητα κτιρίων, υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης, μητροπολιτικές αναπλάσεις και άλλες διατάξεις» στοχεύει στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των πολιτών και αποτελεί τομή στην ιστορία της πολεοδομικής νομοθεσίας, αφού βάζει τέλος στο φαύλο κύκλο της δημιουργίας πολεοδομικών αυθαιρεσιών με:

- τη μη αποδοχή της αυθαιρεσίας και τη θεσμοθέτηση μηχανισμού ελέγχου για την κατάργηση του φαινομένου,
- τη δημιουργία αρχείου συγκέντρωσης και φύλαξης των σημαντικών στοιχείων των κτιρίων, αλλά και μητρώου των εμπλεκόμενων φορέων, με στόχο να διαπιστώνονται οι αυθαίρετες κατασκευές πριν ολοκληρωθούν, προστατεύοντας με τον τρόπο αυτό τον πολίτη,

με τις εισφορές να μην κατατίθενται στις Δ.Ο.Υ., αλλά απευθείας στο «Ταμείο Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου», στοχεύοντας στην άμεση αξιοποίησή τους με τρόπο μετρήσιμο και ανταποδοτικό σε κάθε περιοχή, ανάλογα με τις αυθαιρεσίες που έχουν καταγραφεί σε αυτή. Με τον τρόπο αυτό αποκαθίσταται η περιβαλλοντική βλάβη και δημιουργούνται έργα ανάπλασης που βελτιώνουν την ποιότητα ζωής σε τοπικό επίπεδο.

Ο νέος Νόμος ορίζει:

1. Ταυτότητα Κτιρίου. Σε ένα φάκελο που τηρείται από τον αρμόδιο μηχανικό περιλαμβάνονται τα στοιχεία του κτηρίου. Αντίγραφο αυτού του φακέλου πρέπει να φυλάσσεται εντός του κτιρίου.
2. Ηλεκτρονικό Μητρώο. Τηρείται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και σε αυτό περιλαμβάνονται στοιχεία σχετικά με τους αρμόδιους μηχανικούς για την τήρηση της Ταυτότητας Κτιρίου, τον εκτελούντα το έργο, τους κυρίους του έργου, τα πιστοποιητικά ελέγχου και το πιστοποιητικό πληρότητας.
3. Πιστοποιητικό Πληρότητας: Το πιστοποιητικό φέρει μοναδικό αριθμό, που δίνεται από το Ηλεκτρονικό Μητρώο που τηρείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Εκδίδεται από τους αρμόδιους μηχανικούς
4. Έντυπο ελέγχου: το έντυπο που συμπληρώνει ο αρμόδιος ανά κατηγορία μηχανικός και περιλαμβάνει στοιχεία ελέγχου ανά κατηγορία εργασιών ή εγκαταστάσεων.
5. Αρμόδιος μηχανικός: ο επιβλέπων μηχανικός
6. Ψηφιακό αρχείο το οποίο απεικονίζει με ακρίβεια τους χώρους και τις εγκαταστάσεις του κτιρίου.

Στο νέο νόμο γίνεται μια πιο ολοκληρωμένη προσπάθεια από πλευράς Πολιτείας για τη μη αποδοχή της αυθαιρεσίας και την κατάργηση του φαινομένου. Επιπλέον με τη δημιουργία του «Ταμείου Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου» και την εισφορά των παραβάσεων και των πιστοποιητικών, κάθε περιοχή ανάλογα με τις αυθαιρεσίες που έχουν καταγραφεί σε αυτή, θα εισπράτει ένα χρηματικό ποσό που θα επενδύεται σε έργα ανάπλασης και αποκατάστασης της περιβαλλοντολογικής βλάβης που έχει υποστεί.

Βασικό πρόβλημα της παράνομης δόμησης που καλείται να επιλύσει ο νέος Νόμος αποτελούν οι ημιυπαίθριοι χώροι.

