



Η ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ
ΤΟΥ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΤΩΝ ΣΠΕΤΣΩΝ
ΚΑΙ Η ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΣΕ ΑΥΤΗ

Ντούση Αλεξάνδρα - Πρίφτη Ελένη_επιμέλεια
Διμέλλη Δέσποινα_επίβλεψη



_Σκοπός της παρούσας ερευνητικής εργασίας είναι η διερεύνηση της πολεοδομικής εξέλιξης του παραδοσιακού οικισμού των Σπετσών στο πέρασμα των χρόνων, καθώς και η επίδραση του τουρισμού στη διαμόρφωσή του.



Ενότητες

Παραδοσιακοί οικισμοί

Η εξέλιξη του οικισμού των Σπετσών μέχρι και τον 18ο αιώνα

Η ανάπτυξη του παράλιου οικισμού (18ος - 19ος αιώνα)

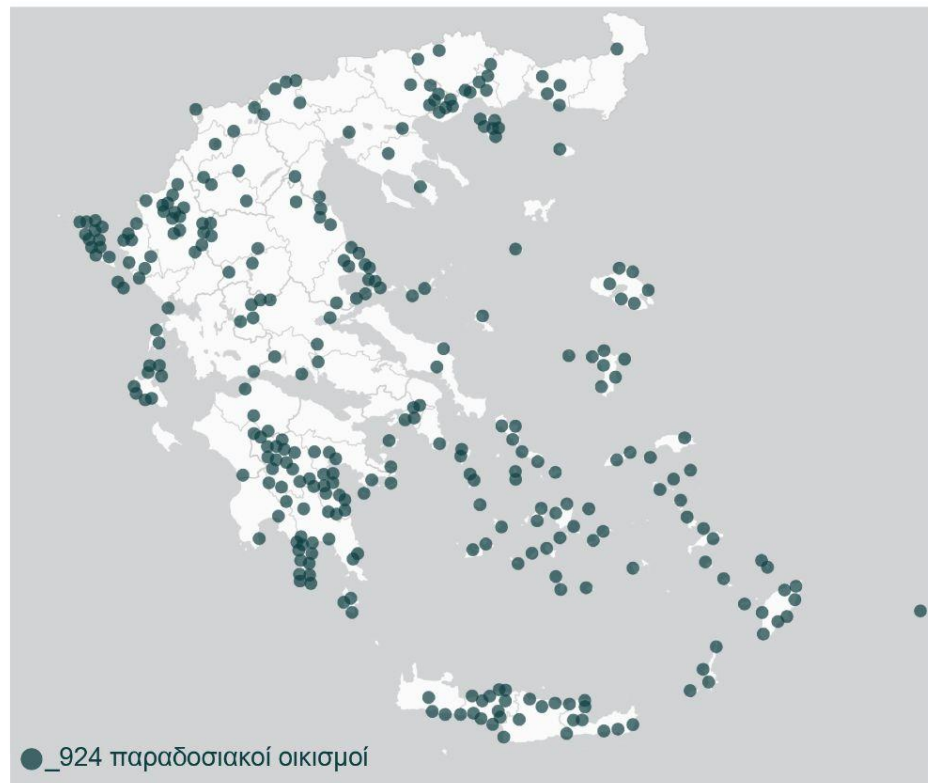
Η ακμή και η παρακμή του 19ου αιώνα

Ο τουρισμός ως κοινωνικός παράγων διαμόρφωσης του οικισμού

Ο οικισμός σήμερα και η τουριστική ανάπτυξη



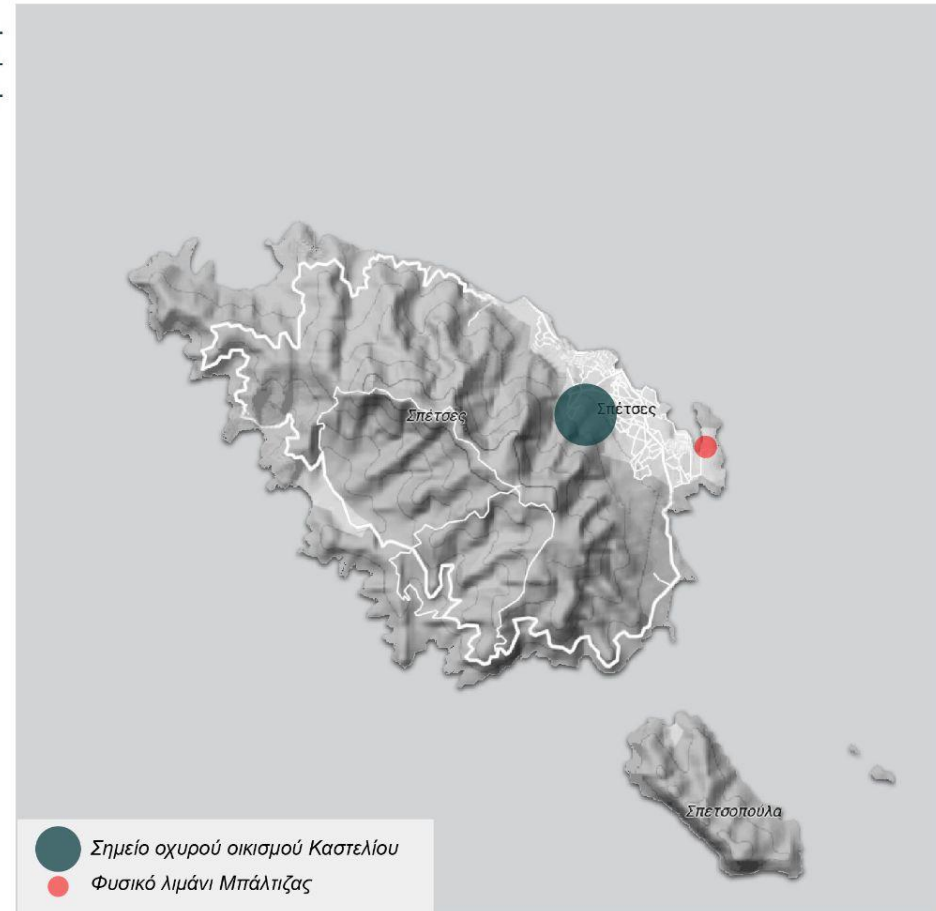
Ως παραδοσιακός οικισμός χαρακτηρίζεται κάθε μικρό οικιστικό σύνολο ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής δομής, το οποίο διαμορφώνεται ανάλογα με τις εκάστοτε συνθήκες και παραδόσεις και αποτελεί εξαιρετικό δείγμα λαϊκής αρχιτεκτονικής με μοναδικά κοινωνικά και ιστορικά χαρακτηριστικά.





