

ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ
ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

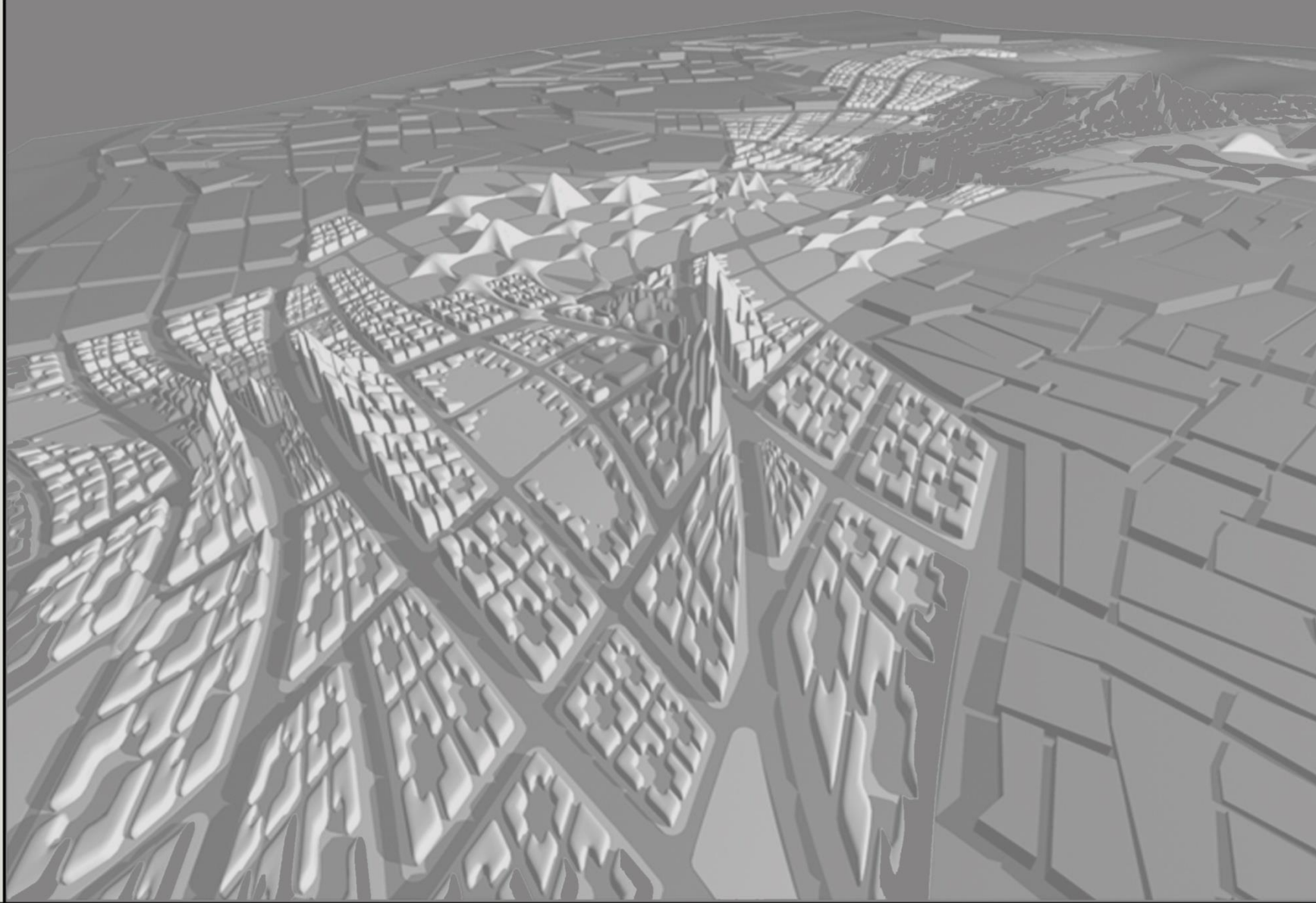
ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ
ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ

“ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ -
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ”

ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ -
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ

ΑΘΗΝΑ, 2013



Εκπόνηση:
Ζήγρα Ειρήνη
Επίβλεψη:
Χανιώτου Ελένη

Διπλωματική μεταπτυχιακή εργασία

Δυνατότητες αναβάθμισης του αστικού ιστού
ο ρόλος του οικοδομικού τετραγώνου

ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
“ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ-ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ”
ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ-ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

«Δυνατότητες αναβάθμισης του αστικού ιστού. Ο ρόλος του οικοδομικού τετραγώνου»

Εκπόνηση εργασίας: Ζήγρα Ειρήνη
Επιβλέπουσα καθηγήτρια: Χανιώτου Ελένη
Αθήνα, 2013

Ευχαριστίες...

Σε αυτό το σημείο θα ήθελα να ευχαριστήσω όλους όσους συνέβαλλαν στην εκπόνηση της παρούσας διπλωματικής εργασίας. Συγκεκριμένα θα ήθελα να ευχαριστήσω ιδιαίτερα την κα Λαμπρίδη Ζωή, αρχιτέκτονα μηχανικό, για τις πολύτιμες πληροφορίες που μου παρείχε. Τέλος, την καθηγήτριά μου, κα Χανιώτου Ελένη για τις συμβουλές, τις χρήσιμες υποδείξεις και την άψογη συνεργασία.

Εισαγωγή 7

ΜΕΡΟΣ Α΄: ΤΟ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ ΣΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ

1. Αστικός σχεδιασμός και βιωσιμότητα 11

1.1 Η έννοια του αστικού σχεδιασμού στην Ελλάδα..... 11

1.2 Η βιωσιμότητα ως έννοια..... 12

 1.2.1 Βιώσιμος σχεδιασμός των πόλεων 13

 1.2.2 Βιώσιμος σχεδιασμός των ελεύθερων αστικών χώρων 17

 1.2.3 Ο ρόλος του πράσινου στην πόλη..... 18

 1.2.4 Κατηγοριοποίηση αστικού πρασίνου 19

2. Το οικοδομικό τετράγωνο στην ιστορία του αστικού σχεδιασμού 21

2.1 Μεσαιωνική πόλη 23

2.2 Η Κανονιστική πολεοδομία του Haussmann στο Παρίσι (1853-1870) 24

 Το οικοδομικό τετράγωνο του Haussmann 25

2.3 Η αγγλική κηπούπολη (1898)..... 28

2.4 Οι πόλεις καθ’ ύψος του Le Corbusier: Ville radieuse 30

2.5 Η περίοδος μετά τον ΄Β Παγκόσμιο Πόλεμο 32

2.6 Σύντομα συμπεράσματα..... 38

3. Νομοθετικά πλαίσια και προγράμματα ενίσχυσης ακάλυπτων χώρων στις ευρωπαϊκές χώρες 39

3.1 Σκανδιναβικές χώρες 39

3.2 Αυστρία 44

3.3 Γερμανία 47

3.4 Κάτω Χώρες..... 51

3.5 Σύντομα συμπεράσματα..... 53



ΜΕΡΟΣ Β΄: ΤΟ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

1. Αναδρομή στη νεότερη πολεοδομική εξέλιξη..... 55

1.1 Στην εποχή του μοντέρνου κινήματος..... 55

1.2 Η μεταπολεμική περίοδος 59

1.3 Περίοδος μετάβασης στον περιβαλλοντικό σχεδιασμό 62

1.4 Η εξέλιξη του νομοθετικού πλαισίου για τους ακάλυπτους χώρους 63

2. Το οικοδομικό τετράγωνο ως αστική μονάδα αναφοράς 68

2.1 Η κοινωνικο-οικονομική φύση του οικοδομικού τετραγώνου..... 68

2.2 Οι ακάλυπτοι χώροι των οικοδομικών τετραγώνων 69

3. Περιπτώσεις ανάπλασης μέσω της συνένωσης ακάλυπτων χώρων στον ελληνικό χώρο 76

3.1 Περίπτωση μελέτης στον Πειραιά 76

3.2 Περίπτωση μελέτης στο Παγκράτι, Αθήνα 79

3.3 Περίπτωση μελέτης στα Κάτω Πατήσια, Αθήνα 80

3.4 Περίπτωση εφαρμογής στο Δήμο Ταύρου, Αθήνα..... 81

3.5 Περίπτωση μελέτης στα Άνω Λιόσια, Αθήνα..... 82

3.6 Περίπτωση εφαρμογής στην Καλαμαριά, Θεσσαλονίκη 85

3.7 Σύντομα συμπεράσματα..... 86

4. Λόγοι αδυναμίας εφαρμογής των Ενεργών Οικοδομικών Τετραγώνων..... 87

4.1 Αδυναμία του θεσμικού πλαισίου - έλλειψη πολιτικής βούλησης 87

4.2 Έλλειψη ενδιαφέροντος κατασκευαστικού τομέα 88

4.3 Ιδιοκτησιακό καθεστώς - Νοοτροπία πολιτών/ιδιοκτητών 88

5. Θετικές επιπτώσεις από την εφαρμογή των Ενεργών Οικοδομικών Τετραγώνων..... 90

5.1 Αστικό «κύτταρο»..... 90

5.2 Δίκτυο ελεύθερων χώρων 91



5.3 Κυκλοφοριακό	97
5.4 Αξίες γης	97
5.5 Αναβάθμιση πίσω όψεων κτιρίων.....	97
5.6 Κοινωνική συνοχή.....	98
5.7 Διαφάνεια.....	99
Συμπεράσματα	101
Βιβλιογραφία	102
Κατάλογος εικόνων - σχεδίων	102



Εισαγωγή

Το ζήτημα των αστικών αναπλάσεων υφίσταται στο προσκήνιο αργά αλλά σταθερά, αφού οι ελληνικές πόλεις και ιδιαίτερα τα κέντρα τους τείνουν να φτάσουν σε σημαντικά επίπεδα περιβαλλοντικής υποβάθμισης και αισθητικής απαξίωσης. Τόσο σε περιπτώσεις αναπλάσεων αστικών περιοχών, όπως και σε εξ' αρχής σχεδιασμούς (επεκτάσεις σχεδίων πόλεως, δημιουργία νέων συγκροτημάτων) θα πρέπει να επιδιώκεται στον συνολικό σχεδιασμό και στα επιμέρους στοιχεία του, η επανασύνδεση του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος με το φυσικό στοιχείο. Η εμπειρία εφαρμογών παρεμβάσεων τέτοιου είδους οδήγησε στη σύγχρονη αντίληψη ότι οι αποσπασματικές ενέργειες-επεμβάσεις που πραγματοποιούνται στις πόλεις, δεν εντάσσονται στην αντίληψη μιας «αστικής βιωσιμότητας» που έχει ως στόχο τον ανασχεδιασμό του αστικού χώρου.

Η αναβάθμιση του ιστού των ελληνικών αστικών κέντρων επικεντρώνεται αυτή τη φορά εκ των έσω, με την αξιοποίηση και ενοποίηση των επί μέρους ακάλυπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων και απόδοσή τους σε κοινή χρήση. Το οικοδομικό τετράγωνο διαμορφώνει τους ελεύθερους χώρους, καθορίζοντας σε μεγάλο βαθμό την οπτική αντίληψη του αστικού χώρου. Λαμβάνοντας υπόψη την έλλειψη χώρων πρασίνου και τη διάσπαρτη χωροθέτησή τους στον αστικό ιστό της πόλης σε συνδυασμό με τη μεγάλη έκταση των ακάλυπτων χώρων της πόλης, γίνεται αντιληπτή η ανάγκη αξιοποίησής τους και μετατροπή τους από κενούς-ανεκμετάλλευτους χώρους σε μικρούς χώρους πρασίνου. Έτσι θα επιτευχθεί όχι μόνο η περιβαλλοντική αναβάθμιση της γύρω περιοχής, αλλά θα συμβάλλουν και στην κοινωνική ανάπτυξή της, την επαφή με τη φύση και στη δημιουργία τόπων συνάθροισης και ξεκούρασης. Τα Ενεργά Οικοδομικά Τετράγωνα αποτελούν τον κύριο εκφραστή ενός ευρύτερου συνόλου νόμων και πολεοδομικών εργαλείων αναπλάσεων που επικεντρώνονται στην ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων τα οποία βρίσκονται σε ισχύ από το 1985. Αν και συμπληρώνουν 23 έτη παρουσίας, χρησιμοποιήθηκαν ελάχιστα.

Η αξιοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων και η ενοποίησή τους είναι μία εκδοχή αναβάθμισης του ιστού των πόλεων που εμφανίστηκε από τα μέσα του περασμένου αιώνα στις αναπτυσσόμενες χώρες. Οι δυτικοευρωπαϊκές χώρες πολλές φορές έχουν απευθυνθεί σε αυτή την τακτική διευθέτησης του αστικού χώρου κυρίως μετά τις καταστροφές που προκάλεσαν οι παγκόσμιοι πόλεμοι στο κτιριακό απόθεμα. Ειδικότερα, αν ληφθεί υπόψη η ιστορία, το οικοδομικό τετράγωνο πέρασε από διάφορους μετασχηματισμούς και πειραματισμούς, ενώ έχει υποβληθεί σε μια εξελισσόμενη πολιτικο - οικονομική και κοινωνική διαδικασία, ικανή να επηρεάσει τη δομή και τη χρήση του χώρου. Ωστόσο, ενώ οι εφαρμογές αναπλάσεων που έχουν πραγματοποιηθεί σε ευρωπαϊκές πόλεις ενσωματώνουν δράσεις με σκοπό την αξιοποίηση των ακάλυπτων

χώρων των οικοδομικών τετραγώνων, στην Ελλάδα υπάρχουν ελάχιστες αντίστοιχες εφαρμογές, ειδικότερα αν αναλογιστούμε ότι παρά τις μελέτες και προσπάθειες αξιοποίησης των άρθρων 12 και 13 του ΓΟΚ '85, οι μοναδικές περιπτώσεις εν μέρει εφαρμογών του εργαλείου των Ενεργών Οικοδομικών Τετραγώνων είναι στο Δήμο Ταύρου στην Αθήνα και στην Καλαμαριά Θεσσαλονίκης.

Το αντικείμενο της παρούσας εργασίας είναι η διερεύνηση των πραγματικών δυνατοτήτων που μπορούν να αποδώσουν παρεμβάσεις όπως η ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων και γενικότερα πώς μπορεί η μικρότερη πολεοδομική ενότητα, αυτή του οικοδομικού τετραγώνου να λειτουργήσει μέσα στο πολυδιάστατο περιβάλλον και να δώσει τόσο πρακτικές όσο και ενδιαφέρουσες αρχιτεκτονικές, πολεοδομικές, κοινωνικές και οικονομικές λύσεις σε ένα αστικό πυκνοδομημένο ιστό, αν λάβουμε υπόψη και το γεγονός ότι παρεμβάσεις πολεοδομικής κλίμακας σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου ή ακόμα και σε ομάδες οικοδομικών τετραγώνων συνιστούν λύσεις μικρού κόστους που μπορούν να αποφέρουν σημαντικά αποτελέσματα λειτουργικού και αισθητικού περιεχομένου, αυξάνοντας το βιοτικό επίπεδο των κατοίκων.

Τα *ερωτήματα* όμως που γεννώνται και αποτελούν και τον ουσιαστικό προβληματισμό της εργασίας είναι αν σε έναν αστικό χώρο μικρής κλίμακας και μάλιστα ιδιωτικό όπως αυτός του οικοδομικού τετραγώνου μπορούν να γίνουν παρεμβάσεις που έχουν τη δυνατότητα ανάδειξης μιας ολόκληρης πόλης ή αν ακόμη μπορούν τα οικοδομικά τετράγωνα να αντιμετωπίζονται ως εργαλεία διαχείρισης αστικού και παράλληλα κοινωνικού σχεδιασμού, ώστε να λειτουργήσουν ως «θύλακες» ανάπτυξης. Επιπλέον, μπορεί το εργαλείο των Ενεργών Οικοδομικών Τετραγώνων να εφαρμοστεί μόνο μέσα από διαδικασίες που απαιτούν τη σύμφωνη γνώμη των ιδιοκτητών των εκάστοτε οικοδομικών τετραγώνων; Απλά δε βοήθησε η έλλειψη κατάλληλης ενημέρωσης και πληροφόρησης από τη μεριά του κράτους για την όλη διαδικασία και τη διατήρηση της κυριότητας των δικαιωμάτων των ιδιοκτητών μετά από τέτοιες διαδικασίες. Ή απλά οι ενιαίοι ακάλυπτοι χώροι οικοδομικών τετραγώνων μπορούν να εφαρμοστούν μόνο σε κοινωνικά συγκροτήματα κατοικίας όπου αναγκαστικά οι ιδιοκτήτες αποδέχονται τους όρους διαβίωσης και δεν ανησυχούν για τα δικαιώματα ιδιοκτησίας τους; Η οικονομική κρίση μήπως επαναφέρει την κοινωνική κατοικία ενεργοποιώντας παράλληλα το εργαλείο των Ενεργών Οικοδομικών Τετραγώνων;

Στα πλαίσια της παρούσας εργασίας επιχειρείται η μελέτη του ρόλου του οικοδομικού τετραγώνου στον αστικό ιστό σε δύο επίπεδα που αποτελούν τα δύο μέρη της εργασίας. Το πρώτο αφορά μία κριτική θεώρηση του βιώσιμου σχεδιασμού στον αστικό χώρο μέσω της αξιοποίησης των ακάλυπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων μέσα από βιβλιογραφική έρευνα σε χώρες όπου εφαρμόστηκε κατά τις προηγούμενες δεκαετίες,

ενώ το δεύτερο αφορά το ρόλο που διαδραμάτισε το οικοδομικό τετράγωνο εμβαθύνοντας στην κατεύθυνση της συμβολής των μικρών ακαλύπτων στον ελλαδικό χώρο.

Αναλυτικότερα, στο πρώτο μέρος επιχειρείται μια διαφορετική προσέγγιση του οικοδομικού τετραγώνου προς έναν βιώσιμο σχεδιασμό, ενώ στη συνέχεια μέσα από μία διαχρονική παρουσίαση, επαναπροσδιορίζεται η έννοια και αναδεικνύεται η σημασία του ρόλου των ακαλύπτων χώρων, με βάση τις σύγχρονες ανάγκες και τα προβλήματα των πόλεων. Έμφαση δίνεται στις μορφές και στις πρακτικές που χρησιμοποιήθηκαν κατά περιόδους, στην κατεύθυνση ανασυγκρότησης των πόλεων, με κύριο πυρήνα το οικοδομικό τετράγωνο με σκοπό να γίνει μία ανάγνωση της μορφής του, αλλά και του ρόλου που διαδραμάτιζαν οι εσωτερικοί ακάλυπτοι χώροι στον ευρωπαϊκό χώρο σε συγκεκριμένες χρονικές περιόδους. Η γνωριμία με τον ευρωπαϊκό κόσμο μέσω των παραδειγμάτων-εφαρμογών ή ακόμα και νομοθετικών πλαισίων ή προγραμμάτων που συσχετίζονται άμεσα ή έμμεσα με την ελληνική έννοια 'της ενοποίησης των ακαλύπτων χώρων' βοηθάει ώστε να σχηματιστεί μία άποψη για τον τρόπο που αξιοποιούνται τέτοιου είδους χώροι. Με αναφορά σε σχετικά ευρωπαϊκά παραδείγματα, επιχειρείται μία μετέπειτα σύγκριση με την κατάσταση στη χώρα μας.

Στο δεύτερο μέρος, γίνεται λόγος για την ελληνική εκδοχή των ακαλύπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων προσπαθώντας να χαράξουμε μία πορεία σχετικά παράλληλη στην ευρωπαϊκή κατάσταση. Μελετάται δηλαδή η σημασία των ακαλύπτων χώρων, η διαχρονική τους εξέλιξη και γίνεται μία σύντομη αναφορά σε σχετικά νομοθετικά πλαίσια. Περιγράφεται η γενική υφιστάμενη κατάσταση των ακαλύπτων χώρων, οι προοπτικές αναβάθμισής τους, ενώ η παραβολή περιπτώσεων ανάπλασης μέσω της συνένωσης ακαλύπτων χώρων στον ελληνικό χώρο, με στόχο την αξιολόγηση της μέχρι τώρα εφαρμογής εργαλείων όπως αυτό των Ενεργών Οικοδομικών Τετραγώνων, συμβάλλουν στην κατανόηση των λόγων για τους οποίους τέτοιου είδους εργαλεία δεν εφαρμόστηκαν ουσιαστικά ποτέ. Σε άμεση αντιπαράθεση με τα αίτια ανυπαρξίας εφαρμογών αντίστοιχων των Ενεργών Οικοδομικών Τετραγώνων ακολουθεί μία θεωρητική εκτίμηση των θετικών επιπτώσεων που προκύπτουν από την ενδεχόμενη αξιοποίηση των ακαλύπτων χώρων.



ΜΕΡΟΣ Α΄: ΤΟ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ ΣΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ

1. Αστικός σχεδιασμός και βιωσιμότητα

Η διόγκωση του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος μέσα στην πόλη για στεγαστικούς, οικονομικούς, λειτουργικούς και άλλους λόγους έφερε στην επιφάνεια την ανάγκη για την παρουσία του φυσικού περιβάλλοντος (Αραβαντινός, 1989). Με άλλα λόγια, δημιουργείται η ανάγκη διατήρησης του φυσικού περιβάλλοντος όχι μόνο στις ήδη «φυσικές» περιοχές, αλλά κι εκεί όπου ο άνθρωπος με την παρέμβαση του δημιουργεί ανθρωπογενές περιβάλλον, όπως οι πόλεις. Θα πρέπει δηλαδή να συνυπάρχει το φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον με έναν τρόπο όπου η φύση από τη μία θα συμμετέχει στην επιφάνεια της πόλης ώστε να προσφέρει στον άνθρωπο και στις λειτουργίες της πόλης τις ζωτικές υπηρεσίες της, και από την άλλη θα προστατεύεται από τους κατοίκους της πόλης. Έτσι, στα τέλη της δεκαετίας του '80 εισάγονται οι όροι *αστικός σχεδιασμός* και *βιωσιμότητα* στο διεθνές και ελληνικό λεξιλόγιο που από τότε αλληλοσυνδέονται μεταξύ τους.

1.1 Η έννοια του αστικού σχεδιασμού στην Ελλάδα

Αντικείμενο του αστικού σχεδιασμού είναι η οργάνωση και η χωροθέτηση λειτουργιών και δραστηριοτήτων που προβλέπεται να εξυπηρετήσει ο αστικός χώρος, ο προσδιορισμός των σχέσεων δημόσιου-ιδιωτικού χώρου, η οργάνωση των κινήσεων και τέλος η επεξεργασία των μορφολογικών χαρακτηριστικών των ελεύθερων και των κτισμένων στοιχείων του (Σπυριδωνίδης, 1988). Ο αστικός σχεδιασμός αποτελεί ένα εργαλείο οργάνωσης και ανάπτυξης των πόλεων που μπορεί να αλλάξει ολοκληρωτικά την εικόνα της πόλης μέσα από τη γενική αναβάθμιση της, αλλά και τη βελτίωση των

συνθηκών διαβίωσης. Πολλές φορές συνδέεται με την υποχώρηση του δημόσιου τομέα και την πρωτοκαθεδρία του ιδιωτικού¹. Η Ελλάδα δεν έχει να παρουσιάσει κάποιες ουσιαστικές αστικές παρεμβάσεις μεγάλης κλίμακας. Όσες έχουν πραγματοποιηθεί, τουλάχιστον μέχρι και το τέλος του 20^{ου} αιώνα, εκτυλίσσονται σε μικρή κλίμακα και είναι αποσπασματικές και ήπιες με αποτέλεσμα να μην αποφέρουν αλλαγές στη συνολική εικόνα των πόλεων (Σαρηγιάννης, 2002).

Σύμφωνα με τη Γοσπονδίνη (2000), οι καθιερωμένες πρακτικές του αστικού σχεδιασμού στην Ελλάδα είναι οι ακόλουθες:

- Στη δημόσια αστική γη, όπου ο φυσικός σχεδιασμός του χώρου (ανοικοδομήσεις, αναπλάσεις κ.ά.) αποτελείται είτε από μικρής κλίμακας κτιριακά συγκροτήματα δημόσιου ή κοινωφελούς χαρακτήρα είτε από αποσπασματικές προσπάθειες βελτίωσης του δημόσιου υπαίθριου χώρου της πόλης (πεζοδρομήσεις, διαμορφώσεις πλατειών, αύξηση των χώρων πρασίνου κ.ά.)
- Στην ιδιωτική αστική γη όπου η διαμόρφωση του αστικού σχεδιασμού εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις προθέσεις και τις δυνατότητες των ιδιωτών. Αν και ο ρόλος των σχεδίων πόλης λαμβάνεται υπόψη, παρόλα αυτά ελλοχεύει πάντα ο κίνδυνος χαλάρωσης των ελέγχων τήρησής τους για αλλαγές των πολεοδομικών ρυθμίσεων.

Δύο βασικά ερωτήματα προκύπτουν μέσα από αυτές τις δύο πρακτικές αστικού σχεδιασμού: **το πρώτο ερώτημα** αφορά τί έκταση έχει λάβει ο σχεδιασμός στον δημόσιο και ιδιωτικό αστικό χώρο. Το ερώτημα αυτό βρίσκει την απάντησή του μέσα από τις ίδιες τις διαδικασίες σχεδιασμού. Η έλλειψη κονδυλίων και οικονομικών

¹ Ιστορικά, έχει αποδειχτεί ότι στις κοινωνίες που ακμάζουν, αποτυπώνεται η κυριαρχία του δημόσιου στο ιδιωτικό και υπάρχει ανεπτυγμένη η συλλογικότητα, ενώ σε κοινωνίες που βρίσκονται σε κρίση, η ανάπτυξη των ιδιωτικών συμφερόντων επισκιάζουν το δημόσιο, και ο δημόσιος χώρος επιδέχεται πιέσεις (Σαρηγιάννης, 2002).

πόρων, η έλλειψη πολιτικής βούλησης, οι πεποιθήσεις των τοπικών υπηρεσιών είναι κάποιοι από τους λόγους για τους οποίους ο αστικός σχεδιασμός αφήνεται στους ιδιώτες και λιγότερο στους αρμόδιους φορείς. Έτσι λοιπόν, ο σχεδιασμός απουσιάζει στον δημόσιο υπαίθριο χώρο που αποτελεί τον άμεσα προσφερόμενο χώρο για την εκδήλωση αυτών των διαδικασιών. Βέβαια, με τους κατάλληλους χειρισμούς και μελέτες ακόμα και ο ιδιωτικός χώρος μπορεί να αποτελέσει πεδίο ανάπτυξης και αναβάθμισης (Καραμάνου, 1997-Αραβαντινός, 1997). Παρεμβάσεις πολεοδομικής κλίμακας σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου ή ακόμα και σε ομάδες οικοδομικών τετραγώνων συνιστούν λύσεις μικρού κόστους που μπορούν να αποφέρουν σημαντικά αποτελέσματα λειτουργικού και αισθητικού περιεχομένου, αυξάνοντας το βιοτικό επίπεδο των κατοίκων.

Το δεύτερο ερώτημα αφορά την έκταση που μπορεί να λάβει ο αστικός σχεδιασμός όσον αφορά την αστική κλίμακα. Πρόκειται για το γνωστό ερώτημα, αν θα πρέπει να γίνονται πολεοδομικές παρεμβάσεις μεγάλης ή μικρής κλίμακας και σε ποιες περιπτώσεις οι παρεμβάσεις αυτές ενδείκνυνται. Αν και υπάρχουν υποστηρικτές και των δύο απόψεων, η εμπειρία χρόνων μέσω πρακτικών εφαρμογών, φαίνεται να παραδέχεται ότι το κλειδί για την ανάκτηση του αστικού χώρου βρίσκεται στην ενθάρρυνση της ανάπτυξης σε επίπεδο γειτονιάς (Hall, 2005). Σε αυτή την περίπτωση οι επεμβάσεις μπορούν να είναι μεγαλύτερες σε αριθμό και ο χρονικός ορίζοντας περάτωσης τους μπορεί να είναι πολύ σύντομος.

Αυτά τα δύο ερωτήματα ήταν η αφορμή για να καθορίσουμε το οικοδομικό τετράγωνο και τους ακάλυπτους χώρους τους ως αντικείμενο μελέτης. *Στα πλαίσια αυτής της εργασίας θα προσπαθήσουμε να απαντήσουμε αν σε έναν αστικό χώρο μικρής κλίμακας και μάλιστα ιδιωτικό όπως αυτός του οικοδομικού*

τετραγώνου μπορούν να γίνουν παρεμβάσεις που έχουν τη δυνατότητα ανάδειξης μιας ολόκληρης πόλης.

1.2 Η βιωσιμότητα² ως έννοια

Κατά τη διάρκεια του 20ού αιώνα, παρατηρείται μία ραγδαία αστική ανάπτυξη. Παράλληλα όμως, αναδύονται και σοβαρά αστικά προβλήματα όπως η υποβάθμιση του περιβάλλοντος, η κυκλοφοριακή συμφόρηση και ο κοινωνικός διαχωρισμός. Ιδιαίτερα έντονο εμφανίζεται το φαινόμενο της αστικής διάχυσης το δεύτερο μισό του 20ού αιώνα, που χαρακτηρίζεται από τις μετακινήσεις και εγκαταστάσεις των ανθρώπων όλο και πιο μακριά από το κέντρο της πόλης. (Cereda, 2009).

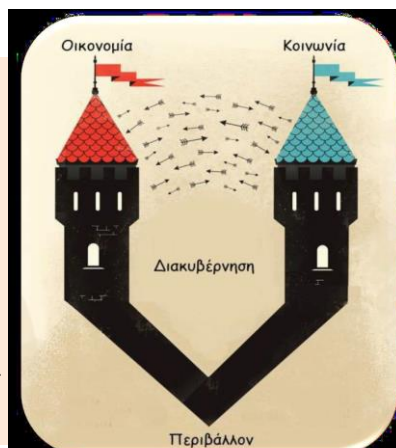
Την δεκαετία του 1970 παρατηρήθηκε μια αλλαγή στην νοοτροπία του δυτικού κόσμου. Στο παγκόσμιο στερέωμα ο λόγος για τη βιωσιμότητα ενεργοποιήθηκε όταν οι επιστήμες ανέδειξαν την ευρύτητα και την κρισιμότητα του περιβαλλοντικού προβλήματος. Το λόγο για τη βιωσιμότητα συγκρότησαν από κοινού, κοινωνικο-οικονομικές και πολιτικές οντότητες συνεπικουρούμενες από επιστήμονες και τεχνοκράτες. Η Λέσχη της Ρώμης (μία ομάδα βιομηχάνων, επιστημόνων και πολιτικών), συνέταξε έκθεση για «τα όρια της ανάπτυξης» (1972). Αυτό έστρεψε την προσοχή στην επανεξέταση των δεικτών ανάπτυξης και την προσπάθεια για εξεύρεση δεικτών που να περιλαμβάνουν μη μετρήσιμες ποσοτικά ανθρώπινες αξίες όπως το περιβάλλον. Υπό το πρίσμα των παραπάνω, διεθνείς συζητήσεις με αντικείμενο τον αστικό σχεδιασμό και τις στρατηγικές ανάπτυξης των

² Στα ελληνικά, δύο ορολογίες χρησιμοποιούνται εναλλακτικά για να αποδώσουν τους όρους sustainable development και sustainability, η βιώσιμη ανάπτυξη και βιωσιμότητα ή αειφόρος ανάπτυξη και αειφορία. Στην εργασία αυτή θα χρησιμοποιήσουμε την πρώτη.

πόλεων επέφεραν αλλαγές στην αντίληψη για τον σχεδιασμό. Η ανατροπή και αλλαγή της κατεύθυνσης του σχεδιασμού βρίσκει την απάντηση σε ένα γνωστό όρο, τη «βιώσιμη ανάπτυξη». Η βιωσιμότητα έγινε η λέξη - κλειδί με βάση την οποία χαραχτηκαν νέες στρατηγικές ανάπτυξης με αρχή τη δημοσίευση της Έκθεσης Brundtland "Our common future" το 1987 και τη Διάσκεψη Κορυφής των Ηνωμένων Εθνών για τη Γη στο Ρίο της Βραζιλίας το 1992, με θέμα «Περιβάλλον και Ανάπτυξη», όπου απέκτησε ευρεία αποδοχή διεθνώς και καθιερώθηκε πρώτη σε σειρά των παγκόσμιων προτεραιοτήτων (Jenks, Burton, Williams, 1996).

Ο ευρύτερα χρησιμοποιούμενος ορισμός της βιώσιμης ανάπτυξης είναι ο κλασικός ορισμός που περιέχεται στην Έκθεση Brundtland: «Βιώσιμη είναι η ανάπτυξη που καλύπτει τις ανάγκες του παρόντος χωρίς να διακυβεύεται η ικανότητα των μελλοντικών γενεών να καλύψουν τις δικές τους ανάγκες». Μέσα από την Έκθεση γίνεται κατανοητό ότι δεν υπάρχει κάποιο ιδανικό πρότυπο βιώσιμης ανάπτυξης, καθώς τα κοινωνικά και οικονομικά συστήματα αλλά και οι οικολογικές και περιβαλλοντικές συνθήκες διαφέρουν για κάθε χώρα.

Στο αστικό επίπεδο, η βιώσιμη ανάπτυξη (αστική βιωσιμότητα), αναφέρεται στους τρόπους ανάπτυξης και λειτουργίας της πόλης που μπορούν να την κάνουν οικονομικά ανταγωνιστική, κοινωνικά δίκαιη και περισσότερο φιλική προς το περιβάλλον (Jenks – Dempsey, 2005).



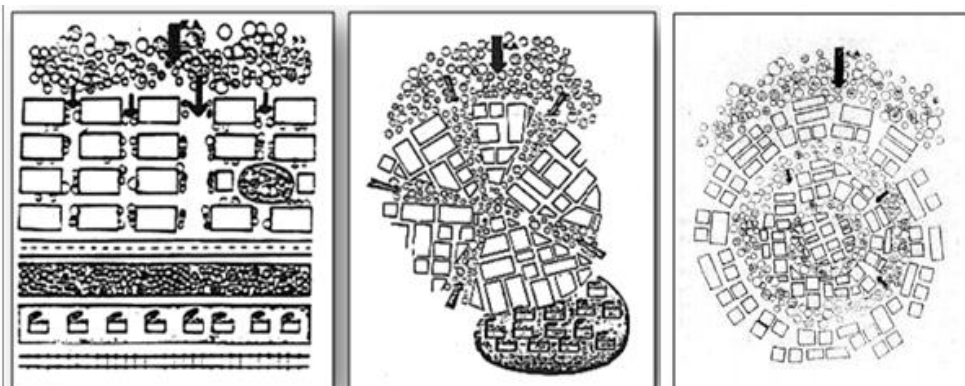
Ωστόσο, οι σύγχρονες πόλεις αλλάζουν αργά αλλά σταθερά, όσον αφορά την έκταση και τη δομή τους. Η συνεχής αλλαγή τους διαφοροποιεί ανάλογα και την αντίληψη των κατοίκων τους γι' αυτές και τα επιμέρους στοιχεία τους. Η ανάδειξη καινούριων θεωρήσεων του αστικού φαινομένου, έχει σαν αποτέλεσμα την επικέντρωση του αστικού σχεδιασμού στα στοιχεία πρασίνου και στην ανάδειξη της φύσης μέσα στις πόλεις. Αυτό, αποτελεί αποδεδειγμένα έναν παράγοντα που βελτιώνει την ποιότητα του δομημένου και του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος. Ειδικότερα, η περιβαλλοντική προσέγγιση του αστικού φαινομένου δίνει όλο και μεγαλύτερη έμφαση στην οικοσυστηματική διάσταση του αστικού πρασίνου και στα δίκτυα των υπαίθριων χώρων που δημιουργούν δυνατότητες για τη διάχυση της λειτουργίας της φύσης στον ιστό της πόλης (Κοσμάκη, Λουκόπουλος, 2008).

Ενδείκνυται στα αστικά κέντρα οι επιφάνειες πρασίνου να υπάγονται σε ένα δίκτυο ώστε να υπάρχει συνοχή, να διευκολύνεται η κίνηση των αέριων μαζών και να απομακρύνονται οι ρύποι από το αστικό κέντρο και ειδικότερα από τις μεμονωμένες εστίες πρασίνου (Κουκλαδάς, 2002).

Σύμφωνα με την Κοκολάκη (2008), τα δομικά στοιχεία για τη σύνθεση ενός ενιαίου δικτύου πρασίνου αποτελούν:

- Οι διαδρομές πρασίνου, δηλαδή επιμήκεις γραμμικοί ανοικτοί χώροι οι οποίοι εξυπηρετούν οικολογικές, κοινωνικές και πολιτιστικές λειτουργίες, συνδέοντας χώρους πρασίνου, οργανωμένα τμήματα του αστικού ιστού ή φυσικούς χώρους βλάστησης όπως φυτεύσεις δρόμων, δενδροστοιχίες κ.ά.
- Τα τμήματα πρασίνου, επιφάνειες, δηλαδή μεγάλα τμήματα αστικού πρασίνου τα οποία εισέρχονται στο πολεοδομικό συγκρότημα και συνδέονται με το περιαστικό πράσινο όπως αστικά πάρκα, ρέματα, ποτάμια κ.ά.

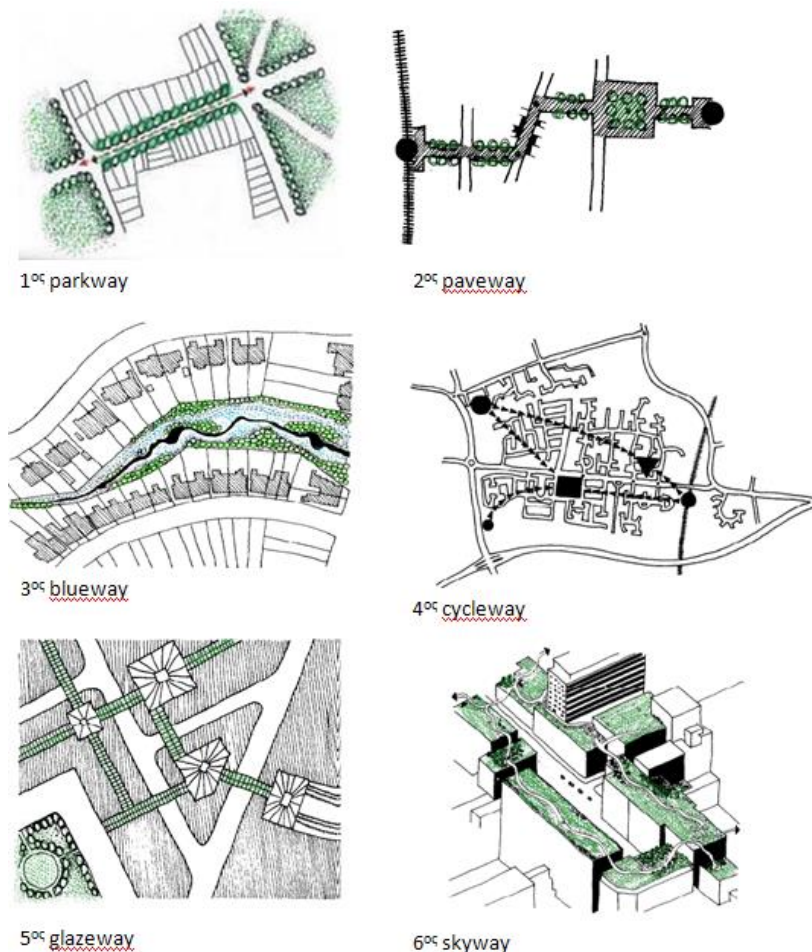
Συνοπτικά αναφέρουμε ότι σύμφωνα με τον Κουκλαδά (2002), υπάρχουν τρία είδη διάταξης των χώρων πρασίνου στα αστικά κέντρα για την άριστη αξιοποίηση των δυνατοτήτων τους: η γραμμική, η ακτινική και η κυκλική.



Σχέδιο 1: Γραμμική, ακτινική και ομόκεντρη διάταξη χώρων πρασίνου

Πηγή: Κουκλαδάς, (2002)

Από την άλλη, σύμφωνα με τον Turner (1995), μπορούν να ορισθούν έξι τύποι πράσινων δικτύων, οι οποίοι διαθέτουν διαφορετικά χαρακτηριστικά και εξυπηρετούν διαφορετικούς σκοπούς. Στο σχέδιο 2 απεικονίζονται αυτοί οι τύποι. Ο πρώτος τύπος, (parkway), συνδέει μέσω πεζοδρόμων χώρους πρασίνου, ο δεύτερος τύπος, (paveway), συνδέει άλλα σημαντικά σημεία της πόλης, ενώ ο τρίτος τύπος, (blueway), αποτελεί πράσινη διαδρομή κατά μήκος ποταμών, ρεμάτων ή οποιουδήποτε γραμμικού υγρού στοιχείου. Ο τύπος (cycleway), είναι ουσιαστικά δίκτυο ποδηλατοδρόμων, που προσφέρει αμεσότερη σύνδεση τόσο μεταξύ των χώρων πρασίνου όσο και άλλων χρήσεων. Ο τύπος (glazeway), ενώνει εμπορικά κέντρα, ενώ τέλος, υπάρχει και ο τύπος (skyway), που αφορά τα πράσινα δώματα στις στέγες.



Σχέδιο 2: Τυπικά πράσινα δίκτυα (parkway, paveway, blueway, cycleway, glazeway, skyway)

Πηγή: Turner, 1995

Πέρα, όμως, από τις στρατηγικές που αφορούν στο σύνολο της πόλης, πρέπει να επισημανθεί η σημασία του σχεδιασμού σε μικρές επιφάνειες ως μέσου για την ανάδειξη της έννοιας του τόπου και της εικόνας επιμέρους περιοχών μιας πόλης (Κοσμάκη, Λουκόπουλος, 2008). Σημαντικός είναι ο ρόλος του οικοδομικού τετραγώνου, αλλά

και της γειτονιάς στη βελτίωση της ποιότητας του αστικού περιβάλλοντος και της δημόσιας ζωής. Ο σχεδιασμός σε μικρές ενότητες του χώρου, εκτός από τα άμεσα οφέλη που προσφέρει σε αυτές (τις ενότητες), προωθεί και την ανάπτυξη της βιωσιμότητας σε μεγαλύτερη κλίμακα (Hall, 1988). Όπως αναφέρει ο Hall, η ανάπτυξη σε επίπεδο γειτονιάς μπορεί να διαδραματίσει σημαντικό ρόλο στην ανάπτυξη βιώσιμων αστικών μορφών, καθώς είναι το πιο προσιτό επίπεδο της πόλης στην καθημερινή ζωή των κατοίκων. Με αυτόν τον τρόπο διευκολύνεται η διαχείριση του αστικού σχεδιασμού και ταυτόχρονα αυξάνεται η κοινωνική αλληλεπίδραση μέσω της παγιοποίησης δυνατών τοπικών σχέσεων. *Σύμφωνα με τα παραπάνω, θα μπορούσαμε να πούμε ότι τα οικοδομικά τετράγωνα μπορούν να αντιμετωπίζονται ως εργαλεία διαχείρισης αστικού και παράλληλα κοινωνικού σχεδιασμού, ώστε να λειτουργήσουν ως «θύλακες» ανάπτυξης (κάθε είδους).*

Τις τελευταίες δεκαετίες στην Ευρώπη στο πλαίσιο των στρατηγικών για τη βιωσιμότητα των πόλεων γίνεται αντιληπτή η σημασία της ενοποίησης των υπαίθριων αστικών χώρων με τη δημιουργία δικτύων με σκοπό τη μεγιστοποίηση του ενεργειακού οφέλους, την αύξηση του πρασίνου και τη συνολική αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος. *Στην παρούσα εργασία, θα επικεντρωθούμε στη μικρότερη οικιστική ενότητα της πόλης, στο οικοδομικό τετράγωνο, όπου θα προσπαθήσουμε να αναδείξουμε μια διαφορετική προσέγγισή του προς έναν βιώσιμο σχεδιασμό.*

Με αφορμή λοιπόν τον προβληματισμό για την ανεπάρκεια των υπαίθριων χώρων στις ελληνικές πόλεις, την κατά το πλείστον κατάληψη του διαθέσιμου δημόσιου χώρου από άλλες χρήσεις και τέλος, τη φυσική αλλά και σημασιολογική υποβάθμισή του, προέκυψε στις συγγενείς επιστήμες η ανάγκη για διερεύνηση τρόπων για την ανάκτηση και αναζωογόνησή του. Ο σχεδιασμός των

ελεύθερων χώρων μιας πόλης πρέπει να είναι τέτοιος ώστε να τους αναδεικνύει σε ενεργητικούς και πολυλειτουργικούς χώρους, να εφαρμόζεται δηλαδή ένας βιώσιμος σχεδιασμός. Φυσικά, παίζει σημαντικό ρόλο η μορφή και η λειτουργία των δρόμων, των πλατειών ή των πάρκων εντός των αστικών περιοχών, αλλά και η αλληλοσυσχέτιση αυτών των δημόσιων ελεύθερων χώρων με ιδιωτικούς κάλυπτους.

Ο βιώσιμος αστικός σχεδιασμός είναι ένας όρος, ο οποίος συμπεριλαμβάνει ένα σύνολο πολιτικών και παρεμβάσεων που έχουν ως κοινό στόχο την ποιότητα ζωής στην πόλη, την τοπική οικονομία και την ποιότητα του φυσικού περιβάλλοντος μιας πόλης ή μιας ευρύτερης αστικής περιφέρειας. Ανάμεσα στους στόχους και τις επιδιώξεις του βιώσιμου αστικού σχεδιασμού φαίνεται να υπάρχει μία κοινή συνισταμένη, η επιδίωξη της ισορροπίας ανάμεσα στην κοινωνική ευημερία, την οικονομική ανάπτυξη και την περιβαλλοντική βιωσιμότητα. Αυτά τα τρία στοιχεία αποτελούν εξάλλου και το τρίπτυχο της βιώσιμης ανάπτυξης (Ανδρικοπούλου κ.ά., 2007).

Στα πλαίσια του βιώσιμου αστικού σχεδιασμού υπάγεται και ο βιοκλιματικός σχεδιασμός. Είναι γνωστό ότι στις σύγχρονες πόλεις και τους οικισμούς ο σχεδιασμός, όπου αυτός υπάρχει δεν έχει πραγματοποιηθεί με τα κριτήρια του βιοκλιματικού σχεδιασμού. Αυτό βέβαια βρίσκει την εξήγησή του στο γεγονός ότι οι περισσότερες ελληνικές πόλεις απέκτησαν σχέδιο μία χρονική περίοδο πολιτικά και κοινωνικά δύσκολη, την εποχή του μεσοπολέμου. Οπότε, τα κριτήρια ήταν συνήθως κριτήρια αντιμετώπισης έκτακτων αναγκών. Ωστόσο, ο βιοκλιματικός σχεδιασμός εφαρμόζεται όχι μόνο σε κτιριακή αλλά και σε πολεοδομική κλίμακα. Στην πολεοδομική κλίμακα, στόχος του είναι η δημιουργία ζωνών με ευνοϊκό μικροκλίμα, η δημιουργία άνετων

εξωτερικών χώρων και τέλος η εναρμόνιση του φυσικού χώρου με το φυσικό τοπίο με σκοπό τη δημιουργία αειφόρων και βιώσιμων γειτονιών. Επιπλέον, προσφέρει τη δυνατότητα της αντιμετώπισης δομημένων και ελεύθερων χώρων, σε μικρά ή ευρύτερα σύνολα μέσα στην ευρύτερη ανάπτυξη του ιστού της πόλης (Κοσμόπουλος, 2004).

Οι εκάστοτε σχεδιαστές του χώρου από τα τέλη του 19^{ου} αιώνα και μετά, προσπάθησαν να ενσωματώσουν στο σχεδιασμό των πόλεων μια ανάπτυξη που είχε ως προτεραιότητα τη διαφύλαξη του περιβάλλοντος και παρείχε καλύτερες συνθήκες διαβίωσης για τους ανθρώπους, στοιχεία που αργότερα αποτέλεσαν συνιστώσες της λεγόμενης βιώσιμης ανάπτυξης. Οι διάφορες απόπειρες αστικών επεμβάσεων με κοινό παρονομαστή τη βιωσιμότητα, έχουν αναδείξει και τις δυσκολίες ή τα εμπόδια για να επιτευχθεί η βιώσιμη ανάπτυξη. Όμως, οι βιώσιμες πόλεις, φαίνεται ότι μπορεί να γίνουν πλέον πραγματικότητα, καθώς στο παρελθόν έχουμε δει πληθώρα θεωριών και μοντέλων που προσπάθησαν να ενσωματώσουν την προστασία του περιβάλλοντος στα πλαίσια του αστικού σχεδιασμού: Η γραμμική πόλη του Arturo Soria y Mata (1882), η κηπούπολη του Howard (1898), η μοντέρνα και ακτινωτή πόλη του Le Corbusier (1920). Αλλά υπάρχουν και σύγχρονα παραδείγματα πόλεων που προσπάθησαν και κατάφεραν σε ένα μεγάλο βαθμό να ενσωματώσουν τις αρχές της βιωσιμότητας: η πόλη του Freiburg στη Γερμανία, η περιοχή Hammarby Sjöstad στη Στοκχόλμη της Σουηδίας κ.ά.

Έτσι λοιπόν, υπάρχουν οι πιθανότητες να “μεταμορφώσουμε” τις πόλεις ώστε να προσφέρουν μία ελπίδα για την επίτευξη της βιωσιμότητας. Σύμφωνα με τους Newman και Jennings (2008), σήμερα περισσότερο από ποτέ, δεδομένων όλων των σύγχρονων αστικών προβλημάτων που αντιμετωπίζουν οι πόλεις,

δημιουργείται η ανάγκη να οραματιστούμε ανθρώπινους οικισμούς που θα ενσωματώνουν θετικές δράσεις και μέτρα τα οποία θα μειώνουν την κατά κεφαλή κατανάλωση και συνεπώς επιβάρυνση στο περιβάλλον, αλλά και θα κινούνται σε πλαίσια όπου οι πόλεις θα είναι μία θετική δύναμη για την οικολογική αναγέννηση των οικισμών. Αυτό συμβάλλει στην εδραίωση της βιωσιμότητας στη δομή της πόλης και στις γειτονιές της, οι οποίες έτσι μπορούν να αναμορφωθούν μέσα από τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων.

Είναι χρήσιμο λοιπόν, οι εναπομείναντες ελεύθεροι ανεκμετάλλευτοι χώροι στον αστικό ιστό να αξιοποιούνται και να μετατρέπονται σε χώρους που προσφέρουν, όσο είναι δυνατό, περισσότερα στοιχεία της φύσης, που δεν έχει ο δομημένος χώρος. Ο βιώσιμος σχεδιασμός του αστικού χώρου οδηγεί σε πόλεις λειτουργικές και ελκυστικές για κατοίκους και επισκέπτες, στην αποκατάσταση, διαφύλαξη και τον εμπλουτισμό του φυσικού περιβάλλοντος και του αστικού τοπίου, σημαίνει δηλαδή προστασία και ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς. Συνεπώς, εάν μια πόλη σχεδιαστεί και λειτουργεί ορθά, η ίδια μπορεί να αποτελέσει άριστο εργαλείο για την αρμονική συνένωση του ανθρώπινου και του φυσικού «οικοσυστήματος» (Register, 2006).

Στην παρούσα εργασία θα γίνει μία κριτική θεώρηση του βιώσιμου σχεδιασμού στον αστικό χώρο μέσω της αξιοποίησης των ακάλυπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων. Ο βιώσιμος σχεδιασμός σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου μπορεί να οδηγήσει στην αναβάθμιση του ίδιου του οικοδομικού τετραγώνου, ενώ παράλληλα ενθαρρύνει τη βιώσιμη ανάπτυξη και στα ευρύτερα επίπεδα σχεδιασμού όπως ειπώθηκε παραπάνω (σ.10). Έτσι, η αξιοποίηση των οικοδομικών τετραγώνων, χρησιμοποιώντας ως εργαλείο τους ακάλυπτους χώρους, μπορεί να συμβάλλει στον

επαναπροσδιορισμό της σχέσης του ανθρώπου με το περιβάλλον - χώρο διαμορφώνοντας εκ νέου τόσο τη φυσική μορφή της πόλης όσο και τη διαχείριση των ζωτικών λειτουργιών της. Το περιβάλλον - φύση θα γίνει ένα αναπόσπαστο τμήμα της πόλης και θα της δώσει μια ανάσα ζωής.

1.2.2 Βιώσιμος σχεδιασμός των ελεύθερων αστικών χώρων

Για την ποιότητα του αστικού περιβάλλοντος και του τοπίου οι υπαίθριοι αστικοί χώροι είναι ένας σημαντικός παράγοντας. Ωστόσο, ο ρόλος τους, η διάρθρωση και η μορφή τους, αναπροσαρμόζονται συνεχώς καθώς έρχονται αντιμέτωποι με τα συνεχώς μεταλλασσόμενα προβλήματα αλλά και τις δυνατότητες των πόλεων.

Όπως αναφέρει ο Thompson, (2002) ο Richard Rogers (1999), υποστηρίζει ότι οι αστικοί χώροι θα έπρεπε να θεωρούνται όχι ως απομονωμένες μονάδες, αλλά ως ζωτικό τμήμα του αστικού τοπίου με τις δικές του συγκεκριμένες λειτουργίες. Θα έπρεπε δηλαδή, να γίνονται αντιληπτοί, ως τόποι συγκέντρωσης με ένα εύρος διαφορετικών δραστηριοτήτων: διασκέδαση, αθλητισμό, αστικές και πολιτικές λειτουργίες, και κυρίως περπάτημα και ξεκούραση.

