

οικοδομικό τετράγωνο/ πολυκατοικία/ διαμέρισμα

επεμβάσεις στο υφιστάμενο

περιεχόμενα

00 | προβληματισμοί – θέμα – στόχος – μεθοδολογία	.....1
01 | εντοπισμός περιοχής μελέτης	.....3
02 | ανάγνωση περιοχής μελέτης	.....7
03 | επιλογή οικοδομικών τετραγώνων	.....12
μεθοδολογία συγκέντρωσης υλικού	.....13
04 | στοιχεία οικοδομικών τετραγώνων	
α. οικοδομικό τετράγωνο αλεξάνδρας- παπαρηγοπούλου- παράσχου- σχινά	.....15
β. οικοδομικό τετράγωνο καλλιγά- λομβάρδου- σούτσου-μομφεράτου	.....17
γ. οικοδομικό τετράγωνο αγ. χαραλάμπους-νικ. λύτρα-μητσοπούλου - νορντάου	.....19
05 | ανάλυση στοιχείων	
οικοδομικό τετράγωνο	.....22
πολυκατοικία	.....23
διαμέρισμα	.....28
06 | αρχές επέμβασης	.....31
07 | προτάσεις ενεργειακής αναβάθμισης στα υφιστάμενα κτήρια	.....33
08 | σενάριο υλοποίησης επεμβάσεων	.....35
09 | προτάσεις επέμβασης σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου	
α. αλεξάνδρας- παπαρηγοπούλου- παράσχου- σχινά	.....39
β. αγ. χαραλάμπους-νικ. λύτρα-μητσοπούλου - νορντάου	.....41
10 | προτάσεις επέμβασης στο οικοδομικό τετράγωνο καλλιγά- λομβάρδου- σούτσου-μομφεράτου	
υφιστάμενη κατάσταση	.....44
επεμβάσεις στο οικοδομικό τετράγωνο	.....53
επεμβάσεις στην πολυκατοικία	.....59
επεμβάσεις στο διαμέρισμα	.....69
σχέδια τελικής πρότασης	.....75
11 | βιβλιογραφία	.....84

Το τεύχος αυτό αποτελεί παρουσίαση της διπλωματικής εργασίας της σχολής Αρχιτεκτόνων Μηχανικών του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου που εκπονήθηκε από τις Κουτουμάνου Αναστασία, Λατάνη Αγγελική και Πετρακάκη Ευαγγελία με υπεύθυνο καθηγητή τον Ησαΐα Δημήτρη, σύμβουλο καθηγήτρια την Μαυρίδου Μαρία, και παρουσιάστηκε το Μάρτιο του 2012.



αντιπαροχή

μπαλκόνια

απαξίωση

ακόλυπτοι- σκουπιδότοποι

κεραίες

Τέντες

ΓΟΚ

πολυμορφία

00 | προβληματισμοί – θέμα – στόχος -μεθοδολογία

Η αθηναϊκή αστική πολυκατοικία διαμορφώνει αυτό το πολύπλοκο και πολύμορφο σύνολο που έρχεται στο νου όλων μας όταν αναφερόμαστε στην Αθήνα. Είναι το κτηριακό απόθεμα που βρίσκεται στην πρωτεύουσα σε ποσοστό πολύ μεγαλύτερο από οποιοδήποτε άλλο. Μέσα στους γκρίζους τοίχους της, στα ανήλιαγα υπόγεια της, στα μπαλκόνια της που μόλις αγγίζουν το 1m πλάτος, στα ρεπιδέ και κάτω από τις πολύχρωμες τέντες της, Αθηναίοι, επαρχιώτες που ήλπιζαν στην πρωτεύουσα να βρουν μια καλύτερη τύχη, μετανάστες, ζουν, χαίρονται, γελάνε, υποφέρουν, γκρινιάζουν.... και όμως είναι η ίδια αστική πολυκατοικία που κατά την, ιδιόμορφη θα λέγαμε, γέννησή της αποθεώθηκε και σήμερα γνωρίζει πια την πλήρη απαξίωση. Μας φταίει το γκρίζο της χρώμα, μας φταίει οι φωταγωγοί των ελαχιστοποιημένων διαστάσεων, τα άχρηστα δωμάτια που προκύπτουν από κάποια λάθος διαρρύθμιση, οι αχρησιμοποίητοι ακόλυπτοι, οι αμφίβολου αισθητικού αποτελέσματος τέντες.... ο περιεργος συνδυασμός πολυμορφίας αλλά και επανάληψης που τελικά κυριαρχεί σε αυτή την πόλη.

Μήπως όμως πίσω από όλα αυτά υπάρχει ένα πλούσιο κτηριακό απόθεμα που έχει μετά από τόσα χρόνια προσαρμοστεί- και προσαρμόσει- τις συνήθειες και την “οργάνωση” των κατοίκων του; Που με σύγχρονα μέσα, με κατασκευαστικά, λειτουργικά και αισθητικά κριτήρια, με βιοκλιματικές παραμέτρους αλλά ταυτόχρονα και σεβασμό και προσαρμογή στο ιδιαίτερο αυτό αθηναϊκό περιβάλλον, μπορεί να επαναξιολογηθεί και να ιδωθεί από μια άλλη σκοπιά ;

Αυτά τα ερωτήματα φαντάζουν πρόκληση. Το πώς υλοποιήθηκε η πολυκατοικία και το πώς συνεχίζει σήμερα να υλοποιείται, τι έχει επιφέρει η παρουσία της στο χώρο της πόλης, πόση ζωή έχει ακόμα και πώς μπορεί το υπόλοιπο του βίου της να γίνει πιο ανθρώπινο για όλους μας είναι αυτά που ευελπιστούμε να εξετάσουμε μέσα από αυτή τη διπλωματική.

Καταπιανόμαστε λοιπόν με την υφιστάμενη πολυκατοικία και τις δυνατότητες αυτού του κτηριακού αποθέματος να υποστεί αλλαγές σε ένα ρεαλιστικό επίπεδο, με στόχο τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των ενοίκων της και, εν γένει, των κατοίκων αυτής της πόλης. Απαραίτητη προϋπόθεση για να ασχοληθεί κανείς με την εμπορική μεταπολεμική πολυκατοικία είναι η **μελέτη και κατανόηση** του μηχανισμού που τη γέννησε , την αντιπαροχή, αλλά και των συνθηκών, πολιτικών- οικονομικών- κοινωνικών, μέσα στις οποίες εξελίχθηκε. Μεγάλο ενδιαφέρον παρουσιάζει τόσο η πλούσια αρθρογραφία της εποχής, η οποία είτε εκθειάζει αυτό το νέο είδος κατοίκησης, είτε στέκεται πιο κριτικά απέναντί του, όσο και των χρόνων που ακολούθησαν μέχρι και σήμερα που κατά κύριο λόγο αποδοκιμάζει και απαξιώνει τα κτήρια αυτά.

Έχοντας πλέον εντοπίσει το αντικείμενο της μελέτης(την μεταπολεμική πολυκατοικία της περιόδου '55-'85) μένει να προσδιορίσουμε και το **χώρο**. Στόχος μας είναι να διεξάγουμε μια **μελέτη περίπτωσης** (case study) όπου θεωρούμε πως το μοντέλο μας μπορεί, με τις κατάλληλες τροποποιήσεις, να εφαρμοστεί και σε άλλες περιοχές εκτός από τη συγκεκριμένη που μελετάμε. Έτσι, ξεκινάμε τη διαδικασία αναζήτησης περιοχής με κατά το δυνατόν πιο τυπικά χαρακτηριστικά, μια μέση κατάσταση και όχι ακραίες περιπτώσεις.

νομοθετικές ρυθμίσεις

1919 -πρώτοι περιορισμοί σε ύψος
1922
-ελάχιστη υποχρεωτική ακάλυπτη επιφάνεια 10μ2
-δημιουργία ζωνών για την Αθήνα (Α+Β) και Γ για περιοχές που γειτονεύουν με αρχ/κούς χώρους
ΓΟΚ 1929
- Νόμος περί οριζόντιας ιδιοκτησίας
- έρκερ: πλάτος ≤ 1.10μ, μήκος ≤ 1/3 μήκους πρόσοψης. μπαλκόνια: 3/4 μήκους πρόσοψης
-Εμφάνιση πρώιμων ευρύχωρων φωταγωγών.
1934 - η πόλη χωρίζεται σε 8 γεωγραφικούς τομείς καθορισμού ύψους οικοδομής
-τα έρκερ περιορίζονται στα 40εκ
1947 -ΚΗ' ψήφισμα
ΓΟΚ 1955
- στοές στο ισόγειο και απότμηση γωνίας σε κεντρικές οδούς
-εισαγωγή Σ.Κ., καθορίζεται στο 70%
- κατάργηση των εσωτερικών αυλών
-διαχωρίζεται ο μέγιστος αριθμός ορόφων σε πρόσοψη από τον συνολικό αριθμό ορόφων
- πλάτος εξωστών ≤ 1/10 πλάτους δρόμου
1968
αύξηση εκμετάλλευσης πολυκατοικιοποίηση προαστίων
ελεύθερη δόμηση
1973 -κατάργηση έρκερ
-αύξηση συντελεστή σε νέες περιοχές
ΓΟΚ 1985 διαφοροποίησε σε μεγάλο βαθμό την ως τότε διαμόρφωση των όψεων.

η αντιπαροχή διαγραμματικά

1^η προϋπόθεση	> Ιδιοκτήτης/ες γης > Εργολάβος
2^η προϋπόθεση	> Αγοραστής ιδιόκτητων διαμερισμάτων να μην διαθέτει κανείς τους αρκετά χρήματα ώστε να χτίσει ολόκληρη πολυκατοικία μόνος του
1ος γύρος διαπραγματεύσεων	Οικοπεδούχος- εργολάβος. Διακρίβωση αξίας που θα καταβληθεί ως αντιπαροχή βάσει : <ol style="list-style-type: none"> 1. αγοραίας αξίας 2. μεγέθους οικοπέδου και θέσης 3. επιτρεπόμενου ύψους δόμησης 4. αύξησης αξίας λόγω οικοδόμησης. <p>Ο εργολάβος αναθέτει σε αρχιτέκτονα ή πολιτικό μηχανικό τα σχέδια της πολυκατοικίας.....</p>
Πρώτη συμβολαιογραφική πράξη	Μεταξύ οικοπεδούχου και εργολάβου: περιγράφεται με μεγάλη ακρίβεια το κτίριο που θα χτιστεί και οι υποχρεώσεις του εργολάβου
Δεύτερο συμβόλαιο (εργολαβικό)	περιλαμβάνει τα μεμονωμένα στάδια της κατασκευής, τις υποχρεώσεις του εργολάβου, το δικαίωμα του εργολάβου να συνάπτει προσύμφωνα πώλησης, τη σταδιακή μεταβίβαση γης από πλευράς ιδιοκτήτη
Εξασφάλιση οικοπεδούχου	σε περίπτωση μη ολοκλήρωσης του έργου ή πλημμελούς κατασκευής η καταλήγει στα χέρια του ιδιοκτήτη



μεθοδολογία

ΣΤΟΧΟΣ/ ΣΚΟΠΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣ

ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΑΝΑΖΗΤΗΣΗ

ΑΝΑΖΗΤΗΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ
ΕΡΕΥΝΑ ΠΕΔΙΟΥ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΑΝΑΖΗΤΗΣΗ

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΝΑΛΥΣΗΣ

ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ ΣΗΜΕΙΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ(3 Ο.Τ)

01 | εντοπισμός περιοχής μελέτης

Η Αθήνα υπήρξε η πόλη όπου γεννήθηκε η εμπορική πολυκατοικία και εκεί όπου το φαινόμενο πήρε τις μεγαλύτερες διαστάσεις. Η πρωτεύουσα λειτούργησε ως πρότυπο για την οικοδόμηση και των υπόλοιπων πόλεων της Ελλάδας επομένως η εξέταση του φαινομένου της ανπιπαροχής δεν θα μπορούσε παρά να έχει ως πεδίο έρευνας την ευρύτερη περιοχή των Αθηνών. Επιπλέον, το γεγονός ότι στην Αθήνα ζούμε και έχουμε προσωπικές εμπειρίες από την πόλη, μας κάνει να την προτιμήσουμε λόγω οικειότητας και πιστεύοντας ότι θα κατανοήσουμε καλύτερα φαινόμενα που και εμείς βιώνουμε καθημερινά.

Στην προσπάθειά μας να εντοπίσουμε την περιοχή μελέτης εξετάζουμε αρχικά την νομαρχία Αθηνών. Σε αυτή αναγνωρίζονται υποπεριοχές οι οποίες εξετάζονται με κριτήρια κτηριακά, κοινωνικά, ιστορικά και με στοιχεία που βασίζονται σε βιβλιογραφία, σε επιτόπια παρατήρηση και προσωπικά βιώματα. Με τον τρόπο αυτό αποκλείονται οι λιγότερο κατάλληλοι για την έρευνά μας δήμοι και καταλήγουμε σε αυτόν με τον οποίο τελικά θα ασχοληθούμε, το Δήμο Αθηναίων ως τον πιο αντιπροσωπευτικό του φαινομένου που εξετάζουμε.

ομάδα 1

Μικρά ύψη/ μικρές πυκνότητες/ υψηλά κοινωνικά στρώματα/ στην πλειοψηφία τους περιοχές προαστιοποίησης μετά το 1975

ομάδα 2

Περιοχές που υπήρξαν τόποι εγκατάστασης προσφύγων/ εργατών-εσωτερικών μεταναστών αλλά σήμερα χαρακτηρίζονται από καλύτερες συνθήκες. Δεν συγκεντρώνουν σε επαρκή βαθμό τα χαρακτηριστικά που αναζητάμε

ομάδα 3

Εργατική εγκατάσταση/ ελλείψεις σε υποδομές/ χαμηλά και μεσαία κοινωνικά στρώματα. Δεν θεωρούνται χαρακτηριστικά παραδείγματα για την εμφάνιση της αστικής πολυκατοικίας της ανπιπαροχής

ομάδα 4

Δήμοι στα όρια της αστικής ανάπτυξης

ομάδα 5

Δήμοι με ιδιαιτερότητες στον τρόπο εξέλιξής τους. Μικρασιάτες πρόσφυγες- Ν. Σμύρνη/ Εργατικές κατοικίες- Ταύρος



ομάδα 6
 Δήμοι που προσεγγίζουν τα ζητούμενά μας σε επίπεδο πυκνότητας, οικοδομικού αποθέματος, εγγύτητας με το κέντρο- Αθήνα

ομάδα 7
 Καλές συνοικίες/ ιδιαίτερες περιπτώσεις λόγω γεινίασης με τη θάλασσα

Έχοντας πλέον καταλήξει στο Δήμο Αθηναίων ακολουθούμε παρόμοια διαδικασία. Αναγνωρίζουμε δηλαδή και εντός του δήμου υποπεριοχές με παρόμοια χαρακτηριστικά ώστε να επιλέξουμε και πάλι την πιο κατάλληλη βάση των κριτηρίων που έχουμε θέσει.

Πατήσια- άγιος ελευθέριος- πλατεία αμερικής- κυψέλη- γκύζη- αμπελό- κηποι- παγκράτι- ιλίσια- προφήτης ηλίας
κοινωνικά χαρακτηριστικά

-θεωρήθηκαν «καλές» από μικροαστικά και μεσοαστικά στρώματα είτε ήταν αθηναίοι, είτε εσωτερικοί μετανάστες
 -με την προαστιοποίηση απαξιώθηκαν και εγκαταλείφθηκαν σε ένα βαθμό
 -το “filtering down” πραγματοποιείται από τα νέα αδύναμα στρώματα του ‘80, ‘90, ‘00, τους μετανάστες.

χωρικά χαρακτηριστικά

- γενική κατοικία με πλήρη τοπική αγορά
- κοντά στο κέντρο της Αθήνας, εύκολη πρόσβαση σε υπηρεσίες και καλό δίκτυο συγκοινωνιών
- αναπτύχθηκαν μεταπολεμικά, δεκαετία ‘60 έως ‘70
- σύστημα της ανπιπαροχής - κυριαρχεί η οριζόντια ιδιοκτησία
- νομοθετημένο ΣΔ > 3 ή και πολύ μεγαλύτερο μερικές φορές
- καλύψεις 70-80%
- κυριαρχούν οι πολυκατοικίες 5,6 ή 7 ορόφων
- συνεχές σύστημα δόμησης συνήθως χωρίς πρασιά
- κλειστά οικοδομικά τετράγωνα
- πυκνότητα 500-800 άτομα/Ha

σεπόλια- κολοκυνθούς- ακαδημία πλάτωνος- κολωνός.παλιές εργατικές συνοικίες, κοινά χαρακτηριστικά με τα δυτικά προάστια όπως Αιγάλεω και Περιστέρι. συχνή η οικογενειακή πολυκατοικία.
 -νέα ανοικοδόμηση στα σεπόλια
 - αρχαιολογικοί χώροι και περιορισμός υψών κτηρίων

βοτανικός- ρουφ. Γειτονίες που βρίσκονται σε φάση ή τείνουν προς “εξευγενισμό”. Παλιές εργατικές συνοικίες στο πρώτο μισό του 20ου αιώνα. Παλιά εργοστασιακά κελύφη, φτωχικά σπίτια εργατών αναλαμβάνουν χρήσεις πολιτισμού και διασκέδασης σε συνδυασμό με τους αρχαιολογικούς χώρους που συνεισφέρουν στην όλη αναβάθμιση. Η εξέλιξή τους διαφαίνεται έντονη και στο κοντινό μέλλον.

