

Πολεοδομική Ανάγνωση ενός Οικοδομικού Τετραγώνου στο Ιστορικό Κέντρο της Πάτρας.

Συμβολή στις Μεθοδολογικές Προσεγγίσεις Ανάπλασης
της Νεοελληνικής Πόλης

ΒΑΡΒΑΡΑ ΔΕΣΠΟΙΝΙΑΔΟΥ

Αρχιτέκτων - Πολεοδόμος, Δρ Πανεπιστημίου Πατρών

Περίληψη

Η εργασία αυτή έχει αφετηρία τις αδυναμίες που παρουσιάζονται στην εφαρμογή μέτρων για την προστασία και ανάδειξη του ιστορικού χαρακτήρα της ελληνικής πόλης. Εστιάζεται στην ανεπαρκή διερεύνηση της ταυτότητας της πόλης και πιο ειδικά του ιστορικού κέντρου της Πάτρας. Παρακολουθεί και συσχετίζει τις δημόσιες και τις ιδιωτικές πρακτικές σχετικά με την ιδιοκτησία, τη χρήση της γης, την οικοδομή, τις αρχιτεκτονικές μορφές, την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, την αποκατάσταση μετά από το σεισμό του 1993, μέσω μίας σύνθετης διερεύνησης των διαδοχικών μετασχηματισμών ενός οικοδομικού τετραγώνου στη διάρκεια ενάμιση αιώνα. Επιδιώκει να αναδείξει την ανάγκη μιας πολυδιάστατης ανάλυσης του αστικού χώρου ως προϋπόθεση για την κατανόηση του χαρακτήρα του και τη θέσπιση συμβατών διαδικασιών για την ανάδειξή του.

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1. Η ανάδειξη της ταυτότητας της ελληνικής πόλης

Η διατήρηση και ανάδειξη του ιστορικού χαρακτήρα της ευρωπαϊκής πόλης είναι ένα κεντρικό ζήτημα της ευρωπαϊκής πολιτικής για το αστικό περιβάλλον, που δεν περιορίζεται απλά στα στοιχεία του αστικού χώρου, αλλά αποκτά μια διάσταση πολιτισμού.

Τις τελευταίες δύο δεκαετίες, σημαντικός αριθμός προγραμμάτων με ευρωπαϊκή χρηματοδότηση έχουν δώσει σειρά μελετών και εφαρμογών για ελληνικές πόλεις.

Τα αποτελέσματα είναι αντιφατικά. Δυσανάλογη επένδυση πόρων και εργασίας, και πολύ συχνά αποτέλεσμα κακής ποιότητας. Οι αναπλάσεις αυτές - είτε έχουν ένα συνολικό χαρακτήρα για μια ενότητα, που εξετάζεται αυτοτελώς, είτε είναι σημειακές - αποτελούν σε κάθε περίπτωση ειδικές εφαρμογές.

Η υπόθεση της εργασίας έχει αφετηρία τις αδυναμίες που παρουσιάζονται στην εφαρμογή μέτρων για την προστασία και ανάδειξη του ιστορικού χαρακτήρα της ελληνικής πόλης και ειδικά της Πάτρας.

Οι αδυναμίες, που γίνονται κοινά παραδεκτές, αφορούν θέματα διαδικασίας: έλλειψη συντονισμού, αλληλοεπικάλυψη αρμοδιοτήτων, διοικητικές αδράνειες, υστέρηση σε ενημέρωση, ελλιπής παιδεία.

Διατυπώνεται η υπόθεση ότι υπάρχει πρόβλημα αφετηρίας, που συσκοτίζεται με την εστίαση του ενδιαφέροντος στα προβλήματα διαδικασίας.

Η διαδικασία είναι παράγωγο μιας πραγματικότητας για την οποία φαίνεται να ισχύει ότι δεν έχει επαρκώς φωτιστεί. Οι προτεινόμενες διορθώσεις στην καλύτερη περίπτωση βασίζονται στην υιοθέτηση διαδικαστικών μοντέλων που είχαν εφαρμογή στην ευρωπαϊκή πόλη. Η ελληνική πόλη, η Πάτρα εν προκειμένω, είναι ευρωπαϊκή, αλλά δημιουργήθηκε με τομές και άρνηση της συνέχειάς της στο πρώτο μισό του 19ου αιώνα, και η εξέλιξή της καθορίστηκε από συνθήκες ανάπτυξης διαφορετικές από τις αντίστοιχες του ευρωπαϊκού κέντρου. Και τα δύο γεγονότα δεν έχουν επαρκώς αναλυθεί και συσχετισθεί με τις διαδικασίες της φυσικής ανάπλασης.

Σημαντικό έργο για το χαρακτήρα της ελληνικής πόλης γίνεται από τη δεκαετία του '80 σε ερευνητικό επίπεδο από τις Αρχιτεκτονικές Σχολές της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, δεν φαίνεται, όμως, να έχει επηρεάσει ουσιαστικά ούτε τις δημόσιες ούτε τις ιδιωτικές πρακτικές.

Η συγκεκριμένη εργασία δεν θα αναφερθεί στο σύνολο του προβλήματος των προγραμματισμένων παρεμβάσεων και των αποτελεσμάτων τους. Θα περιοριστεί στο χώρο της Πάτρας και πιο ειδικά θα εστιαστεί στην ανάλυση ενός οικοδομικού τετραγώνου του ιστορικού κέντρου της (εικ. 19).

1.2. Η Πάτρα και το κέντρο της. Προβλήματα ανάδειξης της αστικής ταυτότητας

Η Πάτρα είναι μια ευρωπαϊκή πόλη από την άποψη ότι σχεδιάστηκε και οικοδομήθηκε με τη δημιουργία του νεοελ-

ληνικού κράτους πάνω σε εθνική γη, με τη συμβολή και τα πρότυπα των Ευρωπαίων μηχανικών που ανέλαβαν το σχεδιασμό και την υλοποίηση του προγράμματος ανοικοδόμησης στην περιορισμένη επικράτεια του νέου εθνικού κράτους.

Το σχέδιο της νέας Κάτω Πόλης¹ περιλάμβανε 41 οικοδομικά τετράγωνα, από τα οποία τα 18 προορίζονταν να αποτελέσουν το κέντρο της πόλης². Αυτά τα 41 τετράγωνα, ενώ το περίγραμμά τους οριστικοποιήθηκε ήδη από το 1830, υπέστησαν μεγάλες αλλαγές στο εσωτερικό τους, δηλαδή στην κατανομή της ιδιοκτησίας, που πήρε μια σχετικά σταθερή μορφή με την έκδοση των οριστικών παραχωρητηρίων μετά το 1863. Πολύ σύντομα έγιναν το κέντρο της οικονομικής, κοινωνικής και πολιτικής ζωής για την ευρύτερη περιφέρεια της πόλης. Ο αναλλοίωτος ιστός της Κάτω Πόλης, παρά τους μετασχηματισμούς που υπέστη το εσωτερικό των τετραγώνων, διατήρησε την ταυτότητά του ως ο κατ' εξοχήν δημόσιος χώρος της πόλης κάτω από διαφορετικές συνθήκες ανάπτυξης. Ένας δημόσιος χώρος, όμως, χωρίς δημόσια κτήρια³. Συνεχώς, έως σήμερα, αυτά τα 41 οικοδομικά τετράγωνα, παρά τη σημαντική επέκταση της πόλης και τη διεύρυνση της κεντρικής περιοχής της, αποτελούν το βασικό πυρήνα του κέντρου και το πιο «φροντισμένο» τμήμα του ιστορικού κέντρου του ΠΔ/1996. Περιέχουν τη συντριπτική πλειοψηφία των διατηρητέων κτηρίων.

Αποτελέσαν την περιοχή που συγκέντρωσε το ενδιαφέρον των κατασκευαστών την περίοδο της έντονης ανοικοδόμησης (δεκαετία του '70 για την Πάτρα) λόγω των υψηλών αξιών γης και της αύξησης των συντελεστών δόμησης.

Η μείωση των συντελεστών (1987) και ο χαρακτηρισμός κτηρίων ως διατηρητέων τη δεκαετία του '80, ταυτόχρονα με την αλλαγή των συνθηκών ανάπτυξης της πόλης, περιόρισαν στο ελάχιστο την οικοδομική δραστηριότητα.

Τα κίνητρα για την ανακαίνιση διατηρητέων δημιουργήσαν μια περιορισμένη επισκευαστική δραστηριότητα. Η είσοδος μεταναστών από την Αλβανία (φτηνό εργατικό δυναμικό εξειδικευμένο στις παραδοσιακές τεχνικές της οικοδομής και πελατεία για ενοικίαση κατοικιών με χαμηλές προδιαγραφές) ενίσχυσε την κίνηση στις επισκευές.

Ο σεισμός του '93 και η διαδικασία αποκατάστασης των κτηρίων, που επελέγη από την Πολιτεία (Ταμείο Αποκατάστασης Σεισμοπλήκτων με παράλληλες αρμοδιότητες με τη Διεύθυνση Πολεοδομίας και συνοπτικές διαδικασίες, καταθέσεις, δάνεια, αποχαρκτηρισμός διατηρητέων, έλεγχος αδειών επισκευών, ανακατασκευών διατηρητέων και νέων οικοδομών), έδωσαν το σύνθημα της γενικής «ανακαίνισης».

Χαρακτηριστικό για το κέντρο υπήρξε η λειτουργία κτηρίων με παραγωγικές χρήσεις έως την εποχή που ξεκίνησε η εντατική εκμετάλλευση των οικοπέδων του με την αύξηση των συντελεστών δόμησης (δεκαετία του '70)⁴. Ακόμα και

στα πιο κεντρικά οικοδομικά τετράγωνα λειτούργησαν μικρές βιοτεχνικές εγκαταστάσεις. Ελάχιστα κτήρια κατασκευάστηκαν για αμιγή χρήση. Ανεξάρτητα από το μέγεθος και την τυπολογία τους, ίσχυσε ο κανόνας: κατοικία στον όροφο και επαγγελματική χρήση στο ισόγειο.

Η επιβίωση παραγωγικών δραστηριοτήτων διατηρήθηκε σε αρκετά από αυτά και εξαιτίας των κτηρίων, έως τον σεισμό του '93 που έκαμψε τις τελευταίες αντιστάσεις.

Η διαδικασία αποκατάστασης μετά το σεισμό δημιούργησε κίνητρα για την αντικατάσταση ή την ανακατασκευή των κτηρίων και επέβαλε την απομάκρυνση των παραγωγικών χρήσεων. Η ανάληψη πρωτοβουλιών στο πλαίσιο αξιοποίησης πόρων ευρωπαϊκών προγραμμάτων από το Δήμο και άλλους φορείς, όπως το Λιμενικό Ταμείο, το ΚΤΕΛ, τον ΟΣΕ, καθώς και οι σημαντικές παρεμβάσεις στο δημόσιο χώρο με διαμορφώσεις και αποκατάσταση μεμονωμένων κτηρίων δημόσιου χαρακτήρα γίνονται πρόχειρα, αποσπασματικά, με ένα ανεπαρκές πλαίσιο μελετών και διαδικασιών, τόσο στο γενικό όσο και στο ειδικό επίπεδο.

2. ΤΟ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ 29 (536)

2.1. Το αντικείμενο της «ανάγνωσης»

Είναι ένα από τα 18 οικοδομικά τετράγωνα που αποτέλεσαν το κέντρο της Νέας Πόλης σύμφωνα με το πρώτο της σχέδιο (εικ. 19). Ορίζεται από τις οδούς Κανακάρη, Καραϊσκάκη, παράλληλες στην ακτογραμμή και τις κάθετες Αγίου Νικολάου, Κολοκοτρώνη (εικ. 9, 12, 13, 14, 15). Ο εσωτερικός δρόμος του τετραγώνου ή οδός Κριτολάου⁵ έχει μεγάλη ανοιχτή πρόσβαση από την Καραϊσκάκη και είσοδο με στοά από την Κανακάρη (εικ. 1, 2, 3, 4).

Η επιλογή του έγινε με κριτήριο το ριζικό μετασχηματισμό που υφίσταται σήμερα, μετά από αντιστάσεις που εξασφάλισαν την επιβίωση ενός βιομηχανικού συγκροτήματος στο κέντρο της πόλης για έναν αιώνα. Το ενδιαφέρον του προκύπτει από τη μεγάλη κλίμακα του συγκροτήματος που δημιουργήθηκε στο σώμα του, στο δεύτερο μισό του 19ου αιώνα (εικ. 11). Ο Ατμόμυλος Λ. Λιάλιου - Α. Ρηγοπούλου⁶ έως σήμερα επηρεάζει την εξέλιξη του (εικ. 9, 10, 7, 8). Ο κατακερματισμός του ενιαίου συγκροτήματος σε πολλές ιδιοκτησίες και ταυτόχρονα οι διαφορετικές τμηματικές χρήσεις του αλλοίωσαν τον ενιαίο χαρακτήρα του. Ο χαρακτηρισμός, ως διατηρητέων, ενός από τα κτήρια στο εσωτερικό του τετραγώνου και τμήματος του μεγάλου κτηρίου με τις κατοικίες των ιδιοκτητών στο μέτωπο της Κανακάρη δεν επαρκεί για την αποκατάσταση της μνήμης της προγενέστερης μορφής του. Τα ίχνη εξαφανίζονται (εικ. 1, 2, 5, 7, 8).

2.2. Πηγές και μεθοδολογία

Μέσα από ένα διαχρονικό και ετερογενές αρχειακό υλικό, που συγκεντρώθηκε και μελετήθηκε για τις ανάγκες αυτής

της έρευνας, επιδιώκεται: α) Η «ανάγνωση» των μικρών συγκεκριμένων πράξεων των ιδιοκτητών που απόκτησαν την κυριότητα αυτής της γης με παραχωρητήρια, την πούλησαν, έκτισαν κτήρια και εγκατέστησαν την επιχειρηματική δραστηριότητα και την κατοικία τους, νοίκιασαν, ξαναπούλησαν σε άλλους που τοποθέτησαν σ' αυτή τη γη οικονομίες από τη μετανάστευση προσδοκώντας εισοδήματα από ενοίκια, τέλος, οικοδόμησαν με κίνητρο τους υψηλούς συντελεστές, από τη χάραξη του σχεδίου έως σήμερα. β) Η συσχέτιση αυτών των ιδιωτικών πράξεων με τις δημόσιες πρακτικές - νόμους, κίνητρα, απαγορεύσεις και άλλες δημόσιες πρωτοβουλίες που συγκροτούν την πολεοδομική πολιτική, μια πολιτική που μοιάζει απρόσωπη και συχνά, όχι εντελώς άδικα, χαρακτηρίστηκε γραφειοκρατική, αντιφατική κ.λπ. Εν τέλει, η έρευνα αποπειράται να αποδώσει σ' αυτήν την πολεοδομική πολιτική την κοινωνική της διάσταση. Ίσως, έτσι, φανεί λιγότερο παράλογη αλλά σίγουρα περισσότερο απαιτητική σε ανάλυση.

Μέσα από τη μερικότητα του παραδείγματος, διαγράφονται με σαφήνεια οι δημόσιες και οι ιδιωτικές πρακτικές στην πόλη, σχετικά με τη χρήση της γης, την κατοικία και το εμπόριο, τις παραγωγικές δραστηριότητες, την οικοδομή, τη διατήρηση, την αποκατάσταση μετά το σεισμό. Η γενίκευση του μερικού δεν αποτελεί πρόθεση αυτής της εργασίας. Αντίθετα, υποστηρίζεται η θέση ότι οι γενικεύσεις συνιστούν πρόβλημα που καθηλώνει και δεσμεύει τις γνώσεις μας για το χώρο της πόλης, συσκοτίζει τις διεργασίες που πραγματοποιούνται και προκαλεί ασυνάρτητες δράσεις, ιδιωτικές και δημόσιες. Πρόθεση της εργασίας αποτελεί η προβολή της ανάγκης μιας πολυδιάστατης ανάλυσης του χώρου, που εστιάζεται στο μερικό και τη σχέση του με το συνολικό, εξετάζει το ειδικό χωρίς να αγνοεί το γενικό, επιδιώκοντας με αυτό τον τρόπο την κατανόηση του ιδιαίτερου χαρακτήρα της σχέσης δημόσιου-ιδιωτικού, όπως διατυπώνεται στο συγκεκριμένο «τόπο». Η κατανόηση αυτή αποτελεί προϋπόθεση για τη θέσπιση μέτρων και πολιτικών για πολεοδομικές παρεμβάσεις με στόχο την ανάδειξη της ταυτότητας αυτού του «τόπου».