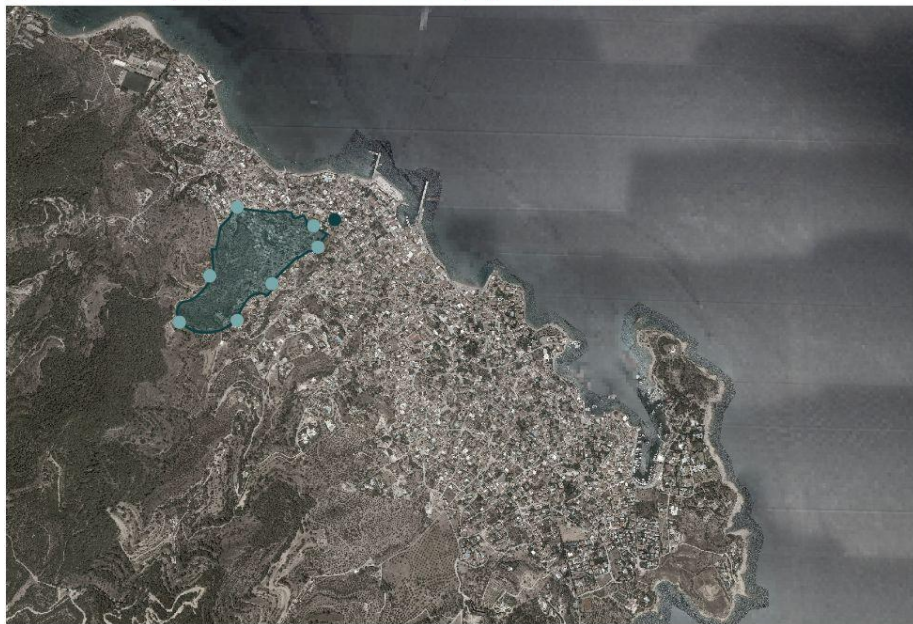
ύπαρξη πληθυσμού από το 2.300 π.Χ._
 Διαρκείς πειρατικές επιδρομές έως τον 15ο αιώνα_
 16ος αιώνας ίδρυση «Καστελίου»_

_έκταση 22,5τ.χλμ.
 _σχήμα ωοειδές
 _ήπιο ανάγλυφο
 _μοναδικός οικισμός : Σπέτσες



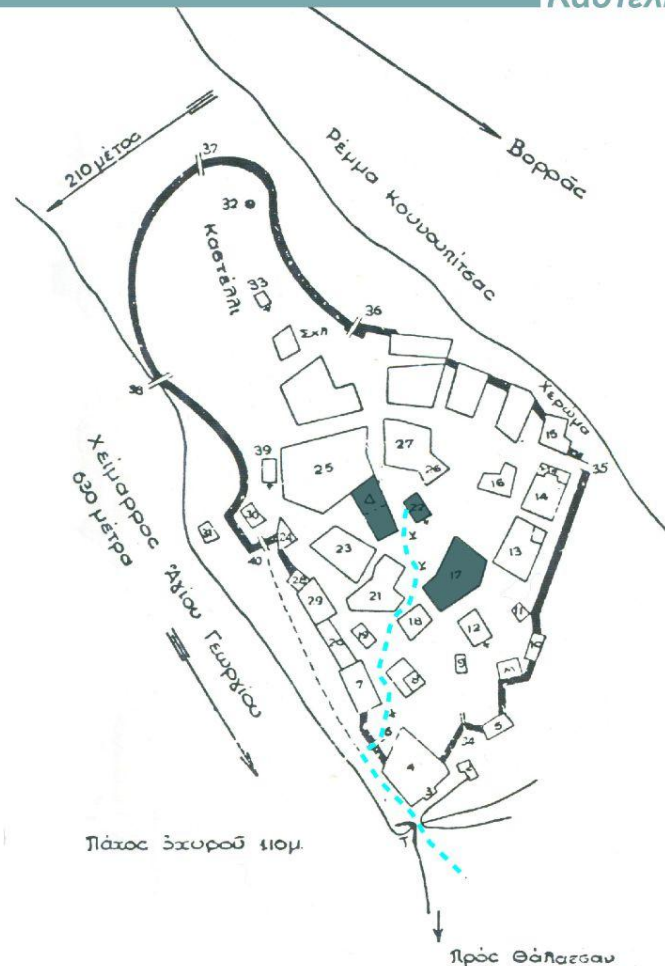
Βορράς_θάλασσα
 Νότος_πευκοδάσος - καταφύγιο
 Ανατολή - Δύση_χαράδρες
 προστατευτικό τείχος με πύργο
 σπίτια σε σειρά - τμήμα της οχύρωσης
 δαιδαλώδες δίκτυο κυκλοφορίας

_1769: καταστροφή του Καστελίου και ερήμωση του νησιού



Υπόμνημα

- 1 Γέφυρα Αγίου Γεωργίου
- 2 Οικία
- 3 Πύργος
- 4-5 Οικίες
- 6 Πύλη οχυρού
- 7-11 Οικίες
- 12 Αγία Τριάδα
- 13-14 Οικίες
- 15 Χέρωμα
- 16 Οικία
- 17 Ξενώνας
- 18-21 Οικίες
- 22 Ταξίαρχαι
- 23 Οικία
- 24 Κρεσποπλεία & Κουρείο
- 25-31 Οικίες
- 32 Ανεμόμυλος
- 33 Άγιος Βασίλειος & Θέση Ακροπόλεως
- 34-37 Πύλες οχυρού
- 38 Γέφυρα & Πύλη οχυρού
- 39 Παναγία
- 40 Πύλη οχυρού
- Μ Οικία Μπούκουρη
- Δ Παλαιά Δημογεροντία
- ΜΜ Μητροπολιτικό Οίκημα
- Σχ Σχολείο



1774_

επανακατοίκηση νησιού και
επέκταση του οικισμού έξω από
τα τείχη με επίκεντρο το λιμάνι

Ναυτική κοινότητα_

Πρόκριτοι
Καπεταναίοι
Έμποροι
Βιοπαλαιστές

Διάρθρωση του οικισμού σε συνοικίες_

Ντάπια
Μπάλιτζα
Άγιος Νικόλαος
Ανάληψη
Κουνουπίτσα
Σουριμπούτι



Υπόμνημα

● όριο παράλιου οικισμού
● Καστέλι

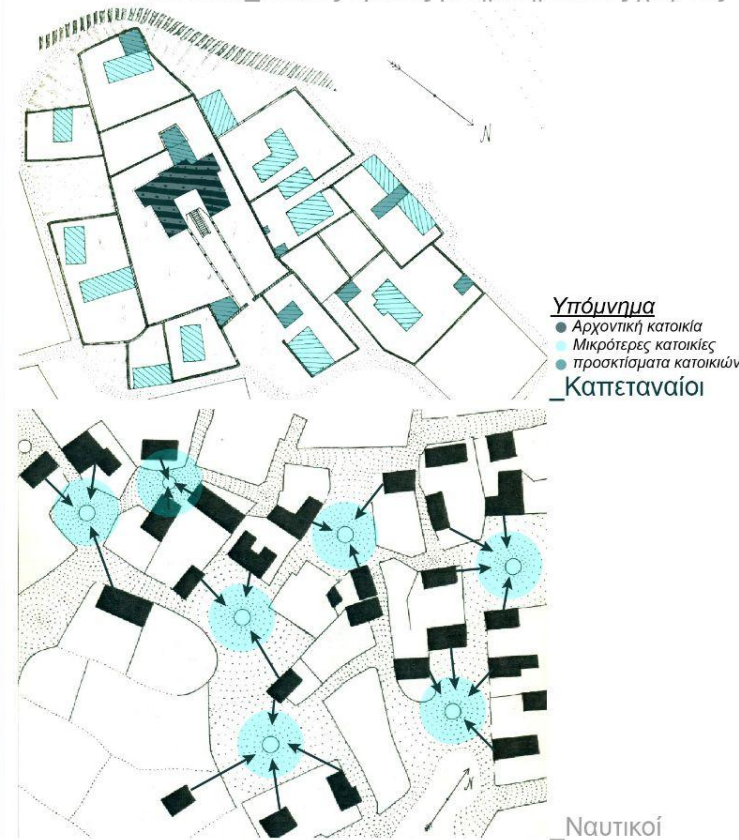


Υπόμνημα

- καπεταναίοι
- πλοιοκτήτες
- ναύτες
- ψαράδες
- αγρότες
- έμποροι
- οδικός άξονας
Καστελίου - Μπαλτίτσας