Με τον όρο «ελεύθεροι αστικοί χώροι» ορίζονται τα τμήματα εκείνα του αστικού ιστού στα οποία σύμφωνα με το πολεοδομικό σχέδιο δεν προβλέπονται κατασκευές κτιρίων. Οι ελεύθεροι αστικοί χώροι χαρακτηρίζονται από μεγάλη ποικιλία ως προς τα χαρακτηριστικά τους και τη συμμετοχή τους στη διαμόρφωση του αστικού περιβάλλοντος. Ειδικότερα, μπορούν να διακριθούν με βάση τις εξής παραμέτρους (Γεροντίδου, 2010):

- τη θέση τους σε σχέση με την πόλη (αστικοί και περιαστικοί)

- τη λειτουργία τους (χώροι πρασίνου, συνάθροισης, άθλησης, περιπάτου, κυκλοφορίας, πολιτισμού, χώροι που συνδυάζουν τα πιο πάνω)
- τη χρήση τους (κοινόχρηστοι και μη. Η διάκριση αυτή συνδέεται και με το ιδιοκτησιακό καθεστώς)
- το ιδιοκτησιακό καθεστώς (δημόσιοι και ιδιωτικοί)
- τη σημασία τους για την πόλη (τοπικοί, υπερτοπικοί και μητροπολιτικοί)

Στους κοινόχρηστους ελεύθερους χώρους μιας πόλης ανήκουν οι αδόμητες δημόσιες εκτάσεις όπως δρόμοι, πεζοδρόμια, πλατείες, πάρκα. Στους ιδιωτικούς ελεύθερους χώρους περιλαμβάνονται αυλές, οι ιδιωτικού κήποι, οι ακάλυπτοι χώροι, πρασιές, στοές ακόμη και τα αδόμητα οικόπεδα.

Βέβαια, οι ελεύθεροι χώροι της πόλης εκπληρώνουν δύο διαφορετικούς αλλά και συμπληρωματικούς μεταξύ τους ρόλους. Αρχικά, αποτελούν χώρους 'ανοικτούς' προς τα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος, επιτρέποντας την παρουσία, και ως ένα βαθμό, τη λειτουργία της φύσης στο δομημένο περιβάλλον. Με αυτόν τον τρόπο έχουν ρυθμιστικό ρόλο ως προς το μικροκλίμα και την ποιότητα του περιβάλλοντος της πόλης, ενώ παράλληλα επιτρέπουν την επικοινωνία των κατοίκων με τη φύση. Σε αυτό το σημείο εμφανίζεται και ο κοινωνικός ρόλος που διαδραματίζουν οι συγκεκριμένοι χώροι. Φέρουν ένα μεγάλο μέρος της κοινωνικής ζωής στην πόλη, ως τόποι επιμέρους κοινωνικών δραστηριοτήτων ή ως χώροι κίνησης ή στάσης μέσα στο πλέγμα των κελυφών, δραστηριοτήτων και ροών του δομημένου περιβάλλοντος (Κοκολάκη, 2008).

Τα δύο κυρίαρχα στοιχεία του αστικού ιστού, δηλαδή τους ελεύθερους χώρους και τα συζυγή δομημένα τμήματα οφείλουμε να μην τα αντιλαμβανόμαστε ως στοιχεία αντίθεσης αλλά και ως στοιχεία τα οποία συνυπάρχουν και αναβαθμίζουν την ποιότητα ζωής μας, το κάθε ένα με τον ανάλογο τρόπο. Η αρμονία στην σχέση αυτή στηρίζεται τόσο στον τρόπο που 'δομούμε' την πόλη όσο και στον τρόπο με τον οποίο η πόλη λειτουργεί (Register, 2006).

1.2.3 Ο ρόλος του πράσινου στην πόλη

Από τη δεκαετία του '70 και μετά, επικράτησε η άποψη ότι το σύνολο του αστικού χώρου μπορεί να οριστεί ως οικοσύστημα, και υιοθετήθηκαν οι όροι «αστικό οικοσύστημα» και «αστικός οικότοπος» (Κουκλαδάς, 2002). Κτίρια, πλατείες, κήποι, άλση, ποτάμια, δρόμοι και πολλά άλλα στοιχεία του αστικού χώρου συνθέτουν ένα μωσαϊκό ενδιαιτημάτων τα οποία φιλοξενούν τις δικές τους βιοκοινωνίες. Συχνά, εντός του αστικού ιστού διασώζονται και κάποια «παγιδευμένα» υπολείμματα δασών, υγροτόπων, χερσότοπων κ.ά. τα οποία φανερώνουν πτυχές της φυσικής ταυτότητας του τόπου εγκατάστασης των πόλεων (Κουκλαδάς, 2002).

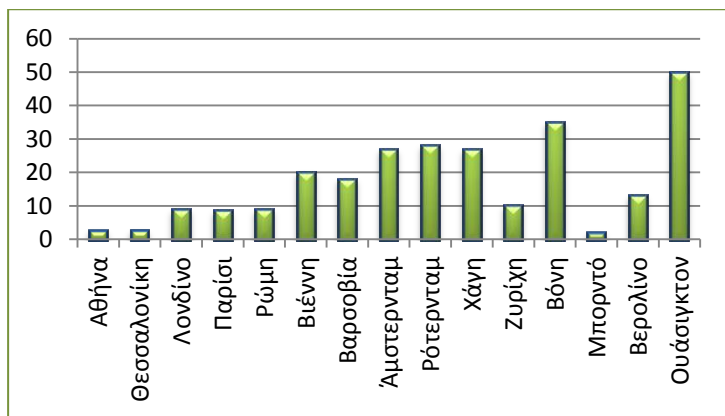
Η προστασία των εύθραυστων αυτών περιοχών και η αισθητή παρουσία του πράσινου στην πόλη είναι σημαντική για τη διατήρηση της βιοποικιλότητας και συμβάλλει στη γενικότερη βελτίωση της ποιότητας ζωής μας. Ακόμη, παρέχει κοινωνικά (αναψυχή, ηρεμία, επικοινωνία), εκπαιδευτικά (πληροφόρηση, διαμόρφωση οικολογικής συνείδησης), οικονομικά (διαμόρφωση ελκυστικού περιβάλλοντος, τόνωση επιχειρηματικής κίνησης) και περιβαλλοντικά οφέλη (μείωση αέριων ρύπων, αντιπλημμυρική λειτουργία, δίοδος επικοινωνίας με την ύπαιθρο). Ωστόσο, λόγω της έντασης και έκτασης που χαρακτηρίζουν το φαινόμενο της

αστικοποίησης, καθίσταται δύσκολο να συναντήσει κανείς πραγματικά φυσικούς χώρους μέσα στην πόλη (Κουκλαδάς, 2002).

Ένας από τους βασικούς δείκτες ποιότητας ζωής και περιβάλλοντος στις πόλεις είναι η κατά κάτοικο αναλογία χώρων πρασίνου³. Στον πίνακα 1 φαίνεται ότι ο μέσος όρος για τα πολεοδομικά συγκροτήματα Αθήνας και Θεσσαλονίκης το 2006, ήταν αντίστοιχα 2,55 και 2,73 τετραγωνικά μέτρα πρασίνου ανά κάτοικο, αναλογία περίπου τέσσερις φορές μικρότερη από το κατώτατο διεθνές παραδεκτό όριο, που είναι 10 τ.μ. ανά κάτοικο (Κουόμο κ.ά., 2007).

Σύμφωνα με τον Αραβαντινό (1989), μια ενδεδειγμένη τιμή κοινόχρηστων ελεύθερων χώρων είναι 20 τετραγωνικά μέτρα ανά κάτοικο. Ωστόσο, οι συνθήκες που επικρατούν σε κάθε πόλη είναι διαφορετικές ως προς τις ανάγκες σε πράσινο και σε κοινόχρηστους χώρους. Εφόσον τα συστήματα δόμησης που επικρατούν σε κάθε πόλη διαφοροποιούνται, άρα και ο βαθμός συμμετοχής των ιδιωτικών υπαίθριων επιφανειών στους συνολικούς ελεύθερους χώρους της πόλης δεν είναι ο ίδιος. Σύμφωνα με τους Αραβαντινό και Κοσμάκη (1988), κρίνεται σκόπιμο η αναγκαία επιφάνεια ελεύθερων χώρων να συσχετίζεται με το πληθυσμιακό μέγεθος της πόλης. Όσο μεγαλύτερος είναι ο πληθυσμός μιας πόλης τόσο μεγαλύτερη επιφάνεια κοινόχρηστου πρασίνου θα έπρεπε να αναλογεί σε κάθε κάτοικο.

³ Ως πράσινες επιφάνειες της πόλης, οι οποίες μετρούνται και συγκρίνονται σε αναλογία ανά κάτοικο, είναι οι επιφάνειες που έχουν κατοχυρωμένη αυτή τη χρήση ως κύρια, είναι λειτουργικές, έχουν μία μάζα ικανή να συγκρατήσει ένα κήπο ή ένα πάρκο και έχουν στη μεγαλύτερή τους έκταση φυτεύσεις και φυσικό έδαφος (Αραβαντινός, 1989).



Πίνακας 1: Αναλογία πράσινων χώρων σε διάφορες πόλεις του κόσμου
Πηγή: <http://www.minenv.gr>

Τα χαμηλά ποσοστά πρασίνου στις δύο ελληνικές πόλεις μπορούν να δικαιολογηθούν καθώς η ταχεία οικοδομική ανασυγκρότηση της χώρας μας μετά τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο, τα κίνητρα που δόθηκαν στην οικοδομική δραστηριότητα, η πολιτική της αντιπαροχής και η μεγαλύτερη δυνατή εκμετάλλευση των οικοπέδων σε κάλυψη, δεν επέτρεψαν τη δημιουργία κοινόχρηστων ελεύθερων χώρων πρασίνου.

Βέβαια, η έλλειψη επιφανειών πρασίνου δεν διαπιστώνεται μόνο σε θεωρητικό επίπεδο, αλλά γίνεται αισθητή και στην καθημερινή λειτουργία της πόλης και την καθημερινότητα των κατοίκων στα αστικά κέντρα. Συνήθως, όσο μεγαλύτερη είναι μια πόλη σε πληθυσμό τόσο αυξάνονται και οι ανάγκες σε πράσινο. Εκτός από την δημιουργία τους λοιπόν, είναι απαραίτητος και ο ορισμός της κατάλληλης έκτασης και της κατάλληλης χωρικής κατανομής των χώρων πρασίνου, ώστε να είναι δυνατή η άριστη αξιοποίηση των δυνατοτήτων που προσφέρουν για την αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος.

1.2.4 Κατηγοριοποίηση αστικού πρασίνου

Τις τελευταίες δεκαετίες η εμφάνιση της έννοιας της «βιώσιμης ανάπτυξης» των πόλεων έχει επικυρώσει την θέση του πρασίνου στον αστικό ιστό, ως καθοριστικό παράγοντα για την επίτευξη της. Οι επιφάνειες πρασίνου καθιερώνονται πλέον ως μία διακριτή αλλά και σημαντική κατηγορία χρήσεων γης στην πόλη, η οποία αποτελεί αντικείμενο των πολεοδομικών μελετών.

Η συστηματική αντιμετώπιση του πρασίνου μέσα από τις πολεοδομικές μελέτες οδήγησε στην κατηγοριοποίηση των σχετικών χώρων ανάλογα με τη θέση και το ρόλο τους στην πόλη και στη διατύπωση σταθεροτύπων (standards) όσον αφορά την έκτασή τους, τη διασπορά και την ιεράρχησή τους μέσα στην πόλη. Οι σχετικές προδιαγραφές ποικίλλουν από χώρα σε χώρα.

Στην Ελλάδα, ο νόμος 10788/5.3.2004 «Έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων (standards) και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, των σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης ‘ανοικτής πόλης’ και των πολεοδομικών μελετών» (ΦΕΚ 285 Δ’), προβλέπει τη διάκριση των αστικών χώρων πρασίνου σε:

- Ελεύθερους Χώρους Πολεοδομικής Ενότητας – νησίδες πρασίνου (green pockets)
- πλατείες
- παιδικές χαρές- γωνιές (μικρής κλίμακας)
- πάρκο Πολεοδομικής Ενότητας
- πάρκο πόλης

Σύμφωνα με τη Μητούλα (2006), το αστικό πράσινο εντάσσεται σε τρεις κλίμακες.

- **Οικισμού:** πεζόδρομοι, ποδηλατόδρομοι καθώς και αυτοκινητόδρομοι με πράσινα στοιχεία κατά μήκος τους, δηλαδή πράσινες διαδρομές που ακολουθούν κάποια δίκτυα, χώροι αναψυχής και αθλητικών δραστηριοτήτων, τυχόν αρχαιολογικοί χώροι ή νεκροταφεία, ελεύθεροι χώροι στρατοπέδων, αδόμητοι αλλά και μη διαμορφωμένοι ελεύθεροι χώροι που έχουν εποικιστεί από βλάστηση
- **Γειτονιάς ή περιορισμένης περιοχής:** πλατείες, δρόμοι, αυλές δημόσιων κτιρίων ή ναών, ανοιχτοί χώροι πρασίνου, παιδικές χαρές και μικρά άλση
- **Κτιρίου:** ιδιωτικοί κήποι, αυλές, ακάλυπτοι χώροι, ταρατσες (πράσινα δώματα)

Στην παρούσα εργασία, θα εστιάσουμε στην κλίμακα του οικοδομικού τετραγώνου, δηλαδή την μικρότερη κλίμακα οργάνωσης του χωρικού υπόβαθρου των κτιρίων και ειδικότερα στους ακάλυπτους χώρους των οικοδομικών τετραγώνων που συνοδεύουν τα κτίρια.

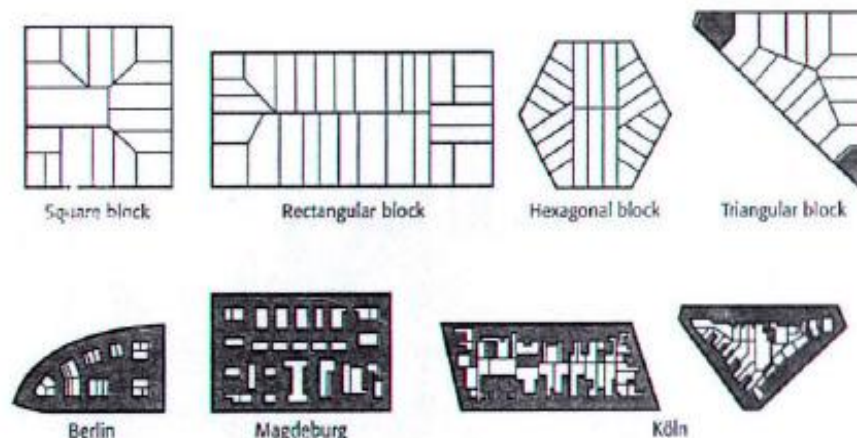


2. Το οικοδομικό τετράγωνο στην ιστορία του αστικού σχεδιασμού

Κάνοντας μια μικρή ιστορική αναδρομή στον τρόπο οργάνωσης των πόλεων με μικρές στάσεις σε συγκεκριμένες χρονικές περιόδους-σταθμούς στην ιστορία του αστικού σχεδιασμού, εστιάζοντας όμως στην κλίμακα του οικοδομικού τετραγώνου, θα κάνουμε μία προσπάθεια ανάγνωσης της μορφής του, αλλά και του ρόλου που διαδραμάτιζαν οι εσωτερικοί χώροι των οικοδομικών τετραγώνων από την εποχή της μεσαιωνικής πόλης μέχρι και τον 20^ο αιώνα του Μοντέρνου Κινήματος. Στην αρχή όμως είναι απαραίτητο να παραθέσουμε την έννοια του οικοδομικού τετραγώνου.

Σύμφωνα με το Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (Ν.Ο.Κ.), οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.) είναι “κάθε δομήσιμη ενιαία έκταση που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και περιβάλλεται από κοινόχρηστους χώρους ή και εκτός σχεδίου περιοχή”.

Από μορφολογική άποψη το οικοδομικό τετράγωνο προκύπτει από τη χάραξη των δρόμων σε μία πόλη ή αλλιώς διαμορφώνει τους ελεύθερους χώρους, καθορίζοντας σε μεγάλο βαθμό την οπτική αντίληψη του αστικού χώρου. Είναι το τμήμα μιας πόλης που περικλείεται από τους δρόμους, χωρίζεται σε οικοπέδα και καταλαμβάνεται ή προορίζεται για τη χωροθέτηση των κτιρίων (Krier, 1978). Το οικοδομικό τετράγωνο έχει τετράγωνο, ορθογώνιο ή ακανόνιστο σχήμα. Όπως αναφέρει ο Spreiregen, (1965) τα μικρά οικοδομικά τετράγωνα επιτρέπουν ουσιαστική ανάπτυξη.



Σχέδιο 3: Τύποι οικοδομικών τετραγώνων σύμφωνα με τον J. Stübben (1890)

Πηγή: <http://library.iyte.edu.tr/tezler/master/sehirplanlama/T000303.pdf>

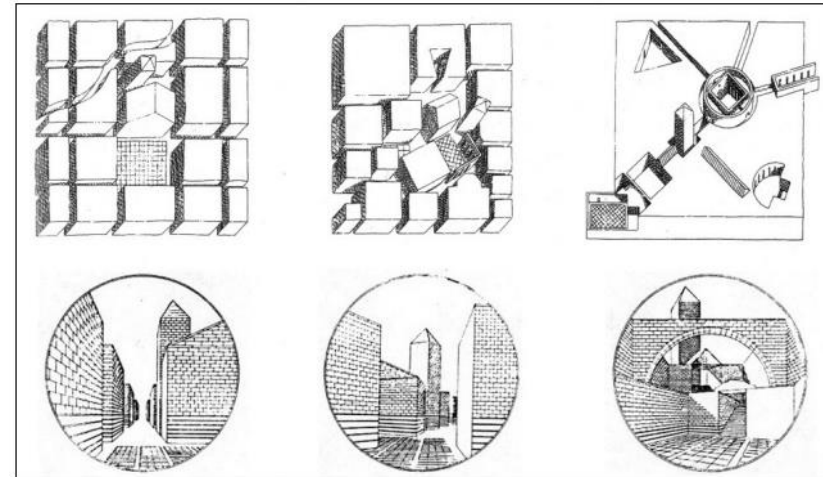
Στο σχέδιο 3 εμφανίζονται σχήματα που μπορούν να έχουν τα οικοδομικά τετράγωνα και ο διαχωρισμός τους σε οικοπέδα μέσα στα όριά τους. Αντίστοιχα, παρατηρούνται οι ακάλυπτοι χώροι που σχηματίζονται στο εσωτερικό των οικοδομικών τετραγώνων σε τρεις πόλεις της Ευρώπης. Τα μήκη και πλάτη των οικοπέδων διαμορφώνουν τους εσωτερικούς χώρους, καθώς επίσης και τη δομική πυκνότητα των οικοδομικών τετραγώνων.

Το οικοδομικό τετράγωνο είναι ένα από τα πιο σημαντικά στοιχεία που καθορίζουν τη μορφή της πόλης. Ως κομμάτι της πόλης και ως μικρότερη πολεοδομική ενότητα στον αστικό χώρο, το οικοδομικό τετράγωνο σχηματίζεται σαν αντανάκλαση των εξελίξεων και αλλαγών των παραγωγικών δυνάμεων και σχετίζεται με τη χρονική περίοδο που μια πόλη δομείται, την κουλτούρα που επικρατεί, τις τεχνολογικές εξελίξεις και απαιτήσεις που εμφανίζονται και τις πολιτικές αντιλήψεις που επικρατούν. (Carmona et.al., 2003). Ο Leon Krier (1978) όρισε τη σχέση που

υπάρχει ανάμεσα στο οικοδομικό τετράγωνο, το δρόμο και την πλατεία στον αστικό χώρο και εισήγαγε τρία μοντέλα που παρουσιάζουν τη σχέση αυτή (σχ. 4).

- Τα οικοδομικά τετράγωνα είναι το αποτέλεσμα του σχεδιασμού των δρόμων και των πλατειών (προκύπτοντα)
- Οι δρόμοι και οι πλατείες είναι το αποτέλεσμα της θέσης των οικοδομικών τετραγώνων (κυρίαρχα)
- Οι δρόμοι και οι πλατείες είναι ακριβώς καθορισμένοι στον χώρο και τα οικοδομικά τετράγωνα σχηματίζονται στη συνέχεια (συζυγή)

Αν και το πλέον σύνηθες και αποδεκτό μοντέλο είναι το πρώτο, παρόλα αυτά μέσα από τις σχέσεις που εισήγαγε ο Leon Krier, αποκαλύπτεται ο ρόλος - κλειδί του οικοδομικού τετραγώνου στη διαμόρφωση του αστικού χώρου. Το οικοδομικό τετράγωνο είναι το πιο μικρό τμήμα μιας πόλης όπου αντικατοπτρίζονται οι κοινωνικές και πολιτικές αλλαγές, αλλά και οι χωρικές και κοινωνικές σχέσεις σε κάθε περίοδο ανάπτυξης-αλλαγών. Είναι το μικρότερο αστικό υποσύνολο που διατηρεί και εμπεριέχει στοιχεία του αστικού ιστού. Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω θα μπορούσε κάποιος να ισχυριστεί ότι το οικοδομικό τετράγωνο αποτελεί το κύτταρο-πυρήνα της πόλης.



Σχέδιο 4: Τα μοντέλα του Krier: προκύπτοντα, κυρίαρχα και συζυγή

Πηγή: <http://library.iyte.edu.tr/tezler/master/sehirplanlama/T000303.pdf>

2.1 Μεσαιωνική πόλη

Από τον 3^ο αιώνα μ.Χ. και μετά, ένα από τα σημαντικά χαρακτηριστικά της πόλης είναι η οχυρωματική της λειτουργία. Η ασφάλειά της εξασφαλίζεται από τείχη τα οποία οριοθετούν την πόλη, και εμποδίζουν την εξάπλωσή της στο χώρο. Επειδή όμως τα τείχη είναι το πιο πολυέξοδο δημόσιο έργο και περικλείουν τη μικρότερη δυνατή περιοχή, εξαντλείται προς οικοδόμηση πρώτα ο χώρος της πόλης εντός των τειχών έως ότου αποφασιστεί η ανέγερση μιας νέας οχύρωσης. Έτσι προκύπτουν πόλεις πυκνές και συνεκτικές με πιο σημαντικό σημείο τους συχνά το γεωμετρικό τους κέντρο. Για αυτό το λόγο το κύριο χαρακτηριστικό των πόλεων του Μεσαίωνα είναι οι πολυόροφες κατοικίες χωρίς αυλές. Όταν ο μικρός αρχικός πυρήνας εντός των τειχών δεν επαρκεί και κορεστεί, δημιουργούνται προάστια ή εξω-αστικοί χώροι. Αυτά σταδιακά αποκτούν τέτοιο μέγεθος που τελικά κάνουν υποχρεωτική την επέκταση των τειχών (Benevolo 1997). Όσο μεγάλωνε η πόλη τα τείχη επεκτείνονταν με μορφή ομόκεντρων περιτειχίσεων και ακανόνιστο περίγραμμα, ενώ η διάταξη των οικοδομημάτων ήταν περί το κέντρο (σχ.7). Τα τείχη αφενός περιορίζουν τις δυνατότητες εξόδου προς την ύπαιθρο, από την άλλη όμως το περιορισμένο μέγεθος της πόλης εξασφαλίζει γρήγορη έξοδο από αυτήν. Η έλλειψη ασφαλών τρόπων μεταφοράς της αγροτικής παραγωγής περιορίζει την τροφοδοσία της πόλης στις πολύ κοντινές αγροτικές περιοχές και κατά συνέπεια και τις δυνατότητες ανάπτυξης των πόλεων. Έτσι η πυκνοκατοικημένη αυτή πόλη κλείνεται στον εαυτό της και προσπαθεί να εξασφαλίσει την αυτάρκειά της (Benevolo, 1997).

Σε αυτή την περίοδο δεν υπάρχει ένδειξη οικοδομικών τετραγώνων με ενοποιημένους εσωτερικούς χώρους. Για

παράδειγμα στη Μαδρίτη το οικοδομικό τετράγωνο σχηματίζεται με μια ομοιογενή διαδικασία βασισμένη σε κατοικίες δυόροφες ή και τριόροφες χωρίς αυλές και εσωτερικό χώρο ενοποιημένων αυλών (βλ.σχ.5). Άρα αυτή την περίοδο δεν μπορούμε να μιλάμε για ακάλυπτους χώρους ποσο μάλλον για ενοποίησή τους.



Σχέδιο 5: Η μεσαιωνική πόλη της Μαδρίτης

Πηγή: Google earth



Σχέδιο 6: Τμήμα της μεσαιωνικής πόλης στο Τολέδο

Πηγή: Benevolo, 1997, Google earth



Σχέδιο 7: Το ιστορικό κέντρο της Μπολώνια στην Ιταλία

Πηγή: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?p=97843496>

2.2 Η Κανονιστική πολεοδομία του Haussmann στο Παρίσι (1853-1870)

Απέναντι στη χαοτική οργάνωση της πόλης του 19ου αιώνα (έλλειψη υποδομών, άθλια κατάσταση της εργατικής τάξης), ο αστικός σχεδιασμός ήταν η διαδικασία εκείνη που θα αναδιοργάνωνε την αστική ζωή. Οι διαδοχικές επαναστάσεις στην παραγωγή, τις συγκοινωνίες και επικοινωνίες άρχισαν να μετασηματίζουν τις διαδικασίες ανάπτυξης των αστικών περιοχών. Η οργάνωση της πόλης άρχισε να υπακούει στους μηχανισμούς του καπιταλιστικού οικονομικού συστήματος. Στα πλαίσια αυτά, ο δρόμος/οδός αποτελούσε το βασικό υπόβαθρο για την οργάνωση του αστικού χώρου και για τον καθορισμό της δομής των επιμέρους λειτουργικών ενοτήτων της πόλης. Τα οικοδομικά τετράγωνα άλλοτε μικρά και άλλοτε μεγαλύτερα, σχηματίζονται με τη χάραξη και τον καθορισμό των οδικών αξόνων (Benevolo 1997).

Ο όρος κανονικοποίηση (regularization) χρησιμοποιήθηκε για πρώτη φορά από τον Haussmann για να περιγράψει τη διαδικασία σχεδιασμού που είχε ως στόχο μια νέα μορφή της πόλης και μια νέα τάξη αστικής οργάνωσης (Panerai, 2004). Το πιο πρώιμο και ολοκληρωμένο σχέδιο για την οργάνωση μιας πόλης στη βιομηχανική εποχή, υλοποιήθηκε στην πόλη του Παρισιού, στα τέλη του 19^{ου} αιώνα όπου οι χωρικές αντιφάσεις ήταν έντονες και πιεστικές. Αν και μακριά από τη σύγχρονη εποχή, ωστόσο γίνεται μία μικρή αναφορά σε εκείνη την περίοδο, καθώς τότε παρουσιάζεται ένα αποτέλεσμα σχεδιασμού ως απόρροια όλων των κοινωνικό-οικονομικο-πολιτικών καταστάσεων που έλαβαν τότε χώρα.

Η κατάσταση της εποχής με τις άθλιες συνθήκες ζωής της εργατικής τάξης, τις συνεχείς οδομαχίες στους στενούς δρόμους της μεσαιωνικής πόλης, τις εξεγέρσεις της εργατικής τάξης που ξεκίνησαν από τη Γαλλία και επεκτάθηκαν σε όλη την Ευρώπη με αποκορύφωμα την Παρισινή Κομμούνα το 1871, αποτύπωναν τη δυναμική της εποχής και την έκφρασή της στο χώρο. Η πολιτικά κρίσιμη κατάσταση που επικρατούσε δίνει αποφασιστική ώθηση για την αναζωπύρωση μιας άμεσης παρέμβασης στις πόλεις. Αυτή η παρέμβαση εκδηλώνεται με την πρόθεση του Haussmann, να αλλάξει την πολεοδομία και την εικόνα της πόλης, προφασιζόμενος αξίες όπως η δημόσια υγεία και η διευκόλυνση στις μεταφορές⁴. Βασική επιδίωξη του Haussmann ήταν να μετατρέψει το Παρίσι από μία πόλη εξεγερμένων και εξαθλιωμένων εργατών σε κέντρο της αριστοκρατίας, ένα κέντρο εμπορικών συναλλαγών και διοικητικών αποφάσεων της αυτοκρατορίας.

Στην πραγματικότητα, οι νέες αυτές πολεοδομικές ανακατατάξεις, οδήγησαν στη διαίρεση του αστικού χώρου σε επιμέρους πυρήνες. Η διαίρεση του αστικού περιβάλλοντος σε ομοιογενείς περιοχές, με το σχεδιασμό μεγάλων οδικών αρτηριών και μνημειακών λεωφόρων, και η κατανομή των κοινωνικών ομάδων στις περιοχές αυτές, αποτέλεσε ένα πολεοδομικό σύστημα οργάνωσης που θα εφαρμοστεί στις περισσότερες δυτικές πόλεις και θα βοηθήσει στον ευκολότερο προσδιορισμό των κοινωνικών ομάδων στο χώρο της πόλης, άρα και τον καλύτερο «έλεγχο» τους. Αυτός ο διαχωρισμός όμως υπήρχε ακόμα και μέσα στο οικοδομικό τετράγωνο ή ακόμα και μέσα στο κτίριο. Ο κοινωνικός διαχωρισμός σε αυτό το επίπεδο είχε σχέση με τη θέση του κτιρίου σε σχέση με το δρόμο. Η κοινωνική θέση των κατοίκων που διέμεναν σε κτίρια των οποίων η μπροστινή όψη ήταν στην εσωτερική αυλή του οικοπέδου, ήταν κατώτερη σε σχέση με αυτή των κατοίκων οι οποίοι διέμεναν σε κτίρια μπροστά στο δρόμο (Panerai, 2004).

Το οικοδομικό τετράγωνο του Haussmann

Στην επέμβαση του Haussmann, η διαδικασία κατασκευής οικοδομικών τετραγώνων ήταν ιδιαίτερα επίπονη. Αν και οι γωνίες του οικοδομικού τετραγώνου είχαν σχηματιστεί, το κέντρο του υπέκειτο πολλές φορές σε εκ των υστέρων μετασχηματισμούς-διαχωρισμούς. Η μορφή των οικοδομικών τετραγώνων μετά την υποδιαίρεσή τους από τα «αστεροειδή» οδικά δίκτυα (σχ.8) ήταν αρκετά συχνά τριγωνική (χωρίς αυτό να αποκλείει τον σχηματισμό ορθογώνιων σχημάτων).

⁴ Μάλιστα ο Haussmann έχει στη διάθεσή του εκτός από το βασιλικό θησαυροφυλάκειο, το άρθρο 13 του νόμου περί υγιεινής του 1850 και ένα διάταγμα της Γερουσίας του 1852, που εγκρίνει την απαλλοτρίωση με μίαν απλή απόφαση της εκτελεστικής εξουσίας.



Σχέδιο 8 α,β: Ο ορισμός των οικοδομικών τετραγώνων με τη χάραξη δρόμων. Φαίνεται ο εκ νέου ορισμός των ορίων οικοπέδων ούτως ώστε αυτά να έχουν 'κάθετη' σχέση με τους δρόμους πρόσβασης

Πηγή: Panerai, (2004)



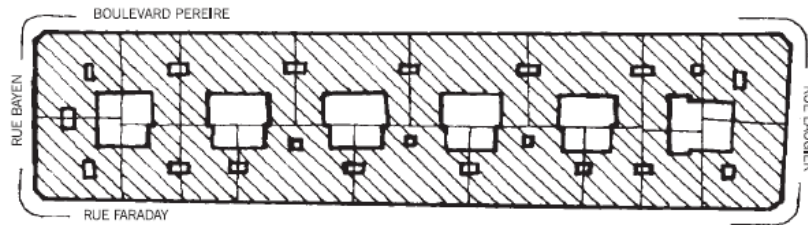
Σχέδιο 9 α,β: Η κατάτμηση των οικοπέδων σε οικοδομικά τετράγωνα τριγωνικού και ορθογώνιου σχήματος

Πηγή: Panerai, (2004)

Ορισμένα οικοδομικά τετράγωνα ορθογωνικού σχήματος είχαν μεγάλο μήκος, αλλά πολύ μικρό πλάτος σε σημείο που θα μπορούσαν πολλά από αυτά να μετατραπούν σε μία σειρά οικοπέδων τα οποία θα περικλείονταν από δρόμους.

Ο διαχωρισμός των οικοδομικών τετραγώνων σε οικόπεδα έγινε με τέτοιο τρόπο ώστε το κάθε οικόπεδο να είναι τοποθετημένο κάθετο στο δρόμο, ενώ παράλληλα υπήρχε μία κεντρική διαχωριστική γραμμή (η διχοτόμος, στην περίπτωση των Ο.Τ. με τριγωνικό σχήμα) που διέρχονταν από το εσωτερικό του οικοδομικού τετραγώνου και η οποία σχηματίζεται από τα πίσω όρια των οικοπέδων. Αν εξαιρέσουμε τα οικόπεδα που βρίσκονται στις άκρες (γωνίες) και σπανιότατα στο κέντρο των τριγωνικών οικοδομικών τετραγώνων, όλα τα υπόλοιπα οικόπεδα έχουν περίπου την ίδια έκταση (σχ.9).

Στο παρακάτω οικοδομικό τετράγωνο ορθογωνίου σχήματος (σχ.10), υπάρχουν δεκαεπτά οικόπεδα και αντίστοιχα κτίρια με έξι ομάδες ακάλυπτων χώρων. Στην περίπτωση διπλάσιου μεγέθους οικοπέδων οι ακάλυπτοι διασπώνται σε δύο διαφορετικούς χώρους. Έτσι, θα μπορούσε κανείς να σκεφτεί ότι υπήρχε διάθεση “συνένωσης” ακάλυπτων για καλύτερη αποδοτικότητα.

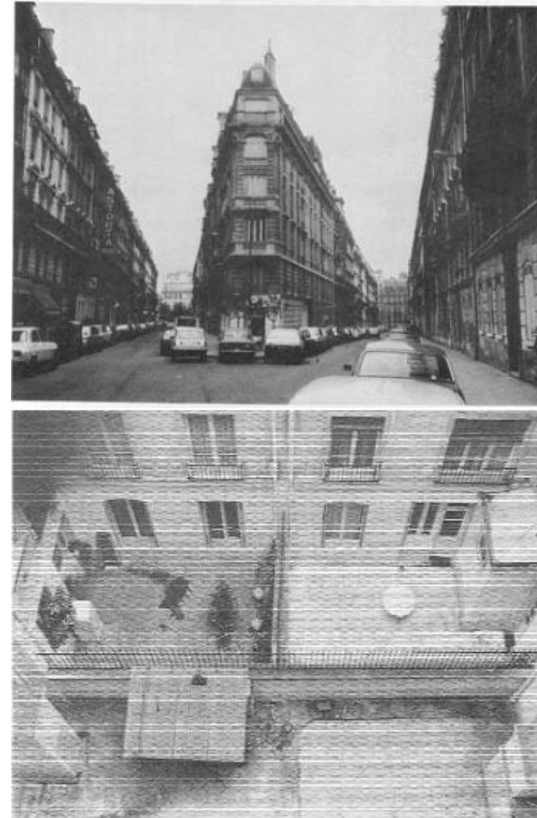


Σχέδιο 10: Οργάνωση επιμήκους οικοδομικών τετραγώνων

Πηγή: Panerai, (1997)

Ωστόσο, αυτό που αξίζει να αναφερθεί είναι ότι ο κοινόχρηστος χώρος στο εσωτερικό των οικοδομικών τετραγώνων λειτουργούσε περισσότερο σαν μια «μάσκα» που κρύβει τις κοινωνικές διαφορές των κατοίκων παρά σαν χώρος όπου αναπτύσσονται κοινωνικές σχέσεις και καθημερινές επαφές (σχ 11 α,β). Αυτό ισχυρίζεται ο Panerai (1997), στο βιβλίο του «Urban Forms: The death and life of the urban block» αναφέροντας ότι τα ισόγεια διαμερίσματα διαχωρίζονταν από τοίχους (σχ.11β), ενώ η έννοια της κοινόχρηστης αυλής για τα διαμερίσματα άλλων ορόφων ήταν κοινή. Έτσι λοιπόν αντιλαμβανόμαστε ότι δεν υπήρχε σύνδεση των εσωτερικών χώρων του οικοδομικού τετραγώνου. Ωστόσο, υπάρχει η δυνατότητα διαφόρων χρήσεων στο εσωτερικό του οικοδομικού τετραγώνου όπως αποθήκες, υπόστεγα, μικρά εργαστήρια, αλλά και πράσινοι χώροι (κήποι και μικρά πάρκα).

Το οικοδομικό τετράγωνο του Haussmann λειτουργούσε ως το απαραίτητο στοιχείο για τη διάρθρωση της πόλης. Θεωρούνταν λοιπόν ως μια μονάδα σχεδιασμού που θα μπορούσε να συνδεθεί με άλλες όμοιες, δημιουργώντας ένα ‘σύστημα’ οικοδομικών τετραγώνων, διατηρώντας με αυτό τον τρόπο μια αυστηρή συνέχεια του αστικού τοπίου.



Σχέδιο 11 α,β: Εξωτερικός και εσωτερικός χώρος του οικοδομικού τετραγώνου. Διαφορά ανάμεσα στην μπροστινή και πίσω όψη του κτιρίου

Πηγή: Claessens, (1997)

2.3 Η αγγλική κηπούπολη (1898)

Ένα ακόμα στάδιο εξέλιξης του αστικού ιστού απεικονίζεται με την εισαγωγή μιας νέας τυπολογίας οικοδομικών τετραγώνων στην Αγγλία, το γνωστό κίνημα της κηπούπολης. Ο Ebenezer Howard ο θεμελιωτής του επονομαζόμενου μοντέλου της κηπούπολης, το 1898, επιχειρεί μια νέα μέθοδο οργάνωσης των επεκτάσεων των πόλεων σύμφωνα με ένα εκ των προτέρων προσδιορισμένο σχέδιο, το οποίο προέβλεπε τους δημόσιους και κοινόχρηστους χώρους. Πρόκειται για ένα ανοικτό και οργανωμένο σχέδιο της πόλης όπου η επέκταση πραγματοποιείται ελεγχόμενα και στο οποίο ο αγροτικός και αστικός κόσμος συνυπάρχουν αρμονικά.

Η “garden city” του Ebenezer Howard, που εμφανίστηκε ως ορολογία στο βιβλίο του “Tomorrow” το 1898, ουσιαστικά είναι μια πόλη της ήπιας αποκέντρωσης (moderate decentralization) που δημιουργήθηκε σε μια εποχή στασιμότητας και ερήμωσης της υπαίθρου και κρίσης ακόμα και στα παραδοσιακά τοπικά κέντρα των πόλεων. Περιορισμένη σε 30.000 κατοίκους, η κηπούπολη θα περικλειόταν από μια πράσινη ζώνη και θα προσέλκυε ανθρώπους από τις συνωστισμένες πόλεις (Hall, 2002).

Η ιδέα των κηπουπόλεων γεννήθηκε στις ανεπτυγμένες χώρες της δυτικής Ευρώπης, στις αρχές του 20ού αιώνα, ως επιτακτική ανάγκη βελτίωσης των συνθηκών διαβίωσης των ασθενέστερων οικονομικά τάξεων, αλλά και του τρόπου διαχείρισης της αστικής μεγέθυνσης. Αυτό το νέο είδος αστικών εγκαταστάσεων θα εξασφάλιζε τη συλλογικότητα και θα οδηγούσε σε έναν δικαιότερο επαναπροσδιορισμό των κοινωνικών δεδομένων (Ροδολάκης, 1997). Οι συνθήκες, στις οποίες ανέπτυξε τις ιδέες του ο Ebenezer Howard, ήταν κρίσιμες ως προς την κατάσταση των ευρωπαϊκών πόλεων. Ήδη, στο πρώτο μισό του 19ου αιώνα, οι πόλεις είχαν ξεπεράσει τα

ιστορικά τους τείχη και αναπτύσσονταν άναρχα εις βάρος της υπαίθρου. Η εκρηκτική διόγκωση των πόλεων έλαβε χώρα σε μια εποχή *laissez-faire* (εγκατάλειψη στην τύχη) και κερδοσκοπίας, και οδήγησε στην απώλεια της δύναμης των πόλεων να ελέγχουν την ανάπτυξή τους (Hall, 2002).

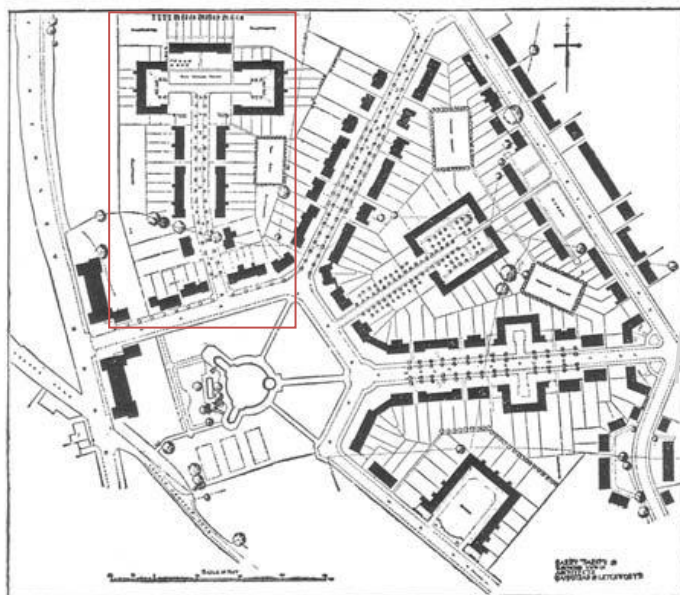
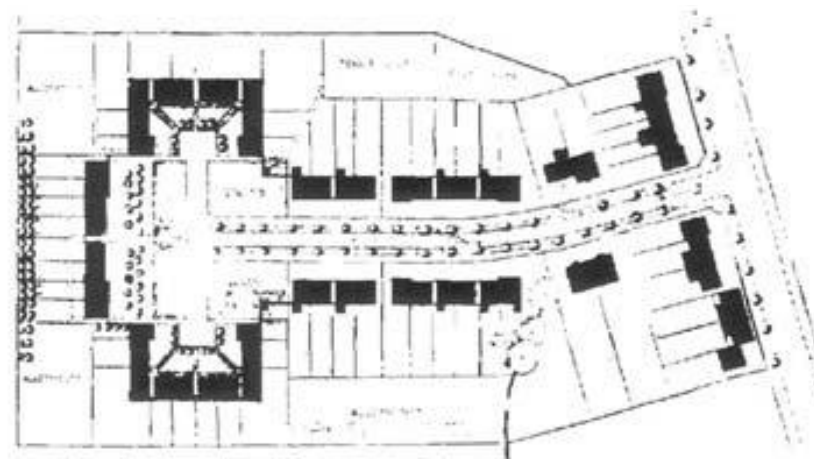
Σε αυτή την περίπτωση, η παραδοσιακή διάταξη των οικοδομικών τετραγώνων αντικαθίσταται από τη λεγόμενη «κλειστή», η οποία εμφανίζεται στις πόλεις Letchworth, Hampstead και Welwyn της Αγγλίας. Η τυπολογία αυτή χαρακτηρίζεται από κλειστές τετράγωνα ή ορθογώνιες αυλές που εξυπηρετούν κατοικίες που συνδέονται για να σχηματίσουν ένα ενιαίο κτίριο, σχηματίζοντας πολλές φορές αδιέξοδους δρόμους (σχ. 12,13). Αν και υπάρχει μία αντίθεση όσον αφορά στο ιδιοκτησιακό καθεστώς των μπροστινών και πίσω αυλών (δημόσιες-ιδιωτικές αντίστοιχα), φαίνεται ότι οι αυλές μπροστά από τις κατοικίες ήταν ιδιωτικές, ενώ ο εσω-κλειστος χώρος που δημιουργείται είναι ημι-δημόσιος και προωθεί τη συλλογικότητα (Panerai 2004). Ειδικότερα, στην πόλη Welwyn (σχ.13) δεν μπορούμε να διακρίνουμε καθαρά ποιο είναι το μπροστινό και πίσω μέρος των κατοικιών. Ο «κλειστός χώρος» (σχ.14) που δημιουργείται αντιπαραβάλεται στον δημόσιο χώρο του δρόμου αποσπώντας του πολλές λειτουργίες (όπως η σύναψη κοινωνικών σχέσεων μεταξύ των κατοίκων), με αποτέλεσμα ο δρόμος να χρησιμοποιείται μόνο για κίνηση.



Σχέδιο 12: Το προάστιο Hampstead
Πηγή: Panerai, (2004)

Σχέδιο 13: Η κατανομή των αστικών χώρων πρασίνου σε μια τυπική γειτονιά της πόλης Welwyn. Με πράσινο χρώμα σημειώνεται ο χώρος των ιδιωτικών αυλών των κατοικιών. Είναι φανερός ο χαλαρός αστικός ιστός της πόλης και οι φαρδείς, φυτεμένοι δρόμοι, δυσανάλογοι με την κλίμακα της πόλης

Πηγή: Γλαντζή, Ράμφου, (2012), διάλεξη ΕΜΠ



Σχέδιο 14: α) Η κλειστή τυπολογία (The close) στην πόλη Welwyn, β) μία άποψη του εσωτερικού χώρου του «κλειστού»

Πηγή: Panerai, (1997)



Η κηπούπολη του Howard αποτελεί περισσότερο ένα θεωρητικό μοντέλο το οποίο τονίζει δύο βασικές αξίες της πόλης: αυτή της αυτονομίας και της ενίσχυσης του χαρακτήρα της γειτονιάς μέσω της μονάδας του οικοδομικού τετραγώνου. Ωστόσο, και οι δύο αυτές αρχές ατονούν με το πέρασμα του χρόνου, καθώς η έννοια της κηπούπολης ταυτίζεται με την σχεδιασμένη προαστιακή πόλη που εξαρτάται από τη μητρόπολη. Επιπλέον, η ιδέα για την μονάδα του ευρύτερου οικοδομικού τετραγώνου με την εσωστρεφή διάταξη και τους υπαίθριους κοινόχρηστους χώρους πράσινου έχει ως αποτέλεσμα την διάσπαση της ενότητας της γειτονιάς. Η σχέση των κατοικιών μεταξύ τους αλλά και με τα δημόσια κτίρια είναι ιδιαίτερα χαλαρή και δεν εξασφαλίζει εύκολα τις στοιχειώδεις κοινωνικές σχέσεις. Αντίθετα, με δεδομένη την πολλή χαμηλή πυκνότητα, την μεγάλη απόστασή της από τη μητρόπολη και τον πλήρη διαχωρισμό των τόπων κατοικίας και εργασίας, η μονάδα γειτονιάς της νέας πόλης δεν αποδεικνύεται βιώσιμη (Κοσμάκη, Λουκόπουλος, 2008). Είναι φανερό ότι στην περίπτωση των κηπουπόλεων, οι αστικοί χώροι πρασίνου καταλαμβάνουν ιδιαίτερα μεγάλο ποσοστό της πόλης και γίνονται η αιτία της αποδιοργάνωσης του αστικού ιστού. Τόσο οι φαρδείς, φυτεμένοι δρόμοι όσο και οι ιδιωτικοί κήποι που υποχρεώνεται να διαθέτει μια κατοικία δεν συνάδουν με την πυκνότητα του πληθυσμού. Αν και το αστικό πράσινο αυξάνει την ποιότητα ζωής των κατοίκων, η υπερβολή στην χρήση του φαίνεται να έχει τα αντίθετα αποτελέσματα.

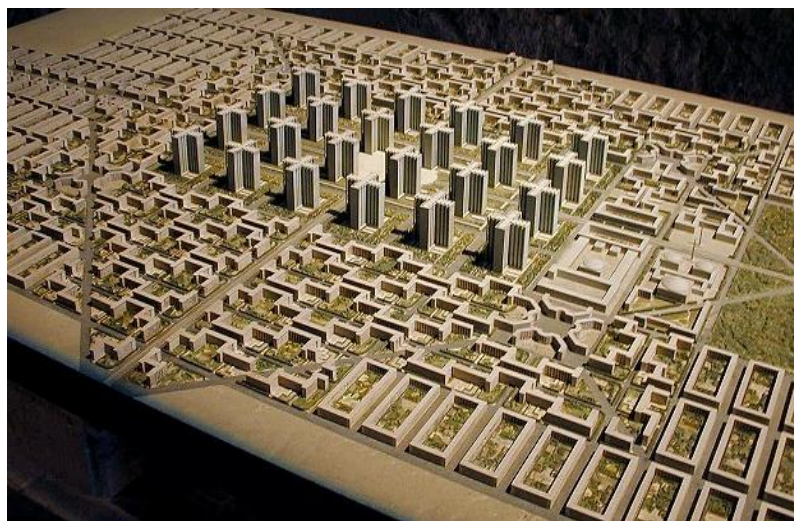
2.4 Οι πόλεις καθ' ύψος του Le Corbusier: Ville radieuse

Όπως γίνεται αντιληπτό, η κηπούπολη δεν πετυχαίνει τον αρχικό σκοπό για τον οποίο δημιουργείται, την διαχείριση δηλαδή της κρίσης των βιομηχανικών πόλεων. Στις αρχές του 20ού αιώνα, ένας ώριμος πλέον καπιταλισμός, ο Α' Παγκόσμιος Πόλεμος, και μία σειρά επαναστάσεων, γέννησαν καινούργιες ιδέες για το μέλλον των πόλεων και της ανθρωπότητας. Σε αυτό το πλαίσιο, μια καινούργια πόλη ονειρεύεται ο Le Corbusier και το Μοντέρνο Κίνημα οι ιδέες του οποίου κωδικοποιούνται στην Χάρτα των Αθηνών το 1933.

Την περίοδο του Μεσοπολέμου, η κατοίκηση αποκτά μια νέα μορφή που εκφράζεται με την έννοια της τυποποιημένης μαζικής παραγωγής. Ως προς αυτήν την κατεύθυνση εργάζεται ο 'αρχιτεκτονικός τομέας του καλλιτεχνικού εργαστηρίου-σχολής Bauhaus' που λειτούργησε στην Γερμανία το 1920 (Καρύδης, 2008). Τα προγράμματα μαζικής κατασκευής κοινωνικής κατοικίας κατασκευάζονται με την πεποίθηση πως ο εξορθολογισμός, ως αρχή του Διαφωτισμού, μπορεί να απαντήσει στην ανάγκη για φθηνή εργατική κατοικία, με μικρό κόστος και ελάχιστες διαστάσεις. Για πρώτη φορά οι πόλεις σχεδιάζονται προκειμένου να φιλοξενήσουν έναν τεράστιο όγκο πληθυσμού (η πόλη των τριών εκατομμυρίων κατοίκων του Le Corbusier). Τα συνθετικά στοιχεία της αποτελούν τα μεγάλα συγκροτήματα κατοικιών και οι αυτοκινητόδρομοι ταχείας κυκλοφορίας που συνθλίβουν την παραδοσιακή έννοια της γειτονιάς. Οι χρήσεις ιεραρχούνται πλήρως και η πόλη αποτελεί ένα σύνολο μονολειτουργικών ζωνών. Ο Le Corbusier είναι ο εμπνευστής της " Ville radieuse "⁵ και αποτελεί τη σημαντικότερη φυσιογνωμία

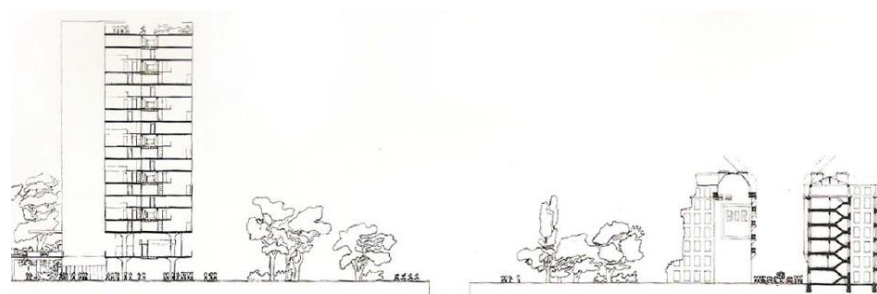
⁵ Η ακτινοβολούσα πόλη, η γνωστή Ville radieuse αναπτύχθηκε το 1920 μέσα από το πλαίσιο και την αντίληψη της καπιταλιστικής θεωρίας.

που καθόρισε την αρχιτεκτονική και πολεοδομία του 20ού αιώνα. Βαθιά επηρεασμένος και απογοητευμένος από τα αποτελέσματα που επέφερε η βιομηχανική πόλη του Tony Garnier, προσπάθησε να απεικονίσει μία πόλη, της οποίας βασικά στοιχεία της δομής της ήταν ο καθαρός αέρας, ο ήλιος και το πράσινο. Πίστευε πως η θεραπεία της πόλης θα έρθει μέσα από την αύξηση της πυκνότητας. Το κυριότερο στοιχείο που εισάγει ο Le Corbusier είναι η οικοδόμηση «καθ' ύψος», που κατά την άποψή του έχει τη δυνατότητα να τοποθετεί την κατοικία σ' ένα φυσικό πλαίσιο, ενώ ταυτόχρονα μεριμνά για την οργάνωση των κοινόχρηστων εξυπηρετήσεων (Ροδολάκης, 1997).



Σχέδιο 15: Η πρόταση του Le Corbusier για την 'Ville Radieuse', μια 'σύγχρονη πόλη', το 1922 στο Salon d' Automne του Παρισιού. Οι πύργοι γραφείων με τους 60 ορόφους και την σταυροειδή κάτοψη βρίσκονται στο κέντρο της σύνθεσης, ενώ οι κατοικίες περιβάλλουν το κέντρο. Οι πράσινοι χώροι αναπτύσσονται ανάμεσα στους πύργους. Η κίνηση των οχημάτων γίνεται σε υπερυψωμένους αυτοκινητόδρομους.