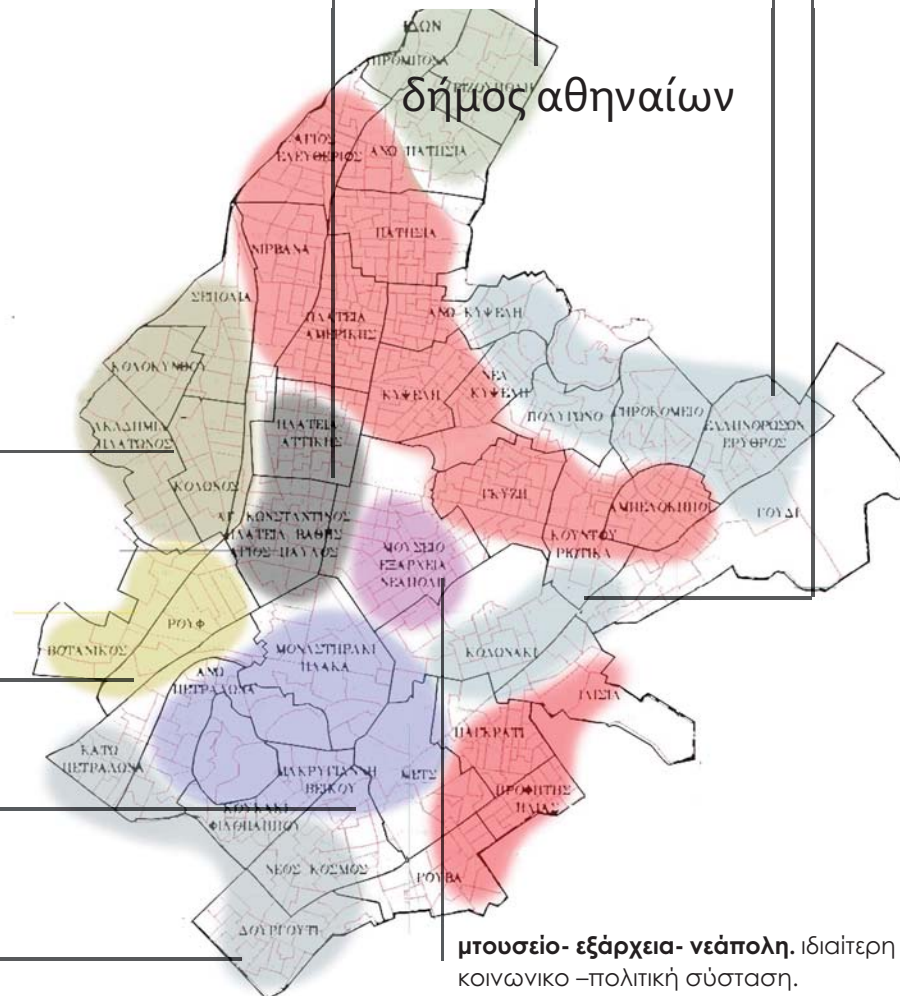
άνω πετράλωνα- μοναστηράκι- πλάκα- μακρυγιάννη- μετς. Κέντρο πόλης. Εμπορικό τρίγωνο. Αρχαιολογικοί χώροι, τουρισμός και υπηρεσίες. Σημαντικά πράσινα της πόλης και κτήρια – τοπόσημα. - κέντρο πολιτικών εξελίξεων

κάτω πετράλωνα- κουκάκι- φιλοπάππου- νέος κόσμος- δουργούτι. περιοχές κατοικίας που γεινιάζουν με αρχαιολογικούς χώρους και υπερτοπικές χρήσεις που τις καθιστούν ιδιαίτερες

κολωνάκι-άνω κυψέλη- πολύγωνο- γηροκομείο- ελληνορώσων- ερυθρός- γουδί καλές περιοχές. κατοικούνται από ανώτερα κοινωνικά στρώματα. γεινίαση με σημαντικά πράσινα της πόλης. έντονες κλίσεις εδάφους, άρα θέα και αέρας. αρκετές μονοκατοικίες και προσεγμένες πολυκατοικίες.

ριζούπολη- ιλιον. μικρότερες πυκνότητες, νεότερες οικοδομές, αρκετά και μικρά πράσινα. η περιοχή “ανασαίνει”

πλατεία αττικής- αγ. κωνσταντίνος- πλα- τεία βάθης- άγιος παύλος ιδιάζουσα περίπτωση. κυρίαρχο πρόβλημα οι κοινωνικές προστριβές και άρα άστοχη η επικέντρωση του ενδιαφέροντος στο κτηριακό απόθεμα.



μουσειο- εξάρχεια- νεάπολη. ιδιαίτερη κοινωνικο –πολιτική σύσταση.

απαιτούμενα χαρακτηριστικά περιοχής μελέτης

Τα βασικά προβλήματα που εντοπίζονται και θα γίνει προσπάθεια να αντιμετωπισθούν αφορούν περιοχές που γνωρίζουν έντονη υποβάθμιση αλλά πάντα σε συνάρτηση με το χτισμένο περιβάλλον και στα πλαίσια που οι επεμβάσεις του αρχιτέκτονα θα έχουν αποτέλεσμα αλλά και νόημα. Αφήνονται για παράδειγμα, εξαρχής, εκτός μελέτης περιοχές όπως ο Άγιος Παντελεήμονας ή τα Άνω Λιόσια ή η Αγ. Βαρβάρα που η υποβάθμισή τους δεν είναι (μόνο και κύρια) κτηριακής φύσεως.

Κτηριακή υποβάθμιση: ανάπτυξη μεταπολεμικά τις δεκαετίες '50-'70 (επικεντρωνόμαστε στην αστική πολυκατοικία της μεταπολεμικής περιόδου και δεν εισχωρούμε σε θέματα νεοκλασικών ή μεσοπολεμικών κτηρίων τουλάχιστον άμεσα)άρα και το κτηριακό τους απόθεμα έχει αρχίσει ήδη να γερνάει και να εμφανίζει πολλά προβλήματα συντήρησης στους κατοίκους (παλαιότητα, ανεπαρκής θερμική και υδραυλική μόνωση κ.α), υποβάθμιση περιβάλλοντος αλλά και πάλι αναφορικά με το κτηριακό απόθεμα, τον ανεπαρκή ηλιασμό, αερισμό, την αισθητική υποβάθμιση, τις υψηλές πυκνότητες, αυξημένους συντελεστές δόμησης, μεγάλα ποσοστά κάλυψης και όχι περιπτώσεις όπως χωματερές κλπ. .

Κατά τη διαδικασία αναζήτησης περιοχής μελέτης μας γεννήθηκε το ενδιαφέρον σχετικά με τα ελάχιστα εναπομείναντα αδόμητα οικοπέδα αυτής της πόλης. Ποια στάση θα κρατήσουμε εμείς, ως νέοι αρχιτέκτονες, απέναντι σε αυτή την πρόκληση; Όταν βρίσκουμε ένα τέτοιο «κενό» σε ένα οικοδομικό τετράγωνο η στάση μας είναι να το πληρώσουμε; Να το αφήσουμε σαν ένα απλό αστικό κενό; Να το διαμορφώσουμε; Προκειμένου να απαντήσουμε στα ερωτήματα αυτά ένα επιπλέον χαρακτηριστικό της περιοχής μελέτης ήταν πλέον και η εύρεση αδόμητων οικοπέδων.



Στη συνέχεια οι διερευνητικές βόλτες που κάναμε στις περιοχές που πληρούσαν τα κριτήριά μας μας οδήγησαν στο να πρέπει να επιλέξουμε ανάμεσα στις συνοικίες Γκύζη-Πατήσια- Κυψέλη. Τρεις περιοχές με πλέον ελάχιστες διαφοροποιήσεις μεταξύ τους.

πατήσια



Στα Πατήσια υπάρχει το κτηριακό απόθεμα που μας ενδιαφέρει (50'- 70') αλλά αναμειγμένο με κτήρια πολλών διαφορετικών χρονικών περιόδων με αποτέλεσμα να μην είναι τόσο ευδιάκριτη η «υπεροχή» του συγκεκριμένου τύπου.



Χαρακτηριστική στα Πατήσια η ύπαρξη σχετικά χαμηλών κτηρίων (ισόγειο, 2 όροφοι+ υποχώρηση)_ δε συναντάμε πολλά κτήρια 6 και 7 ορόφων.

Σημαντικό ρόλο στην τελική επιλογή της συνοικίας του Γκύζη έπαιξαν δύο παράγοντες. Καταρχήν, το ενδιαφέρον μας γύρω από τα άδεια οικοπέδα και ο προβληματισμός κατά πόσο χτίζει κανείς σε γειτονιές τόσο πυκνοδομημένες όπως είναι η Κυψέλη, μας οδήγησαν στο να προτιμήσουμε το Γκύζη το οποίο μοιάζει να μην είναι τόσο επιβαρυνμένο όσο οι άλλες δύο περιοχές. Ο δεύτερος παράγοντας ήταν τα βιώματα και οι προσωπικές εμπειρίες που έχουμε από τη συνοικία του Γκύζη ως κάτοικοι της περιοχής. Αυτό, μας βοηθάει σίγουρα να κατανοήσουμε πολύ καλύτερα τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η γειτονιά σε σχέση με μια άλλη την οποία θα επισκεπτόμασταν καθαρά ως ερευνητές.

κυψέλη



Πολλά μαγαζάκια μεταναστών- ενδεικτικό της μεγάλης συγκέντρωσης μεταναστών στη συνοικία αυτή.



Χαρακτηριστική η ανυπαρξία οπτικών φυγών_ η θέα των πολυκατοικιών υπάρχει στο τέλος κάθε δρόμου.

Χαρακτηριστικές οι έντονες υψομετρικές διαφορές αλλά χωρίς να δημιουργούν ευνοϊκές συνθήκες αερισμού ή θέας_ οι πολυκατοικίες απλώνονται παντού ανεπηρέαστες από το ανάγλυφο του εδάφους.

ΥΨΗΛΕΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΕΣ- ΔΡΟΜΟΙ ΣΤΕΝΟΙ ΧΩΡΙΣ ΦΥΓΕΣ



02 | ανάγνωση περιοχής μελέτης

Χαρακτηριστικά συνοικίας Γκύζη:

Διοικητική διαίρεση σε 4 γειτονιές: πεδion άρεως I, II, γκύζη και νεάπολη. Η Νεάπολη παρ' όλα αυτά δεν αποτελεί κομμάτι του Γκύζη στη συνείδηση των κατοίκων (πηγή: διεύθυνση Σχεδίου Πόλεως, συνεντεύξεις).

Στους χάρτες φαίνεται η σταδιακή ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης με την εξάπλωση της πόλης από το κέντρο προς τα Τουρκοβούνια (πηγή: Κ.Μπίρη 'αι Αθήναι').

Η δεύτερη σειρά χαρτών δείχνει την ποσοστιαία συγκέντρωση κτηρίων ανά οικοδομικό τετράγωνο ως προς τη χρονολογία κατασκευής τους, με βάση τα δεδομένα της απογραφής του 2001 (η πιο πρόσφατη όταν γίνονταν η έρευνα). Επιβεβαιώνεται το αναμενόμενο, το μεγαλύτερο μέρος της συνοικίας οικοδομήθηκε μεταπολεμικά, από το '45 έως το '80.

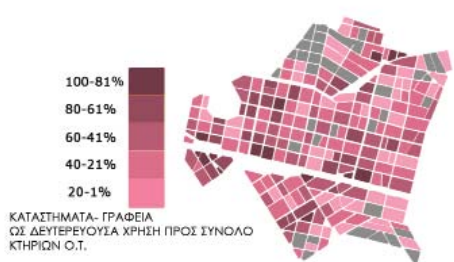
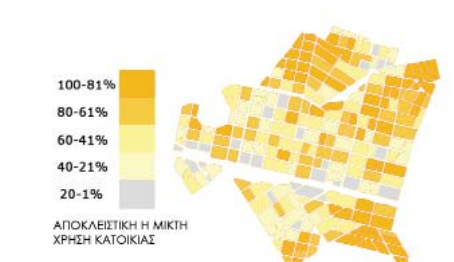
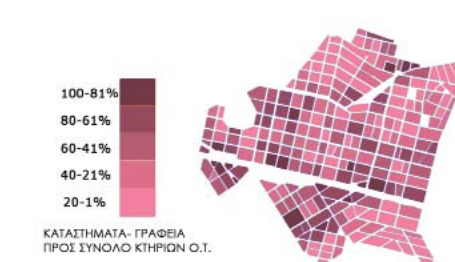
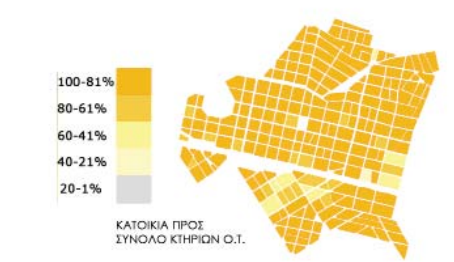
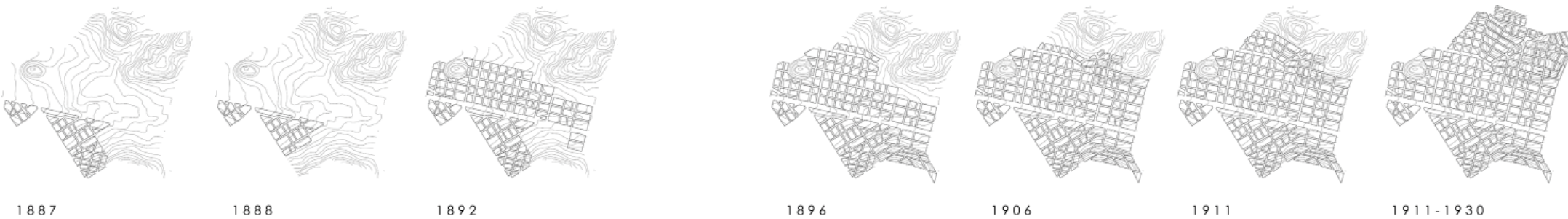
Ακολουθούν χάρτες χρήσεων με την ποσοστιαία συγκέντρωση ανά οικοδομικό τετράγωνο :

- των κτηρίων με χρήση κατοικίας
- των κτηρίων με χρήση εμπορίου ή γραφείων
- των κτηρίων με αποκλειστική χρήση κατοικίας
- των κτηρίων με δευτερεύουσα χρήση εμπορίου ή γραφείων

Επιβεβαιώνεται από τους χάρτες πως πρόκειται για μια συνοικία γενικής κατοικίας, με δευτερεύουσες χρήσεις εμπορίου-υπηρεσιών, που σε ορισμένα σημεία είτε τείνουν να κυριαρχήσουν (σε γειτνίαση με την Αλεξάνδρας), είτε φθίνουν (ψηλότερα από την πλατεία Γκύζη).

Η λειτουργική αυτή διάρθρωση οφείλεται και στο ίδιο το μοντέλο της μεταπολεμικής πολυκατοικίας που έχει τη δυναμική να φιλοξενεί πληθώρα χρήσεων.

Στο χάρτη 1:20000 αποτυπώνεται η σχέση κτισμένου-άκτιστου, με το λόφο Φινόπουλου, την πλατεία Γκύζη, την πλατεία Αργεντινής Δημοκρατίας, να ξεχωρίζουν εντός της συνοικίας.



σημείωση: η χαρτογράφηση έγινε από στοιχεία πινάκων της απογραφής του 2001, που προμηθευτήκαμε από την ΕΛ.ΣΤΑΤ.



Το φυσικό ανάγλυφο εντείνεται στους πρόποδες του Λυκαβηττού και Τουρκοβουνίων, σχηματίζοντας δρόμους με έντονες υψομετρικές διαφορές, που συχνά διαμορφώνονται με σκαλάκια, αφήνοντας ενδιαφέρουσες οπτικές φυγές. Έτσι, οι περιοχές αυτές «ανασαίνουν», με τους τελευταίους ορόφους των κτηρίων να απολαμβάνουν τη θέα ακόμα και της Ακρόπολης.

Η λεωφόρος Αλεξάνδρας με τη μεγάλη συγκέντρωση σε υπερτοπικές χρήσεις, και τοπόσημα (όπως τη ΓΑΔΑ, τον Άρειο Πάγο, το γήπεδο της λεωφόρου, τα προσφυγικά), αποτελεί το συνειδητό όριο της συνοικίας, αλλά και κατά κάποιον τρόπο τη βιτρίνα της προς την πόλη. Παράλληλα, στις φαρδιές πρασιές της λεωφόρου, ανάμεσα σε κτήρια γραφείων και μεγάλα ξενοδοχεία, συναντά κανείς αυλές ισόγειων κατοικιών.

Ως προς το κτηριακό απόθεμα, πέραν των πολυκατοικιών της μεταπολεμικής περιόδου που αποτελούν και το μεγαλύτερο όπως είδαμε ποσοστό συναντάμε:

- κτήρια του μεσοπολέμου και προγενέστερα κυρίως στην περιοχή της Νεάπολης, με αρκετά από αυτά να είναι διατηρητέα.
- κτήρια μετά το '85 και νεόδμητα κτήρια
- προσεγμένες κατασκευές στα μέτωπα με Πεδίον Άρεως και Αλεξάνδρας
- κάποια εγκαταλεειμμένα κτήρια
- ακόμα και αδόμητα οικοπέδα

Με αυτά ως δεδομένα, αποτυπώθηκαν τα ύψη των κτηρίων με τη βοήθεια αεροφωτογραφιών (www.bingmaps.com) και επιτόπου παρατήρησης, κατά ομαδοποιήσεις, σε μακέτα 1:2000.