Σχέσεις μελών → διάρθρωση συνοικίας_

Καπεταναίοι_αρχοντικά πλαίσισιμμένα από μικρότερες κατοικίες
Ναυτικοί_πυκνές ομάδες με ημιδημόσιους χώρους



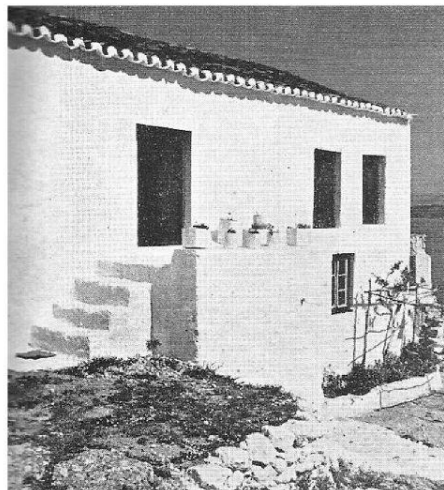
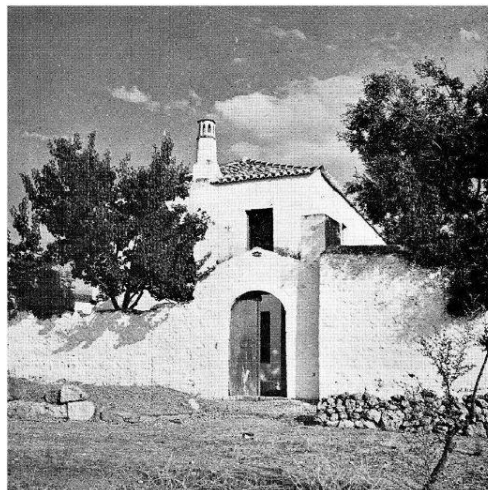
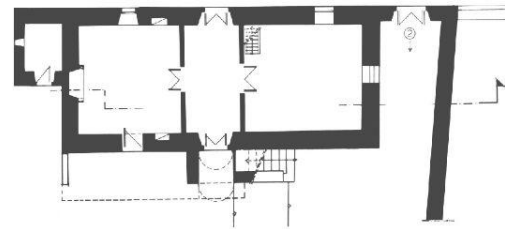
Χαρακτηριστικά_