Πηγή: <http://www.planetizen.com/node/46262>



Σχέδιο 16: Ville Radieuse- η σχέση του νέου με το παλιό τετράγωνο
Πηγή: Αλεξίου, Φωτοπούλου, (2008)

Η οικοδόμηση καθ' ύψος σύμφωνα με τον Le Corbusier απορρίπτει το παραδοσιακό οικοδομικό τετράγωνο, το αναθεωρεί και μετασχηματίζει σε μια νέα μονάδα, ένα κατακόρυφο οικοδομικό τετράγωνο. Αυτή η χωρική αναδιοργάνωση περιλαμβάνει αλλαγές και στον τρόπο ζωής των κατοίκων, καθώς ο παλιός ιστός έχει διαλυθεί, ενώ η παραδοσιακή ακολουθία (δρόμος / οικοδομικό τετράγωνο / εσωτερικές αυλές / όρια οικοπέδου) έχει εξαφανιστεί (σχ.16,17). Ο Le Corbusier υποστηρίζει ότι οι πράσινοι χώροι μιας πόλης πρέπει να απομακρυνθούν από την δομή των παραδοσιακών ευρωπαϊκών οικοδομικών τετραγώνων (εσωτερικές αυλές) και να δημιουργήσουν έναν νέο, ανοιχτό, ελεύθερο χώρο προς τον κάτοικο (Panerai, 2004).



Σχέδιο 17: Οικοδόμηση καθ' ύψος στη Μασσαλία. Παράθεση διαφορετικών κτιρίων σε κάθετο οικοδομικό τετράγωνο
Πηγή: Claessens, (1997)

2.5 Η περίοδος μετά τον 'B Παγκόσμιο Πόλεμο

Μετά το Β' Παγκόσμιο Πόλεμο, οι καταστροφές που υπέστησαν οι περισσότερες Ευρωπαϊκές πόλεις ήταν τεράστιας κλίμακας. Βάσει αυτών των καταστροφών, δόθηκε αφορμή για την ανανέωση του πολεοδομικού ιστού των ίδιων αυτών πόλεων, την πολεοδομική ανάπλαση των κατεστραμμένων εκτάσεων, τη ριζική αναδιάταξη του δομημένου περιβάλλοντος στις συγκεκριμένες θέσεις. Αυτοί υπήρξαν τομείς στους οποίους η σύγχρονη μεταπολεμική πολεοδομική πρακτική βρήκε μεγάλα πεδία εφαρμογών, μέσα από μια σειρά πειραματισμών και αναζητήσεων, στόχων και επιδιώξεων.

Η εφαρμογή των αρχών του μοντερνισμού αποτέλεσε το βασικό καμβά για την ανοικοδόμηση των πόλεων μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο και οδήγησε σε μια πολεοδομία της "μαζικής παραγωγής και της μισθωτής εργασίας" (Κομνηνός 1986). Μπάρες με τεράστια μήκη και μπλοκ πολυκατοικιών αντικαθιστούν τα παλιά τετράγωνα. Χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν μεγάλες αστικές παρεμβάσεις και αντίστοιχα πολεοδομικά σύνολα (π.χ. La Défense, Place d'Italie, Pruitt-Igoe), καθώς επίσης και νέες πόλεις δορυφόροι, στη Γαλλία, στη Βρετανία, στη Σκανδιναβία, αλλά και στο Πακιστάν (Σαντιγκάρ) και στη Βραζιλία (Μπραζιλία) (Κομνηνός, 1986).

Τα μεγάλα συγκροτήματα οργανωμένης δόμησης κατοικιών, χωροθετούνται κυρίως στην περιφέρεια των πόλεων, σε οικόπεδα χωρίς ζήτηση. Χαρακτηρίζουν κυρίως την πολιτική των ευρωπαϊκών χωρών και αποτελούν την κύρια μορφή στην άσκηση κοινωνικής πολιτικής κατοικίας. Η πολεοδομική ανάπτυξη με οργανωμένη δόμηση είχε ευρύτατη εφαρμογή στις χώρες της Ευρώπης και κυρίως στη Γερμανία και Αυστρία (Βιέννη) με σκοπό να δημιουργηθούν πρότυπα συγκροτήματα κατοικιών που θα

ικανοποιούσαν ταυτόχρονα τις απαιτήσεις της ανθρώπινης κλίμακας, αλλά και την σύγχρονη αισθητική (Αραβαντινός, 1997). Στα τέλη του 20ού αιώνα σε κάποιες χώρες όπως στην Αυστρία της ενιαίας πλέον Ευρώπης, η οργανωμένη δόμηση γνώρισε ιδιαίτερη άνθιση λόγω των άμεσων αναγκών στέγασης εξαιτίας των μεταναστευτικών ρευμάτων που δέχτηκαν.

Τα συγκροτήματα αυτά ταξινομούνται σε:

α) Μικρής έκτασης. Εκτείνονται συνήθως σε τμήμα ενός οικοδομικού τετραγώνου και περιλαμβάνουν αποκλειστικά κατοικίες που τις περισσότερες φορές συνδυάζονται με τον κοινόχρηστο χώρο του συγκροτήματος

β) Μεσαίας έκτασης. Καταλαμβάνουν έκταση μερικών οικοδομικών τετραγώνων και κατασκευάζονται συνήθως στην περιφέρεια των πόλεων

γ) Μεγάλης έκτασης. Καλύπτουν ομάδες οικοδομικών τετραγώνων είτε ακολουθώντας την πολεοδομική μορφή της πόλης είτε διακόπτοντας την υφιστάμενη οργάνωση του αστικού ιστού και δημιουργώντας διαφοροποιούμενες πολεοδομικές χαράξεις

Στη συνέχεια παραθέτουμε σχέδια από συγκροτήματα οργανωμένης δόμησης στη Γερμανία και Αγγλία. Χαρακτηριστική είναι η οικοδόμηση κατοικιών και συγκροτημάτων, σύμφωνα με την εκδοχή της «κατά στοίχους δόμησης» (Σαρηγιάννης, 2012).

Στο Βερολίνο πραγματοποιήθηκε ένας αριθμός προγραμμάτων οργανωμένης δόμησης κατοικίας σε κέντρα ή σε πυκνοδομημένες περιοχές με στόχο τη δημιουργία νέων χώρων κατοικίας και ταυτόχρονα την αναβάθμιση της πόλης η οποία διατηρούσε πολλά κατεστραμμένα κτίρια. Ο τύπος αυτός οργανωμένης δόμησης κατοικίας εφαρμόστηκε στα πλαίσια της IBA (Internationale

Bauausstellung Berlin) 1987, στο Βερολίνο. Παρακάτω βλέπουμε δύο παραδείγματα της προσπάθειας αυτής.



Σχέδιο 18 α, β: Πρόγραμμα οργανωμένης δόμησης κατοικίας στο Βερολίνο Südliches Tiergartenviertel, Ο.Τ. 647.

Πηγή: <http://f-iba.de/stadthausquartier-luetzowstrasse/>

Όπως παρατηρούμε στην πρώτη περίπτωση του οικοδομικού τετραγώνου 647, πρόκειται για συγκρότημα 75 κατοικιών διαφόρων μεγεθών σε διάταξη τετραώροφων πτερύγων με δύο εσωτερικούς πεζόδρομους (σχ.18 α) και δύο πύλες εισόδου (σχ.18 β). Είναι εμφανής ο σχεδιασμός εσωτερικών αυλών στην πίσω όψη των κτιρίων που συμβάλλουν στη δημιουργία ενός ποιοτικά

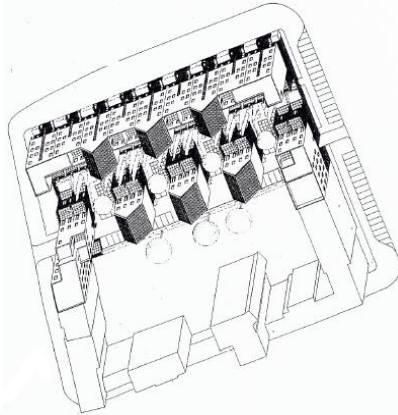
αναβαθμισμένου χώρου, με ποικιλία χρήσεων (χώρος συνάντησης των κατοίκων του τετραγώνου, χώροι παιγνιδιού, βλάστηση χαμηλή ή και δέντρα δημιουργώντας έναν μεταβατικό χώρο, ανάμεσα από τον δημόσιο-κοινόχρηστο χώρο και τον ιδιωτικό (σχ. 19). Οι θέσεις στάθμευσης διεισδύουν στο εσωτερικό των οικοδομικών τετραγώνων. Οι τοποθετημένοι σε παράλληλη σειρά τύποι κατοικιών δημιουργούν κοινόχρηστους χώρους.



Σχέδιο 19: Οι εσωτερικές αυλές στην πίσω όψη των κτιρίων

Πηγή: <http://f-iba.de/stadthausquartier-luetzowstrasse/>

Στη δεύτερη περίπτωση του οικοδομικού τετραγώνου 220, στο Βερολίνο, πρόκειται για συγκρότημα 84 κατοικιών όπου δημιουργούν μια εσωστρεφή αυλή με ιδιωτικούς ενοποιημένους κήπους και κοινόχρηστους ελεύθερους χώρους.



Σχέδιο 20: Πρόγραμμα οργανωμένης δόμησης κατοικίας στο Βερολίνο Südliches Tiergartenviertel, Ο.Τ. 220
Πηγή: <http://f-iba.de/wohnbau-am-westrand-des-luetzowplatzes/>

Ένα σημαντικό επίκεντρο του στρατηγικού σχεδιασμού για το Αμβούργο, στα μέσα του 20ού αιώνα, αποτελεί το κτιριακό συγκροτήμα οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης Steilshoop, με έμφαση στην κατοικία. Στην πολεοδομική του οργάνωση, το συγκρότημα Steilshoop εκφράζει την αρχή του διαχωρισμού των χρήσεων, έτσι όπως αυτή διατυπώθηκε στη "Χάρτα της Αθήνας" (Ασπρογέρακας, Σερράος, 2011).

Το Steilshoop αποτελεί έναν οικισμό οργανωμένης κατοικίας της περιόδου 1969-1975. Το συγκρότημα περιλαμβάνει 20 κτιριακές ενότητες πολυώροφων κτιρίων διαμερισμάτων δακτυλιοειδούς δομής, διαφόρων αρχιτεκτονικών μορφών, οργανωμένες γύρω από ένα κεντρικό άξονα σχήματος "V" (Σχ. 21).



Σχέδιο 21: Γενική διάταξη του συγκροτήματος κατοικίας Steilshoop στο Αμβούργο, 2010
Πηγή: <http://www.patrickhh.de>

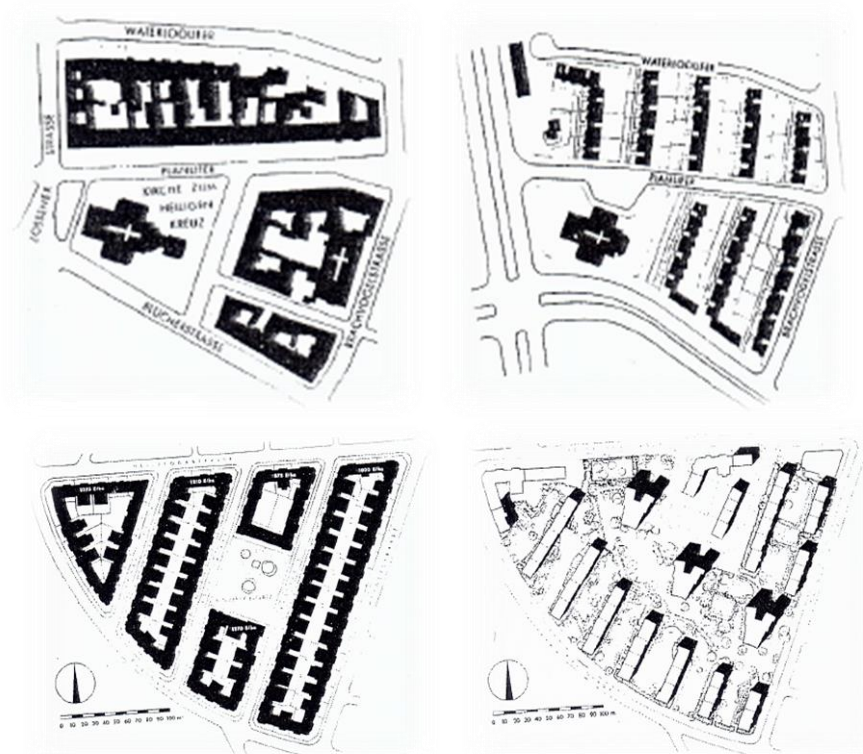


Σχέδιο 22: Άποψη του συγκροτήματος Steilshoop από τα ανατολικά

Πηγή: Ασπρογέρακας Σερράος, 2011

Οι κτιριακοί αυτοί δακτύλιοι είναι ουσιαστικά συνεχόμενα μπλοκ κατοικιών που διαθέτουν από μια εσωτερική αυλή πρασίνου και συνδέονται μεταξύ τους μέσω ενός κύριου πεζοδρόμου. Χαρακτηριστική είναι η έντονη διείσδυση του ελεύθερου χώρου και του πρασίνου στους κεντρικούς άξονες, αλλά και στο εσωτερικό των οικοδομικών τετραγώνων.

Δύο ακόμη περιπτώσεις ανοικοδόμησης περιοχών στη Γερμανία που αναπαριστούν τη μετάβαση από το οικοδομικό τετράγωνο στο μπλοκ και την εξαφάνιση των πράσινων εσωτερικών αυλών είναι στο Βερολίνο και στο Αμβούργο (σχ.23).

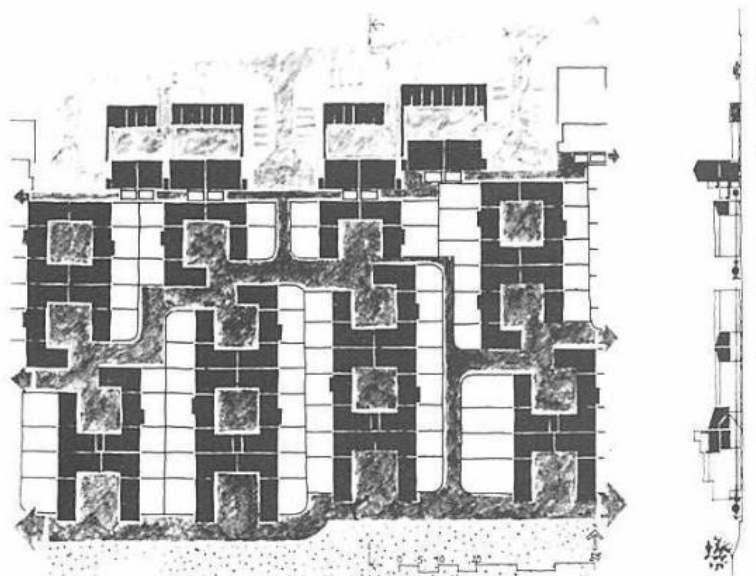


Σχέδιο 23: Οργάνωση οικοδομικών τετραγώνων στο Βερολίνο και Αμβούργο-Bamberg, Hochbahnschleife πριν (αριστερά) και μετά (δεξιά) τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο

Πηγή: Αραβαντινός, 1997

Χαρακτηριστικό παράδειγμα συγκροτήματος κατοικιών εκείνης της εποχής που εμφανίζονται οι πράσινες εσωτερικές αυλές των οικοδομικών τετραγώνων είναι το «Laindon 5» στη νέα πόλη Basildon της Αγγλίας (σχ.24). Το συγκρότημα διαθέτει δύο κεντρικούς πυρήνες πρασίνου στο βόρειο τμήμα του οικισμού στους οποίους οδηγεί ένα σύστημα πεζοδρόμων. Ομάδες έως 6 κατοικιών

δημιουργούν εσωτερικές αυλές που είτε εντάσσονται στο δίκτυο πεζοδρόμων είτε είναι κλειστές.



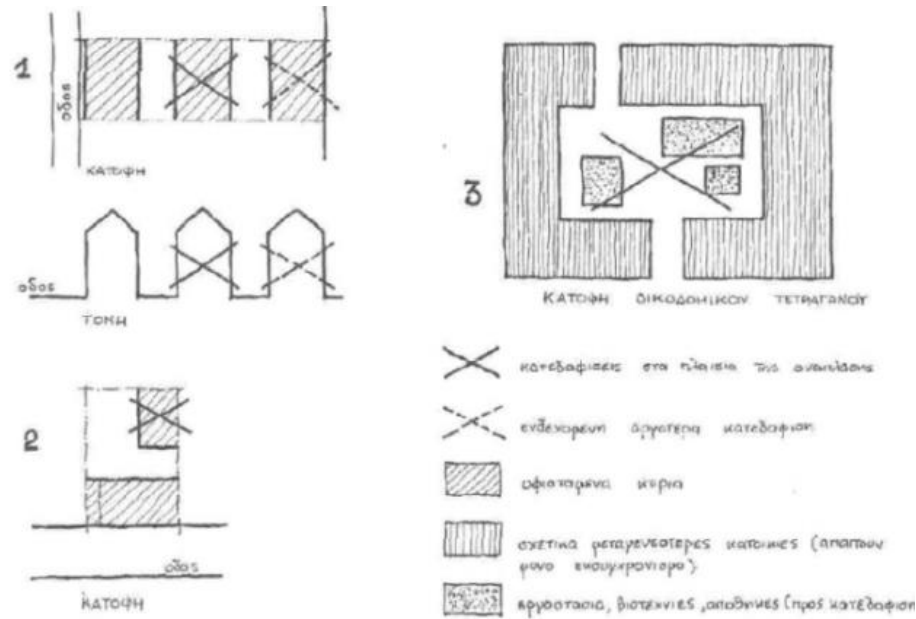
Σχέδιο 24: Οικιστικό συγκρότημα 5.000 κατοίκων στην πόλη Basildon της Αγγλίας

Πηγή: Αραβαντινός, 1997

Τα αποτελέσματα υπήρξαν αμφιλεγόμενα, ενώ οι αρχές του μοντερνισμού γνώρισαν έντονη κριτική, ήδη από τη δεκαετία του 1960 αλλά και μετά (Ασπρογέρακας, Σερράος, 2011). Όπου εφαρμόστηκαν εξασφάλισαν μεν υγιεινότερες κατοικίες και περισσότερους ελεύθερους χώρους, ωστόσο ο σχεδιασμός της πόλης ως ενός συνόλου επιμέρους αυτόνομων ενοτήτων και ο διαχωρισμός των λειτουργιών, οδήγησε στον κατακεραματισμό του χώρου και αποδείχθηκε ανεπαρκής σε κοινωνικό επίπεδο. Επιπλέον, η επιβολή μονοσήμαντων σχέσεων μεταξύ χρήστη και χώρου αποξένωσε τον πολίτη από το αστικό περιβάλλον δημιουργώντας συνθήκες σύγκρουσης με τις ίδιες της αρχές της "Χάρτας των Αθηνών" που πρέσβευε την ομαλή ένταξη του ανθρώπου στο χώρο, και σε καμιά περίπτωση την απομόνωσή του (Νικολαΐδου, 1993).

Από τις αρχές της δεκαετίας του '70 και μετά ο πολεοδομικός σχεδιασμός των χωρών της Δυτικής Ευρώπης άρχισε να στρέφεται σε προγράμματα αναπλάσεων δεδομένου ότι τα μεγάλης κλίμακας προγράμματα οργανωμένης δόμησης του '50 και '60 δεν είχαν την αναμενόμενη αποδοτικότητα. Ο νέος τρόπος πολεοδομικής επέμβασης κατατάσσεται σε δύο κατηγορίες:

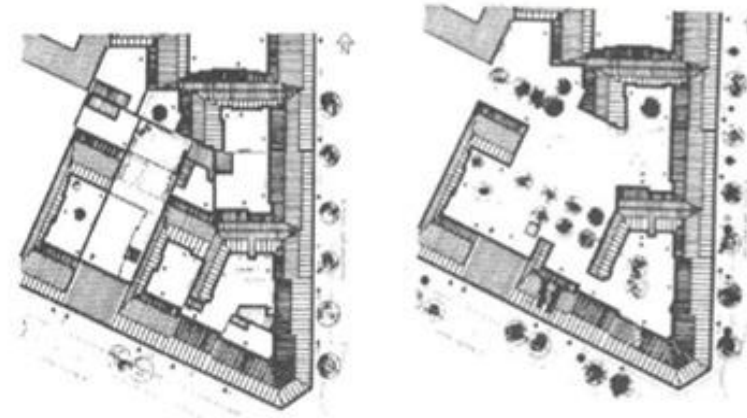
- Στη ριζική ανάπλαση. Η παρέμβαση αυτή συνίσταται σε μία ολοκληρωτική κατεδάφιση των προυπάρχοντων υποβαθμισμένων περιοχών και τη νέα οικοδόμηση τους.
- Στη μερική ανάπλαση. Πρόκειται για αναβάθμιση υποβαθμισμένων περιοχών με διατήρηση της κτιριακής και πολεοδομικής δομής. Τέτοιου είδους παρεμβάσεις αφορούν μικρής κλίμακας περιοχές (γειτονιές, οικοδομικά τετράγωνα, κτίρια) και περιλαμβάνουν παρεμβάσεις σε κοινόχρηστους χώρους, ακάλυπτους χώρους, σε δρόμους (σχ.25).



Σχέδιο 25: Επεμβάσεις σε Ο.Τ. και κτίρια στη δυτική Ευρώπη τη δεκαετία '70

Πηγή: Αραβαντινός Α., Διάλεξη ΕΜΠ, Απρίλιος 2012

Στόχος των επεμβάσεων αυτών αποτελούσε η ανακούφιση-αραίωση του οικοδομικού όγκου και η βελτίωση των συνθηκών κατοικίας. Έμφαση δίνεται στην αραίωση της δόμησης των οικοδομικών τετραγώνων με τη διάνοιξή τους και τη δημιουργία μεγάλων εσωτερικών αυλών. Ανάλογες παρεμβάσεις σε οικοδομικά τετράγωνα πραγματοποιούνται με την κατεδάφιση ενός μέρους των εσωτερικών οικοδομών και με την ενοποίηση του ακάλυπτου χώρου (σχ.26).



Σχέδιο 26: Πολεοδομική ανάπτυξη Ο.Τ. στο Βερολίνο, 1979

Πηγή: Αραβαντινός Α., 1997

Παράλληλα, αναπτύσσεται και η ανάγκη προστασίας των ιστορικών περιοχών που εξελίχθηκαν σε κέντρα των σύγχρονων πόλεων, τα λεγόμενα «ιστορικά κέντρα». Πρόκειται για ένα έργο το οποίο προωθείται από το Συμβούλιο της Ευρώπης από το 1972, προσανατολίζοντας τις εθνικές κυβερνήσεις προς αυτήν την κατεύθυνση. Έτσι, έχουμε αναγνώριση όλου του ιστορικού κέντρου ως ενός φυσικού οργανισμού που πρέπει να προστατευθεί και να αναστηλωθεί στο σύνολό του. Αυτά τα κέντρα αποτελούν ένα κατοικημένο σκηνικό που αναζητείται εκ νέου σ' αυτή την ιστορική φάση: η σταθερότητα δηλαδή της σχέσης μεταξύ πληθυσμού και οικιστικού χώρου, η συμφιλίωση του ανθρώπου με το περιβάλλον.

Παρόλα αυτά, τις αρνητικές επιπτώσεις δεν μπόρεσαν να αποφύγουν και τα προγράμματα ανάπτυξης, καθώς προβλήματα όπως η αύξηση των ενοικίων των κατοικιών και η αναγκαστική απομάκρυνση των παλιών κατοίκων που αδυνατούσαν να ανταπεξέλθουν στο νέο υψηλό ενοίκιο εμφανίζονται στο προσκήνιο,

με αποτέλεσμα την οργάνωση κινητοποιήσεων των πολιτών και την εμφάνιση φαινομένων αντιπαράθεσης με την πολιτική αναπλάσεων.

2.6 Σύντομα συμπεράσματα

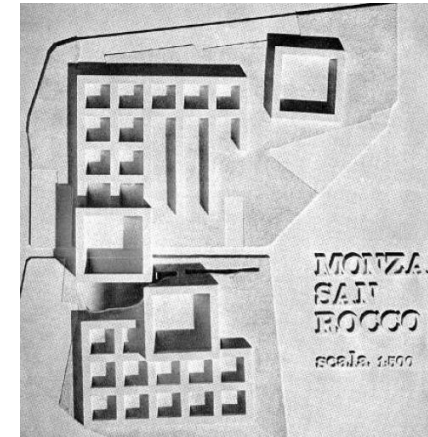
Μέσα από αυτή τη σύντομη ιστορική αναδρομή όσον αφορά στην πορεία που χάραξε το οικοδομικό τετράγωνο στον αστικό σχεδιασμό του ευρωπαϊκού χώρου, φανερώνονται οι διάφοροι μετασχηματισμοί που έχει δεχτεί αυτή η αστική κλίμακα μέσα από τους διάφορους πειραματισμούς που έχει υποβληθεί σε μια εξελισσόμενη πολιτικο-οικονομική και κοινωνική διαδικασία, ικανή να επηρεάσει τη δομή και τη χρήση του χώρου.

Το οικοδομικό τετράγωνο που αποτέλεσε απαραίτητο στοιχείο μαζί με τις πλατείες και τους δρόμους στην οργάνωση και ιεράρχηση της ευρωπαϊκής πόλης, θα τεθεί υπό αμφισβήτηση από το Μοντέρνο Κίνημα που εισάγει την εφαρμογή της ανοιχτής πόλης και του ελεύθερου κτιρίου. Η αξία του θα επανεκτιμηθεί μετά την αμφισβήτηση της μοντέρνας πολεοδομίας στη δεκαετία του '60. Οι κοινωνικές επιπτώσεις που προκλήθηκαν από τον γιγαντισμό των αναρίθμητων πόλεων-κοιτώνων οδήγησαν σε μία επανατοποθέτηση που εκφράστηκε στις λογικές ανακατασκευής και συντήρησης των δεκαετιών του '70 και του '80 την ανάπλαση υποβαθμισμένων αστικών περιοχών και ιστορικών κέντρων στην Ευρώπη.

Στο σημείο αυτό θεωρούμε σκόπιμο να παραθέσουμε απόψεις των αρχιτεκτόνων από το διαγωνισμό της Monza, Giorgio Grassi και Aldo Rossi, που διεξήχθη στην Ιταλία το 1966 στον οποίο οι Άγγλοι και Ιταλοί θα συγκλίνουν στις απόψεις τους σχετικά με την επανεκτίμηση παλιών τυπολογιών και δοκιμασμένων οργανώσεων συνθηκών ζωής σύμφωνα με τις οποίες το οικοδομικό τετράγωνο ερμηνεύεται με νέους όρους.

Η γενική παραδοχή στον διαγωνισμό είναι ότι «το οικοδομικό τετράγωνο είναι καθοριστικό στοιχείο του αστικού σχεδιασμού, βασίζεται στην επανεκτίμηση της αξίας της συλλογικής ζωής. Ειδικότερα, αν ληφθεί υπόψη η ιστορία, το οικοδομικό τετράγωνο σημαίνει ένα 'ευκρινές' γεγονός της πόλης που αποτελεί το καθοριστικό δομικό στοιχείο της» (Lotus International, 1979).

Τα οικοδομικά τετράγωνα είναι οι μικρότερες πολεοδομικές ενότητες, ενώ η σύνδεση μεταξύ τους οδηγεί σε διαφορετικές κλίμακες της πόλης (γειτονιά, πολεοδομική ενότητα). Γίνεται λοιπόν μία μετάβαση από ένα μικρό χώρο σε άλλους μεγαλύτερους φτάνοντας σε αυτό που λέμε 'πόλη'. Σύμφωνα με αυτή τη λογική ίσως μπορούμε να θεωρήσουμε στα πλαίσια της εργασίας το οικοδομικό τετράγωνο ως το «αστικό κύτταρο».



Σχέδιο 27: Το οικοδομικό τετράγωνο ως το καθοριστικό δομικό στοιχείο της πόλης. Παρουσίαση πρότασης σχεδιασμού οικιστικής περιοχής San Rocco της Βενετίας στο διαγωνισμό της Monza από Giorgio Grassi και Aldo Rossi.

Πηγή: Μπούκη Μπαμπάλου–Νουκάκη, Μεταπτυχιακή εργασία ΕΜΠ, 2003

3. Νομοθετικά πλαίσια και προγράμματα ενίσχυσης ακάλυπτων χώρων στις ευρωπαϊκές χώρες

Στο παρόν κεφάλαιο θα κάνουμε μία συνοπτική παρουσίαση παραδειγμάτων-εφαρμογών στον ευρωπαϊκό χώρο που συσχετίζονται άμεσα ή έμμεσα με την ελληνική έννοια 'της ενοποίησης των ακάλυπτων χώρων'⁶ με στόχο να σχηματίσουμε μία άποψη για τον τρόπο αξιοποίησης τους αλλά και να γίνει μία μετέπειτα σύγκριση με την κατάσταση στη χώρα μας. Ακόμη, γίνεται μία παράθεση νομοθετικών πλαισίων ή προγραμμάτων ευρωπαϊκών πόλεων που αναφέρονται στην ενοποίηση των εσωτερικών χώρων των οικοδομικών τετραγώνων και στην αξιοποίησή τους ως χώρους πρασίνου ώστε να γίνει αντιληπτός ο ρόλος που διαδραματίζει ο εσωτερικός χώρος οικοδομικών τετραγώνων στην αύξηση του πρασίνου στην πόλη.

Η παράθεση των παραδειγμάτων που θα ακολουθήσει προκύπτει εν μέρει από την παρατήρηση των οικοδομικών τετραγώνων ευρωπαϊκών πόλεων με τη βοήθεια δορυφορικών εικόνων. Υπάρχουν όμως και περιπτώσεις όπου γίνεται αναφορά σε μελέτες αναπλάσεων που έχουν πραγματοποιηθεί οι οποίες συνοδεύονται από εικόνες που ανακτήθηκαν από βιβλιογραφικές πηγές.

Υπάρχουν πολλά παραδείγματα πόλεων της Ευρώπης που έχουν προχωρήσει σε διαδικασίες αξιοποίησης του εσωτερικού χώρου των οικοδομικών τετραγώνων με σκοπό την αύξηση του πράσινου χώρου των πόλεων και θα μπορούσαν να παρατεθούν στο

παρόν κεφάλαιο. Ωστόσο, η επιλογή των πόλεων έγινε με στόχο την όσο το δυνατόν καλύτερη απόδοση μίας πλήρους εικόνας της κατάστασης που επικρατεί σχετικά με το θέμα της οργάνωσης και χρήσης των ακάλυπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων. Παρατηρούμε εσωτερικούς χώρους οικοδομικών τετραγώνων σε χώρες της δυτικής Ευρώπης μέσα από εικόνες που εστιάζουν σε οικοδομικά τετράγωνα περιοχών κατοικίας έξω από το κέντρο ή ακόμα και σε περιοχές επεκτάσεων. Ωστόσο, το περιμετρικό οικοδομικό τετράγωνο που εισήγαγε φως, αέρα με τις καταπράσινες εσωτερικές αυλές είχε εμφανιστεί ήδη στο Βερολίνο, Βιέννη και Αγγλία από τα τέλη του 19^{ου} αιώνα και συγκεκριμένα από το 1890 (Parenai, 2004).

3.1 Σκανδιναβικές χώρες

Η καθιέρωση του Μοντέρνου Κινήματος στη Δανία κατά τη διάρκεια, αλλά και μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο άλλαξε κατά πολύ την εικόνα της χώρας. Οι ιδέες του μοντερνισμού υιοθετήθηκαν νομοθετικά το 1938-1939 όταν οι αρχιτέκτονες, πολεοδόμοι και πολιτικοί της χώρας θέλησαν να δημιουργήσουν νέες γειτονιές, και «υγιείς» περιοχές κατοικίας (Thomsen, 2012).



Σχέδιο 28 α,β: Συνοικία στην Κοπεγχάγη πριν (1960) και μετά την ανάπλαση (1975) σύμφωνα με τις αρχές του Μοντέρνου Κινήματος

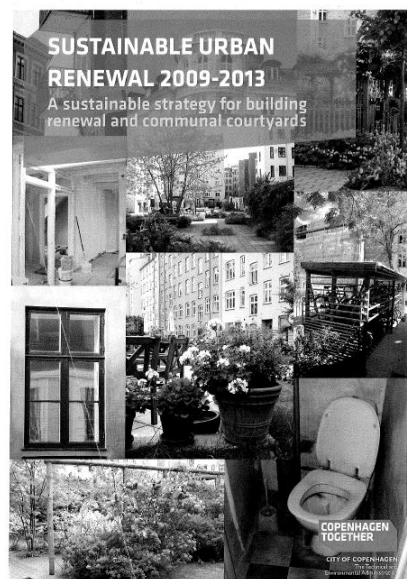
Πηγή: <http://www.byhistorie.dk/filer/Modernism-and-Urban-Renewal-in-Denmark-1939-1983.pdf>

⁶ Η ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων είναι μία έννοια που περιήλθε στην ελληνική νομοθεσία με τον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό του '85 και επανέρχεται με το Νέο Οικοδομικό Κανονισμό του 2012

Στη νομοθεσία της Δανίας η ανάπλαση περιοχών κατοικίας πραγματοποιείται με τη Δράση Αστικής Ανάπλασης (Urban Renewal Act) η οποία μεριμνά για τη βελτίωση του υπάρχοντος περιβάλλοντος με την κατασκευή κτιρίων, την βελτίωση των υπαρχόντων και την αύξηση υπαίθριων-πράσινων χώρων (Lind, Lund, 2005).

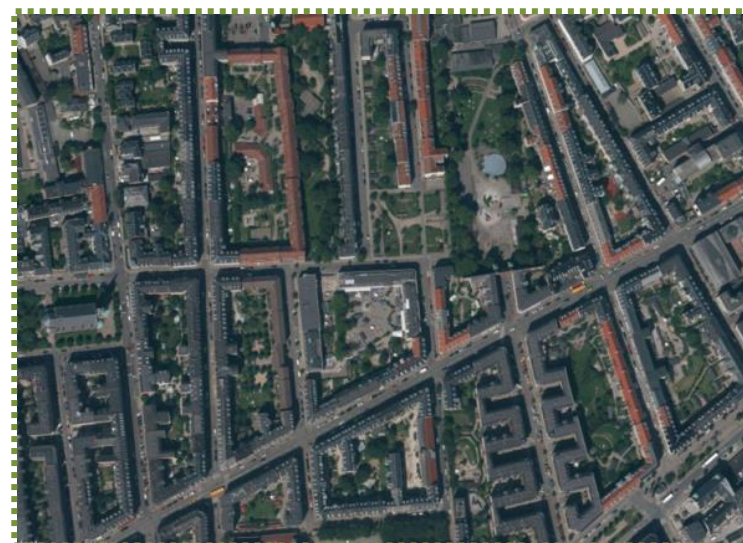
Ο αρχικός στόχος της Δράσης Αστικής Ανάπλασης (Urban Renewal Act) του 2004 στην Κοπεγχάγη ήταν μία βιώσιμη στρατηγική βελτίωσης και ανασχεδιασμού των οικοδομικών τετραγώνων. Αυτή η Δράση μεταξύ άλλων, περιλαμβάνει το πρόγραμμα των πράσινων αυλών «Project Green Courtyards» που είχε ως στόχο την αξιοποίηση των εσωτερικών αυλών των οικοδομικών τετραγώνων με ενοποιημένους χώρους πρασίνου. Το πρόγραμμα προχώρησε στη βελτίωση και ενοποίηση 44 εσωτερικών

πράσινων αυλών οικοδομικών τετραγώνων και λειτούργησε άλλοτε με πρωτοβουλία των κατοίκων και άλλοτε με πρωτοβουλία του ίδιου του δήμου δίνοντας προτεραιότητα σε οικοδομικά τετράγωνα με την χειρότερη ποιότητα ακάλυπτου χώρου. Έχοντας λάβει υπόψη τα θετικά αποτελέσματά της εφαρμογής της Δράσης, καθώς ενίσχυσε την ποιότητα ζωής των κατοίκων και αναβάθμισε τις χαμηλές κοινωνικοοικονομικές περιοχές, η Δράση Αστικής Ανάπλασης ανανεώθηκε για τα έτη 2009-2013 με

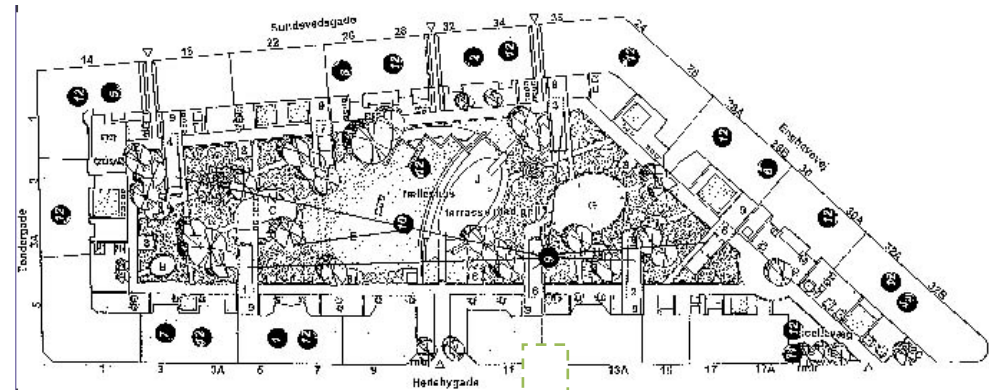
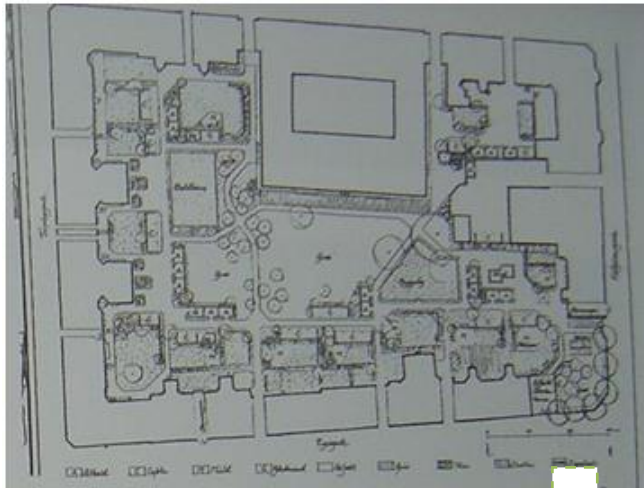


στόχο την ανακαίνιση τόσο ιδιωτικών όσο και κοινωνικών κατοικιών και την ενοποίηση πράσινων αυλών οικοδομικών τετραγώνων.

Στη συνέχεια παρατίθενται σχέδια και εικόνες οικοδομικών τετραγώνων με ιδιωτικές κατοικίες της Κοπεγχάγης στις οποίες διακρίνεται η διάθεση και η προσπάθεια εκμετάλλευσης των υπαίθριων χώρων και η μετατροπή τους σε πράσινους χώρους. Αν παρατηρήσουμε τη δορυφορική εικόνα στην οποία φαίνονται τα κλειστά οικοδομικά τετράγωνα και οι ακάλυπτοι χώροι εντός αυτών, φαίνεται ότι στις περισσότερες περιπτώσεις, αν όχι σε όλες, οι εσωτερικές αυλές των οικοδομικών τετραγώνων χαρακτηρίζονται από πράσινο.



Σχέδιο 29: Δορυφορική εικόνα σε περιοχή της Κοπεγχάγης
Πηγή: Google earth, 2013



Σχέδιο 30 α, β: Ανακαίνιση ακάλυπτου χώρου στην Κοπεγχάγη. Στόχος ήταν η μετατροπή του ακάλυπτου χώρου ιδιωτικών κατοικιών σε ενιαίο πράσινο χώρο στο εσωτερικό του οικοδομικού τετραγώνου
Πηγή: Lind – Lund, 2005

Σχέδιο 31 α, β, γ: Ανακαίνιση ακάλυπτου χώρου του Ο.Τ. Hedebygade, στην Κοπεγχάγη το 2002. Περιλαμβάνει την ενοποίηση του ακάλυπτου χώρου ιδιωτικών κατοικιών και τη δημιουργία πράσινων χώρων, χώρων παιχνιδιού και ξεκούρασης σχηματίζοντας ένα "ενιαίο πάρκο"

Πηγή: <http://www.cardiff.ac.uk/archi/programmes/cost8/case/holistic/hedebygade.html>

Στη Στοκχόλμη της Σουηδίας έχει ξεκινήσει το 'Green and Living courtyards Program' όπως ονομάζεται, το 2000, με αποτέλεσμα τουλάχιστον 50 εσωτερικοί χώροι οικοδομικών τετραγώνων ιδιωτικής και κοινωνικής κατοικίας να έχουν μετατραπεί σε πράσινους χώρους. Στόχος είναι να προσφέρει στους κατοίκους τη δυνατότητα να ζουν σε ένα ευχάριστο περιβάλλον μέσω της αναβάθμισης των εσωτερικών αυλών οικοδομικών τετραγώνων. Για το σκοπό αυτό όλες οι συνοικίες της πόλης βρίσκονται σε συνεργασία. Το πρόγραμμα αυτό χρηματοδοτείται από το Εθνικό Επενδυτικό Πρόγραμμα της χώρας σε συνεργασία με τους φορείς της κάθε συνοικίας της πόλης.



Σχέδιο 32: Άποψη εσωτερικού χώρου οικοδομικού τετραγώνου στην πόλη Sandviken στη Σουηδία. Μία ομάδα 35 και άλλοτε 50 κατοικιών εσωκλείουν μία πράσινη αυλή.

Πηγή: http://housingprototypes.org/project?File_No=SWE001

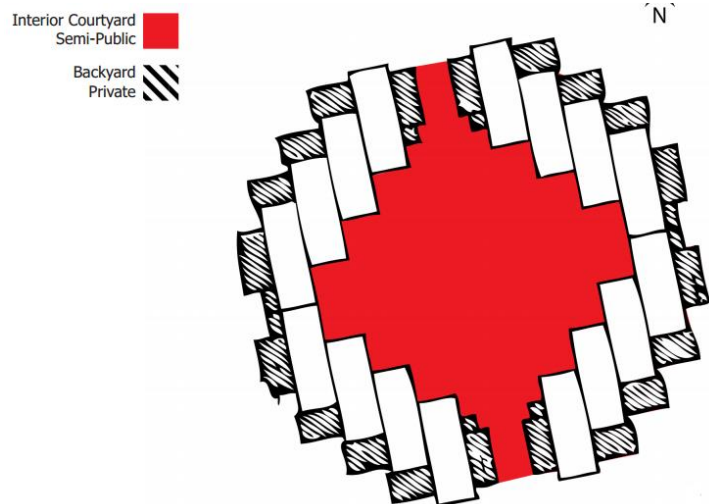
Άλλη περίπτωση ενοποιημένων πράσινων χώρων οικοδομικών τετραγώνων στη Σουηδία, αφορά το συγκρότημα κατοικιών στη γειτονιά Djingis Khan στην πόλη Lund που σχεδιάστηκε το 1972. Το

συγκρότημα περιλαμβάνει 20 οικοδομικά τετράγωνα (σχ.33). Σε κάθε οικοδομικό τετράγωνο υπάρχει μία ενιαία πράσινη εσωτερική αυλή η οποία περιτριγυρίζεται από 16 κατοικίες που έχουν άμεση πρόσβαση στο χώρο. Όλες οι κατοικίες του συγκροτήματος έχουν και στο πίσω μέρος μικρές ιδιωτικές αυλές (σχ.34). Αν και το εξαγωνικό οικοδομικό τετράγωνο έχει αμφισβητηθεί κατά καιρούς, καθώς δεν βοηθάει ιδιαίτερα στον προσανατολισμό των κατοίκων, (ίδια όψη πλευρών, κανένα κομβικό σημείο), ωστόσο το συγκεκριμένο συγκρότημα θεωρείται από πολλούς αρχιτέκτονες-πολεοδόμους στη Σουηδία ένα επιτυχημένο παράδειγμα μιας ομάδας οικοδομικών τετραγώνων με ενοποιημένους πράσινους χώρους.



Σχέδιο 33: Οικιστικό συγκρότημα κοινωνικής κατοικίας Djingis Khan στην περιοχή Lund της Σουηδίας

Πηγή: http://www.stadsbyggnad.lth.se/fileadmin/stadsbyggnad/images/student_work/Landscape_and_gardens/Danny_Bridson_Courtyard_Housing_Study.pdf



Σχέδιο 34: Το οικοδομικό τετράγωνο του συγκροτήματος Djingis Khan
Πηγή: http://www.stadsbyggnad.lth.se/fileadmin/stadsbyggnad/images/student_work/Landscape_and_gardens/Danny_Bridson_Courtyard_Housing_Study.pdf

Ουσιαστικά πρόκειται για τη δημιουργία ενός κεντρικού κοινόχρηστου αλλά και δημόσιου χώρου ελεύθερης πρόσβασης με τις ιδιωτικές κατοικίες και για κάθε μία από αυτές υπάρχει επίσης και ο ιδιωτικός ακάλυπτος χώρος.

Βέβαια, αυτό που πρέπει να τονιστεί σε αυτό το σημείο και ισχύει σε πολλά παραδείγματα πόλεων της Ευρώπης που έχουν προχωρήσει σε διαδικασίες αξιοποίησης του εσωτερικού χώρου των οικοδομικών τετραγώνων και κάποια από αυτά παρατίθενται στη συνέχεια, είναι ότι οι διαφορετικές κοινωνικές δομές παίζουν πολύ σημαντικό ρόλο στην ιστορική εξέλιξη της μορφής των πόλεων από χώρα σε χώρα. Οι χώρες του ευρωπαϊκού βορρά πρωτοστάτησαν στον τομέα αυτό και παρουσιάζουν τις περισσότερες εφαρμογές,

ενώ οι χώρες του ευρωπαϊκού νότου ακολούθησαν με δυσκολία. Αυτό βρίσκει την απάντησή του στο γεγονός ότι παρατηρούνται σημαντικές διαφορές στην κοινωνική ταυτότητα και ιδιοσυγκρασία ανάμεσα στις χώρες του βορρά και του νότου.

Οι χώρες της βορειοδυτικής Ευρώπης λόγω των ιδιαίτερων κλιματικών συνθηκών (ιδιαίτερο ψυχρό κλίμα) είναι ανοιχτές, εξωστρεφείς και δεκτικές στην εφαρμογή αντίστοιχων νομοθετικών πλαισίων με αυτό των Ενεργών Οικοδομικών Τετραγώνων. Παράλληλα, οι μηχανισμοί απόκτησης γης στις χώρες αυτές είναι τελείως διαφορετικοί από τις ελληνικές πρακτικές. Η ύπαρξη κτηματολογίου εδώ και πολλά χρόνια, η οργάνωση των συνεταιρισμών, η εκμετάλλευση της γης από το ίδιο το κράτος, οι συμμετοχικές διαδικασίες είναι κάποιοι λόγοι για τους οποίους μπορούν να πετύχουν τέτοιες εφαρμογές. Η αστική κουλτούρα, οι κοινωνικές ιδιαιτερότητες, οι κλιματικές συνθήκες έτειναν σε μία εικόνα οργάνωσης σχετικά μεγάλων οικοδομικών τετραγώνων με συνεχείς όψεις και όπισθεν εσωτερικές κοινόχρηστες αυλές. Ακόμη, πρέπει να αναφερθεί ότι ο θεσμός της κοινωνικής κατοικίας που ευνοεί διαδικασίες όπως την ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων, επικράτησε σε μεγάλο βαθμό στις χώρες αυτές.

Συγκεκριμένα, η Ολλανδία είναι η χώρα με το μεγαλύτερο ποσοστό κοινωνικής κατοικίας στην Ευρώπη. Το 32% της συνολικής αγοράς ακινήτων και το 75% της αγοράς ενοικίου αποτελούν κοινωνική κατοικία. Στην Αυστρία η κοινωνική κατοικία, καταλαμβάνει το 23% του συνολικού οικιστικού αποθέματος της χώρας. Στη Βιέννη η κοινωνική κατοικία ανέρχεται στο 48% και τα δημόσια κτήρια αποτελούν το 26% του συνόλου των κτιρίων της πόλης, σε αντίθεση με το εθνικό αντίστοιχο ποσοστό, που ανέρχεται στο 10%. Το 50% των κατοικιών της χώρας λαμβάνουν κρατική

επιδότηση, από τις οποίες οι μισές είναι κοινωνικές κατοικίες (Whitehead, Scanlon, 2007).

Από την άλλη, οι χώρες της νότιας Ευρώπης παρουσιάζουν κι αυτές από τη μεριά τους κοινό κλίμα (θερμό) και κοινωνικά χαρακτηριστικά. Επίσης, το σύστημα παραγωγής κατοικίας είναι διαφορετικό, καθώς το ποσοστό κοινωνικής κατοικίας είναι μικρότερο σε σχέση με τις χώρες του βορρά.

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω, μπορούμε να κατανοήσουμε το λόγο για τον οποίο η αξιοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων στη βόρεια Ευρώπη έχει ευοδωθεί πολύ περισσότερο σε σχέση με τις χώρες της νότιας Ευρώπης και στην περίπτωση μας με την Ελλάδα. Οι περιπτώσεις χωρών που ακολουθούν παρουσιάζουν παρόμοια κοινωνικά χαρακτηριστικά και ανάλογες κλιματικές συνθήκες που ευνοούν τη ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων και την μετατροπή τους σε πράσινους χώρους.

3.2 Αυστρία

Η Βιέννη έχει ένα σημαντικό ιστορικό κτιριακό απόθεμα με το 37% των κατοικιών να έχει κτιστεί πριν τον Α΄ Παγκόσμιο Πόλεμο (ανάμεσα περίπου στο 1870 και 1910). Τα 32.000 κτίρια από τα 150.000 της Βιέννης ανήκουν στον ιστορικό αστικό ιστό. Οι πράσινες αυλές στο εσωτερικό των οικοδομικών τετραγώνων στη Βιέννη όπως και στις περισσότερες ευρωπαϊκές πόλεις εμφανίστηκαν στα τέλη του 19ου αιώνα όπου εμφανίζεται το κλειστό οικοδομικό τετράγωνο. Μετά τον Β΄ Παγκόσμιο πόλεμο και την εμφάνιση της κοινωνικής κατοικίας στη δεκαετία του '60, πραγματοποιούνται εντατικά προγράμματα ανάπλασης από το Τμήμα Αστικής Ανάπλασης του Δήμου Βιέννης. Από τότε μέχρι και

σήμερα, τα προγράμματα αναπλάσεων εντάσσονται στο Αναπτυξιακό Σχέδιο της Βιέννης το οποίο δίνει μεγάλη έμφαση και σημασία στην όλη διαδικασία της ανάπλασης (Fassmann H., Hatz G., 2008).

Μέσα στα πλαίσια του Προγράμματος Αστικής Ανάπλασης της πόλης στις αρχές της δεκαετίας του '80, αναφέρεται η αναδόμηση του οικοδομικού τετραγώνου. Το πρόγραμμα αναδόμησης του οικοδομικού τετραγώνου (block redevelopment program) εφαρμόστηκε σε 437 οικοδομικά τετράγωνα και είχε ως στόχο την ολοκληρωτική βελτίωση του οικοδομικού τετραγώνου συνδυάζοντας την κτιριακή κατασκευή με μία σειρά μέτρων ικανών να βελτιώσουν τις συνθήκες ζωής των κατοίκων. Αυτά τα μέτρα αφορούσαν τη βελτίωση των εσωτερικών χώρων των οικοδομικών τετραγώνων (των λεγόμενων ακάλυπτων χώρων σύμφωνα με τα ελληνικά δεδομένα), με τη βοήθεια του προγράμματος «πράσινων αυλών» (Green Courtyards Program), το οποίο περιλαμβάνει τη μετατροπή των ακάλυπτων σε πράσινους χώρους, ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων και δημιουργία δικτύων πεζοδρόμων εντός αυτών. Επιπλέον, υπάρχουν σταθμοί πληροφοριών μέσω των οποίων οι κάτοικοι των οικοδομικών τετραγώνων μπορούν να συμμετέχουν στο σχεδιασμό και να εκφράζουν την άποψή τους σε όλα τα στάδια εφαρμογής του προγράμματος. Ειδικότερα στο πρόγραμμα αναδόμησης του οικοδομικού τετραγώνου εντάσσονται τέσσερις βασικές στρατηγικές (Bretschneider, 2010):

- Άνοιγμα των οικοδομικών τετραγώνων του ιστορικού αστικού ιστού ώστε να δημιουργηθούν προσβάσιμοι πράσινοι χώροι
- Δημιουργία κοινόχρηστων-πράσινων διαδρομών που θα συνδέουν τα οικοδομικά τετράγωνα και τα αστικά πάρκα με

σκοπό την αναζωογόνηση του δημόσιου χώρου και την ενδυνάμωση της κοινωνικότητας των κατοίκων

- Συνεργασία μεταξύ των ενοίκων των οικοδομικών τετραγώνων
- Επαναπροσδιορισμός της πυκνότητας του αστικού ιστού στη βάση των σχεδίων-πλαισίων με τη μετατροπή των εσωτερικών χώρων οικοδομικών τετραγώνων σε πράσινους χώρους και απομάκρυνση πιθανών κτισμάτων.



Σχέδιο 35: Διαμόρφωση ακαλύπτου χώρου Ο.Τ. στη Βιέννη

Πηγή: www.biotope-city.net/gallery/urban-green

Μία περίπτωση οικοδομικού τετραγώνου κοινωνικής κατοικίας που περιλαμβάνει ενοποιημένο πράσινο ακάλυπτο χώρο βρίσκεται στη συνοικία Favoriten της Βιέννης και κατασκευάστηκε το 2004. Το οικοδομικό τετράγωνο καλύπτει μία έκταση 4.655 τετραγωνικών μέτρων και περιλαμβάνει 140 κατοικίες. Το μεγαλύτερο μέρος του ακαλύπτου χώρου, προσφέρεται για κοινή χρήση, δύο διαμερίσματα έχουν την ιδιωτική τους αυλή στο εσωτερικό του ακαλύπτου χώρου,

ενώ τα υπόλοιπα διαμερίσματα έχουν μπαλκόνια (σχ. 36). Ακόμη προσφέρεται αρκετά μεγάλος χώρος για παιχνίδι και ξεκούραση.