3. Η ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΣΤΟ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ

Η αρχική μεγάλη κατάτμηση,

η συγκέντρωση και ο νέος κατακερματισμός της

3.1. Η αρχική εικόνα του τετραγώνου

Για την εικόνα του τετραγώνου και τα μεγέθη των ιδιοκτησιών κατά την αρχική διανομή της εθνικής γης με οριστικά παραχωρητήρια, πηγή είναι το βιβλίο εικόνων των οικοπέδων Πατρών⁷ (Π1) (σχήμα και πίνακας 1).

3.2. Η σημερινή εικόνα του τετραγώνου - 1997

Η σημερινή ιδιοκτησιακή κατάσταση του τετραγώνου, ακόμα και η ακριβής οριοθέτηση των οικοπέδων, με δεδομένη την απουσία κτηματολογίου αλλά και συστηματικού και, κυρίως, προσιτού αρχείου στη Διεύθυνση Πολεοδομίας και στο Δήμο, είχαν σημαντικές δυσκολίες. Ακολουθήθηκε μια πλάγια και σύνθετη διαδικασία για την απεικόνισή της (εικ. 17). Κατασκευάστηκε με βάση την πινακίδα⁸ του Σχεδίου Πόλεως του Δήμου Πατρέων. Κλίμακα 1:500 (Π2) και αποσπασματικά στοιχεία από τις ακόλουθες πηγές: Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων⁹ (Π3), Υπηρεσία του Ταμείου Αποκατάστασης Σεισμοπλήκτων για το σεισμό του '93 (ΤΑΣ)¹⁰ (Π4), που έχει παράλληλες αρμοδιότητες με τη Διεύθυνση Πολεοδομίας του ΥΠΕΧΩΔΕ (Π5). Άλλη πηγή, που αποδείχτηκε πιο ουσιαστική, ήταν τα αρχεία κατασκευαστών πολυκατοικιών¹¹ (Π6). Επίσης, η Διεύθυνση Βιομηχανίας του Νομού Αχαΐας¹² (Π7) (εικ. 16). Οι πληροφορίες αυτές, που αναφέρονται σε μεμονωμένα οικόπεδα, συνδυάστηκαν με αντίστοιχη πληροφορία από το αρχείο του Εργαστηρίου Σχεδιασμού του Χώρου του Πανεπιστημίου Πατρών (Π8)¹³. Με βάση την πινακίδα του Σχεδίου Πόλεως, το υλικό του αρχείου του Εργαστηρίου, τις πηγές που αναφέρθηκαν και τη διόρθωση που έγινε επί τόπου, κατασκευάστηκε η σημερινή εικόνα του τετραγώνου (εικ. 17) και διεκδικεί μια σχετικά ακριβή προσέγγιση της πραγματικότητας, απόλυτα ικανοποιητική για τις ανάγκες αυτής της εργασίας.

3.3. Οι διαφορές στα μεγέθη

Για το τετράγωνο 29 καταγράφονται στο βιβλίο εικόνων 34 παραχωρητήρια και ένα εθνικό οικόπεδο (βλέπε πίνακα διανομής και διάγραμμα του τετραγώνου, πίν. 1)¹⁴. Η συνολική έκταση του Ο.Τ., που προκύπτει από το άθροισμα των καταμετρημένων τμημάτων-οικοπέδων που αντιστοιχούν στα παραχωρητήρια, είναι 5.956,12 τ.μ. Το εθνικό οικόπεδο, που δεν είναι καταμετρημένο, υπολογίστηκε γραφικά και είναι 490 τ.μ. Το συνολικό εμβαδόν προκύπτει **E=6.446 τ.μ.** Αντίστοιχα, έγινε υπολογισμός των επιφανειών γραφικά από τον ψηφιοποιημένο χάρτη του ρυμοτομικού διαγράμματος της Κάτω Πόλης του 1866. Υπάρχουν αποκλίσεις που δικαιολογούνται όχι μόνο από το γραφικό σφάλμα, αλλά και από τα σφάλματα που υπήρξαν και κατά τη χωροθέτηση των παραχωρητηρίων και σημειώνονται σε παρατηρήσεις στο βιβλίο εικόνων. Για τη συγκεκριμένη εργασία οι αποκλίσεις αυτές δεν έχουν σημασία.

Μεγάλες διαφορές παρατηρούνται στα μεγέθη των γηπέδων που αντιστοιχούν στα παραχωρητήρια¹⁵. Το μεγαλύτερο παραχωρητήριο αφορά έκταση 889 τ.μ. (αρ. παρ. 840, Ιωάννης Μελετόπουλος). Δεύτερο σε έκταση είναι το εθνικό αδιάθετο 490 τ.μ. Το μικρότερο παραχωρητήριο είναι μόλις 16 τ.μ. (το 30γ του διαγράμματος) και επιπλέον είναι «ομα-

δικό», δηλαδή έχει εκδοθεί εξ αδιαιρέτου σε δύο δικαιούχους με διαφορετικό όνομα. Το ενδιαφέρον αυτής της περίπτωσης είναι ότι ο ένας εκ των δύο εκδοχέων είναι ο Λουκάς Λιάλιος¹⁶.

Από τα 34 παραχωρητήρια τα 8 έχουν έκταση μικρότερη από 100τ.μ. και τα 4 από αυτά μικρότερη από 50 τ.μ.¹⁷

Η συνύπαρξη παραχωρητηρίων σε ένα μικρό οικόπεδο με ελάχιστη πρόσοψη δημιουργεί συνθήκες «συνιδιοκτησίας». Τα τυφλά οικόπεδα, εφόσον χρησιμοποιηθούν για εγκατάσταση (δηλαδή δεν πουληθούν στον όμορο ιδιοκτήτη), επιβάλλουν δουλεία εισόδου και λοιπές συνέπειες στη διάταξη των οικοδομών εντός του οικοδομικού τετραγώνου. Καταστάσεις που επιβίωσαν έως πολύ πρόσφατα και επηρέασαν τη μορφή των οικοδομών, την αρχιτεκτονική¹⁸, την κατασκευή τους και τις χρήσεις τους.

Με βάση την πινακίδα του Σχεδίου Πόλεως, το εμβαδόν του τετραγώνου είναι **E=7.280 τ.μ.**, με περίγραμμα τη ρυμοτομική γραμμή (που περιλαμβάνει τις στοές). Η διαφορά από το αρχικό σχέδιο οφείλεται στις στοές που έχουν δημιουργηθεί στις τρεις πλευρές του τετραγώνου¹⁹. Η σημερινή κατάτμηση του τετραγώνου (1998) είναι 31 οικόπεδα, το ένα από αυτά τυφλό (πρόκειται για το διατηρητέο βιομηχανικό κτήριο), με πρόσβαση από είσοδο-στοά πολυκατοικίας στο μέτωπο της Κανακάρη. Οι 8 ισόγειες κατοικίες - μονάδες με κοινή στέγη θεωρήθηκαν ως ένα οικόπεδο²⁰. Ο σημερινός αριθμός των οικοπέδων είναι πολύ κοντά στον αρχικό των παραχωρητηρίων, 38, αν υπολογιστούν και οι συνεχόμενες μικρές κατοικίες (εικ. 17).

Ο αριθμός των ιδιοκτησιών είναι πολύ μεγαλύτερος με δεδομένο το καθεστώς οριζόντιας ιδιοκτησίας που ισχύει στις πολυκατοικίες του τετραγώνου με διαμερίσματα και καταστήματα, που ανήκουν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες, και στο βιομηχανικό κτήριο που μετασκευάστηκε σε δύο ανεξάρτητες κατοικίες με διαφορετική ιδιοκτησία.

3.4. Η εξέλιξη της ιδιοκτησίας

Για τη διαχρονική εξέλιξη της ιδιοκτησίας, βασική πηγή είναι το Υποθηκοφυλακείο Πατρών και συγκεκριμένα τα βιβλία μεταγραφών (Π9), όπου έγινε μια επιλεκτική διερεύνηση αρχικά στη μεταγραφή όλων των παραχωρητηρίων, ώστε να διαπιστωθούν η ημερομηνία έκδοσης, ο τύπος κτήσης (αγορά, ανταλλαγή)²¹ και η κατά το δυνατόν τεκμηρίωση δικαιώματος. Με αυτές τις πληροφορίες συντάχθηκε πίνακας (πίνακας 1). Ο πίνακας έχει αντιστοιχία με το σχ. 1 (βιβλίο εικόνων).

Στη συνέχεια έγινε έρευνα στις μερίδες των:

1) Ιωάννη Μελετόπουλου: Είχε στην κατοχή του το μεγαλύτερο σε έκταση παραχωρητήριο στο οικοδομικό τετράγωνο. Αρχικά προσωρινό από το 1857 και οριστικό το 1864. Πούλησε τη γη του σε τρεις διαδοχικές φάσεις, το 1863, το 1864 και το 1865.

2) Λιάλιου και Ρηγόπουλου: Οι αδελφοί Γεώργιος και Λουκάς Χ. Λιάλιος με διαδοχικές αγορές από το 1865 έως και το 1879 διαμόρφωσαν μια ενιαία ιδιοκτησία σχεδόν 3.000 τ.μ., αρχικά ως εταιρεία Αφοί Χ.Λιάλιου και στη συνέχεια ως Ο.Ε. Λουκάς Χ. Λιάλιος - Α. Ρηγόπουλος (πίν. 2). Η έκταση κατακυρώθηκε στην Εθνική Τράπεζα σε αναγκαστικό δημόσιο πλειστηριασμό το Φεβρουάριο του 1898. Από αυτήν την έκταση η Τράπεζα πούλησε οικόπεδο με οικία 147,88 τ.μ. στον Βασίλειο Βασιλείου τον Μάιο του 1914.

3) Σωτήρη Τσουκνόπουλου: Αγόρασε από την Εθνική Τράπεζα την υπόλοιπη έκταση με οικίες και εργοστάσια 2.828,62 τ.μ. στις 2 Φεβρουαρίου του 1917. Ο Σ. Τσουκνόπουλος πούλησε σε τρεις διαφορετικούς αγοραστές 497,14 μέτρα έως το 1936 που πέθανε. Οι κληρονόμοι του πούλησαν την περίοδο της Γερμανικής Κατοχής το μεγαλύτερο τμήμα της ιδιοκτησίας (πίν. 3).

4) Ποδάρα: Εμφανίζεται ως ιδιοκτήτης διατηρητέου τμήματος της ιδιοκτησίας Λιάλιου-Ρηγόπουλου στο αρχείο της Εφορείας Νεωτέρων Μνημείων. Είναι ο τελευταίος ιδιοκτήτης όλου του ενιαίου κτηρίου στο μέτωπο της Κανακάρη, του οποίου το μεγαλύτερο τμήμα κατεδαφίστηκε και έγινε νέα οικοδομή-πολυκατοικία. Ακολουθούν πίνακες με τις αγοραπωλησίες για τα 2 και 3.

Η έρευνα αυτή καλύπτει την ιδιοκτησιακή διαδοχή για το κεντρικό τμήμα του τετραγώνου στα δύο μέτωπα της Κανακάρη και Καραϊσκάκη. Για τα οικόπεδα με πρόσωπο στην Κολοκοτρώνη και στην Αγίου Νικολάου, η πληροφορία είναι αποσπασματική από τις πηγές (Π 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8) που καλύπτουν την υπόλοιπη χρονική περίοδο έως σήμερα.

Η ιδιοκτησία του Μελετόπουλου στο τετράγωνο είχε πολύ σύντομη διάρκεια. Ο ίδιος αναφέρεται ως κτηματίας. Από τα δύο παραχωρητήρια που απόκτησε, φαίνεται ότι εξασφάλισε γη στην Πάνω Πόλη για να την ανταλλάξει με αντίστοιχη έκταση στην Κάτω Πόλη και μάλιστα στο κέντρο της. Όπως αποδείχτηκε από την έρευνα, πολλοί κάτοχοι παραχωρητηρίων τα εξασφάλισαν με αγορά ή με κατακύρωση σε πλειστηριασμό. Ιδιαίτερα οι νέοι κάτοικοι της πόλης που ήταν αδύνατο να έχουν παλιά ιδιοκτησία ως ανταλλάξιμη γη στην Πάνω Πόλη.

Ανάλογη περίπτωση ιδιοκτήτη στο τετράγωνο 29 είναι ο Κων/νος Κωστάκης, έμπορος, που εγκαταστάθηκε στην πόλη. Τα δύο παραχωρητήρια που κατέχει προέρχονται από ανταλλαγή²². Είναι φανερό ότι αυτή η γη δεν προοριζόταν για εγκατάσταση του κατόχου. Αποτελούσε, όμως, «κεφάλαιο» για ρευστοποίηση ή για ενυπόθηκο δάνειο.

Η ιδιοκτησία Λιάλιου-Ρηγόπουλου έχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον, γιατί η βιομηχανική εγκατάσταση που δημιούργησε ήταν καθοριστική για την εξέλιξη του τετραγώνου, όπως ήδη αναφέρθηκε, αλλά και για έναν επιπλέον λόγο που έχει να κάνει με την ιστορία της ελληνικής βιομηχανίας. Μέσα από

τις πολλές σταδιακές αγορές που παρουσιάζονται στον πίνακα 2, από την πρώτη αγορά το 1865 (750 πήχεις) έως τον πλειστηριασμό στις 24.2.1898 και την κατακύρωση στη δανείστρια Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος συνολικής έκτασης 2976,5 τ.μ. με εργοστάσιο, οικίες, παραρτήματα και οικόπεδο, διαγράφεται η διαδρομή μιας σημαντικής παραγωγικής μονάδας στο κέντρο της πόλης, που αποδείχθηκε εφήμερη (έχουν μεσολαβήσει 33 χρόνια), αλλά δεν μπορεί να χαρακτηριστεί ευκαιριακή, αν εκτιμηθούν το μέγεθος και η τυπολογία της εγκατάστασης. Η επιμέλεια στο σχεδιασμό και την κατασκευή των κτηρίων δηλώνει, κατά κάποιο τρόπο, προθέσεις για μακροπρόθεσμη εγκατάσταση. Το συγκρότημα είναι πιθανό να ξεκίνησε στο τέλος της δεκαετίας του 1860, αλλά σε πλήρη ανάπτυξη πρέπει να λειτούργησε μετά το 1880. Οι αγορές των οικοπέδων και «οικιών»²³ με μέτωπο την Καραϊσκάκη έγιναν το 1878 και το 1879, κατά συνέπεια και οι εγκαταστάσεις θα είναι μεταγενέστερες. Πράγμα που σημαίνει ότι, η διάρκεια του εγχειρήματος περιορίζεται στο ελάχιστο διάστημα μόλις 18 χρόνων.

Είναι πιθανό να χρησιμοποιήθηκαν ή να εντάχθηκαν στο συγκρότημα και κτήρια που προϋπήρχαν και αγοράστηκαν μαζί με τα οικόπεδα. Τέτοια αναφέρονται στα συμβόλαια του 1879: μία ανώγειος οικία και δύο συνεχόμενες ανώγειες οικίες.

Ο δημόσιος αναγκαστικός πλειστηριασμός με επισπεύδουσα και αγοράστρια την Τράπεζα έγινε σε δύο τμήματα. 1ον: *Τέσσαρες προς αλλήλους συνεχομένης οικίας με όλα τα προσανξήματα και οικόπεδα περιοχή 1.650,77 μέτρα.* 2ον: *Εργοστάσια μετά των αυτού μηχανημάτων πλην μόνης μίας συμμιγδαλίστρας, παραπήγματα και έκταση συνολικά 1.325,73.* Η εξαίρεση της συμμιγδαλίστρας είναι ένδειξη για συνέχιση των εργασιών της επιχείρησης με μίσθωση των κτηρίων.