επιρροές από ανατολή & δύση

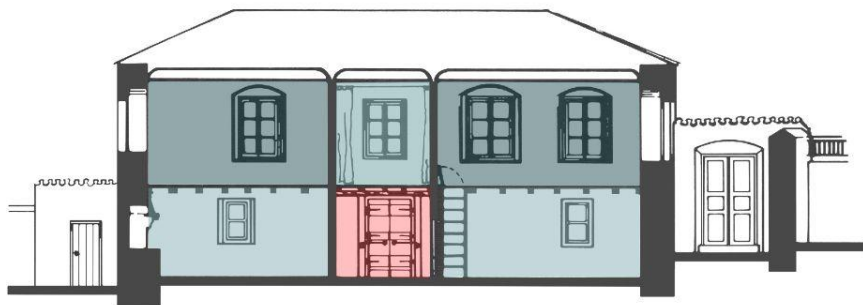
εξωτερικά_λιτή γεωμετρία

εσωτερικά_πλούσιος διάκοσμος

έμφαση στη σχέση εσωτερικού - εξωτερικού χώρου







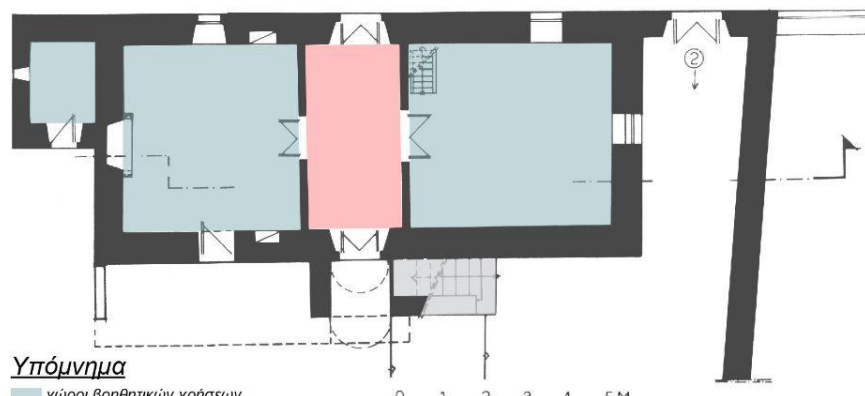
Τομή



Υπόμνημα

■ χώροι καθημερινής χρήσης
■ κουρτίνα

Κάτοψη ορόφου



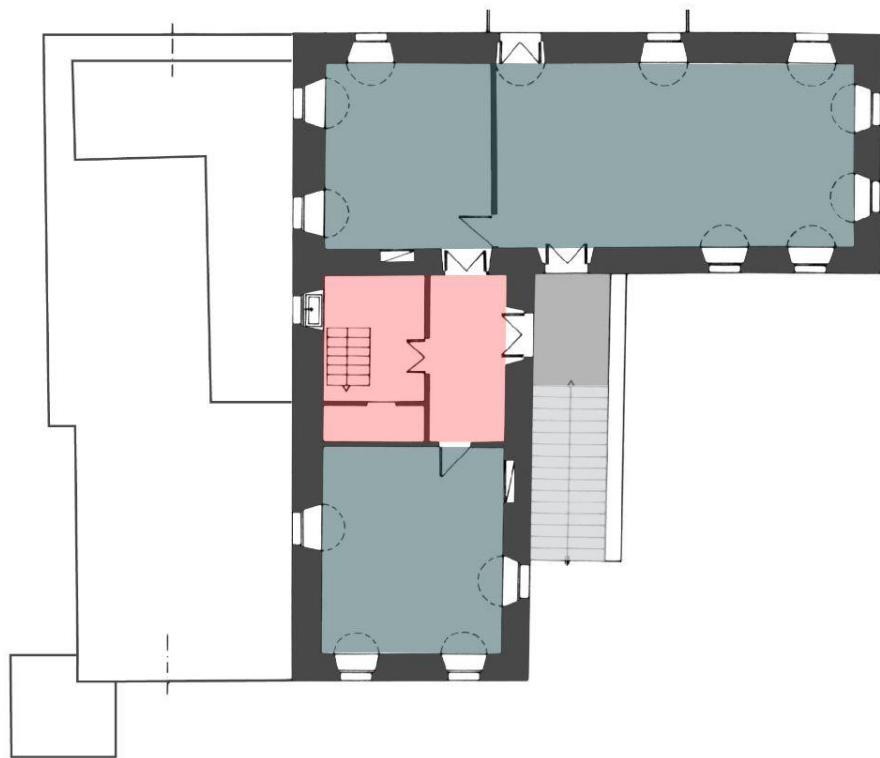
Υπόμνημα

■ χώροι βοηθητικών χρήσεων
■ καθημερινά χειμερινών μηνών

0 1 2 3 4 5M

Κάτοψη ισογείου

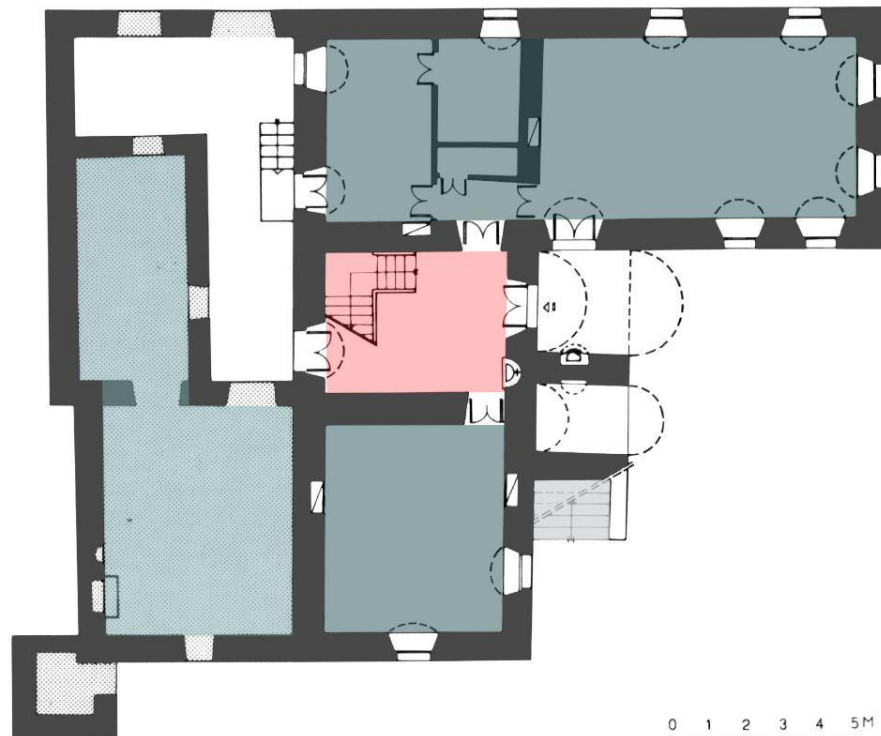




Υπόμνημα

- χώροι καθημερινής χρήσης
- χώρος εισόδου / χώρος αποθήκευσης
- πλατύσκαλο εισόδου
- πέτρινη σκάλα

Κάτοψη ορόφου



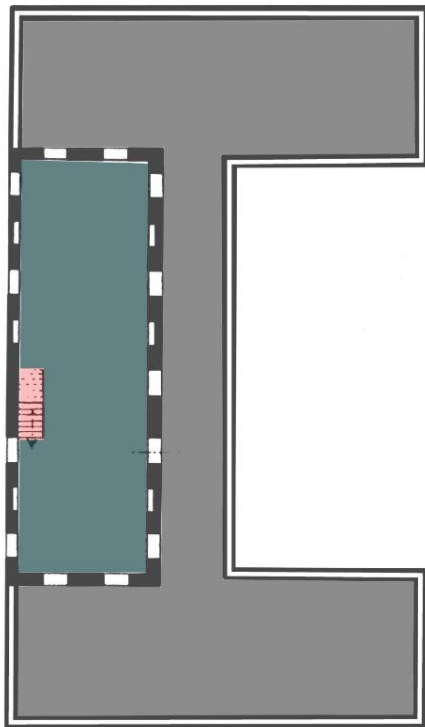
Υπόμνημα

- χώροι καθημερινής χρήσης
- χώρος εισόδου / χώρος αποθήκευσης
- χώροι βοηθητικών χρήσεων
- πέτρινη σκάλα

0 1 2 3 4 5 M

Κάτοψη ισογείου

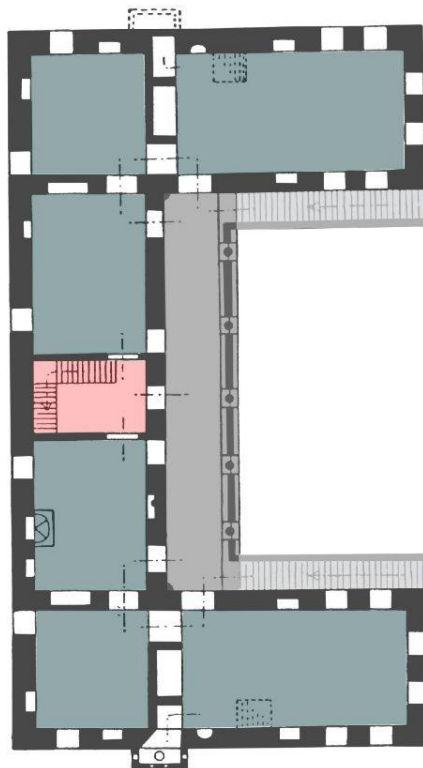




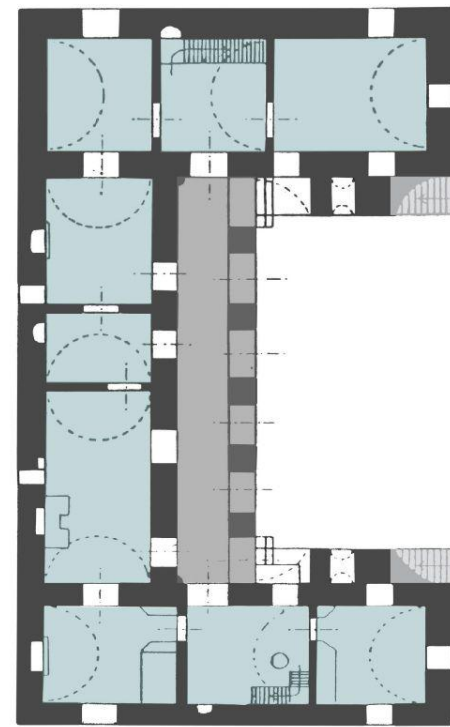
Κάτοψη καλοκαιρινού

Υπόμνημα

χώρος καλοκαιρινού	χώροι βοηθητικών χρήσεων	προστώ
χώροι καθημερινής χρήσης	χώρος εισόδου / κλίμακα	πέτρινες σκάλες
	δώμα / χώρος εκτόνωσης	