Σχέδιο 36: Η “νέα” οργάνωση του οικοδομικού τετραγώνου στη συνοικία Favoriten της Βιέννης

Πηγή: http://programm.corp.at/cdrom2013/papers2013/CORP2013_114.

Το πρόγραμμα GRaBS (Green and Blue Space Adaptation for Urban Areas and Eco Towns) είναι ένα δίκτυο συνεργασίας ευρωπαϊκών οργανισμών που εμπλέκονται με στόχο την ένταξη του φαινομένου της κλιματικής αλλαγής στον χωροταξικό σχεδιασμό.⁷ Σύμφωνα με το πρόγραμμα αυτό, το τμήμα του Χωρικού σχεδιασμού (Department of Spatial Planning) και το Τμήμα Κατασκευής και Κτιρίων (Department of Construction and Building) της Αυστρίας έχει προχωρήσει στη σύνταξη προγραμμάτων ειδικών για τη χρήση του πρασίνου σε διάφορες πόλεις. Εμείς θα αναφερθούμε συγκεκριμένα στην πόλη Graz που είναι η δεύτερη μεγαλύτερη πόλη της Αυστρίας.

Ένας από τους στόχους του Τοπικού Αναπτυξιακού Σχεδίου της πόλης Graz είναι η βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων μέσω της αύξησης του πρασίνου χώρου. Με στόχο την αφύπνιση των κατοίκων για το σημαντικό ρόλο που διαδραματίζουν οι εσωτερικές πράσινες αυλές στη βελτίωση του κλίματος, συντάχθηκε μία στρατηγική αναζωογόνησης των εσωτερικών αυλών (Revitalising the inner courtyards) που περιλαμβάνει κίνητρα για τους ιδιοκτήτες να συμμετέχουν στο πρόγραμμα για τη βελτίωση των εσωτερικών χώρων των οικοδομικών τετραγώνων. Ακόμη, για την εφαρμογή του προγράμματος υπάρχει τόσο ο συμμετοχικός σχεδιασμός που διεξάγεται με διαγωνισμό σχεδιασμού με συμμετέχοντες τους πολίτες, όσο και κέντρο πληροφοριών για το θέμα βελτίωσης των εσωτερικών αυλών (Inner Courtyards Advisory Centre).

Ωστόσο, αυτό που γίνεται αντιληπτό από τις εικόνες που ακολουθούν (σχ.37 α,β) είναι ότι δεν υπάρχουν ενοποιημένες εσωτερικές αυλές εντός των οικοδομικών τετραγώνων αφού χωρίζονται με σύρματα, καθώς επίσης δεν γίνεται κανένας λόγος για

την ενοποίησή τους στις στρατηγικές του προγράμματος παρά μόνο για την χρήση τους ως πράσινους χώρους (Schwabberger, 2011).



Σχέδιο 37 α, β: Εσωτερικές αυλές οικοδομικών τετραγώνων στην πόλη Graz της Αυστρίας

Πηγή:http://www.grabseu.org/downloads/Expert_Paper_Green_and_Blue_Infrastructure_Exemplars_CityofGraz_FINAL_VERSION.pdf

⁷ Η εφαρμογή του προγράμματος έγινε μεταξύ άλλων και στην χώρα μας και ειδικότερα στο Δήμο Καλαμαριάς (Schwabberger, 2011).

3.3 Γερμανία

Η Γερμανία έχει επιδείξει μεγάλο ενδιαφέρον για την αξιοποίηση των εσωτερικών χώρων των οικοδομικών τετραγώνων πολλές δεκαετίες τώρα. Όπως έχουμε προαναφέρει στο κεφάλαιο 3.5 μετά το Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο, οι ριζικές αναπλάσεις, ήταν η συνηθέστερη, ίσως και η μοναδική μορφή επέμβασης στις δομημένες περιοχές της Γερμανίας (Αραβαντινός, 1997). Στη χώρα, η κύρια τακτική που ακολουθήθηκε είναι αυτή της διατήρησης της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής με την αραίωση του περιττού αποθέματος. Οι δορυφορικές εικόνες που ακολουθούν δείχνουν τις πράσινες εσωτερικές αυλές των οικοδομικών τετραγώνων σε περιοχές του Βερολίνου και της Λειψίας (σχ.38).



Σχέδιο 38: Δορυφορικές εικόνες Ο.Τ. στο α) Βερολίνο, β) Λειψία
Πηγή: Google earth

Στη συνέχεια ακολουθούν οικιστικά συγκροτήματα που δημιουργήθηκαν τη μεταπολεμική περίοδο με χαρακτηριστικά άλλοτε τους ενιαίους ακάλυπτους πράσινους χώρους και άλλοτε

απλά την αξιοποίηση των ακάλυπτων χώρων με έντονο το στοιχείο του πρασίνου (σχ.39, 40).



Εικόνα 39 α, β: Ο.Τ. στη συνοικίες Schöneberg και White City“ του Βερολίνου

Πηγή: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp/pix/erlaeuterungen_fnp/Contents_and_Conventional_Signs_col.pdf



Σχέδιο 40: Εσωτερικές αυλές οικοδομικών τετραγώνων στην πόλη που μετατράπηκαν σε χώρους πρασίνου

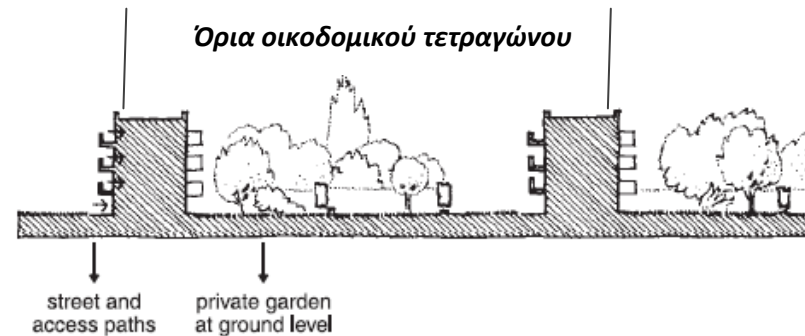
Πηγή: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp/pix/erlaeuterungen_fnp/Contents_and_Conventional_Signs_col.pdf

Ο Δήμος της Φρανκφούρτης από την περίοδο της δεκαετίας του '20 που χαρακτηρίζεται από εργατικές αναταραχές και την παρουσία των αριστερών πολιτικών δυνάμεων, συνέταξε ένα δεκαετές πρόγραμμα κατασκευής νέων κατοικιών με επικεφαλής τον Ernst May (Καρύδης, 2006). Χαρακτηριστικό είναι το συγκρότημα κατοικίας Westhausen που κατασκευάστηκε το 1926 (σχ.41) όπου ο εσωτερικός χώρος του έχει έντονο το στοιχείο του πρασίνου αν και είναι διαχωρισμένος από φράχτες.



Σχέδιο 41: Το εσωτερικό τετραγώνου οικιστικού συγκροτήματος κοινωνικής κατοικίας Westhausen στην Φρανκφούρτη σε σχέδιο του Ernst May

Πηγή: <http://www.scribd.com/doc/60003624/Urban-Forms-The-Death-and-Life-of-the-Urban-Block>



Σχέδιο 42: Τομή του οικισμού Westhausen στην ευρύτερη περιοχή της Φρανκφούρτης σε σχέδιο του Ernst May

Πηγή: <http://www.scribd.com/doc/60003624/Urban-Forms-The-Death-and-Life-of-the-Urban-Block>

Το οικοδομικό τετράγωνο εκείνη την περίοδο εξαφανίζεται και αντικαθίσταται από ένα νέο τύπο αστικής μορφής. Αυτή η νέα τυπολογία προέρχεται από το παραδοσιακό κλειστό οικοδομικό τετράγωνο που ανοίγει σταδιακά. Το οικοδομικό τετράγωνο σχηματίζεται από δύο παράλληλες σειρές κατοικιών. Το πίσω μέρος της καθεμιάς αποτελεί ταυτόχρονα το μπροστινό της επόμενης σειράς δημιουργώντας μία σύγχυση του μπροστινού και πίσω τμήματος των κατοικιών, κάτι που θυμίζει τη σύνθεση των κηπουπόλεων⁸. Σε αυτή την περίοδο παρατηρείται άνοιγμα των άκρων των οικοδομικών τετραγώνων, μείωση της κτιριακής πυκνότητας, με τέτοιο τρόπο ώστε το οικοδομικό τετράγωνο κατέληγε σε σχηματισμό παράλληλων πράσινων χώρων (σχ.42).

⁸ Συγκεκριμένα, ο Panerai (2004) αναφέρει ότι ο Ernst May επεδίωξε «τη σύνθεση ανάμεσα στο περιβάλλον των κηπουπόλεων και στο λεξιλόγιο της σύγχρονης αρχιτεκτονικής».

Ωστόσο, υπάρχουν κάποιες περιπτώσεις οικοδομικών τετραγώνων όπως φαίνεται στα σχήματα 44 α,β όπου οι ακάλυπτοι χώροι χρησιμοποιούνται για την «πύκνωση» του αστικού ιστού με προσθήκη νέων όγκων και ταυτόχρονα αναδιοργανώνονται ως ενιαίοι πράσινοι χώροι με διαχωριστικά στοιχεία μεταξύ ιδιοκτησιών.



Σχέδιο 43: Οικοδομικό τετράγωνο στην Φρανκφούρτη με χωρισμένους ακάλυπτους χώρους

Πηγή: Προσωπικό αρχείο Χανιώτου Ε. ΕΜΠ



Σχέδιο 44 α,β: Διαχωρισμός εσωτερικών πράσινων αυλών οικοδομικού τετραγώνου στην Φρανκφούρτη

Πηγή: Προσωπικό αρχείο Χανιώτου Ε. ΕΜΠ

Στα πλαίσια του Σχεδίου Χρήσεων Γης του Βερολίνου, πραγματοποιήθηκε το 1984 το 'Πρόγραμμα Τοπίου' (Landscape Programme), με κύριους στόχους την προστασία τη φύσης, των φυσικών πηγών και την αύξηση των πράσινων περιοχών. Ο βασικός σκοπός του προγράμματος ήταν να βρει αποτελεσματικές λύσεις σχεδιασμού πράσινων χώρων και δικτύων. Την ίδια χρονιά, ο Δήμος Βερολίνου σύνταξε το πρόγραμμα «Πρασινίζοντας τις πίσω αυλές», 'Greening backyards' όπως ονομάζεται, στοχεύοντας στην αύξηση των πράσινων χώρων των πιο πυκνοδομημένων περιοχών της πόλης με τον σχηματισμό πράσινων οροφών, προσόψεων και κοινών πράσινων αυλών στο εσωτερικό των οικοδομικών τετραγώνων, υλοποιώντας τον τρίτο στόχο του Προγράμματος Τοπίου, αυτόν της αύξησης των πράσινων χώρων στην πόλη. Το αποτέλεσμα του προγράμματος μέχρι σήμερα είναι η αναβάθμιση και μετατροπή 185 εσωτερικών αυλών πυκνοδομημένων οικοδομικών τετραγώνων σε χώρους πρασίνου (Kazmierczak, Carter, 2010). Η αύξηση του πρασίνου στο αστικό περιβάλλον τη δεκαετία του '80 και '90 εφαρμόστηκε με οικονομικές επιδοτήσεις της τάξεως των 19,10 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο πράσινου χώρου (Kazmierczak, Carter, 2010).

Ωστόσο, υπάρχουν περιπτώσεις που θυμίζουν ελληνικά φαινόμενα, όπου οι κάτοικοι οικοδομικών τετραγώνων αρνούνται τη δημιουργία κοινού ακάλυπτου χώρου με στόχο την προστασία της ιδιοκτησίας τους, αλλά και περιπτώσεις όπου οι ακάλυπτοι χώροι χρησιμοποιούνται ως χώροι στάθμευσης (σχ. 45).

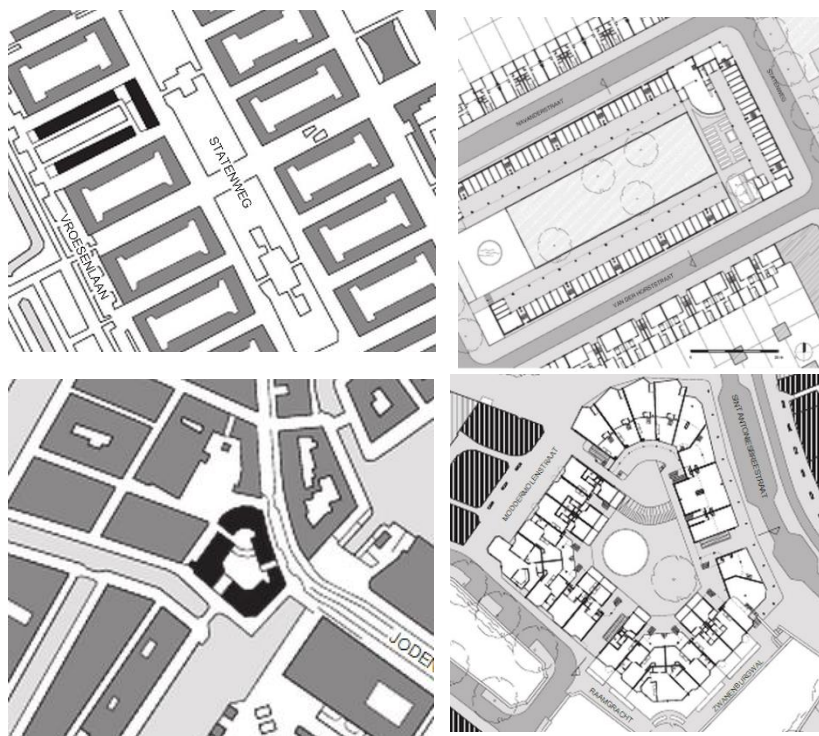


Σχέδιο 45: Εσωτερική αυλή οικοδομικού τετραγώνου στην πυκνοδομημένη περιοχή Kaskelkiez του Βερολίνου που χρησιμοποιείται ως χώρος στάθμευσης

Πηγή: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp/pix/erlaeuterungen_fnp/Contents_and_Conventional_Signs_col.pdf

3.4 Κάτω Χώρες

Στις Κάτω Χώρες οι ενοποιημένοι πράσινοι ακάλυπτοι χώροι είναι ένα φαινόμενο που παρατηρείται από τις αρχές του 20ού αιώνα. Συγκεκριμένα, τα οικοδομικά τετράγωνα κοινωνικής κατοικίας που σχηματίστηκαν μετά τη Δράση Κατοικίας της Ολλανδίας, (Dutch Housing Act) το 1902, ήταν σύνηθες να περιλαμβάνουν μία εσωτερική αυλή κοινή για όλους τους κατοίκους.



Σχέδιο 46: Οικοδομικά τετράγωνα α) στην περιοχή Blijdorp στο Ρότερνταμ κοινωνικής κατοικίας (1934), β) στην περιοχή Nieuwmarktbuurt στο Άμστερνταμ ιδιωτικής κατοικίας (1970)

Πηγή: <http://www.scribd.com/doc/40218699/The-Dutch-urban-block-and-the-public-realm-Models-rules-ideals-preview>



Σχέδιο 47: Η συνήθης τυπολογία του οικοδομικού τετραγώνου στην Ολλανδία

Πηγή: http://newurbanquestion.ifou.org/proceedings/6%20The%20Design%20of%20the%20New%20Urban%20Space/full%20papers/D082_S_Komossa_Dutch_Urban_Block_Captions_Reviewed.pdf



Σχέδιο 48 α,β: Ενοποιημένοι ακάλυπτοι χώροι στο Ρότερνταμ

Πηγή: http://newurbanquestion.ifou.org/proceedings/6%20The%20Design%20of%20the%20New%20Urban%20Space/full%20papers/D082_S_Komossa_Dutch_Urban_Block_Captions_Reviewed.pdf

Από τότε, η Ολλανδία επιδίδεται σε μία σειρά Δράσεων Αστικής Ανάπλασης, με πρώτη το 1974. Το 1997, το Υπουργείο Κατοικίας, Χωροταξικού σχεδιασμού και Περιβάλλοντος (Ministry of Housing, Spatial Planning and the Environment) διατύπωσε τη Δράση Αστικής Ανάπλασης (Urban Renewal Act) για τις μεγάλες πόλεις των Κάτω Χωρών που αποτέλεσε την αρχή μιας καινούριας προσέγγισης στην αστική ανανέωση (Susanne, 2010). Η Δράση αυτή αφορούσε μεταξύ άλλων και τη δημιουργία πράσινων ενοποιημένων χώρων στο εσωτερικό οικοδομικών τετραγώνων σε τέσσερις μεγάλες πόλεις (Amsterdam, Rotterdam, Hague and Utrecht) και 26 πόλεις μεσαίου μεγέθους (Νομοθετικό Συμβούλιο Άμστερνταμ, 2007). Η Εθνική πολιτική Αστικής Ανάπλασης που ξεκίνησε τον Ιανουάριο του 2000, χώρισε τις προς αναζωογόνηση περιοχές ανάλογα με την ιδιότητά τους, σε κέντρα πόλεων, βιομηχανικές περιοχές ή λιμάνια πόλεων και γειτονιές που δημιουργήθηκαν μετά τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο (Susanne, 2010). Υπό αυτή την πολιτική, η κυβέρνηση της χώρας παρέχει οικονομική υποστήριξη στις πόλεις αστικής ανάπλασης, γνωστός ως 'επενδυτικός προϋπολογισμός' για την αναζωογόνηση των πόλεων (Investment Budget for Urban Renewal).

Στο Άμστερνταμ, αλλά και σε άλλες πόλεις της Ολλανδίας συναντούμε πολλές περιπτώσεις αξιοποιημένων ενοποιημένων ακάλυπτων χώρων οικοδομικών τετραγώνων στο κέντρο του Άμστερνταμ και του Ρότερνταμ οι οποίοι έχουν έντονο το στοιχείο του πράσινου. Αυτό βέβαια μπορεί να φανεί παρατηρώντας τη δορυφορική εικόνα (σχ.49) στην οποία φαίνεται η γενική εικόνα των πράσινων ακάλυπτων χώρων. Ωστόσο, οι αναπλάσεις προβληματικών οικιστικών περιοχών από τη μία ωφέλησαν τις περιοχές με τις υπεραξίες που δημιουργήθηκαν, από την άλλη όμως εξόρισαν κατοίκους που δεν μπόρεσαν να ανταπεξέλθουν

οικονομικά. Συναντούμε λοιπόν κι εδώ τις γνωστές περιπτώσεις "gentrification" (Musterd, Ostendorf, 2008).



Σχέδιο 49 α,β: Δορυφορικές εικόνες με ενοποιημένους ακάλυπτους χώρους πρασίνου στο Άμστερνταμ

Πηγή: <http://www.bing.com/maps/>

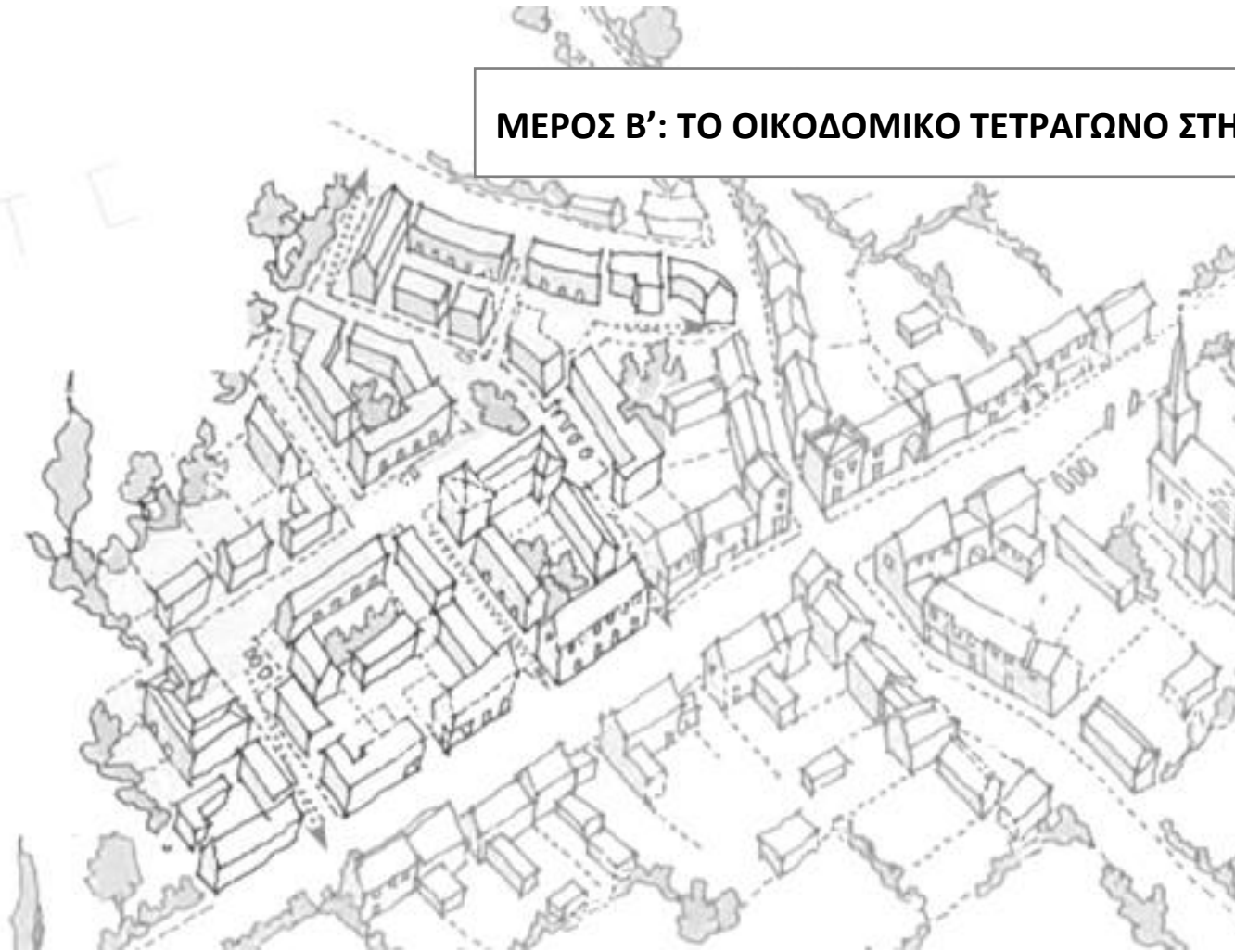
3.5 Σύντομα συμπεράσματα

Το οικοδομικό τετράγωνο αποτελεί στοιχείο και μία πολύ σημαντική κλίμακα του αστικού ιστού στις ευρωπαϊκές πόλεις η οποία τέθηκε πολλές φορές στο επίκεντρο των αστικών μετασχηματισμών και των αστικών αναπλάσεων. Ο εσωτερικός ελεύθερος χώρος των οικοδομικών τετραγώνων αποτελεί στις περισσότερες ευρωπαϊκές πόλεις μέρος του αστικού πρασίνου και συνεχίζει να είναι ένας χώρος που συνεισφέρει στην αναζωογόνηση του αστικού τοπίου.

Οι εφαρμογές ενοποίησης των ακάλυπτων χώρων και αξιοποίησής τους με τη μετατροπή τους σε πράσινους χώρους αποτέλεσαν λύσεις διευθέτησης του αστικού χώρου στις ευρωπαϊκές πόλεις. Η πολεοδομική οργάνωση, η νομοθεσία εκ μέρους της πολιτείας, η σχετική έλλειψη φαινομένων πελατειακών σχέσεων, η καλύτερη οικονομική κατάσταση του κράτους, η καλύτερη πληροφόρηση του κοινού για τις δυνατότητες αστικών αναπλάσεων και η δύναμη της συμμετοχικής διαδικασίας, καθώς και η νοοτροπία, οι κοινωνικές ιδιαιτερότητες, το ιδιοκτησιακό καθεστώς, οι μηχανισμοί παραγωγής του χώρου, ακόμα και οι κλιματικές συνθήκες βοήθησαν στη διαμόρφωση του ρόλου και της εικόνας των οικοδομικών τετραγώνων στη λειτουργία της πόλης.

Τα διάφορα προγράμματα δράσεων σχετικά με τους ακάλυπτους χώρους σε πόλεις της Ευρώπης αποτελούν σημαντική πηγή πληροφόρησης που θα βοηθήσουν στην ενίσχυση των μεθόδων εφαρμογής εργαλείων ανάπτυξης, αλλά και στην κριτική της λειτουργίας των υπόλοιπων χωρών. Γενικότερα, παρέχουν πληροφορίες για διάφορα θέματα, τις διαφορές σε θέματα τεχνογνωσίας με την Ελλάδα, τη διαφορετικότητα σε θέματα συμμετοχής στα κοινά. Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι οι εφαρμογές αναπλάσεων που έχουν πραγματοποιηθεί σε ευρωπαϊκές πόλεις ενσωματώνουν δράσεις με σκοπό την αξιοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων είτε εστιάζοντας στη μετατροπή τους σε χώρους πρασίνου που θα ενισχύσουν το αστικό πράσινο είτε στην ενοποίησή τους, κάτι που έρχεται σε αντίθεση με την Ελλάδα που υπάρχουν ελάχιστες αντίστοιχες εφαρμογές. Η ευρωπαϊκή εμπειρία μπορεί να ενισχύσει την πεποίθηση ότι η εφαρμογή των Ενεργών Οικοδομικών Τετραγώνων επιφέρει θετικές επιπτώσεις στον αστικό σχεδιασμό της χώρας μας, καθώς η οργάνωση και αξιοποίησή τους εστιάζει στην ενοποίησή τους και τη συμμετοχή τους στην αύξηση του πράσινου χώρου.

ΜΕΡΟΣ Β΄: ΤΟ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ



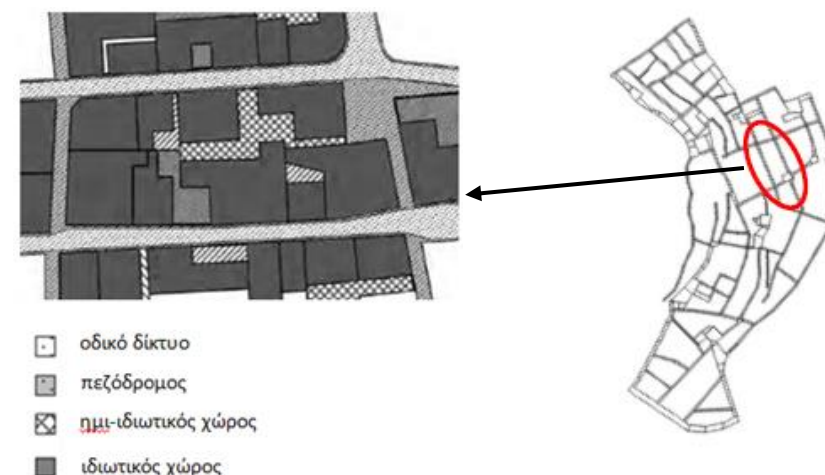
1. Αναδρομή στη νεότερη πολεοδομική εξέλιξη

Η πολεοδομική εξέλιξη στην Ελλάδα χαράζει μία πορεία σχετικά παράλληλη στην ευρωπαϊκή κατάσταση, χωρίς όμως αυτό να είναι απόλυτο, αφού οι οικονομικές και κοινωνικές συγκυρίες παρουσιάζουν διαφορές. Τα πενιχρά οικονομικά στοιχεία που διέθετε η εκάστοτε κυβέρνηση για εξασφάλιση των στοιχειωδών χώρων για κοινωνικές χρήσεις, η κατάτμηση της γης σε μικρές ιδιοκτησίες, η πρακτική της εκ των υστέρων ένταξης περιοχών στο σχέδιο πόλεων και η νομιμοποίηση των αυθαιρέτων, η οικονομική στήριξη του κράτους στην οικοδομή, οι δύσκολες συγκυρίες με τις μεταναστεύσεις πληθυσμών (κυρίως το 1923), η αδυναμία ελέγχου και περιορισμού της αστυφιλίας και πολλοί ακόμα λόγοι οδηγούν στη διαμόρφωση ενός συγκεκριμένου μορφολογικού πλαισίου για το σύνολο των ελληνικών πόλεων.

Γενικά, η πολιτική και οι συνθήκες με τις οποίες οικοδομήθηκαν οι ελληνικές πόλεις ήταν η κατάτμηση και οικοπεδοποίηση μεγάλων εκτάσεων της περιαστικής τότε γης, χωρίς σχέδιο ή πρόβλεψη του τρόπου ένταξής τους στον ιστό της πόλης. Προέκυψαν με αυτό τον τρόπο, πολλά μικρά οικοπέδα που ανήκαν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες. Αυτή η παράμετρος του μικρού οικοπέδου θα είναι καθοριστική στην μετέπειτα εξέλιξη του κτιριακού τύπου. Αντίστοιχα, και η μικροϊδιοκτησία θα επηρεάσει σημαντικά τις κοινωνικές δομές και διαδικασίες που υπάρχουν μέχρι σήμερα.

Στη συνέχεια παραθέτουμε χαρακτηριστικά οικοδομικά τετράγωνα περιοχών της Αθήνας που αναπαριστούν τη σχέση δημόσιου και ιδιωτικού χώρου για κάθε εποχή. Στην εποχή του 19ου αιώνα ο σχεδιασμός στην Ελλάδα προσπαθούσε να συμβαδίσει με τον σχεδιασμό του δυτικοευρωπαϊκού κόσμου. Έτσι λοιπόν, οι αρχιτέκτονες και πολεοδόμοι έδωσαν έμφαση στην ιστορική

συνέχεια και εθνική ιδεολογία (Κρεμέζη, 2009). Ο νεοκλασικισμός, η κύρια μορφή αρχιτεκτονικής έκφρασης και ο κυρίαρχος τύπος κατοικίας μέχρι και τις αρχές του 20ού αιώνα, εκδηλώνεται με μονόροφες και διώροφες κατοικίες με ιδιωτικές αυλές, κάτι που καθιστούσε αδύνατον την ενοποίηση του εσωτερικού χώρου των οικοδομικών τετραγώνων. Μία χαρακτηριστική περιοχή από την οποία θα μπορούσαμε να αντλήσουμε μια ιδέα για την τυπολογία του οικοδομικού τετραγώνου την εποχή του νεοκλασικισμού είναι η περιοχή της Πλάκας (σχ.50).



Σχέδιο 50: Σχέση δημόσιου και ιδιωτικού χώρου σε οικοδομικό τετράγωνο της Πλάκας

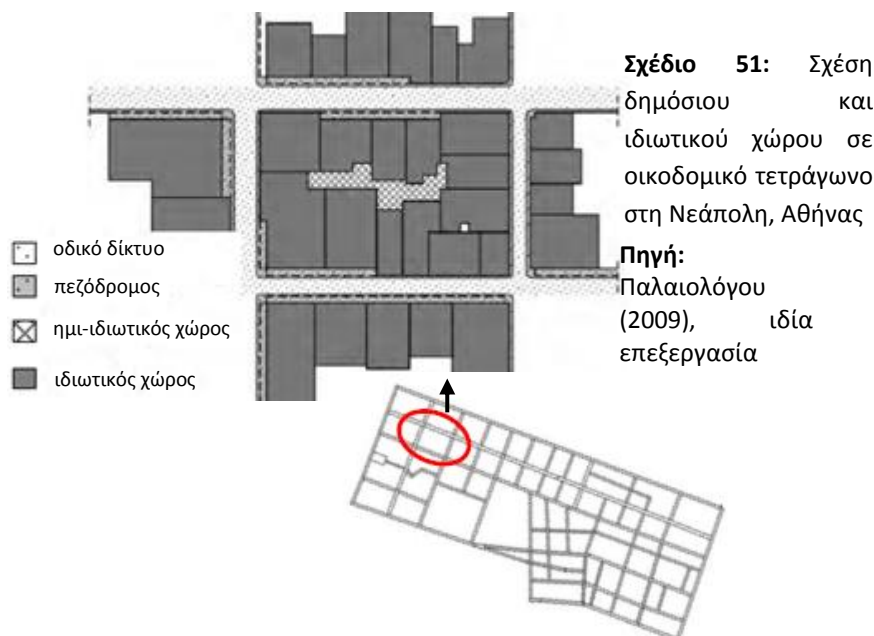
Πηγή: Παλαιολόγου (2009), ίδια επεξεργασία

1.1 Στην εποχή του μοντέρνου κινήματος

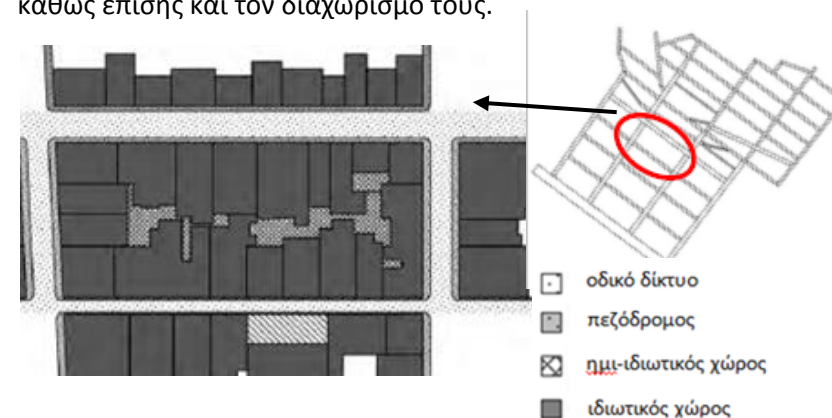
Στη διάρκεια του πρώτου μισού του 20ού αιώνα πραγματοποιήθηκε η μετάβαση από το νεοκλασικό χαρακτήρα του 19ου αιώνα, με τις κατοικίες και τις εσωτερικές αυλές τους προς μια μοντερνιστική κατάσταση που χαρακτηρίζει σχεδόν ολόκληρο τον

20ό αιώνα. Η μετάβαση αυτή έγινε μέσα από την υιοθέτηση απλούστερων μορφών στη σχεδίαση των πόλεων και των κτιρίων και μέσα από την εφαρμογή ενιαίων οικοδομικών κανονισμών με ισχύ σε ολόκληρη την επικράτεια.

Ο κυρίαρχος τύπος κατοικίας της εποχής εκείνης ήταν οι μικρές μονοκατοικίες ή διώροφες κατοικίες με ελάχιστες διαστάσεις αδόμητου χώρου και χωρισμένες όπισθεν εσωτερικές αυλές (Μπίρης, 1987). Για να κατανοήσουμε όμως τον τύπο του οικοδομικού τετραγώνου, ας πάρουμε δύο περιπτώσεις. Η πρώτη είναι στην περιοχή της Νεάπολης. Η έκταση που καλύπτει το οικοδομικό τετράγωνο φτάνει στα 0.63 Ha, ενώ οι εσωτερικοί ανοιχτοί χώροι καταλαμβάνουν το 8,2% του οικοδομικού τετραγώνου. Το βάθος των οικοπέδων είναι αρκετά μεγάλο με αποτέλεσμα οι ακάλυπτοι χώροι να αποκτούν ένα ακανόνιστο σχήμα, παίρνοντας τη μορφή ενός διαχωρισμένου ανοιχτού χώρου.



Η δεύτερη περίπτωση είναι ένα οικοδομικό τετράγωνο στο Κολωνακί. Το μέγεθος των οικοδομικών τετραγώνων στην περιοχή του Κολωνακίου είναι μεγαλύτερο σε σχέση με αυτών της προηγούμενης περίπτωσης. Το συγκεκριμένο οικοδομικό τετράγωνο είναι σχεδόν το διπλάσιο από το προηγούμενο, αφού καταλαμβάνει έκταση 1,3 Ha. Η κατάτμηση των οικοπέδων δημιουργεί μικρές προσόψεις κτιρίων και αυξάνει το βάθος των οικοπέδων, με αποτέλεσμα τη δημιουργία μικρού μεγέθους ακάλυπτων χώρων καθώς επίσης και τον διαχωρισμό τους.



Σχέδιο 52: Σχέση δημόσιου και ιδιωτικού χώρου σε οικοδομικό τετράγωνο στο Κολωνακί

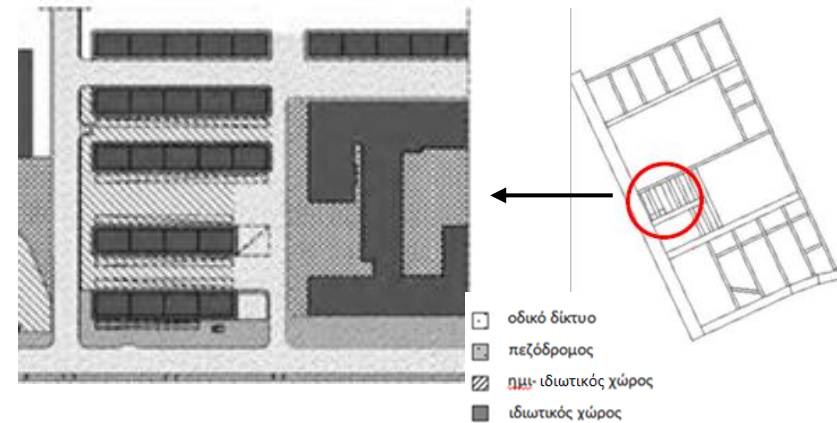
Πηγή: Παλαιολόγου (2009), ίδια επεξεργασία

Ωστόσο, η μετάβαση στον πολεοδομικό μοντερνισμό συντελέστηκε κάτω από την πίεση της μεγάλης οικονομικής στενότητας και της έντονης κοινωνικής ανάγκης που προκάλεσε η Μικρασιατική Καταστροφή⁹. Οι προσφυγικές εγκαταστάσεις δημιουργούν μια σημαντική εμπειρία για το κράτος καθώς αποτελούν την πρώτη ευρεία εφαρμογή της κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα με την παρουσία οργανωμένης δόμησης. Αντικείμενο

⁹ Οι ιστορικές συγκυρίες επηρεάζουν και συμβάλλουν στην επιτάχυνση και επιβράδυνση των εξελίξεων σε θέματα του αστικού χώρου (Μαρμαράς Ε., 2004).

της οργανωμένης δόμησης κατοικιών είναι ο σχεδιασμός και η κατασκευή οικιστικού συγκροτήματος μεγάλου αριθμού κατοικιών που προορίζονται για χαμηλές εισοδηματικά τάξεις, σε εκτεταμένο γήπεδο και σύμφωνα με ενιαία μελέτη (Αραβαντινός, 1997). Με άλλα λόγια, η οργανωμένη δόμηση αποτελεί ένα τρόπο οικιστικής ανάπτυξης που περικλείει εκτός από τεχνικά και πολεοδομικά θέματα, και οικονομικά και κοινωνικά. Στην Ελλάδα η οργανωμένη δόμηση κατοικίας έχει περιοριστεί σε οικισμούς φορέων κοινωνικής πολιτικής (ΟΕΚ, ΔΕΠΟΣ, κ.ά.). Η κρατική μέριμνα για τη στέγαση των άστεγων ως εκείνη τη στιγμή ήταν ανύπαρκτη για τα αναξιοπαθούντα κοινωνικά στρώματα μολονότι αυτά ήταν πολυπληθή (Γκιζέλη Β., 2004), ωστόσο, μετά τη Μικρασιατική Καταστροφή προκλήθηκαν πολεοδομικοί μετασχηματισμοί σε όλες τις κλίμακες της πόλης.

Ο Φιλιππίδης (1990) υπογραμμίζει ότι το οικοδομικό τετράγωνο στη Λεωφόρο Αλεξάνδρας στην Αθήνα ήταν η πρώτη ευκαιρία για να οργανωθεί ένας μηχανισμός οργανωμένης κατοικίας η οποία θα αποδίδονταν στους πρόσφυγες και στις οικογένειες χαμηλών εισοδημάτων σύμφωνα με τις αρχές του Μοντέρνου Κινήματος. Το 45% της έκτασης του συγκεκριμένου οικοδομικού τετραγώνου καταλαμβάνεται από κοινόχρηστο χώρο. Τα οικιστικά συγκροτήματα κοινωνικής κατοικίας του μοντέρνου κινήματος συνδύαζαν την υψηλή πυκνότητα με τους κοινόχρηστους χώρους. Στην ελληνική εκδοχή αυτοί οι ημι-δημόσιοι χώροι πολλές φορές χρησίμευαν ως χώροι στάθμευσης όπως παρατηρούμε στο σχέδιο 54.



Σχέδιο 53: Σχέση δημόσιου και ιδιωτικού χώρου σε οικοδομικό τετράγωνο στη Λεωφόρο Αλεξάνδρας

Πηγή: Παλαιολόγου (2009), ίδια επεξεργασία



Σχέδιο 54: Άποψη συγκροτήματος οργανωμένης κατοικίας με ημι-δημόσιους χώρους ως χώροι στάθμευσης

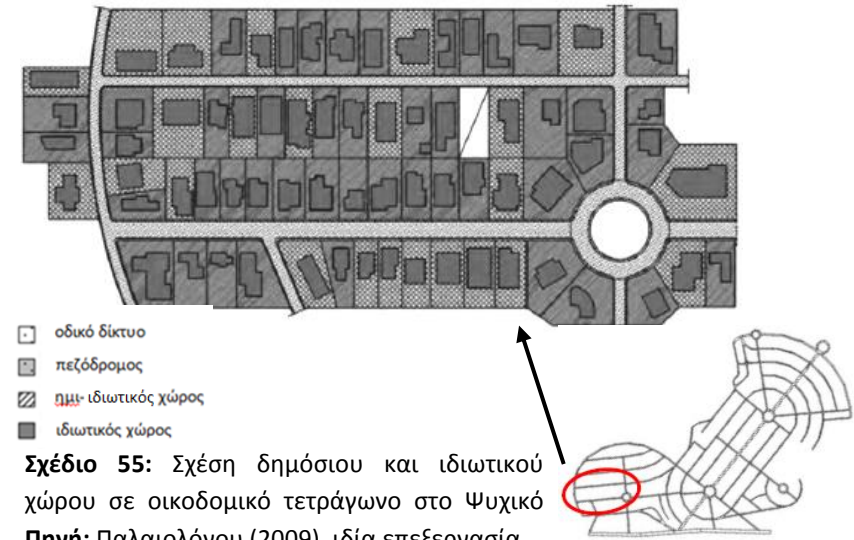
Πηγή: Παλαιολόγου, 2009

Εκτός των άλλων, οι ασφυκτικές πιέσεις των νεοφερμένων πληθυσμών ωθούν τις επεκτάσεις των πόλεων. Με την έντονη οικοδομική και οικιστική δραστηριότητα, ακόμα και στα προάστια που ακολουθούν τα πρότυπα της ευρωπαϊκής κηπούπολης τίθενται οι βάσεις της άναρχης, ανεξέλεγκτης ανάπτυξης. Ταυτόχρονα, υπάρχει μία πληθώρα νόμων και διαταγμάτων όπως ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός που αναπόφευκτα αφενός ωθούν στη συμμόρφωση των οικιστικών και οικοδομικών δραστηριοτήτων σε νομικά πλαίσια, ενώ αφετέρου προκαλούν τάσεις αποφυγής του νόμου με αποτέλεσμα την απαρχή της αυθαίρετης δόμησης που κάνει την εμφάνισή της εκείνη την περίοδο.

Παράλληλα με τις πράσινες κηπουπόλεις του Howard, στην Ελλάδα δημιουργούνται τα προάστια κατοικιών για τα εύπορα στρώματα. Η Παλαιολόγου (2009), αναφέρεται στην Κοσμάκη (2005), σύμφωνα με την οποία υπάρχει διαφορά στην οργάνωση του αστικού ιστού των προαστιακών περιοχών που προορίζονται για τους πρόσφυγες με αυτή των υψηλών εισοδηματικών στρωμάτων. Στην πρώτη περίπτωση το οικοδομικό τετράγωνο χαρακτηρίζεται από μία σειρά πυκνοκατοικημένων κατοικιών που σχηματίζουν μία εσωτερική αυλή, ακολουθώντας τα πρότυπα της ευρωπαϊκής κοινωνικής κατοικίας. Στη δεύτερη περίπτωση πρόκειται για προάστια χαμηλής πυκνότητας με χωρισμένες κατοικίες ακολουθώντας τις αρχές της κηπούπολης (σχ. 55). Σαφώς σε αυτή την περίπτωση δεν υπάρχουν ακάλυπτοι χώροι, παρά μόνο ιδιωτικές αυλές, καθώς τα σπίτια είναι μονοκατοικίες.

Ο πρώτος Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (Γ.Ο.Κ) το 1929 είχε ως στόχο την επανατοποθέτηση σε νέες βάσεις οποιουδήποτε θέματος αφορούσε την ανέγερση των οικοδομών μέχρι τότε. Χαρακτηρίστηκε ως το πρώτο συστηματικό και ολοκληρωμένο κείμενο της σύγχρονης ελληνικής κτιριοδομικής νομοθεσίας.

Σύμφωνα με τον Κανονισμό καθορίζεται ως ελάχιστη μονάδα συγκρότησης της πόλης το οικοδομικό τετράγωνο, παρόλο που στην πράξη η ανοικοδόμηση δεν έγινε στην κλίμακα αυτή.



Από την άλλη, η απουσία καθορισμένου συντελεστή κάλυψης και η μη απαίτηση ενιαίου ακάλυπτου χώρου καθορίζουν το σχεδιασμό του όγκου της πολυκατοικίας. Έτσι, ο χτισμένος όγκος προκύπτει με βάσει τις διατάξεις που αφορούν την ελεύθερη θέα και αερισμό των χώρων. Το ποσοστό κάλυψης των πολυκατοικιών της περιόδου αγγίζει το 80-90% και είναι το υψηλότερο που συναντάται διαχρονικά, κάτι που φανερώνει την έλλειψη ενδιαφέροντος για τον ακάλυπτο χώρο και πολύ περισσότερο την απουσία ενοποιημένων πράσινων ακάλυπτων χώρων (Γκιζέλη, 2004). Μεγάλο ενδιαφέρον παρουσιάζει η μέριμνα της νομοθεσίας για τον υπαίθριο χώρο των οικοπέδων. Προέβλεπε μεγάλο αριθμό διατάξεων και ορισμών για τον άχτιστο χώρο. Τον ονομάζει αυλή, πλάγια αυλή, ανοιχτή αυλή, κλειστή αυλή, προκήπιο, πρασιά κ.α. Το γεγονός αυτό φανερώνει μια αντίθεση. Από τη μία υπάρχει η

πρόθεση για ομαλή ένταξη των πολυκατοικιών στα οικοδομικά τετράγωνα (με τα νεοκλασικά σπίτια και τις αυλές) και από την άλλη ανάγκη για μέγιστη εκμετάλλευση των οικοπέδων.

1.2 Η μεταπολεμική περίοδος

Η περίοδος της ανασυγκρότησης, στην Ελλάδα, δεν πορεύεται παράλληλα σε σχέση με τις Δυτικό-ευρωπαϊκές χώρες, αλλά μετατίθεται χρονικά λόγω του εμφυλίου πολέμου. Ουσιαστικά χωρίς διαθέσιμα κεφάλαια, με πλήθος κατεστραμμένων κτιρίων και με εκ νέου μεγάλη, εσωτερική μετανάστευση, δημιουργείται και πάλι έντονο στεγαστικό πρόβλημα (Βαΐου κ.ά., 1999). Έτσι, η πολυκατοικία, γίνεται τώρα μια επιτακτική αναγκαιότητα. Παράλληλα, το ζήτημα της οικοδόμησης κατοικιών συναρτάται με το ζήτημα της ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας γενικότερα, αφού η οικοδομή αναδείχθηκε σε χώρο ασφάλειας και διοχέτευσης των αποταμιεύσεων αλλά και πεδίο ενδιαφέροντος για επιχειρηματική δραστηριότητα εκ μέρους των μικροαστικών στρωμάτων (Βαΐου κ.ά., 2000). Αυτή την περίοδο η πολυκατοικία εμφανίζεται σαν μοντέλο κατοικίας και σαν πρότυπο οργάνωσης του χώρου, ενώ η «καθ' ύψος» ανάπτυξη της, αποτυπώνει την κοινωνική διαστρωμάτωση του πληθυσμού¹⁰ (Γκιζέλη, 2004). Κάτι αντίστοιχο συμβαίνει και στον υπόλοιπο δυτικό κόσμο από πολύ παλιότερες εποχές, αλλά όχι πάντα με την ίδια κατεύθυνση (χαμηλά οι σημαντικότεροι κάτοικοι, ψηλά το υπηρετικό προσωπικό).

Το κύριο χαρακτηριστικό που συνθέτει τον τρόπο παραγωγής της κατοικίας και γενικότερα του δομημένου χώρου μεταπολεμικά στην Ελλάδα και υπήρξε καθοριστικό για τη δομή της κατοικίας και

τη διαδικασία παραγωγής της σε όλες τις ελληνικές πόλεις, είναι το ιδιαίτερο καθεστώς της ιδιοκτησίας γης με πρωτεύοντα στοιχεία τον κατακερματισμό της ιδιοκτησίας της αστικής γης και το μικρό μέγεθος οικοπέδων καθώς επίσης και οι μηχανισμοί αξιοποίησης και εκμετάλλευσής τους. Κυρίαρχος κτιριακός τύπος είναι η "μεταπολεμική πολυκατοικία" (Αραβαντινός, 1997), που αποτελεί ένα πολυώροφο κτίριο διαμερισμάτων με ποικιλία χρήσεων εκτός από την κατοικία, τοποθετημένο σε συνεχή αστικό ιστό και βασίστηκε στις ιδέες του μοντέρνου κινήματος. Το μοντέρνο κίνημα αφενός συνδέθηκε με την κοινωνική κατοικία, μετέπειτα όμως αφομοιώθηκε με την ελληνική ιδιοσυγκρασία της πολυκατοικίας.

Η τυπολογία του οικοδομικού τετραγώνου διαφοροποιείται σε ένα μεγάλο βαθμό από αυτή των προηγούμενων περιόδων. Ο εσωτερικός ανοιχτός-ακάλυπτος χώρος του οικοδομικού τετραγώνου που ακολουθεί καταλαμβάνει μόνο το 10% όλης της έκτασής του. Το σχέδιο δημόσιου-ιδιωτικού χώρου δείχνει πόσο ελαχιστοποιείται ο εσωτερικός ανοιχτός χώρος του οικοδομικού τετραγώνου για χάρη της εκμετάλλευσης της αστικής γης και τον διαχωρισμό του σε ακόμα πιο μικρά τμήματα.



Σχέδιο 56: Σχέση δημόσιου και ιδιωτικού χώρου σε οικοδομικό τετράγωνο στα Εξάρχεια

Πηγή: Παλαιολόγου (2009), ίδια επεξεργασία

¹⁰ Στους χαμηλότερους ορόφους κατοικούν τα χαμηλά εισοδηματικά στρώματα, ενώ όσο υψηλότερος είναι ο όροφος τόσο ανεβαίνει η κοινωνικο-οικονομική κατάσταση των κατοίκων

Βέβαια, η οικοδομική δραστηριότητα αναπτύσσεται απρογραμματίστα, καθώς η αστικοποίηση είναι υπέρμετρη, ανεξέλεγκτη και δεν συνοδεύεται από παράλληλη σχεδιασμένη επέκταση της υποδομής. Ο τρόπος παραγωγής κατοικίας μέσω της αντιπαροχής¹¹ και της αυτοστέγασης, δεν έλυσε το πρόβλημα για τις χαμηλές εισοδηματικές τάξεις, ενώ δημιούργησε ένα ανεπίτρεπτο πλαίσιο κερδοσκοπίας πάνω στη γη.

Χαρακτηριστικό είναι πως η ανοικοδόμηση της χώρας στην πράξη κινήθηκε περισσότερο με λογικές συγκυρίας παρά σύμφωνα με κρατικές πρωτοβουλίες αντίστοιχες των Ευρωπαϊκών κρατών. Προκειμένου η οικοδομική δραστηριότητα να αναθερμάνει την οικονομία εκδηλώθηκε σε δύο ξεχωριστούς τομείς συγκρότησης του αστικού χώρου: στη νόμιμη και εντός σχεδίου ανοικοδόμηση και στην παράνομη αυθαίρετη εκτός σχεδίου οικοδόμηση με βασικά στοιχεία τις συνεχόμενες επεκτάσεις σχεδίων πόλεως και την ένταξη περιοχών αυθαιρέτων, ενώ ο ρόλος του κράτους περιορίστηκε στην ισχυρή υποστήριξη της ιδιωτικής οικοδόμησης, (ουσιαστικά αντιπαροχής) η οποία εκφράστηκε με μια σειρά από μέτρα. Τα σημαντικότερα είναι:

- Η συνεχιζόμενη ανοχή στην κατάτμηση και μεταπώληση της περιστασικής γης από τους οικοπεδούχους.
- Η συνεχής ένταξη των αυθαιρέτων¹², σε μια προσπάθεια να αμβλυνοθούν οι έντονες κοινωνικές ανισότητες και να υπάρξει κοινωνική ενσωμάτωση.

¹¹ Η διαδικασία της "αντιπαροχής" συνίσταται, σε μια συμφωνία μεταξύ του μικροϊδιοκτήτη της γης και του κατασκευαστή, σύμφωνα με την οποία, ο πρώτος διαθέτει τη γη του, ενώ ο δεύτερος κατασκευάζει με δική του δαπάνη και φροντίδα το κτίριο, από το οποίο ένα μέρος του εκχωρεί στον ιδιοκτήτη, ως αντιστάθμισμα για την παροχή της γης.