Σε επόμενο πλειστηριασμό τον ίδιο χρόνο στις 2 Αυγούστου κατακυρώνονται στην εταιρεία «Μ. Μεσσηνήζης» τα κτήματα της κυριότητας των οφειλετών «Λ. Λιάλιος - Α. Ρηγόπουλος», στο 30ο τετράγωνο: δύο οικόπεδα αποτελούντα ένα κτήριο 369 τ.μ., με πρόσωπο στην Καραϊσκάκη και μεσημβρινό όριο ανθρακαποθήκη της εταιρείας. Στην αρκτική πλευρά του κτήματος περιγράφεται επιμήκης στάβλος, λιθόστρωτος. Στη δυτικοαρκτική γωνία κοντά στο στάβλο υπάρχει ένα δωμάτιο *σανιδοπατωμένο και ταβανωμένο*, και κατά το δυτικόν μέρος του οικοπέδου υπάρχει και *έτερος στάβλος εν μέρει λιθόστρωτος και εν μέρει τουβλόστρωτος*.

Η επέκταση των εγκαταστάσεων της εταιρείας στο απέναντι 30ο τετράγωνο είναι πιθανό να έγινε με κατακύρωση από υποθήκη που μπήκε για εγγύηση στην εταιρεία με την αγορά της 29ης Μαΐου 1879. Η διατήρηση ανθρακαποθήκης για τη λειτουργία του εργοστασίου καθώς και στάβλων για τα άλογα, που χρησιμοποιούνταν στις μεταφορές, απαιτεί

μεγάλους χώρους που δεν ήταν δυνατόν να εξασφαλιστούν μέσα στη βασική εγκατάσταση στο 29ο τετράγωνο.

Η Τράπεζα διατήρησε την ιδιοκτησία του συγκροτήματος για 19 χρόνια έως τις 2 Φεβρουαρίου 1917 που το πούλησε στον Σωτήρη Τσουκνόπουλο, έμπορο, εκτός από ένα μικρό τμήμα 147,85 τ.μ. με οικία (πρόσωπο επί της οδού Καραϊσκάκη), που πούλησε νωρίτερα, στις 5 Μαΐου 1914 στον Βασίλειο Βασιλείου.

Τα κτήρια ήταν μισθωμένα τμηματικά σε διαφορετικούς μισθωτές και για χρήσεις κατοικία, εργαστήρια, αποθήκες. Η ενιαία ιδιοκτησία, που συστάθηκε με τις σταδιακές αγορές αρκετών παραχωρητηρίων, περνά στη φάση του κατακερματισμού αρχικά ως προς τη χρήση και στη συνέχεια ως προς την ιδιοκτησία· αυτό θα γίνει με τον επόμενο ιδιοκτήτη, τον Τσουκνόπουλο και τους κληρονόμους του.

Η Τράπεζα δεν πρέπει να αγόρασε το συγκρότημα με την πρόθεση να γίνει ιδιοκτήτης ακινήτων²⁴. Ούτε φαίνεται να ήταν στην πολιτική της να συμβάλει στη συνέχεια της επιχείρησης, με τη συμμετοχή της ως ιδιοκτήτριας της βιομηχανικής εγκατάστασης. Το πιθανότερο είναι να μην υπήρξε ενδιαφέρον για την αγορά από ιδιώτες (είναι η εποχή οικονομικής στενότητας) ή να δόθηκαν πολύ χαμηλές προσφορές. Η πώληση οικίας στον Βασιλείου είναι μια ένδειξη. Κυρίως, όμως, οι διευκολύνσεις, που παρέχει η Τράπεζα στον επόμενο αγοραστή όλης της έκτασης, δείχνουν ότι θέλει να απαλλαγεί από το βάρος της ιδιοκτησίας της και τα προβλήματα των μισθώσεων (συμβόλαια, εγγυήσεις, καθυστερήσεις μισθωμάτων, δικαστικές διεκδικήσεις, εξώσεις, διαδικασίες χρονοβόρες και όχι αποδοτικές οικονομικά).

Στο πωλητήριο συμβόλαιο της Τράπεζας και του Σ. Τσουκνόπουλου αναφέρονται ως μισθωτές μερικών ακινήτων του συγκροτήματος μέλη της οικογένειας της τέως ιδιοκτήτριας εταιρείας²⁵.

Ο Σωτήριος Τσουκνόπουλος, έμπορος, εμφανίζει μεγάλη κίνηση στη μερίδα του στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Πατρών από το 1911. Οι μεταγραφές του είναι αγοραπωλησίες ακινήτων, κυρίως οικιών εντός του Σχεδίου της Κάτω Πόλης και της Νέας Μεσημβρινής Σειράς²⁶. Στις περισσότερες περιπτώσεις είναι υποθηκευμένα σε ιδιώτες ή στην Τράπεζα για ληξιπρόθεσμα δάνεια, των οποίων αναλαμβάνει να εξοφλήσει τις οφειλόμενες δόσεις και στη συνέχεια τις υποχρεώσεις μέχρι την εξόφληση μετά την αγορά τους. Τα κτήρια συχνά είναι μισθωμένα και η μίσθωση διατηρείται μέχρι τη μεταπώλησή τους. Η εμπορική δραστηριότητα του Τσουκνόπουλου είναι σίγουρο ότι σε ένα μεγάλο μέρος της καταναλώνεται στην εμπορία ακινήτων²⁷.

Η αγορά γίνεται στις 2 Φεβρουαρίου του 1917 για την έκταση των δύο τμημάτων, των οικιών (1.650,77 τ.μ.) και του εργοστασίου (1.325,73 τ.μ.), συνολικά 2.976,50 τ.μ. Η τιμή είναι 226.000 δρχ. Οι όροι εξόφλησης του τιμήματος

μοιάζουν ιδιαίτερα ευνοϊκοί για τον αγοραστή²⁸. Ο Τσουκνόπουλος αμέσως πουλάει στον Βασίλειο Βασιλείου (τον πρώτο αγοραστή από την Τράπεζα) στις 24 Απριλίου 1917 ένα μικρό κομμάτι γης με μικρό οικίσκο²⁹ σε συνέχεια της οικίας του 39,23 τ.μ. προς 700 δρχ. (17,84 δρχ./τ.μ.). Έως το 1936 που πέθανε χωρίς διαθήκη, ο Σωτ. Τσουκνόπουλος πούλησε στις 28 Ιουνίου 1932 στον ζαχαροπλάστη Λεωνίδα Αδάμ Φέγγο μία διώροφη οικία και το οικόπεδό της 161,66 τ.μ. με πρόσωπο στην οδό Καραϊσκάκη αντί 450 δρχ., και στις 19 Δεκεμβρίου 1935 στον εργοστασιάρχη πιλοποιίας Γεώργιο Αριστ. Βέτσο μία αποθήκη 296,25 τ.μ. αντί 350.000 δρχ. Στη συνέχεια, ο αδελφός του Γεώργιος, κληρονόμος του κατά το 1/3 της περιουσίας του, την έκανε δωρεά στη σύζυγό του Τερψιχόρη λίγο πριν από το θάνατό του το Φεβρουάριο του 1937 (1/3 εξ αδιαιρέτου 2.655 τ.μ. οικόπεδα και οικοδομές στο τετράγωνο 29, και νεόδμητη οικία 253,88 τ.μ. στο οικοδομικό τετράγωνο 7).

Με πλειστηριασμό που έγινε στις 4 Νοεμβρίου 1941 για οφειλή φόρου κληρονομίας, κατακυρώθηκε στον Αριστ. Χ. Καγιάφα το 1/3 και με αγορά στις αρχές του 1942 η κυριότητα ανωγείου οικίας επί της Κανακάρη (το σημερινό διατηρητέο ιδιοκτησίας Παδάρα). Το 1942 ο Ν. Παπαδήμας, κτηματίας από το Ευηνοχώριον, αγόρασε για λογαριασμό της συζύγου του, Ελένης, από τις χήρες των Σωτ. και Γ. Τσουκνόπουλου ανώγεια οικία 590 τ.μ. επί της Κανακάρη (παλιά Ασφάλεια). Το 1943 ο Ιωάννης Μπατίστας Σαμούτ, επιπλοποιός αγόρασε από τις ίδιες μια αποθήκη 148 τ.μ. Για τις αγορές αυτές έγιναν συμπληρωματικές πράξεις κατά το νόμο 1323 του 1949 σχετικά με τις αγοραπωλησίες που έγιναν κατά τη διάρκεια της κατοχικής περιόδου, μετά το 1950. Με συμβιβασμό, ο Καγιάφας και ο Σαμούτ διατήρησαν την κυριότητα των ακινήτων, ενώ ο Παπαδήμας επέστρεψε το μισό ακίνητο.

Στις 30 Ιουνίου 1953 πουλήθηκε από τους κληρονόμους Τουκνόπουλου μία οικία 114 τ.μ. (Κανακάρη 76α) στην Ελένη Αποστολοπούλου αντί 95.000.000 δρχ. και στις 12 Μαΐου 1954 μία πενταώροφη αποθήκη 400 τ.μ. αντί 80.000 δρχ. εξ αδιαιρέτου στους Δημήτριο Διαμαντόπουλο και τη σύζυγό του, Θεοδώρα, και Παύλο Βαρελόπουλο και τη σύζυγό του, Ζωή (είναι το διατηρητέο βιομηχανικό κτίριο σημερινής ιδιοκτησίας Σ. και Κ. Χαλατσοπούλου) και μία διώροφη αποθήκη 167,56 τ.μ. επί της Κανακάρη αρ. 76β αντί 110.000 δρχ. στη Μαρία, σύζυγο Βασ. Σπυροπούλου. Το 1958 μεταβιβάζονται οι δύο από τους 8 συνεχόμενους οικίσκους συνολικού εμβαδού 89,68 τ.μ. (οι αριθμοί 5 και 6) στους Ναπολέοντα Ροδόπουλο και Μαρία, θυγατέρα Γ. Κοτσανά (προικώ). Στις 8 Ιουλίου του 1970 ο Γεώργιος Κ. Καραγιώργος ή Καραγεώργος, ελαιοπανοποιός, αγοράζει από την Χρ. Τσουκνοπούλου το 1/3 της ανωγείου οικίας

Κανακάρη 99-191, αντί 450.000 δρ. Ο Καραγιώργος μίσθωνε το χώρο για επαγγελματική χρήση.

Στις 2 Δεκεμβρίου 1971 πωλούνται στον Γεώργιο Σκιρλή δύο ακόμη οικίσκοι (τα 1 και 2), εκτάσεως περίπου 72 τ.μ. αντί 150.000 δρχ. Με πράξη αποδοχής κληρονομίας το 1987 και κατά τις διατάξεις του νόμου 3741/1929, δημιουργήθηκαν δύο ιδιοκτησίες κατά όροφο στο δεύτερο μεγάλο βιομηχανικό κτίριο, ήδη μετασκευασμένο σε κατοικία από το Μεσοπόλεμο, για τις εγγονές του Γεώργιου και της Τερψιχόρης. Με πωλήσεις, κληρονομίες και γονικές παροχές η ενιαία ιδιοκτησία Σ. Τσουκνόπουλου διαχωρίστηκε σε πολλές μικρές ιδιοκτησίες. Η ιδιοκτησία Τσουκνόπουλου διατηρείται συρρικνωμένη έως σήμερα από κληρονόμους του και έχει αφήσει το όνομά της στον εσωτερικό δρόμο του τετραγώνου.

4. Ο ΔΗΜΟΣΙΟΣ ΚΑΙ Ο ΙΔΙΩΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ ΣΤΟ Ο.Τ. 29 (536)

4.1. Το στενό Τσουκνόπουλου - Οδός Κριτολάου ως προϋπάρχουσα του 1923

Ο τεμαχισμός της ιδιοκτησίας επέβαλε την ανάγκη διατήρησης των προσβάσεων από τις οδούς Κανακάρη και Καραϊσκάκη που δημιουργήθηκαν από την οργάνωση των βιομηχανικών χώρων και την επικοινωνία τους με τις κατοικίες των ιδιοκτητών του. Η κατασκευή των 8 οικίσκων δημιούργησε μια νέα οργάνωση του χώρου στο τετράγωνο και όρισε τον δρόμο ως κοινόχρηστο (εικ. 1, 2, 3, 4, 16, 17). Σαφής οριοθέτηση του χώρου του στενού διατηρήθηκε μέχρι την κατασκευή της πολυκατοικίας του Φέγγου (Καραϊσκάκη 62) στο ΒΔ άκρο του στενού. Από την πλευρά της Κανακάρη, μέσα στη στοά υπήρχαν πόρτες που απομόνωναν το συγκρότημα των οικιών και άνοιγαν στο στενό (στον ελεύθερο χώρο του εργοστασίου). Οι βάσεις των μεταλλικών στηριγμάτων τους διατηρούνται έως σήμερα. Στην πλευρά της Καραϊσκάκη υπήρχαν επίσης μανδρότοιχος και μεταλλική αυλόπορτα. Οι πόρτες έκλειναν τη νύχτα. Ο δρόμος φωτιζόταν και συνιστούσε μια «αυλή», ένα χώρο κοινωνικής ζωής για τους ενοίκους των κατοικιών και τα παιδιά της περιοχής. Η συνύπαρξη με τους χώρους εργασίας την ημέρα έδινε ζωή στο στενό. Μελανό σημείο στη μνήμη των τότε παιδιών ήταν τα κρατητήρια. Στο στενό υπήρχε μια εσωτερική ζωή σε επαφή με τη ζωή της πόλης και τις αντιθέσεις της, έως τις αρχές της δεκαετίας του '70. Είναι χαρακτηριστικές οι σχετικές διηγήσεις παλιών κατοίκων της περιοχής.

Η ελεύθερη διέλευση πεζών και οχημάτων μέσα από τη στοά των κτηρίων και το στενό, ένας δρόμος στο σώμα του τετραγώνου, που συνδέει την Κανακάρη με την Καραϊσκάκη, κατοχυρώνεται για πρώτη φορά επίσημα σε πωλητήριο συμβόλαιο του Σ. Τσουκνόπουλου. Η αναγνώριση της υφισταμένης παρόδου Τσουκνόπουλου ως οδού προϋφισταμένης του

έτους 1923 έγινε με απόφαση του Νομάρχη Αχαΐας τον Νοέμβριο του 1972, μετά από αίτηση του Ευθυμίου Φέγγου (ΦΕΚ 353/16.12.72). Ο χαρακτηρισμός προέκυψε ως συνέπεια οικοδομικών εργασιών που απαιτούν καθορισμό ρυμοτομικής και οικοδομικής γραμμής.

Αυτή η διαδικασία έχει ενδιαφέρον, γιατί αναδεικνύει το γεγονός ότι η οργάνωση της σχέσης δημόσιου και ιδιωτικού χώρου, ακόμα και στο πρωταρχικό επίπεδο της ρυμοτομίας, δεν γίνεται μέσα από μια διαδικασία σχεδιασμού από τον αρμόδιο δημόσιο φορέα, αλλά προκύπτει από την ιδιωτική πρακτική που υποκαθιστά τη δημόσια πρωτοβουλία και προσαρμόζει με αυτό τον τρόπο στις ανάγκες της τη δημόσια πρακτική.

4.2. Οι στοές

Οι στοές, που περιβάλλουν στις τρεις πλευρές του το τετράγωνο, είναι συστατικό στοιχείο των τετραγώνων της κεντρικής περιοχής. Έχουν την καταγωγή τους στις επιταγές του αρχικού σχεδίου του Βούλγαρη και τις πρώτες οικοδομές που έγιναν με σχέδια-πρότυπα από τους αρχιτέκτονες που ήταν επιφορτισμένοι με το έργο της εφαρμογής του σχεδίου. Όπως ήδη αναφέρθηκε, οι στοές έγιναν σε βάρος των δρόμων, μειώνοντας τα πλάτη τους. Ταυτόχρονα, επέκτειναν την ιδιωτική ιδιοκτησία σε βάρος της δημόσιας που είναι ο δρόμος. Ωστόσο, το τμήμα του οικοπέδου κάτω από τις στοές διατηρήθηκε σε δημόσια χρήση. Σε συμβόλαια αγοραπωλησιών οικοπέδων με οικοδομές δηλώνεται ότι δεν προσμετράται στην επιφάνεια το κάτωθεν της στοάς τμήμα του οικοπέδου.