χωροθέτηση διατηρητέων κτηρίων στην περιοχή του Γκύζη



θέα και σκαλάκια



στοά στην οδό Γκύζη και η πλατεία Αργεντινής Δημοκρατίας



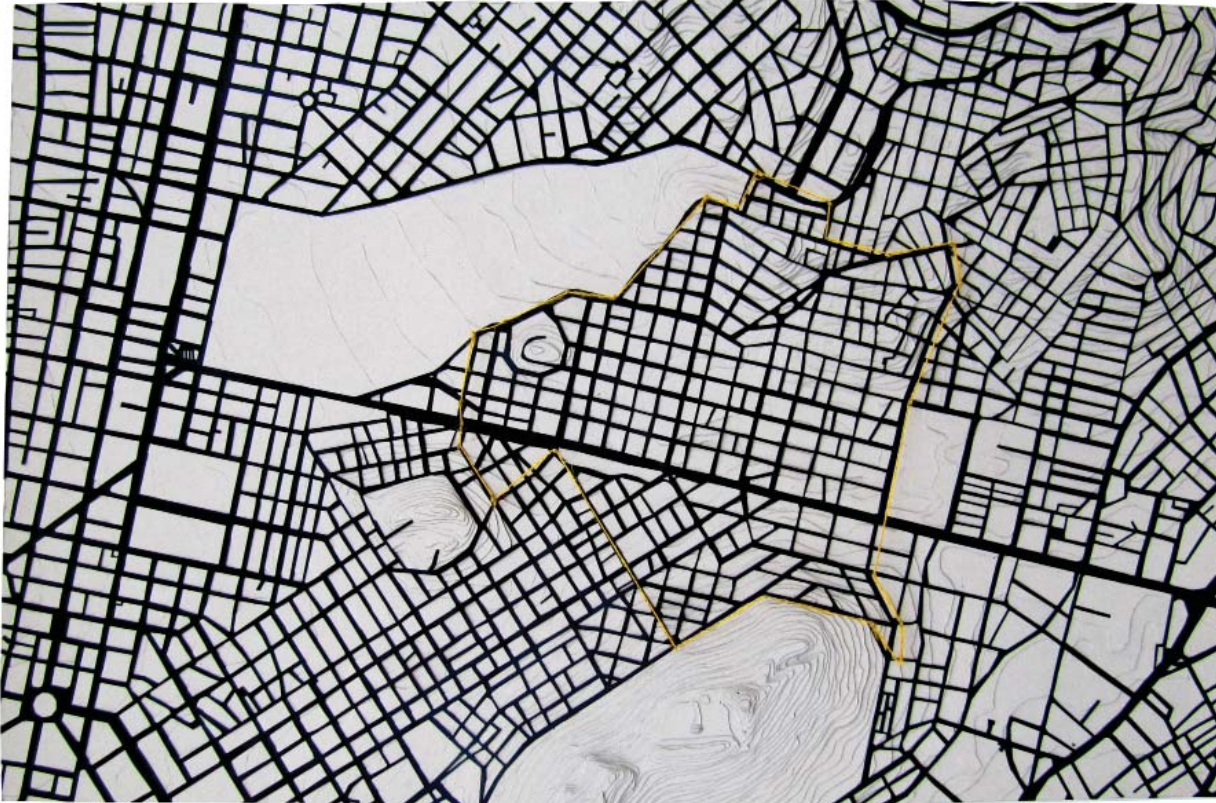
μεσοπολεμικό κτήριο στην οδό Παράσχου και μεγάλο μεγέθους πολυκατοικίες στο όριο με πεδίο άρεως



η κάθοδος της Λεωφόρου, σε φωτογραφία, και το αντίστοιχο τμήμα της μακέτας 1:2000



χωροθέτηση της συνοικίας στην ευρύτερη περιοχή μακέτα αναγλύφου 1:5000





03 | επιλογή οικοδομικών τετραγώνων

1η φάση αρχικά αναζητούσαμε ένα και μοναδικό οικοδομικό τετράγωνο που να συγκεντρώνει τα χαρακτηριστικά ενός “τυπικού” οικοδομικού τετραγώνου. Το “τυπικό” για εμάς σήμαινε να έχει:

- άδειο οικόπεδο
- μεταπολεμική πολυκατοικία της περιόδου '60-'85 στο μεγαλύτερο ποσοστό
- νέα οικοδομή
- μεσοπολεμικό κτήριο
- σχήμα που τείνει στο κανονικό
- να μην συνορεύει με το Πεδίο του Άρεως, με το μέτωπο της Λ. Αλεξάνδρας, την πλατεία Γκύζη, τον Άρειο Πάγο καθώς έχουν ιδιαιτερότητες που δεν έχει ένα τυπικό ο.τ(οι γκρι χρωματισμένες περιοχές στο διπλανό χάρτη δηλώνουν τις περιοχές που αποκλείσαμε)

2η φάση δεν θα μπορούσαν όλα αυτά τα κριτήρια να ικανοποιηθούν από ένα και μόνο ο.τ και εντέλει δεν ήταν θεμιτό. Αυτοί οι παράγοντες το έκαναν πολύ συγκεκριμένο και με ιδιαιτερότητες και άρα όχι τυπικό. Αναγνωρίζονται πλέον 5 ενότητες στη συνοικία στην προσπάθεια εξεύρεσης περισσότερων από ένα οικοδομικό τετράγωνο. Οι δύο από αυτές τίθενται εκτός πεδίου μελέτης ενώ από την καθμία από τις άλλες τρεις επιλέγεται ένα ο.τ.

Να σημειώσουμε εδώ πως από τη στιγμή που είχαμε πλέον αναγνωρίσει τις διαφορετικές υποπεριοχές, με την καθμία να έχει ενδιαφέρονται στοιχεία προς μελέτη, απορρίψαμε το ενδεχόμενο να ασχοληθούμε με ένα δίκτυο οικοδομικών τετραγώνων (αντί για 3 ανεξάρτητα ο.τ) μιας και έτσι θα αφήναμε εκτός μελέτης πολλές περιπτώσεις χαρακτηριστικές της συνοικίας.

περιοχή με έντονο ανάγλυφο τα ο.τ αυτά χαρακτηρίζονται από την έντονη υψομετρική διαφορψά και από τις διαμορφώσεις με σκαλάκια

ο.τ στο όριο με το Πεδίο του Άρεως οι πολυκατοικίες στα ο.τ αυτά δεν κρίνονται ως τυπικές. το πάρκο δημιουργεί ευνοϊκές συνθήκες που δε χαρακτηρίζουν μια τυπική πολυκατοικία - οι περισσότερες μοιάζουν σχετικά καλά συντηρημένες, πιθανά λόγω του ότι κατοικούνται από μεσαία και ανώτερα μεσαία εισοδηματικά στρώματα

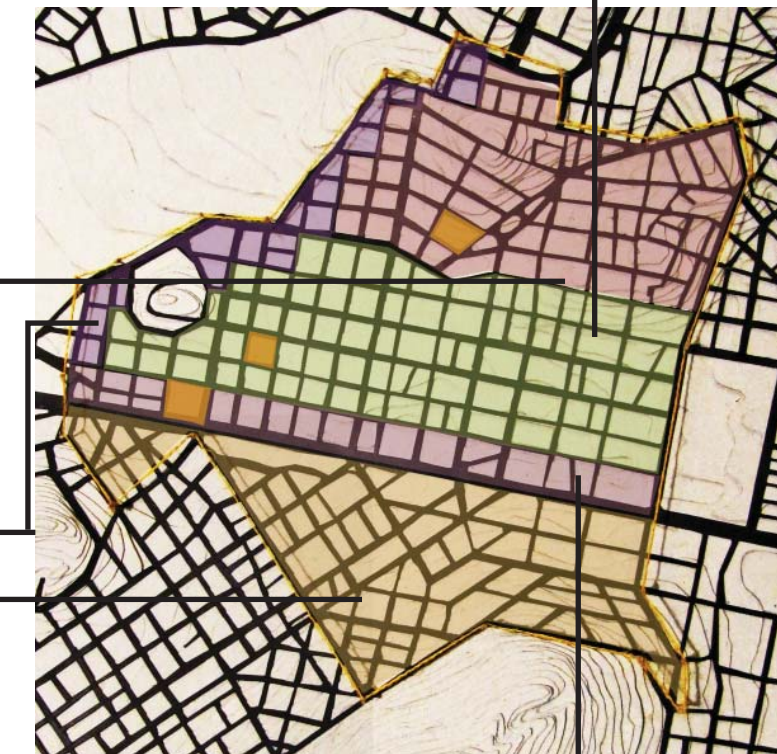
ο.τ στη γειτονιά της Νεάπολης, η γειτονιά αυτή λόγω του ιδιαίτερου χαρακτήρα της αφήνεται εκτός πεδίου μελέτης

3η φάση αφού έχει γίνει η επιλογή των 3 υποπεριοχών (περιοχή με έντονο ανάγλυφο, περιοχή με ορθοκανονικό σύστημα, οικοδομικά τετράγωνα με μέτωπο επί της Λ. Αλεξάνδρας) με τις οποίες θέλουμε να ασχοληθούμε, επιλέγονται τα συγκεκριμένα οικοδομικά τετράγωνα, ένα από την κάθε περιοχή. Κάποιοι από τους παράγοντες που μας οδήγησαν στην επιλογή τους είναι: να είναι κατά το δυνατόν “τυπικό” της υποπεριοχής του, η προσβασιμότητα, ύπαρξη άδειου οικοπέδου.



περιοχή σε ορθοκανονικό σύστημα

ο.τ μεσαίου μεγέθους και μικρές υψομετρικές διαφορές



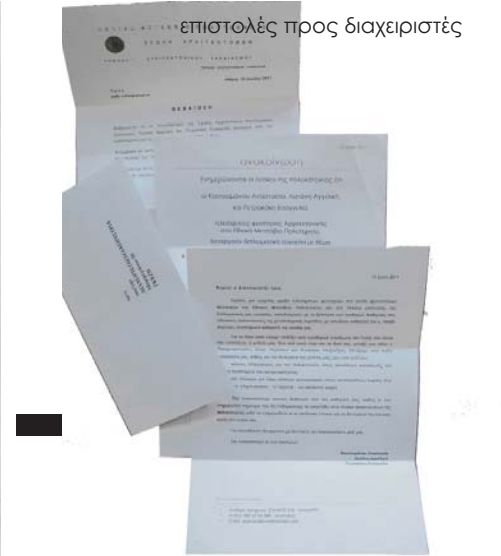
ο.τ με μέτωπο επί της Λ. Αλεξάνδρας τα κτήρια στα ο.τ αυτά χαρακτηρίζονται από παλιές, μεγάλο μεγέθους και προσεγγμένες κατασκευές, χρήσεις ισογείου υπερτοπικού χαρακτήρα

μεθοδολογία συγκέντρωσης υλικού

Στην προσπάθειά μας να συγκεντρώσουμε το απαραίτητο υλικό από τα 3 οικοδομικά τετράγωνα που επιλέξαμε, υλικό που αφορούσε τόσο το ανθρώπινο δυναμικό της συνοικίας όσο και τα κτήρια(που βέβαια ήταν το αντικείμενο της μελέτης) ακολουθήσαμε κάποια βήματα και αξιοποιήσαμε τη δυνατότητα που είχαμε να προσεγγίσουμε κόσμο που θα μπορούσε να μας βοηθήσει στη έρευνά μας.

- πρώτη αποτύπωση χρήσεων - υψών
- διαδικασία αναζήτησης σχεδίων οικοδομικών αδειών στις πολεοδομίες
- πρόσβαση σε εσωτερικούς κοινόχρηστους χώρους και ακαλύπτους για λήψη φωτογραφιών αλλά και επί τόπου παρατήρηση και διαπίστωση προβλημάτων, κατασκευαστικών λαθών/ ιδιαιτεροτήτων,... μια πραγματική ανάγνωση της πολυκατοικίας
- αποστολή επιστολών "προς διαχειριστή" (βλ παράρτημα). Μία από τις μεγαλύτερες δυσκολίες που συναντήσαμε κατά τη συλλογή των στοιχείων ήταν η καχυποψία και η απροθυμία των κατοίκων να μας επιτρέψουν την είσοδο στους κοινόχρηστους χώρους της πολυκατοικίας τους και πολλές φορές ακόμα και να δεχτούν να μας μιλήσουν από το θυροτηλέφωνο. Έτσι σκεφτήκαμε να στείλουμε κάποιους φακέλους προς τους διαχειριστές της κάθε πολυκατοικίας με βεβαιώσεις υπογεγραμμένες από το Πολυτεχνείο που να ενημερώνουν σχετικά με την έρευνά μας και να ζητούν τη διευκόλυνση τους σε αυτή. Δυστυχώς η ανταπόκριση ήταν ελάχιστη ακόμα και μετά από αυτή την προσπάθεια.
- επισκέψεις σε διαμερίσματα γνωστών που κατοικούν στο Γκύζη προκειμένου να μπορέσουμε να μελετήσουμε και τα εσωτερικά των διαμερισμάτων
- τηλέφωνα σε μεσιτικά "ΕΝΟΙΚΙΑΖΕΤΑΙ" για να αντλήσουμε πληροφορίες
- επαφή με κατοίκους και συζητήσεις για πληροφορίες σχετικά με τη ζωή στο Γκύζη, την ιστορία, το σήμερα, τη ζωή στην πολυκατοικία, τα προβλήματα
- αξιοποίηση της εμπειρίας μας από τις τοπικές συνελεύσεις γειτονιάς
- εμπειρία απογραφής πληθυσμού/ κατοικιών 2011 στο Γκύζη

Η συγκέντρωση των σχεδίων των πολυκατοικιών από τις πολεοδομίες για εμάς σήμαινε πέρασμά τους σε ηλεκτρονική μορφή, διαδικασία χρονοβόρα αλλά και αναγκαία. Αυτό μας έδωσε τη δυνατότητα να δούμε τρία οικοδομικά τετράγωνα (σχεδόν) ολοκληρωμένα, με συγκεντρωμένα τα σχέδια των κτηρίων και άρα άμεσα συγκρίσιμα. Αξίζει να σημειωθεί πως δεν υπάρχει έντυπο υλικό καταχωρημένο για τα οικοδομικά τετράγωνα, όπως υπάρχει για τις πολυκατοικίες. Άρα μια τέτοια διαδικασία αποδεικνύεται ιδιαίτερα χρήσιμη

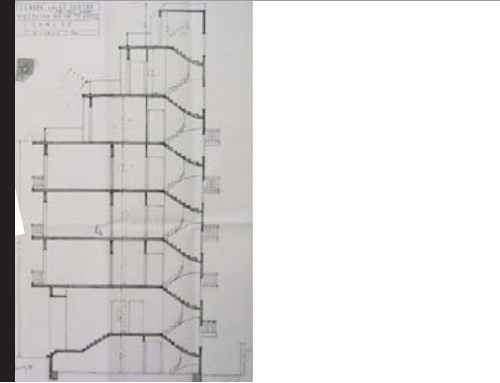
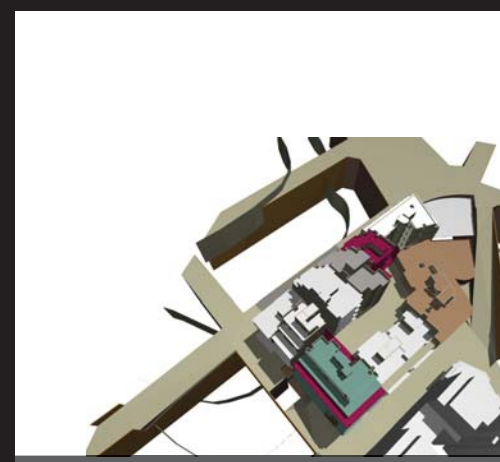


δείγμα σχεδίων από πολεοδομία

τρισιδιάστατα μοντέλα των οικοδομικών τετραγώνων



σχέδια περασμένα στον υπολογιστή



κατά τη διαδικασία αναζήτησης οικοδομικών αδειών και σχεδίων των κτηρίων απαραίτητη ήταν η επίσκεψη στις πολεοδομίες όπου (όταν ήμασταν τυχερές και αρκούσαν οι πληροφορίες που είχαμε) προμηθευόμασταν τα απαραίτητα σχέδια. Η «συναναστροφή» με την πολεοδομία δεν είναι ούτε απλή, ούτε ευχάριστη, ούτε σύντομη διαδικασία. Με τα στοιχεία που συλλέγαμε πηγαίναμε αρχικά στην πολεοδομία στη Συγγρού όπου προσπαθούσαμε να βρούμε τους αριθμούς των οικοδομικών αδειών. Εάν πράγματι υπήρχαν έπρεπε να μάθουμε από τους υπαλλήλους εάν τα στελέχη των αδειών και τα σχέδια βρίσκονταν στη Συγγρού ή στην Ομόνοια. Φυσικά υπήρχε το ενδεχόμενο να βρίσκονται τα στελέχη στην μία πολεοδομία και τα σχέδια στην άλλη, για παράδειγμα να είναι τα στελέχη στην Ομόνοια, να πηγαίνουμε εκεί με τα παραπεμπικά από τη Συγγρού ώστε να μας δώσουν τα στελέχη, και στη συνέχεια να ξαναπηγαίνουμε Συγγρού για να παραγγείλουμε τα σχέδια και να τα παραλάβουμε από εκεί 10 μέρες μετά. Πιο απλή ήταν η περίπτωση όπου και στελέχη και σχέδια βρίσκονταν στο ίδιο κτήριο. Επιπλέον δυσκολίες ήταν η απροθυμία των υπαλλήλων να βάλουν το μηχάνημα να βγάλει τόσα σχέδια(!!!) για μια διπλωματική εργασία και όχι για κάτι «σοβαρό» και φυσικά τα χρήματα που όλη αυτή η διαδικασία απαιτούσε.