¹² Η εικόνα της μεταπολεμικής αστικοποίησης συνδέεται και με την έννοια της "αυθαίρετης δόμησης" που στις αστικές περιοχές εκδηλώνεται συχνά με μικρές ή μεγαλύτερες αποκλίσεις

Ταυτόχρονα όμως, η αποτύπωση της μικροδιοκτησίας στο ανάπτυγμα των οικοδομικών τετραγώνων προσέδιδε στην πόλη μία μορφή. Στο εσωτερικό του οικοδομικού τετραγώνου εντείνεται το φαινόμενο του ασυνεχούς, διασπασμένου και απροσπέλαστου χώρου (σχ. 57) με αποτέλεσμα όχι μόνο να παραμένει ανενεργός, αλλά να μην μπορεί ούτε να φυτευτεί, κάτι που αν γινόταν θα διαφοροποιούσε το μικροκλίμα της πόλης συνολικά. Κατά κανόνα, όλες οι ιδιοκτησίες αποτυπώνονται στον χώρο με την κατασκευή μαντρότοιχου στα όρια τους, καταργώντας οποιαδήποτε επαφή.



Σχέδιο 57: Ασυνεχείς ακάλυπτοι χώροι οικοδομικών τετραγώνων σε περιοχές της Αθήνας, Λάρισα

Πηγή: Προσωπικό αρχείο, Ζήγγρα Ε., 2013

Ωστόσο, υπάρχουν ελάχιστα παραδείγματα μεγάλης κλίμακας που κατασκευάστηκαν σε ένα ολόκληρο οικοδομικό τετράγωνο προσφέροντας μία μεγάλη ενιαία εσωτερική αυλή. Ένα από αυτά ήταν το συγκρότημα κοινωνικής κατοικίας «Χαρά» στην οδό Πατησίων στην Αθήνα (σχ.58). Το πείραμα όμως των πολυκατοικιών αυτού του είδους δεν ευδοκίμησε σε αντίθεση με αντίστοιχα των ευρωπαϊκών πόλεων, γιατί δεν μπόρεσε να ανταπεξέλθει στον

από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις (π.χ. προσθήκες ορόφων, κλείσιμο εξωστών και ημιύπαιθρων χώρων, κ.λπ.) (Φιλίππιδης, 1990. Μαντουβάλου, 1996. Ιωάννου κ.ά, 2004).

συναγωνισμό της μικρής εμπορικότερης πολυκατοικίας (Τζάκου, 1978).



Σχέδιο 58 α, β: Οικιστικό Συγκρότημα Χαρά στη Πατησίων και Κάτοψη του συγκροτήματος με εμφανή τον ενοποιημένο ακάλυπτο χώρο.

Κατασκευάστηκε το 1955 από την εργοληπτική εταιρία « Νέστωρ» με αρχιτέκτονες τους Ι. Παπαηλιόπουλο και Α. Σπανό

Πηγή: courses.arch.ntua.gr/fsr/124059/arxi1-1.pdf

Οι μηχανισμοί αντιπαροχής και της αγοράς κινήθηκαν με ταχύτατους ρυθμούς με αποτέλεσμα οι πολυκατοικίες να επικρατήσουν απόλυτα έναντι των χαμηλότερων οικημάτων. Από την άλλη, η αντιμετώπιση της πολυκατοικίας ως κτίριο με μία μόνο όψη (αφήνοντας την όπισθεν όψη απρόσιτη και αφρόντιστη), οδηγεί σε ποικίλλα αποτελέσματα όσον αφορά τους ακάλυπτους

χώρους. Ως επί το πλείστον, απρόσιτοι και υποβαθμισμένοι οι ακάλυπτοι χώροι αποτελούν ένα μεγάλο ποσοστό χώρου μέσα στην πόλη, το οποίο παραμένει ουσιαστικά χαμένο. Η έλλειψη οργάνωσης σε επίπεδο πολεοδομικών υπηρεσιών και νομοθεσίας για τα οικοδομικά τετράγωνα και την έγκριση ιδιωτικών μελετών είχε ως αποτέλεσμα οι ακάλυπτοι χώροι να έχουν ακανόνιστα σχήματα, να γίνονται χώροι απορριμμάτων και γενικά να χαρακτηρίζονται από σοβαρά προβλήματα δημόσιας υγιεινής, να αφήνουν ελάχιστο έως καθόλου χώρο για φύτευση πρασίνου (το οποίο όπου υπάρχει παραμένει αφρόντιστο). Το μικρό μέγεθος των οικοδομικών τετραγώνων συνεπάγεται και μικρούς ακάλυπτους χώρους (με δεδομένο το 70% του Συντελεστή Κάλυψης), υπάρχουν όμως πολλά τμήματα ιστού στις ελληνικές πόλεις με σημαντικού μεγέθους οικοδομικά τετράγωνα.

Το γεγονός ότι η ελληνική πόλη στο σύνολό της, και περισσότερο ακόμα στα κεντρικά της τμήματα, χαρακτηρίζεται από μεγάλο κατακερματισμό των οικοπέδων, και γενικά μικρές ιδιοκτησίες, είναι ένα χαρακτηριστικό το οποίο δεν επιτρέπει να «γίνουν θαύματα» με το σημερινό ιδιοκτησιακό καθεστώς. Ακόμη, οι ιδιαίτερα υψηλοί συντελεστές εκμετάλλευσης δεν δίνουν δυνατότητες βελτίωσης της υφιστάμενης κατάστασης.

1.3 Περίοδος μετάβασης στον περιβαλλοντικό σχεδιασμό

Ο προβληματισμός γύρω από την ανάγκη διατύπωσης περιβαλλοντικών παραμέτρων στον αστικό σχεδιασμό, στην Ελλάδα, εμφανίζεται πολύ μετά την ανοικοδόμηση στο διάστημα 1960 – 1970. Οι πρώτες έννοιες συναντώνται στον ΓΟΚ του '85, αν και εξαιρετικά ανεπαρκείς και συχνά παραποιημένες από τις αρχικές τους αναφορές.

Συγκεκριμένα στα πλαίσια του Γενικού Κανονισμού εμφανίζονται:

- Η κριτική του συνεχούς συστήματος

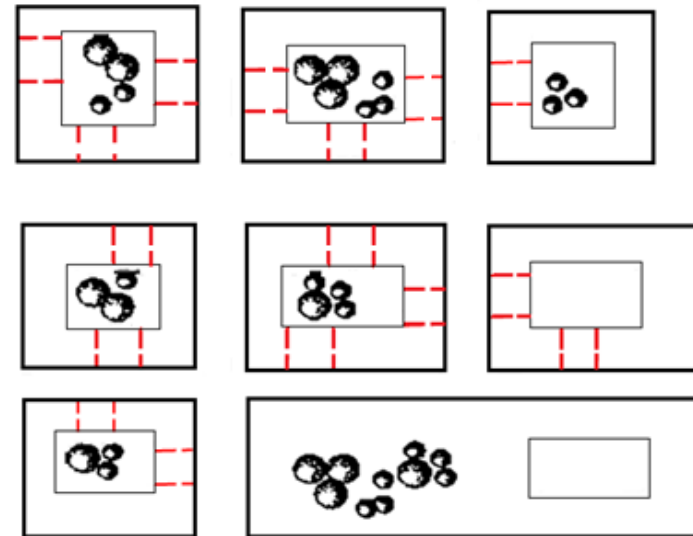
Η εν λόγω κριτική εστιάζει στο ότι το συνεχές οικοδομικό σύστημα οδηγεί στην δημιουργία «αποκλεισμένων» εσωτερικών ακαλύπτων χώρων, οι οποίοι χαρακτηρίζονται από δυσμενείς συνθήκες ηλιασμού και αερισμού και μετατρέπονται σε σκουπιδοτόπους. Ο εσωτερικός ακάλυπτος δεν νοείται ως «περιβάλλον» της κατοικίας μέχρι την θέσπιση του ΓΟΚ '85.

- Εισάγεται η έννοια του ενεργού-ενοποιημένου οικοδομικού τετραγώνου, ως απάντηση στον κατακερματισμό του¹³
- Καθιερώνεται η υποχρεωτική πρόσβαση στους ακάλυπτους χώρους
- Στα πλαίσια της λειτουργίας του ακάλυπτου χώρου ως «αύλιου» χώρου, καθορίζονται προδιαγραφές ελάχιστων διαστάσεων των εσωτερικών ακαλύπτων με στόχο την εξασφάλιση της λειτουργικής χρήσης του χώρου και την

καλύτερη λειτουργία του με βάση τις γενικές συνθήκες ηλιασμού και αερισμού

- Καθιερώνεται η υποχρεωτική φύτευση μέρους του ακαλύπτου (2/3 της έκτασης σύμφωνα με τον κτιριοδομικό κανονισμό του '85) και θεσμοθετείται το χαμήλωμα της συμπαγούς μάντρας, στα όρια μεταξύ όμορων ιδιοκτησιών.
- Πάντα στα πλαίσια του ίδιου κανονισμού, προβλέπεται η «συνέχεια» των ακαλύπτων χώρων σε γειτονικά οικοπέδα, και δίνεται η δυνατότητα ενοποίησης των ακαλύπτων στην κλίμακα του Ο.Τ.

Οι εσωτερικοί χώροι των οικοδομικών τετραγώνων μπορούν να δημιουργήσουν ένα 'δίκτυο' ενοποιημένων ανοιχτών χώρων για την πόλη, ενώ μπορούν να προωθηθούν ως χώροι που θα φιλοξενήσουν χρήσεις πρασίνου (σχ.59).



Σχέδιο 59: Μία άποψη από την εφαρμογή ενοποίησης ακαλύπτων χώρων οικοδομικών τετραγώνων

Πηγή: Ζήγγρα Ε., 2013

¹³ Ενεργοποιείται εφόσον το 60% των κατοίκων του τετραγώνου συναποφασίσουν για ενοποίηση του εσωτερικού

Στην πραγματικότητα η εφαρμογή των όρων αυτών στην κλίμακα της μικρής αστικής ενότητας δεν προσδιορίζει τις επιθυμητές περιβαλλοντικές ποιότητες του παραγόμενου χώρου. Η ενότητα κτίσμα - οικοδομικό τετράγωνο - εξωτερικοί και εσωτερικοί αδόμητοι χώροι δεν ωφελήθηκε από τις παραπάνω διατυπώσεις. Ο ΓΟΚ του '85 θα έπρεπε, όσον αφορά τις περιβαλλοντικές παραμέτρους που εισάγει, να αντιμετωπίζεται ως η πρώτη «εκφώνηση» του προβλήματος, η αρχική δηλαδή διατύπωση της έννοιας του περιβάλλοντος στον αστικό σχεδιασμό, καθώς επίσης και στο οικοδομικό τετράγωνο. Αν και η συμβολή του είναι σημαντική, ωστόσο, οι κατευθύνσεις που δίνονται είναι εξαιρετικά περιορισμένες.

1.4 Η εξέλιξη του νομοθετικού πλαισίου για τους ακάλυπτους χώρους

Εδώ κρίνεται απαραίτητο να ανατρέξουμε στις θεμελιώδεις αρχές των Γενικών Οικοδομικών Κανονισμών (ΓΟΚ) που ρύθμισαν την παραγωγή του δομημένου χώρου που βιώνουμε σήμερα. Η μικρή αυτή αναφορά γίνεται ώστε να προσπαθήσουμε να ανιχνεύσουμε κατά πόσο η κλίμακα του οικοδομικού τετραγώνου και ειδικότερα οι ακάλυπτοι χώροι στο εσωτερικό του έτυχαν προσοχής στο θεσμικό πλαίσιο και κατ' επέκταση στον σχεδιασμό. Οι Γενικοί Οικοδομικοί Κανονισμοί (ΓΟΚ) που θα περιγραφούν στη συνέχεια είτε για λόγους οικονομίας, ιδιωτικής κερδοσκοπίας είτε ακόμη για λόγους μικροκομματικών παιχνιδιών, έδωσαν βαρύτητα περισσότερο στην εκμετάλλευση του ιδιωτικού οικοπέδου με αποτέλεσμα, συχνά, η παραγόμενη εικόνα των πόλεων να μην είναι ιδιαίτερα ελκυστική.

✓ Οι προ των Γ.Ο.Κ. Κανονισμοί

Στα μέσα του 19^{ου} αιώνα και μετά την απελευθέρωση από την Οθωμανική κυριαρχία, το νεοσύστατο ελληνικό κράτος προσπάθησε να προσδώσει μία εικόνα στα υποβαθμισμένα αστικά κέντρα μέσα από σειρά σχεδίων αναβάθμισης και επέκτασης των πόλεων. Μετά τον Πρώτο Παγκόσμιο Πόλεμο ήταν φανερή η ανάγκη για την αναθεώρηση του θεσμικού πλαισίου του πολεοδομικού σχεδιασμού. Με αφορμή την καταστροφή της Θεσσαλονίκης το 1917 και των Σερρών το 1913, αλλά και τη Μικρασιατική καταστροφή το 1922 που εντάθηκαν τα οικιστικά προβλήματα, εφαρμόστηκαν οι πρώτοι Οικοδομικοί Κανονισμοί (ΤΕΕ, 2013).

Στους πρώτους Οικοδομικούς Κανονισμούς για τον ανασχεδιασμό της Θεσσαλονίκης και των Σερρών εφαρμόστηκαν ιδέες προερχόμενες από άλλες μεγάλες ευρωπαϊκές πόλεις. Συγκεκριμένα, στον Κανονισμό του 1920 για τον επανασχεδιασμό της Θεσσαλονίκης υπάρχει σαφής αναφορά στο ζήτημα της συνένωσης των ακάλυπτων χώρων του Ο.Τ. για το σχηματισμό κοινόχρηστων αυλών (ΤΕΕ, 2013).

✓ Γ.Ο.Κ. του 1929

Ο πρώτος Γ.Ο.Κ. το 1929, ζητούσε στις πολεοδομικές μελέτες να υπάρχουν μελλοντικές προβλέψεις εξέλιξης, ενώ ακόμη επέτρεπε μεγάλες χαράξεις κύριων οδικών αξόνων και κοινόχρηστων-δημόσιων χώρων. Αυτό που πρέπει να αναφερθεί είναι ότι ο συγκεκριμένος Γ.Ο.Κ. επέτρεπε στις δημοτικές υπηρεσίες να προσαρμόσουν τους ειδικούς όρους δόμησης ακόμα και στο βαθμό του οικοδομικού τετραγώνου. Ακόμη, στο άρθρο 46 του Γ.Ο.Κ. γίνεται αναφορά με τη μορφή πρότασης και όχι επιβολής για

συνένωση-φύτευση ακάλυπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων.

✓ **Γ.Ο.Κ. του 1955**

Οι πόλεμοι, οι άσχημες οικονομικές και κοινωνικές συνθήκες καθώς και οι στεγαστικές ανάγκες ανάγκασαν το ελληνικό κράτος να δώσει βαρύτητα στην οικοδομή. Ο Γ.Ο.Κ. του 1955 ασχολείται περισσότερο με την εκμετάλλευση του οικοπέδου μέσω του συστήματος της αντιπαροχής που αποτέλεσε το κλειδί της μεταπολεμικής ανοικοδόμησης. Τα πολεοδομικά σχέδια συντάσσονται με πρόχειρο τρόπο χωρίς προβλέψεις για κοινόχρηστους και δημόσιους χώρους. Δεν υπάρχουν προτάσεις και αναφορές περί ενοποίησης ακάλυπτων χώρων ανά οικοδομικό τετράγωνο. Ακόμη, επιδίωξη αυτού του Γ.Ο.Κ. είναι η αύξηση του Συντελεστή Κάλυψης, αλλά και των μέγιστων υψών των οικοδομών με αποτέλεσμα την όσο το δυνατόν μεγαλύτερη εκμετάλλευση του οικοπέδου σε βάρος του ακάλυπτου χώρου. Όπως γίνεται αντιληπτό αυτό οδήγησε στην υποβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος και σε αρνητικές εξελίξεις της εικόνας της πόλης με υψηλές έως αποπνυκτικές πυκνότητες και υποβάθμιση του χώρου.

✓ **Γ.Ο.Κ. του 1973**

Η εφαρμογή του επόμενου Γ.Ο.Κ. από το 1973 και μετά, έγινε κάτω από συνθήκες ιδιαίτερου πολιτικού κλίματος (δικτατορία) που σε συνδυασμό με τη συνεχή ανοικοδόμηση που επικρατούσε μέχρι τότε, δεν κατάφερε να αλλάξει ριζικά την εικόνα της πόλης. Εδώ, έχουμε εξειδίκευση του τρόπου δόμησης σύμφωνα με τα οικοδομικά συστήματα. Παράλληλα αρχίζουν να τίθενται θέματα για την αυθαίρετη δόμηση.

✓ **Γ.Ο.Κ. του 1985**

Στον Γ.Ο.Κ. του 1985 υπήρχε μία αίσθηση «απελευθέρωσης» της αρχιτεκτονικής έκφρασης και της κοινωνικής ευαισθησίας κάτι που επέφερε αρκετές θετικές αλλά και αρνητικές επιπτώσεις με την έξαρση της άτακτης αστικοποίησης. Η μεγάλη «καινοτομία» που εισάγει ο ΓΟΚ του '85 είναι ότι καταργεί όλα τα οικοδομικά συστήματα που υπήρχαν πριν από αυτόν και ορίζει ότι το κτίριο τοποθετείται «ελεύθερα» εντός του οικοπέδου.

Ο Κανονισμός του 1985 προσπάθησε να υπενθυμίσει και να εισαγάγει προβληματισμούς γύρω από το θέμα των ακάλυπτων χώρων μέσω δύο άρθρων: Το άρ.12 **«Παραχώρηση σε κοινή χρήση των ακάλυπτων χώρων»** και το αρ.13 **«Ενεργά Οικοδομικά Τετράγωνα»**. Τα δύο αυτά άρθρα παραμένουν ως έχουν ακόμα και μετά την αναθεώρηση του Γ.Ο.Κ. (ν.2831/2000-13/6/2000), ωστόσο δεν έλαβαν την προσοχή που τους αρμόζει.

Το άρ. 12 αναφέρεται στην ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων ενός Ο.Τ. και την κατανάλωση και χρήση του μόνο από τους κατοίκους του. Ως όργανο λήψης αποφάσεων ορίζεται η Γενική Συνέλευση των ιδιοκτητών του εκάστοτε οικοδομικού τετραγώνου που καθορίζει τους όρους συνένωσης και διαμόρφωσης των ακάλυπτων, ώστε να διασφαλίζεται η προσπέλαση σε αυτούς χωρίς να θίγονται τα δικαιώματα κυριότητας (Μπούτου, Λεμπέση, 2009). Ωστόσο, σε περιπτώσεις που η ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων προβλέπεται από το ρυμοτομικό σχέδιο μπορούν να παραληφθούν οι διαδικασίες της Κοινής Υπουργικής Απόφασης (Κ.Υ.Α.) και των συνελεύσεων των ιδιοκτητών, ενώ ταυτόχρονα δίνονται κίνητρα αύξησης της δομήσιμης επιφάνειας σε οικόπεδα που συμμετέχουν σε δίκτυα πεζοδρόμων και κοινόχρηστων χώρων.

Το άρ.13 αναφέρεται σε μία γενικότερη εικόνα των ακάλυπτων χώρων ως προς τον αστικό ιστό και τη λειτουργία της πόλης μέσω ενεργειών και δράσεων μεγαλύτερης κλίμακας. Ειδικότερα, γίνεται μία οργανωμένη μελέτη του εκάστοτε οικοδομικού τετραγώνου και η προσπάθεια ένταξής του στο αστικό περιβάλλον με την αξιοποίηση των ακάλυπτων αλλά και οποιωνδήποτε αναξιοποίητων-αδόμητων χώρων που περικλείει. Στο άρθρο αυτό, τα κυριότερα από αυτά που προβλέπονται είναι η ανάπτυξη και ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων, άνοιγμα εσωτερικών στοών, κατασκευή αίθουσας εκδηλώσεων, κοινωνικός χώρος εξυπηρέτησης, καλλωπισμός όψεων και γενικά επεμβάσεις που συμβάλλουν στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων. Η παραχώρηση σε κοινή χρήση ιδιωτικών ακάλυπτων χώρων στο εσωτερικό των οικοδομικών τετραγώνων ενισχύει τη δημιουργία ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων και συμβάλλει στη σύνδεση των ελεύθερων δημόσιων χώρων του αστικού ιστού. Ο χαρακτηρισμός ενός Ο.Τ. ως «ενεργό» γίνεται έπειτα από πρόταση του Δήμου ή της Επιτροπής Γειτονιάς ή της συνέλευσης των ιδιοκτητών του Ο.Τ.

Ωστόσο, τα άρθρα 12 και 13 του ΓΟΚ του 1985, ενώ είχαν σαν σκοπό τη βελτίωση της ποιότητας ζωής κυρίως στη μικροκλίμακα του οικοδομικού τετραγώνου ή ακόμα και της γειτονιάς, πρακτικά δεν ήταν καθόλου σαφές πώς αυτές οι διατάξεις μπορούσαν να ενεργοποιηθούν, ενώ δεν ορίζεται τίποτα συγκεκριμένο ως προς τον ακάλυπτο χώρο (σχήμα, θέση αυτού εντός του οικοπέδου). Επιπλέον, αν λάβουμε υπόψη τις εγκαταστάσεις εξυπηρέτησης του κτιρίου και των λειτουργιών του (ηλεκτρομηχανολογικές κ.ά.) που υπάρχουν, αυτό έχει ως αποτέλεσμα την προσαύξηση του ποσοστού καλυπτόμενου χώρου εις βάρος του ακάλυπτου.

✓ Γ.Ο.Κ. 2012 (Ν.Ο.Κ.)

Στο Νέο Οικοδομικό Κανονισμό του 2012 προβάλλεται ιδιαίτερα η έννοια του οικοδομικού τετραγώνου. Ειδικότερα, ο Νέος Κανονισμός (ν.4067/2012) στο άρθρο 17 ρυθμίζει τις επιτρεπόμενες διαμορφώσεις και κατασκευές για τους ακάλυπτους χώρους, οι οποίες περιλαμβάνουν όλα εκείνα τα στοιχεία που συνθέτουν έναν κοινόχρηστο χώρο για δραστηριότητες ελεύθερου χρόνου. Επιπλέον, στο άρθρο 33 ορίζεται ο τρόπος πληρωμής των αποζημιώσεων για αναγκαστικές απαλλοτριώσεις με συμμετοχή των ιδιοκτητών των επωφελούμενων ακινήτων, ρύθμιση η οποία μπορεί να διευκολύνει πεζοδρομήσεις και διαμορφώσεις αδόμητων χώρων για την σύνδεση των κοινόχρηστων χώρων περισσότερων οικοδομικών τετραγώνων ώστε να δημιουργηθούν ευρύτερα δίκτυα υπαίθριων χώρων.

✓ Γενικές απόψεις

Κάνοντας μία σύνοψη όλων των Γενικών Οικοδομικών Κανονισμών που παρουσιάσαμε προηγουμένως, μπορούμε να πούμε ότι οι ρυθμίσεις που προήγαγαν οι Κανονισμοί πριν το 1929 αν και κινήθηκαν σε ένα πλαίσιο αντιμετώπισης χωρικών προβλημάτων δίνοντας προσοχή σε θέματα κοινωνικής δικαιοσύνης και εκτίμησης των μεταβολών και διαμόρφωσης της τιμής της γης (θέματα γαιοπροσόδου), ωστόσο δεν υπήρξαν απόλυτα επιτυχείς. Παρόλα αυτά διαμόρφωσαν μία νέα κατάσταση που πέρασε στον Γ.Ο.Κ. του 1929 ο οποίος προσπάθησε να λάβει υπόψη την ιδιωτική ανοικοδόμηση δείχνοντας παράλληλα την πρόθεσή του για έλεγχο μιας αρμονικής εικόνας πόλης ακόμα και ανά Ο.Τ. Οι δύο Γ.Ο.Κ. που ακολούθησαν, αυτοί του 1955 και του 1973, επηρεασμένοι από την άσχημη οικονομική κατάσταση του κράτους (τέλος εμφυλίου πολέμου, τέλος δικτατορίας) δεν ενδιαφέρθηκαν για την εικόνα της

πόλης ως σύνολο, αλλά περισσότερο για την ιδιωτική πολεοδόμηση και ενθάρρυναν την υπερεκμετάλλευση των οικοπέδων. Οι μέχρι τώρα οικοδομικοί κανονισμοί αντιμετώπιζαν τη δόμηση ως ένα στατικό μοντέλο ανάπτυξης με υποχείριο του πολεοδομικού σχεδιασμού τον χρήστη, τον πολίτη. Οι προγενέστεροι του 1985 Γενικοί Οικοδομικοί Κανονισμοί, σε ισχύ την περίοδο της πολεοδομικής συγκρότησης περιοχής με σημερινούς όρους, προσδιόριζαν κάλυψη 70% και 85% στα γωνιαία οικοπέδα. Τέτοιες διατάξεις οδήγησαν στην αύξηση της κάλυψης κατά περίπτωση, επιτρέποντας πολλές φορές ακόμα και να κολλήσει μεγάλο τμήμα του κτιρίου στο πίσω όριο του οικοπέδου. Αποτέλεσμα, ο ακάλυπτος στις περισσότερες περιπτώσεις είναι ένας χώρος εξαιρετικά μικρός, με κακή γεωμετρία και να υπονομεύεται σε «φωταγωγό» για τον φωτισμό των κυρίων χώρων όσων διαμερισμάτων «βλέπουν» στην πίσω πλευρά του οικοπέδου¹⁴.

Με τον Γ.Ο.Κ. του 1985 έγινε αφενός μία προσπάθεια απλοποίησης των προηγούμενων αφετέρου η σύνδεσή του με αυτούς τους οικιστικούς νόμους παραμένει ελλιπής. Ο θεσμός των Ενεργών Οικοδομικών Τετραγώνων εισάγεται σαν ένα αυτοτελές άρθρο χωρίς να υποστηρίζεται ή να ενισχύεται από εκεί και πέρα. «Οι οικοδομικοί κανονισμοί έδιναν λύσεις στο πώς να κτίζονται οι πόλεις και οι κατοικίες, αλλά όχι και στο πώς να κατοικούν οι πολίτες σε αυτές» (Κουροπαλάτης, 1998). Ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός του '85 απελευθέρωσε το οικοδόμημα από τα όρια του οικοπέδου, αλλά έδωσε το 'κακό' της απελευθέρωσης του ύψους. Στην πράξη δηλαδή τα περισσότερα από τα θετικά του στοιχεία δεν

εφαρμόστηκαν. Έτσι, από κείμενο δημιουργικό που σκοπό είχε την παραγωγή ενός «παραγωγικού» δομημένου χώρου, που περιείχε προτάσεις όχι μόνο σε επίπεδο κτιρίου αλλά και στον ευρύτερο χώρο του οικοδομικού τετραγώνου, καταστρατηγήθηκε, αποδυναμώθηκε και μετατράπηκε, κυρίως λόγω του καθεστώτος παραγωγής οικοδομών στον τόπο μας, σε ένα σύνολο μη εφαρμόσιμων διατάξεων. Παράλληλα, η αποτυχία των κρατικών φορέων να ελέγξουν την πραγματική αυθαίρετη δόμηση είχε σαν αποτέλεσμα την παραγωγή εκατοντάδων ρυθμίσεων, εγκυκλίων και τροποποιήσεων των ορισμών που αλλοιώνουν την φιλοσοφία του αρχικού νόμου.

Η αδυναμία των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ) αλλά και των Ρυμοτομικών Σχεδίων να επιβληθούν στον θεσμό του Γ.Ο.Κ. είχε ως επακόλουθο την εκ των υστέρων νομιμοποίηση αυθαίρετων κατασκευών πλήττοντας τον περιαστικό χώρο. Αυτό σε συνδυασμό με τους ελλείψεις ελέγχους των υπηρεσιών, τη διαφθορά, την έλλειψη παιδείας, ενημέρωσης και ευαισθησίας για το περιβάλλον και την παντελή έλλειψη τεκμηριωμένων μελετών για το μέλλον των πόλεων οδήγησε σε ένα υποβαθμισμένο αστικό περιβάλλον και σε οικισμούς χωρίς ιδιαίτερο ενδιαφέρον. Αν και έγινε μία προσπάθεια κάλυψης των κενών και αδυναμιών του Γ.Ο.Κ. μέσω του νόμου 2831/2000, οι αλλαγές που πραγματοποιήθηκαν δεν επέφεραν την αναθεώρηση του Κανονισμού. Όσον αφορά στα άρθρα 12 και 13 που είναι του άμεσου ενδιαφέροντός μας, παρέμειναν αναλλοίωτα χωρίς όμως να έχει δοθεί ιδιαίτερη προσοχή σε αυτό το θέμα, ακόμα και μετά το γεγονός ότι ένα μεγάλο μέρος του οικιστικού νόμου (2508/1997) αφορά σε μηχανισμούς ανάπλασης παρόμοιους με αυτούς των παραπάνω άρθρων. Έτσι λοιπόν η πορεία του Ο.Τ. μέσα σε μια σειρά Γενικών Οικοδομικών Κανονισμών δεν έχει να επιδείξει κατευθύνσεις ουσιαστικές και υλοποιήσιμες που θα επέλυαν αστικά

¹⁴ Η «ξεχασμένη», απόκρυφη πλευρά στο εσωτερικό των οικοδομικών τετραγώνων, δικαιούται της ίδιας προσέγγισης. Με όρους περιβαλλοντικούς η «εσωτερική» όψη όπως και η κύρια εξωτερική όψη, φέρνει σε επαφή χώρους διαβίωσης με τα φυσικά στοιχεία του εξωτερικού μη στεγασμένου περιβάλλοντος.

προβλήματα. Ο πρόσφατος Γ.Ο.Κ.(2012) επαναφέρει στο προσκήνιο και φαίνεται να λαμβάνει σοβαρά υπόψη το θέμα των ακάλυπτων χώρων και το ζήτημα της αύξησης της επιφάνειας των υπαίθριων χώρων. Αν και, ένα χρόνο μετά, δεν μπορούμε να μιλήσουμε ακόμη για αποτελέσματα και τον τρόπο λειτουργίας του νόμου αυτού, αυτό που θα μπορούσε κανείς να ευχηθεί είναι ότι θα αποτελέσει ένα αισιόδοξο βήμα και μία ενθαρρυντική κίνηση για τον αστικό σχεδιασμό.

2. Το οικοδομικό τετράγωνο ως αστική μονάδα αναφοράς

Σε αυτό το κεφάλαιο θα κάνουμε μία μικρή αναφορά στη φύση του οικοδομικού τετραγώνου (σχήμα, μέγεθος, οργάνωση) στις ελληνικές πόλεις, τον ρόλο που διαδραματίζει αυτή η κλίμακα σχεδιασμού στο αστικό τοπίο και στην αντίληψη των κατοίκων και τέλος, τον τρόπο αξιοποίησης και εκμετάλλευσης των ελεύθερων ιδιωτικών ή κοινόχρηστων χώρων που δημιουργούνται εντός των οικοδομικών τετραγώνων.

Αν θεωρήσουμε τον αστικό ιστό ως το σύνολο όσο το δυνατόν μικρότερων πολεοδομικών ενότητων, και αν απομονώσουμε τη μονάδα προκειμένου να αποτιμηθεί το πώς οι περιβαλλοντικές σχέσεις διατυπώνονται στην κλίμακα αυτή, και το πως η ίδια η ενότητα θα μπορούσε να εξελιχθεί ως «μονάδα ανακύκλωσης πρασίνου», τότε, θα μπορούσαν να διερευνηθούν τρόποι ούτως ώστε να βελτιωθούν τα έντονα περιβαλλοντικά προβλήματα που εμφανίζονται στις επιμέρους ενότητες της πόλης. Η «μονάδα» αυτή είναι προφανώς το Ο.Τ.

2.1 Η κοινωνικο-οικονομική φύση του οικοδομικού τετραγώνου

Οι ελληνικές πόλεις διατρέχονται συχνά από ένα σχετικά πυκνό σύστημα/πλέγμα δρόμων. Οι δρόμοι αυτοί δίνουν μορφή στις επιφάνειες που ορίζουν, οι οποίες είναι τα οικοδομικά τετράγωνα. Ο αστικός ιστός των περισσότερων ελληνικών πόλεων έχει σχεδιαστεί με βάση το Ιπποδάμειο σύστημα, γι' αυτό και συχνά το γεωμετρικό σχήμα των οικοδομικών τετραγώνων είναι το ορθογώνιο

παραλληλόγραμμο. Σύμφωνα με τον Μαλούτα (2000), ένα χαρακτηριστικό που εμφανίζεται στην ιστορία των ελληνικών πόλεων και το οποίο επηρέασε τη μορφολογία του αστικού ιστού είναι το μικρό μέγεθος των ιδιωτικών οικοπέδων το οποίο προήλθε από την κατάτμηση μεγάλων ιδιοκτησιών, κάτι που με τη σειρά του οδήγησε στη διαμόρφωση οικοδομικών τετραγώνων σχετικά μικρού μεγέθους. Συγκεκριμένα, ένα μορφολογικό στοιχείο του αθηναϊκού ιστού είναι τα οικοδομικά τετράγωνα περιορισμένων διαστάσεων και μάλιστα τετράπλευρα με ορθές γωνίες. Αν αυτό συνδυαστεί με τις εικόνες που ακολουθούν (σχ. 61, 62), σε αυτό το σημείο μπορούμε να διακρίνουμε μία ιδιαίτερη σχέση μεταξύ του μεγέθους Ο.Τ. και της οικονομικής θέσης των κατοίκων που γίνεται αντιληπτή. Όσο μεγαλύτερα σε έκταση είναι τα Ο.Τ. σε περιοχές γενικής κατοικίας, τόσο πιο υψηλή είναι η κοινωνική-οικονομική θέση των κατοίκων τους, καθώς τα οικόπεδα δεν χρειάζεται να κατατμηθούν σε μικρότερα. Αντίστοιχα ισχύει και το αντίστροφο, κυρίως σε προσφυγικές γειτονίες (όπως στην περιοχή της Νίκαιας, όπου υπάρχουν μικρά οικοδομικά τετράγωνα (Μαλούτας, 2000). Αυτό επίσης επιβεβαιώνεται αν ανατρέξουμε στο προηγούμενο κεφάλαιο όπου παρατηρούνται έντονες διαφορές στην έκταση που καταλαμβάνουν τα οικοδομικά τετράγωνα ανάμεσα σε κεντρικές και προαστιακές περιοχές.

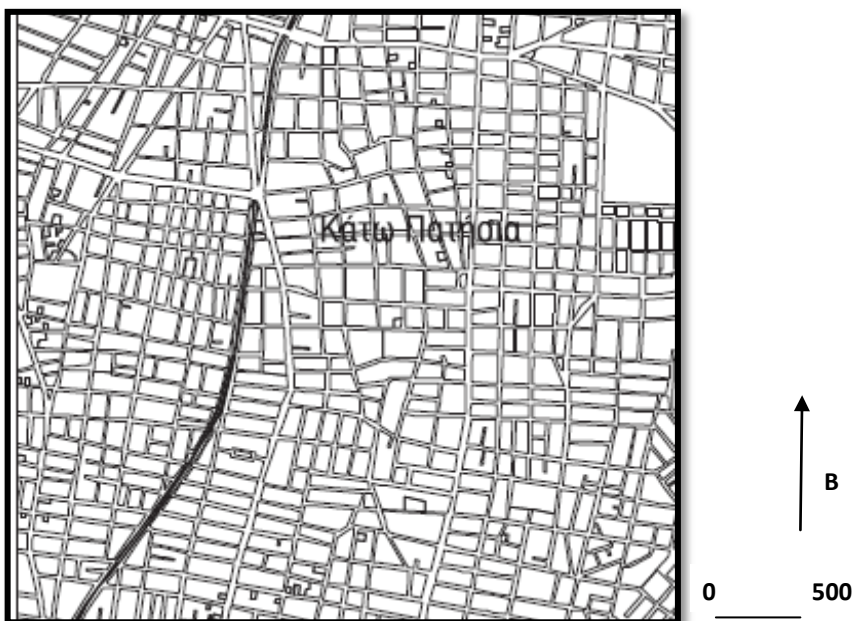
Υπάρχουν λοιπόν τα πολύ μικρά οικοδομικά τετράγωνα των προσφυγικών γειτονιών στη Νίκαια (σχ.60), το υποδάμειο σχέδιο περιοχών του Πειραιά (σχ.60), μεγαλύτερα οικοδομικά τετράγωνα σε κεντρική περιοχή όπως τα Πατήσια (σχ.61), και ακόμα πιο μεγάλα τετράγωνα στα προάστια της Κηφισιάς και Βούλας (σχ.61) που φιλοξενούν κατοίκους υψηλότερων εισοδημάτων.



Σχέδιο 60: Οικοδομικά τετράγωνα στη Νίκαια και σε γειτονικές περιοχές του Πειραιά

Σχέδιο 61: Οικοδομικά τετράγωνα α) στα Πατήσια, β) στην Κηφισιά γ) στη Βούλα

Πηγή: arxheio.gsdb.gr/books/atlas.pdf



2.2 Οι ακάλυπτοι χώροι των οικοδομικών τετραγώνων

Οι εσωτερικοί ακάλυπτοι¹⁵ χώροι στα ήδη δομημένα οικοδομικά τετράγωνα των πόλεων περιλαμβάνονται στους ιδιωτικούς ελεύθερους χώρους της πόλης και αποτελούν μια από τις δυνατές περιπτώσεις ανάπλασης, καθώς οι χώροι αυτοί παραμένουν ελεύθεροι δόμησης, αλλά συνήθως είναι υποβαθμισμένοι ή εγκαταλελειμμένοι χωρίς να είναι ορατοί από τους δημόσιους χώρους της πόλης, ενώ συχνά χρησιμοποιούνται ως χώροι στάθμευσης και αποθήκευσης. Η πλειοψηφία των ελληνικών πόλεων εμφανίζει στους ακάλυπτους χώρους παρόμοια τυπολογικά χαρακτηριστικά, με τις πολυκατοικίες περιμετρικά του οικοδομικού

¹⁵ «Ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου είναι ο χώρος που δεν δομείται και παραμένει ακάλυπτος ώστε να μην υπάρχει υπέρβαση της επιτρεπόμενης κάλυψης της περιοχής και που διαμορφώνεται με την κατάλληλη φύτευση ώστε να δημιουργείται εννοϊκό μικροκλίμα, τόσο για το κτίριο όσο και για το οικοδομικό τετράγωνο» (Γ.Ο.Κ.,2012).

τετραγώνου και τον ακάλυπτο στο εσωτερικό του. Σε αυτό συντέλεσε και το σύστημα δόμησης του αστικού χώρου που περιλάμβανε την αντιπαροχή και την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία (Ανδρεαδάκη-Χρονάκη, 2008). Στους ακάλυπτους χώρους εντάσσεται και η επιφάνεια του προκηπίου ή η επιφάνεια της στοάς (Γ.Ο.Κ. 2000, άρ.9, παρ.1). Συνήθως, όταν ένας χώρος είναι «κρυφός», μη ελεγχόμενος από τον δρόμο, το ενδιαφέρον διαμόρφωσής του μειώνεται σε σχέση με το αντίστοιχο ενδιαφέρον διαμόρφωσης των εξωτερικών ακάλυπτων χώρων (πρασινιές). Οι ίδιες οι συνθήκες γειτνίασης, η έλλειψη συντήρησης των όψεων, αλλά κυρίως η μη προβλεπόμενη σύνδεση των μικρών ακάλυπτων χώρων απ' ευθείας με τους κοινόχρηστους διαδρόμους των κτιρίων έχουν σαν αποτέλεσμα την πλήρη και εγκληματική εγκατάλειψή τους, παρόλο που οι χώροι αυτοί, μαζί με τα μέτωπα των όψεων, συνιστούν τον μοναδικό χώρο αναφοράς των διαμερισμάτων (σχ. 62).



Σχέδιο 62: Άποψη εσωτερικών ακάλυπτων χώρων οικοδομικών τετραγώνων στο Βόλο και Θεσσαλονίκη

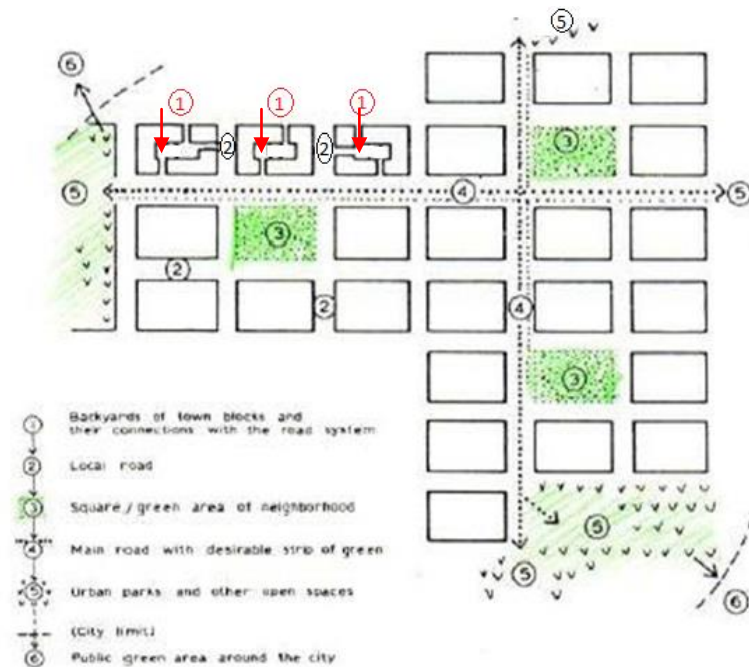
Πηγή: Κυριαζής, 2008

Παρά την αρκετά υποβαθμισμένη εικόνα που εμφανίζουν σήμερα οι εσωτερικοί ακάλυπτοι χώροι των οικοδομικών τετραγώνων, ήδη αναφέραμε ότι μπορούν να συνεισφέρουν σημαντικά στη βελτίωση του μικροκλίματος της πόλης όταν αξιοποιούνται αποτελεσματικά. Ο περιβαλλοντικός τους ρόλος, καθώς και ο ρόλος των εσωτερικών αυλών, ανεξάρτητα από το μέγεθος και το χώρο που τα περιβάλλει, έγκειται στην ικανότητα ελέγχου του ηλιασμού και του σκιασμού, και στη διευκόλυνση της κίνησης των αέριων μαζών στο εσωτερικό του οικοδομικού τετραγώνου (Ανδρεαδάκη-Χρονάκη, 2008). Επιπλέον, είναι δυνατή η εξοικονόμηση ενέργειας κατά 30% περίπου και η μείωση των αέριων ρύπων, κυρίως του διοξειδίου του άνθρακα, σε ποσοστό περίπου 40%. Τέτοιου είδους παρεμβάσεις ανάπλασης σε κλίμακα γειτονιάς, επιφέρουν πολλαπλά περιβαλλοντικά οφέλη, τόσο για το άμεσο, όσο και για το ευρύτερο αστικό περιβάλλον.

Όπως έχει ειπωθεί σε προηγούμενο κεφάλαιο [1.2.1 (σ.6)], τα δίκτυα των υπαίθριων χώρων δημιουργούν δυνατότητες για τη διάχυση της λειτουργίας της φύσης στον ιστό της πόλης με τη δημιουργία πράσινων δικτύων. Κάτω από αυτή την παραδοχή, η ενοποίηση των αδόμητων δημόσιων χώρων και με τους ιδιωτικούς ακάλυπτους θα δημιουργήσει έναν μεταβατικό χώρο, ανάμεσα στους δημόσιους-κοινόχρηστους χώρους και τους ιδιωτικούς και θα συμβάλλει στη σύνδεση αυτών με παρόμοιους χώρους γειτονικών οικοδομικών τετραγώνων και ευρύτερους δημόσιους χώρους (Κοκαλάκη, 2008). Τα προτερήματα της επέμβασης αυτής (οπτικά, λειτουργικά και σημασιολογικά) θα μπορούσαν να πολλαπλασιαστούν με την πεζοδρόμηση οδών. Το είδος και το μέγεθος της επέμβασης μπορεί να ποικίλει κατά περίπτωση ανάλογα με τις προτιμήσεις των ιδιοκτητών και τις ειδικές απαιτήσεις που δημιουργούν η θέση και τα χαρακτηριστικά του

οικοδομικού τετραγώνου. Σε κάθε περίπτωση, το ζητούμενο είναι να απευθύνεται στο σύνολο των περιόικων ώστε να συμβάλλει στην ανάπτυξη δεσμών και στη δημιουργία αισθήματος συλλογικότητας για τη μικρή τοπική κοινότητα, που θα μπορούσε να αποτελέσει το έναυσμα για την αναδόμηση του ευρύτερου κοινωνικού συνόλου.

Ήδη από τη δεκαετία του 1980 διατυπώνονται στην Ελλάδα προτάσεις για τον σχεδιασμό των ακάλυπτων χώρων του οικοδομικού τετραγώνου και τη σύνδεσή τους με τους αστικούς και υπεραστικούς υπαίθριους χώρους. Χαρακτηριστικά, αναφέρονται το θεωρητικό πρότυπο διάταξης ακάλυπτων χώρων στη γειτονιά και στην πόλη και η πρόταση του Α. Τρίτση για το κέντρο γειτονιάς (Αραβαντινός, 1984).



Σχέδιο 63: Πρόταση διάταξης ακάλυπτων χώρων στην πόλη και στη γειτονιά

Πηγή: Αραβαντινός Α., Διάλεξη ΕΜΠ, Απρίλιος 2012

Όπως μπορούμε να παρατηρήσουμε στο σχέδιο 63, οι εσωτερικοί ακάλυπτοι χώροι των οικοδομικών τετραγώνων (1) συνδέονται μέσω δόδων με τους τοπικούς δρόμους (2) και στη συνέχεια με πλατείες και τοπικά πάρκα (3). Η σύνδεση συνεχίζεται με μεγαλύτερους κοινόχρηστους χώρους (5) και το περιαστικό πράσινο (6) μέσω αρτηριών και λωρίδων πρασίνου (4).

Χαρακτηριστικό είναι επίσης και το οικοδομικό τετράγωνο στο Αγρίνιο (βλέπε σχ.64), που δείχνει πως ο συνδυασμός μίας δημοτικής ιδιοκτησίας (όπου βρίσκεται κηρυγμένο διατηρητέο κτίριο) μαζί με τρεις ιδιωτικές ιδιοκτησίες και το δίκτυο πεζοδρόμων που υπάρχει στο εσωτερικό του, δημιουργούν ένα μικρό αστικό πάρκο έκτασης μεγαλύτερης των 2200τ.μ. στο οποίο θα καλλιεργούνται εσπεριδοειδή και λαχανικά, τη φροντίδα των οποίων αναλαμβάνουν μαθητές γειτονικών σχολείων και ενδιαφερόμενοι περίοικοι. Κήποι και εγκαταλειμμένα κτίρια άλλων εποχών, οικόπεδα στο εσωτερικό των οικοδομικών τετραγώνων (Ο.Τ.) που παραμένουν κενά και έχουν καταληφθεί από άγρια βλάστηση, είναι κάποια από τα χαρακτηριστικά που διακρίνονται στα σχέδια 64 και 65 που ακολουθούν.



Σχέδιο 64: Πρόταση δημιουργίας μικρού πάρκου στον ακάλυπτο χώρο Ο.Τ. στο Αγρίνιο

Πηγή: Κοσμάκη, Λουκόπουλος, 2008



Σχέδιο 65: Άποψη εσωτερικών ακάλυπτων χώρων οικοδομικών τετραγώνων στο Αγρίνιο

Πηγή: Κοσμάκη, Λουκόπουλος, 2008

Μία ακόμη πρόταση που δίνει προσοχή στον σχεδιασμό των ακαλύπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων και τη σύνδεσή τους με τους αστικούς και υπεραστικούς υπαίθριους χώρους, εμφανίζεται στο ερευνητικό πρόγραμμα πολεοδομικής αναβάθμισης του Εμπορικού Τριγώνου του κέντρου της Αθήνας που συντάχθηκε από το Σπουδαστήριο Πολεοδομικών Ερευνών του τομέα Πολεοδομίας και Χωροταξίας του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου (ΕΜΠ)¹⁶. Το Εμπορικό Τρίγωνο είναι μία περιοχή έκτασης 39,7 Ha και εντάσσεται στο μεγάλο τρίγωνο του κέντρου Ερμού-Σταδίου-Πειραιώς. Τις τρεις κορυφές του Εμπορικού Τριγώνου αποτελούν οι πλατείες Μοναστηριακίου, Συντάγματος και Ομόνοιας.

Η έλλειψη ελεύθερων – κοινόχρηστων χώρων, η υψηλή πυκνότητα του οικοδομικού όγκου, μειονεκτικά χαρακτηριστικά οδικού δικτύου της περιοχής, η ανεπάρκεια ή παλαιότητα των δικτύων υποδομής ήταν τα σημαντικότερα στοιχεία που οδήγησαν στον σχεδιασμό της κεντρικής αυτής περιοχής (Αραβαντινός, 1997).

Ένας από τους τομείς για τον οποίο η ερευνητική ομάδα έπρεπε να λάβει αποφάσεις είναι οι ακάλυπτοι χώροι των οικοδομικών τετραγώνων. Συγκεκριμένα, ένα από τα προγράμματα επέμβασης-δράσης ήταν η ενοποίηση ακάλυπτων χώρων στο εσωτερικό των οικοδομικών τετραγώνων και η διασύνδεσή τους με τους κοινόχρηστους χώρους της πόλης (σχ. 66).

¹⁶ Την ερευνητική ομάδα αποτελούσαν οι αρχιτέκτονες-πολεοδόμοι: Α.Αραβαντινός, Ι.Μιχαήλ, Α.Ρεμουνίδου-Τριανταφύλλη, Ι. Τσουδερός, Γ. Πανέτσος. Η εργασία διαρθρώθηκε σε τρεις φάσεις.

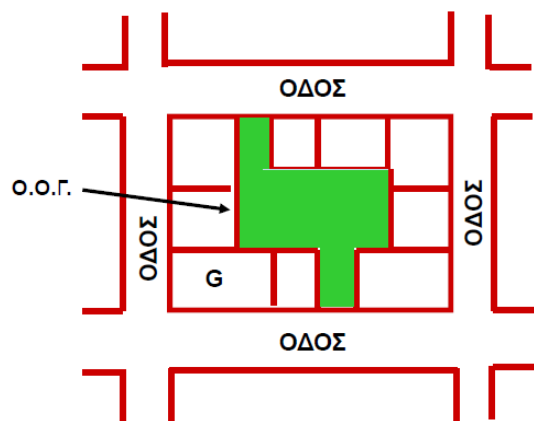


Σχέδιο 66: Ενοποιημένοι εσωτερικοί acáλυπτοι των οικοδομικών τετραγώνων (με μαύρο χρώμα)
Πηγή: Αραβαντινός, 1997

Όπως μπορούμε να διακρίνουμε από το σχέδιο, με μαύρο χρώμα είναι οι διευρυμένοι εσωτερικοί acáλυπτοι των οικοδομικών τετραγώνων, οι στοές και δίοδοι που οδηγούν σε αυτούς. Παράλληλα όμως, υπάρχει μία σειρά μέτρων σύμφωνα με τα οποία, το πράσινο στοιχείο θα μπορούσε να ενισχυθεί στους acáλυπτους χώρους των οικοδομικών τετραγώνων. Όπως αναφέραμε και στο κεφάλαιο 1, (σελ.3) είναι αναγκαία η εξασφάλιση μιας ισορροπίας

ανάμεσα στα τεχνικά επιτεύγματα και τις συνιστώσες της φύσης σε όλες τις κλίμακες του χώρου (ακίνητο, οικοδομικό τετράγωνο, γειτονιά, συνοικία, πόλη, ο ευρύτερος χώρος κ.ά.) προκειμένου να αποφευχθεί ο περιορισμός των φυσικών στοιχείων από τον όγκο του ανθρώπινου έργου. Η ισορροπία αυτή θα μπορούσε να επιτευχθεί μέσα από μια σειρά κανονιστικών και παρεμβατικών μέτρων ενίσχυσης του φυσικού περιβάλλοντος. Στην παρούσα εργασία θα περιοριστούμε στα μέτρα που αφορούν την κλίμακα του οικοδομικού τετραγώνου. Αυτά μπορεί να είναι αντίστοιχα (Αραβαντινός, 1984):

1. Εφαρμογή κειμένων διατάξεων που απαγορεύουν κύριες χρήσεις στα υπόγεια και στους acáλυπτους
2. Καθορισμός οπίσθιας οικοδομικής γραμμής και επιβολή διαγράμματος κάλυψης
3. Επιβολή εισφοράς σε γη (αν ισχύουν οι προϋποθέσεις του Ν.2508/1997)
4. Καθορισμός θέσεων ή ακινήτων για χώρους στάθμευσης
5. Καθορισμός νέων κοινόχρηστων υπαίθριων χώρων
6. Κατεδάφιση δευτερευουσών οικοδομών και αυθαιρέτων κτισμάτων στον acáλυπτο, δώματα κ.ό.κ.
7. Διανοίξεις νέων υπαίθριων επιφανειών με την ενοποίηση acáλυπτων στο εσωτερικό του Ο.Τ. και σύνδεσης με οδούς
8. Κατασκευή υπαίθριων ή και κλειστών χώρων στάθμευσης μέσα στο Ο.Τ.
9. Κατασκευή και συντήρηση επιφανειών πρασίνου, παιδότοπων μέσα στο Ο.Τ.