Η οργάνωση του τετραγώνου, μετά τις εκποιήσεις και τις επεμβάσεις του Τσουκνόπουλου, δημιούργησε μια τυφλή ιδιοκτησία με το μεγάλο βιομηχανικό κτήριο (εικ. 7, 8, 16). Η ανάγκη για πρόσβαση επέβαλε δουλεία εισόδου από την Κανακάρη στην ιδιοκτησία με το κτήριο που καταλάμβανε όλο το μέτωπο στο δρόμο. Η αρχιτεκτονική της νέας οικοδομής, που έγινε τη δεκαετία του '90 στη θέση της παλιάς Ασφάλειας, επηρεάστηκε από αυτή τη δέσμευση. Έγινε με στοά κάθετη στο δρόμο, για την εξυπηρέτηση της εισόδου στην τυφλή ιδιοκτησία (εικ. 6, 17).

4.3. Τα κτήρια και οι χρήσεις τους

Το είδος των κτηρίων, που αποτέλεσαν το βιομηχανικό συγκρότημα την εποχή της ακμής του, καθόρισε και τη χρήση τους στη συνέχεια. Οι μισθωτές της Τράπεζας και στη συνέχεια του Τσουκνόπουλου και των κληρονόμων του, έμποροι και καταστηματάρχες, εγκατέστησαν εκεί αποθήκες και εργαστήρια.

Στο μεγάλο βιομηχανικό κτήριο λειτούργησε καπνεργοστάσιο έως τον πόλεμο και στη συνέχεια κοκκοϋφαντουργείο έως και τη δεκαετία του 70³⁰.

Σε αποθήκη με πρόσωπο στον εσωτερικό δρόμο λειτούργησε ξυλουργείο. Το 1943 εγκαταστάθηκε πριονοκορδέλα³¹ (εικ. 16). Η τελευταία άδεια λειτουργίας δόθηκε το 1971, όπως προκύπτει από την κίνηση του φακέλου (Π7).

Στη διάρκεια της Γερμανικής Κατοχής επιτάχθηκαν κτήρια και χρησιμοποιήθηκαν από τις αρχές Κατοχής ως κατοικίες, γραφεία και αποθήκες.

Από τη δεκαετία του '40 έως την κατασκευή του κτηρίου της Αστυνομίας στην οδό Ερμού, τη δεκαετία του '70, στο κτίριο της Κανακάρη 92-101 στεγάστηκε η Ασφάλεια Πατρών. Η συγκεκριμένη χρήση σηματοδότησε συμβολικά το χώρο.

Στη συνέχεια λειτούργησε ως αποθήκη επίπλων, ώσπου το μεγαλύτερο τμήμα του καταστράφηκε από πυρκαγιά στο τέλος της δεκαετίας του '70 και κατεδαφίστηκε μετά το 1995. Ο χαρακτηρισμός του ως διατηρητέου, με απόφαση του Υπουργείου Πολιτισμού το '92, καθυστέρησε την εκτέλεση του πρωτοκόλλου κατεδάφισης που εκδόθηκε από το ΤΑΣ το Σεπτέμβριο του 1994. Πριν από την κατεδάφιση έγιναν καταγγελίες³² με υπογραφές 35 περιοίκων. Στη θέση του κατεδαφισμένου τμήματος κατασκευάστηκε πολυκατοικία που επανέλαβε τη στοά στο ισόγειο για να εξασφαλιστεί η πρόσβαση στο εσωτερικό του τετραγώνου, όπου υπάρχει το διατηρητέο βιομηχανικό κτήριο. Το εναπομείναν τμήμα, χαρακτηρισμένο τελικά μόνο κατά την όψη, πρόκειται να αποκατασταθεί ως διατηρητέο (εικ. 1).

Οι οκτώ συνεχόμενοι οικίσκοι με πρόσωπο στον εγκάρσιο δρόμο έγιναν για την εκμετάλλευση του ελεύθερου χώρου ανάμεσα στα δύο βασικά βιομηχανικά κτήρια, πιθανότατα μαζί με τη μετατροπή του ενός σε κατοικία και την κατάργηση της ανάγκης για χώρο φόρτωσης και εκφόρτωσης εμπορευμάτων. Οι οικίσκοι έχουν τυπολογία παρόμοια με αυτή των κατοικιών της προσφυγικής αποκατάστασης και ανάλογα μεγέθη. Ωστόσο, είναι πιθανό να έχουν κατασκευαστεί από τους αρχικούς ιδιοκτήτες. Στην κατακυρωτική έκθεση αναφέρονται παραπλήγματα και στο πρώτο πωλητήριο συμβόλαιο του Τσουκνόπουλου, αμέσως μετά την αγορά από την Τράπεζα, αναφέρεται μικρός οικίσκος (εικ. 4, 17).

Το μέγεθός τους και ο τύπος τους απευθύνεται στους ανάλογους χρήστες-μισθωτές. Κατοικήθηκαν συνεχώς έως σήμερα από διαφορετικούς ενοικιαστές με παρόμοια χαρακτηριστικά: νέους μετανάστες της πόλης με χαμηλές οικονομικές δυνατότητες, κατά συνέπεια με χαμηλές απαιτήσεις για προδιαγραφές κατοικίας, αλλά, κυρίως, ανθρώπους που αναζητούν απασχόληση μέσα στην πόλη. Είναι οι αστοί με τα χαμηλά εισοδήματα. Ήρθαν σε περιόδους κρίσης της αγροτικής ενδοχώρας που υπήρξαν αρκετές και την εποχή του Εμφύλιου. Η πόλη έμοιαζε πάντα να προσφέρει δυνατότητες επιβίωσης και απασχόλησης³³.

Η αδράνεια, που εμφανίζουν τα κτήρια, είναι χαρακτηριστική. Ακόμα και μετά το νόμο για τη σύσταση οριζόντιας

ιδιοκτησίας, η τμηματική τους χρήση είναι προβληματική, κυρίως για τα βιομηχανικά, λόγω της τυπολογίας τους. Η καταλληλότητά τους για εργαστήρια έρχεται σε αντίθεση με τις νέες τάσεις που εμφανίζονται στην περιοχή μετά το '50. Χαρακτηριστικές είναι οι διαμαρτυρίες των περιοίκων για τη λειτουργία τους.

Στο υπόλοιπο τμήμα του τετραγώνου τα κτήρια και οι χρήσεις τους καθορίστηκαν σε μεγάλο βαθμό από το μικρό μέγεθος των ιδιοκτησιών και από τις εγκαταστημένες παραγωγικές και εμπορικές χρήσεις στα ισόγεια³⁴. Στην πλειοψηφία τους άλλαξαν πολλούς ιδιοκτήτες και ήταν μισθωμένα. Η έλλειψη ανέσεων στην κατοικία έστρεψε τους ιδιοκτήτες σε διαμερίσματα μετά την ανέγερση πολυκατοικιών.

Ανάλογη μεταβολή με την ιδιοκτησία είχαν και κτήρια στο οικοδομικό τετράγωνο. Εκτός από τα εναπομείναντα βιομηχανικά κτήρια, ένα μικρό τμήμα στο μέτωπο της Αγίου Νικολάου, με τέσσερις μικρές ιδιοκτησίες, δεν έχει ολοκληρωθεί οικοδομικά. Διατηρούνται δύο μεσοπολεμικά κτήρια. Το ένα στη γωνία Κολοκοτρώνη και Καραϊσκάκη 66, διώροφο με κατάσταση στο ισόγειο. Ο κήπος του έγινε διώροφη κατοικία, Καραϊσκάκη 68, τη δεκαετία του '50. Το δεύτερο, Καραϊσκάκη 76Α, αποτελούσε ενιαίο κτίσμα με το συνεχόμενο που κατεδαφίστηκε. Είναι πιθανό να πρόκειται για παλαιότερο κτίσμα που μετασκευάστηκε τη δεκαετία του '50, όταν άλλαξε εκ νέου ιδιοκτήτη. Είναι τα δύο μοναδικά κτήρια στο τετράγωνο (μετά την πρόσφατη κατεδάφιση στο 76) με αποκλειστική χρήση κατοικία (εικ. 17).

Υπάρχει μία ισοκατανομή ανάμεσα στις κατασκευές μετά το '50 και ιδιαίτερα στο τέλος της δεκαετίας του '60 και τις αρχές του '70 και αυτές μετά το '93 (εικ. 4). Τα κίνητρα ήταν ισχυρά και στις δύο περιόδους. Η πρώτη περίοδος εξασφάλισε μεγάλη εκμετάλλευση. Η δεύτερη σεισμοδάνεια.

Η αδράνεια των κτηρίων στην οικοδομική δραστηριότητα κατά την περίοδο εντατικής εκμετάλλευσης του κέντρου, με την αύξηση των συντελεστών, φαίνεται να οφείλεται στα χαρακτηριστικά της ιδιοκτησίας και στις δεσμεύσεις της μίσθωσης που παρείχαν προστασία, κυρίως στις επαγγελματικές χρήσεις.

Η αντίσταση στην επόμενη επαναδραστηριοποίηση της οικοδομικής δραστηριότητας στο κέντρο, μετά την κάμψη που παρουσίασε με τη μείωση των συντελεστών δόμησης (1987)³⁵, φαίνεται να οφείλεται σε παρόμοιους λόγους, που δεν κάνουν αποδοτική την εκμετάλλευση.

Η ζήτηση κατοικίας συνεχίζεται. Τα νέα κτήρια έχουν κατοικίες στους ορόφους και επαγγελματικό χώρο στα ισόγεια. Η αύξηση της κατοικίας δημιούργησε νέες ανάγκες για χώρους στάθμευσης. Οι προθέσεις των ιδιοκτητών του μεγάλου βιομηχανικού κτηρίου να οικοδομήσουν στη θέση του πολώροφο σταθμό αυτοκινήτων ματαιώθηκε από τον χαρακτηρισμό του ως διατηρητέου αλλά και από το ΠΔ/96 για το

Ιστορικό Κέντρο που απαγορεύει αυτή τη χρήση στη συγκεκριμένη ζώνη. Ένα τέτοιο κτήριο κατασκευάζεται ήδη στο επόμενο τετράγωνο 30, στο χώρο που καταλάμβαναν οι βοηθητικές εγκαταστάσεις του εργοστασίου Λιάλιου.

Η διατήρηση αξιόλογων συνόλων ιστορικής σημασίας τέθηκε στην ελληνική κοινωνία την δεκαετία του '80. Έως τότε η προστασία και διατήρηση αφορούσαν μόνο τις αρχαιότητες. Παράλληλες αρμοδιότητες έχουν τα υπουργεία Πολιτισμού και Περιβάλλοντος. Τη δεκαετία του '80 έγιναν πολλοί χαρακτηρισμοί, αλλά η αποκατάσταση υπήρξε περιορισμένη. Το πλαίσιο εφαρμογής της αποδείχτηκε προβληματικό και δημιούργησε αντιδράσεις, σημαντικές δυσκολίες και όχι σπάνια αμφισβητούμενο αποτέλεσμα, όπου επιχειρήθηκε. Μετά το σεισμό του '93 η αντίδραση στη διατήρηση ενισχύθηκε με πρόσθετα επιχειρήματα. Το πλαίσιο της διατήρησης έχει αποδειχθεί αναποτελεσματικό. Τα μεμονωμένα κτήρια, που αποκαταστάθηκαν με συνέπεια, είναι αυτά που ανήκαν ή αγοράστηκαν από τράπεζες και σε μικρότερο βαθμό από ιδιώτες που είχαν την παιδεία, το ενδιαφέρον και τη δυνατότητα να αντιμετωπίσουν τις ιδιαιτερότητες και το κόστος του έργου.

Στο οικοδομικό τετράγωνο, που μας απασχολεί, τα χαρακτηρισμένα διατηρητέα κτήρια συμπίπτουν με τα χαρακτηρισμένα ως κατεδαφιστέα μετά το '93. Κατεδαφίστηκαν και ανοικοδομήθηκαν ήδη τα 93 και 99-101 επί της Κανακάρη, ενώ παραμένει το 99α που αναφέρθηκε ήδη. Η πρόθεση του ιδιοκτήτη για κατεδάφιση όλου του κτηρίου (99α και 99-101) και κατασκευή νέας ενιαίας οικοδομής ακυρώθηκε τελικά από το χαρακτηρισμό ως διατηρητέου ενός τμήματος του ενιαίου κτηρίου. Ο σεισμός και οι εκθέσεις των μηχανικών του ΤΑΣ έδωσαν νέα επιχειρήματα υπέρ της κατεδάφισης. Ωστόσο, το θέμα διατήρησης της όψης οδήγησε ιδιοκτήτη και κατασκευαστή να ανεγείρουν δύο διακριτές οικοδομές. Η μία έχει ολοκληρωθεί και περιλαμβάνει καταστήματα στο ισόγειο και διαμερίσματα κατοικιών στους ορόφους. Η άλλη, με το διατηρητέο τμήμα, δεν έχει ξεκινήσει (εικ. 17, 18).

Το βιομηχανικό κτήριο στο εσωτερικό του τετραγώνου είναι σε αναμονή. Ανάλογες ενέργειες για τον αποχαρακτηρισμό του και την κατεδάφισή του έγιναν από τους ιδιοκτήτες, χωρίς επιτυχία. Η διαδικασία αξιοποίησης του βρίσκεται σε προκαταρκτικό στάδιο. Αγοράστηκαν από τους ιδιοκτήτες του και κατεδαφίστηκαν τα μικρά σπίτια που το απομόνωναν από το στενό, ώστε να δημιουργηθεί νέα πρόσβαση, τόσο για τη διευκόλυνση των οικοδομικών εργασιών όσο και για τη μελλοντική χρήση, η οποία δεν έχει αποφασιστεί. Η αποκατάσταση και η ανάδειξη του θα απορροφήσουν μεγάλη επένδυση, γεγονός που κάνει διστακτικούς τους ιδιοκτήτες και αμφίβολο το εγχείρημα (εικ. 17, 5, 7, 8).

Η Ομοσπονδία Επαγγελματικών Βιοτεχνικών - Εμπορικών Σωματείων Νομού Αχαΐας, μέλος της Γ.Σ. ΕΒΕΕ, με

έγγραφο της προς την Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων στις 19 Ιουλίου 1996, ζήτησε τη διατήρηση του κτηρίου και την ανάδειξή του για δημόσια χρήση, επειδή συνδέεται με την ιστορία της πόλης.

Το μικρό διατηρητέο κτήριο στο 77 της Αγίου Νικολάου (εικ. 17) επισκευάζεται.

5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΑΠΟ ΤΗΝ «ΑΝΑΓΝΩΣΗ»

Η σημερινή πραγματικότητα του τετραγώνου παρουσιάζει εξαιρετικό ενδιαφέρον.

Έχει διαμορφωθεί μια κατάσταση που μπορεί να θεωρηθεί σταθερή, παγιωμένη στα μέτωπα της Κανακάρη και της Κολοκοτρώνη. Στο μέτωπο της Αγίου Νικολάου υπάρχει ένα κεντρικό τμήμα σε αναμονή χωρίς κτίσματα, αδρανές, ανάμεσα σε δύο σταθερά τμήματα, με κτήρια της δεκαετίας του '70, ένα διατηρητέο και ένα κτήριο του '50.

Το δυναμικό σημείο στο οικοδομικό τετράγωνο, αυτή τη στιγμή, είναι το διατηρητέο παλιό κτήριο του εργοστασίου Λιάλιου. Η αποκατάστασή του θα μπορούσε να ενεργοποιήσει γύρω του μικρότερες επεμβάσεις στα υπόλοιπα κτήρια (εικ. 18).

Ο τρόπος που θα αποκατασταθεί, η χρήση του και μέσα από αυτή την επέμβαση ο επαναπροσδιορισμός της σχέσης δημόσιου - ιδιωτικού χώρου εντός του τετραγώνου και με τις τρεις από τις οδούς, που το περιβάλλουν, εξαρτώνται αποκλειστικά από τις πρωτοβουλίες των ιδιοκτητών του. Ο σχεδιασμός του χώρου της πόλης επαφίεται στις δυνατότητες και τα μέσα των συγκεκριμένων ιδιωτών, που κατά πάσα πιθανότητα δεν σκοπεύουν τίποτε περισσότερο από την αξιοποίηση ενός οικοπέδου. Στην περίπτωση, όμως, αυτή συμβαίνει να είναι ένα από τα σημεία που θα κριθεί η εικόνα της πόλης, η ταυτότητά του κέντρου της.