εμπειρία από τις πολεοδομίες

κείμενο επιστολής προς διαχειριστές

Κύριε/-α Διαχειριστή/-τρια,

Είμαστε μια τριμελής ομάδα τελειόφοιτων φοιτητριών στη σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου και στα πλαίσια εκπόνησης της διπλωματικής μας εργασίας, ασχολούμαστε με τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης στις αθηναϊκές πολυκατοικίες της μεταπολεμικής περιόδου, με υπεύθυνο καθηγητή τον κ. Ησάια Δημήτρη, αναπληρωτή καθηγητή της σχολής μας.

Για το λόγο αυτό έχουμε επιλέξει τρία οικοδομικά τετράγωνα στο Γκύζη στα οποία και εντοπίζεται η μελέτη μας. Ένα από αυτά είναι και το δικό σας, μεταξύ των οδών Αγ. Χαραλάμπους, Νικηφόρου Λύτρα, Μητσόπουλου και Νορντάου. Ελπίζουμε στην καλή συνεργασία μας, καθώς για την διενέργεια της μελέτης μας, μας είναι χρήσιμες:

κάποιες πληροφορίες για την πολυκατοικία, όπως χρονολογία κατασκευής, και πιθανά προβλήματα που αντιμετωπίζονται,

και επίσκεψη για λήψη κάποιων φωτογραφιών στους κοινόχρηστους χώρους (την είσοδο – το κλιμακοστάσιο – τη ταράτσα - τον ακάλυπτο χώρο).

Σας επισυνάπτουμε σχετική βεβαίωση από τον καθηγητή μας, καθώς κι ένα ενημερωτικό σημείωμα που θα επιθυμούσαμε να αναρτηθεί στον πίνακα ανακοινώσεων της πολυκατοικίας ώστε να ενημερωθούν κι οι υπόλοιποι ένοικοι για τη διενέργεια της έρευνας αυτής στο κτίριο σας.

Για οποιαδήποτε διευκρίνιση μη διστάσετε να επικοινωνήσετε μαζί μας.

Σας ευχαριστούμε εκ των προτέρων.

04α | στοιχεία οικοδομικών τετραγώνων

οικοδομικό τετράγωνο αλεξάνδρας- παπαρηγοπούλου- παράσχου- σχινά

έχοντας επιλέξει τα τρία οικοδομικά τετράγωνα και μετά τη συλλογή πληροφοριών για αυτά, ακολουθεί η παρουσίαση του καθενός

Μερικά από τα βασικά χαρακτηριστικά του συγκεκριμένου οικοδομικού τετραγώνου είναι τα εξής:

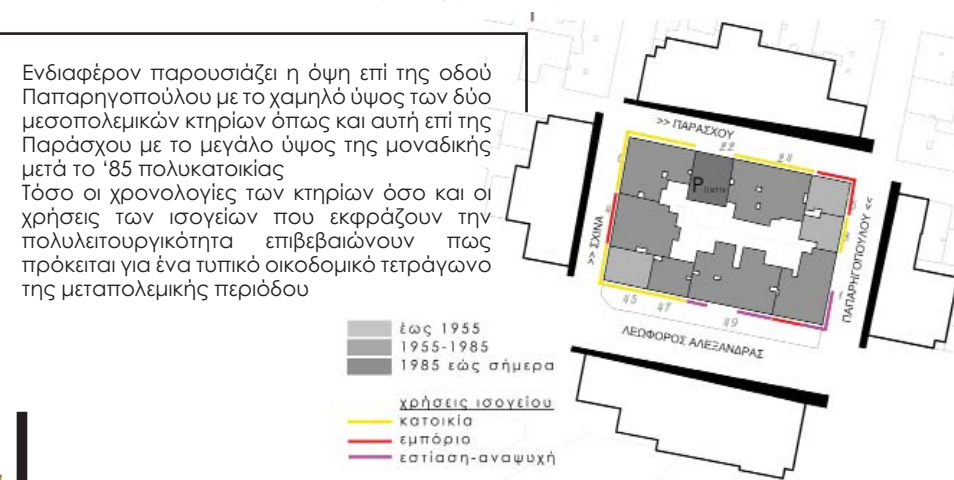
- μέτωπο επί της Λ. Αλεξάνδρας- υπερτοπικός χαρακτήρας
- οπτικές φυγές προς Λυκαβηττό, Νεάπολη, πλατεία Αργεντινής Δημοκρατίας, Λ.Αλεξάνδρας
- μικρή υψομετρική διαφορά
- πρασιές στα κτήρια επί της Λ. Αλεξάνδρας
- 2 μεσοπολεμικά, γειτονικά κτήρια στο οικοδομικό τετράγωνο
- 1 νέα πολυκατοικία (μετά το 2000)

στο διπλανό διάγραμμα παρουσιάζονται τα αναπτύγματα των όψεων, οι ηλικίες των κτηρίων και οι χρήσεις ισόγειων.

από τα στοιχεία που συλλέξαμε παρουσιάζουμε συνοπτικά για κάθε κτήριο των επιλεγέντων οικοδομικών τετραγώνων:
 τη διεύθυνση του κτηρίου
 μια όσο το δυνατό συνολικότερη φωτογραφία της πρόσοψής του
 τον αριθμό της οικοδομικής άδειας, απ' όπου βρίσκουμε τη χρονολογία έναρξης της κατασκευής
 τον αριθμό ορόφων
 τον αριθμό κατοικιών σε όλους τους ορόφους, ισόγεια και υπόγεια
 με το συνδυασμό αυτών των στοιχείων και το τοπογραφικό διάγραμμα, αντιλαμβανόμαστε το μέγεθος της κατασκευής και αν είχαμε πρόσβαση στο κτίριο και σε τι χώρους και με ποιους ενοίκους ήρθαμε σε επαφή.



όψη επί της Παπαρηγοπούλου όψη επί της Λ. Αλεξάνδρας



Ενδιαφέρον παρουσιάζει η όψη επί της οδού Παπαρηγοπούλου με το χαμηλό ύψος των δύο μεσοπολεμικών κτηρίων όπως και αυτή επί της Παράσχου με το μεγάλο ύψος της μοναδικής μετά το '85 πολυκατοικίας. Τόσο οι χρονολογίες των κτηρίων όσο και οι χρήσεις των ισόγειων που εκφράζουν την πολυλειτουργικότητα επιβεβαιώνουν πως πρόκειται για ένα τυπικό οικοδομικό τετράγωνο της μεταπολεμικής περιόδου



όψεις επί της Λ. Αλεξάνδρας



"πίσω όψη" της παπαρηγοπούλου 1



"χάρη στα δύο μεσοπολεμικά έχω φως στην κουζίνα μου", κ. Κ- Παράσχου 24

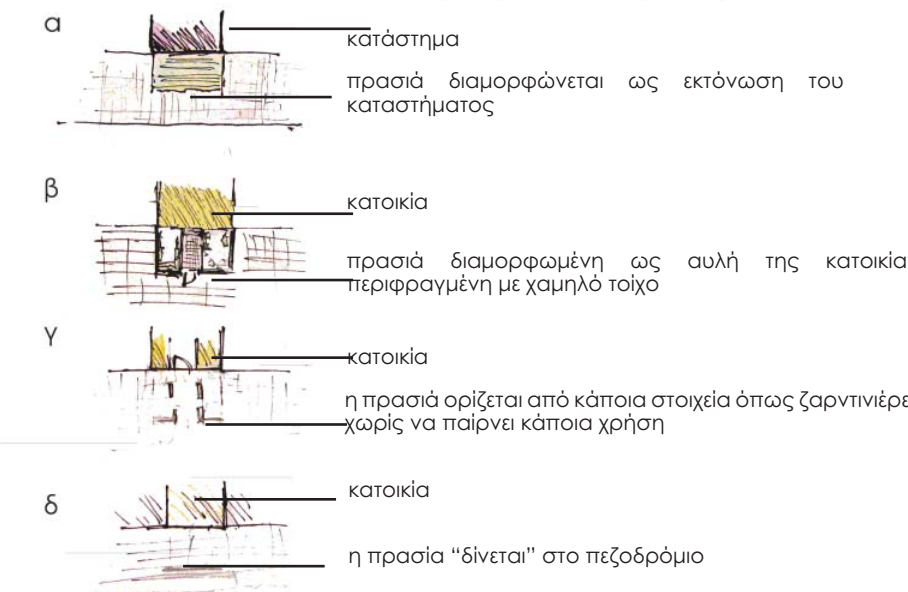
"δεν υπάρχουν σχέσεις με τους υπόλοιπους κατοίκους όσο και αν έχω προσπαθήσει. επικρατεί γενικά αδιαφορία για τα θέματα της πολυκατοικίας", κ. Κ- Παράσχου 24

"μου έχουν ζητήσει πολλές φορές να δώσω το σπίτι για αντιπαροχή", κ.Μ Παπαρηγοπούλου 5

"ο αδερφός μου έμενε δίπλα, αλεξάνδρας 47 στο τριώροφο. το άφησε και ήρθε εδώ επειδή δεν είχε ασανσέρ", κ.Α Αλεξάνδρας 49



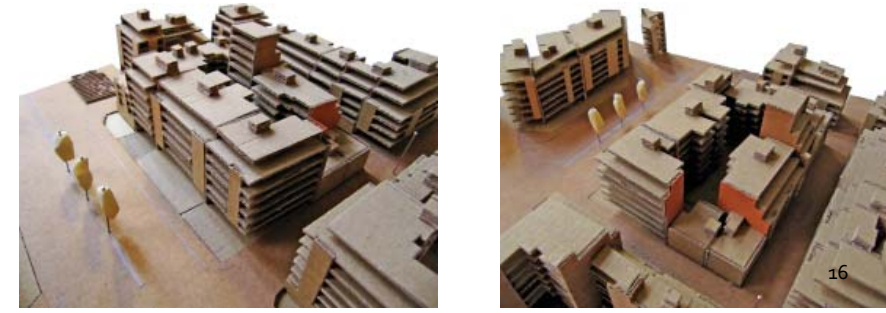
Παπαρηγοπούλου 1	Αλεξάνδρας 49	Αλεξάνδρας 47	Αλεξάνδρας 45	Σχινά 4
6220/62	559/58	δε βρέθηκε	δε βρέθηκε	3769/62
ισόγειο+6	ισόγειο+6	ισόγειο+6	ισόγειο+3	ισόγειο+5
22 κατοικίες	32 κατοικίες	-	-	20 κατοικίες
κλιμακοστάσιο διαμέρισμα Σόνια καφέ	κλιμακοστάσιο ταραύτα & ακάλυπτο διαμέρισμα κατάστημα	X	X	καταστήματα
- γνωστό μας ένοικο	- νέο ένοικο - παλιό διαχειριστή	X	X	- καταστηματαρχή



Σχινά 6	Παράσχου 22	Παράσχου 24	Παπαρηγοπούλου 5	Παπαρηγοπούλου 3
δε βρέθηκε	εκτός πεδίου μελέτης	1936Α/63	εκτός πεδίου μελέτης	εκτός πεδίου μελέτης
ισόγειο+5	ισόγειο+8	ισόγειο+5	ισόγειο+1	ισόγειο+1
-	-	29 κατοικίες	3	-
X	κλιμακοστάσιο ταραύτα & ακάλυπτος διαμέρισμα	κλιμακοστάσιο ταραύτα διαμερίσματα	X	
X	δε το επιδιώξαμε	- διαχειριστρια	- ιδιοκτήτρια	X



θέα από τις ταραύτες των πολυκατοικιών επί της Λ. Αλεξάνδρας



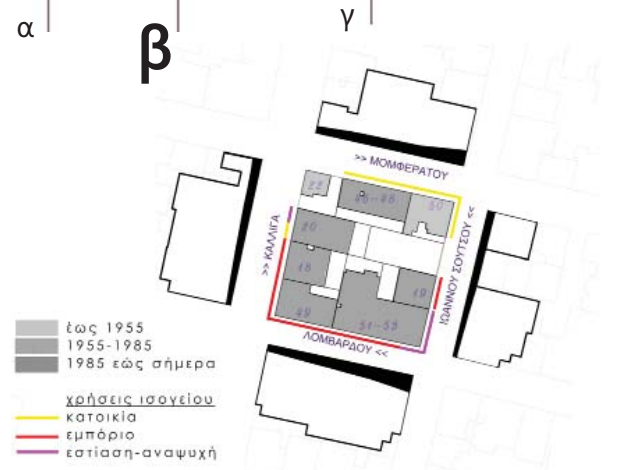
04β | οικοδομικό τετράγωνο καλλιγά- λομβάρδου- σούτσου-μομφεράτου

Το δεύτερο κατά σειρά οικοδομικό τετράγωνο που επιλέξαμε και βρίσκεται στο “ψαχνό” της συνοικίας έχει τα εξής χαρακτηριστικά και ιδιαιτερότητες που οδήγησαν στην επιλογή του:

- έχει κανονικό σχήμα
- μικρή υψομετρική διαφορά μεταξύ των δρόμων
- δε συνορεύει με πράσινο, δε διαθέτει οπτικές φυγές
- οι Καλλιγά και Μομφεράτου είναι δρόμοι με παρόδια φύτευση
- διαθέτει αδόμητο οικόπεδο,
- ένα εγκαταλελειμμένο κτήριο με νεοκλασικά μορφολογικά στοιχεία,
- και μια 3όροφη πολυκατοικία του μεσοπολέμου

Η ασυνέχεια στον αστικό ιστό που δημιουργεί η πλαϊνή αυλή των παλαιότερων κτηρίων αφήνει οπτικές φυγές προς το εσωτερικό του οικοδομικού τετραγώνου κάτι που το συνεχές σύστημα αποκλείει.

Αξίζει να επισημάνουμε την εμπορικότητα της οδού Καλλιγά (και Λομβάρδου σε αυτό το τμήμα του δρόμου). Με μεγαλύτερο πλάτος, η Καλλιγά συγκέντρωνε τοπικές εξυπηρετήσεις, που όμως στις μέρες μας έχουν πληγεί από την κρίση με πολλά καταστήματα να είναι προς ενοικίαση.

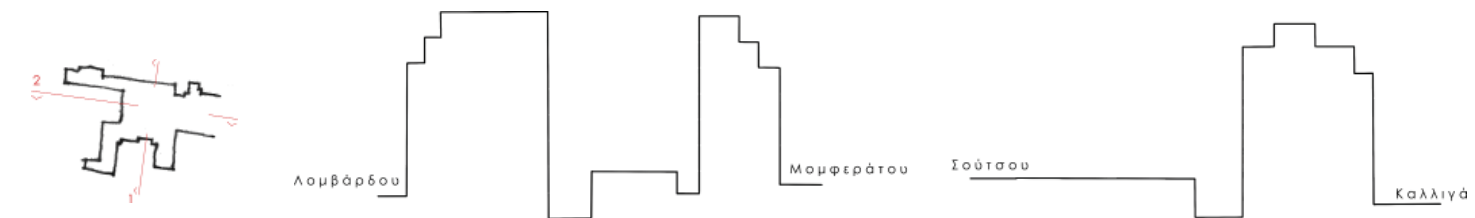


Σε αυτό το οικοδομικό τετράγωνο βρήκαμε όλα τα σχέδια των κτηρίων της περιόδου που μας ενδιέφερε. Παρότι είχαμε πρόσβαση σε λίγα από αυτά, κυριάρχησε η αίσθηση και αντίληψη του εσωτερικού από το αδόμητο οικόπεδο. Οι “πίσω” όψεις είναι παραμελημένες, χωρίς καμία προσπάθεια συντήρησης παρόλο που στο συγκεκριμένο οικοδομικό τετράγωνο, λόγω του ελεύθερου οικόπεδου, είναι εμφανείς από το δρόμο. Γίνονται και αυτές “μπροστά” όψεις. Το αδόμητο οικόπεδο παρουσιάζει εικόνα εγκατάλειψης, με αυτοφυή φυτά και πεταμένα αντικείμενα. Με το να παραμένει άκτιστο δίνει “ανάσα” στον ασφυκτικό αστικό ιστό και μια ελευθερία στο βλέμμα σε ένα οικοδομικό τετράγωνο χωρίς καθόλου φυγές.