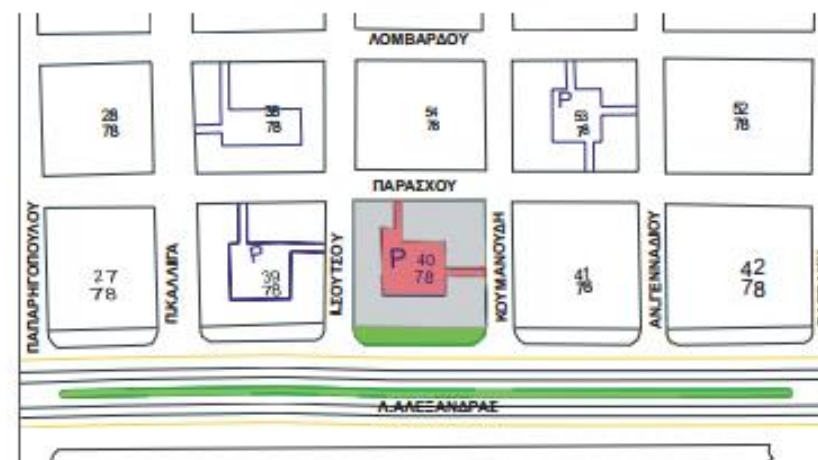
Σχέδιο 67: Μέτρα 2, 8: Καθορισμός Οπίσθιας Οικοδομικής Γραμμής (Ο.Ο.Γ.) και χώρων για την κατασκευή γκαράζ
Πηγή: Αραβαντινός Α., Διάλεξη ΕΜΠ, Απρίλιος 2012

Οι ακάλυπτοι χώροι μπορούν να συμβάλλουν στη δημιουργία ενός βιώσιμου, ποιοτικά αναβαθμισμένου χώρου, με ποικιλία χρήσεων στον υφιστάμενο χώρο του ακαλύπτου (π.χ. χώρος συνάντησης των κατοίκων του τετραγώνου, χώροι παιγνιδιού, βλάστηση χαμηλή ή και δέντρα, χώρος προσωρινής αναψυχής για ηλικιωμένους κ.ά.). Επιπλέον, είναι δυνατόν να αξιοποιηθεί και ο υπόγειος χώρος των ακαλύπτων των οικοδομικών τετραγώνων ως χώρος στάθμευσης των αυτοκινήτων (Κοκαλάκη, 2008).

Το γεγονός ότι το μεγαλύτερο ποσοστό των ακαλύπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων δεν έχουν αξιοποιηθεί μέχρι και σήμερα, οδήγησε στην μετατροπή τους σε χώρους στάθμευσης σε βάρος της βλάστησης και των υδάτινων στοιχείων που θα μπορούσαν να υπάρχουν. Μια πρώτη προσπάθεια διεξοδικότερης προσέγγισης της αξιοποίησης των υπογείων των ακαλύπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων τουλάχιστον στα πρώτα της στάδια,

έγινε στις πολεοδομικές μελέτες αναβάθμισης των συνοικιών Γκύζη, Πεδίου Άρεως και Γουδί που ανάθεσε ο Δήμος Αθηναίων στους αρχιτέκτονες Κομνηνό Ι. και Μαράτου Δ., το 2004. Σύμφωνα με τη μελέτη αυτή, στις συνοικίες αυτές προτείνεται να γίνει παραχώρηση για κοινή χρήση των ακάλυπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων και να χρησιμοποιηθεί:

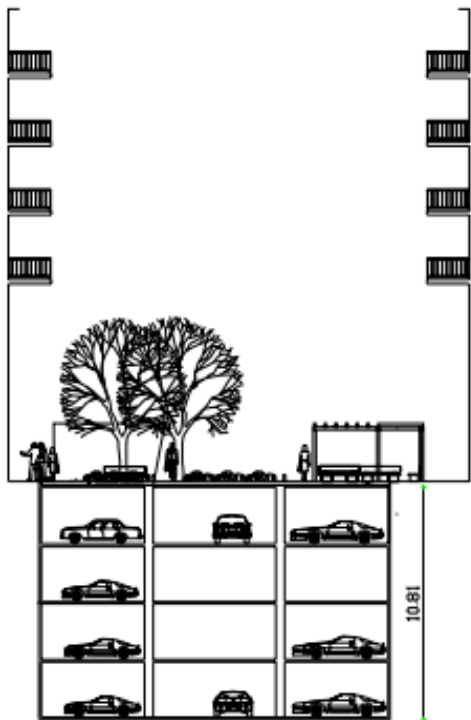
- Ο ισόγειος ακάλυπτος ως ιδιωτικός ελεύθερος χώρος πρασίνου και αναψυχής
- Ο υπόγειος ακάλυπτος¹⁷ σε πολλά επίπεδα, σε συνδυασμό με τυχόν υποβαθμισμένους υπάρχοντες υπόγειους και ισόγειους χώρους στον κτιριακό όγκο του οικοδομικού τετραγώνου, για στάθμευση



Σχέδιο 68: Τμήμα του ρυμοτομικού της συνοικίας Γκύζη όπου εντάσσεται το ενδεικτικά εξεταζόμενο Ο.Τ.

Πηγή: http://library.tee.gr/digital/m2070/m2070_maratou.pdf

¹⁷ Σύμφωνα με το άρθρο 17 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ), υπόγειος ακάλυπτος χώρος ορίζεται ο χώρος που βρίσκεται κάτω από την οριστικά διαμορφωμένη στάθμη του εδάφους των ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου ή γηπέδου



Σχέδιο 69: Ενδεικτική τομή τυπικού υπογείου χώρου στάθμευσης του ενοποιημένου ακάλυπτου στο εξεταζόμενο Ο.Τ.

Πηγή: http://library.tee.gr/digital/m2070/m2070_maratou.pdf

3. Περιπτώσεις ανάπλασης μέσω της συνένωσης ακάλυπτων χώρων στον ελληνικό χώρο

Όπως προαναφέρθηκε, ο τρόπος με τον οποίο εισήχθησαν ειδικές διατάξεις για τη συνένωση ακάλυπτων χώρων και την ενεργοποίηση των οικοδομικών τετραγώνων ήταν ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός του 1985. Στο κεφάλαιο αυτό θα παρουσιάσουμε συνοπτικά μία σειρά παραδειγμάτων που αναδεικνύουν την προσπάθεια ανάπλασης προβληματικών περιοχών εντάσσοντας το θέμα της συνένωσης των ακάλυπτων χώρων, στην Ελλάδα. Από τις περιπτώσεις που ακολουθούν, μόνο δύο είναι περιπτώσεις εφαρμογών, στο Δήμο Ταύρο στην Αθήνα και στο Δήμο Καλαμαριάς στη Θεσσαλονίκη, ενώ οι άλλες έμειναν σε επίπεδο μελέτης-πρότασης.

3.1 Περίπτωση μελέτης στον Πειραιά

Στα πλαίσια του πενταετούς προγράμματος οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης 1983-1987 του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας υπήρξε ειδική μελέτη με τίτλο «**Προγραμματισμός και μέτρα πολιτικής για την ανάπλαση προβληματικών περιοχών κατοικίας υψηλών και μέσων πυκνοτήτων στα αστικά κέντρα¹⁸**». Στη μελέτη αυτή γίνεται αρχικά μία επισκόπηση στα προβλήματα υποβάθμισης του αστικού τοπίου, και έπειτα μία προσπάθεια εντοπισμού των αιτιών και παραγόντων που καθόρισαν την τρέχουσα κατάσταση του αστικού ιστού (Αραβαντινός Α., 1997). Στόχος της μελέτης ήταν να ενδυναμώσει την αίσθηση της γειτονιάς και της κλίμακάς της. Γι' αυτό εκτός από τις εξυπηρετήσεις και

λειτουργίες που εντάσσονται σε μία γειτονιά (καταστήματα, γραφεία, τράπεζες, σχολεία, πάρκα κ.λπ.), προστίθενται τρία νέα στοιχεία. Αυτά είναι το πολιτιστικό κέντρο, το γραφείο γειτονιάς και οι ακάλυπτοι χώροι οι οποίοι θα αξιοποιηθούν για την αύξηση πρασίνου. Ο δρόμος μαζί με τους πράσινους χώρους δημιουργούν ένα πεζοδρομημένο κοινωνικό χώρο όπως φαίνεται στο σχέδιο 70.



Σχέδιο 70: Πρόταση του ΥΧΟΠ για διαμόρφωση κέντρου γειτονιάς

Πηγή: Αραβαντινός Α., Διάλεξη ΕΜΠ, Απρίλιος 2012

Στη μελέτη καταγράφονται δύο τύποι πολεοδομικών παρεμβάσεων για αναπλάσεις – εξυγιάνσεις. Η πρώτη είναι η ριζική ανάπλαση η οποία συνήθως απορρίπτεται εξαιτίας του μεγάλου κόστους που απαιτείται και του μεγάλου χρόνου αποπεράτωσης της. Επιπλέον, οι ριζικές αναπλάσεις συναντούν τις μεγαλύτερες δυσκολίες στο ιδιοκτησιακό καθεστώς που διέπει την περιοχή και προϋποθέτει εφαρμογή συστημάτων αναγκαστικών απαλλοτριώσεων, αστικού αναδασμού, μεταφοράς συντελεστή δόμησης κ.ά. Αυτό και μόνο καθιστά εξαιρετικά δύσκολη και σχεδόν

¹⁸ Ομάδα μελέτης: Αραβαντινός Α., Γετίμης Π., Πρωτοψάλτης Γ., Χριστοφιλόπουλος Δ., Δημοσίευση 1982 και Αραβαντινός 1997

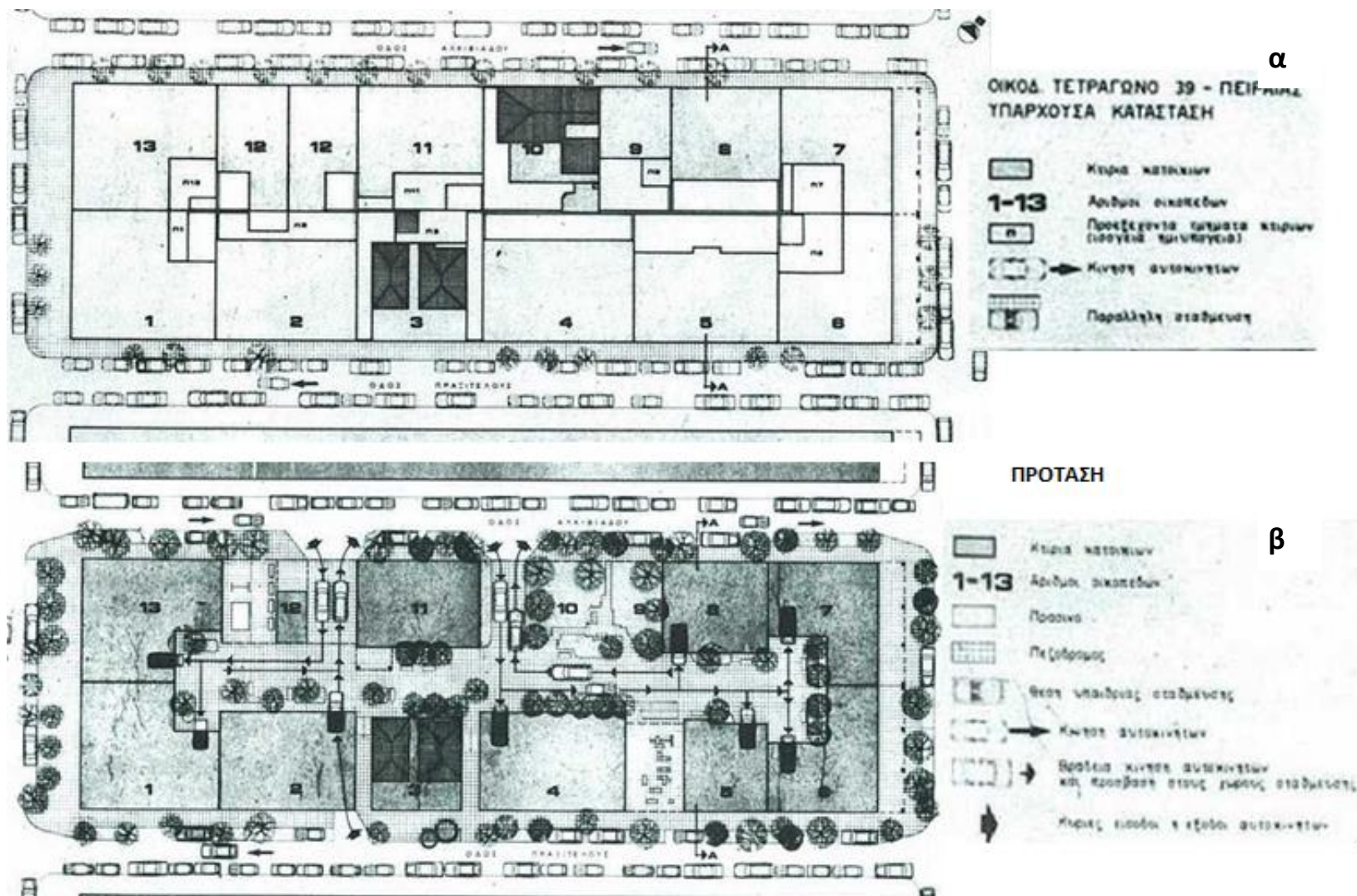
αδύνατη την εφαρμογή τους στη χώρα μας καθώς πέρα από το ιδιόμορφο ιδιοκτησιακό καθεστώς (ανυπαρξία τίτλων κυριότητας, ύπαρξη πολλών κληρονόμων, κλπ.), υπάρχει και το γενικότερο χαρακτηριστικό γνώρισμα που συναντάμε στον ελληνικό χώρο, των πολλών μικρών ιδιοκτησιών, το οποίο προκαλεί δυσκολίες στην εφαρμογή των προγραμμάτων μιας και δεν υπάρχουν ευέλικτες μορφές αντιμετώπισης μέσω της νομοθεσίας. Η δεύτερη είναι η μερική ανάπλαση η οποία εφαρμόζεται σε μεμονωμένα κτίρια, σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου και γειτονιάς. Η πολεοδομική παρέμβαση μέσω των μερικών αναπλάσεων άρχισε να εφαρμόζεται στα μέσα της δεκαετίας του '70, προκειμένου να αποφευχθούν οι αρνητικές επιπτώσεις που είχαν παρουσιάσει νωρίτερα οι ριζικές αναπλάσεις. Ένας από τους στόχους των παρεμβάσεων αυτών είναι η συμμετοχή των άμεσα ενδιαφερομένων, δηλαδή των κατοίκων. Συγκεκριμένα αναφέρεται ότι: «Η ενεργοποίηση των κατοίκων της υπό επέμβαση περιοχής και η ουσιαστική συμμετοχή όλων των ομάδων που δρουν εκεί, θα οδηγήσει στη μείωση του κόστους των παρεμβάσεων και στην ενδυνάμωση της αίσθησης συμμετοχής». Ένα από τα παραδείγματα μελέτης που αναφέρεται στην μερική ανάπλαση αφορά ένα οικοδομικό τετράγωνο στον Πειραιά και περιβάλλεται από τις οδούς Μπουμπουλίνας, Πραξιτέλους, Αλκιβιάδου και Μεραρχίας.

Στο οικοδομικό αυτό τετράγωνο παρατηρήθηκε ιδιαίτερα μικρή επιφάνεια των ακάλυπτων χώρων (17% στο σύνολο), λόγω υπερκάλυψης από ισόγεια και υπόγεια. Ο ακάλυπτος χώρος είναι κατατετμημένος σε μικρότερα τμήματα με διαχωριστικές μάντρες και δεν έχει καμία συγκεκριμένη χρήση (σχ.71 α). Τα βασικά προβλήματα που εντοπίστηκαν ήταν η υψηλή πυκνότητα κατοικίας, οι υψηλοί συντελεστές δόμησης, η έλλειψη κοινόχρηστων χώρων και το πρόβλημα στο θέμα της στάθμευσης.

Η πρόταση λοιπόν για την ανάπτυξη του οικοδομικού τετραγώνου περιλαμβάνει τη μείωση του συντελεστή δόμησης που φτάνει το 4,2 και την εξασφάλιση ελεύθερου χώρου και διαμόρφωση των χώρων στάθμευσης (σχ.71 β). Ειδικότερα προβλέπει:

- Ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των πολυκατοικιών και διαμόρφωσή του σε κοινόχρηστο χώρο για όλους τους κατοίκους του οικοδομικού τετραγώνου
- Διάνοιξη διόδων προς τον εσωτερικό ακάλυπτο χώρο για πεζούς και αυτοκίνητα
- Μερική μετατροπή των υπογείων των πολυκατοικιών σε χώρους στάθμευσης

Μέσα από τη μελέτη αυτή γίνεται αντιληπτός ο βαθμός δυσκολίας που υπάρχει στις προσπάθειες ανάπτυξης προβληματικών περιοχών. Φαίνεται (λανθασμένα κατά πολλές απόψεις) να υποστηρίζεται ότι οι διαδικασίες ανάπτυξης γίνονται ευκολότερες μετά την απομάκρυνση του πληθυσμού από τα υποβαθμισμένα ισόγεια διαμερίσματα. Αυτό φυσικά ανατράπηκε όπως απέδειξε η ιστορία στις αρχές της δεκαετίας του 1990, είτε με την έλευση μεγάλου αριθμού οικονομικών μεταναστών που οδήγησε στην επαναπλήρωση των χώρων αυτών, είτε με την απομάκρυνση ολόκληρου του παλιού πληθυσμού (προφανώς χαμηλών εισοδημάτων) και αντικατάστασή του με πληθυσμό μεγαλύτερης οικονομικής δύναμης.



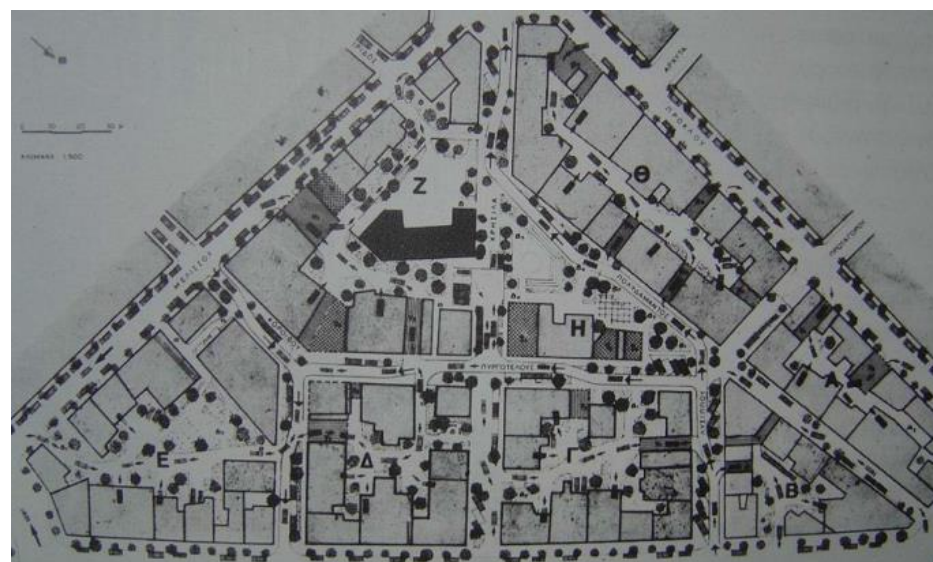
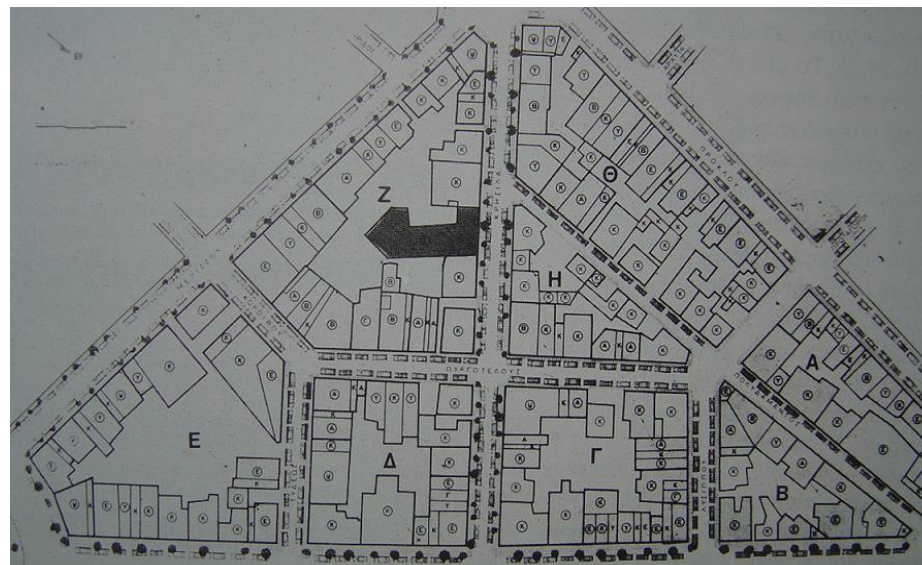
Σχέδιο 71: Η αποτύπωση Ο.Τ. στον Πειραιά και η τελική πρόταση

Πηγή: Αραβαντινός, 1997

3.2 Περίπτωση μελέτης στο Παγκράτι, Αθήνα

Στα πλαίσια του ίδιου προγράμματος του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας υπάρχει μία ακόμα μελέτη ανάπλασης μιας ομάδας οικοδομικών τετραγώνων στο Παγκράτι που συνολικά καταλαμβάνουν έκταση 38 στρεμμάτων και περιβάλλεται από τους δρόμους Ευφράνορος, Μελισσού και Πρόκλου. Σε αυτή την έκταση υπάρχει μία ομάδα 8 οικοδομικών τετραγώνων τα οποία κατατάσσονται σε τέσσερις κατηγορίες επεμβάσεων (σχ.72):

1. *Ο.Τ. μικρής επέμβασης* όπου προβλέπεται η ενοποίηση ακάλυπτων χώρων και σύνδεση με γύρω δρόμους και εισόδους πρόσβασης, διαμόρφωση εσωτερικού ακάλυπτου χώρου για κοινή χρήση
2. *Ο.Τ. μέτριας επέμβασης* όπου προβλέπεται η ενοποίηση ακάλυπτων χώρων μαζί με τη μερική μετατροπή υπόγειων χώρων σε θέσεις στάθμευσης
3. *Ο.Τ. μεγάλης επέμβασης* όπου προβλέπονται τα μέτρα του προηγούμενου τύπου, ενώ ταυτόχρονα δεσμεύονται τα κενά οικοπέδα και μεμονωμένα κτίρια για τη διεύρυνση του ακάλυπτου χώρου και την εκπλήρωση πολιτιστικών αναγκών αντίστοιχα
4. *Ο.Τ. ριζικής επέμβασης* για τα οποία υπάρχουν τα μέτρα του προηγούμενου τύπου, ενώ προβλέπονται δεσμεύσεις οικοπέδων και κατεδαφίσεις παλαιών κτιρίων.

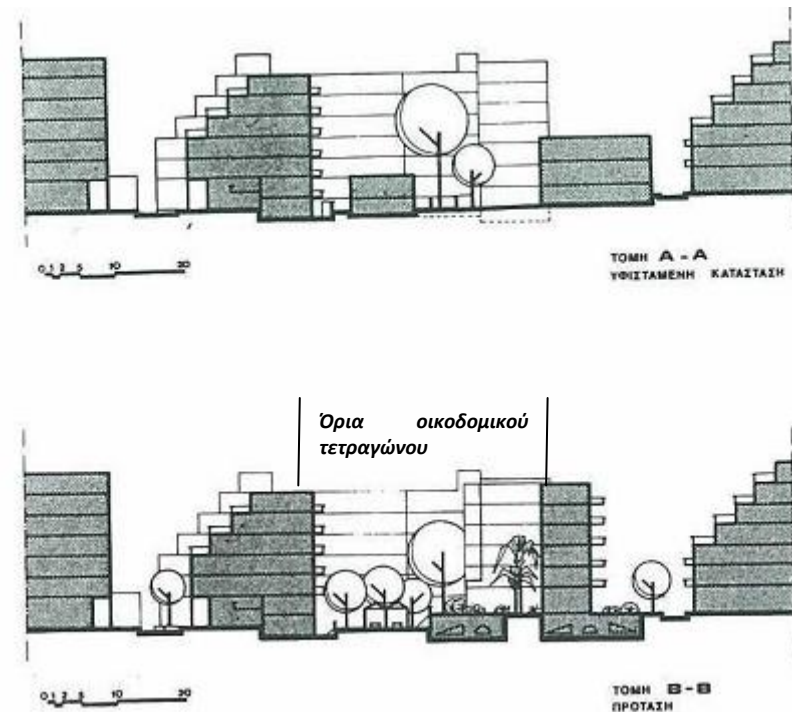
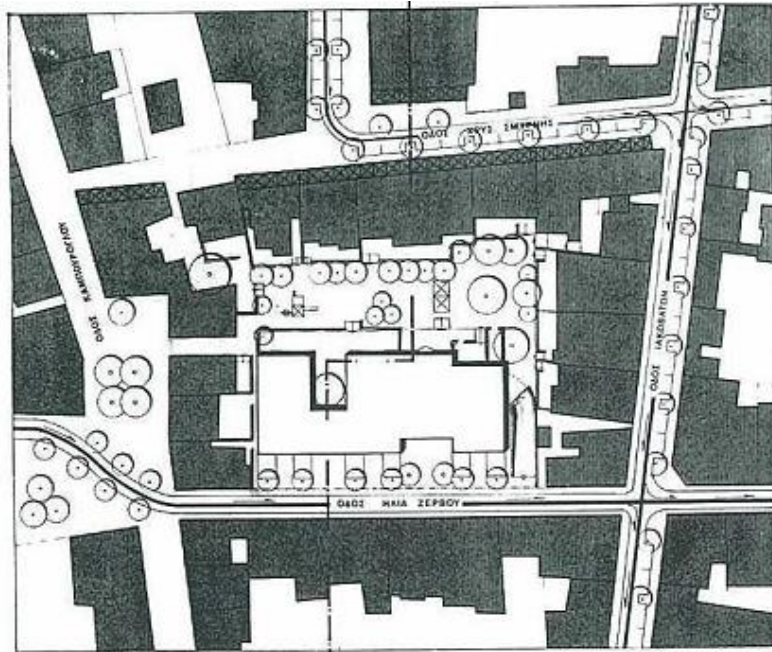


Σχέδιο 72: Η αποτύπωση Ο.Τ. στο Παγκράτι και η τελική πρόταση

Πηγή: Αραβαντινός Α., 1997

3.3 Περίπτωση μελέτης στα Κάτω Πατήσια, Αθήνα

Οι ερευνητικές ομάδες του Τομέα Πολεοδομίας και Χωροταξίας του Ε.Μ.Π. επιχείρησαν την επεξεργασία μίας σειράς μελετών και ερευνών πολεοδομικής αναβάθμισης περιοχών του δήμου Αθηναίων από το 1989 έως και το 1994¹⁹. Σε όλες αυτές τις έρευνες υπάρχουν ενδείξεις για προσπάθεια απλών συνενώσεων των ακάλυπτων χώρων. Μία από αυτές τις μελέτες εξετάζει μια γειτονιά στα Κάτω Πατήσια και εστιάζει σε ένα οικοδομικό τετράγωνο μεταξύ των οδών Ιακωβάτων, Ηλία Ζερβού, Καμπούρογλου, Χρ. Σμύρνης στο οποίο προτείνεται ανέγερση νέου κτιρίου κατοικιών με υπόγειο χώρο στάθμευσης, η υποχώρηση της οικοδομικής γραμμής και ενοποίηση ακάλυπτων χώρων.



Σχέδιο 73: α) Σημειακή παρέμβαση στο Ο.Τ. (κάτοψη), β) Το Ο.Τ. πριν και μετά στα Κάτω Πατήσια (τομές)

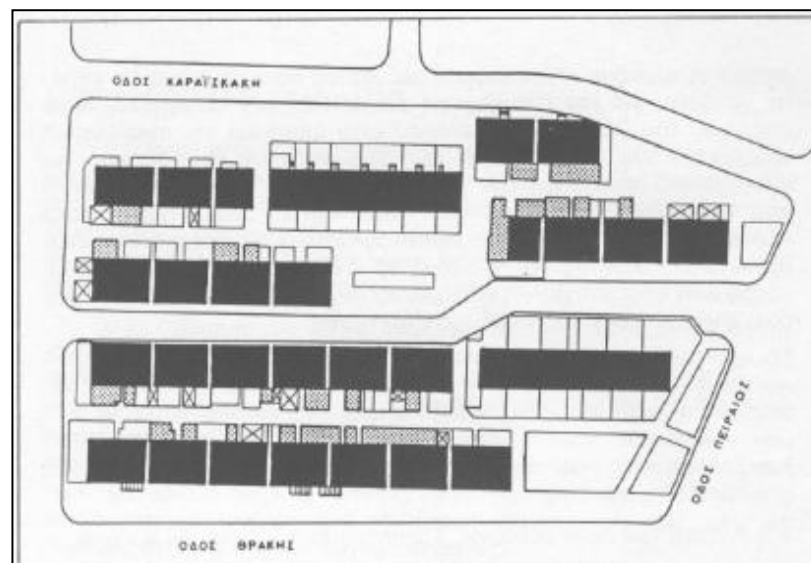
Πηγή: courses.arch.ntua.gr/fsr/112061/kato%20patisia.pdf

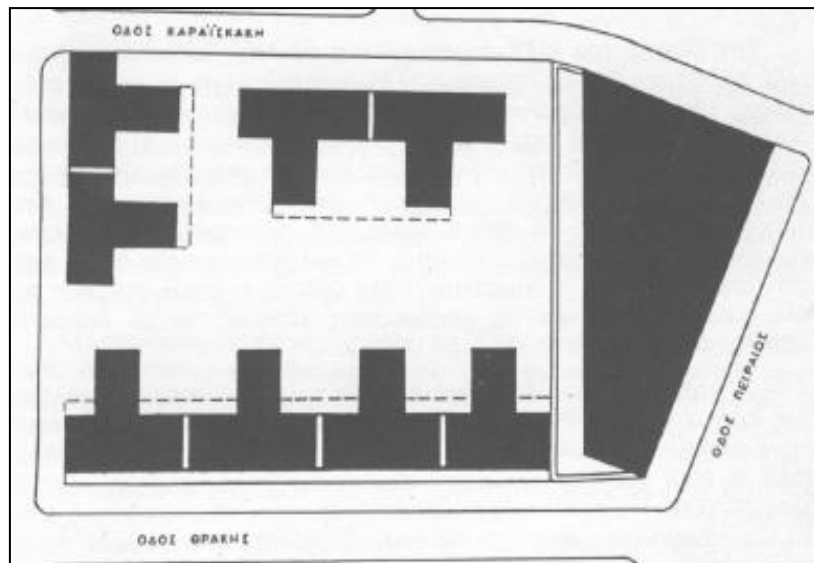
¹⁹ Ερευνητές: Π. Κοσμάκη, Ι. Λιάτης, Δ. Λουκόπουλος, Μ. Μαντουβάλου, Ι. Πολύζος

3.4 Περίπτωση εφαρμογής στο Δήμο Ταύρου, Αθήνα

Η ανάπλαση προσφυγικών πολυκατοικιών του Δήμου Ταύρου αποτελεί μία χαρακτηριστική περίπτωση στον ελληνικό χώρο όπου εφαρμόστηκε το εργαλείο των Ενεργών Οικοδομικών Τετραγώνων. Πρόκειται για την ανάπλαση ενός οικοδομικού τετραγώνου που βρίσκεται σε κεντρική περιοχή του Ταύρου, κοντά στο Δημαρχείο μεταξύ των οδών Πειραιώς, Θράκης, Κλαζομένων και Καραϊσκάκη. Βασικός στόχος του προγράμματος αυτού υπήρξε η επανεγκατάσταση όλων των ιδιοκτητών στην ίδια περιοχή σε νέες κατοικίες με βελτιωμένα πρότυπα, χωρίς να αντιμετωπιστεί όμως και το πρόβλημα ένταξης των ενοικιαστών στα προγράμματα αυτά. Το κυρίαρχο πρόβλημα αυτών των περιοχών είναι το ιδιόμορφο ιδιοκτησιακό καθεστώς, όπως ήδη έχουμε αναφέρει και στην περίπτωση του Πειραιά. Ο συνδυασμός των παραπάνω προβλημάτων, με το γεγονός ότι κατοικίες και οικόπεδα ανήκουν στους οικιστές, οδηγεί συχνά σε υιοθέτηση διαδικασιών άλλων από αυτών της απαλλοτρίωσης, εξίσου όμως προβληματικών ως προς την εφαρμογή τους όπως για παράδειγμα, της σύστασης αναγκαστικού συνεταιρισμού (Λουκόπουλος κ.ά., 1990). Έτσι λοιπόν το 1983 ο Δήμος Ταύρου προτείνει στη Δ.Ε.Π.Ο.Σ. τη συγκρότηση ομάδας εργασίας για τη διερεύνηση της συγκεκριμένης ανάπλασης. Μετά από πέντε μήνες πραγματοποιήθηκε έρευνα μεταξύ 126 ιδιοκτητών στους οποίους έγινε δεκτή η ιδέα της ανάπλασης, ενώ μετά από δύο χρόνια, το 1985 εγκρίθηκε το καταστατικό του Συνεταιρισμού των ιδιοκτητών. Το 1990 ολοκληρώθηκε η κατασκευή των κτιρίων και οι δικαιούχοι εγκαταστάθηκαν στα σπίτια τους.

Το έργο αφορά την κατεδάφιση των παλαιών κτισμάτων και την ανέγερση στη θέση τους νέων σε τρεις πτέρυγες περιμετρικά του οικοπέδου. Όπως μπορούμε να παρατηρήσουμε στο σχέδιο η μορφή του οικοδομικού τετραγώνου άλλαξε ολοκληρωτικά μετά την ανάπλαση που πραγματοποιήθηκε. Πριν την ανάπλαση υπήρχε μία γραμμική θα λέγαμε διάταξη κτισμάτων, ενώ ο χωρισμός αυλών με τοίχους ή στέγαστρα είχε ως αποτέλεσμα να μην απομένει καθόλου σχεδόν ακάλυπτος χώρος εφόσον υπήρχε και ο δημόσιος δρόμος που διέσχιζε το οικοδομικό τετράγωνο (σχ. 74 α). Ο ανασχεδιασμός του οικοδομικού τετραγώνου ως Ενεργό έδωσε δικαίωμα αξιοποίησης των κοινόχρηστων χώρων με την ενοποίηση των ακάλυπτων που δημιουργήθηκαν μετά την εφαρμογή της μελέτης (σχ.74 β). Ο ενοποιημένος ακάλυπτος χώρος στο κέντρο του οικοπέδου είναι διαμορφωμένος σε πλατεία με καθιστικό, παιδική χαρά και πράσινο.





Σχέδιο 74 α, β: Το Ο.Τ. στον Δήμο Ταύρου πριν και μετά την ανάπλαση

Πηγή: Λουκόπουλος κ.ά., 1990

Χαρακτηριστικό είναι το γεγονός ότι ιδιοκτήτες που είχαν εγκαταλείψει τις κατοικίες τους πριν την ανάπλαση επειδή αυτές δεν κάλυπταν τις στεγαστικές τους ανάγκες, επέστρεψαν μετά την ανάπλαση. Έτσι λοιπόν η ανάπλαση όχι μόνο δεν εκδίωξε τους υπάρχοντες κατοίκους, αλλά διατήρησε και την κοινωνική τους συνοχή. Σε κοινωνιολογική έρευνα που έγινε οχτώ χρόνια μετά την εγκατάσταση των δικαιούχων, καταγράφεται η γενική ικανοποίηση των διαμενόντων (Βαρελίδης, 1999). Αναφορικά με τις σχέσεις μεταξύ των κατοίκων, η έρευνα αποτυπώνει πολύ καλό κλίμα, γεγονός που αποδίδεται μεταξύ άλλων και στην ύπαρξη ενιαίου ακάλυπτου ο οποίος γίνεται αντιληπτός ως «οικογενειακή πλατεία» και αποτελεί σημείο συνάντησης, παιχνιδιού κ.λπ.

3.5 Περίπτωση μελέτης στα Άνω Λιόσια, Αθήνα

Η οικιστική ανάπλαση που προτάθηκε στο δήμο Άνω Λιοσίων μετά τον καταστροφικό σεισμό του 1999, αφορά 190 Ο.Τ., τα οποία ανήκουν σε τέσσερις διαφορετικές πολεοδομικές ενότητες. Ειδικότερα, παραθέτονται δύο παραδείγματα οικοδομικών τετραγώνων που συμπεριληφθήκαν στο πρόγραμμα (Χριστοφιλάκη, 2009).

Οι επιμέρους μελέτες στο επίπεδο της κάθε ιδιοκτησίας και του Ο.Τ. έχουν ως πλαίσιο μεταξύ άλλων και τις παρακάτω κατευθύνσεις:

- Σε κάθε Ο.Τ. και σε κάθε πλευρά του είναι απαραίτητο να προβλέπεται πρασιά τουλάχιστον 3,00 μ. πλάτους η οποία σε μεγάλα Ο.Τ. με μεγαλύτερες ιδιοκτησίες μπορεί να φθάσει ακόμη και τα 5,00 μ.
- Σε κάθε Ο.Τ. είναι σκόπιμο να προβλέπεται ενιαίος ελεύθερος (ακάλυπτος) χώρος ο οποίος θα τίθεται σε κοινή χρήση (σύμφωνα με το άρθρο 13 του Γ.Ο.Κ., αλλά και το άρθρο 14 του ν. 2508/97) μετά από την συναίνεση της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών του Ο.Τ.

Η σύνδεση του ενιαίου ακάλυπτου χώρου με το δίκτυο των κοινόχρηστων χώρων πρέπει να είναι τέτοια ώστε να επιτρέπεται η είσοδος και η έξοδος σ' αυτόν Ι.Χ. οχημάτων καθώς και τμήμα του να μπορεί να χρησιμοποιείται ως χώρος στάθμευσης επισκεπτών. Ωστόσο, κατά την διάρκεια της μελέτης και των συμμετοχικών διαδικασιών με τους ιδιοκτήτες υπήρξαν πολλές αντιδράσεις ιδιοκτητών σε ότι αφορά τους ενιαίους ακάλυπτους χώρους.

- Σε κάθε περίπτωση οι περιφράξεις των ιδιοκτησιών επιβάλλεται να είναι χαμηλές (όχι υψηλότερες του 1,20 μ.) και να διαμορφώνονται μέσω θάμνων και αναρριχομένων

φυτών. Κάθε ιδιοκτησία και κατοικία είναι σκόπιμο ή / και απαραίτητο να έχει τον ιδιωτικό ελεύθερο χώρο της και προς τον κοινόχρηστο χώρο (δρόμο ή πλατεία) και προς τον ενιαίο ελεύθερο (ακάλυπτο) χώρο στο εσωτερικό του Ο.Τ.

- ο Στις περιπτώσεις αρκετά μικρών Ο.Τ. είναι σκόπιμο να προτείνεται συνένωση δύο γειτονικών Ο.Τ., έτσι ώστε το εμβαδόν του ενδιάμεσου δρόμου των δύο Ο.Τ. να μπορεί να αξιοποιηθεί λειτουργικότερα για την δημιουργία μεγαλύτερου ενιαίου ακάλυπτου χώρου στο νέο Ο.Τ.

Οικοδομικό τετράγωνο 1374 - Περιοχή Αγ. Νικολάου, Άνω Λιόσια

Οι στόχοι οι οποίοι τέθηκαν και τελικά υλοποιήθηκαν για το οικοδομικό τετράγωνο 1374 είναι οι ακόλουθοι:

- Δημιουργήθηκαν πρασιές κατά μήκος των πλευρών του τετραγώνου, ακόμα και στις πλευρές που δεν ήταν απαραίτητη η επιβολή πρασιάς και τηρήθηκαν όλοι οι οικοδομικοί περιορισμοί της περιοχής και φυσικά εξασφαλίστηκαν οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης.
- Κατασκευάστηκαν κατοικίες με βασικές αρχές την καλαισθησία, την λειτουργικότητα και την αντισεισμική και στατική θωράκιση
- Εξασφαλίστηκαν ελεύθεροι χώροι στο εσωτερικό του οικοδομικού τετραγώνου

Οι στόχοι όμως που είχαν τεθεί, περί ενοποίησης ακάλυπτων χώρων, δεν υλοποιήθηκαν παντού. Ειδικότερα, το Ο.Τ. 1374, το οποίο είχε σχεδιαστεί έτσι ώστε να αποτελέσει τον πυρήνα της γειτονιάς με χώρο πρασίνου και παιδικής χαράς δεν έχει ακόμα αποκτήσει την ταυτότητα του και δεν έχει κατασκευαστεί κάτι από τις χρήσεις που θα εξυπηρετούσε. Επιπλέον, οι ακάλυπτοι χώροι του οικοδομικού τετραγώνου δεν δεντροφυτεύτηκαν όπως προβλεπόταν από τη μελέτη, δεν έχουν χωρική και λειτουργική συνέχεια μεταξύ τους και δεν αποτελούν ενωτικό στοιχείο του οικοδομικού

τετραγώνου, κάτι που δυστυχώς δεν επιτεύχθηκε σε κανένα από τα Ο.Τ. της ανάπλασης του δήμου. Αντίθετα, μαντρότοιχοι διαμελίζουν τον υπαίθριο χώρο. Παράλληλα, οι χώροι στάθμευσης, ενώ προβλέπονταν στα υπόγεια των κατοικιών, εξακολουθούν να είναι υπαίθριοι, παραπλεύρως των δρόμων (Χριστοφιλάκη, 2009).



Σχέδιο 75: Αεροφωτογραφία περιοχής Ο.Τ. 1374 το 2013

Πηγή: Google earth

Οικοδομικό τετράγωνο 932– Περιοχή Κέντρου, Άνω Λιόσια

Η πρόταση για το συγκεκριμένο οικοδομικό τετράγωνο περιλαμβάνει τη νέα διεύθυνση των οικοπέδων σύμφωνα με την οποία η πρόσβαση και η χρήση τους γίνεται ευκολότερη και αναπτύσσεται ένα δίκτυο προσπέλασης και επικοινωνίας. Παράλληλα, δίνεται η δυνατότητα σύγχρονης και λειτουργικής δόμησης με διώροφες κατοικίες με υπόγειο και garage και πρασιές δύο ή τριών μέτρων. Στο εσωτερικό του τετραγώνου υπάρχει αστικό κενό, που σύμφωνα με το ρυμοτομικό σχέδιο προοριζόταν για υποδοχή πολιτιστικού κέντρου. Στο πρόγραμμα της ανάπλασης στον

κενό χώρο προτείνεται χρήση μικρών καταστημάτων και διαμορφωμένος υπαίθριος χώρος με πράσινο για τους κατοίκους.



Σχέδιο 76: Διάγραμμα πρότασης κινήσεων του Ο.Τ. 932

Πηγή: Χριστοφιλάκη, 2009



Σχέδιο 77: Πρόταση πλατείας στον ακάλυπτο χώρο του Ο.Τ.932

Πηγή: Χριστοφιλάκη, 2009

Όλα τα κτίρια κατασκευάστηκαν σύμφωνα με το πρόγραμμα της ανάπλασης, τηρήθηκαν οι πολεοδομικοί κανονισμοί και το Ο.Τ. οργανώθηκε άρτια και απέκτησε μια καλή επικοινωνία με το γύρω περιβάλλον με τις διανοίξεις των πεζοδρόμων. Ωστόσο, στον ακάλυπτο χώρο, δεν κατασκευάστηκαν τα καταστήματα, ενώ στο χώρο αυτό είναι δεκάδες παρκαρισμένα αυτοκίνητα των χρηστών των γύρω οικοδομικών τετραγώνων. Το 2007, έγινε μελέτη με εργοδότη το δήμο, για την κατασκευή πλατείας και ανοιχτού αμφιθεάτρου, στη θέση των προτεινόμενων καταστημάτων. Η μελέτη δεν έχει προχωρήσει, και σύμφωνα με το μελετητή, είναι αμφίβολη η κατασκευή του (Χριστοφιλάκη, 2009).



Σχέδιο 78: Άποψη σημερινής κατάστασης του Ο.Τ. 932

Πηγή: Χριστοφιλάκη, 2009

Ουσιαστικά, δεν επιτεύχθηκε σε κανένα Ο.Τ. η ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων. Αν και επιδιώχθηκε κατά το δυνατόν η συμμετοχή των ιδιοκτητών στο πρόγραμμα ανάπλασης με την ενημέρωσή τους τόσο από το Δήμο όσο και από τους μελετητές, στα μείον της συνεργασίας ιδιοκτητών – μελετητών, καταγράφεται η

άρνηση των περισσότερων για τη δημιουργία ενιαίων ακάλυπτων χώρων και την ένωσή τους με το δίκτυο κοινόχρηστων χώρων.

3.6 Περίπτωση εφαρμογής στην Καλαμαριά, Θεσσαλονίκη

Το 1989 έγινε μία προσπάθεια εφαρμογής του πολεοδομικού εργαλείου των Ενεργών Οικοδομικών Τετραγώνων και στην Καλαμαριά της Θεσσαλονίκης. Ουσιαστικά, πρόκειται για τη μοναδική περίπτωση όπου οι ίδιοι οι ιδιοκτήτες διαμερισμάτων ενός Ο.Τ. στο κέντρο της Καλαμαριάς που περικλείεται από τις οδούς Περικλέους, Φαναρίου, Κορυτσάς και Ερατύρας αποφάσισαν να προχωρήσουν στην αναβάθμιση του ακάλυπτου χώρου τους με σκοπό τη διαμόρφωσή του σε χώρο πρασίνου (Κυριαζής, 2008). Ειδικότερα, προτάθηκε η παραχώρηση της χρήσης του ακάλυπτου χώρου στο δήμο, με δαπάνες του Δήμου μετά τις υπογραφές των ιδιοκτητών και την υποβολή αίτησης του διαχειριστή στο Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου. Πρόκειται δηλαδή για περίπτωση εθελοντικής παραχώρησης ιδιωτικής περιουσίας στο δημόσιο, με αντάλλαγμα την ευθύνη συντήρησης του χώρου από το Δήμο.



Σχέδιο 79: Δορυφορική εικόνα του Ο.Τ. στην Καλαμαριά μετά την ενοποίηση του ακάλυπτου χώρου
Πηγή:
<http://www.bing.com/maps/>



Σχέδιο 80 α, β: Ενιαίος ακάλυπτος του Ο.Τ.
Πηγή: Κυριαζής Α. Δ., 2008

Αφού λοιπόν η διαμόρφωση του χώρου θα κάλυπτε κοινωνικές ανάγκες τόσο των ενοίκων των πολυκατοικιών του εν λόγω οικοδομικού τετραγώνου όσο και των κατοίκων μιας ευρύτερης

περιοχής που γειτνιάζει με το χώρο αυτό, αλλά και θα αποτελούσε μία στάση αναψυχής, το Συμβούλιο δέχτηκε την πρόταση και η Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου προχώρησε στην κατασκευή του ενοποιημένου χώρου την οποία αποπεράτωσε σε λιγότερο από ένα έτος. Ο χώρος σήμερα παραμένει λειτουργικός και καθαρός (η υπηρεσία του Δήμου έχει αναλάβει την καθαριότητα του χώρου) αλλά και ασφαλής.

3.7 Σύντομα συμπεράσματα

Οι εσωτερικοί ακάλυπτοι χώροι στα ήδη δομημένα οικοδομικά τετράγωνα των πόλεων περιλαμβάνονται στους ιδιωτικούς ελεύθερους χώρους της πόλης και αποτελούν μια από τις δυνατές περιπτώσεις επέμβασης/ανάπλασης, καθώς οι χώροι αυτοί παραμένουν ελεύθεροι δόμησης, αλλά συνήθως είναι υποβαθμισμένοι ή εγκαταλελειμμένοι χωρίς να είναι ορατοί από τους δημόσιους χώρους της πόλης, ενώ συχνά χρησιμοποιούνται ως χώροι στάθμευσης και αποθήκευσης.

Ωστόσο, στον ελληνικό χώρο, ο κατακερματισμός της αστικής γης δεν ενδείκνυται για χειρισμούς που προωθούν την ενοποίηση χώρων και η 'ιδιαιτέρη' αντίληψη της ιδιοκτησίας των πολιτών δεν ευνοεί διαδικασίες ενοποίησης των ακάλυπτων χώρων, καθώς το κυρίαρχο ουσιαστικά εμπόδιο είναι η άρνηση των ιδιοκτητών. Δεν είναι τυχαίο το γεγονός ότι παρά τις μελέτες και προσπάθειες αξιοποίησης των άρθρων 12 και 13 του ΓΟΚ '85, οι μοναδικές περιπτώσεις εν μέρει εφαρμογών του εργαλείου των Ενεργών Οικοδομικών Τετραγώνων είναι στο Δήμο Ταύρου στην Αθήνα και στην Καλαμαριά Θεσσαλονίκης δύο αντικρουόμενες περιπτώσεις, αφού στην πρώτη περίπτωση πρόκειται για συγκρότημα κοινωνικής κατοικίας και στη δεύτερη για εθελοντική παραχώρηση ιδιωτικής περιουσίας από μέρους των ιδιοκτητών.

Αυτό μας θέτει ένα βασικό ερώτημα στα πλαίσια αυτής της εργασίας. Μήπως άραγε θα μπορούσε στην Ελλάδα να εφαρμοστεί το εργαλείο των Ενεργών Οικοδομικών Τετραγώνων μόνο μέσα από διαδικασίες που απαιτούν τη σύμφωνη γνώμη των ιδιοκτητών των εκάστοτε οικοδομικών τετραγώνων (περίπτωση Δήμου Καλαμαριάς); Απλά δε βοήθησε η έλλειψη κατάλληλης ενημέρωσης και πληροφόρησης από τη μεριά του κράτους για την όλη διαδικασία και τη διατήρηση της κυριότητας των δικαιωμάτων των ιδιοκτητών μετά από τέτοιες διαδικασίες. Ή απλά οι ενιαίοι ακάλυπτοι χώροι οικοδομικών τετραγώνων είναι λειτουργικοί και εφαρμόσιμοι μόνο για κοινωνικά συγκροτήματα κατοικίας (περίπτωση Δήμου Ταύρου) όπου αναγκαστικά οι ιδιοκτήτες αποδέχονται τους όρους διαβίωσης και δεν ανησυχούν για τα δικαιώματα ιδιοκτησίας τους; Στα πλαίσια της οικονομικής κρίσης που επικρατεί, μήπως η κοινωνική κατοικία έρθει ξανά στην επιφάνεια ενεργοποιώντας το εργαλείο των Ενεργών Οικοδομικών Τετραγώνων;

4. Λόγοι αδυναμίας εφαρμογής των Ενεργών Οικοδομικών Τετραγώνων

Αυτό που παρατηρείται μέσα από τις μελέτες αναπλάσεων είναι ότι οι προσπάθειες αναβάθμισης των οικοδομικών τετραγώνων γίνονται μεμονωμένα, κάτι που περιορίζει τις μετέπειτα επεμβάσεις, ενώ αντίστοιχα ο ρόλος των Ενεργών Οικοδομικών Τετραγώνων δεν έχει αναζητηθεί αρκετά σαν δίκτυο μέσα στην πόλη. Αυτό βέβαια μπορεί να γίνεται με σκοπό τη δοκιμή του εργαλείου και την τμηματική δημοσιοποίησή του στο κοινό. Κατά τη διάρκεια της περιγραφής των παραδειγμάτων και των εφαρμογών αντίστοιχων με αυτή των Ενεργών Οικοδομικών Τετραγώνων στον ευρωπαϊκό και στον ελληνικό χώρο, αλλά και του θεσμικού πλαισίου που διέπει τον ελληνικό αστικό χώρο, διακρίνονται ορισμένοι λόγοι για τους οποίους τα Ενεργά Οικοδομικά Τετράγωνα δεν υφίστανται σε πρακτικό επίπεδο παρά μόνο σε θεωρητικό μέχρι και σήμερα στην Ελλάδα. Ειδικότερα, θα αναφερθούμε σε μερικούς από τους σημαντικότερους λόγους αδυναμίας εφαρμογής των Ενεργών Οικοδομικών Τετραγώνων στον ελληνικό χώρο.

4.1 Αδυναμία του θεσμικού πλαισίου - έλλειψη πολιτικής βούλησης

Τα άρθρα 12, 13 του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του 1985 χαρακτηρίζονται από γενικότητα και ασάφεια σε πολλά σημεία της περιγραφής τους, κάτι το οποίο έχει οδηγήσει στη μη σοβαρή αντιμετώπισή τους και ορισμένες φορές, στην καταστρατήγηση της σημασίας τους. Με λίγα λόγια τα άρθρα αυτά από μόνα τους στάθηκαν αδύναμα να διαμορφώσουν ένα διαφορετικό σκηνικό στο αστικό τοπίο καθώς δεν παρείχαν ικανά κίνητρα στους ενδιαφερόμενους. Από την άλλη, η μακρόχρονη άρνηση για

αποκέντρωση των εξουσιών και για απόδοσή τους σε τοπικές αυτοδιοικήσεις (σε επίπεδο δήμου) κατέστησε την εφαρμογή των άρθρων προβληματική, καθώς εργαλεία που εφαρμόζονται σε μικρή κλίμακα του αστικού σχεδιασμού (γειτονιά-οικοδομικό τετράγωνο), όπως αυτό των Ενεργών Οικοδομικών Τετραγώνων, δεν μπορεί να λάβει ιδιαίτερη προσοχή και βαρύτητα μέσα από μηχανισμούς και διαδικασίες που επιβάλλονται εκ των άνω. Κάτι τέτοιο για να είναι εφικτό χρειάζεται και τη στήριξη της τοπικής αυτοδιοίκησης, όπως έχει αποδειχτεί από τις εφαρμογές προγραμμάτων σε ευρωπαϊκές χώρες που περιγράψαμε στο τρίτο κεφάλαιο του πρώτου μέρους, όπου πάντα υπήρχε η υποστήριξη και το ενδιαφέρον από τους δήμους.