Η απουσία της δημόσιας πρωτοβουλίας είναι δραματική. Σε αυτή την κλίμακα δεν μπορεί να υποκατασταθεί από την ιδιωτική. Ανεξάρτητα από τις μελέτες και, ενδεχομένως, τις παρεμβάσεις που γίνονται και θα γίνουν από το Δήμο στη διαμόρφωση των δρόμων, κρίνεται αναγκαία η δημιουργία ενός πλαισίου για τις ιδιωτικές δράσεις, εξειδικευμένου και επεξεργασμένου με τρόπο που να τις καθιστά λιγότερο ριψοκίνδυνες για τους ιδιώτες και για την πόλη. Το πλαίσιο θα πρέπει, επίσης, να εντάξει τις ιδιωτικές πρακτικές των μικρών επενδυτών στην υπόθεση ανάπλασης του κέντρου επωφελώς και για τους ίδιους και για την πόλη.

Για τη δημιουργία αυτού του πλαισίου είναι απαραίτητη μια προσέγγιση που θα στοχεύει στον επαναπροσδιορισμό των σχέσεων του μερικού με το συνολικό, του ειδικού με το γενικό, του ιδιωτικού με το δημόσιο, σε ένα συγκεκριμένο τόπο. Σχέσεων που συνιστούν την ουσία της έννοιας της πόλης. Ο επαναπροσδιορισμός τους στις νέες συνθήκες, που

αναιρούν τον τόπο, είναι περισσότερο από απαραίτητος για την ίδια την ύπαρξη της πόλης.

ΠΑΡΑΠΟΜΠΕΣ

¹ Η πόλη σχεδιάστηκε ενιαία, όχι ως επέκταση της παλιάς αλλά με σύνθεση του παλιού και του νέου τμήματος της Πάνω και της Κάτω Πόλης, της παραλίας και των λόφων.

² Διάταγμα 2771 του Κυβερνήτη Καποδίστρια με τίτλο «Διάταξις περί της ανεγέρσεως της πόλεως των Πατρών και περί του τρόπου καθ' όν θέλουν δοθεί αι αποζημιώσεις», 4 Δεκεμβρίου 1830.

³ Χαρακτηριστικό ότι το Δημαρχείο είναι πρώην κατοικία. Η παλιά Νομαρχία σε συνεχές σύστημα, η Μητρόπολη επίσης σε συνεχές σύστημα στο πυκνό εμπορικό τμήμα της οδού Μαιζώνος.

⁴ Νομοθετικές ρυθμίσεις με βασιλικά διατάγματα για την αύξηση του βαθμού εκμετάλλευσης των οικοπέδων στο παλιό Σχέδιο της Πόλης : ΦΕΚ 149/16.11.1962. ΦΕΚ 122/20.6.1969.

⁵ Είναι χαρακτηρισμένος δρόμος του Σχεδίου Πόλεως ως προϋπάρχων του 1923.

⁶ Στο χάρτη του 1885 φαίνεται να καταλαμβάνει τα 2/5 της συνολικής έκτασης του τετραγώνου στο κεντρικό τμήμα του με πρόσωπα στις οδούς Κανακάρη και Καραϊσκάκη.

⁷ Το βιβλίο περιέχει την καταχώριση των οριστικών παραχωρητηρίων για κάθε οικοδομικό τετράγωνο, καταμέτρηση και οριοθέτηση των γηπέδων εντός του οικοδομικού τετραγώνου και όνομα ιδιοκτήτη. Συνοδεύεται από χάρτες χρονολογίας 1890, αντίγραφα των ρυμοτομικών διαγραμμάτων του 1866-67. Το βιβλίο εικόνων είναι μια βάση για την εξέλιξη της ιδιοκτησίας, αλλά δεν περιγράφει την κατάσταση του τετραγώνου κάποια συγκεκριμένη χρονική στιγμή.

Με τη διερεύνηση και άλλων πηγών έγινε σαφές πως πρόκειται για το «κρατικό τεφτέρι», όπου καταγράφηκαν οι εκποιήσεις των εθνικών οικοπέδων και τα οριστικά παραχωρητήρια που - είτε αντικατέστησαν προσωρινά είτε όχι - βασίστηκαν πάντα σε δικαίωμα που θεσπίστηκε με το διάταγμα 2771/ 4.12.1830 του Κυβερνήτη Καποδίστρια και διαδικασία που καθόρισε ο Νόμος ΥΝΖ του 1858. Επειδή η διαδικασία αυτή διήρκεσε πολλές δεκαετίες, η εικόνα του τετραγώνου στο βιβλίο δεν μπορεί να θεωρηθεί παρά ένας οδηγός για την εξέλιξη κάθε ιδιοκτησίας ξεχωριστά με αφετηρία το παραχωρητήριο και παρακολουθώντας τις μεταβιβάσεις που ακολούθησαν. Όπως διαπιστώθηκε από τη σχετική έρευνα, μεταβιβάσεις προηγήθηκαν από την έκδοση του οριστικού παραχωρητηρίου, το οποίο σε αρκετές περιπτώσεις εκδόθηκε στο όνομα του εκδοχέα των δικαιωμάτων του αρχικού δικαιούχου, είτε ως κληρονόμου ή κληρονόμων είτε ως αγοραστή.

⁸ Συντάχθηκε το 1972 με επίγεια τοπογράφηση. Οι πληροφορίες, που παρέχει η πινακίδα, δεν είναι πλήρεις για τη διάκριση των ορίων των οικοπέδων εντός του τετραγώνου. Εκτός από τις ρυμοτομικές γραμμές, σημειώνονται στις όψεις του τετραγώνου οι στοές και τα όρια των οικοπέδων. Για τα κτήρια αναφέρονται ο αριθμός

ορόφων, το υλικό κατασκευής, η μορφή της τελικής επικάλυψης (στέγη, πλάκα).

⁹ Διαθέτει αρχείο για τα χαρακτηρισμένα διατηρητέα κτήρια. Χρησιμοποιήθηκαν τοπογραφικά διαγράμματα για τα αντίστοιχα οικοπέδα και πληροφορίες για την ιδιοκτησία.

¹⁰ Σκαριφήματα από τις αυτοψίες των συνεργείων της, που περιέχουν πληροφορία για τις διαστάσεις, το ύψος του κτηρίου, και στοιχεία του ιδιοκτήτη. Αυτή η καταγραφή, ιδιαίτερα για τα πρωτόκολλα κατεδάφισης, είναι συνοπτική και πρόχειρη, όχι ιδιαίτερα αξιόπιστη.

¹¹ Ιδιαίτερα πολύτιμη υπήρξε η βοήθεια του μηχανικού - κατασκευαστή Στάθη Αποστολόπουλου, που παραχώρησε πρόθυμα υλικό του αρχείου του και πολλές πληροφορίες για τις οικοδομές του τετραγώνου.

¹² Πληροφορία για οικοπέδα και κτήρια, που είχαν εγκατεστημένες βιοτεχνικές δραστηριότητες από το Μεσοπόλεμο έως πρόσφατα, αντλήθηκε από το αρχείο της.

¹³ Η καταγραφή γίνεται από φοιτητές του Τμήματος Πολιτικών Μηχανικών του Πανεπιστημίου Πατρών στο πλαίσιο άσκησης στο μάθημα της Πολεοδομίας, με βασικό τοπογραφικό υπόβαθρο την πινακίδα του Δήμου που τους προμηθεύει το Εργαστήριο. Και αυτή η πηγή δεν έχει τον ίδιο βαθμό αξιοπιστίας στις διαδοχικές καταγραφές που έγιναν στη διάρκεια της τελευταίας δεκαετιας (τρεις για το τετράγωνο 29). Η ορθότητα εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις δυνατότητες και τη διάθεση του απογραφέα, με δεδομένο ότι στόχος της άσκησης δεν είναι η πιστή αλλά η συμβατικά σωστή απεικόνιση της ιδιοκτησίας σε ένα οικοδομικό τετράγωνο. Είναι, όμως, όπως αποδείχτηκε από τη χρήση της σ' αυτήν την εργασία, η πληρέστερη και ουσιαστικότερη πληροφορία που υπάρχει αυτή τη στιγμή καταγραμμένη στο αρχείο του Εργαστηρίου, για τις πολεοδομικές παραμέτρους της Πάτρας.

¹⁴ Για καλύτερη εποπτεία, τα οικοπέδα αριθμήθηκαν από το 1 έως το 32 και στον πίνακα 1 αντιστοιχίστηκαν στα παραχωρητήρια. Δόθηκε αριθμός στο εθνικό που συμβολίζεται με γράμμα, ενώ στα δύο οικοπέδα που έχουν αντίστοιχα δύο και τρία παραχωρητήρια, διατηρήθηκε ένας αριθμός για το οικόπεδο και η αντιστοίχηση με τα παραχωρητήρια πήρε ένα γράμμα (π.χ. για το οικόπεδο 4 τα παραχωρητήρια είναι 4α και 4β, για το οικόπεδο 30 αντίστοιχα 30α, 30β, 30γ).

¹⁵ Οι συνθήκες διανομής της γης είχαν ως συνέπεια την υποβάθμιση του σχεδίου και των προθέσεων για χάραξη κανονικών οικοπέδων. Περισσότερα για το θέμα, βλέπε βιβλιογραφία 1.

¹⁶ Ο Λουκάς Λιάλιος είναι μέλος της εταιρείας Αφοί Λιάλιοι και κατόπιν Ο.Ε. Λουκάς Χ. Λιάλιος - Αναστ. Ρηγόπουλος, που εμφανίζονται στο χάρτη του 1885 να καταλαμβάνουν με το εργοστάσιό τους το μεγαλύτερο τμήμα του Ο.Τ., ενώ κατά τον πλειστηριασμό της 24ης Φεβρουαρίου 1898 κατακυρώθηκε στην Εθνική Τράπεζα Ελλάδος συνολική έκταση 2.976,5 τ.μ. με οικίες και εργοστάσιο των οφειλετών της Ο.Ε. Λιάλιος- Ρηγόπουλος, εντός του 29ου τετραγώνου της Κάτω Πόλεως.

¹⁷ Το φαινόμενο δεν είναι μοναδικό, όπως φαίνεται στους πίνακες για τα 41 Ο.Τ. του βιβλίου εικόνων.

¹⁸ Η επίδραση, που έχει η μορφή της κατάτμησης του οικοδομικού τετραγώνου στην αρχιτεκτονική μορφή, είναι ένα θέμα που απαιτεί ανάπτυξη δυσανάλογη με την έκταση αυτής της εργασίας. Εδώ απλά θίγεται και θα αποτελέσει αντικείμενο ξεχωριστής εργασίας.

¹⁹ Τη δυτική (οδός Κανακάρη), την αρκτική (οδός Κολοκοτρώνη) και τη μεσημβρινή (οδός Αγ. Νικολάου). Οι στοές έχουν γίνει σε βάρος του δρόμου με επέκταση του ιδιωτικού στο δημόσιο χώρο.

²⁰ Δύο συνεχόμενες ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη και μία στον ιδιοκτήτη του όμορου οικοπέδου με πρόσωπο στην οδό Καραϊσκάκη.

²¹ Η απόκτηση οικοπέδου εντός του Σχεδίου της Κάτω Πόλεως, που ήταν αδόμητη εθνική γη, προϋπέθετε δικαίωμα που καθόρισε το διάταγμα του Κυβερνήτη. Η διανομή γινόταν με κλήρωση. Εκποίηση αδιάθετων εθνικών οικοπέδων καθώς και δημοτικών ή εκκλησιαστικών γινόταν με δημοπρασία. Περισσότερα για το θέμα βλέπε βιβλιογραφία [1] Β. Δεσποινιάδου.

²² Τα «βιογραφικά» στοιχεία των κατόχων παραχωρητηρίων δίνουν σημαντικές πληροφορίες. Το Λεξικό του Τριανταφύλλου αποτέλεσε τη βασική τους πηγή. Για όσα στοιχεία προέρχονται από άλλη πηγή, γίνεται η σχετική αναφορά.

²³ Ως οικίες χαρακτηρίζονται στα συμβόλαια τα κτήρια ανεξάρτητα από τη χρήση τους, γιατί συνήθως έχουν μεικτή χρήση (επαγγελματική εγκατάσταση και κατοικία). Όπου είναι ειδικά κτήρια, αναφέρονται. Για παράδειγμα το εργοστάσιο Λιάλιου.

²⁴ Βλέπε Χ. Αγγριαντώνη «Οι απαρχές της Ελληνικής Βιομηχανίας».

²⁵ Η Μαρία Ρηγοπούλου μισθώνει μία οικία με το υπ' αυτήν μαγαζέϊον. Ο Λουκάς και ο Δημήτριος Λιάλιος μία οικία. Ο Δημήτριος Λιάλιος μία αποθήκη. Ο Δημήτριος Λιάλιος είναι γιος του Λουκά και της Κατίνας Καλετζώτη. Έγινε μουσικός, έζησε μεγάλο διάστημα στην Ευρώπη και άφησε σημαντικό συμφωνικό έργο.

²⁶ Επέκταση του Σχεδίου της Κάτω Πόλης.

²⁷ Από προφορική πηγή ο Σωτήρης Τσουκνόπουλος τοποθετούσε σε ακίνητα τα χρήματα που έστειλε από την Αμερική ο αδελφός του Γεώργιος που ήταν εκεί μετανάστης. Επέστρεψε στην Πάτρα και κατοικούσε με την οικογένειά του συνεχώς έως το θάνατό του στον όροφο του μετασκευασμένου βιομηχανικού κτηρίου. Διατηρούσε ταβέρνα στην περιοχή των Υψηλών Αλωνίων.

²⁸ Ο Τσουκνόπουλος έχει δώσει ως αρραβώνα 10.000 δρχ. στις 12 Δεκεμβρίου 1916. Με την υπογραφή του συμβολαίου καταβάλλει άλλες 50.000 δρχ. Για την εξόφληση του υπολοίπου ποσού παίρνει τοκοχρεολυτικό δάνειο από την πωλήτρια τράπεζα 176.000 δρχ. με ετήσιο τόκο 6% με έτος λήξεως το 1937, δηλαδή σε εικοσαετία. Η ετήσια δόση 15.340 δρχ. θα καταβάλλεται την 1η Οκτωβρίου εκάστου έτους. Η πρώτη δόση θα καταβληθεί την 1η Οκτωβρίου 1919. Τον επόμενο Οκτώβριο θα καταβληθούν μόνο οι τόκοι. Τα κτήρια είναι μισθωμένα με 8 διαφορετικά συμβόλαια και εκτός από

τους μισθωτές της οικογένειας των πρώην ιδιοκτητών που αναφέρθηκαν ήδη, πρόκειται για μία οικία προς 25 δρχ./μήνα, μία (ανώγειο και ισόγειο) αποθήκη (70+10 αντίστοιχα) προς 80 δρχ./μήνα, δύο αποθήκες προς 75 και 105 αντίστοιχα δρχ./μήνα και ένα υπόγειο προς 25 δρχ./μήνα. Τα ενοίκια συνολικά είναι 630 δρχ./μήνα ή 7.560 δρχ./έτος. Από τα ενοίκια καλύπτεται το μισό της ετήσιας δόσης του δανείου. Με δεδομένο ότι τα επιτόκια της αγοράς είναι πολύ υψηλότερα από το 6% του δανείου, είναι σαφές πως πρόκειται για μια ιδιαίτερα συμφέρουσα αγορά για τον Τσουκνόπουλο.

²⁹ Είναι πιθανό να πρόκειται για ένα από τα παραπήγματα που αναφέρονται στην κατακυρωτική έκθεση της Εθνικής Τράπεζας, τα σπιτάκια στο μέτωπο του στενού.

³⁰ Σε τοπογραφικό του 1962 η εγκατάσταση βρίσκεται σε θέση όπου σε αντίστοιχα σχέδια του 1943 φαίνεται να λειτουργεί η καπναποθήκη. Στις 8 Φεβρουαρίου 1972 αποφασίζεται από την αρμόδια υπηρεσία η εξαίρεσή της από την απαλλαγή προϋποθέσεων λειτουργίας, ουσιαστικά η διακοπή λειτουργίας, γιατί αποτελεί ενόχληση για τους περιοίκους.