Κάτοψη ορόφου



Κάτοψη ισογείου





Ακμή 19ου αιώνα_

Επανάσταση 1821

Κοινωνική - πνευματική ανάπτυξη

Αύξηση πληθυσμού

1840 - 1850_ νέα αρχοντικά στην παραλία

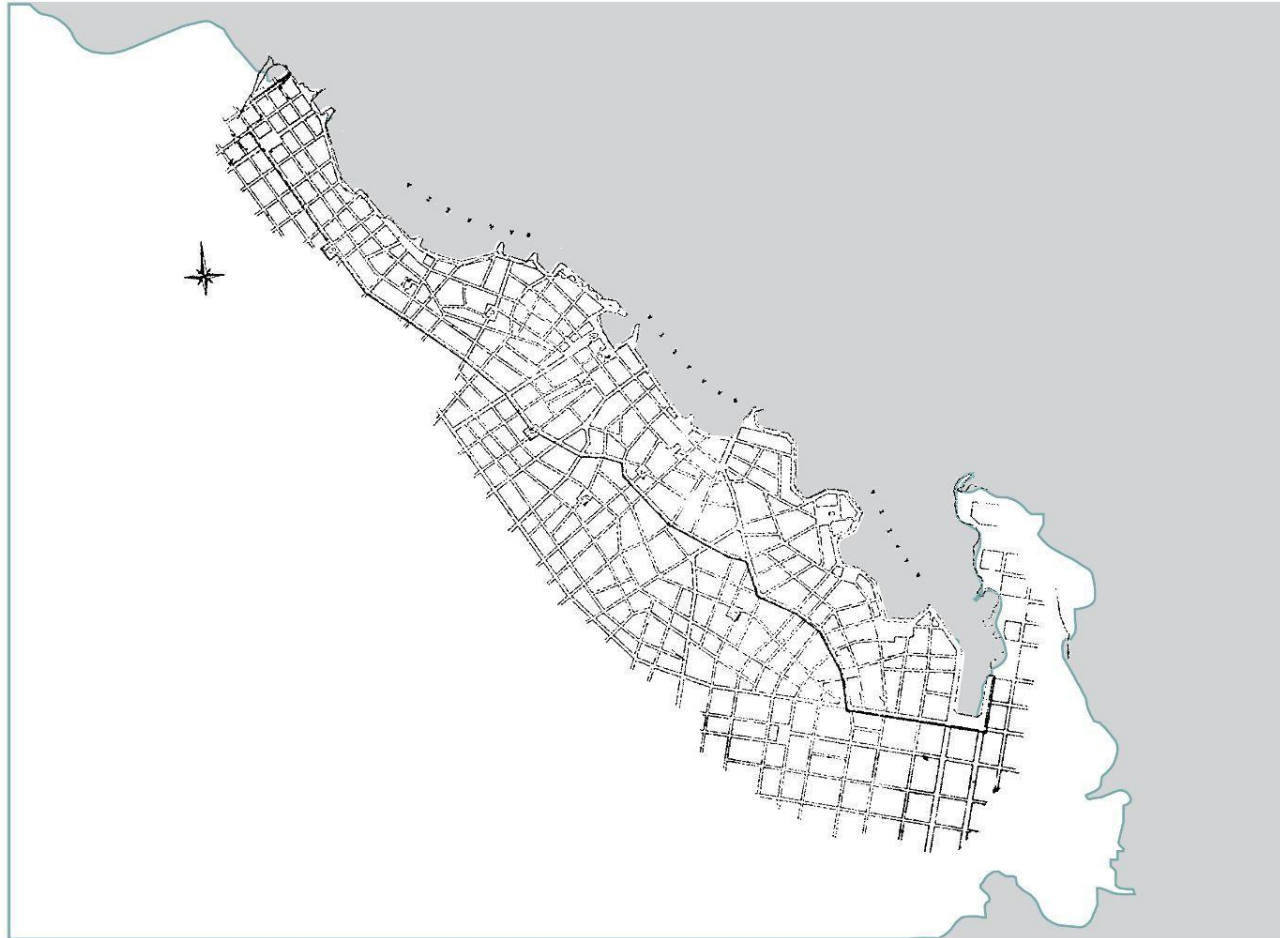


ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΠΛΕΥΡΑ Νο 1

ΣΠΕΤΣΑΙ

χαρακτηριστικά

ευθυγράμμιση - τυποποίηση ιστού
μονοκεντρικό σύστημα οργάνωσης
παράβλεψη υφιστάμενης κοινωνικής δομής