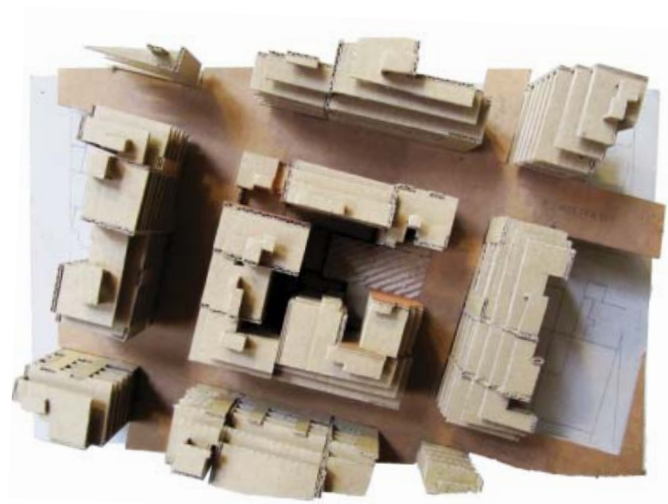


“δε θέλουμε να αφήσουμε τη γειτονιά. γνωρίζομαστε με τους γείτονες, τους καταστηματάρχες. δηλώνουμε “εραστής” του κέντρου” κ. Ι., Λομβάρδου 49

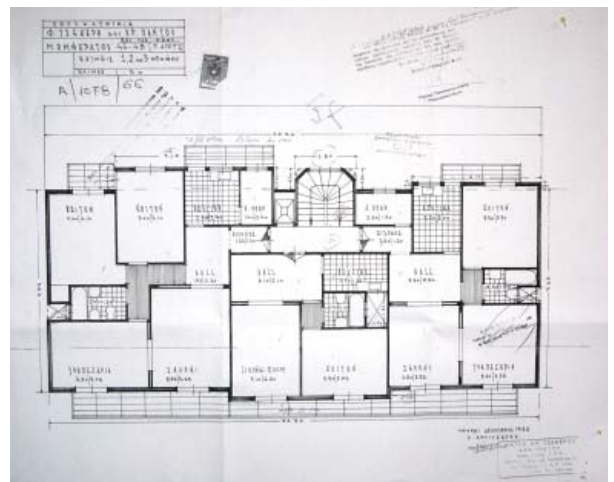
“από τότε που ήρθαμε στη γειτονιά το σπίτι αυτό ήταν άδειο. όχι, δε μας δημιουργεί πρόβλημα. μόνο μια φορά, το καθάρισε το συνεργείο του δήμου για να μην είναι εστία μόλυνσεων” κ. Ι., Λομβάρδου 49



Καλλιγά 18	Καλλιγά 20	Καλλιγά 22	Μομφεράτου 46-48	Μομφεράτου 50
1945Α/63	24269/71	εκτός πεδίου μελέτης	1078Α/66	δε βρέθηκε
ισόγειο+5	ισόγειο+5	ισόγειο+1	ισόγειο+5	ισόγειο+3
12 κατοικίες	16 κατοικίες	-	16 κατοικίες	-
κατάστημα	X	X	X	X
17	X	X	X	X



Σούτσου 21	Σούτσου 19	Λομβάρδου 51-53	Λομβάρδου 49
κενό οικόπεδο	1190/83	22017/72	31010/71
	ισόγειο+5	ισόγειο+6	ισόγειο+5
	5 κατοικίες	29 κατοικίες	13 κατοικίες
	κατάστημα	καταστήματα	κατάστημα διαμέρισμα
	-	-καταστηματαρχες	-καταστηματαρχες -ζευγάρι ενοίκων



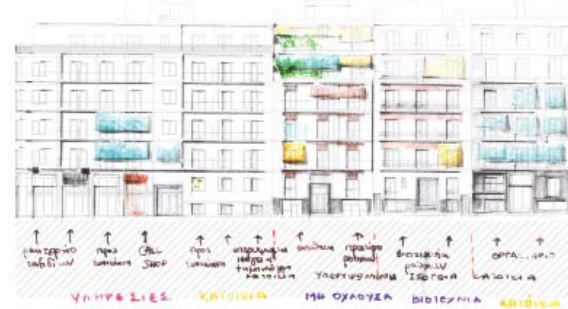
σχέδιο τυπικού ορόφου της Μομφεράτου 46-48

04γ | οικοδομικό τετράγωνο αγίου χαραλάμπους-νικ. λύτρα-μητσοπούλου - νορντάου

- _ βρίσκεται στο κάτω μέρος της πλατείας Γκύζη
- _ η περιοχή αυτή της συνοικίας έχει έντονο ανάγλυφο
- _ λόγω της υψομετρικής διαφοράς υπάρχουν οπτικές φυγές κυρίως από τα κτήρια επί της οδού Αγίου Χαραλάμπους
- _ στην οδό Νικ. Λύτρα, λόγω της έντονης υψομετρικής διαφοράς, υπάρχει διαμόρφωση με σκαλάκια
- _ η οδός Νορντάου είναι πεζοδρομημένη
- _ αρκετά ισόγεια που παλιότερα ήταν καταστήματα (κυρίως στον πεζόδρομο της νορντάου) οι κάτοικοι τα έχουν μετατρέψει σε ιδιωτικά πάρκινγκ (σύμβολο Ρ στο διάγραμμα)

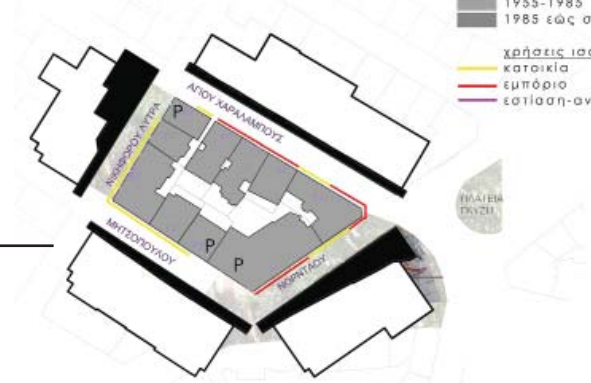


α β γ



έως 1955
1955-1985
1985 έως σήμερα

χρήσεις ισόγειου
κατοικία
εμπόριο
εστίαση-αναψυχή



το οικοδομικό τετράγωνο είναι εξολοκλήρου χτισμένο στο διάστημα '55-'85. η έλλειψη ελεύθερου οικοπέδου ή κάποιου κτίσματος προς κατεδάφιση δηλώνει πως η υφιστάμενη κατάσταση δεν θα αλλάξει στο άμεσο μέλλον



πεζόδρομος της Νορντάου. η πλακόστρωση, ο χώρος στάσης και η έλλειψη αυτοκινήτου διαφοροποιούν τη σχέση ιδιωτικού/ δημόσιου.



σκαλάκια στην οδό Νικ. Λύτρα

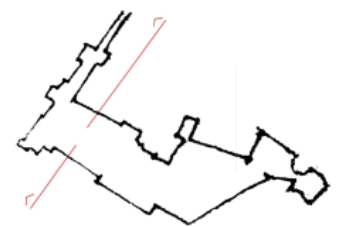


παιδική χαρά και δημοτικοί χώροι στον πεζόδρομο της Νορντάου

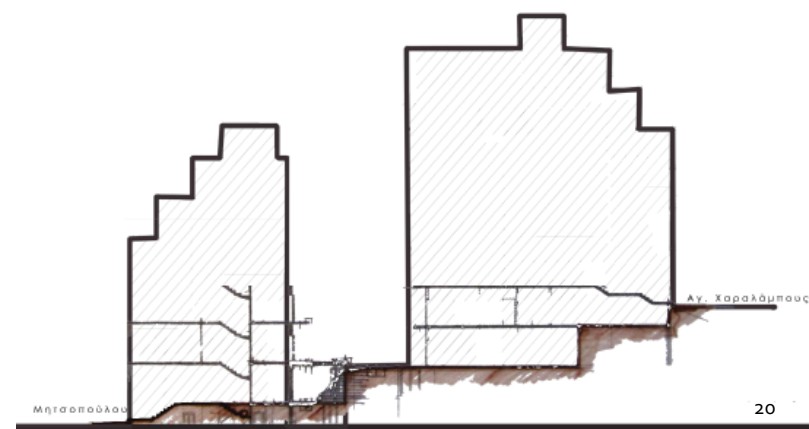
"τον πεζόδρομο και τα παγκάκια μόνο οι μετανάστες τα χρησιμοποιούν. οι έλληνες δεν βγαίνουν να κάτσουν με το γείτονα. ο ερχομός των μεταναστών έκανε τη νορντάου πιο ασφαλή. ήταν σκοτεινά το '80 και μαζεύονταν "περιεργοί". όταν πεζοδρομήθηκε και ήρθαν οι μετανάστες αρχίσαμε να νιώθουμε ασφάλεια", Α. Νορντάου 9

"παλιά, πάνω από τον παιδικό σταθμό στο κάτω μέρος της πλατείας, υπήρχαν πισίνες που οι ντόπιοι τις έλεγαν "τα μπάνια""
Η., κάτοικος γκύζη

"στην παλιά πολυκατοικία ανεβαίναμε στην ταράτσα για άπλωμα ρούχων, τρέχαμε ανάμεσα στις μπουγάδες με τον αδερφό μου", Α. Νορντάου 9



το σχήμα του ακαλύπτου δεν μοιάζει ιδιαίτερα δυσμενές εάν δεν λάβουμε υπόψιν μας την μεγάλη υψομετρική διαφορά



Νορντάου 9	Μητσοπούλου 41	Μητσοπούλου 39	Νικ. Λύτρα 50	Νικ. λύτρα 54
6ε βρέθηκε	503/78	29136/72	899Α/66	23071/68
ισόγειο+5	ισόγειο+5	ισόγειο+5	ισόγειο+6	ισόγειο+5
-	11 κατοικίες	11 κατοικίες	26 κατοικίες	14 κατοικίες
κλιμακοστάσιο διαμέρισμα	X	X	κλιμακοστάσιο	κλιμακοστάσιο
19 γνωστός μας ένοικος	X	X	X	X



Αγ. Χαραλάμπους 34	Αγ. Χαραλάμπους 36	Αγ. Χαραλάμπους 38	Αγ. Χαραλάμπους 40	Αγ. Χαραλάμπους 42
εκτός πεδίου μελέτης	1067Α/67	6ε βρέθηκε	31608/70	1609Α/64
ισόγειο+2	ισόγειο+5	ισόγειο+5	ισόγειο+5	ισόγειο+5
-	20	-	13 κατοικίες	23 κατοικίες
X	X	κλιμακοστάσιο	X	κλιμακοστάσιο ταράτσα
X	X	-κάτοικο στην είσοδο -τηκεφωνικά με γυναίκα διαχειριστή	X	-διαχειρίστρια από θυροτηλέφωνο κάτοικο στην είσοδο

05 | ανάλυση στοιχείων

Η ανάλυση των στοιχείων που απέδωσε η έρευνα, η διαμόρφωση αρχών επέμβασης και οι ίδιες οι προτάσεις τελικά, κλιμακώνονται σε 3 επίπεδα κατανόησης του δομημένου χώρου της πόλης, που αλληλεπιδρούν και συνδιαμορφώνονται. Μιλάμε για το τρίπτυχο **οικοδομικό τετράγωνο - πολυκατοικία - διαμέρισμα**. Είναι τα διαφορετικά περιβάλλοντα που βιώνει ο κάτοικος στην καθημερινότητά του, και χαρακτηρίζονται από κλίμακες ιδιωτικότητας.

Από τα 28 κτήρια των 3 οικοδομικών τετραγώνων, καταφέραμε να έχουμε πρόσβαση σε 14, και να βρούμε τα σχέδια των αδειών από την πολεοδομία για τα 17 από αυτά που μας ενδιέφεραν. Η ανάλυση που ακολουθεί αποτελεί επεξεργασία αυτών των στοιχείων και προσωπικών παρατηρήσεων.

οικοδομικό τετράγωνο

Αν και η πόλη ορίζεται από οικοδομικά τετράγωνα, αυτό δεν αποτελεί μια κοινή αντίληψη. Το γνώριμο τοπίο για τον κάτοικο, είναι οι δρόμοι που περικλείουν το οικοδομικό τετράγωνο. Οι ταράτσες και οι ακάλυπτοι χώροι προσφέρουν ενδεχομένως μια συνολική εικόνα του, αλλά η πρόσβαση σε αυτούς είναι σπάνια. Αν και από το ΓΟΚ του '85 έχουν οριστεί οι βάσεις για την ενοποίηση των οικοδομικών τετραγώνων, κάτι τέτοιο δεν έχει εφαρμοστεί παρά σε ελάχιστες περιπτώσεις. Δεν υφίσταται κανένας κοινόχρηστος χώρος σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου, καμιά κοινή αναφορά ή συσχετισμός των κατοίκων, παρά μόνο η άτυπη οπτική επαφή ή επικοινωνία.

Ο ελάχιστος ελεύθερος χώρος στο εσωτερικό των οικοδομικών τετραγώνων παραμένει κατακερματισμένος, είναι ο γνωστός α-κάλυπτος, προσδιορίζεται δηλαδή μόνο από το γεγονός πως δεν είναι καλυμμένος με κτήριο, κι όχι από άλλο ποιοτικό χαρακτηριστικό. Ο παραμελημένος υπαίθριος χώρος δεν προσφέρεται για οποιαδήποτε χρήση ή κοινή δραστηριότητα των κατοίκων του. Λαμπρές εξαιρέσεις οι περιπτώσεις οικειοποίησής του από τους κατοίκους των υπόγειων κατοικιών, και πάλι όμως τμηματικά.

Σχεδόν κανένας από τους κατοίκους που ήρθαμε σε επαφή δεν έχει κλειδιά της ταράτσας ή του ακαλύπτου χώρου της πολυκατοικίας του.

Οι ταράτσες, αν και είναι το επίπεδο με την καλύτερη θέα και αερισμό, παραμένει η επιφάνεια για τις κεραιές, τους ηλιακούς θερμοσίφωνες και τις απολήξεις των κλιμακοστασίων. Η πέμπτη όψη, αυτή προς τον ουρανό κυριεύεται από αταξία και έλλειψη φροντίδας.

Τα οικοδομικά τετράγωνα, αν και αποτελούν το υπόβαθρο της πόλης, παραμένουν σε λανθάνουσα μορφή.

μεταβάσεις δημόσιου - ιδιωτικού



"όχι βέβαια. μόνο ο διαχειριστής έχει τα κλειδιά. για λόγους ασφαλείας.."
Θ. Αλεξάνδρας 49





πολυκατοικία

Η πολυκατοικία βιώνεται σε συλλογικό επίπεδο από τους ενοίκους της, στους κοινόχρηστους χώρους της, τους "δημόσιους" του κτηρίου.

Αυτοί αποτελούνται από :

- την είσοδο
- την κατανομή των κινήσεων, κατακόρυφη και οριζόντια
- τον ακάλυπτο χώρο
- το δώμα, και τη πρόσβαση σε αυτό

Στο σύνολό τους και τα δικαιώματα σε αυτούς ορίζονται με συμβολαιογραφική πράξη στον "κανονισμό της πολυκατοικίας".

Στις πολυκατοικίες της περιόδου που μελετάμε η αναλογία "δημόσιων" χώρων, ως προς τους ιδιωτικούς είναι πολύ μικρή, χάριν αύξησης της εκμετάλλευσης.



σκίτσο αναλογίας δημόσιου - ιδιωτικού σε τυπικό όροφο πολυκατοικίας

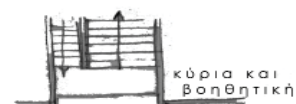
είσοδος

Είναι ο χώρος κύριας κατανομής κινήσεων, εδώ υπάρχουν οι θυρίδες αλληλογραφίας και το πρώην θυρωρείο. Το κατώφλι της εισόδου αποτελεί χώρο άτυπων συναντήσεων και γνωριμίας των ενοίκων, ενώ συχνά επιλέγεται η είσοδος για τις συνελεύσεις των ιδιοκτητών. Επίσης, στην είσοδο συναντάμε και όλα τα ρολόγια των κεντρικών δικτύων (νερού - ρεύματος - τηλεφώνου - φυσικού αερίου) ως το χώρο κεντρικού ελέγχου της πολυκατοικίας.

Αποτελεί τον πιο φροντισμένο κοινόχρηστο χώρο της πολυκατοικίας ως προς τα υλικά και τη διακόσμηση.

Ανάλογα με τις χρήσεις των ισογείων, το κύριο επίπεδο προσβάσεων τοποθετείται ψηλότερα του επιπέδου του δρόμου, και σπανιότερα συνεπίπεδα.