³¹ Η έκθεση πραγματογνωμοσύνης από δύο μηχανικούς, που έγινε στις 27 Ιουλίου 1943, αναφέρει ότι η αποθήκη εγκρίνεται ως κατάλληλη για εργοστάσιο πριονοκοπτικής. Είναι ισόγεια, λιθόκτιστη με διαστάσεις 12X12 = 144 τ.μ. Η έκθεση χαρακτηρίζει την περιοχή κεντρική και διατυπώνει αντίρρηση για πιθανή μελλοντική επέκταση λόγω ακαταλληλότητας της περιοχής. Το 1953 δόθηκε άδεια επέκτασης για βιομηχανία επίπλων και καρεκλών. Στις 9 Απριλίου 1955 ο ιατρός Σωκράτης Τρύφωνος Κατσίνης, Καραϊσκάκη 70, ζητά την απαγόρευση λειτουργίας του ξυλουργείου, *διότι καθιστά προβληματική την λειτουργία της κλινικής του*.

³² Μία στις 18 Μαΐου 1995 και αναφερόταν στην εγκατάλειψη του κτηρίου και η δεύτερη πάλι από τους ίδιους στις 4 Δεκεμβρίου 1995, για παράνομο αποκλεισμό κοινοχρήστων χώρων στην Κανακάρη και Κριτολάου.

³³ Ανάλογες κατοικίες έγιναν στην περιφέρεια του κέντρου. Η τυποποίηση για τα μικρά οικόπεδα γίνεται από τους κατασκευαστές. Το θέμα είναι μεγάλο και δεν μπορεί να εξαντληθεί εδώ.

³⁴ Από τα μεσοπολεμικά χρόνια και έως τη δεκαετία του '70, υπάρχουν διαγράμματα, κατόψεις και περιγραφές κτηρίων, από αυτοψίες χώρων, που στέγαζαν βιοτεχνικές δραστηριότητες και χρησιμοποιούσαν μηχανήματα, καθώς επίσης, περιγραφές για γειτονικά κτίσματα και το χαρακτήρα της περιοχής (Π 8). Εργοστάσιο λειάνσεως κρυστάλλων λειτούργησε από το 1929 έως το έτος 1966 στην οδό Κολοκοτράνη 62 με την επωνυμία «Αφοί Κυριακόπουλου». Η έκθεση αυτοψίας του μηχανολόγου του Υπουργείου για άδεια λειτουργίας (χρονολογία 1937) περιγράφει ως εξής την εγκατάσταση: Μονώροφος, λιθόκτιστος, κεραμοσκεπής οικοδομή, ύψους 3,50 μέτρων, με δάπεδο εκ σκυροκονιάματος. Συνορεύει προς δυσμάς με διώροφη οικία, ανατολικά με ανοικτό διάδρομο και πίσω με διώροφη οικία. *Η περιοχή είναι κεντρική αποτελούμενη εξ οικιών μονωρόφων και διωρόφων*. Για τη λειτουργία του εργοστασίου μπαίνουν προϋποθέσεις που απαιτούν εργασίες.

Εργοστάσιο επεξεργασίας γυαλιού (κουμπιά), Αγ. Νικολάου 71. Η έκθεση αυτοψίας του μηχανολόγου του Υπουργείου για άδεια λειτουργίας της αρχικής εγκατάστασης (1937) την περιγράφει ως εξής: Το εργοστάσιο είναι εγκατεστημένο στο ισόγειο διώροφης, λιθόκτιστης, κεραμοσκεπούς οικοδομής, της οποίας ο όροφος χρησιμοποιείται για κατοικία. Το ύψος του ισόγειου είναι 4 μέτρα. Η περιοχή είναι κεντρική και κατά το πλείστον αποτελείται από διώροφες οικίες, των οποίων τα ισόγεια χρησιμοποιούνται ως καταστήματα και εργαστήρια, οι δε όροφοι ως κατοικία. Στην ίδια θέση, σήμερα, σε κτήριο της δεκαετίας του '50, οι απόγονοι της ίδιας επιχείρησης διατηρούν κατάσταση κουμπιών.

Στο τοπογραφικό σχέδιο, που συνοδεύει την αίτηση, σημειώνεται εργαστήριο κατασκευής σομιέδων στο ισόγειο, Αγ. Νικολάου 73.

³⁵ Αυτή η κάμψη δεν είχε κύριο λόγο τη μείωση των συντελεστών αλλά την κατεύθυνση της οικοδομικής δραστηριότητας στην περιφέρεια του κέντρου μετά την Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (ΕΠΑ) και τις συνθήκες λειτουργίας των κατασκευαστικών επιχειρήσεων, γεγονός που επέτρεψε και τη σχετικά ανώδυνη εφαρμογή της μείωσης των συντελεστών στην κεντρική περιοχή.

ΠΙΝΑΚΕΣ ΚΑΙ ΕΙΚΟΝΕΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ 1.

Η εικόνα του τετραγώνου 29 (Π1).

Τα οριστικά παραχωρητήρια.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.

Αγορές από τους Λιάλιο - Ρηγόπουλο, στο οικοδομικό τετράγωνο 29.

Διάγραμμα της ιδιοκτησίας Λιάλιου - Ρηγόπουλου στο οικοδομικό τετράγωνο 29.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.

Αγοραπωλησίες του Σ. Τσουκνόπουλου και των κληρονόμων του.

ΕΙΚΟΝΕΣ

1. Το διατηρητέο τμήμα του κτηρίου της οδού Κανακάρη 99Α. / The protected part of the building of Kanakari str. 99A.

1, 3 Η στοά-είσοδος στην οδό Κριτολάου. / The arch-entrance at Kritolaou str.

2, 4. Η οδός Κριτολάου από την οδό Καραϊσκάκη προς την οδό Κανακάρη. / Kritolaou str. from Karaïskaki str. towards Kanakari str.

5, 7, 8 Τα βιομηχανικά κτήρια στο εσωτερικό του οικοδομικού τετραγώνου. / The industrial buildings in the inner side of the block.

6. Η στοά του νέου κτηρίου επί της οδού Κανακάρη 99-101, δουλεία εισόδου για το διατηρητέο βιομηχανικό κτίριο. / The arch of a new building servitude of access, for the protected industrial building.

9. Πάτρα, η οδός Αγίου Νικολάου, δεξιά διακρίνεται το βιο-

μηχανικό κτήριο (Λεύκωμα Πάτρα 1900, Α. Μαρασλή). / Patras, St Nikolas str., on the right side the industrial building can be seen (Patras 1900 Album, A. Maraslis).

10. Πάτρα, αρχές της δεκαετίας του 1960, στο κέντρο αριστερά διακρίνονται τα βιομηχανικά κτήρια (Φωτογραφία: Γ. Σκιαδαρέσης). / Patras, in the early 60's, in the center-left of the picture industrial buildings can be seen (Photo: G. Skia-daresis).

11. Πάτρα, Χάρτης 1885 (Σ. Τζέτζος). / Patras, 1885 Map (S. Tzetzos).

12, 13, 14, 15. Όψεις των μετώπων του Ο.Τ. 29 (536).

Οδοί: Κανακάρη, Καραϊσκάκη, Κολοκοτρώνη, Αγίου Νικολάου.

12. Το μέτωπο της οδού Κανακάρη από την οδό Αγίου Νικολάου. / Kanakari street's facade, viewed from St Nikolas str.

13. Το μέτωπο της οδού Κολοκοτρώνη. / Kolokotroni street's facade.

14. Το μέτωπο της οδού Καραϊσκάκη από την οδό Αγ. Νικολάου. / Karaiskaki street's facade us viewed from St Nikolas str.

15. Το μέτωπο της οδού Αγίου Νικολάου από την οδό Καραϊσκάκη. / St Nikolas street's facade viewed from Karaiskaki str.

16. Χάρτης του τετραγώνου των ετών 1943 και 1953 (Π7).

17. 1998: Ηλικίες κτηρίων. / 1998: Buildings age.

18. 1999: Μετά τις κατεδαφίσεις. / 1999: After the demolitions.

19. Αεροφωτογραφία Κεντρικής Περιοχής 1996.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Αγριαντώνη Χρ. (1986): **Οι απαρχές της εκβιομηχάνισης στην Ελλάδα τον 19ο αιώνα**, Ιστορικό Αρχείο, Εμπορική Τράπεζα της Ελλάδος, Αθήνα.

2. Benevolo Leonardo (1997): **Η πόλη στην Ευρώπη**. Ελληνικά Γράμματα, Λιβάνης.

3. Bergeron L./Roncayolo M. (1984): **Από την Προβιομηχανική στη Βιομηχανική Πόλη**, Θεωρία και Μελέτες Ιστορίας 6, Ε.Μ.Ν.Ε.-Μνήμων, Αθήνα.

4. Γερολύμου Α. και άλλοι. (1986). **Επί πόλεως** (συλλογή κειμένων). Τομέας Πολεοδομικού και Χωροταξικού Προγραμματισμού και Σχεδιασμού, Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης.

5. Δεσποινιάδου Βαρβάρα (1998). Πάτρα - Πολεοδομικοί μετασχηματισμοί στη Νεώτερη Ιστορία της. **Διδακτορική Διατριβή**, Πανεπιστήμιο Πατρών.

6. Καλογήρου Ν. (1985): Η ταυτότητα της νεοελληνικής πόλης. Εκσυγχρονισμός και μεταλλάξεις της ασκτικότητας 1800-1923, **Πόλη και Περιφέρεια**, τεύχος 12, Θεσσαλονίκη.

7. Καρύδης Δ. (1991): **Ανάγνωση Πολεοδομίας, Η Κοινωνική Σημασία των Χωρικών Μορφών**, Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα.

8. Κοσμάκη-Λουκοπούλου Π., Λουκόπουλος Δ.: «Εισαγωγή στην έννοια του αστικού ιστού», **Αρχιτεκτονικά Θέματα**, τεύχος 16/1982.

9. Krier, L.(1985): Ανάλυση και προοπτική του παραδοσιακού οικοδομικού τετραγώνου, **Δελτίο Συλλόγου Αρχιτεκτόνων**, 1/1985.

10. Λάζαρης Β. (1986): **Πολιτική Ιστορία της Πάτρας**, Αχαϊκές Εκδόσεις, Αθήνα.

11. Μαρασλής Α. (1983): **Ιστορία της Πάτρας, η εξέλιξη μιας πρωτοποριακής πόλης**, Πάτρα.

12. Λουκόπουλος Δ. και άλλοι (1990). **Δυνατότητες και προοπτικές των προγραμμάτων ανάπλασης. Προτάσεις για ένα νέο οργανωτικό σχήμα**. Τομέας «Πόλη και Κοινωνικές Πρακτικές», Τμήμα Αρχιτεκτόνων Ε.Μ.Π.

13. Μπακουνάκης Ν. (1995): **Πάτρα 1828-1860, μια ελληνική πρωτεύουσα στον 19ο αιώνα**, 2η έκδοση, Εκδόσεις Καστανιώτη, Αθήνα.

14. Ξηροτύρη Η. (1961): **Για να γνωρίσουμε την Πάτρα**, Εκδοτικός Οίκος Αφών Καγιάφα, Πάτρα-Αθήνα.

15. Πολυδωρίδης Ν., επιστημονικός υπεύθυνος (1986). **Πολεοδομική Αναβάθμιση Πάτρας**. Ερευνητική Ομάδα Πολεοδομικού και Χωροταξικού Σχεδιασμού, Πανεπιστημίου Πατρών, Πάτρα.

16. Rossi Aldo (1999). **Η αρχιτεκτονική της πόλης**. University Studio Press. 1991.

17. Τοντόροφ Ν. (1986): **Η Βαλκανική Πόλη 15ος-19ος αιώνας**, Τόμος Α-Β, Ιστορική Βιβλιοθήκη, Θεμέλιο, Αθήνα.

18. Τριανταφύλλου Κ. (1995): **Ιστορικών Λεξικών των Πατρών**, τρίτη έκδοση, Πάτρα.

19. Τσιώμης Γιάννης, επιστημονικός υπεύθυνος (1985). **Αθήνα Πρωτεύουσα Πόλη**. Υπουργείο Πολιτισμού, Αθήνα.

20. Φιλιππίδης Δ. (1990): **Για την Ελληνική Πόλη, Μεταπολεμική Πορεία και Μελλοντικές Προοπτικές**, Θεμέλιο, Αθήνα.

ΠΗΓΕΣ

Π1: Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου, Γραφείο Πατρών - Βιβλίο Εικόνων των Οικοπέδων Πατρών.

Π2: Δήμος Πατρέων. Πινακίδα Σχεδίου Πόλεως.

Π3: ΥΠΠΟ - Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων. Αρχείο Διατηρητέων Κτηρίων.

Π4: ΤΑΣ (Ταμείο Αποκατάστασης Σεισμοπλήκτων). Αρχείο Σεισμοπλήκτων Κτηρίων.

Π5: ΥΠΕΧΩΔΕ, Διεύθυνση Πολεοδομίας Πατρών - Αρχείο Οικοδομικών Αδειών.

Π6: Αρχεία Μελετητών - Κατασκευαστών - Στάθης Αποστολόπουλος.

Π7: Διεύθυνση Βιομηχανίας Νομού Αχαΐας - Αρχείο Βιομηχανιών.

Π8: Πανεπιστήμιο Πατρών, Εργαστήριο Σχεδιασμού του Χώρου - Αρχείο Οικοδομικών Τετραγώνων Σχεδίου Πόλεως Πατρών.

Π9: Υποθηκοφυλακείο Πατρών.

Π10: Προφορικές πηγές. Κληρονόμοι Τσουκνόπουλου.

Π11: Προσωπικό αρχείο.

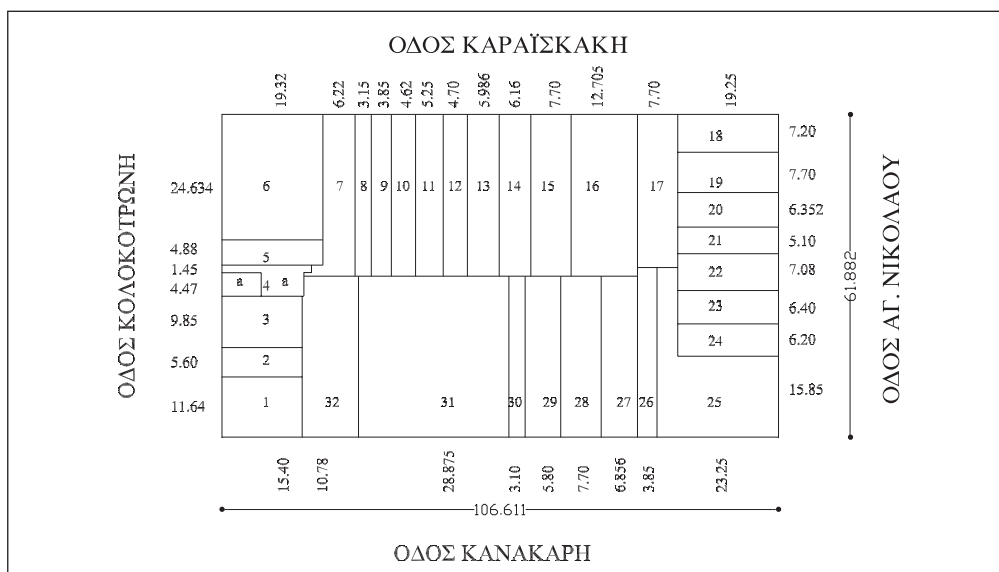
Δεσποινιάδου Βαρβάρα,

Αρχιτέκτων - πολεοδόμος, δρ Παν. Πατρών - Παντοκράτορος 22, Πάτρα 262 25, τηλ.-fax: 061-996375, 622021, e-mail: vdesp@upatras.gr

Πίνακας 1: 29ο Τετράγωνο Κάτω Πόλεως - Ιδιοκτήτες.

Table 1: Land owners at Block 29 of Down Town.