Όπως αναφέραμε σε προηγούμενη παράγραφο, το χαρακτηριστικό των πολλών μικρών ιδιοκτησιών που συναντάμε στον ελληνικό χώρο, προκαλεί δυσκολίες στην εφαρμογή των προγραμμάτων ανάπτυξης. Έτσι, εργαλεία και έννοιες, όπως απαλλοτριώσεις, αστικός αναδασμός κ.ά., δίνουν ώθηση για παρατυπίες και παρανομίες, καθώς το Σύνταγμα της Ελλάδας προστατεύει σε μεγάλο βαθμό την ιδιοκτησία. Από την άλλη, η καθυστέρηση της ολοκλήρωσης του Εθνικού Κτηματολογίου εντείνει την άγνοια του κοινού για την ικανότητα ελέγχου της γης - περιουσίας σε περιπτώσεις ενοποίησης των ακάλυπτων χώρων, καθώς επίσης δημιουργεί συνθήκες προβληματικές τόσο εντός των υπηρεσιών (έλλειψη στοιχείων, άρα και προβληματική σχέση ανάμεσα στην πολεοδομία, υποθηκοφυλακείο, κτηματολόγιο κ.ά.) όσο και μεταξύ των συναλλαγών των πολιτών. Για παράδειγμα μία από αυτές τις συναλλαγές θα μπορούσε να είναι μεταξύ του φορέα διαχείρισης του Εθνικού Κτηματολογίου με εκπαιδευτικά ιδρύματα και ερευνητές που θα μπορούσαν να χρησιμοποιήσουν στατιστικά και χαρτογραφικά δεδομένα για τη διερεύνηση καίριων θεμάτων.

Υπάρχει λοιπόν αδυναμία του θεσμικού πλαισίου η οποία εντείνεται και από την έλλειψη της πολιτικής βούλησης. Βέβαια, αυτή η πρακτική των εκάστοτε κυβερνήσεων σχετίζεται με το θέμα της αποφυγής του πολιτικού κόστους, καθώς επίσης και με το θέμα εκμετάλλευσης για εξυπηρέτηση μικροκομματικών οφελών (ένταξη αυθαίρετων κατασκευών στο σχέδιο πόλης, παροχή κονδυλίων για τεχνικά έργα σε συγκεκριμένους ιδιώτες κ.ά.). Συχνά βέβαια συναντάται και το πρόβλημα της ανισότιμης κατανομής κονδυλίων για τις ανάγκες των Δήμων με αποτέλεσμα ποσά που προορίζονται για κατασκευές έργων και γενικότερα για την αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος να μην επαρκούν, καθώς έχει δοθεί προτεραιότητα στην εφαρμογή άλλων μέτρων περισσότερο κερδοφόρων. Πέρα όμως από αυτά, πρέπει να αναφερθεί και το ζήτημα της βαρύτητας που δίνεται από τις τοπικές αρχές σε θέματα ποιότητας του αστικού χώρου και τις αναπλάσεις, αλλά και στην ενημέρωση εκ μέρους τους στο κοινό για τις επεμβάσεις στο χώρο και την ενίσχυση της συμμετοχής του.

4.2 Έλλειψη ενδιαφέροντος κατασκευαστικού τομέα

Οι αναπλάσεις οικιστικών συνόλων μπορούν να επιφέρουν κέρδος στον κατασκευαστικό τομέα, ακόμα και σε διαδικασίες εφαρμογής του εργαλείου των Ενεργών Οικοδομικών Τετραγώνων. Τα κέρδη μπορεί να προέρχονται: α) από την εκμετάλλευση καταστημάτων που βρίσκονται στα ισόγεια κτιρίων του αναβαθμισμένου οικοδομικού τετραγώνου, καθώς δημιουργείται δεύτερη όψη προς το εσωτερικό των ακάλυπτων χώρων, β) από την εκμετάλλευση των υπόγειων θέσεων στάθμευσης, γ) από την υπεραξία που θα δημιουργηθεί στη γη και στα διαμερίσματα (ενοίκια, αγοραπωλησία κ.λ.π.), ακόμα και δ) από τα κίνητρα που δίνει ο νόμος με τη Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης που δίνει τη

δυνατότητα στον κατασκευαστή να εκμεταλλευτεί πιθανά χαμένα τετραγωνικά μέτρα μέσω διανοίξεων διόδων ή κατεδαφίσεων.

4.3 Ιδιοκτησιακό καθεστώς - Νοοτροπία πολιτών/ιδιοκτητών

Η μη εφαρμογή εννοιών και εργαλείων όπως οι ενοποιήσεις ακάλυπτων χώρων που εξετάζουμε στην παρούσα εργασία, φαίνεται να οφείλεται λοιπόν κατά κύριο λόγο στο ιδιοκτησιακό καθεστώς της γης που ισχύει και τηρείται στη χώρα μας. Ο κατακερματισμός της ιδιωτικής γης και οι κατατμήσεις των οικοπέδων σε μικρά εμβαδά επηρέασαν κατά κάποιο τρόπο την αστική μορφή των ελληνικών πόλεων. Βέβαια, αυτό καθαυτό δεν έχει ούτε αποκλειστικά θετικές ούτε αποκλειστικά αρνητικές επιπτώσεις και μπορεί να δικαιολογηθεί αν ιστορικά ανατρέξουμε στα πρώτα σχέδια πόλεων μετά την απελευθέρωση της Ελλάδας από την Οθωμανική Αυτοκρατορία. Η τότε άσχημη οικονομική κατάσταση του Κράτους και των πολιτών οδήγησε σε μικρές κατατμήσεις γης και μικρές ιδιοκτησίες γεγονός που με τη σειρά του οδήγησε στη διαμόρφωση ενός συγκεκριμένου μορφολογικού πλαισίου για το σύνολο των ελληνικών πόλεων.

Ιδιαίτερα σημαντικός κρίνεται ο προερχόμενος από την ιστορική εξέλιξη απόλυτος χαρακτήρας του δικαιώματος επί της ιδιοκτησίας. Ήδη στα πρώτα Επαναστατικά Συντάγματα της Ελλάδας υιοθετήθηκε η έννοια της ιδιοκτησίας και η προστασία της, και θεσμοθετήθηκε έτσι ένα ελεύθερο αστικό κράτος. Η θεσμοθέτηση της ιδιοκτησίας, και μάλιστα ως θεσμού απαραβίαστου και ιερού, με απόλυτα δικαιώματα επ' αυτής, θεωρείται μια από τις σημαντικότερες κατακτήσεις των κοινωνιών, γιατί έθεσε τις βάσεις για την απόδοση εξουσίας στους πολίτες. Κι αυτό γιατί, όπως σημειώνει και ο Madjarian (1991), για τους πολίτες, η ιδιοκτησία γης αποτελεί στοιχείο εξουσίας, αλλά και εξασφάλιση ενάντια σε

πολλών ειδών επιβουλές και αυθαιρεσίες. Έτσι, θα μπορούσε κανείς να ισχυρισθεί ότι η ιδιοκτησία αποτελεί κατά κάποιο τρόπο ένα είδος «ταμπού», αφού οποιαδήποτε επέμβαση στην απόλυτη φύση των δικαιωμάτων επ' αυτής εκλαμβάνεται συχνά σχεδόν ως «ιεροσυλία». Ειδικά για τον ελληνικό χώρο αυτό είναι ιδιαίτερα φανερό και από το γεγονός ότι ελάχιστες είναι οι κατεδαφίσεις αυθαιρέτων οικοδομών.

Στην προοπτική αυτή, η αγορά γης και κατοικίας αποτέλεσε και ένα μέσο ασφάλειας και σιγουριάς των αποταμιεύσεων κυρίως για τα μικρά και μεσαία εισοδήματα. Εδώ μπορούμε να εντάξουμε την ιδεολογία που προβλήθηκε για την «κατανάλωση» του δομημένου χώρου, σύμφωνα με την οποία η αγορά και η ιδιοκτησία κατοικίας συνδέθηκαν με την κοινωνική άνοδο και προβολή. Οι αυξήσεις των υψών και των συντελεστών δόμησης, οι συνεχείς εντάξεις περιοχών στα σχέδια πόλεων, οι δανειοδοτήσεις κ.ά. είναι κάποιες από τις διαδικασίες που κίνησε η πολιτική του κράτους και υποβοήθησε την εκμετάλλευση και αξιοποίηση της γης (Αραβαντινός, 1997).

Όπως προαναφέραμε, το Ελληνικό Σύνταγμα προστατεύει τους ιδιοκτήτες γης (Βουλή των Ελλήνων, 2006)²⁰. Ανέκαθεν η γη αποτελούσε ένα πολύ σημαντικό αγαθό που δεν χάνει την αξία του διαχρονικά. Ειδικότερα, στην Ελλάδα μετά την εισαγωγή της έννοιας της αντιπαροχής, η ιδιοκτησία αστικής γης μετατράπηκε σε πηγή εσόδων και αποτέλεσε κριτήριο κοινωνικής αναγνώρισης. Αν λάβουμε υπόψη μας αφενός το γεγονός ότι ο καθένας που γίνεται ιδιοκτήτης αστικής γης έχει μια σειρά από δικαιώματα και αφετέρου τον συναισθηματικό παράγοντα που αφορά τη σχέση που αναπτύσσεται ανάμεσα στον ιδιοκτήτη και τη γη μέσα από τα

βιώματα και τον χρόνο, αντιλαμβανόμαστε την ιδιαίτερη και άμεση σχέση που υπάρχει μεταξύ των πολιτών (αστών) και της αστικής γης. Έτσι λοιπόν μπορούμε να αντιληφθούμε το λόγο για τον οποίο ένα πολεοδομικό εργαλείο όπως αυτό των Ενεργών Οικοδομικών Τετραγώνων που απαιτεί τη συνένωση ακάλυπτων χώρων, δεν έχουν ευοδωθεί στη χώρα μας: Ο φόβος των ιδιοκτητών ότι θα χάσουν τη γη τους μοιάζει να είναι το κυριότερο εμπόδιο για τέτοιου είδους παρεμβάσεις. Όμως, το αίσθημα του φόβου πυροδοτείται τόσο από την άγνοια των πολιτών απέναντι σε περιπτώσεις αναπλάσεων, όσο και από την έλλειψη ενημέρωσής τους από το κράτος. Ωστόσο, τα Ενεργά Οικοδομικά Τετράγωνα βασίζονται σε συμμετοχικές διαδικασίες, κάτι που στην ελληνική κοινωνία δεν έχει αναπτυχθεί σε αντίθεση με ορισμένες δυτικοευρωπαϊκές χώρες. Τέτοιου είδους διαδικασίες είναι απαραίτητες για την υλοποίηση παρεμβάσεων, καθώς μέσα από αυτές μπορεί να επιτευχθεί κοινωνική συνεργασία και αειφορικές δραστηριότητες.

Τα δικαιώματα ιδιοκτησίας αποτελούν θεσμούς, και ως εκ τούτου αλλάζουν μεν αργά, αλλά μεταβάλλονται, όταν οι συνθήκες και οι ανάγκες της κάθε εποχής το επιβάλλουν (Demsetz, 1967· Alchian και Demsetz, 1973). Όπως επισημαίνει ο North (1990), οι αλλαγές των Δικαιωμάτων Ιδιοκτησίας υπαγορεύονται συνήθως από τάσεις και εντάσεις, ενώ οι ήδη διαμορφωμένες συνθήκες ορίζουν κάθε φορά τις προοπτικές και τα περιθώρια για αλλαγή. Κατά συνέπεια, η οποιαδήποτε μεταρρύθμιση στην Ελλάδα για να είναι επιτυχής, προϋποθέτει ευρύτερες συζητήσεις και ζυμώσεις για τη φύση των δικαιωμάτων επί της ιδιοκτησίας.

²⁰ Τα άρθρα 17 και 18 διατυπώνουν τις βασικές αρχές προστασίας της ιδιοκτησίας της γης και των μεθόδων αποζημίωσης σε περίπτωση ανταλλαγής με το Δημόσιο ή σε περιπτώσεις απαλλοτριώσεων.

5. Θετικές επιπτώσεις από την εφαρμογή των Ενεργών Οικοδομικών Τετραγώνων

Η έννοια της βιωσιμότητας των πόλεων έχει εισχωρήσει στους πολεοδομικούς - αρχιτεκτονικούς στόχους αρκετά χρόνια τώρα. Η ενδυνάμωση του χαρακτήρα των πόλεων με την αναζωογόνηση και παράλληλα την οικονομική ανάπτυξη της πόλης και των κατοίκων της, οδηγεί στην άποψη ότι επεμβάσεις μικρής ή και μεσαίας κλίμακας μπορούν να υποστηριχτούν οικονομικά (λαμβάνοντας υπόψη τη σύγχρονη κατάσταση στην Ελλάδα), να γίνουν αποδεκτές κοινωνικά και να λειτουργήσουν αποτελεσματικά αναβαθμίζοντας την εικόνα της πόλης τονώνοντας τον χαρακτήρα της με την άνοδο του βιοτικού επιπέδου (Πολυχρονόπουλος, 2002).

Όπως αναφέρθηκε στην αρχή του προηγούμενου κεφαλαίου ελάχιστες προσπάθειες υπήρξαν για εφαρμογή εργαλείων ενοποίησης των ακάλυπτων χώρων των Οικοδομικών Τετραγώνων. Στο παρόν κεφάλαιο θα γίνει μία περιγραφή των θετικών επιπτώσεων που μπορεί να έχει η εφαρμογή εργαλείων, όπως αυτό των Ενεργών Οικοδομικών Τετραγώνων. Η ανάλυση αυτών των επιπτώσεων προέρχεται είτε από παραδείγματα των ευρωπαϊκών πόλεων είτε από βιβλιογραφικές πηγές, ακόμα και από προσωπικές εκτιμήσεις.

5.1 Αστικό «κύτταρο»

Οι ακάλυπτοι χώροι των οικοδομικών τετραγώνων ουσιαστικά είναι μία κατηγορία «ανενεργών χώρων» στα αστικά κέντρα αφού παραμένει αναξιοποίητη και ανεκμετάλλευτη και πολλές φορές υποβαθμισμένη. Το συνεχές σύστημα δόμησης στις ελληνικές πόλεις αφήνει μία σεβαστή αδόμενη επιφάνεια στο πίσω μέρος των

οικοπέδων και κατά συνέπεια στην καρδιά των οικοδομικών τετραγώνων. Έτσι λοιπόν, η συνένωση των ακάλυπτων χώρων θα μπορούσε να οδηγήσει στην αύξηση των πράσινων χώρων στην πόλη σε ποσοστό που μπορεί ν' αγγίξει το 30% (προκύπτει από το ελάχιστο ποσοστό ακάλυπτου που υπάρχει υποχρεωτικά σ' ένα χτισμένο χώρο) (Κυριαζής, 2008).

Συγκεκριμένα, επικρατεί η άποψη ότι το ενδιαφέρον και η ενεργός συμμετοχή των πολιτών μπορεί να εξασφαλιστεί ευκολότερα όταν πρόκειται για τον οικείο χώρο της γειτονιάς τους. Θεωρείται λοιπόν, ότι οποιαδήποτε προσπάθεια σχεδιασμού για την πόλη έχει περισσότερες ελπίδες να πετύχει αν ξεκινήσει από τη μικρή κλίμακα. Άλλωστε η καθημερινότητά τους είναι περισσότερο συνδεδεμένη με το άμεσο περιβάλλον που οριοθετεί την περιοχή όπου κατοικούν παρά με την περιοχή εργασίας τους ή τους μεγάλους δημόσιους χώρους και η ποιότητα ζωής τους επηρεάζεται άμεσα από την ποιότητα του περιβάλλοντος αυτού. Με αυτό το σκεπτικό, το οικοδομικό τετράγωνο, η μικρότερη πολεοδομική ενότητα θεωρείται στο πλαίσιο αυτής της εργασίας ως το θεμελιώδες «κύτταρο» της πόλης.

Έτσι λοιπόν, ο χαρακτηρισμός του οικοδομικού τετραγώνου ως το βασικό «αστικό κύτταρο» επισημαίνει στην προκειμένη φάση την πρόθεση μας για οργάνωση του αστικού ιστού έχοντας ως βασική δομή το οικοδομικό τετράγωνο. Με τη βοήθεια του εργαλείου των Ενεργών Οικοδομικών Τετραγώνων μπορούμε να αλλάξουμε τη λειτουργία των οικοδομικών τετραγώνων των οποίων οι ακάλυπτοι χώροι κατακερματίζονται, ενώ δημιουργούνται προβλήματα αερισμού, φωτισμού, θέας και γενικότερα «αταξία» στο χώρο. Οι ακάλυπτοι χώροι θα μπορούσαν να λειτουργήσουν ως υποδοχείς δραστηριοτήτων αναψυχής (πλατεία, rocket park, παιδότοπος) ή και μόνο ως χώροι πρασίνου. Η αντικατάσταση των «τυφλών περιοχών»

που σχηματίζονται εντός των οικοδομικών τετραγώνων με υπαίθριους ζωτικούς χώρους, έχουν τη δυνατότητα να δημιουργήσουν μικρές οάσεις που θα τονώσουν τη ζωή των κατοίκων και το περιβάλλον της πόλης.

5.2 Δίκτυο ελεύθερων χώρων

Η αξιοποίηση και μετατροπή των ακάλυπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων σε χώρους πρασίνου και δραστηριοτήτων, όπως αναφέραμε και προηγουμένως, θα μπορούσε να δημιουργήσει μία νέα βιώσιμη εικόνα της πόλης. Οι απομονωμένοι υπάρχοντες υπαίθριοι χώροι σήμερα μπορούν μέσω της διασύνδεσής τους να ενσωματωθούν και να αποτελέσουν ένα δίκτυο ελεύθερων χώρων (σχ. 81) που μαζί με το δίκτυο ακάλυπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων (σχ. 83) θα καταφέρει να αποδώσει έναν οργανωμένο και αξιοποιημένο στο έπακρο χώρο – δίκτυο μέσα στον αστικό ιστό.

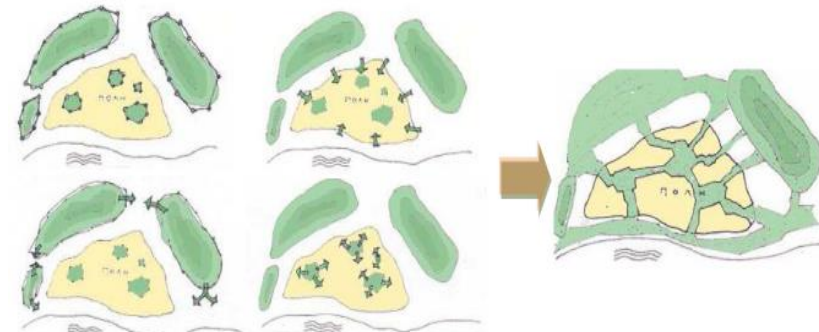


Σχέδιο 81: Διείσδυση πρασίνου με μορφή συνεχούς πλέγματος μέσα στις περιοχές κατοικίας της πόλης Chandigarh στην Ινδία-μελέτη του Le Corbusier (1951)

Πηγή: Jaspert 1957, π. 91, όπως αναφέρεται στο Αραβαντινός Α., 1997, σελ. 161

Μέσα στις πόλεις υπάρχουν πολλές εγκαταλελειμμένες και παραμελημένες εκτάσεις όσο και πάρκα, πλατείες, ακάλυπτοι χώροι πολυκατοικιών που σε συνδυασμό με τις υπάρχουσες οδικές αρτηρίες και τα πεζοδρόμια μπορεί να αποτελέσουν χώρους προς ενοποίηση (Τζώρτζη, 2010).

Τα βασικά δομικά στοιχεία των δικτύων πρασίνου είναι τα πάρκα και οι μεγάλοι χώροι πρασίνου που προορίζονται για προστασία και οι πράσινοι διάδρομοι για κίνηση (Turner, 1995), ενώ τα μικρά τμήματα χώρων πρασίνου παρέχουν «βήματα» συνδετικότητας συμπληρωματικά στο δίκτυο (σχ. 82). Αρχικά εντοπίζονται και καταγράφονται οι ανοικτοί χώροι πρασίνου εντός κι εκτός της αστικής περιοχής. Έπειτα, ολοκληρώνεται ο «περιαστικός πράσινος δακτύλιος» και επιχειρείται η σύνδεση των πράσινων χώρων εντός του αστικού ιστού. Στη συνέχεια, πραγματοποιείται εισχώρηση του περιαστικού πρασίνου εντός της αστικής περιοχής ώστε να δημιουργηθούν οι πράσινες διαδρομές σύνδεσης της αστικής περιοχής με τις περιαστικές φυσικές περιοχές (Γεμενετζή, 2009).



Σχέδιο 82: Τα βήματα για τη διαμόρφωση πράσινων διαδρομών

Πηγή: Γεμενετζή, 2009

Στους πράσινους αυτούς χώρους συγκαταλέγονται το περιαστικό πράσινο, τα μεγάλα αστικά πάρκα, τα πάρκα γειτονιάς και τα rocket parks, συμβάλλοντας στη βελτίωση της ευρύτερης περιοχής. Είναι φανερό ότι στα δίκτυα πρασίνου αν συμπεριλαμβάνονταν αξιοποιημένοι οι ακάλυπτοι χώροι των οικοδομικών τετραγώνων, θα άλλαζε κατά πολύ η εικόνα των πόλεων (σχ.84).



Σχέδιο 83: Πρόταση ενοποίησης των ακάλυπτων σε ενιαίο εσωτερικό υπαίθριο χώρο στη Θεσσαλονίκη, με φυσική διαμόρφωση και εξοπλισμό για την εξυπηρέτηση των υπαίθριων δραστηριοτήτων των κατοίκων **Πηγή:** Κυόμο, 2007

Μία χαρακτηριστική περίπτωση ελεύθερων χώρων μικρού μεγέθους είναι τα rocket parks. Είναι αστικοί ελεύθεροι χώροι πρασίνου πολύ μικρής κλίμακας που συνήθως δημιουργούνται σε εναπομείναντες ελεύθερους χώρους πάνω σε ακανόνιστα κομμάτια «κενής ή ξεχασμένης» γης είτε αυτή είναι δημόσια είτε ιδιωτική (Κοσμάκη, Λουκόπουλος, 2008). Διαμορφώνονται συνήθως σε κενά οικόπεδα που έχουν εύκολη πρόσβαση είτε προκύπτουν από τη συνένωση των ακάλυπτων χώρων ενός οικοδομικού τετραγώνου. Γενικότερα όμως, ενδείκνυται στα αστικά κέντρα οι επιφάνειες πρασίνου να υπάγονται σε ένα δίκτυο ώστε να υπάρχει συνοχή και να διευκολύνεται η κίνηση των αέριων μαζών, να απομακρύνονται οι ρύποι από το αστικό κέντρο και ειδικότερα από τις μεμονωμένες εστίες πρασίνου (Κουκλαδάς, 2002). Οι εικόνες 84 και 85 απεικονίζουν ελεύθερους χώρους μικρού μεγέθους στο διεθνή χώρο (Ιαπωνία και Ηνωμένες Πολιτείες).



Σχέδιο 84: Pocket park στο Τόκιο

Πηγή: <http://www.flickr.com/photos/jeansnow/746409855/in/photo-stream/>

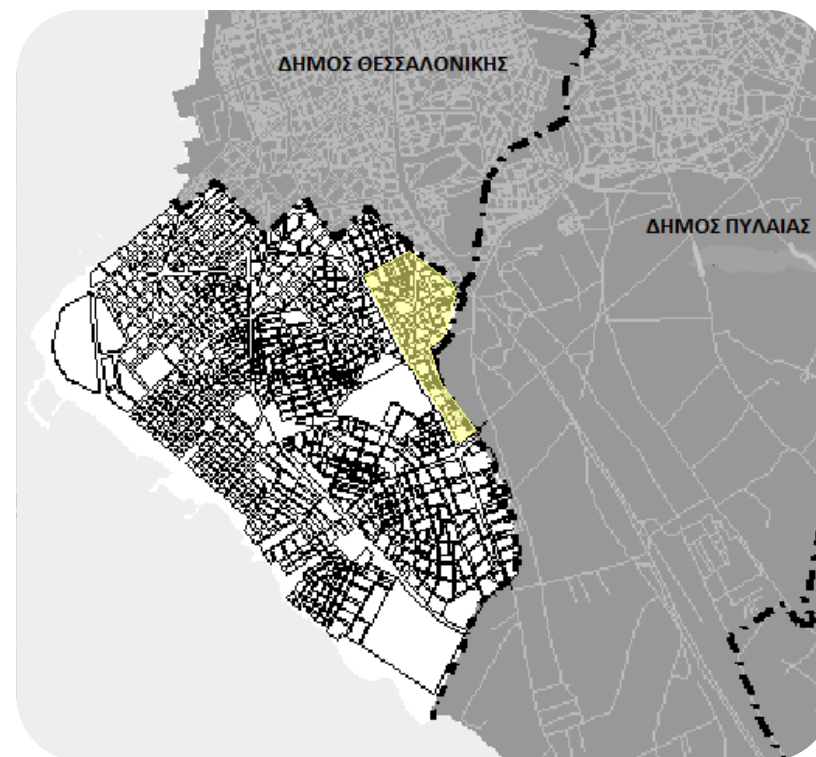


Σχέδιο 85: Pocket park στην Αμερική

Πηγή: <http://www.williamsonparks.org/history.html>

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, θα προσπαθήσουμε να εκτιμήσουμε την αύξηση των πράσινων χώρων με την αξιοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων σε ένα τμήμα της πολεοδομικής ενότητας Βότση του Δήμου Καλαμαριάς στη Θεσσαλονίκη (σχ.86). Η πολεοδομική ενότητα βρίσκεται στο βορειοανατολικό άκρο του Δήμου, εφάπτεται με το Δήμο Θεσσαλονίκης και το Δήμο Πυλαίας και οριοθετείται από τις οδούς Εθνικής Αντιστάσεως, Αιγαίου και Κηφισίας και στην ανατολική πλευρά με την περιφερειακή τάφρο και την περιφερειακή οδό. Στην πολεοδομική ενότητα Βότση παρατηρούμε διάσπαρτους χώρους πρασίνου περιορισμένης έκτασης οι οποίοι είναι ανοιχτοί στους ρυπαντές όπως οι δρόμοι με μεγάλο κυκλοφοριακό φόρτο ή παρεμβάλλονται μεταξύ δρόμου και οικισμού (σχ. 67). Δεκάδες τετραγωνικά μέτρα ακάλυπτων χώρων παραμένουν κενά, αναξιοποίητα, τεμαχισμένα σε ιδιοκτησίες οι οποίες κλείνονται από περιφράξεις. Έτσι λοιπόν, αν γίνει μία προσπάθεια μετατροπής του

σημερινού αστικού πλέγματος (σχ. 87) σε ένα σύστημα πολλαπλών αναφορών με επανάκτηση των ακάλυπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων της πόλης, μέσω του δικτύου Ενεργών Οικοδομικών Τετραγώνων, τότε οι πράσινοι χώροι της πόλης, αυξάνονται σε σημαντικό βαθμό (σχ. 88).



Σχέδιο 86: Πολεοδομική ενότητα Βότση, Δήμου Καλαμαριάς

Πηγή: google earth, ίδια επεξεργασία



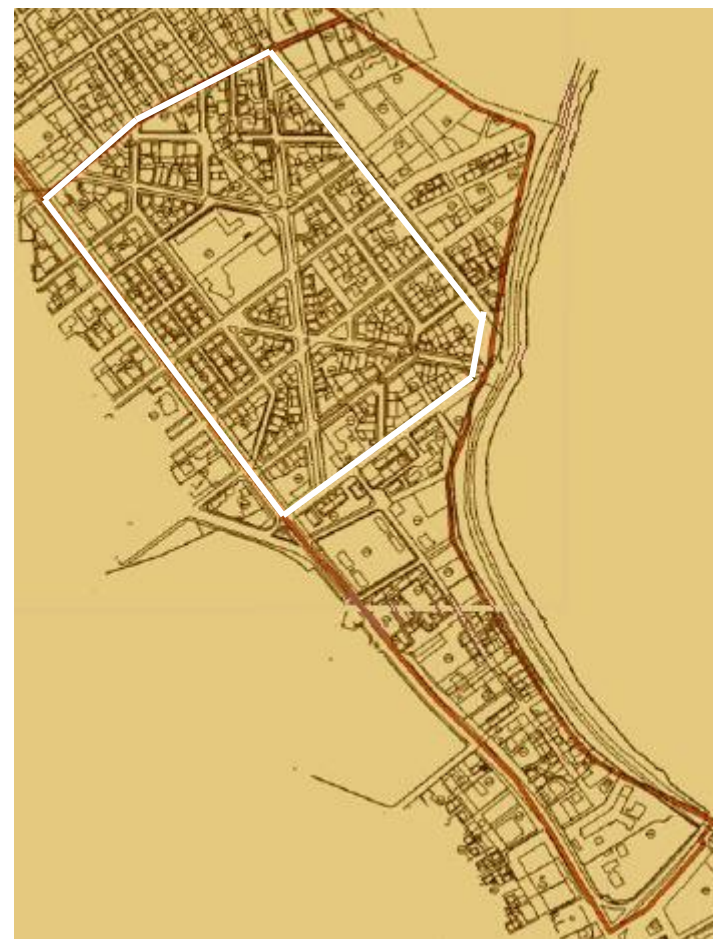
Σχέδιο 87: Πολεοδομική Ενότητα Βότση: Οικοδομικά Τετράγωνα, οδικό δίκτυο και δημόσιοι πράσινοι χώροι σήμερα
Πηγή: Δήμος Θεσσαλονίκης, Ιδία επεξεργασία

Η περιοχή Βότση χαρακτηρίζεται από σημαντική έλλειψη ελεύθερων και πράσινων χώρων. Κατά συνέπεια οι ακάλυπτοι χώροι αποτελούν ουσιαστικά, τον βασικότερο και πιθανότερο χώρο που θα δεχτεί τη χρήση πρασίνου. Ιδιαίτερα θετικό είναι το γεγονός ότι αρκετοί χώροι στην περιοχή έχουν αξιοποιηθεί σε ένα βαθμό και χρησιμοποιούνται ως ιδιωτικοί χώροι πρασίνου. Συγκεκριμένα, υπάρχουν οικοδομικά τετράγωνα όπου οι ακάλυπτοι χώροι είναι ενοποιημένοι και διαμπερείς και υπάρχει πρόσβαση σε αυτούς από το δρόμο, προσφέροντας έτσι τη δυνατότητα δημιουργίας πράσινων διαδρομών και ιδιωτικών πάρκων.



Σχέδιο 88 α,β: Ενοποιημένοι ακάλυπτοι χώροι στο Βότσι
Πηγή: Προσωπικό αρχείο Ζήγγρα Ε., 2013

Όπως είπαμε και προηγουμένως, θα γίνει μία προσπάθεια εκτίμησης της αύξησης των πράσινων χώρων με την αξιοποίηση των ακάλυπτων χώρων. Αυτό θα γίνει ενδεικτικά σε ένα τμήμα της πολεοδομικής ενότητας Βότσι.



Σχέδιο 89: Τμήμα Πολεοδομικής Ενότητας Βότσι
Πηγή: Δήμος Καλαμαριάς 2009, Ιδία επεξεργασία










Σχέδιο 90 α,β: Υφιστάμενη κατάσταση και κατά προσέγγιση μελλοντική κατάσταση με την αξιοποίηση των ακάλυπτων χώρων

Πηγή: Δήμος Καλαμαριάς 2009, Ιδία επεξεργασία

Η διαφορά είναι εμφανής μετά την αξιοποίηση των ακάλυπτων χώρων. Το αστικό πράσινο αυξάνεται σε μεγάλο ποσοστό, ενώ επιτρέπει τη δημιουργία πράσινων δικτύων εντός της πόλης ή ακόμα και της γειτονιάς διευκολύνοντας και κάνοντας πιο ευχάριστη την κίνηση των πεζών.

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|  | Δομημένος χώρος |  | Αδόμητος χώρος |
|  | Αδόμητος ακάλυπτος χώρος |  | Πεζόδρομος |
|  | Αστικό πράσινο |  | Τοπική οδός |
|  | Πράσινοι ακάλυπτοι χώροι | | |

5.3 Κυκλοφοριακό

Η οργάνωση των δικτύων ακάλυπτων χώρων μπορεί να προσφέρει μία εναλλακτική δυνατότητα μετακινήσεων πεζών και ποδηλάτων εντός πόλης αφού τα παρόδια πεζοδρόμια στις ελληνικές πόλεις είναι συχνά δυσλειτουργικά (μικρό πλάτος, ανοχή στάθμευσης των ΙΧ κ.ά.). Με αυτόν τον τρόπο αυξάνεται η ροή εντός του αστικού ιστού, αυξάνονται οι επιλογές και μειώνονται οι χρονοαποστάσεις, αφού συντομεύεται η πορεία μέσω των ακάλυπτων χώρων. Επιπλέον, η δημιουργία υπόγειων θέσεων στάθμευσης που θα ικανοποιούν τους μόνιμους χρήστες του εκάστοτε οικοδομικού τετραγώνου, και όχι μόνο, θα καταφέρει να δώσει μια λύση στο σημαντικό πρόβλημα της συμφόρησης του κέντρου των πόλεων από τη στάθμευση ιδιωτικών αυτοκινήτων.

5.4 Αξίες γης

Όταν γίνεται ανάπλαση μιας αστικής περιοχής αυτόματα οι αξίες γης προσαρμόζονται στα νέα δεδομένα. Η άνοδος των τιμών που επιφέρει μία ανάπλαση συνοδεύεται από την βελτιωμένη ποιότητα κατασκευής και της πιθανής πρωτοποριακής αρχιτεκτονικής που μπορούν να αποτελέσουν και αστικό έκθεμα. Ακόμα όμως και οι αναπλάσεις που περιορίζονται σε περιπτώσεις αναβάθμισης του ακάλυπτου χώρου και των όψεων του οικοδομικού τετραγώνου (εσωτερικών κυρίως), αρκούν για ν' ανεβάσουν τις αξίες των διαμερισμάτων του οικοδομικού τετραγώνου. Ωστόσο, αυτό θα πρέπει να ελεγχθεί και να αντιμετωπιστεί με προσοχή για να αποφευχθούν προκείμενες κοινωνικές ανακατατάξεις. Επιπλέον, το άνοιγμα του ενοποιημένου ακάλυπτου χώρου μέσω των στοών και δίοδων θα μπορούσε να φέρει την αναδιανομή των καταστημάτων του ισόγειου, και όχι

μόνο, τονώνοντας έτσι την τοπική αγορά. Ο προσεκτικός σχεδιασμός των ακάλυπτων χώρων οικοδομικών τετραγώνων σύμφωνα με τις αρχές της βιωσιμότητας αναδεικνύεται και μέσα από παραδείγματα του διεθνή χώρου. Κοινό χαρακτηριστικό αυτών των παραδειγμάτων είναι η εκμετάλλευση των ιδιωτικών ακάλυπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων, η μετατροπή τους σε μικρά πάρκα με έντονη την παρουσία του πρασίνου και η σύνδεσή τους με τους ελεύθερους δημόσιους χώρους. Εξάλλου, υποστηρίζεται ότι η λειτουργία της αγοράς δυναμώνει μέσα από μορφές συγκρότησης σε «αγκαλιές» (ενότητες) ή αίθρια, ενώ ταυτόχρονα η τοπική αγορά αποκτά έναν χαρακτήρα ο οποίος μπορεί να διατηρηθεί εύκολα στη μνήμη των χρηστών (Καραμάνου, Ροδολάκης, 2005).

Στον ελλαδικό χώρο αντίστοιχα παραδείγματα, όπως είδαμε παραπάνω, εντοπίζονται σε πολύ λίγες περιπτώσεις κυρίως λόγω των μικρών ιδιοκτησιών. Ωστόσο, αν γίνει μία καταγραφή των υπαίθριων χώρων και του πρασίνου σε περιοχές των ελληνικών πόλεων μπορεί αυτό να φέρει στην επιφάνεια επιτυχημένες περιπτώσεις, όπως σε οικοδομικά τετράγωνα στην κεντρική περιοχή της πόλης του Αγρινίου, που είδαμε στο κεφάλαιο 2.2 του β' μέρους «Οι ακάλυπτοι χώροι των οικοδομικών τετραγώνων».

5.5 Αναβάθμιση πίσω όψεων κτιρίων

Η κοινή χρήση μετά την ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων οδηγεί στην αξιοποίηση των πίσω όψεων των κτιρίων. Οι εσωτερικές όψεις αντιμετωπίζονται ως ισάξιες των κύριων όψεων. Ο ανασχεδιασμός των εσωτερικών όψεων θα προσδώσει έναν ξεχωριστό χαρακτήρα στις όψεις αυτές οι οποίες μπορούν να οργανωθούν με τις ίδιες αρχές με τις κύριες, αναβαθμίζοντας την ποιότητα του χτισμένου αποθέματος. Επιπλέον,

ο ανασχεδιασμός των όψεων και η αναβάθμιση των υποβαθμισμένων ακάλυπτων χώρων με τη δημιουργία πράσινων χώρων, θα αποτελούν «μαγνήτη» θέασης για τους κατοίκους των διαμερισμάτων των οικοδομικών τετραγώνων. Αυτό βέβαια μπορεί να προμηνύει και διάφορες αλλαγές που μπορούν να γίνουν και εντός κτιρίων (με τους κύριους χώρους να μπορούν να τοποθετούνται και στην πίσω όψη και όχι αποκλειστικά κατά μήκος της κύριας όψης) (Κυριαζής Δ.Α, 2008).

5.6 Κοινωνική συνοχή

Οι εμπειρίες από τις αναπλάσεις αστικών περιοχών δείχνουν συνήθως ότι παρεμβάσεις βελτίωσης των συνθηκών κατοίκησης ανανεώνουν γενικότερα το οικιστικό απόθεμα. Ταυτόχρονα, όμως οδηγούν και σε αλλαγή των λειτουργιών και στην αντικατάσταση των αρχικών κατοίκων από ευπορότερα κοινωνικά στρώματα, καθώς δεν λαμβάνουν καθόλου υπόψη την πολυμορφία της κοινωνικής ζωής. Η διαδικασία αυτή τείνει να ταυτίζεται με τον «εξευγενισμό», πρόκειται δηλαδή για τη γνωστή “gentrification” και έχει πολλαπλές δυσμενείς κοινωνικές επιπτώσεις. Η παραμονή ενός υποβαθμισμένου αστικού περιβάλλοντος προκαλεί και τις συνθήκες κοινωνικής πόλωσης. Συγκεκριμένα, σ’ ένα αστικό περιβάλλον χαμηλής ποιότητας (υψηλές πυκνότητες, κυκλοφοριακή συμφόρηση, έλλειψη χώρων πρασίνου κ.ά.), είναι επόμενο οι μεσαίες και υψηλές εισοδηματικές τάξεις να απομακρύνονται, ενώ αντίθετα να συγκεντρώνονται χαμηλές εισοδηματικά κοινωνικές ομάδες (χαμηλόμισθοι, οικονομικοί μετανάστες, φοιτητές κ.ά.), κάτι που μπορεί να οδηγήσει και στην έλλειψη κοινωνικής συνοχής. Με το εργαλείο του Ενεργού Οικοδομικού Τετραγώνου η κοινωνική συνοχή μπορεί να βρει εφαρμογές μέσω προτεινόμενων χειρισμών σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου. Ο χαρακτηρισμός ενός

οικοδομικού τετραγώνου ως Ενεργό προσφέρει ίσα δικαιώματα χρήσης του ενοποιημένου χώρου στους ιδιοκτήτες των διαμερισμάτων, ίσες ευκαιρίες συμμετοχής στη διαδικασία σχεδιασμού και κατασκευής και προσφέρει την ίδια ποιότητα ζωής στην μικρή αυτή αστική κλίμακα αναφοράς.

Μέσα στα προγράμματα ανάπλασης θα πρέπει να βελτιώνεται το βιοτικό επίπεδο, ενώ ταυτόχρονα η σύνθεση του πληθυσμού να παραμένει ως έχει. Εξάλλου, η πρόθεση για αναβάθμιση προβληματικών περιοχών έχει νόημα όταν αυτή αφορά ασθενέστερες κοινωνικά ομάδες οι οποίες συνυπάρχουν με τους υπόλοιπους κατοίκους πριν και κυρίως μετά την εφαρμογή των προγραμμάτων ανάπλασης. Αν και τα προγράμματα αστικών αναπλάσεων που εκπονούνται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής εισάγουν στους στόχους τους το ζήτημα της κοινωνικής συνοχής, και οι μελέτες αναπλάσεων του αστικού χώρου μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την επίτευξη της κοινωνικής ανάμειξης, παρόλα αυτά η ιστορία έχει αποδείξει ότι τα αποτελέσματα αυτών των εργαλείων είναι αναμφίβολα, καθώς δεν απευθύνονται σε όλα τα κοινωνικά στρώματα και τις νοοτροπίες, όπως μπορούμε να αντιληφθούμε από ελληνικά παραδείγματα της Πλάκας, του Ψυρή και του Μεταξουργείου όπου η αναβάθμισή τους συνοδεύτηκε με την απομάκρυνση των χαμηλών κοινωνικοεπαγγελματικών τάξεων και την αντικατάστασή τους από τα εύπορα στρώματα²¹.

Ειδικότερα, η ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων θα δώσει μία διαφορετική ποιότητα στη ζωή των πολιτών μέσω των καθημερινών και τυχαίων συναντήσεων.

²¹ Η ανακαίνιση του κτιριακού δυναμικού μαζί με όλα αυτά που συνεπάγεται (αλλαγή των χρήσεων γης, δημιουργία έργων υποδομής, κατασκευή σύγχρονων διαμερισμάτων) λειτουργεί ως καταλύτης για την εμφάνιση νέων κατοίκων, διαφορετικής κοινωνικοεπαγγελματικής σύνθεσης σε σχέση με τον ντόπιο πληθυσμό.

Όσον αφορά και στις ομάδες πληθυσμού που αλληλοεπιδρούν κάθε φορά, η έλλειψη ελεύθερων χώρων στην πόλη θεωρείται ότι επιδρά αρνητικά σε συγκεκριμένες κατηγορίες πληθυσμού, όπως τα παιδιά, με αποτέλεσμα την αποκοινωνικοποίηση και την προσκόλλησή τους σε άυλα πρότυπα (τηλεόραση, διαδίκτυο) όσο και οι ηλικιωμένοι μεταξύ των οποίων οι συναντήσεις περιορίζονται σε συγκεκριμένους τόπους (πλατείες, πάρκα). Οι ακάλυπτοι χώροι θα μπορούσαν να αποτελέσουν ασφαλείς χώρους κοινωνικής συνεύρεσης, κοινωνικής εκτόνωσης και αθλοπαιδιών.

5.7 Διαφάνεια

Η διαφάνεια υποστηρίζει την εύκολη και άμεση αντίληψη της κίνησης στο χώρο και την αναδεικνύει ως την αρχή οργάνωσής και σχεδιασμού στην αρχιτεκτονική. Σύμφωνα μάλιστα με τον Gyorgy Kepes²², η διαφάνεια είναι η ταυτόχρονη αντίληψη διαφορετικών χωρικών θέσεων. Η κίνηση παρασύρει τον θεατή σε μία διαδρομή όπου κάθε θέαση αποκαλύπτει και μια νέα παράσταση (Βλαχονάσιου 2001). «Οι συνθήκες διαβίωσης στις σύγχρονες πόλεις οδηγούν στη μείωση της αντιληπτικής ικανότητας των ανθρώπων και στον περιορισμό της μίας από τις τέσσερις διαστάσεις, αυτής του ύψους. Οι πόλεις χάνουν την ιδιότητα του συμπαγούς ιστού που τις χαρακτηρίζει» (Jenks-Burton-Williams, 1996).

Έτσι λοιπόν, σύμφωνα με τα προηγούμενα, διαφάνεια σημαίνει (Βλαχονάσιου, 2001):

- **Επιλογή:** Κινήσεων, δράσεων, θεαμάτων, χώρου, χρόνου

- **Προσανατολισμός και οπτική αντίληψη:** Βασικά στοιχεία χωρίς τα οποία μία πόλη βιώνεται δύσκολα από τους κατοίκους
- **Προθέσεις για εξυγίανση της πόλης:** Η παρουσίαση των προβλημάτων και η ουσιαστική αντιμετώπισή τους μόνο θετικές επιπτώσεις μπορεί να επιφέρει.

Η υπέρβαση των υψών που πραγματοποιείται αρκετές φορές μαζί με τα μικρά πλάτη δρόμων οδηγούν σε μονοδιάστατες διαδρομές στις οποίες ευνοούνται κινήσεις κατά τις οποίες λαμβάνεται υπόψη αποκλειστικά το μήκος ως διάσταση αφήνοντας πίσω το πλάτος και το ύψος. Αν σε αυτό συμπεριλάβουμε τους γρήγορους ρυθμούς της πόλης, τη ρουτίνα της καθημερινότητας, την έλλειψη δημόσιων χώρων, την ανύπαρκτη σύνδεσή τους και την απαξίωση των ακάλυπτων χώρων, μπορούμε να μιλάμε για την προσαρμογή των κατοίκων σε ένα τεχνητό περιβάλλον με λιγότερα ερεθίσματα και τη μείωση των αισθήσεων που τον εντάσσουν στο περιβάλλον.

Αν λάβουμε υπόψη τα παραπάνω, μπορούμε να πούμε ότι τα οικοδομικά τετράγωνα μπορούν να αποτελέσουν όχι απλά αδιάφορες όψεις του αστικού τοπίου αλλά αστικές οντότητες με βαρύτητα, σημασία, διαστάσεις. Έτσι λοιπόν, μέσα από την εφαρμογή των Ενεργών Οικοδομικών Τετραγώνων, η διαφάνεια μπορεί να αποκτήσει νόημα μέσα από την κλίμακα της πόλης και όχι μόνο μέσα από το κτίριο. Με τον τρόπο αυτό επιτυγχάνεται η ανάπτυξη της αντιληπτικής ικανότητας των πολιτών με την παροχή επιλογών κινήσεων και θεαμάτων, η προσαρμογή τους σε διαμορφωμένους αισθητικά χώρους, η δημιουργία άμεσης σχέσης με τον χώρο δράσης τους.

²² Gyorgy Kepes, (1968), *Language of Vision* στο Rowe & Slutzky, «The Mathematics of the Ideal Villa: Transparency: Literal and Phenomenal», Birkahaser, Basel, σελ. 160-1.

Τα Ενεργά Οικοδομικά Τετράγωνα συμβάλλουν θετικά και στην αίσθηση της συλλογικότητας και της συμμετοχής των κατοίκων στο περιβάλλον της πόλης, καθώς η ενοποίηση ακάλυπτων χώρων αλλά και η δημιουργία των δικτύων τους δρα θετικά σε μια κοινωνία της οποίας τα μέλη επιδιώκουν τη χρήση νέων χώρων και τη χρήση ενός ροϊκού συστήματος κινήσεων της πόλης δίνοντας ζωή σε ένα νεκρό μέχρι σήμερα τμήμα του αστικού ιστού.

Συμπεράσματα

Πέρα από τον επί μέρους απολογισμό, είναι βέβαιο ότι η συγκεκριμένη διπλωματική εργασία θα αποτελέσει την αφετηρία μιας συνεχούς προσπάθειας σε προσωπικό και ίσως και σε ευρύτερο επίπεδο για την ανάπτυξη εννοιών όπως η συμμετοχικότητα, η κοινή χρήση, η αστική κουλτούρα κ.ά.

Η μικρότερη οικιστική ενότητα της πόλης, το οικοδομικό τετράγωνο, «αγγίζει» το ζήτημα της βιωσιμότητας και κυρίως βοηθάει να αξιολογηθούν τα οφέλη που μπορούν να προσδώσουν στον υφιστάμενο πολεοδομικό ιστό οι ήπιες παρεμβάσεις. Η προσέγγιση των χαρακτηριστικών των οικοδομικών τετραγώνων εμβαθύνοντας στην κατεύθυνση της συμβολής των μικρών ακαλύπτων, αποτελεί μία καλή περίπτωση μελέτης για να απαντήσουμε σε ορισμένα ερωτήματα που ήταν η αφορμή εκπόνησης της παρούσας εργασίας και έχουν τεθεί στην αρχή. Ο σχεδιασμός στον ιδιωτικό αστικό χώρο έχει λάβει πολύ μεγαλύτερη έκταση από τον δημόσιο αστικό χώρο. Από την άλλη, η χρόνια εμπειρία μέσω πρακτικών εφαρμογών, κλίνει στην ενθάρρυνση της ανάπτυξης σε μικρές πολεοδομικές κλίμακες που μπορούν να συνεισφέρουν στην ανάκτηση του αστικού χώρου. Παρόλα αυτά, τα οικοδομικά τετράγωνα και ειδικότερα ο εσωτερικός χώρος τους, ενώ πρόκειται για αστικό χώρο μικρής κλίμακας και μάλιστα ιδιωτικό δεν έχει λάβει την προσοχή που τους άξιζε ή ακόμα την προσοχή που κάποιος θα περίμενε σύμφωνα με αυτά που προαναφέρθηκαν. Παρόλο που οι παρεμβάσεις πολεοδομικής κλίμακας σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου ή ακόμα και σε ομάδες οικοδομικών τετραγώνων συνιστούν λύσεις μικρού κόστους που μπορούν να αποφέρουν σημαντικά αποτελέσματα λειτουργικού και αισθητικού περιεχομένου, αυξάνοντας το βιοτικό επίπεδο των κατοίκων, αυτό ουσιαστικά δεν φάνηκε πουθενά. Όπως αναλύθηκε στις θεωρητικές προσεγγίσεις, αλλά και επιβεβαιώθηκε από τη μετέπειτα μελέτη, η σύνδεση των οικοδομικών τετραγώνων, των μικρότερων πολεοδομικών ενοτήτων, οδηγεί σε διαφορετικές-μεγαλύτερες κλίμακες της πόλης φτάνοντας σιγά σιγά σε αυτό που λέμε 'πόλη'. Έτσι λοιπόν, ο σχεδιασμός σε μικρές ενότητες του χώρου, εκτός από τα άμεσα οφέλη που προσφέρει σε αυτές τις ίδιες, προωθεί και την ανάπτυξη της βιωσιμότητας σε μεγαλύτερη κλίμακα, ενώ ταυτόχρονα έχει τη δυνατότητα ανάδειξης μιας ολόκληρης πόλης. Η ανάπτυξη σε μικρή αστική κλίμακα διευκολύνει τη διαχείριση του αστικού σχεδιασμού και ταυτόχρονα αυξάνει την κοινωνική αλληλεπίδραση μέσω της παγιοποίησης δυνατών τοπικών σχέσεων. Οπότε, τα οικοδομικά τετράγωνα μετατρέπονται σε εργαλεία διαχείρισης αστικού και παράλληλα κοινωνικού σχεδιασμού, και μπορούν να λειτουργήσουν ως «θύλακες» ανάπτυξης.

Η πορεία του οικοδομικού τετραγώνου στην ιστορία του αστικού σχεδιασμού, φανέρωσε το σημαντικό ρόλο που διαδραμάτιζε από την αρχή. Ως η μικρότερη πολεοδομική ενότητα στον αστικό χώρο, αντανακλά τις

εξελίξεις των παραγωγικών δυνάμεων, αλλά και τις κοινωνικές και πολιτικές αλλαγές, τις χωρικές και κοινωνικές σχέσεις σε κάθε περίοδο ανάπτυξης-αλλαγών και σχετίζεται τόσο με τη χρονική περίοδο που μια πόλη δομείται, όσο και με την κουλτούρα που επικρατεί, τις τεχνολογικές εξελίξεις και απαιτήσεις που εμφανίζονται και τις πολιτικές αντιλήψεις που επικρατούν. Αποτελεί δηλαδή ένα γεγονός της πόλης, ίσως το μικρότερο γεγονός που θα μπορούσε να υπάρξει, άρα θα μπορούσε να χαρακτηριστεί και ως ‘πυρήνας’ της πόλης.

Για τα ευρωπαϊκά δεδομένα, το οικοδομικό τετράγωνο αποτελεί στοιχείο και μία πολύ σημαντική κλίμακα του αστικού ιστού η οποία τέθηκε πολλές φορές στο επίκεντρο των αστικών μετασχηματισμών και αναπλάσεων. Λαμβάνοντας υπόψη τα διάφορα προγράμματα δράσεων και παράλληλα τις εφαρμογές ενοποίησης των ακάλυπτων χώρων και αξιοποίησής τους, καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι ο εσωτερικός ελεύθερης δόμησης χώρος των οικοδομικών τετραγώνων, ο ακάλυπτος χώρος σύμφωνα με τα ελληνικά δεδομένα, λαμβάνει ένα σημαντικό μέρος του αστικού πρασίνου και συνεχίζει να είναι ένας χώρος που συνεισφέρει στην αναζωογόνηση του αστικού τοπίου. Ωστόσο, σε αυτή την κατεύθυνση συντέλεσαν αρκετοί παράγοντες όπως η πολεοδομική οργάνωση, η νομοθεσία εκ μέρους της πολιτείας, η σχετική έλλειψη φαινομένων πελατειακών σχέσεων, η καλύτερη οικονομική κατάσταση των κρατών, η καλύτερη πληροφόρηση του κοινού για τις δυνατότητες αστικών αναπλάσεων και η δύναμη της συμμετοχικής διαδικασίας, καθώς και η νοοτροπία, οι κοινωνικές ιδιαιτερότητες, το ιδιοκτησιακό καθεστώς, οι μηχανισμοί παραγωγής του χώρου, ακόμα και οι κλιματικές συνθήκες.