Με βάση την νομοθεσία ο ορισμός των ημιυπαίθριων χώρων είναι:

*«Ημιυπαίθριος χώρος είναι ο στεγασμένος χώρος του κτιρίου, του οποίου η μία τουλάχιστον πλευρά είναι ανοιχτή προς τον κοινόχρηστο χώρο ή τους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου που δεν προσμετρώνται στην κάλυψη και οι υπόλοιπες πλευρές του ορίζονται από τοίχους ή κατακόρυφα φέροντα ή μη στοιχεία και χρησιμοποιείται για τη μετακίνηση ή προσωρινή παραμονή ανθρώπων.»*

Με βάση το παραπάνω οι κατασκευαστές σε κάθε οικοδομή έφτιαχναν ένα επιπλέον δωμάτιο όπου άφηναν μια πλευρά του ανοικτή και αφού έπαιρναν το ρεύμα για την οικοδομή έβαζαν μια τζαμαρία και έκλειναν τον χώρο.

Το γεγονός αυτό έχει επηρεάσει ένα πλήθος άλλων παραμέτρων όπως:

α) Αύξηση του κόστους αγοράς των οικοπέδων αφού οι οικοπεδούχοι έχουν προσμετρήσει στην πώληση του οικοπέδου τους το τυχόν κέρδος που θα προσκομίσει ο κατασκευαστής από την πώληση των χώρων αυτών

β) Μείωση της τιμής πώλησης των κατοικιών, αφού η αξία αγοράς ενός διαμερίσματος που έχει για παράδειγμα δυο δωμάτια, από τα οποία το ένα είναι ημιυπαίθριος, δεν είναι το ίδιο με το αν τα δωμάτια αυτά ήταν και τα δυο στην δόμηση

Ο νέος Νόμος έχει σαν στόχο να διατηρηθούν οι ημιυπαίθριοι, καθώς στην σύγχρονη αρχιτεκτονική υπάρχει ανάγκη για δημιουργία κατασκευαστικών στοιχείων που δεν μπορούν να μπουν στην δόμηση όπως για παράδειγμα μια επιβλητική είσοδο σε κάποιο κτίριο ή ένας στεγασμένος χώρος (πχ γέφυρα) που μπορεί να ενώνει δύο άλλους χώρους κλπ.

Την λύση αποτελεί το ιδεατό στερεό.

Ιδεατό στερεό είναι το υπέργειο στερεομετρικό σχήμα μέσα στο οποίο επιτρέπεται η κατασκευή του κτιρίου και των εγκαταστάσεων. Το ιδεατό στερεό καθορίζεται:

- Στο πρόσωπο του οικοπέδου από την κατακόρυφη επιφάνεια που περνά από την οικοδομική γραμμή και της οποίας τα ανώτατα σημεία βρίσκονται σε ύψος 1,5μ. x Π, δηλαδή το πλάτος του δρόμου, όπως ορίζεται από το άρθρ. 10, «που δεν μπορεί να είναι μικρότερο των 7,5 μ.» από τα αντίστοιχα σημεία του κρασπέδου του οριστικά διαμορφωμένου πεζοδρομίου
- Από κεκλιμένη επιφάνεια που περνά από τα ανώτατα όρια της ως άνω κατακόρυφης επιφάνειας και σχηματίζει με αυτήν οξεία γωνία εφαπτομένης 1:1,5 και
- Στις υπόλοιπες πλευρές του οικοπέδου από κατακόρυφες επιφάνειες που περνούν από τα όρια του οικοπέδου ή από τα όρια των αποστάσεων που επιβάλλονται. Λαμβάνοντας υπόψη αυτές τις παραμέτρους, δημιουργείται ένα γεωμετρικό ιδεατό στερεό μέσα στο οποίο οφείλει να τοποθετήσει ο μηχανικός το κτήριο.
- Τα ύψη στην πρόσοψη για τον καθορισμό του ιδεατού στερεού, μετρώνται από κάθε σημείο της ρυμοτομικής γραμμής στη στάθμη του οριστικώς διαμορφωμένου πεζοδρομίου, όπως αυτή βεβαιώνεται από τον μελετητή μηχανικό και εγκρίνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα και το διάγραμμα κάλυψης από την Υπηρεσία δόμησης. Αν δεν υπάρχει οριστικά διαμορφωμένο πεζοδρόμιο, τότε ορίζεται από την εγκεκριμένη υψομετρική μελέτη της οδού, ή την υψομετρική μελέτη που συντάσσεται από μηχανικό και εγκρίνεται από την ως άνω υπηρεσία.
- Ο ΣΔ, σε συνδυασμό με τον συντελεστή κατ όγκον εκμετάλλευσης και το ιδεατό στερεό, ορίζουν τα περιθώρια ανάπτυξης του όγκου της οικοδομής.