Α/Α	Προσωρ. παραχ.	Ημερομ. εκδόσ.	Οριστ αρπαρ.	Ημ.εκδ.πα.	Όνομα δικαιούχου η εκδοχέα του παραχωρητηρίου	μετρ τετρ.	πήχεις τεκτ
1			408		Νικόλαος Α.Ματσινόπουλος	179,25	302,33
2			8		Ανδρέας Κάβουρας	77,00	129,87
3			6		Παναγιώτης Κάβουρας & Κλ. Γρηγ.Κάβουρα	151,69	255,85
4			216		Δημ., Σπυρ., Ευθυμία & Φωτ. Π.Μανωλοπούλου	86,37	145,68
6			α		α	490,00	
7			23		Γεώργ. & Φωτ. αδελφ. Πασοπούλοι & Ζαφείρω χήρα Δ.Πάσσου	193,18	325,83
8			β.997	9.2.1866	Ραγγίνα σύζυγος Γεωργίου Ελευθερίου Σκλάβου. Μεταγρ. 3.8.1890	121,66	205,20
9			119		Ζαφείρω Καρασπηλιοπούλου χήρα Δ.Πάσσου	118,59	200,00
10			β. 13	26.4.1861	Αργύριος Ευαγγελόπουλος μεταγρ.3.8.1890	144,14	243,11
11			171	1873	Σοφία χήρα Θεοφίλου Ταμπακά & Η Θυγ. Ανδριάνα	161,70	272,73
12			170	1873	Σοφία χήρα Θ.Ταμπακά & η θυγ. Ανδριάνα	144,76	244,16
13			β.1143	13.7.1871	Γεράσιμος Μομφεράτος μεταγρ.3.8.1895	184,36	310,95
14			β. 261	22.7.1860	Κωνσταντίνος Κωστάκης μεταγρ. 3.8.1890	189,73	320,00
15			4		Κωνστ., Χρ., Σταμ., Γεωργ., Νικολ., Μαρία & Αγγελ. Α.Ψωμά	237,16	400,00
16			262	19.7.1860	Κωνσταντίνος Κωστάκης	391,31	660,00
17			602		Κωνσταντίνος Σκουρλέτης	224,07	377,93
18			967		Μήτρος Γ.Μπρατσακόπουλος	138,60	233,77
19			705	22.8.1863	Βιολέττα Γιαννάκη Φάκου μεταγρ.25.1..1865	148,23	250,00
20			476		Νικόλαος & Αικατερίνη Γραμματικοπούλου	122,28	206,25
21			68		Ναός Αγίου Νικολάου	98,19	165,00
22			965		Νικόλαος Χρήστου Ζωγόπουλος	131,21	231,43
23			954		Σταύρος Ευαγγελίου	123,20	207,80
24			321		Χρήστος Πετσακίτης	116,46	196,43
25			1590		Γεώργιος Σ.Μπράτζικας	440,33	747,75
26			β. 880	14.3.1865	Ελένη χήρα Ιω.Καφετζοπούλου	130,56	220,21
27			845	*	Δημ. & Κωνσταντ. αδελφοί Ιωάν.Καφεντζοπούλου	192,68	325,00
28			1068	2.241.866	Λεμονιά συζ. Ιω.Γ.Πολυδοροπούλου απο προικοσυμβολαιο19.4.1847	237,16	400,00
29			908	26Μαι.1865	Μάρθα θυγατήρ Μήτηρου Ζάγκαρη χήρα Χ.Κερασιάτου	184,80	311,69
31	47	22 Οκτ 1858	840	4.8.1864	Ιωάννης Μελετόπουλος μεταγρ.3.8.1890[*]	889,00	1500,00
32			330		Ανδρέας Κάβουρας & Αποστ., Ανδρ. & Σοφία Γεωργ.Κάβουρα	332,02	560,00
30α			1117	31Νοε 187	Κληρ. Σ.Πράτσικα Γεώργιος 2/3 & Ασπασία1/3 αδιαίρετως	40,33	68,02
30β			1328	2Μαρ.1873	Ανδρ. & Νικόλαος Γ.Μπούμπας μεταγρ. 27.3.1873	39,13	66,00
30γ			1632	18Μαρ.1878	Λουκάς Λιάλιος 3/4, Φίλιππος Κουτζουτάσος 1/4, αδιαίρετως.μετ.28.4.1878	16,00	27,00
4α			1558		Σταύρος και Βασίλ. Δ.Βασιλείου	33,97	52,00
4β			1559		Γεωργίτσα Τσόγκα	62,97	106,20



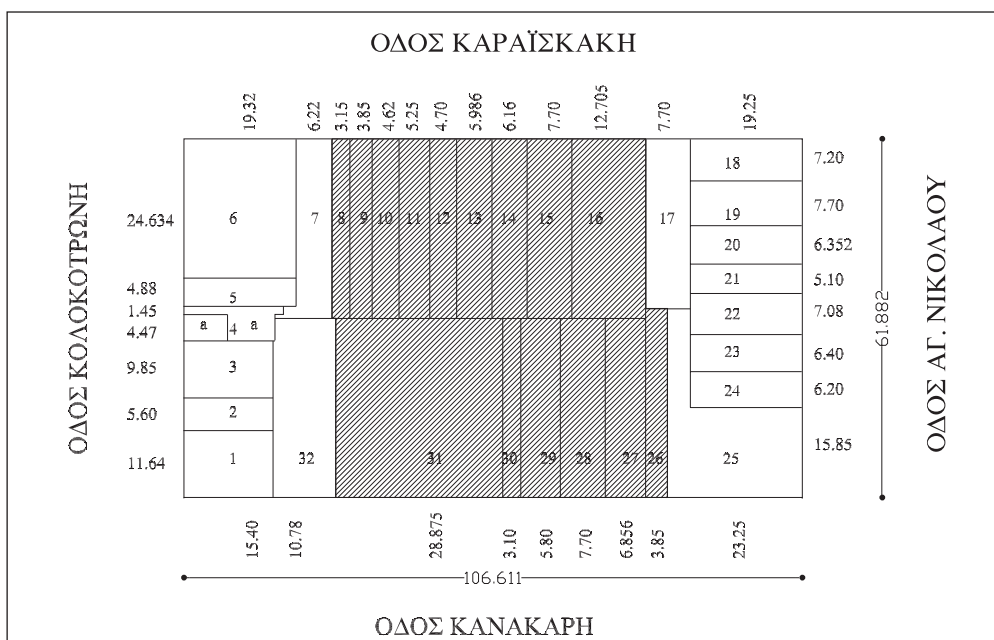
1α: Η εικόνα του τετραγώνου 29 (Π1)

1α: The image of block 29 (Ref. 1).

Πίνακας 2: Αγορές Λιάλιου - Ρηγόπουλου στο Τετράγωνο 29.

Table 2: Lialios - Rigoroulos buys at Block 29.

A/A	Ημερομηνία	αρ.παραχ.	Ε σε Μ2	τιμή	τιμή/ Μ2	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	26.09.1865	840	436,6	6660	15,25	
2	27.02.1866	840	377,6	7245	19,18	
3	03.05.1870	1068	236	3000	12,71	ο πωλητής οφείλει στο δημόσιο
4	12.04.1872	1117	2/3X40,33	306,58	22,73	
5	24.11.1872	1117	1/3X40,33	612,18	22,77	
6	29.03.1873	1328	39,131	891	22,77	
7	13.11.1873	908	184,8	4519,96	24,45	
8	18.04.1876	-	16	108	6,75	
9	29.04.1878	1632	3,99	50	12,53	
10	05.06.1878	170 + 171	306,46	9200	30	
11	27.09.1878	997	121,66	6000	49,3	οικοδομές προς κατεδάφιση
12	25.10.1878	13	144,14	6500	45	
13	15.05.1879	845 + 880	323,16	13000	40,22	δύο συνεχόμενες ανώγειες οικίες
14	28.05.1879	262	194,7	17300	88,95	ανώγειος οικία+ οικόπεδο
			2384,241	75392,72		



2β: Διάγραμμα της ιδιοκτησίας Λιάλιου - Ρηγόπουλου.

2β: Lialios - Rigoroulos property diagram.



1



2

Πίνακας 3: Μεταβίβασεις Τσουκνόπουλου.

Table 3: Tsouknopoulos Transfers.

A/A	αριθμός μεταγραφής ή συμβολαίου	Ημερομηνία συμβολαίου	αρ. οριστ. παραχωρητηρίου	ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ	ΠΩΛΗΤΗΣ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ	ΤΙΜΗ σε δρ.
1	290/58704	24.4.1917		Βασ. Βασιλείου	Σωτ. Τσουκνόπουλος	39,23 τ.μ.	700
2	336/81915	28.6.1932	997/1896 13/ 1861	Λεων. Αδάμ Φέγγος, ζαχαροπλάστης	Σωτ. Τσουκνόπουλος	161,66 διώροφος οικία	450
3	347/87273	19.12.1935	880/1865 845/1879	Γεωργ. Αριστ. Βέτσος εργοστασιάρχης	Σωτ. Τσουκνόπουλος	296,25 αποθήκη	350.000
4	367/96842	17.2.1937	-	Τερψιχ. Σύζ. Γεωργ. Τσουκνόπουλου	Γεώργ. Ιωανν. Τσουκνόπουλος (αδελφός Σωτηρίου)	1/3 εξ αδιαίρετου 2655 τ.μ	1.000.000
5	3739 κατακυρωτική έκθεση	4.11.1941 11.2.1942	-	Αρ. Καγιάφας	Τερψ. Χήρα Γ. Τσουκνόπουλου	1/3 177 τ.μ. ανώγειος οικία	361.000
6	367/96843	19.8.1942	-	Νικ. Παπαδήμας κτηματίας	Τερψ. Χήρα Γ. Τσουκνόπουλου	1/3 590 τ.μ. ανώγειος οικία	5.000.000
7	369/97970	24.7.1943	-	Ιωανν. Φ. Μπατίστας Σαμούτ εργοστ.	Χρυσ. Χήρα Σ. Τσουκνόπουλου το γένος Καραχάλιου	1/3 148 τ.μ. αποθήκη	3.000.000
8	369/98063	6.6.1943	-	Ιωανν. Φ. Μπατίστας Σαμούτ εργοστ.	Τερψ. Χήρα Γ. Τσουκνόπουλου	1/3 148 τ.μ. αποθήκη	3.000.000
9	381/103793 συμβιβασμός	5.6.1950	-	Ιωανν. Φ. Μπατίστας Σαμούτ εργοστ.	Τερψ. Χήρα Γ. Τσουκνόπουλου	1/3 148 τ.μ. αποθήκη	5.250.000
10	381/103903 συμβιβασμός	22.6.1950	-	Ιωανν. Φ. Μπατίστας Σαμούτ εργοστ.	Χρυσ. Χήρα Σ. Τσουκνόπουλου το γένος Καραχάλιου	1/3 148 τ.μ. αποθήκη	9.000.000



3



4



5



8



6



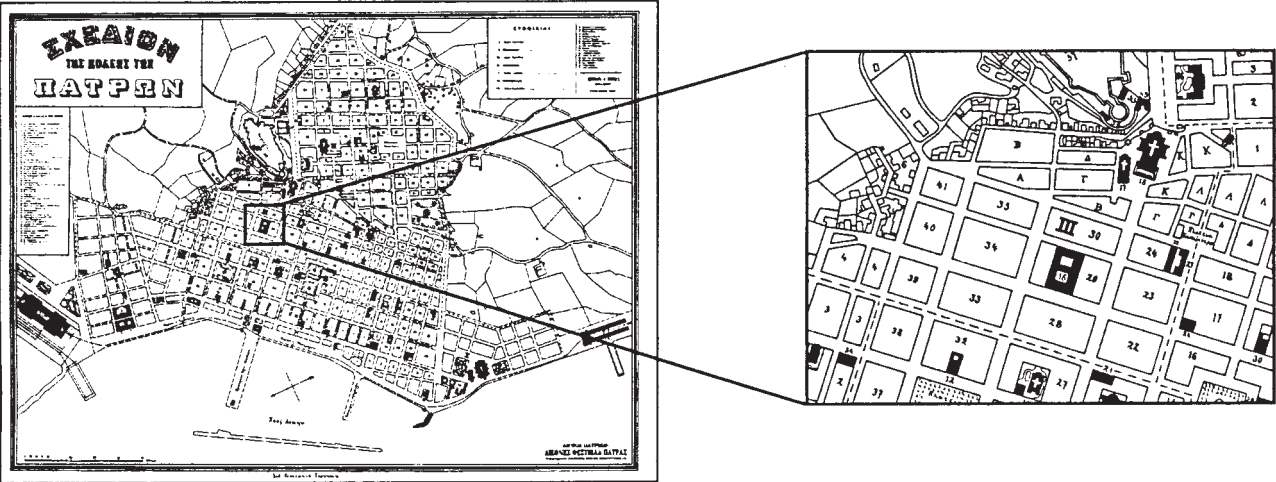
9



7



10



11



12



14

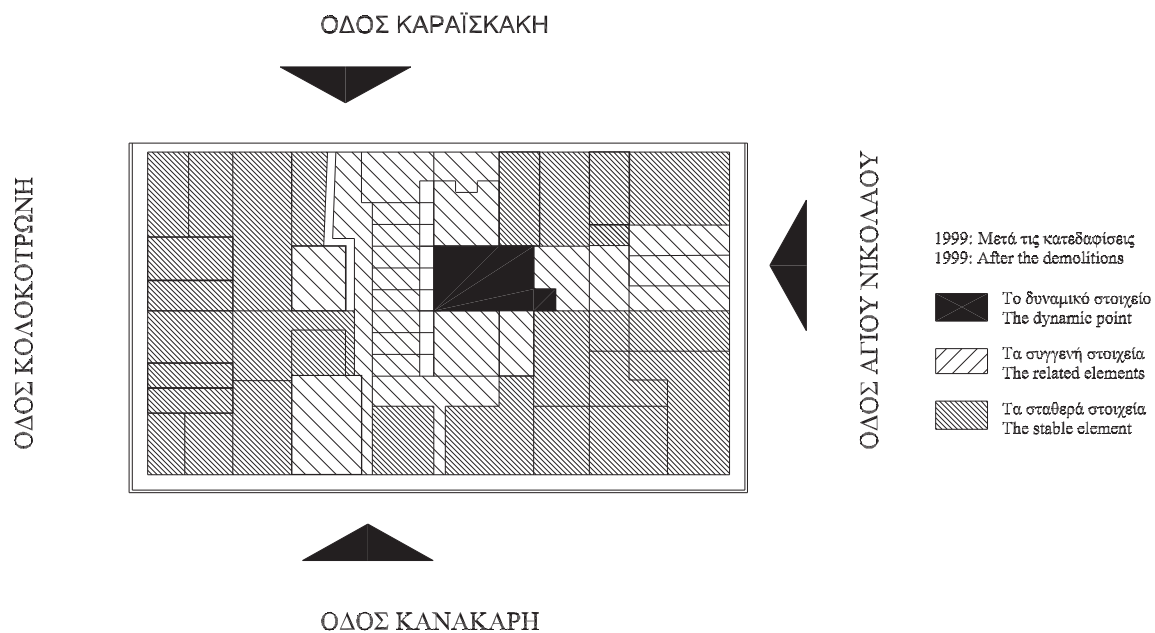


13



15





18



19

Extended summary

Property, Plan and Use Transformations of a Block in the Historical Centre of Patras

BARBARA DESPINIADOU

Architect - Urbaniste, Dr University of Patras

Abstract

This research derives from the problems that have occurred in the implementation of policies for the preservation of the historical character of the Greek City. It reveals the insufficiency of the studies on the identity of the city of Patras, especially of its historical centre. Focusing on a concrete block, it associates public and private practices regarding property, land use, building, architectural morphology and the protection of the architectural heritage. The transformations of all these factors are considered during the 19th and 20th centuries. Finally, the research wishes to show the need for a multidimensional approach to urban space in order to indicate the proper policies for the preservation and revelation of its character.

1. INTRODUCTION

Preservation and revelation of the historical character of the European city is a central theme of European policy for urban environment that is not limited in space, but also has a cultural dimension.

The hypothesis put forward derives from the problems that have occurred in the application of preservation policies for the Greek City and especially Patras.

The research, focusing on a concrete block of the historical centre of Patras, maintains that the problems arise from substantive matters, not from procedural ones.

Patras is a European city, given that it was planned in 1829 with the participation of European engineers, based on European urban prototypes.

The urban plan of the new Lower City included 41 blocks and the central area 18 of these. This area remains until now the most active part of the city.