Από την άλλη, ο κατακερματισμός της αστικής γης που υφίστατο στα ελληνικά δεδομένα δεν ενδείκνυται για χειρισμούς που προωθούν την ενοποίηση χώρων, ενώ η ‘ιδιαιτέρη’ αντίληψη της ιδιοκτησίας των πολιτών δεν ευνοεί διαδικασίες ενοποίησης των ακάλυπτων χώρων, καθώς το κυρίαρχο ουσιαστικά εμπόδιο είναι η άρνηση των ιδιοκτητών. Αν ανατρέξουμε σε αναφορές που προηγήθηκαν, θα δούμε ότι παρά τις μελέτες και προσπάθειες αξιοποίησης των άρθρων 12 και 13 του ΓΟΚ ’85, οι μοναδικές περιπτώσεις εφαρμογών του εργαλείου των Ενεργών Οικοδομικών Τετραγώνων είναι στο Δήμο Ταύρου στην Αθήνα και στην Καλαμαριά Θεσσαλονίκης. Το γεγονός αυτό οδηγεί σε μία βασική εκδοχή. Οι προσπάθειες αναβάθμισης των οικοδομικών τετραγώνων γίνονται μεμονωμένα, κάτι που περιορίζει τις μετέπειτα επεμβάσεις, ενώ αντίστοιχα ο ρόλος των Ενεργών Οικοδομικών Τετραγώνων δεν έχει αναζητηθεί αρκετά σαν δίκτυο μέσα στην πόλη. Ακόμα και η πορεία του οικοδομικού τετραγώνου μέσα σε μια σειρά Γενικών Οικοδομικών Κανονισμών δεν έχει να επιδείξει κατευθύνσεις ουσιαστικές και υλοποιησμες που θα επίλυαν αστικά προβλήματα.

Έτσι λοιπόν, η αδυναμία του θεσμικού πλαισίου, η έλλειψη πολιτικής βούλησης, η έλλειψη ενδιαφέροντος κατασκευαστικού τομέα, το ιδιόμορφο ιδιοκτησιακό καθεστώς και η νοοτροπία των πολιτών είναι οι σημαντικότεροι λόγοι αδυναμίας εφαρμογής των Ενεργών Οικοδομικών Τετραγώνων ή ακόμα και εργαλείων

αντίστοιχων στον ελληνικό χώρο. Η ενημέρωση και πληροφόρηση στο ευρύ κοινό η οποία εκλείπεται αυτή τη στιγμή, θα αντικαταστήσει το φόβο της απώλειας ιδιοκτησίας (αστικής γης) των πολιτών και χρηστών των πυκνοδομημένων κέντρων των πόλεων μέσω της συνένωσης των επί μέρους ακάλυπτων χώρων συνοδευόμενη ταυτόχρονα από επιτυχημένες εφαρμογές και υφιστάμενα κίνητρα (περιβαλλοντικά, κοινωνικά, οικονομικά). Η ενημέρωση των μηχανικών στοχεύει στη γνωριμία με το υπάρχον πλαίσιο, καθώς και στην προώθηση δράσεων και πρωτοβουλιών για την ενδυνάμωση του ρεύματος υπέρ της αναγκαιότητας των επεμβάσεων ανάπλασης σε κλίμακα οικοδομικού τετραγώνου. Τέλος, η τοπική και κεντρική εξουσία θα πρέπει να συνειδητοποιήσουν την ίδια την ύπαρξη του προβλήματος υποβάθμισης των πόλεων και να λάβουν και να στηρίζουν σημαντικές αποφάσεις με προσανατολισμό το θέμα των ήπιων αναπλάσεων.

Όμως, αν και αυτές οι δύο περιπτώσεις εφαρμογών του εργαλείου των Ενεργών Οικοδομικών Τετραγώνων είναι αντικρουόμενες, αφού στην πρώτη περίπτωση πρόκειται για συγκρότημα κοινωνικής κατοικίας και στη δεύτερη για εθελοντική παραχώρηση ιδιωτικής περιουσίας από μέρους των ιδιοκτητών, μπορούν να ερμηνευτούν και με διαφορετικό τρόπο. Σίγουρα οι ενιαίοι ακάλυπτοι χώροι οικοδομικών τετραγώνων είναι λειτουργικοί και εύκολα εφαρμόσιμοι σε κοινωνικά συγκροτήματα κατοικίας όπως η περίπτωση Δήμου Ταύρου, όπου αναγκαστικά οι ιδιοκτήτες αποδέχονται τους όρους διαβίωσης και δεν ανησυχούν για τα δικαιώματα ιδιοκτησίας τους. Το γεγονός όμως ότι εφαρμόστηκε το εργαλείο των Ενεργών Οικοδομικών Τετραγώνων με τη σύμφωνη γνώμη των ιδιοκτητών (περίπτωση Δήμου Καλαμαριάς), μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι όλα είναι πιθανά να συμβούν αν υπάρξει η κατάλληλη ενημέρωση και πληροφόρηση από τη μεριά του κράτους στους πολίτες-ιδιοκτήτες. Αυτό βέβαια μπορεί να πάρει αρκετό χρόνο ώστε να εισβάλει στο υποσυνείδητο των κατοίκων, αλλά έστω κι έτσι μπορεί να βγάλει πολύ ωραία αποτελέσματα.

Μέσα από όλη τη μελέτη που προηγήθηκε για την κλίμακα του οικοδομικού τετραγώνου και κυρίως για τους ακάλυπτους χώρους που κρύβονται εντός αυτών, λαμβάνοντας υπόψη και την ευρωπαϊκή εμπειρία, ενισχύεται ακόμη περισσότερο η πεποίθηση ότι η εφαρμογή των Ενεργών Οικοδομικών Τετραγώνων επιφέρει θετικές επιπτώσεις στον αστικό σχεδιασμό της χώρας μας. Κάτω από αυτή την παραδοχή, η ενοποίηση των αδόμητων δημόσιων χώρων και με τους ιδιωτικούς ακάλυπτους θα δημιουργήσει έναν μεταβατικό χώρο, ανάμεσα στους δημόσιους-κοινόχρηστους χώρους και τους ιδιωτικούς και θα συμβάλλει στη σύνδεση αυτών με παρόμοιους χώρους γειτονικών οικοδομικών τετραγώνων και ευρύτερους δημόσιους χώρους. Η αξιοποίηση των οικοδομικών τετραγώνων, χρησιμοποιώντας ως εργαλείο τους ακάλυπτους χώρους, μπορεί να συμβάλλει στον επαναπροσδιορισμό της σχέσης του ανθρώπου με το περιβάλλον - χώρο διαμορφώνοντας εκ νέου τόσο τη φυσική μορφή της πόλης όσο και τη διαχείριση των ζωτικών λειτουργιών της. Βέβαια, οι ακάλυπτοι χώροι της

πόλης εκπληρώνουν δύο συμπληρωματικούς μεταξύ τους ρόλους. Αρχικά, αποτελούν χώρους 'ανοικτούς' προς τα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος, επιτρέποντας την παρουσία, και ως ένα βαθμό, τη λειτουργία της φύσης στο δομημένο περιβάλλον, επηρεάζοντας ευνοικά το μικροκλίμα και την ποιότητα του περιβάλλοντος της πόλης, ενώ παράλληλα φέρουν ένα μεγάλο μέρος της κοινωνικής ζωής στην πόλη, ως τόποι επιμέρους κοινωνικών δραστηριοτήτων ή ως χώροι κίνησης ή στάσης μέσα στο πλέγμα των κελυφών, δραστηριοτήτων και ροών του δομημένου περιβάλλοντος.

Καλώς ή κακώς το εργαλείο των Ενεργών Οικοδομικών Τετραγώνων απαιτεί τη συμμετοχή ενός μεγάλου αριθμού ανθρώπων με διάφορες και πολύπλευρες ιδιότητες. Είναι ίσως μία ευκαιρία για μία γενικότερη ενεργοποίηση τόσο της αστικής συνείδησης των πολιτών όσο και της αρχιτεκτονικής και πολεοδομίας. Τα Ενεργά Οικοδομικά Τετράγωνα μπορούν να εξελιχθούν σε κάτι παραπάνω από ένα απλό πολεοδομικό εργαλείο και να αποτελέσουν ένα θεσμό, ένα κίνητρο για κάτι καινούριο, μία προσπάθεια για βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης στα αστικά κέντρα, μία ευκαιρία για αναθεώρηση των απόψεών μας για την εικόνα και τη λειτουργικότητα των πόλεών μας, έναν τρόπο να ανακτήσουμε χαμένες ποιότητες τόσο στις κοινωνικές σχέσεις όσο και στο αστικό περιβάλλον.

Ωστόσο, στα πλαίσια της οικονομικής κρίσης που επικρατεί, μπορεί κάποιος να αναλογιστεί πόσο δύσκολη είναι η εφαρμογή τέτοιων ενεργειών ακόμα και σε περιπτώσεις κοινωνικής κατοικίας όπου χρειάζονται οικονομικοί πόροι. Μέσα σ' αυτό το πλαίσιο έγινε μία προσπάθεια ανίχνευσης των δυνατοτήτων που μπορούν να υπάρξουν στη χώρα μας. Εκεί που καταλήξαμε όμως είναι ότι οι χώρες που υπέστησαν επιπτώσεις από την αλλαγή στη διάρθρωση της οικονομίας τους προσπάθησαν σταδιακά να υιοθετήσουν μια νέα λογική ανάπτυξης με διττό στόχο- ποιότητα ζωής, περιβάλλον -παρά τη διαπιστωμένη ύφεση σε ορισμένους τομείς της οικονομίας τους. Είναι επίσης προφανές ότι η βελτίωση της εικόνας του αστικού περιβάλλοντος παίζει καθοριστικό ρόλο στην ανασυγκρότηση και ανάπτυξη των πόλεων. Η ανάγκη αντίληψης του τόπου, του κοινωνικά βιωμένου και λειτουργικά οργανωμένου χώρου, από τους κατοίκους και από τους επισκέπτες, σε συνδυασμό με την ιστορία της πόλης και τον ήδη διαμορφωμένο ιστό, καθιστά πρόδηλη την ανάγκη να διατηρηθούν οι πόλεις, να αναγεννηθούν, και όχι να συνεχίσουν την πορεία προς την παρακμή.



Βιβλιογραφία

Ελληνική βιβλιογραφία

- Αθανασάκης Α.Μ., Κουσουρήs Θ.Σ., (1999) *Περιβάλλον και Οικολογία στην Εκπαίδευση*, Αθήνα: Εκδόσεις Δαρδανός.
- Ανδρεαδάκη-Χρονάκη Ε. (2008), «Η βιωσιμότητα του δομημένου χώρου». *Περιοδικό Αρχιτέκτονες*, Τεύχος Νο 70 Β, σσ. 56-59.
- Ανδρικοπούλου Ε., Γιαννακού Α., Καυκαλάς Γ. και Πιτσιάβα-Λατινοπούλου Μ. (2007), *Πόλη και Πολεοδομικές Πρακτικές για τη Βιώσιμη Αστική Ανάπτυξη*, Αθήνα: Κριτική.
- Αραβαντινός Α. (1984), *Στοιχεία Πολεοδομίας*, ΕΜΠ.
- Αραβαντινός, Α., Κοσμάκη Π. (1988), *Υπαιθριοί χώροι στην πόλη*, Έκδοση ΕΜΠ, Αθήνα.
- Αραβαντινός Α. (1997), *Πολεοδομικός σχεδιασμός για τη βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*, Αθήνα: Εκδόσεις Συμμετρία.
- Ασπρογέρακας Ε., Σερράος Κ., (2011), «Οργανωμένη πολεοδομική ανάπτυξη. Η εμπειρία του Αμβούργου: από τη δεκαετία του 1950 στο πέρασμα στον 21ο αιώνα». *Περιοδικό Αειχώρος*, Τεύχος 16.
- Βαΐου Ν. κ. ά. , (1999), *Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων : Διεπιστημονικές προσεγγίσεις αστικής ανάλυσης και πολιτικής*, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.
- Βαλερίδης Γ. (1999), *Προτεινόμενο πλαίσιο οικιστικών αναπλάσεων στον αστικό και περιαστικό ελληνικό χώρο. Κοινωνικές, θεσμικές επιχειρησιακές πολεοδομικές συνιστώσες*, Διδακτορική Διατριβή, ΕΜΠ Αθήνα.
- Βλαχονάσιου Ε., (2001), *Χώρος, κίνηση και διαφάνεια* στο: ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ, *Περιοδικό Αρχιτέκτονες* Τεύχος Νο 28 Β, σσ. 33
- Benevolo L., (1997), *Η πόλη στην Ευρώπη*, Εκδόσεις Ελληνικά Γράμματα.
- Γεμεντζή Γ., (2009), *Μεθοδολογία Σχεδιασμού: Παράμετροι Και Αρχές Βιώσιμου Πολεοδομικού Σχεδιασμού*, Πανεπιστημιακές Σημειώσεις ΤΜΧΑ ΑΠΘ.
- Γεροντίδου Χ., (2010), *Αστικό πράσινο. Παράμετρος πολεοδομικής οργάνωσης*, Ηλεκτρονική πρόσβαση στο: <http://invenio.lib.auth.gr/record/125490?ln=el> [Πρόσβαση: 6-9- 2012].
- Γκιζέλη, Β.Δ., (2004), «Κοινωνικοί και πολεοδομικοί μετασχηματισμοί πριν και μετά την Μικρασιατική Καταστροφή» στο *Η ιστορία της ελληνικής πόλης*, Αθήνα: Ερμής.
- Γοσπονδίνη Α., (2000), «Ο ανταγωνισμός των Ευρωπαϊκών πόλεων και οι νέες 'χρήσεις' του αστικού σχεδιασμού: Μια πρόκληση για τις Ελληνικές πόλεις», στο Χωροταξία, Πολεοδομία και Περιφερειακή Ανάπτυξη (2000), *Δεκαεπτά κείμενα για το σχεδιασμό, τις πόλεις και την ανάπτυξη*, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.
- Εργαστήριο Αστικού Περιβάλλοντος ΕΜΠ/ΥΠΕΧΩΔΕ (1992), *Ανάπλαση κεντρικών περιοχών κατοικίας. Μελέτη περίπτωσης Κάτω Πατήσια*. Ερευνητές: Π. Κοσμάκη, Ι. Λιάπης, Δ. Λουκόπουλος, Μ. Μαντουβάλου, Ι. Πολύζος, Ηλεκτρονική πρόσβαση στο: courses.arch.ntua.gr/fsr/112061/kato%20patisia.pdf.

- Ζαγοριανάκος Ε., (2002), Οικονομία, Περιβάλλον και Βιώσιμη Ανάπτυξη: Βασικές έννοιες της επιστήμης των οικονομικών του περιβάλλοντος, Ηλεκτρονική πρόσβαση στο: http://www.ekke.gr/estia/Cooper/EZagorian/Econ_Env_SustDevel.htm [Πρόσβαση: 6-3-2013].
- Κοκαλάκη Χ. (2008), «Η Συμβολή Των Ιδιωτικών Ακάλυπτων Χώρων Στη Βελτίωση Του Μικροκλίματος», Διπλωματική Μεταπτυχιακή Εργασία ΕΜΠ, Αθήνα.
- Κομνηνός, Ν. (1986), *Θεωρία της Αστικότητας III. Αστικός Σχεδιασμός και Κατασκευή της Πόλης*, Αθήνα, Σύγχρονα Θέματα.
- Καραμάνου Ζ., (1997), *Αποκατάσταση, επανάχρηση κτιρίων και συνόλων: Αναβάθμιση προβληματικών οικιστικών περιοχών*, Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Γιαχούδη-Γιαπούλη.
- Καραμάνου Ζ.- Ροδολάκης Ν., (2005), *Οργάνωση και αρχιτεκτονική των εμπορικών συγκεντρώσεων*, Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Γιαχούδη-Γιαπούλη.
- Καρύδης Δ. Ν. (2006), *Τα Επτά Βιβλία της Πολεοδομίας*, Αθήνα: Εκδόσεις Παπασωτηρίου & ΣΙΑ Ο.Ε.
- Κοσμάκη Π., Λουκόπουλος Δ., (2008), Αστικά κενά-Μικρά πάρκα, Περιοδικό *Monumenta*, Τεύχος 1: Αστικός Χώρος και Αστικό Πράσινο.
- Κοσμόπουλος Π., (2004), *Περιβαλλοντικός σχεδιασμός*, Θεσσαλονίκη: University Studio Press.
- Κουκλαδάς Σ. (2002), *Αξιολόγηση Του Αστικού Και Περιαστικού Πράσινου - Περίπτωση Του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Των Αθηνών*, Διδακτορική Διατριβή, Σχολή Γεωτεχνικών Επιστημών, Τμήμα Δασολογίας Και Φυσικού Περιβάλλοντος ΑΠΘ.
- Κουόμο Μ., Μπλέτσα Α., Πετρίδου Κ., Σαρβάνη Π. (2007), «Πόλη Πράσινο», Θεσσαλονίκη: *ΤΕΕ-ΤΚΜ.*, Τεύχος 331, σσ. 11-14, Ηλεκτρονική πρόσβαση στο: http://portal.tee.gr/portal/page/portal/teetkm/GRAFEIO_TYPOY/TECHNOGRAFIMA_2007/%D4%C5%D7%CD%CF%C3%D1%C1%D6%C7%CC%C1%20331/331_11_12_13_14.pdf [πρόσβαση 18 Δεκεμβρίου 2012].
- Κουροπαλάτης Π. (1998), «Ενοποίηση ακάλυπτων χώρων οικοδομικών πολυγώνων-πρόταση υλοποίησης», *Τεχνικά Χρονικά: Διμηνιαία Έκδοση ΤΕΕ*, Ιαν.-Φεβρ. 1998 ; τεύχ.1 , σ.5-9.
- Κρεμέζη Δημητσάνου Α., (2009), *Νεοκλασσικά σπίτια της Αττικής*, ΕΜΠ Αθήνα.
- Κυριαζής Α. Δ. (2008), *Δυνατότητες αναβάθμισης του ιστού των ελληνικών αστικών κέντρων. Ο ρόλος του Ενεργού Οικοδομικού Τετραγώνου*, Διδακτορική διατριβή, ΑΠΘ Θεσσαλονίκη.
- Λουκόπουλος Δ., Πολύζος Ι., Πυργιώτης Ι., Τούντα Φ. (1990), *Δυνατότητες και προοπτικές των προγραμμάτων ανάπλασης – Προτάσεις για ένα νέο οργανωτικό σχήμα*, ΕΜΠ, Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Τομέας Πόλη & Κοινωνικές πρακτικές, Γενική Γραμματεία Έρευνας & Τεχνολογίας, Ελληνική Εταιρία Τοπικής Ανάπτυξης & Αυτοδιοίκησης, Ηλεκτρονική πρόσβαση στο: courses.arch.ntua.gr/fsr/.../BLE_VIVLIO_diorthomeno%5B1%5D.pdf [πρόσβαση 6-11-2012].
- Μαλούτας Θ., (2000), *Κοινωνικός και οικονομικός Άτλας της Ελλάδας, Οι πόλεις*, Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών, Εργαστήριο Χωρικής Ανάλυσης και Θεματικής Χαρτογραφίας, Τόμος 1, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.

- Μαράτου Κομνηνού Θ., (2004), «Υπόγειοι χώροι στάθμευσης σε ενοποιημένους ακάλυπτους χώρους», Περιοδικό *Κτίριο* - Επιστημονική Έκδοση, Τεύχος Α-Β 2004, Ηλεκτρονική πρόσβαση στο: <http://www.ktirio.gr/innet/UsersFiles/sa/documents/SCarticles/2004-27.pdf> [Πρόσβαση: 15-12- 2012].
- Μητούλα Ρ., (2006), *Βιώσιμη Περιφερειακή Ανάπτυξη Στην Ευρωπαϊκή Ένωση & Ανασυγκρότηση Του Ελληνικού Αστικού Περιβάλλοντος*, Αθήνα: Σταμούλης.
- Μπίρης Μ., (1987), *Μισός αιώνας αθηναϊκής αρχιτεκτονικής 1875-1925*, Αθήνα: Μέλισσα.
- Μπούτου – Λεμπέση Ε., (2009), *Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός – Κωδικοποίηση & Ανάλυση, Δομική Ενημέρωση*, Ειδική Έκδοση, Αθήνα.
- Νικολαΐδου Σ., (1993), *Η κοινωνική οργάνωση του αστικού χώρου*, Αθήνα: Εκδόσεις.
- Παλαιολόγου Γ., (2009), *Patterns of housing development in Athens from the early 19th century to post – modernism; an urban scale perspective*, Διπλωματική εργασία μεταπτυχιακού: Advanced Architectural Studies, Barlett University, London.
- Πολυχρονόπουλος Δ., (2002), «Περιβαλλοντικές διαστάσεις του σχεδιασμού στον αστικό χώρο. Η πρόκληση της εφαρμογής βιοκλιματικών αρχών από το κτίριο στην πόλη», Πρακτικά 10^{ου} Πανελληνίου Αρχιτεκτονικού Συνεδρίου, *Η αρχιτεκτονική και η ελληνική πόλη στον 21 αιώνα*, ΣΑΔΑΣ, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, Αθήνα.
- Ροδολάκης Ν., (1997), *Από την πολεοδομία-χωροταξία στην περιφερειακή ανάπτυξη*, Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Δεδούση.
- Σαρηγιάννης Γ., (2002) «Η ιστορική διάσταση της αντίθεσης δημόσιου και ιδιωτικού», στο Περιοδικό ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ, Τεύχος 34, Ιούλιος – Αύγουστος 2002. *Αρχιτέκτονες: Το ιδιωτικό σύμπαν ως νέος δημόσιος χώρος;*
- Σαρηγιάννης Γ., (2012), «Η εξέλιξη των ιδεών στην πολεοδομία και τις μεταφορές από τον μεσοπόλεμο ως σήμερα», Πανεπιστημιακές Σημειώσεις στα πλαίσια του μαθήματος *Μεταφορικά συστήματα πόλεων-εφαρμογές*.
- Σπυριδωνίδης Κ.Β., (1988), *Αστικός σχεδιασμός και χειρισμός του νοήματος στη σύγχρονη σχεδιαστική πρακτική*, Διδακτορική διατριβή, Θεσσαλονίκη.
- Τζάκου (1978), «Η εξέλιξη της πολυκατοικίας στην Αθήνα μετά τον πόλεμο», Περιοδικό *Αρχιτέκτονες*, Τεύχος 12, σσ. 131-143
- Τζώρτζη Τ., (2010), *Η Συμβολή Του Πρασίνου στη Βελτίωση Του Μικροκλίματος*, ΥΠΕΚΑ
- Φιλίππιδης Δ., (1990), *Για την Ελληνική Πόλη: Μεταπολεμική Πορεία και Μελλοντικές Προοπτικές*, Αθήνα: Θεμέλιο.
- Χριστοφιλάκη Σ., (2009), *Οικιστική ανάπτυξη του δήμου Άνω Λιοσίων μετά το σεισμό του 1999*, Εργασία ΔΠΜΣ: Πολεοδομία Χωροταξία στα πλαίσια του μαθήματος Προσεγγίσεις του σχεδιασμού στην Ελλάδα, ΕΜΠ, Αθήνα.
- Hall T. (2005), *Αστική Γεωγραφία*, Αθήνα: Κριτική.

Φορείς, Ενώσεις, Ινστιτούτα, Οργανισμοί

- Βιβλιοθήκη του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης (ΑΠΘ)
<http://www.nebula.lib.auth.gr>
- Βιβλιοθήκη του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου (ΕΜΠ)
<http://www.lib.ntua.gr>
- Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών
<http://www.ekke.gr>
- Ευρωπαϊκός Οργανισμός για την Κοινωνική, Συνεταιριστική και Δημόσια Κατοικία
<http://www.housingeurope.eu/>
- Πανελλήνια Ένωση Αρχιτεκτόνων
<http://www.sadas-pea.gr/>
- Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (Τ.Ε.Ε.):
<http://www.tee.gr>
- Τεχνικό Περιοδικό «Κτίριο»
<http://www.ktirio.gr>
- Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.)
<http://www.minenv.gr>
- Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός Π.Δ. 3/22-4-1929 (ΦΕΚ Α' 155)
- Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός Β.Δ. 9/30-9-1955 (ΦΕΚ Α' 266)
- Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (ΦΕΚ 363Α/74)
- Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (ΦΕΚ 210Α/18-12-1985)
- Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (Ν.4047 ΦΕΚ 79Α 9.4.2012)
- ΦΕΚ 285 Δ' Ν. 10788/5.3.2004 «Έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων (standards) και ανώτατα όρια πυκνοτήτων»

Ξενόγλωσση βιβλιογραφία

- Alchian A., Demsetz H. (1973), *The Property Rights Paradigm*, *Journal of Economic History*, No 33: 16-27.
- Carmona M., Heath, T., Oc, T., Tiesdell, S. (2003), *Public Places—Urban Spaces. The Dimensions of Urban Design*, London: Architectural Press.
- Hall P., (1998), *Cities in Civilization: Culture, Technology, and Urban Order*, London, Pantheon Books.
- Hall P., (2002), *Cities of Tomorrow*, London: Blackwell Publishers.
- Jenks M., Burton E. and Williams K. (2000), *Achieving sustainable urban form*, London, Spon Press.
- Jenks M., Dempsey N., (2005), *Future forms and design for sustainable cities*, London: Architectural Press
- Lind O. – Lund A. (2005), *Copenhagen Architecture guide*, Kobenhavn: Danish Architectural Press.
- Madjarian G. (1991), *L'invention de la propriété: de la terre sacrée à la société marchande*, L'Harmattan, Paris.
- Musterd S., Ostendorf W. (2008), «Integrated urban renewal in The Netherlands: a critical appraisal», *Urban Research & Practice*, No 1, pp. 78-92, Ηλεκτρονική πρόσβαση στο: <http://www.tandfonline.com/doi/pdf/10.1080/17535060701795389> [Πρόσβαση: 20-12- 2012]
- Newman P., Jennings I., (2008), *Cities as sustainable ecosystems*, Island Press.
- North D. (1990), *Institutions, institutional change and economic performance*, NY: Cambridge University Press.
- Panerai P., (2004), *Urban Forms: The Death and Life of the urban block*, Architectural Press, Ηλεκτρονική πρόσβαση στο: <http://www.scribd.com/doc/60003624/Urban-Forms-The-Death-and-Life-of-the-Urban-Block> [Πρόσβαση: 20-4- 2013].
- Register R. (2006), *Ecocities: Rebuilding Cities In Balance With Nature*, Canada: New Society Publishers.
- Rossi A., Grassi G., (1979), «Unita residential S. Rocco, Monza, 1966», *Lotus International* No 7/1979.
- Spreiregen P. D., (1965), *Urban Design: The Architecture of Towns and Cities*, New York: McGraw-Hill Book Company.
- Stübgen J., (1890), *Der Städtebau. Darmstadt*.
- Thompson C. (2002), «Urban Open Space In The 21st Century», *Landscape And Urban Planning*, No 60 (2), pp. 59-72.
- Thomsen K. B. (2012), «Modernism and Urban Renewal in Denmark 1939-1983», 11th Conference on Urban History, EAUH, Prague, 29 August-1 September 2012 Ηλεκτρονική πρόσβαση στο: <http://www.byhistorie.dk/filer/Modernism-and-Urban-Renewal-in-Denmark-1939-1983.pdf>.
- Turner T., (1995), «Greenways, Blueways, Skyways And Other Ways To A Better London», *Landscape And Urban Planning*, No 33 (1) pp. 129.
- Whitehead C., Scanlon K., (2007), *Social Housing in Europe*, London: LSE.

Διαδίκτυο

- Berlin Land Use Plan, (2007) Ηλεκτρονική πρόσβαση στο: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp/pix/erlaeuterungen_fnp/Contents_and_Conventional_Signs_col.pdf [Πρόσβαση: 6-6-2013].
- Bretschneider B., (2010), Greening Viennese urban fabric: Urban renewal and street improvement, Ηλεκτρονική πρόσβαση στο: http://www.academia.edu/447183/GREENING_VIENNESE_URBAN_FABRIC_URBAN_RENEWAL_AND_STREET_IMPROVEMENT [Πρόσβαση: 6-6-2013].
- Carter J., Kazmierczak, A., (2010), «Adaptation to climate change using green and blue infrastructure. A database of case studies. Berlin: The Biotope Area Factor» Ηλεκτρονική πρόσβαση στο: <http://www.grabs-eu.org/membersArea/files/berlin.pdf> [Πρόσβαση: 6-6-2013]
- Cereda V., (2009), «Compact City and Densification Strategies The Case of Gothenburg», Ηλεκτρονική πρόσβαση στο: [http://www.bth.se/fou/cuppsats.nsf/all/038af49064d8f63dc12575ce00708945/\\$file/850205-P728%20Thesis%20Valentina%20Cereda.pdf](http://www.bth.se/fou/cuppsats.nsf/all/038af49064d8f63dc12575ce00708945/$file/850205-P728%20Thesis%20Valentina%20Cereda.pdf), [Πρόσβαση: 20-4- 2013].
- Demsetz H. (1967) «Toward a theory of property rights, American Economic Review», Ηλεκτρονική πρόσβαση στο: http://www.econ.ucsb.edu/~tedb/Courses/Ec100C/Readings/Demsetz_Property_Rights.pdf [Πρόσβαση: 20-6- 2013].
- Fassmann H., Hatz G. (2008), «Urban Renewal in Vienna» Ηλεκτρονική πρόσβαση στο: http://www.academia.edu/189782/Urban_Renewal_in_Vienna [Πρόσβαση: 6-6- 2013].
- 4th International Conference of the International Forum on Urbanism, (2009), «The New Urban Question – Urbanism beyond Neo-Liberalism Towards new Architectural and urban models; The Dutch urban block, public domain and city economy Ηλεκτρονική πρόσβαση στο: http://newurbanquestion.ifou.org/proceedings/6%20The%20Design%20of%20the%20New%20Urban%20Space/full%20papers/D082_S_Komossa_Dutch_Urban_Block_Captions_Reviewed.pdf [Πρόσβαση: 6-4-2013].
- Krier L., (1978), «The reconstruction of the city», Ηλεκτρονική πρόσβαση στο: <http://stuff.mit.edu/afs/athena/course/4/4.163j/OldFiles/BOSTON%20SP%202011%20STUDIO/Urban%20Design%20Docs/03.%20Urban%20Design%20Reader/L.%20Krier%20Urban%20Components.pdf> [Πρόσβαση: 2-1- 2013].
- Legislative Council Secretariat FS06/07-08 FACT SHEET Overseas Duty Visit Panel on Development Ηλεκτρονική πρόσβαση στο: <http://www.legco.gov.hk/yr07-08/english/sec/library/0708fs06-e.pdf> [Πρόσβαση: 6-6-2013].
- National profile on land ownership in urban regeneration – Denmark Ηλεκτρονική πρόσβαση στο: http://vbn.aau.dk/files/13211201/National_profile_on_land_ownership_in_urban_regeneration_-_VBN.pdf [Πρόσβαση: 6-4-2013].
- Πανελλήνια Ένωση Αρχιτεκτόνων, Τεύχος 28 Περίοδος Β Ιούλιος–Αύγουστος 2001, Ηλεκτρονική πρόσβαση στο: http://www.sadas-pea.gr/old/ARXITEKTONES_28.pdf [Πρόσβαση: 6-12- 2012].

- Strategy Report Metropolitan Region Berlin-Brandenburg, Ηλεκτρονική πρόσβαση στο: http://gl.berlinbrandenburg.de/imperia/md/content/bbgl/publikationen/strategyreport_engl.pdf [Πρόσβαση: 6-11- 2012].
- Susanne K. (2010), «The Dutch urban block and the public realm Models rules ideals» Ηλεκτρονική πρόσβαση στο: <http://www.scribd.com/doc/40218699/The-Dutch-urban-block-and-the-public-realm-Models-rules-ideals-preview> [Πρόσβαση: 6-4-2013].
- Sustainable Urban Renewal 2009-2013 A sustainable strategy for buildings renewal and communal courtyards, Ηλεκτρονική πρόσβαση στο: http://www.eukn.org/E_library/Housing/Housing_Quality/Housing_Improvement/Sustainable_Urban_Renewal_2009_2013_%E2%80%93_A_sustainable_strategy_for_building_renewal_and_communal_courtyard_improvement_in_the_City_of_Copenhagen [Πρόσβαση: 6-6-2013].
- Swedish National Board of Housing, Building and Planning and Swedish National Committee on Agenda 21 and Habitat, 2001, “Swedish Municipalities and the sustainable development of towns, cities and communities - Examples of Habitat – oriented work, Ηλεκτρονική πρόσβαση στο: http://www.boverket.se/global/webbokhandel/dokument/2001/swedish_municipalities.pdf [Πρόσβαση: 6-6- 2013].
- Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, Τεύχος 455 Ιανουάριος 2013, Ηλεκτρονική πρόσβαση στο: http://portal.tee.gr/portal/page/portal/teetkm/GRAFEIO_TYPOY/TEXNOGRAFHMA_2013/TEXNOGRAFHMA_455/TEXNO%20455%204_6_22.pdf [Πρόσβαση: 6-3- 2013].

Κατάλογος εικόνων - σχεδίων

- Σχέδιο 1: Γραμμική, ακτινική και ομόκεντρα διάταξη χώρων πρασίνου (Πηγή: Κουκλαδάς, 2002).....9
- Σχέδιο 2: Τυπικά πράσινα δίκτυα (parkway, raveway, cycleway, glazeway, skyway) (Πηγή: Turner, 1995).....9
- Σχέδιο 3: Τύποι οικοδομικών τετραγώνων (Πηγή:<http://library.iyte.edu.tr/tezler/master/sehirplanlama/T000303.pdf>).....16
- Σχέδιο 4: Τα μοντέλα του Krier: προκύπτοντα, κυρίαρχα και συζυγή (Πηγή:<http://library.iyte.edu.tr/tezler/master/sehirplanlama/T000303.pdf>).....17
- Σχέδιο 5: Η μεσαιωνική πόλη της Μαδρίτης (Πηγή: Google earth).....18
- Σχέδιο 6: Το ιστορικό κέντρο της Μπολώνια στην Ιταλία (Πηγή:<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?p=97843496>).....18
- Σχέδιο 7: Τμήμα της μεσαιωνικής πόλης στο Τολέδο (Πηγή: Benevolo, 1997).....19
- Σχέδιο 8 α,β: Ο διαχωρισμός των οικοδομικών τετραγώνων με τη χάραξη δρόμων (Πηγή: Panerai, 2004).....21
- Σχέδιο 9 α,β: Η κατάτμηση των οικοπέδων σε οικοδομικά τετράγωνα τριγωνικού και ορθογώνιου σχήματος (Πηγή: Panerai, 2004).....21
- Σχέδιο 10: Οι κοινόχρηστες αυλές των οικοπέδων (Πηγή: Panerai, 1997).....22

- Σχέδιο 11 α,β: Εξωτερικός και εσωτερικός χώρος του οικοδομικού τετραγώνου. Διαφορά ανάμεσα στην μπροστινή και πίσω όψη του κτιρίου (Πηγή: Claessens, 1997).....22
- Σχέδιο 12: Το προάστιο Hampstead (Πηγή: Panerai, 2004).....23
- Σχέδιο 13: Η κατανομή των αστικών χώρων πρασίνου σε μια τυπική γειτονιά της πόλης Welwyn. (Πηγή: Γλαντζή, Ράμφου, 2012).....24
- Σχέδιο 14: α) Η κλειστή τυπολογία (The close) στην πόλη Welwyn, β) μία άποψη του εσωτερικού χώρου του «κλειστού» (Πηγή: Panerai, 1997).....24
- Σχέδιο 15: Η πρόταση του Le Corbusier για την ‘Ville Radieuse’, μια ‘σύγχρονη πόλη’, το 1922 στο Salon d’ Automne του Παρισιού (Πηγή: <http://www.planetizen.com/node/46262>).....26
- Σχέδιο 16: Ville Radieuse- η σχέση του νέου με το παλιό τετράγωνο (Πηγή: Αλεξίου, Φωτοπούλου, 2008).....26
- Σχέδιο 17: Οικοδόμηση καθ’ ύψος στη Μασσαλία. Παράθεση διαφορετικών κτιρίων σε κάθετο οικοδομικό τετράγωνο (Πηγή: Claessens, 1997).....26
- Σχέδιο 18 α, β: Πρόγραμμα οργανωμένης δόμησης κατοικίας στο Βερολίνο Südliches Tiergartenviertel, Ο.Τ. 647 (Πηγή:<http://f-iba.de/stadthausquartier-luetzowstrasse/>).....28
- Σχέδιο 19: Οι εσωτερικές αυλές στην πίσω όψη των κτιρίων (Πηγή: <http://f-iba.de/stadthausquartier-luetzowstrasse/>).....28
- Σχέδιο 20: Πρόγραμμα οργανωμένης δόμησης κατοικίας στο Βερολίνο Südliches Tiergartenviertel, Ο.Τ. 220 (Πηγή:<http://f-iba.de/wohnbau-am-weststrand-des-luetzowplatzes/>).....29
- Σχέδιο 21: Γενική διάταξη του συγκροτήματος κατοικίας Steilshoop στο Αμβούργο, 2010 (Πηγή: <http://www.patrickhh.de>).....29
- Σχέδιο 22: Άποψη του συγκροτήματος Steilshoop από τα ανατολικά (Πηγή: Ασπρογέρακας, Σερράος, 2011).....30
- Σχέδιο 23: Ανοικοδόμηση των περιοχών στο Βερολίνο και Hamburg-Bamberg, Hochbahnschleife πριν και μετά τον Β’ Παγκόσμιο Πόλεμο (Πηγή: Αραβαντινός, 1997).....30
- Σχέδιο 24: Οικιστικό συγκρότημα 5.000 κατοίκων στην πόλη Basildon της Αγγλίας (Πηγή: Αραβαντινός, 1997).....31
- Σχέδιο 25: Επεμβάσεις σε Ο.Τ. και κτίρια στη δυτική Ευρώπη τη δεκαετία ’70 (Πηγή: Αραβαντινός Α., Διάλεξη ΕΜΠ, Απρίλιος 2012).....32
- Σχέδιο 26: Πολεοδομική ανάπλαση Ο.Τ. στο Βερολίνο, 1979 (Πηγή: Αραβαντινός Α., 1997).....32
- Σχέδιο 27: Παρουσίαση πρότασης σχεδιασμού οικιστικής περιοχής San Rocco της Βενετίας στο διαγωνισμό της Monza από Giorgio Grassi και Aldo Rossi (Πηγή: Μπούκη Μπαμπάλου–Νουκάκη, 2003).....33
- Σχέδιο 28 α,β: Συνοικία στην Κοπεγχάγη πριν (1960) και μετά την ανάπλαση (1975) σύμφωνα με τις αρχές του Μοντέρνου Κινήματος (Πηγή:<http://www.byhistorie.dk/filer/Modernism-and-Urban-Renewal-in-Denmark-1939-1983.pdf>).....34
- Σχέδιο 29: Δορυφορική εικόνα σε περιοχή της Κοπεγχάγης (Πηγή: Google earth).....35
- Σχέδιο 30 α, β: Ανακαίνιση ακάλυπτου χώρου στην Κοπεγχάγη. Στόχος ήταν η μετατροπή του ακάλυπτου χώρου σε ενιαίο πράσινο χώρο στο εσωτερικό του οικοδομικού τετράγωνο (Πηγή: Lind – Lund, 2005).....36

- Σχέδιο 31 α, β, γ: Ανακαίνιση ακάλυπτου χώρου του Ο.Τ. Hedebygade, στην Κοπεγχάγη το 2002. Περιλαμβάνει την ενοποίηση του ακάλυπτου χώρου και τη δημιουργία πράσινων χώρων, χώρων παιχνιδιού και ξεκούρασης σχηματίζοντας ένα “ενιαίο πάρκο” (Πηγή:<http://www.cardiff.ac.uk/archi/programmes/cost8/case/holistic/hedebygade.html>).....36
- Σχέδιο 32: Άποψη εσωτερικού χώρου οικοδομικού τετραγώνου στην πόλη Sandviken στη Σουδία. Μία ομάδα 35 και άλλοτε 50 κατοικιών εσωκλείουν μία πράσινη αυλή (Πηγή:http://housingprototypes.org/project?File_No=SWE001).....37
- Σχέδιο 33: Οικιστικό συγκρότημα Djingis Khan στην περιοχή Lund της Σουηδίας (Πηγή:http://www.stadsbygggnad.lth.se/fileadmin/stadsbygggnad/images/student_work/Landscape_and_gardens/Danny_Bridson_Courtyard_Housing_Study.pdf).....37
- Σχέδιο 34: Το οικοδομικό τετράγωνο του συγκροτήματος Djingis Khan (Πηγή:http://www.stadsbygggnad.lth.se/fileadmin/stadsbygggnad/images/student_work/Landscape_and_gardens/Danny_Bridson_Courtyard_Housing_Study.pdf).....38
- Σχέδιο 35: Διαμόρφωση ακάλυπτου χώρου Ο.Τ. στη Βιέννη (Πηγή: www.biotope-city.net/gallery/urban-green).....40
- Σχέδιο 36: Το οικοδομικό τετράγωνο στη συνοικία Favoriten της Βιέννης (Πηγή:http://programm.corp.at/cdrom2013/papers2013/CORP2013_114.pdf).....40
- Σχέδιο 37 α, β: Εσωτερικές αυλές οικοδομικών τετραγώνων στην πόλη Graz της Αυστρίας.....41 (Πηγή:http://www.grabseu.org/downloads/Expert_Paper_Green_and_Blue_Infrastructure_Exemplars_CityofGraz_FINAL_VERSION.pdf)
- Σχέδιο 38: Δορυφορικές εικόνες Ο.Τ. στο α) Βερολίνο, β) Λειψία Πηγή: Google earth.....42
- Εικόνα 39 α,β: Ο.Τ. στη συνοικίες Schöneberg και White City“ του Βερολίνου (Πηγή:http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp/pix/erlaeuterungen_fnp/Contents_and_Conventional_Signs_col.pdf).....42
- Σχέδιο 40: Εσωτερικές αυλές οικοδομικών τετραγώνων στην πόλη που μετατράπηκαν σε χώρους πρασίνου (Πηγή:http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp/pix/erlaeuterungen_fnp/Contents_and_Conventional_Signs_col.pdf).....42
- Σχέδιο 41: Το εσωτερικό του οικιστικού συγκροτήματος Westhausen στην Φρανκφούρτη σε σχέδιο του Ernst May (Πηγή:<http://www.scribd.com/doc/60003624/Urban-Forms-The-Death-and-Life-of-the-Urban-Block>).....43
- Σχέδιο 42: Τομή του οικισμού Westhausen στην ευρύτερη περιοχή της Φρανκφούρτης σε σχέδιο του Ernst May (Πηγή:<http://www.scribd.com/doc/60003624/Urban-Forms-The-Death-and-Life-of-the-Urban-Block>).....43
- Σχέδιο 43: Οικοδομικό τετράγωνο στην Φρανκφούρτη με χωρισμένους ακάλυπτους χώρους (Πηγή: Προσωπικό αρχείο Χανιώτου Ε. ΕΜΠ).....44
- Σχέδιο 44 α,β: Διαχωρισμός εσωτερικών πράσινων αυλών οικοδομικού τετραγώνου στην Φρανκφούρτη (Πηγή: Προσωπικό αρχείο Χανιώτου Ε. ΕΜΠ).....44

- Σχέδιο 45: Εσωτερική αυλή οικοδομικού τετραγώνου στην πυκνοδομημένη περιοχή Kaskelkiez του Βερολίνου που χρησιμοποιείται ως χώρος στάθμευσης
(Πηγή:http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp/pix/erlaeuterungen_fnp/Contents_and_Conventional_Signs_col.pdf).....45
- Σχέδιο 46: Οικοδομικά τετράγωνα α) στην περιοχή Blijdorp στο Ρότερνταμ (1934), β) στην περιοχή Nieuwmarktbuurt στο Άμστερνταμ (1970)
(Πηγή:<http://www.scribd.com/doc/40218699/The-Dutch-urban-block-and-the-public-realm-Models-rules-ideals-preview>).....46
- Σχέδιο 47: Η συνήθης τυπολογία του οικοδομικού τετραγώνου στην Ολλανδία
(Πηγή:http://newurbanquestion.ifou.org/proceedings/6%20The%20Design%20of%20the%20New%20Urban%20Space/full%20papers/D082_S_Komossa_Dutch_Urban_Block_Captions_Reviewed.pdf).....46
- Σχέδιο 48 α, β: Ενοποιημένοι ακάλυπτοι χώροι στο Ρότερνταμ
(Πηγή:http://newurbanquestion.ifou.org/proceedings/6%20The%20Design%20of%20the%20New%20Urban%20Space/full%20papers/D082_S_Komossa_Dutch_Urban_Block_Captions_Reviewed.pdf).....46
- Σχέδιο 49 α, β: Δορυφορικές εικόνες με ενοποιημένους ακάλυπτους χώρους πρασίνου στο Άμστερνταμ
(Πηγή: <http://www.bing.com/maps/>).....50
- Σχέδιο 50: Σχέση δημόσιου και ιδιωτικού χώρου σε οικοδομικό τετράγωνο της Πλάκας (Πηγή: Παλαιολόγου, 2009).....50
- Σχέδιο 51: Σχέση δημόσιου και ιδιωτικού χώρου σε οικοδομικό τετράγωνο στη Νεάπολη, Αθήνας (Πηγή: Παλαιολόγου, 2009).....51
- Σχέδιο 52: Σχέση δημόσιου και ιδιωτικού χώρου σε οικοδομικό τετράγωνο στο Κολωνάκι (Πηγή: Παλαιολόγου, 2009).....51
- Σχέδιο 53: Σχέση δημόσιου και ιδιωτικού χώρου σε οικοδομικό τετράγωνο στη Λεωφόρο Αλεξάνδρας (Πηγή: Παλαιολόγου, 2009).....52
- Σχέδιο 54: Άποψη συγκροτήματος οργανωμένης κατοικίας με ημι-δημόσιους χώρους ως χώροι στάθμευσης
(Πηγή: Παλαιολόγου, 2009).....52
- Σχέδιο 55: Σχέση δημόσιου και ιδιωτικού χώρου σε οικοδομικό τετράγωνο στο Ψυχικό (Πηγή: Παλαιολόγου, 2009).....53
- Σχέδιο 56: Σχέση δημόσιου και ιδιωτικού χώρου σε οικοδομικό τετράγωνο στα Εξάρχεια (Πηγή: Παλαιολόγου, 2009).....54
- Σχέδιο 57: Ασυνεχείς ακάλυπτοι χώροι οικοδομικών τετραγώνων σε περιοχές της Αθήνας, Λάρισα
(Πηγή: Προσωπικό αρχείο, Ζήγγρα Ε., 2013).....55
- Σχέδιο 58 α, β: Οικιστικό Συγκρότημα Χαρά στη Πατησίων και Κάτοψη του συγκροτήματος με εμφανή τον ενοποιημένο ακάλυπτο χώρο. Κατασκευάστηκε το 1955 (Πηγή: courses.arch.ntua.gr/fsr/124059/arxi1-1.pdf).....56
- Σχέδιο 59: Μία άποψη από την εφαρμογή ενοποίησης ακάλυπτων χώρων οικοδομικών τετραγώνων (Πηγή: Ιδία επεξεργασία).....57
- Σχέδιο 60: Οικοδομικά τετράγωνα στη Νίκαια και σε περιοχές του Πειραιά (Πηγή:arxio.gsdb.gr/books/atlas.pdf).....64
- Σχέδιο 61: α) στα Πατήσια, β) στην Κηφισιά γ) στη Βούλα (Πηγή:arxio.gsdb.gr/books/atlas.pdf).....64
- Σχέδιο 62: Άποψη εσωτερικών ακάλυπτων χώρων οικοδομικών τετραγώνων στο Βόλο και Θεσσαλονίκη (Πηγή: Κυριαζής, 2008).....65

- Σχέδιο 63: Πρόταση διάταξης ακάλυπτων χώρων στην πόλη και στη γειτονιά
(Πηγή: Αραβαντινός Α., Διάλεξη ΕΜΠ, Απρίλιος 2012).....66
- Σχέδιο 64: Πρόταση δημιουργίας μικρού πάρκου στον ακάλυπτο χώρο Ο.Τ. στο Αγρίνιο (Πηγή: Κοσμάκη, Λουκόπουλος, 2008).....67
- Σχέδιο 65: Άποψη εσωτερικών ακάλυπτων χώρων οικοδομικών τετραγώνων στο Αγρίνιο (Πηγή: Κοσμάκη, Λουκόπουλος, 2008).....67
- Σχέδιο 66: Ενοποιημένοι εσωτερικοί ακάλυπτοι των οικοδομικών τετραγώνων
(Πηγή: Αραβαντινός Α., Διάλεξη ΕΜΠ, Απρίλιος 2012).....68
- Σχέδιο 67: Μέτρα 2, 8: Καθορισμός οπίσθιας οικοδομικής γραμμής Ο.Ο.Γ. και χώρων για την κατασκευή γκαράζ
(Πηγή: Αραβαντινός Α., Διάλεξη ΕΜΠ, Απρίλιος 2012).....69
- Σχέδιο 68: Τμήμα του ρυμοτομικού της συνοικίας Γκούζη όπου εντάσσεται το ενδεικτικά εξεταζόμενο Ο.Τ.
(Πηγή: http://library.tee.gr/digital/m2070/m2070_maratou.pdf).....69
- Σχέδιο 69: Ενδεικτική τομή τυπικού υπογείου χώρου στάθμευσης του ενοποιημένου ακάλυπτου στο εξεταζόμενο Ο.Τ.
(Πηγή: http://library.tee.gr/digital/m2070/m2070_maratou.pdf).....70
- Σχέδιο 70: Πρόταση του ΥΧΟΠ για διαμόρφωση κέντρου γειτονιάς (Πηγή: Αραβαντινός Α., Διάλεξη ΕΜΠ, Απρίλιος 2012).....71
- Σχέδιο 71: Η αποτύπωση Ο.Τ. στον Πειραιά και η τελική πρόταση (Πηγή: Αραβαντινός, 1997).....73
- Σχέδιο 72: Η αποτύπωση Ο.Τ. στο Παγκράτι και η τελική πρόταση (Πηγή: Αραβαντινός Α., 1997).....74
- Σχέδιο 73: α) Το Ο.Τ. πριν και μετά στα Κάτω Πατήσια (τομές), β) Σημειακή παρέμβαση στο Ο.Τ. (κάτοψη)
(Πηγή: courses.arch.ntua.gr/fsr/112061/kato%20patisia.pdf).....75
- Σχέδιο 74 α, β: Το Ο.Τ. στον Δήμο Ταύρου πριν και μετά την ανάπλαση (Πηγή: Λουκόπουλος κ.ά., 1990).....77
- Σχέδιο 75: Αεροφωτογραφία περιοχής Ο.Τ. 1374 το 2013 (Πηγή: Google earth).....78
- Σχέδιο 76: Διάγραμμα πρότασης κινήσεων του Ο.Τ. 932 (Πηγή: Χριστοφιλάκη, 2009).....79
- Σχέδιο 77: Πρόταση πλατείας στον ακάλυπτο χώρο του Ο.Τ.932 (Πηγή: Χριστοφιλάκη, 2009).....79
- Σχέδιο 78: Άποψη σημερινής κατάστασης του Ο.Τ. 932 (Πηγή: Χριστοφιλάκη, 2009).....79
- Σχέδιο 79: Δορυφορική εικόνα του Ο.Τ. στην Καλαμαριά μετά την ενοποίηση του ακάλυπτου χώρου
(Πηγή: <http://www.bing.com/maps/>).....80
- Σχέδιο 80 α, β: Ενιαίος ακάλυπτος του Ο.Τ. (Πηγή: Κυριαζής Α. Δ., 2008).....80
- Σχέδιο 81: Διείδυση πρασίνου με μορφή συνεχούς πλέγματος μέσα στις περιοχές κατοικίας της πόλης Chandigarh
στην Ινδία-μελέτη του Le Corbusier (1951) (Πηγή: Jaspert 1957, p. 91, στο Αραβαντινός Α., 1997, σελ. 161).....86
- Σχέδιο 82: Τα βήματα για τη διαμόρφωση πράσινων διαδρομών (Πηγή: Γεμενετζή, 2009).....86
- Σχέδιο 83: Πρόταση ενοποίησης των ακαλύπτων σε ενιαίο εσωτερικό υπαίθριο χώρο στη Θεσσαλονίκη, με φυσική διαμόρφωση και
εξοπλισμό για την εξυπηρέτηση των υπαίθριων δραστηριοτήτων των κατοίκων (Πηγή: Κυόμο, 2007).....87

- Σχέδιο 84: Pocket park στο Τόκυο (Πηγή:<http://www.flickr.com/photos/jeansnow/746409855/in/photostream/>).....87
- Σχέδιο 85: Pocket park στην Αμερική (Πηγή: <http://www.williamsonparks.org/history.html>).....88
- Σχέδιο 86: Πολεοδομική Ενότητα Βότσι, Δήμου Καλαμαριάς (Πηγή: google earth, Ιδία επεξεργασία).....92
- Σχέδιο 87: Πολεοδομική Ενότητα Βότση: Οικοδομικά Τετράγωνα, οδικό δίκτυο και δημόσιοι πράσινοι χώροι σήμερα
Πηγή: Δήμος Θεσσαλονίκης, Ιδία επεξεργασία.....93
- Σχέδιο 88 α,β: Ενοποιημένοι ακάλυπτοι χώροι στο Βότσι
(Πηγή: Προσωπικό αρχείο Ζήγρα Ε., 2013).....94
- Σχέδιο 89: Τμήμα Πολεοδομικής Ενότητας Βότσι
(Πηγή: Δήμος Καλαμαριάς 2009, Ιδία επεξεργασία).....94
- Σχέδιο 90 α,β: Υφιστάμενη κατάσταση και κατά προσέγγιση μελλοντική κατάσταση με την αξιοποίηση των ακάλυπτων χώρων
(Πηγή: Δήμος Καλαμαριάς 2009, Ιδία επεξεργασία).....95