## **Νόμος 4014/2011**

Με το Νόμο 4014/2011 (Κεφάλαιο Β΄, Άρθρο 29 παρ. 3) παρατείνονται οι προθεσμίες υποβολής των δικαιολογητικών της παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 3843/2010 (ΦΕΚ 62 Α΄) αφότου έληξαν μέχρι την 31η Οκτωβρίου 2011 και για όλες τις αιτήσεις που έχουν υποβληθεί η προθεσμία καταβολής της πρώτης δόσης του ειδικού προστίμου, που προβλέπεται στην παρ. 4 του άρθρου 6 του ν. 3843/2010, όπως ισχύει, παρατείνεται μέχρι την **30η Δεκεμβρίου 2011**.

## **Νόμος 4178/2013**

Η ελληνική κυβέρνηση πέρασε πριν λίγους μήνες με το νόμο 4178/2013 τον τρίτο κατά σειρά νόμο της τελευταίας τετραετίας, που αφορά στην τακτοποίηση την τακτοποίηση αυθαιρέτων. Ο νόμος αυτός θα δίνει σε ιδιοκτήτες ακινήτων τη δυνατότητα να τακτοποιήσουν υφιστάμενες αυθαιρεσίες έως τον Φεβρουάριο του 2015. Έχει τονιστεί, πως θα είναι ο τελευταίος νόμος που θα προβλέπει την ευνοϊκή τακτοποίηση κατασκευών, που δεν έχουν αδειοδοτηθεί. Μετά το πέρας της προθεσμίας θα επιβάλλονται τσουχτερά πρόστιμα σε περίπτωση εντοπισμού “μαύρης” δόμησης. Πέραν τούτου, η ύπαρξη οποιασδήποτε αυθαιρεσίας αποτελεί πλέον όμως και ουσιαστικό εμπόδιο για οποιαδήποτε πράξη προβλέπει ο ιδιοκτήτης στο ακίνητο, είτε είναι νομικής φύσεως, είτε είναι τεχνικής φύσεως. Έτσι, η ένταξη στο νόμο αποτελεί αναγκαία συνθήκη μεταξύ άλλων για τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητα στα οποία υφίστανται αυθαιρεσίες, τώρα και στο μέλλον.

Στο Ν.4178/2013, ο οποίος διορθώνει ελλείψεις και ασάφειες του προηγούμενου νόμου, μπορούν να ενταχθούν αυθαίρετες κατασκευές που αποδεδειγμένα έχουν ανεγερθεί έως την 28.07.2011. Εξαιρούνται κατασκευές που βρίσκονται σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης, σε δάσος, σε ζώνη παραλίας, σε αρχαιολογικούς χώρους, σε διατηρητέο κτίριο, σε δημόσιο κτήμα κλπ. Επίσης, ο νόμος διευκρινίζει και τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών σε αγροτεμάχια επί πλειόνων συνιδιοκτητών, λύνοντας έτσι ένα χρόνιο πρόβλημα τεραστίων διαστάσεων.

Με βάση το νέο νόμο, τακτοποιούνται αυθαιρεσίες για τριάντα χρόνια. Εφ’ όσον, όμως, το επιτρέπουν οι ισχύοντες όροι δόμησης, ο νόμος καθιστά δυνατή ακόμα και τη νομιμοποίηση των αυθαιρεσιών. Σε αυτή την περίπτωση θα πρέπει να εκδοθεί όμως οικοδομική άδεια νομιμοποίησης εντός τριών ετών από την ένταξη στο Νόμο.