- Η άνοδος σε αυτό γίνεται με την κύρια κλίμακα αμέσως μετά την είσοδο στο κτήριο, ενώ η κάθοδος στο υπόγειο γίνεται
 - με δευτερεύουσα σκάλα στο χώρο της εισόδου
 - ή από το κύριο κλιμακοστάσιο
 - ή / και τον ανελκυστήρα,
 - ή συνδυασμό των παραπάνω (πχ. Νορντάου 9)
- Ελάχιστες είναι οι περιπτώσεις συνεπίπεδης εισόδου, είτε όταν δεν υπάρχει υπόγειο (λόγω γεωμορφολογίας του οικοπέδου πχ. Λύτρα & Μητσοπούλου) είτε λόγω ύπαρξης καταστημάτων με πατάρι στο ισόγειο και βοηθητικής χρήσης υπογείου (Αλεξάνδρας & Παπαρηγοπούλου, Καλλιγά & Λομβάρδου)



κύρια και βοηθητική



μόνο κύρια



η είσοδος γίνεται συνεπίπεδα

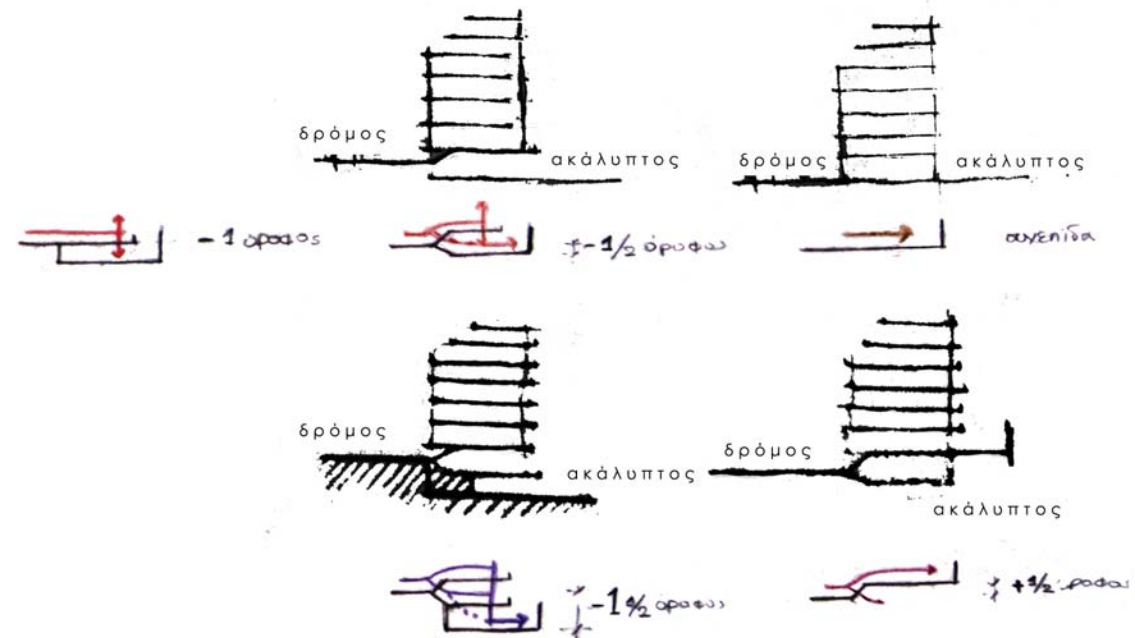
Άρθρο 4ο: κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι.

- το οικόπεδο
- οι φωταγωχοί (εσωτερικοί και εξωτερικοί)
- οι θεμελιώσεις
- οι εξωτερικοί τοίχοι
- οι μαντρότοιχοι
- μεσοτοιχίες (ολόκληρες)
- ο σκελετός από οπλισμένο σκυρόδεμα
- οι μεσότοιχοι των διαμερισμάτων και προς τους κοινόχρηστους χώρους
- το «πλυντήριο» και οι εγκαταστάσεις του
- το κλιμακοστάσιο, τα πλατύσκαλα, οι διάδρομοι
- η κεντρική είσοδος με τη σκάλα της
- η «εγκατάσταση παροχής ύδατος» των κοινόχρηστων χώρων, του πλυντηρίου (με το μετρητή) και οι χώροι τοποθέτησης της
- η «εγκατάσταση παροχής ύδατος» όλων των άνω περιγραφόμενων ως κοινόχρηστων χώρων και οι μετρητές της
- οι σωληνώσεις αποχετεύσεως προς κεντρικό αγωγό
- η κεντρική παροχή ρεύματος
- τα εξωτερικά επιχρίσματα, και «εν χένει» η εξωτερική όψη της πολυκατοικίας
- ο «αναβατήρ» με το φρέαρ και τις εγκαταστάσεις του (ορίζει σε ποια επίπεδα)
- το λεβητοστάσιο με τα μηχανήματα και τις αποθήκες πετρελαίου
- η κοινόκτητη κατοικία του θυρωρού
- «εν χένει παν ό,τι πλέον εκ του Νόμου ή κατ' έθιμον και συνήθειαν είναι προωρισμένον να χρησιμοποιήται υπό πάντων ή τινών συνδιοκτετητών της πολυκατοικίας»

σημειώσεις από κανονισμό πολυκατοικίας από τα άρθρα που αναφέρεται στους κοινόχρηστους χώρους (Λύτρα 50 & Μητσοπούλου)



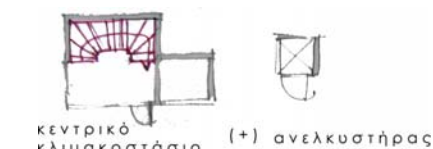
Η σχέση δρόμου - κτηρίου - ακάλυπτου χώρου, διαμορφώνεται ανάλογα με τη γεωμορφολογία του εδάφους, και τις χρήσεις των ισογείων και έτσι έχουμε τις εξής περιπτώσεις:



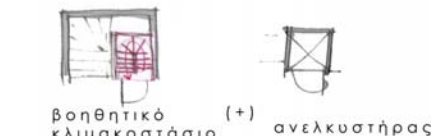
άνοδος στο δώμα

- Η απαραίτητη πρόσβαση των ενοίκων στο δώμα γίνεται
- από το κεντρικό κλιμακοστάσιο ή / και τον ανελκυστήρα
 - από βοηθητική σκάλα ή / και τον ανελκυστήρα

- Ο χώρος της εξόδου στο δώμα συνηθέστερα
- είναι ο ελάχιστος δυνατός (Λύτρα 54)
 - ή δίνει πρόσβαση σε δωμάτιο δώματος, που συνήθως κατοικείται (Νορντάου 9)
 - σπάνια, μπορεί να περιέχει το πλυσταριό (Αγ. Χαραλάμπους 42)



Κεντρικό κλιμακοστάσιο (+) ανελκυστήρας



βοηθητικό κλιμακοστάσιο (+) ανελκυστήρας

κεντρικό κλιμακοστάσιο

Το κεντρικό κλιμακοστάσιο είναι συνήθως σχήματος Π με μετασχηματισμό, με ή χωρίς φανάρι.

Ανάλογα με το μέγεθος του κτηρίου έχουμε μικρότερους ή μεγαλύτερους σε μήκος εσωτερικούς διαδρόμους.

Δεύτερο ανελκυστήρα συναντάμε σε μεγάλο μεγέθους πολυκατοικίες (Νορντάου 9, Αλεξάνδρας 49). Συναντάμε και 'διπλό' ανελκυστήρα χάριν διαχωρισμού κύριας και βοηθητικής χρήσης (Σχινά 4, Παπαρηγοπούλου 1).

Η ποιότητα των κοινόχρηστων χώρων επηρεάζεται σημαντικά από το αν το κεντρικό κλιμακοστάσιο έχει ανοίγματα ή όχι προς τον υπαίθριο χώρο. Από αυτόν τον παράγοντα επηρεάζεται σημαντικά το μικροκλίμα του κτηρίου, ο αερισμός, φωτισμός, η υγιεινή των κλειστών χώρων αλλά και μαζί με αυτά, η αίσθηση που προκαλεί στον ένοικο, η κατεύθυνση του βλέμματός του.



καθ' ύψος οργάνωση

Ο σχεδιασμός των κτηρίων ακολουθεί μια απλή οργάνωση καθ' ύψος:

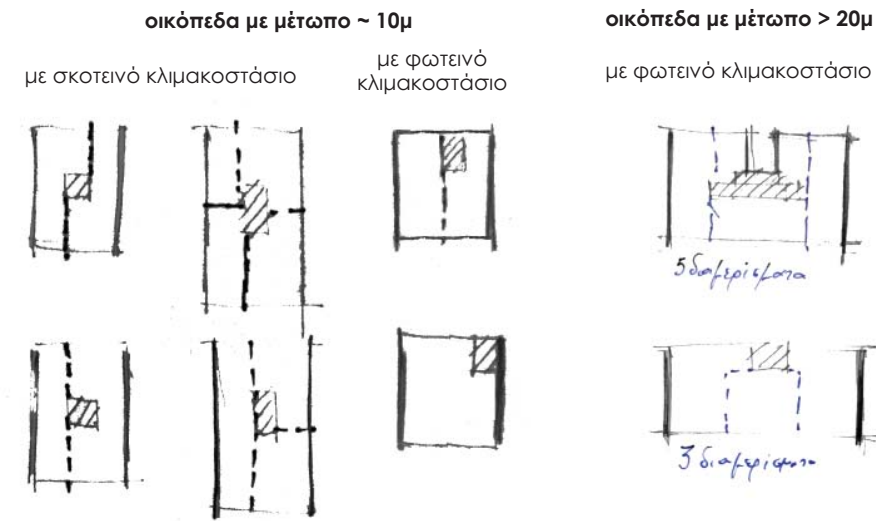
- υπόγειο/ημιυπόγειο
- ισόγειο/υπερψωμένο ισόγειο
- τυπικοί όροφοι (3 ή 4)
- ρετιρέ (υποχώρηση) (1 ή 2)
- δώμα

Δε συναντάμε δίπαρα διαμερίσματα, παρά μόνο κατ' εξαίρεση στα ρετιρέ (Καλλιγά & Λομβάρδου). Οι διαφοροποιήσεις στους 'τυπικούς' ορόφους είναι δεδομένες, αναριώντας έτσι τη λέξη τυπικός. Η προσθαφαίρεση δωματίων ώστε να ικανοποιηθούν οι απαιτήσεις του πελάτη στη φάση της κατασκευής και πώλησης των διαμερισμάτων ήταν αρκετά διαδεδομένη.

κατανομή διαμερισμάτων στον τυπικό όροφο

Για τα 17 κτίρια, ως προς την διάταξη του τυπικού ορόφου διαπιστώνουμε ότι:

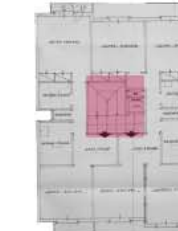
1. υπάρχει μια 'νόρμα' για τα στενομέτωπα οικοπέδα (10 μέτρα πρόσωπο περίπου):
 - εσωτερικός πυρήνας κλιμακοστασίου που δίνει σε
 - 2 διαμερή διαμερίσματα (δυάρια, ή δυάρι και τεσσάρι)
 - 3 ή 4 διαμερίσματα, αν το μήκος του οικοπέδου είναι πιο μεγάλο
 - συναντήσαμε 2 μόνο περιπτώσεις φωτεινού κλιμακοστασίου σε μικρά οικοπέδα, δίνοντας σε
 - 2 διαμερή διαμερίσματα
 - 1 οροφδιαμέρισμα (Σούτσου: η πολυκατοικία αυτή είναι η μεταγενέστερη όλων, παρ' ότι εντάσσεται στην περίοδο που μελετάμε ('83). Βλέπουμε ότι από τη δεκαετία του '80 μπαίνουν τα πρότυπα για διαφορετικού είδους κατοικία)
2. στα οικοπέδα με μεγαλύτερο μέτωπο στο δρόμο (περίπου στα 20μέτρα):
 - είναι σύνηθες να έχουμε φωτεινό κλιμακοστάσιο,
 - 3 ή 5 διαμερίσματα ανά όροφο
 - σε συμμετρική διάταξη
3. στα γωνιακά οικοπέδα, δε συναντάμε ένα κυρίαρχο σχεδιασμό του τυπικού ορόφου.



σκοτεινό κλιμακοστάσιο



λύτρα 54



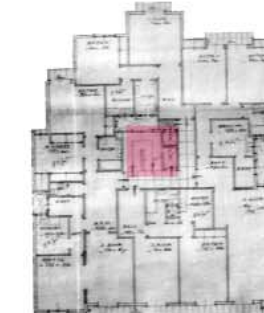
αγ. χαραλάμπους 40



αγ. χαραλάμπους 36



καλλιγά 20



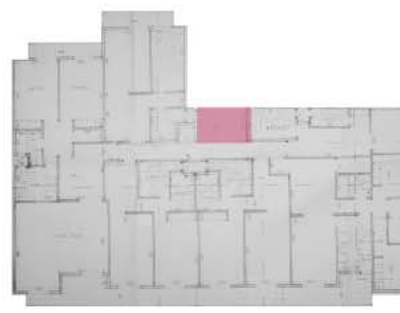
σχινά 4



μητσοπούλου 39



καλλιγά 18

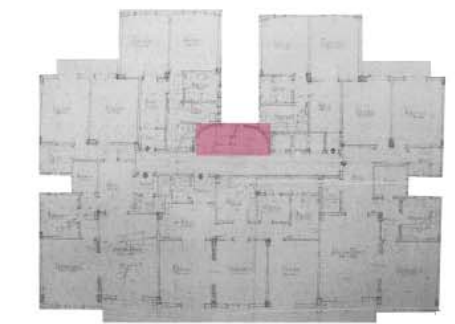


λομβάρδου και σουτσου

φωτεινό κλιμακοστάσιο



παράσχου 24



αλεξάνδρας 49



μητσοπούλου 41

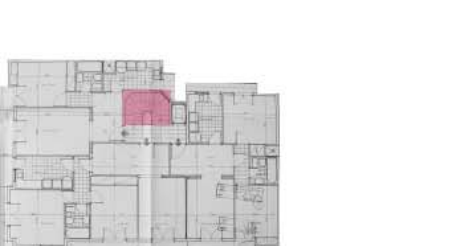
σουτσου 19



μομφεράτου 46-48



παπαρηγοπούλου 1



καλλιγά και λομβάρδου



αγίου χαραλάμπους 42

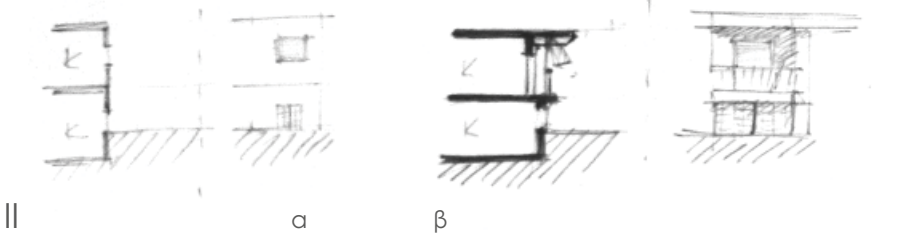
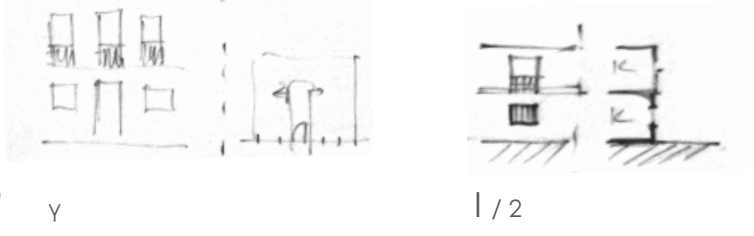
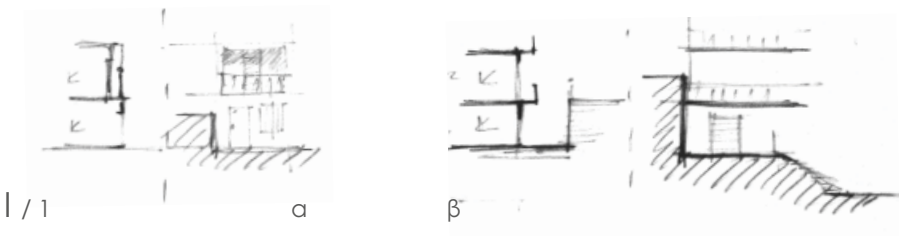


λύτρα και μητσοπούλου



χρήσεις ισογείου

Διερευνώντας το όριο με το δρόμο, εντοπίζουμε κύρια την ισόγεια, ημιυπόγεια και υπερυψωμένη ισόγεια κατοικία, και πώς αυτή σχετίζεται με το δρόμο, ή τον πεζόδρομο, την δυνατότητα εκτόνωσης ή άμεσης εισόδου. Τα παρακάτω σκίτσα, παρουσιάζουν διαφορετικές εκδοχές αυτής της σχέσης, και προέρχονται κυρίως από το οικοδομικό τετράγωνο στην πλατεία Γκύζη, όπου έχουμε στα δύο από τα μέτωπά του την ποιότητα του πεζόδρομου.