Υπόμνημα

— όρια οικοδομικών τετραγώνων

παρακμή_

Οικονομική δυσχέρεια

Μετανάστευση πληθυσμού

Υποβάθμιση ναυτιλίας

Ανάπτυξη γύρω από το εμπορικό κέντρο



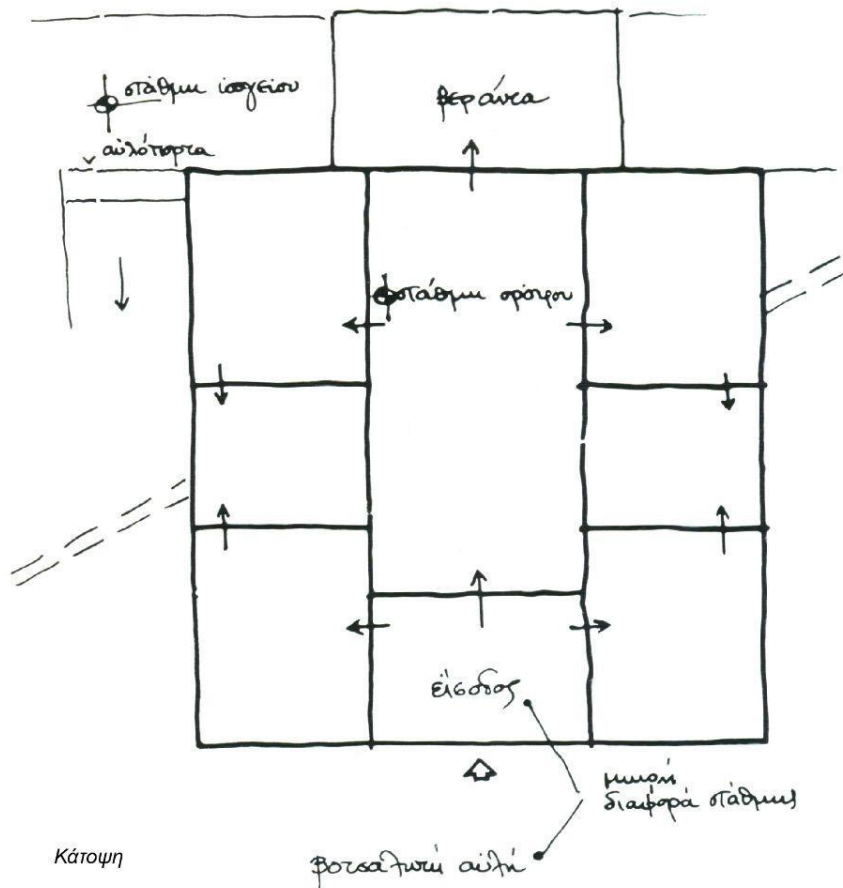
Υπόμνημα

οικισμός Σπετσών

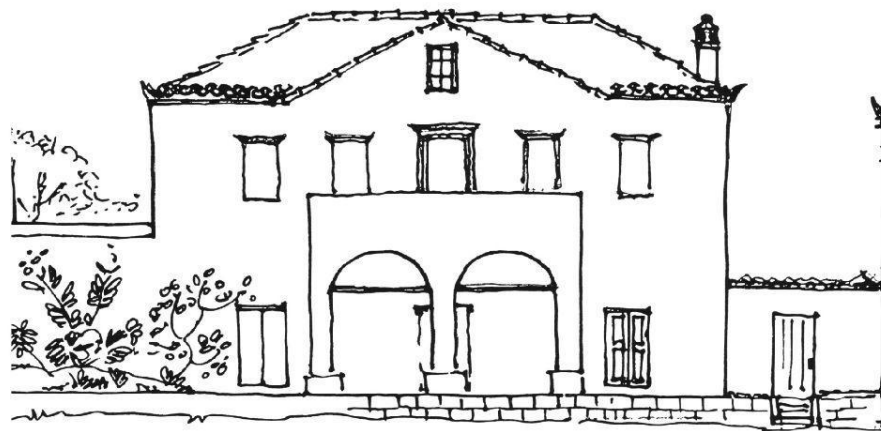
Ντάτια

αγρότες

παραλιακός δρόμος



χαρακτηριστικά_
 συμμετρία όψεων
 αετωματική απόληξη στέγης
 έντονες φωτοσκιάσεις
 τετράγωνη κάτοψη
 μικρά μπαλκόνια στον πρώτο όροφο



Βόρεια Όψη



κλασικισμός_
σταδιακή ένταξη στο περιβάλλον του οικισμού
αφομοίωση
έντονη αλληλεπίδραση της τοπικής παράδοσης
και ακαδημαϊκής αρχιτεκτονικής
«λαϊκός» νεοκλασικισμός





_Αρχές 20ου αι

ξενοδοχείο «Ποσειδώνιο»

παραθεριστικός προορισμός ευρωπαϊκού επιπέδου
έργα υποδομής - ευημερία



Μεταπολεμικά_

κρατική παρέμβαση
οργανωμένος τουρισμός
«Ξενία Σπέτσες»





Υπόμνημα

- Περίγραμμα οικισμού στις αρχές του 20^{ου} αιώνα
- Επέκταση οικισμού
- Οικοδόμηση σε πρώην αγροτικές εκτάσεις

Συνέπειες

διαμόρφωση πυκνού ιστού
έλλειψη δημόσιων χώρων
αλλοίωση παραδοσιακού χαρακτήρα οικισμού

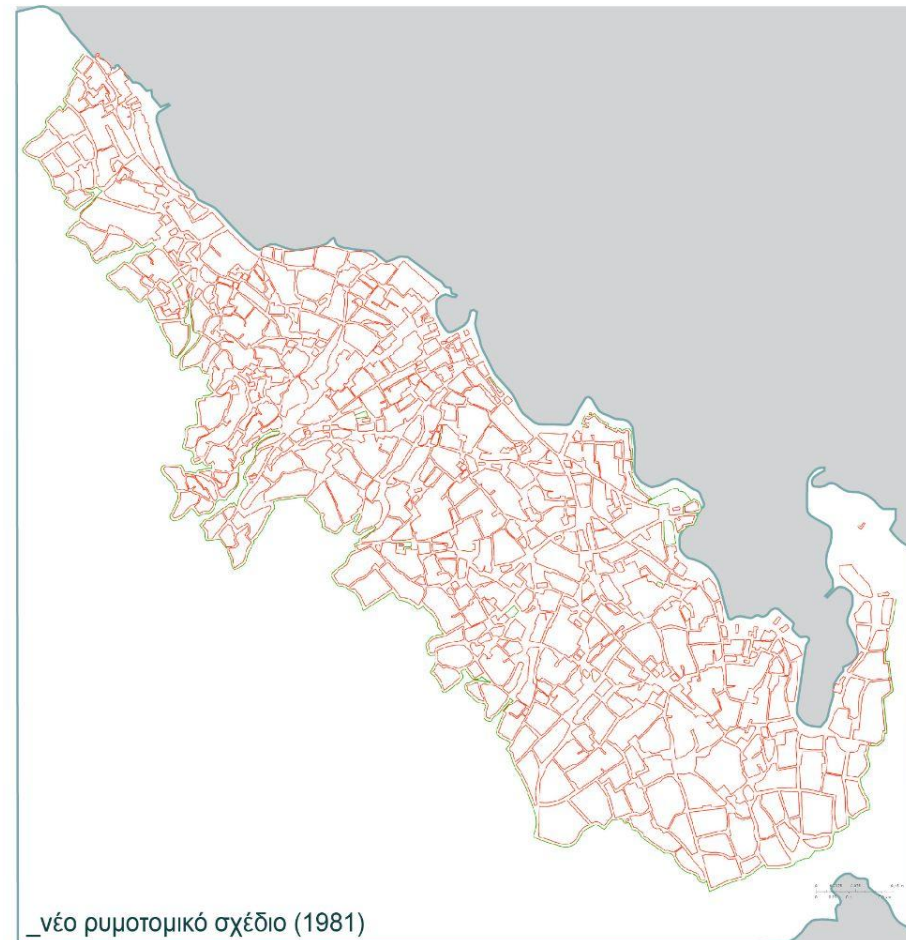
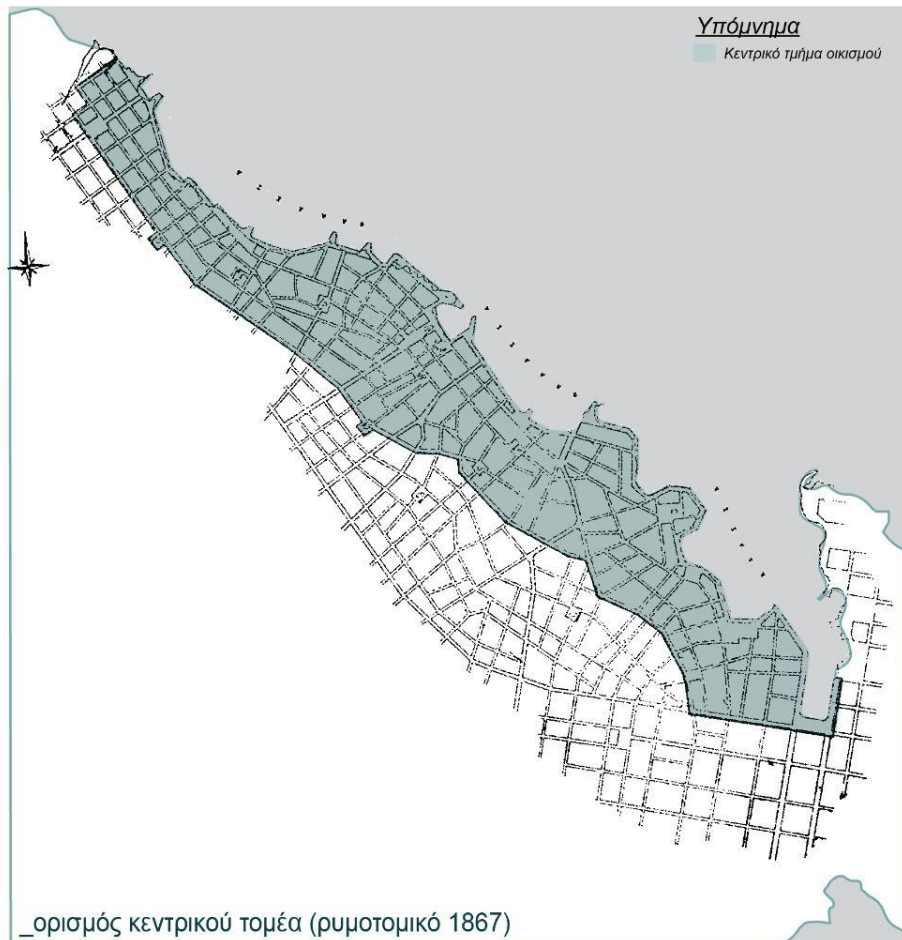
Υπόμνημα