Interior space of these blocks changed because of the rearrangement of the properties. In spite of these interior changes, urban tissue remained invariable as the main public space of the city, deprived, however, of public buildings.

During the 1970's the contour of the area changed because of the intensive building activity based on intensive

land exploitation. In contrast, during the 1980's there were no changes because of a great number of scheduled buildings.

A new period of restoration has recently begun, while that the earthquake of 1993 increased the need for interventions.

The most dramatical change of this area is the gradual elimination of the traditional uses housed in its buildings. Nowadays, the productive activities that had been housed in the historical centre have disappeared.

We must notice that the recent process of restoration is improvised and fragmentary, based on insufficient studies and policies.

2. BLOCK 29: PERMANENCE AND CHANGES

Block 29 is one of the 18 in the historical centre of Patras.

Today, in spite of its resistance to changes during the two centuries and the survival of an industrial cluster, it is pushed to a radical transformation. The steam mill of the 19th century, located in this block, is a big complex, but its fragmentation into many properties and different uses has broken its unity. Preservation policies being implemented today are insufficient, so the traces of the past gradually disappear from the block.

Extensive material was drawn from the city archives (old cadastral map, municipal and personal archives) in order to be examined, together with the public policies and the laws, the private practices of the owners. Thanks to this method, public urban policy acquires its social dimension.

Despite the reference to only one block it is not difficult for us to draw some conclusions about the private and public policies regarding the use of land, housing, commerce, the productive activities, etc.

Generalization that derives from the concrete example is not in the spirit of this research: on the contrary, generalization creates many problems in the understanding of the city.

This research, thanks to a multidimensional analysis of space, wishes to link the partial to the general and to perceive the particular relation between public and private, as expressed in the concrete place.

At the beginning of the town planning the whole property (6446 m²) of the block was public. Until 1865 it was distributed among 34 private owners.

The biggest site was 889 m² and the smallest one was 16 m². One of the owners succeeded in acquiring a big ownership (3000m²) in order to install its steam mill, which was determinant for the evolution of the block. Finally, in 1898, the National Bank of Greece put up the whole complex for auction.

The bank kept its ownership until 1917 and sold it to a merchant later on.

The united part of the block was gradually divided in separate parts, each one with different use, and passed into the hands of different owners.

3. PUBLIC AND PRIVATE SPACE OF BLOCK 29

The process of shaping and reshaping of public and private space, of closed and open area, is very interesting. The final conclusion is that the relationship between private and public space, even in the case of the street-plan, depends on private practices. There is no original design: instead private practices adapt public initiative to their needs.

The architectural typologies of the building area, and especially of the factory, have determined its subsequent uses. During the German Occupation stores and offices were

housed there. From the 1940's till the 1970's the Public Security Service was installed in the same place. Finally, the greater part of the factory was burnt and torn down. The remaining scheduled part is going to be repaired.

The inactivity of the factory complex in housing new uses is notable, in spite of a law which allowed the separate use of the different parts.

In the rest of the block, apart from the factory, the evolution of the buildings was mainly determined by the small size of the sites and the productive and commercial uses of the basement, which were under protection. Most of the sites were finally rebuilt.

4. CONCLUSIONS

The contemporary situation is very interesting.

Two facades of the block (Kanakari and Kolokotroni str.) are definitely shaped, while in the third facade (Saint Nikolaou str.) the central part is free from buildings.

Now, the dynamic element of the block is the remaining scheduled building of the old factory. The way it is going to be restored and the new uses that it will house, establishing new relationships between public and private space, depend exclusively on private initiative. But private owners are not interested in any other matter except for the exploitation of their properties. The lack of public initiative is dramatic, since, in this case, it cannot be replaced by the private. A new municipal plan that will incorporate private practices is the key for the rehabilitation of the block.

Τεχνικά Χρονικά, Επιστημονική Έκδοση ΤΕΕ

Οδηγίες για τη συγγραφή των άρθρων

1. Τα άρθρα δεν πρέπει να είναι μεγαλύτερα από 10 σελίδες μεγέθους ΕΛΟΤ Α4 ελληνικού κειμένου. Σε αυτές περιλαμβάνονται οι φωτογραφίες, τα σχήματα και οι πίνακες.
2. Κάθε άρθρο περιλαμβάνει απαραίτητα, στην αρχή, περίληψη μέχρι 20 γραμμές, στήλης δίστηλου κειμένου. Η περίληψη γράφεται σε μία παράγραφο, δεν περιέχει τύπους και δίνει το πρόβλημα, τα μέσα και τις μεθόδους για τη λύση του και τα κύρια αποτελέσματα. Είναι αυτοτελής, δηλαδή δεν αναφέρεται σε σχέσεις ή στη βιβλιογραφία του άρθρου. Ο αναγνώστης δεν θα πρέπει να διαβάσει το άρθρο για να καταλάβει την περίληψη. Η τήρηση των οδηγιών συγγραφής της περίληψης έχει ιδιαίτερη σημασία για την τεκμηρίωση της εργασίας σύμφωνα με τις διεθνείς προδιαγραφές.
3. Ο τίτλος πρέπει να είναι σύντομος και σαφής.
4. Η εισαγωγή περιλαμβάνει οπωσδήποτε σύντομη ανασκόπηση προηγούμενων εργασιών και επεξηγεί με ποιον τρόπο συμβάλλει το άρθρο στην επιστημονική περιοχή του.
5. Οι συμβολισμοί, αν υπάρχουν, ανεξάρτητα από ενδεχόμενη επεξηγήσή τους στο κείμενο, συγκεντρώνονται σε μία ενότητα, όπου επεξηγούνται όλα τα σύμβολα που χρησιμοποιούνται στο άρθρο.
6. Η βιβλιογραφία αριθμείται και αναγράφεται με τη σειρά: συγγραφέας, τίτλος βιβλίου ή άρθρου, εκδοτικός οίκος ή περιοδικό, έτος έκδοσης, σελίδα(ες) ή αριθμός τεύχους και σελίδα(ες). Παραπομπή στη βιβλιογραφία γίνεται με τον αριθμό της αντίστοιχης βιβλιογραφικής αναφοράς σε αγκύλη.
7. Η αδρή διάρθρωση του κειμένου είναι: περίληψη, εισαγωγή, συμβολισμοί, κυρίως κείμενο, βιβλιογραφία.
8. Τα άρθρα συνοδεύονται από εκτεταμένη περίληψη στα αγγλικά. Η έκτασή της είναι ίση με το 1/3 περίπου του ελληνικού κειμένου. Δεν περιέχει σχήματα, φωτογραφίες και βιβλιογραφία, αλλά γίνεται αναφορά σε αυτές του ελληνικού κειμένου. Η εκτεταμένη περίληψη στα αγγλικά περιλαμβάνει και αυτή, στην αρχή, σύντομη περίληψη (abstract) μέχρι 20 γραμμές, στήλης δίστηλου κειμένου, αντίστοιχη της ελληνικής.
9. Είναι δυνατή και η δημοσίευση αγγλικού κειμένου και, σε εξαιρετικές περιπτώσεις (αξιόλογες εργασίες διαπρεπών επιστημόνων του εξωτερικού), γαλλικού ή γερμανικού, με αντίστοιχη εκτεταμένη περίληψη στα ελληνικά. Το γαλλικό ή γερμανικό κείμενο περιλαμβάνει, στην αρχή, εκτός από τη γαλλική ή τη γερμανική σύντομη περίληψη και αγγλική όπως παραπάνω.
10. Τα άρθρα υποβάλλονται σε πρωτότυπο, γραμμένο σε ΗΥ με γράμματα Times New Roman Greek και τυπωμένο σε postscript laser εκτυπωτή, στη μία όψη του χαρτιού και σε τρία αντίγραφα. Αυτό ισχύει τόσο για το αρχικό κείμενο όσο και για το αναθεωρημένο. Μετά την πρώτη κρίση, τα κείμενα με τις διορθώσεις των κριτών επιστρέφονται στο ΤΕΕ. Τα κείμενα είναι δίστιχα, γραμμένα με χαρακτηριστές λευκούς, 10 στιγμών, όρθιους. Οι στήλες του κειμένου έχουν περασιά αριστερά-δεξιά, μήκος αράδας 8,5 εκ. και η μεταξύ τους απόσταση είναι 0,5 εκ. Το διάστιχο είναι 15 pt. Για τη δημιουργία παραγράφων το κείμενο αρχίζει 0,5 εκ. δεξιάτερα από την περασιά. Το (νοητό) πλαίσιο του κειμένου κάθε σελίδας έχει πλάτος 17,5 εκ. και ύψος 24 εκ., εκτός από την πρώτη σελίδα του κυρίως κειμένου και την πρώτη σελίδα της εκτεταμένης περίληψης που έχουν ύψος 23 εκ. Η αρίθμηση της εργασίας γίνεται (εκτός πλαισίου) στο άνω μέρος της σελίδας.
11. Η πρώτη σελίδα του άρθρου αρχίζει με τον τίτλο του άρθρου, με γράμματα πεζοκεφαλαία, μαύρα, 20 στιγμών, όρθια. Ο τίτλος είναι κεντραρισμένος με διάστιχο 25 pt, εάν γράφεται σε περισσότερες από μία αράδες. Μένει ένα κενό 1,3 εκ. και ακολουθεί το όνομα του συγγραφέα, ξεκινώντας από την αριστερή περασιά της σελίδας, με γράμματα κεφαλαία, 11 στιγμών, μαύρα, όρθια. Κάτω από το όνομα του συγγραφέα, με αρχή την αριστερή περασιά, γράφεται η ιδιότητά του, με πεζά γράμματα, λευκά, 11 στιγμών, όρθια. Αν οι συγγραφείς είναι περισσότεροι του ενός, τα ονόματά τους γράφονται το ένα δίπλα στο άλλο κεντραρισμένα και κάτω από κάθε όνομα γράφεται συμμετρικά η ιδιότητα του συγγραφέα. Οι συγγραφείς θα πρέπει να γράφουν το όνομά τους στην ονομαστική (και με τον ίδιο ακριβώς τρόπο σε όλες τις δημοσιεύσεις τους, ώστε να γίνεται μία μόνον καταχώρηση του ονόματός τους στο INDEX του περιοδικού). Μένει ένα κενό 2,2 εκ. και ακολουθεί το δίστιχο κείμενο. Στην αρχή της αριστερής στήλης γράφεται η σύντομη περίληψη, με γράμματα 9 στιγμών, λευκά, πλάγια, με διάστιχο 13 pt.
12. Στο τέλος του άρθρου, μετά από μία λεπτή διαχωριστική γραμμή, γράφονται, το ένα κάτω από το άλλο, τα ονόματα των συγγραφέων με γράμματα μαύρα, 9 στιγμών, όρθια, πεζά, ξεκινώντας από την αριστερή περασιά. Κάτω από κάθε όνομα γράφονται η ιδιότητα και η διεύθυνση του συγγραφέα σε όλο το πλάτος του πλαισίου με γράμματα λευκά, 9 στιγμών, όρθια, πεζά, με διάστιχο 13 pt.
13. Η παραπομπή σε σημείωση γίνεται με εκθετική αύξουσα αρίθμηση και οι σημειώσεις γράφονται με γράμματα λευκά, 9 στιγμών, όρθια, πεζά, είτε στο τέλος της αντίστοιχης σελίδας σε όλο το πλάτος του πλαισίου, μετά από μία λεπτή διαχωριστική γραμμή, είτε όλες μαζί, στο τέλος του κειμένου και πριν τη βιβλιογραφία.
14. Η εκτεταμένη περίληψη στα αγγλικά αρχίζει από χωριστή σελίδα που γράφεται με τις ίδιες προδιαγραφές που ισχύουν για το ελληνικό κείμενο. Φέρει τον υπέρτιτλο "Extended summary" που γράφεται 0,5 εκ. άνω και αριστερά του τίτλου, με γράμματα 9 στιγμών, λευκά, πλάγια. Στο επάνω μέρος της γράφεται ο τίτλος του άρθρου και τα ονόματα του/των συγγραφέων με την ιδιότητά του(ς). Ακολουθεί δίστιχο κείμενο, στην αρχή του οποίου γράφεται η σύντομη περίληψη. Στο τέλος του κειμένου γράφονται τα ονόματα του/των συγγραφέων, όπως στο ελληνικό κείμενο.
15. Οι φωτογραφίες, τα διαγράμματα και τα σχήματα πρέπει να είναι μονόστιχα ή δίστιχα, όχι μεγαλύτερα από το 1/2 της σελίδας και σε εξαιρετικές περιπτώσεις μέχρι μία σελίδα. Προετοιμάζονται στην τελική τους μορφή και επικολλούνται στο κείμενο από το συγγραφέα. Το χαρτί των φωτογραφιών πρέπει να είναι στιλπνό (όχι ματ). Οι υπότιτλοι των σχημάτων και φωτογραφιών, καθώς και κάθε κείμενο επεξηγηματικό, είναι στα ελληνικά και στα αγγλικά με γράμματα 9 στιγμών, λευκά, πλάγια, με διάστιχο 13 pt.
16. Η αρίθμηση των κεφαλαίων και των παραγράφων γίνεται με το δεκαδικό σύστημα, αλλά μέχρι τετρανήφια αρίθμηση, π.χ. 3, 3.2, 3.3.5, 3.4.1.3.
17. Οι επικεφαλίδες των κεφαλαίων και των παραγράφων αρχίζουν στην αριστερή περασιά του κειμένου και γράφονται: α) οι επικεφαλίδες των κεφαλαίων, με γράμματα κεφαλαία, 12 στιγμών, μαύρα, όρθια, β) οι επικεφαλίδες των παραγράφων με δινήφια αρίθμηση, με γράμματα πεζά, 10 στιγμών, μαύρα, όρθια και γ) οι επικεφαλίδες των παραγράφων με τρινήφια ή τετρανήφια αρίθμηση, με γράμματα πεζά, 9 στιγμών, μαύρα, όρθια.
18. Η αρίθμηση της βιβλιογραφίας αρχίζει 0,5 εκ. δεξιά από την περασιά. Οι βιβλιογραφικές αναφορές γράφονται με γράμματα 8 στιγμών, όρθια, λευκά, εκτός από τον τίτλο του βιβλίου, τον τίτλο και τον τόμο του περιοδικού ή τον τίτλο του συνεδρίου, που γράφονται με γράμματα 8 στιγμών, όρθια, μαύρα. Το διάστιχο στην περίπτωση αυτή είναι 12 pt.
19. Η αρίθμηση των μαθηματικών σχέσεων τελειώνει στη δεξιά περασιά και γίνεται κατά κεφάλαιο, με αριθμούς σε παρένθεση, π.χ. (3.5), (4.8) κ.λπ. Αναφορά στις σχέσεις γίνεται με τη σύντμηση: σχ. (3.5), σχ. (4. 8) κ.λπ.
20. Η αρίθμηση των πινάκων και των σχημάτων είναι σειριακή, π.χ. 1, 2, 3, κ.λπ., και η αναφορά στους πίνακες και τα σχήματα γίνεται ως εξής: σχήμα 1, πίνακας 2 κ.λπ.
21. Τα άρθρα, μετά την έγκρισή τους, φωτογραφίζονται από το τελικό κείμενο του/των συγγραφέα/ων και με αυτή τη μορφή δημοσιεύονται. Η πιστή τήρηση των οδηγιών έχει ιδιαίτερη σημασία για την ομοιομορφία γραφής των εργασιών και την τελική εμφάνιση των περιοδικών. Για το σκοπό αυτό, οι συγγραφείς πρέπει, μαζί με το τελικό κείμενο, να αποστέλλουν και τη δισκέτα του κειμένου συμβατή με PC και γραμμένη σε επεξεργαστή κειμένου WORD για WINDOWS ή σε ASCII format, για ενδεχόμενες βελτιώσεις στην εμφάνιση της εργασίας τους.
22. Κάθε συγγραφέας δικαιούται μέχρι 5 τεύχη του περιοδικού, στο οποίο είναι δημοσιευμένη η εργασία του. Επίσης, διευκολύνεται να τυπώσει ανάτυπα της εργασίας του στο τυπογραφείο του αναδόχου, με τους όρους και τις τιμές της σύμβασης, με την οποία γίνεται η έκδοση των τευχών.