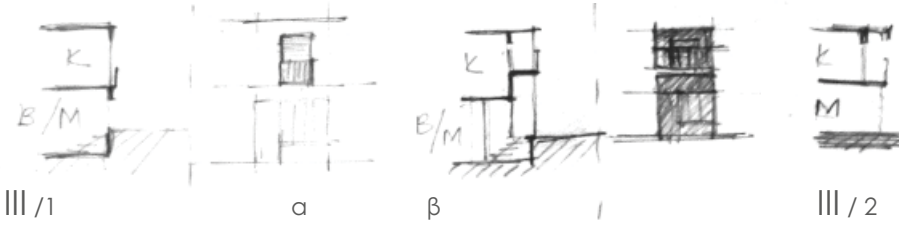


I ισόγεια κατοικία

- / 1 σε πεζόδρομο
- α. με κύρια είσοδο από την πολυκατοικία και δευτερεύουσα είσοδο από τον πεζόδρομο
- β. με κύρια είσοδο από την πολυκατοικία και ορισμένη ιδιωτική αυλή στον πεζόδρομο
- γ. με είσοδο από το πεζόδρομο σε κοινόχρηστο διάδρομο και κατανομή σε 2 ισόγειες κατοικίες.
- / 2 σε δρόμο
- είσοδος από την πολυκατοικία, και μόνο παράθυρα να 'βλέπουν' στο δρόμο

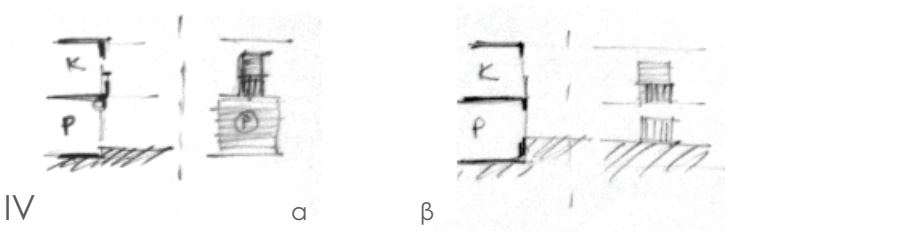
II ημιυπόγεια + υπερυψωμένη ισόγεια κατοικία

- α. μικρά ανοίγματα προς το δρόμο
- β. διευρυμένα ανοίγματα της ημιυπόγειας κατοικίας προς πεζόδρομο και υποχώρηση της υπερυψωμένης ισόγειας ώστε να αποκτήσει μικρό μπαλκόνι



III υπερυψωμένη ισόγεια κατοικία + εμπορική ή βιοτεχνική χρήση

- / 1 στο ημιυπόγειο
- α. με είσοδο από το δρόμο
- β. με υποχώρηση για τη δημιουργία καθόδου από το δρόμο
- / 2 στο ισόγειο



IV υπερυψωμένη ισόγεια κατοικία + parking

- α. απευθείας είσοδος -1 θέση παρκινγκ
- β. διευρυμένο παρκινγκ στο ισόγειο

Οι κατηγορίες αυτές μπορεί να μην έχουν πολύ σαφή όρια, αλλά δίνουν μια γεύση από τις εναλλακτικές στο συνδυασμό χρήσεων και τη διαμόρφωση του ορίου κτήριο-δρόμος.

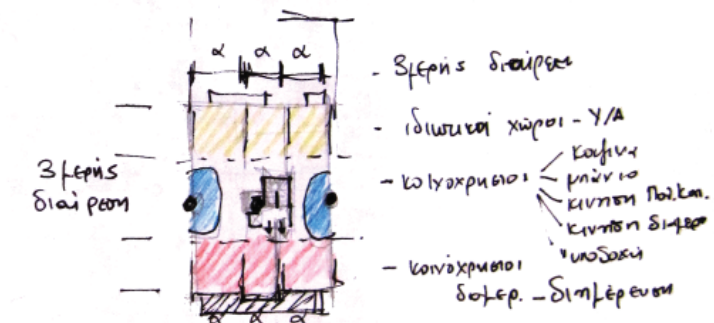
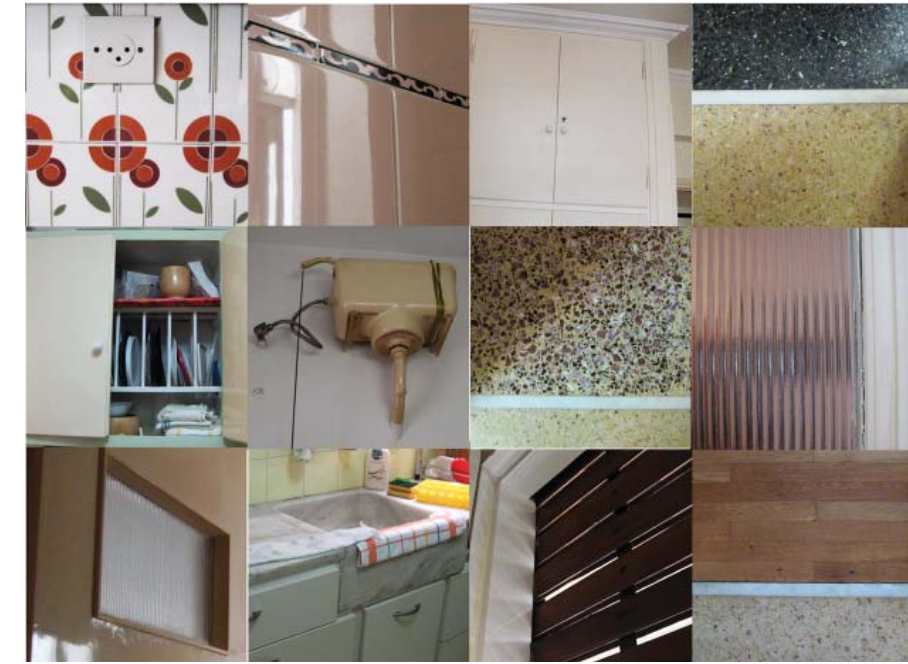
διαμέρισμα

Περνώντας από το οικοδομικό τετράγωνο, στην πολυκατοικία, ορίζοντας το ιδιωτικό και δημόσιό της, περνάμε στην μονάδα που την απαρτίζει, το διαμέρισμα, με τα δικά του γνωρίσματα και διαβαθμίσεις ιδιωτικού - δημόσιου.

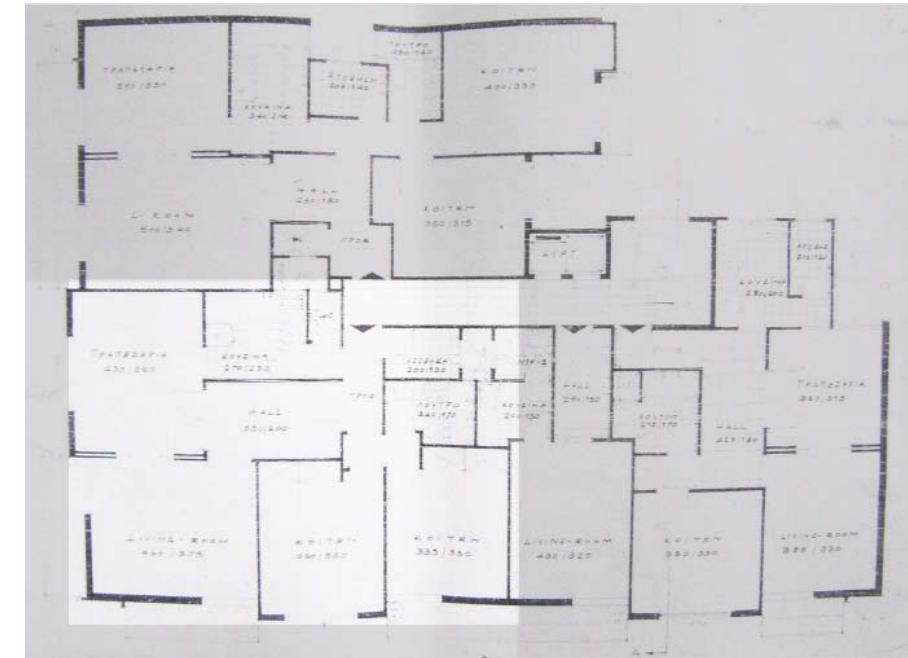
Τα διαμερίσματα των πολυκατοικιών της περιόδου που εξετάζουμε, έχουν μια ξεχωριστή ταυτότητα που εκφράζει την εποχή που τα δημιούργησε. Ο χώρος εμφανίζεται κατακερματισμένος, διαιρεμένος με αυστηρά στεγανά. Χαρακτηριστική είναι η δημιουργία χώρων υποδοχής, πολλαπλών διαδρόμων αλλά και η "κλειστή" τραπεζαρία, το δωμάτιο υπηρεσίας, ένδειξη του κοινωνικού προορισμού του συγκεκριμένου προτύπου κατοικίας.

Στα συνήθη στενομέτωπα οικόπεδα διαπιστώνουμε μια ξεκάθαρα τυπική διάταξη των χώρων των διαμερισμάτων. Που μάλιστα ορίζεται από μια τριμερή διαίρεση. Διακρίνουμε τη ζώνη διημέρευσης στην κύρια όψη, τους κοινόχρηστους χώρους στον πυρήνα, με τους χώρους υγιεινής να αποτελούν τα "αυτιά" της οικοδομής, ακολουθούμενοι από τους απαραίτητους φωταγωγούς, και τους χώρους ύπνου στην πίσω όψη.

Η ίδια η πολυκατοικία, κι έτσι και το διαμέρισμα, συνδέεται με μια πολύ συγκεκριμένη τεχνολογία υλικών που προορίζονται για αυτή στην περίοδο της μαζικής παραγωγής της, όπως και τεχνογνωσία από την πλευρά των ανάλογων συνεργείων. Στο εσωτερικό των διαμερισμάτων τα στοιχεία που απαρτίζουν κάθε χώρο, είναι τόσο συγκεκριμένα όσο και οι ίδιοι οι χώροι. Τα κουφώματα ξύλινα, ρολά μπροστά, γαλλικά πίσω, σιδερένια στους υγρούς χώρους, μωσαϊκό και ξύλο τα πατώματα, το ανεμιστηράκι στον τοίχο της κουζίνας, ο μαρμαρίνος νεροχύτης, ο μπιντές, το πατάρι πάνω από το μπάνιο.



χαρακτηριστική υποδιαίρεση του χώρου σε γωνιακό διαμέρισμα τυπικού ορόφου στην οδό Παπαρηγοπούλου 1 & Αλεξάνδρας.

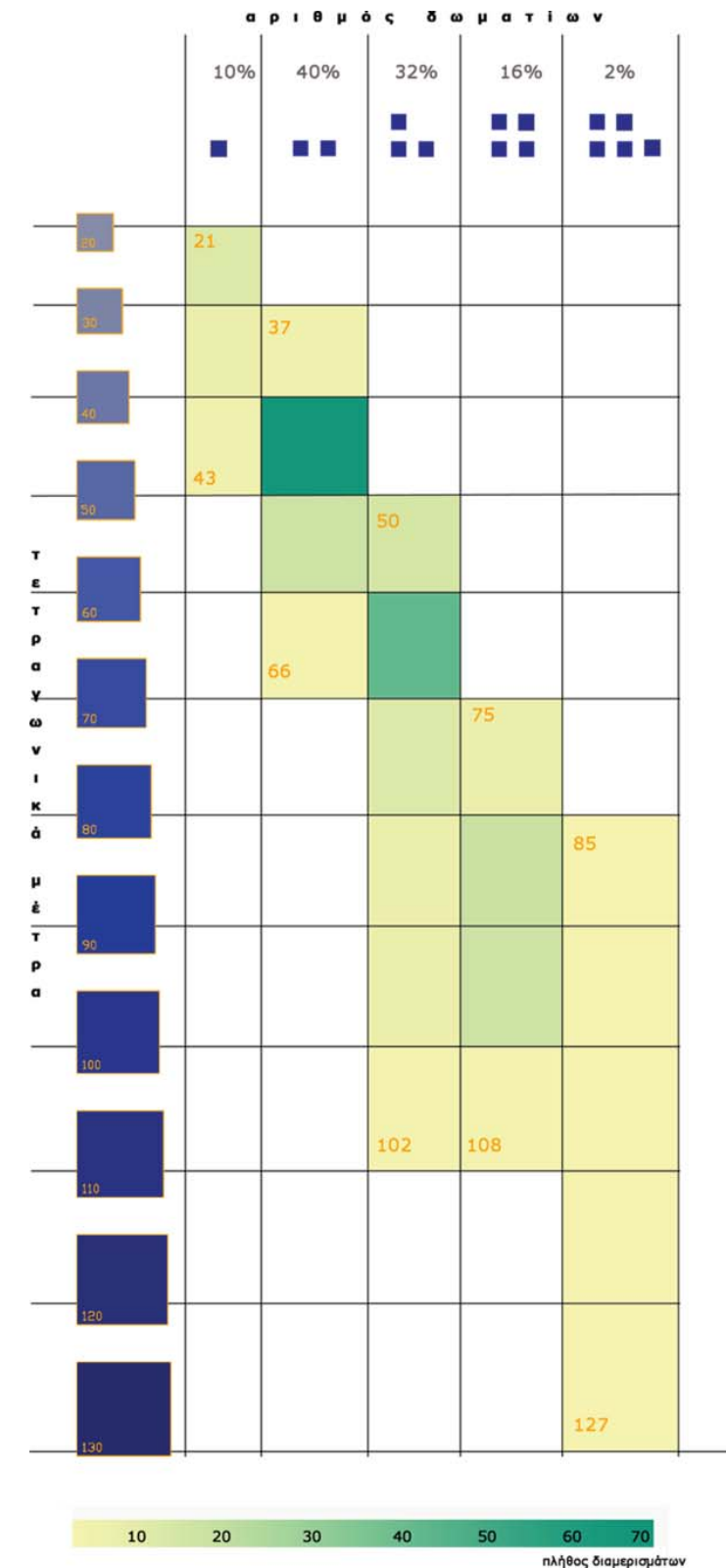
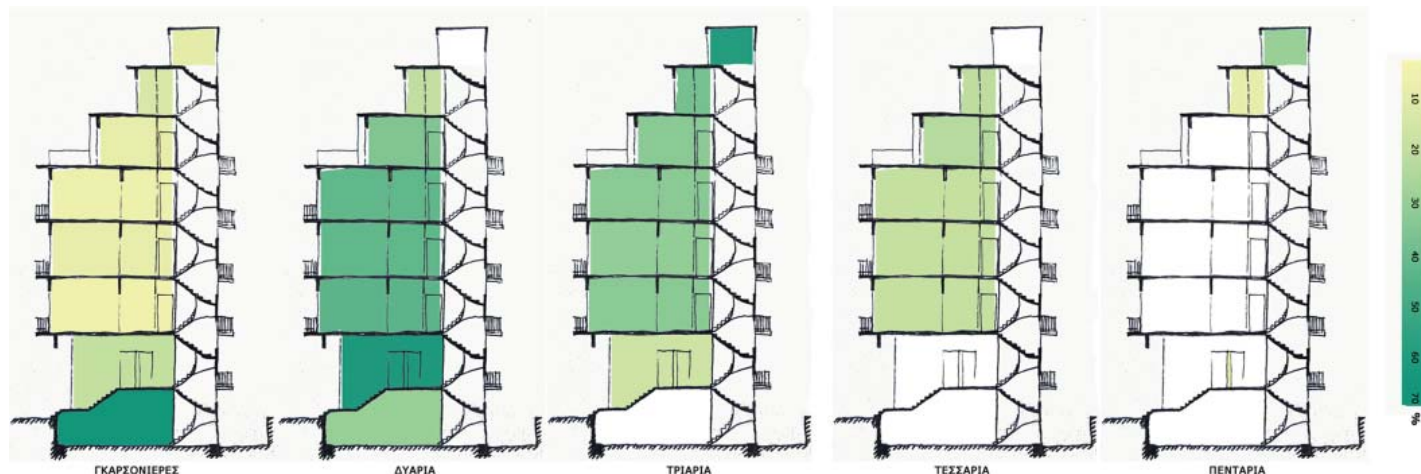


πίνακες καταγραφής διαμερισμάτων

Προκειμένου να οργανώσουμε την πληροφορία που συλλέξαμε από τα σχέδια των κτηρίων, εξάγουμε πίνακες για τα διαμερίσματα τους οποίους αποδίδουμε οπτικά στα παρακάτω διαγράμματα, ώστε να γίνονται ευκολότερα αντιληπτοί. Η καταγραφή στοιχείων αφορούσε για κάθε κτήριο, τον αριθμό διαμερισμάτων ανά όροφο, ως προς τον αριθμό δωματίων αλλά και το μέγεθος σε τετραγωνικά μέτρα. Ποια διαμερίσματα κυριαρχούν; Τι διαμερίσματα συναντάμε στους χαμηλούς ορόφους; Συναντώ στα ίδια τετραγωνικά διαμερίσματα 2 ή περισσότερων δωματίων; Οι απαντήσεις στα ερωτήματα αυτά, μας βοηθούν να σχηματίσουμε μια πιο ακριβή εικόνα της κατοίκησης στα κτήρια αυτά, και μας κινούν σκέψεις για τη στάση μας απέναντι σε αυτόν τον τρόπο κατοίκησης της πόλης.

Στην πρώτη σειρά διαγραμμάτων που ακολουθεί, είναι αποτυπωμένη η ένταση με την οποία συναντάται το κάθε διαμέρισμα, προσδιορισμένο ως προς το μέγεθός του, σε κάθε όροφο. Η ενδεικτική τομή μιας τυπικής πολυκατοικίας (με ημιυπόγειο - υπερυψωμένο ισόγειο - 3 τυπικούς ορόφους - 2 ρετιρέ - δώμα) επαναλαμβάνεται για κάθε μέγεθος διαμερίσματος- γκαρσονιέρα, δυάρι, τριάρι, τεσσάρι, πεντάρι- και με την απόχρωση σε κάθε όροφο δηλώνεται η συχνότητα της παρουσίας του μεγέθους. Έτσι παρατηρούμε τα εξής:

- Η γκαρσονιέρα στο δείγμα μας συναντάται πολύ συχνά στο υπόγειο ή ημιυπόγειο των πολυκατοικιών και με λίγο λιγότερη ένταση στο υπερυψωμένο ισόγειο. Στους υπόλοιπους ορόφους συναντάται αλλά με πολύ μειωμένη συχνότητα.
- Το δυάρι εμφανίζεται με μεγάλη συχνότητα σε όλους τους ορόφους, εκτός του τελευταίου. Η μεγαλύτερη ένταση της παρουσίας του παρατηρείται στο υπερυψωμένο ισόγειο. Η έντονη παρουσία του σε όλους τους ορόφους σε σχέση με τα υπόλοιπα διαγράμματα μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι είναι το επικρατέστερο μέγεθος διαμερίσματος.
- Το τριάρι συναντάται στους τυπικούς ορόφους και τα ρετιρέ σε μειωμένη ένταση σε σχέση με αυτή του δυαριού. Δεν συναντήσαμε κανένα σε ημιυπόγεια και υπόγεια.
- Το τεσσάρι έχει μια μέτρια παρουσία μόνο στους τυπικούς και τα ρετιρέ ενώ το πεντάρι εμφανίζεται αποκλειστικά στα ρετιρέ με πολύ αραιή συχνότητα.