- κατοικίες - αναλλοίωτες
- κατοικίες & όρια που καταργούνται
- νέες κατασκευές
- νέες κατασκευές & όρια σε πρώην δημόσιο χώρο

Πυκνώσεις οικιστικού ιστού

με κάλυψη κενών χώρων υφιστάμενων οικοπέδων
με ανέγερση επιπλέον ορόφων σε υφιστάμενες κατασκευές





εμπορικό κέντρο_Τομείς Α & Β
 κύριο τμήμα οικισμού_Τομείς Γ & Δ
 περιμετρική ζώνη_Τομέας Ε



Τομέας	Σ.Δόμησης	Κάλυψη	Οικ.Σύστημα	Όροφοι	Ύψος
Τομέας Α'	1,2	100%	Συνεχές	2	7,00 μ.
Τομέας Β'	0,8	75%	Πτέρυγες	2	7,00 μ.
Τομέας Γ'	0,8	60%	Πτέρυγες	2	6,50 μ.
Τομέας Δ'	0,5	50%	Πτέρυγες	2	7,00 μ.
Τομέας Ε'	0,3	30%	Πτέρυγες	2	7,00 μ.

Τομέας Σ.Δόμησης Κάλυψη Οικ.Σύστημα Όροφοι Ύψος

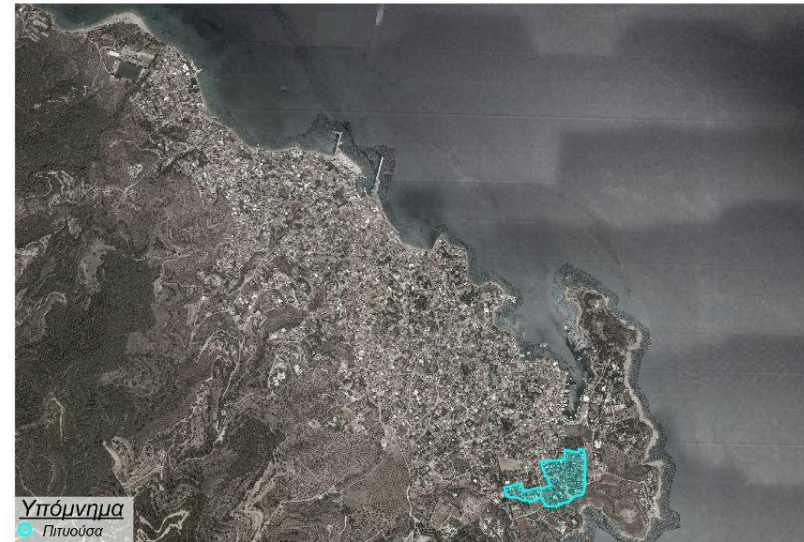
Τομέας Α'	1,2	100%	Συνεχές	2	7,00 μ.
Τομέας Β'	0,8	75%	Πτέρυγες	2	7,00 μ.
Τομέας Γ'	0,8	60%	Πτέρυγες	2	6,50 μ.
Τομέας Δ'	0,5	50%	Πτέρυγες	2	7,00 μ.
Τομέας Ε'	0,3	30%	Πτέρυγες	2	7,00 μ.



παραθεριστική κοινότητα_
74 κατοικίες
14 οικοδομικά τετράγωνα
35.000 τ.χλμ.



_η Πιτυούσα στην περιοχή της Μπάλιτζας



Τήρηση περιορισμών_
πολεοδομικών
τυπολογικών
μορφολογικών





Υπόμνημα

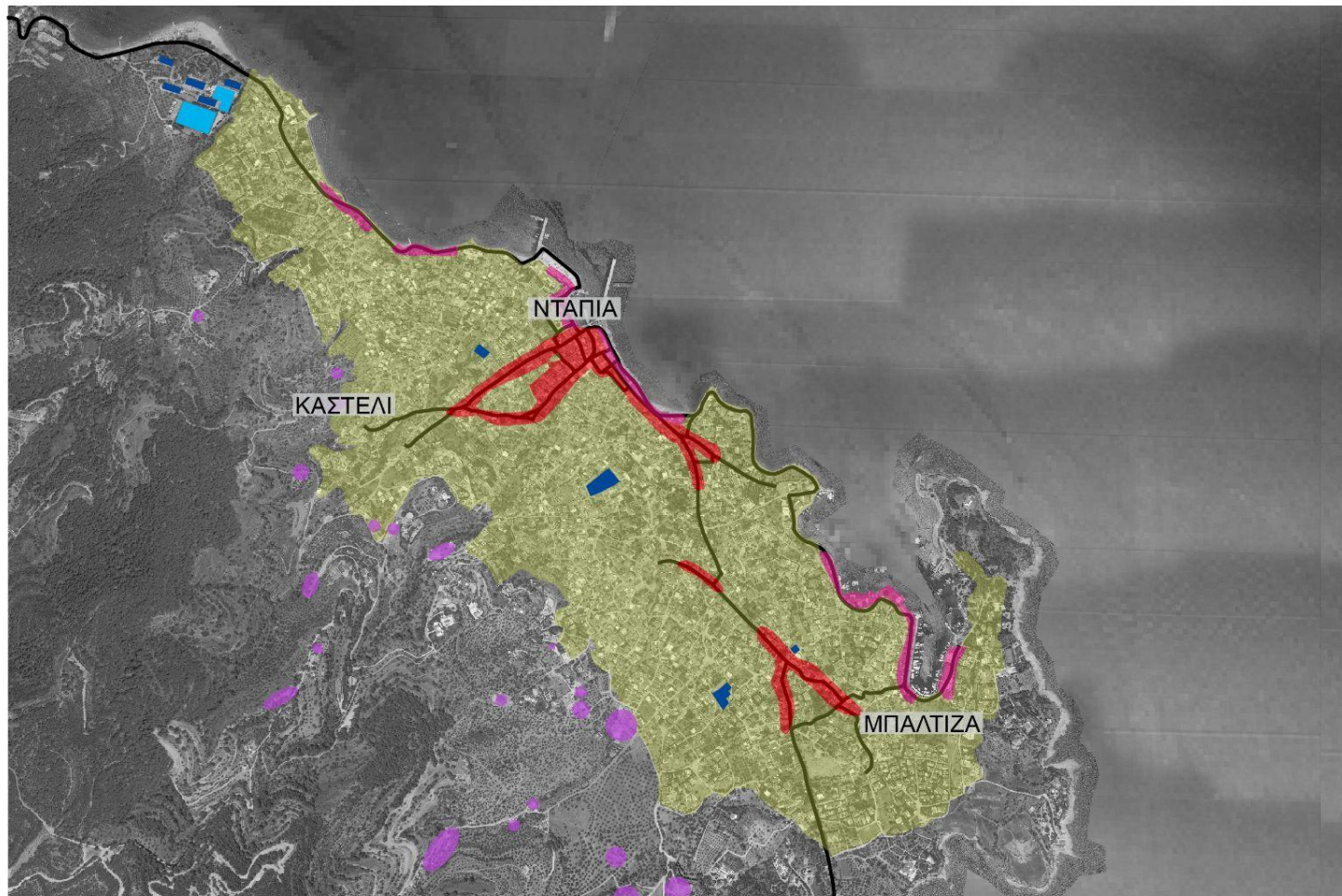
- Ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις
- Διαμερίσματα βραχυχρόνιας μίσθωσης

Ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις_
μεγάλα ξενοδοχεία
μικρής κλίμακας συγκροτήματα

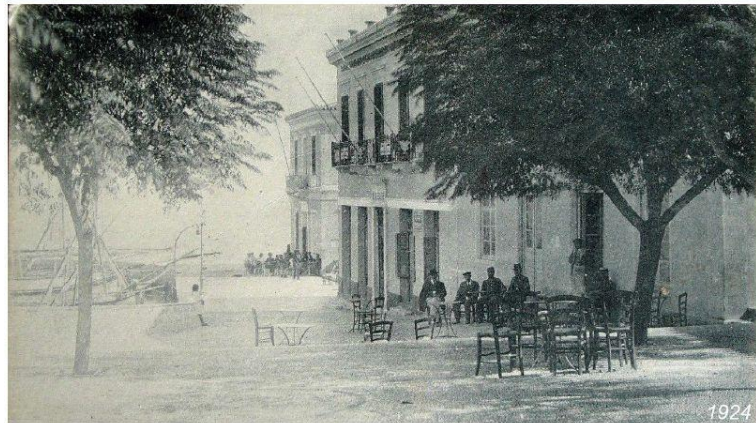


Τουριστικές κατοικίες_
υφιστάμενα κτίρια - πρώην
μόνιμες κατοικίες
εξοχικές κατοικίες (βίλες)



Υπόμνημα

- κατοικία
- εμπόριο
- εστίαση - αναψυχή
- εκπαιδευτικές χρήσεις
- αθλητικές εγκαταστάσεις
- οχλούσες χρήσεις
- κύριοι οδικοί άξονες



διαχρονικός χαρακτήρας χρήσης κτιρίου_



2021



Υπόμνημα

- κύριος οδικός άξονας
- οδικός άξονας κίνησης
- δίκτυο πεζοδρόμων
- παραλιακός πεζόδρομος

Οδικό δίκτυο_
δαιδαλώδεις γεωμετρίες
έλλειψη πεζοδρομίων





πεζόδρομοι_
βαθμίδες
βοτσαλωτά ή πλακόστρωτα
μικρά πλάτη
παραλιακή διαδρομή
αμιγής πεζόδρομος
τις ώρες αιχμής





Υπόμνημα

- διαμορφωμένοι χώροι πρασίνου
- μη διαμορφωμένοι χώροι πρασίνου
- πλataώματα
- οργανωμένοι χώροι στάθμευσης μηχανοκίνητων
- άτυποι χώροι στάθμευσης μηχανοκίνητων



Χώροι πρασίνου_
γειτονιές_
ανεκμετάλλευτοι χώροι
κέντρο - παραλιακό μέτωπο_
λίγες διαμορφωμένες επιφάνειες

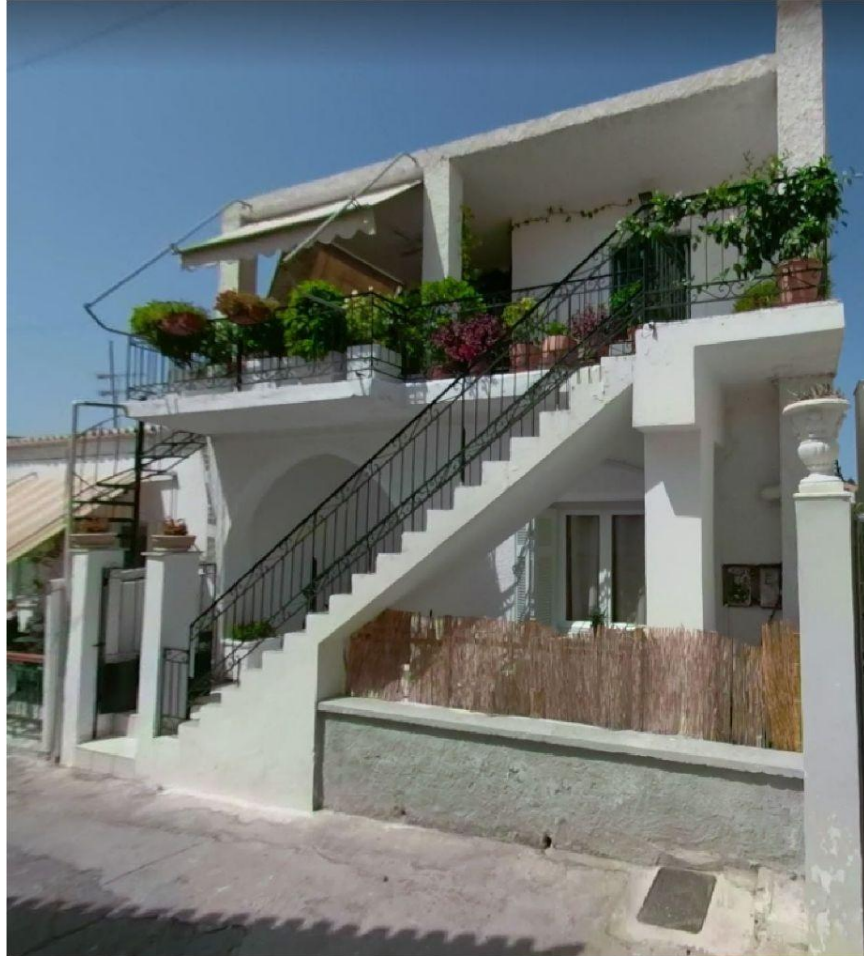


Πλατείες_
γειτονιές_
μικροί χώροι
περίβολοι εκκλησιών
παραλιακό μέτωπο_
υπερτοπικός χαρακτήρας
καταπάτηση χώρων
από χρήσεις εστίασης



Στάθμευση_

λίγοι οργανωμένοι χώροι | ταύτιση με χώρους πρασίνου
έντονη παρόδια στα κεντρικά σημεία
άτυπη σε κενά οικόπεδα, πλατείες, πλατώματα, περιβόλους εκκλησιών



Μαζικός τουρισμός 20ου αι

προσαρμογή του οικιστικού συνόλου στις τουριστικές απαιτήσεις
αλλοίωση της παραδοσιακής εικόνας του οικισμού

Σημερινή κατάσταση

διατήρηση αρχιτεκτονικών τυπολογιών και
μορφολογικών χαρακτηριστικών του οικισμού
τήρηση περιορισμών δόμησης
οικισμός 2 ταχυτήτων - εποχικότητα





Ευχαριστούμε πολύ!