### **Οι πέντε κατηγορίες του Νόμου**

Οι αυθαιρεσίες κατατάσσονται σε πέντε κατηγορίες, ανάλογα με το είδος, το ποσοστό και το έτος κατασκευής τους, κάνοντας έτσι πιο δίκαιο τον υπολογισμό του προστίμου. Πιο συγκεκριμένα, στην κατηγορία 1 εντάσσονται αυθαιρεσίες σε κτίρια με αποκλειστική χρήση κατοικία, που υφίστανται προ του έτους 1975, ενώ στην κατηγορία 2 εντάσσονται κτίρια στα οποία οι αυθαίρετες κατασκευές υπήρχαν πριν

από το 1983. Στην κατηγορία 3 ανήκουν οι μικρές αυθαίρετες παραβάσεις, όπως θεωρούνται μεταξύ άλλων οι τοποθετήσεις δομικών στοιχείων σε ακάλυπτους χώρους, οι προσθήκες μόνωσης εξωτερικά στις όψεις, οι μικρές αλλαγές στις διαστάσεις επιφανειών των εξωστών και των ανοιγμάτων, υπερβάσεις περιτοιχίσεων ύψους έως 1,00 μέτρο, κλπ. Η τέταρτη κατηγορία περιλαμβάνει αυθαίρετες κατασκευές ή μη εγκεκριμένες αλλαγές χρήσης, εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40% η κάλυψη και η δόμηση και σε ποσοστό 20% το επιτρεπτό ύψος. Στην πέμπτη και τελευταία κατηγορία εντάσσονται όλες οι αυθαίρετες κατασκευές-χρήσεις, που δεν συμπεριλαμβάνονται στις προηγούμενες 4 κατηγορίες.

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, υπάρχει πλέον η δυνατότητα της σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών και διανομής με συμβολαιογραφικό προσύμφωνο για εκτός σχεδίου γήπεδα.

Ο υπολογισμός του προστίμου, όπως και στο Ν.4014/2011, εξαρτάται από πολλές παραμέτρους όπως το μέγεθος και το είδος των παραβάσεων, την τιμή ζώνης, την επικρατούσα χρήση, την ύπαρξη ή μη οικοδομικής άδειας, το εάν το γήπεδο είναι εντός ή εκτός σχεδίου, την παλαιότητα της αυθαιρεσίας κ.α. Για να ενταχθεί ένα αυθαίρετο κτίσμα στο νόμο απαιτείται, αρχικά, πληρωμή ενός παραβόλου, το οποίο – ανάλογα με το μέγεθος των παραβάσεων, το ιδιοκτησιακό καθεστώς και τη χρήση – κυμαίνεται από 500,- έως και 10.000,- Ευρώ. Στη συνέχεια υπολογίζεται το ακριβές ύψος του προστίμου από το Μηχανικό. Να αναφερθεί, ότι ο νόμος προβλέπει αξιοσημείωτες μειώσεις επί του προστίμου για ειδικές ομάδες πληθυσμού, όπως άτομα με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω, Α.Μ.Ε.Α., παλινოსτούντες ομογενείς, πολύτεκνοι και μακροχρόνια άνεργοι. Στα αναφερόμενα κόστη προστίθεται και η αμοιβή του Μηχανικού.

Σημαντική βελτίωση σε σχέση με τον προηγούμενο νόμο αποτελεί η αύξηση του αριθμού των δόσεων αποπληρωμής του προστίμου. Μεγαλύτερο όφελος θα έχουν όσοι ενταχθούν στο νόμο έως και την 08/02/2014, καθώς θα έχουν τη δυνατότητα να αποπληρώσουν το πρόστιμο εντός 102 μηνών, με ελάχιστη καταβολή μηνιαίας δόσης τα 50 ευρώ. Για όσους ενταχθούν στο νόμο μετέπειτα, προβλέπονται λιγότερες δόσεις.

Καλώς ή κακώς, η ένταξη στο Ν.4178/2013 δείχνει να αποτελεί μονόδρομο και κρίνεται απαραίτητη. Η πολιτεία τήρησε για πολλά έτη στάση ανοχής στο φαινόμενο της “αυθαίρετης δόμησης”. Πλέον, όμως, δεν αφήνει περιθώρια στους ιδιοκτήτες αυθαιρέτων να μην ενταχθούν στο Ν.4178/2013. Η απαγόρευση κάθε είδους μεταβίβασης ή σύστασης εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητα με αυθαιρεσίες από τη μία, αλλά και η επιβολή υψηλών προστίμων σε περίπτωση εντοπισμού αυθαιρεσιών κατόπιν αυτοψίας από τις αρμόδιες υπηρεσίες από την άλλη, θα πρέπει να οδηγήσει ακόμα και τους πιο δύσπιστους στο να “τακτοποιηθούν”.