Από τη συγκεκριμένη σειρά διαγραμμάτων μπορούμε να επαληθεύσουμε την άποψη ότι υπάρχει μια κοινωνική κατακόρυφη ιεράρχηση στη δομή της μεταπολεμικής πολυκατοικίας. Όταν το μέγεθος του διαμερίσματος μεταφράζεται σε οικονομικούς όρους τότε οδηγούμαστε στην κατοίκηση των υψηλότερων ορόφων από τα υψηλά κοινωνικά στρώματα και αντίστοιχα των χαμηλότερων (πιο κοντά στην όχληση της πόλης και του δρόμου) από τα χαμηλότερα κοινωνικά στρώματα.

Στο δεύτερο διάγραμμα που ακολουθεί συγκρίνουμε μεγέθη διαμερισμάτων ως προς τα δωμάτια με μεγέθη των ίδιων διαμερισμάτων ως συνολική επιφάνεια σε τετραγωνικά μέτρα.

Κάθε στήλη αφορά ένα μέγεθος διαμερίσματος- από γκαρσονιέρα μέχρι πεντάρι- ενώ κάθε σειρά αφορά τετραγωνικά μέτρα - από 10 με 20μ μέχρι 120 με 130μ.

Διαβάζοντας το διάγραμμα μπορούμε να δούμε για κάθε αριθμό δωματίων πού κυμαίνεται σε τετραγωνικά μέτρα και με τι ένταση κάθε φορά. Πχ. η γκαρσονιέρα κυμαίνεται από 20 με 50μ με πιο συχνή την πρώτη δεκάδα δηλαδή 20 με 30μ. Οι πορτοκαλί ενδείξεις δηλώνουν το μικρότερο και μεγαλύτερο αντίστοιχα διαμέρισμα. Πχ. η μικρότερη γκαρσονιέρα που συναντήσαμε ήταν 21μ. Και η μεγαλύτερη 43μ.

Τα ενδιαφέροντα συμπεράσματα από τον συγκεκριμένο πίνακα είναι τα εξής:

- Το διαμέρισμα που συναντάμε πιο συχνά με έντονη διαφορά από τα υπόλοιπα είναι δυάρι 40-50μ. με δεύτερο το τριάρι 60-70μ.
- Τα τετραγωνικά μέτρα δεν προσδιορίζουν το αριθμό των δωματίων ενός διαμερίσματος μιας και την ίδια στιγμή τα 60μ μπορεί να αφορούν ένα άνετο δυάρι είτε ένα τυπικό τριάρι. Τα μεγέθη δηλαδή αλληλεπικαλύπτονται δείχνοντας τη σχετικότητα κάθε φορά. Χαρακτηριστικό το πώς από τα 80μ. μέχρι τα 110μ. μπορεί να μιλάμε είτε για τριάρι είτε για τεσσάρι είτε για πεντάρι. Επικρατέστερο πάντως φαίνεται μεταξύ αυτών να είναι το τεσσάρι 80-100μ. Άρα μιλάμε για μια πληθώρα μεγεθών και μια ανάλογη ευελιξία σε απαιτήσεις άνεσης.

06 | αρχές επέμβασης

Στη συνέχεια ορίζονται κάποιες βασικές αρχές σύμφωνα με τις οποίες θα γίνουν οι επεμβάσεις. Οι αρχές αυτές διατυπώνονται σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου, πολυκατοικίας και τέλος διαμερίσματος. Αποτελούν τη βάση πάνω στην οποία στη συνέχεια θα σχεδιαστούν οι αλλαγές. Προκύπτουν μέσα από αισθητικά, κοινωνικά, ενεργειακά, οικονομικά κριτήρια.



οικοδομικό τετράγωνο

ενοποίηση ακαλύπτων

- _εσωστρεφής ακάλυπτος, δημόσιος μόνο στα πλαίσια του οικοδομικού τετραγώνου.
- _ιδιωτικές ζώνες εκτόνωσης της ισόγειας (προς τον ακάλυπτο) κατοικίας

ενοποίηση δωματίων

- _ενοποίηση κατά ομάδες εάν δεν είναι εφικτή για το σύνολο των δωματίων
- _όχι άμεση πρόσβαση στα δώματα από τον ενοποιημένο ακάλυπτο (δεν κρίνεται απόλυτα αναγκαία ή χρήσιμη ώστε να προκύψουν σοβαρά ζητήματα ασφάλειας)
- _ζώνες προστασίας προς ρετιρέ και φωταγωγούς προκειμένου να μη __θιχτεί__ τόσο η ιδιωτικότητα όσο και η ασφάλεια των κατοικιών
- _ενεργειακή απόδοση
- _υποδομή για φυτεύσεις κηπευτικών από κατοίκους
- _διαμόρφωση υπόστεγων χώρων στάσης και διαδρομών

υπόγειος χώρος σταύθμευσης κάτω από τον ενοποιημένο ακάλυπτο

- _εφαρμόζεται στα οικοδομικά τετράγωνα που έχουν άδειο οικόπεδο, πιλοτή ή κάποια άλλη δυνατότητα πρόσβασης

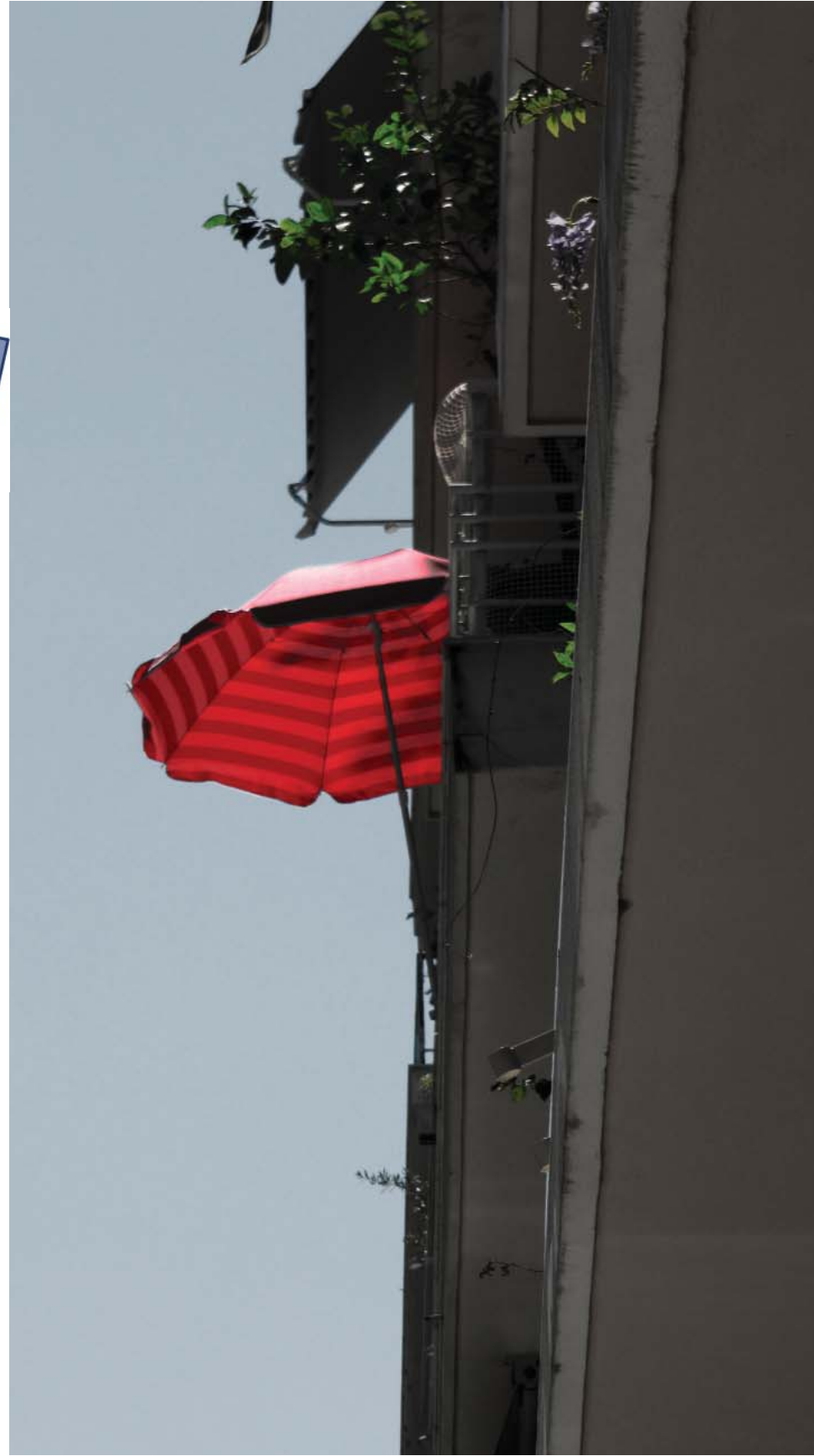
χαμηλά κτήρια της περιόδου πριν το 1950

- _τα διατηρούμε καθώς: το χαμηλό τους ύψος θεωρούμε πως λειτουργεί σαν "ανάσα" σε μια τόσο πυκνοδομημένη περιοχή

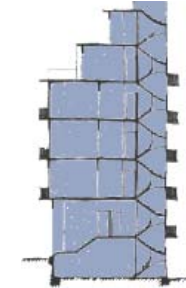
αποτελούν μέρος της ιστορίας της γειτονιάς αλλά και της πόλης στο σύνολό της

για τα αδόμητα οικόπεδα διερευνάται η δυνατότητα δόμησης τους, σε μια περιπτωσιολογία

1. κτήριο με τον υφιστάμενο ΓΟΚ και την μέγιστη εκμετάλλευση
2. κτήριο με Ειδικό Οικοδομικό Κανονισμό
3. μικρό κτήριο κοινοφελούς χρήσης
4. μένει άκτιστο και μετατρέπεται σε παρκάκι



πολυκατοικία



προσβάσεις

- _αντικατάσταση ανελκυστήρα, όπου είναι εφικτό, ώστε να καλύπτει προδιαγραφές για ΑΜΕΑ
- _διαμόρφωση ράμπας ή ραμπόσκαλας στις εισόδους
- _άμεση, κοινόχρηστη πρόσβαση στον ακάλυπτο είτε από το επίπεδο του ισόγειου είτε από το επίπεδο του υπογείου

χρήσεις

- _αναγνωρίζουμε ως θετικό για τη γειτονιά αλλά και για την πολυκατοικία τον εμπορικό χαρακτήρα των δρόμων. διατηρούμε στα ισόγεια τα καταστήματα και τα γραφεία που υπάρχουν ήδη.
- _τα γραφεία που υπάρχουν στους ορόφους "κατεβαίνουν" στα ισόγεια με ανεξάρτητη είσοδο
- _διατηρούμε τη χρήση κατοικίας στα ισόγεια και τα υπόγεια μόνο όπου μπορούν να εξασφαλιστούν οι κατάλληλες συνθήκες

κλιμακοστάσια- διάδρομοι

- _εξασφάλιση φυσικού φωτισμού και αερισμού:
 - τα εσωτερικά κλιμακοστάσια αποκτούν γυάλινη οροφή με ανοίγματα
 - τα φωτεινά κλιμακοστάσια μετατρέπονται σε ημιυπαίθρια
- _ "μαλακώνουν" τα όρια των διαδρόμων με χρήση υλικών όπως το γυαλί, υαλότουβλο κ.α

βελτίωση ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου



διαμέρισμα

διατηρούνται τα υπάρχοντα μεγέθη (2άρι, 3άρι κλπ) προκειμένου, με κατάλληλο χειρισμό, να αξιοποιηθεί η ευλεξία που προσφέρουν

οι υγροί χώροι διατηρούνται στις ίδιες θέσεις προκειμένου να αποφευχθεί η οικονομικά ασύμφορη μετακίνηση των υδραυλικών εγκαταστάσεων

η διαμπερότητα αξιολογείται ως βασικό στοιχείο για ποιοτική διαβίωση. επιχειρείται με :

- ανοίγματα στις μεσοτοιχίες
- διώροφες κατοικίες
- έμμεσες διαμπερότητες μέσω των ημιυπαίθριων κλιμακοστασίων

ανάκτηση της, χαμένης, ποιότητας του παραθύρου

χρήση ημιδιαφανών υλικών



07 | προτάσεις ενεργειακής αναβάθμισης στα υφιστάμενα κτήρια

Οι πολυκατοικίες στις οποίες θα γίνουν οι επεμβάσεις είναι στο σύνολό τους κτισμένες πριν το '80 άρα χωρίς θερμομόνωση και πλέον με πολλές απώλειες ενεργειακά. Κρίνεται απαραίτητη η ενεργειακή αναβάθμισή τους με επεμβάσεις που μπορούν να εφαρμοστούν με σειρά αναγκαιότητας και όχι απαραίτητα όλες μαζί. Οι επεμβάσεις εστιάζονται σε θέρμανση, υδραυλικά, όμβρια ύδατα, κέλυφος, ζεστό νερό χρήσης, φωτοβολταϊκά. Οι προτάσεις που ακολουθούν προέκυψαν μετά από συζήτηση με αρμόδιους μηχανικούς.

Θέρμανση

αυτονομία Θερμοστάτης ανά σώμα, μέτρηση ανά διαμέρισμα

1 αντικατάσταση λέβητα (φυσικό αέριο) +έλεγχος σωληνώσεων

_εξοικονόμηση χώρου

_συνεχής παροχή

_20% πιο οικονομικό

2 εξωτερική αντιστάθμιση

αισθητήρας εξωτερικής θερμοκρασίας + ειδικό λογισμικό

3 αντλίες θερμότητας (όπου αυτό είναι δυνατό ακόμα και σε μεμονωμένα διαμερίσματα)

_αντικατάσταση σωμάτων με φρέον ή με νερό- τύπου Fan Coil

_εξωτερικό κουτί σε κάθε διαμέρισμα ή στο δώμα

_μπορεί να γίνει σε επίπεδο κτηρίου με αντλίες θερμότητας υψηλών θερμοκρασιών --> υπάρχει θέμα κατανομής

θέμα κατανομής

_όταν είναι στο δώμα κατεβαίνει από τους φωταγωγούς

(+) ιδανικό για το κλίμα της Αθήνας

(+) 3πλάσια απόδοση από τα συμβατικά Split Units παρότι χρησιμοποιούν ηλεκτρική ενέργεια

(+) με το ίδιο σύστημα εξασφαλίζεται και ψύξη

(-) ακριβή λύση

(-) αν μικρό ποσοστό ενοίκων έχει ήδη air condition, με τις αντλίες τελικά αυξάνεις το ενεργειακό αποτύπωμα του κτηρίου

υδραυλικά

αντικατάσταση σωληνώσεων

όμβρια ύδατα

θεωρητική εφαρμογή:

_δυνατότητα συλλογής ομβρίων σε δεξαμενή στον ακάλυπτο χώρο

_καζανάκια



Σχεδιάζοντας ένα κτήριο εξαρχής, μπορεί κανείς να αξιοποιήσει όλα τα εργαλεία και μέσα που προσφέρονται σήμερα για να το κάνει ενεργειακό: από το σχήμα, το μέγεθος και τα ανοίγματα μέχρι τα διάφορα συστήματα που η σύγχρονη τεχνολογία προσφέρει.

Όταν όμως επεμβαίνεις σε μια υπάρχουσα κατάσταση, με τα πάντα δεδομένα (τοιχούς, υλικά, ανοίγματα, ορόφους) τα εργαλεία που έχεις τελικά στα χέρια σου είναι περιορισμένα και οι επεμβάσεις συγκεκριμένες

κέλυφος

ΔΕΝ εφαρμόζονται εύκολα παθητικά συστήματα σε υφιστάμενα κτήρια

1 εξωτερική θερμομόνωση

2 αλλαγή κουφωμάτων --> διπλό υαλοστάσιο και θερμοδιακοπτόμενο

3 φυτεμένο δώμα, ημιεντατικός τύπος

ζεστό νερό χρήσης

1 ηλιακοί συλλέκτες -->

_στο δώμα για το σύνολο του κτηρίου

_προσανατολισμός αυστηρά προς το Νότο, 400- 450

_υπάρχει τρόπος να μετρηθεί η κατανάλωση κάθε κατοικίας

_δεν έχουν την ίδια απόδοση με τα φωτοβολταϊκά

2 κεντρικό Boiler --> μέρες χωρίς ηλιοφάνεια

_σε περίπτωση που υπάρχει ο χώρος και η δυνατότητα γίνεται εγκατάσταση δεύτερου μικρότερου λέβητα για ΖΝΤ

φωτοβολταϊκά

η μόνη "παραγωγική" επένδυση. με την επένδυση αυτή εξοφλείται ο λογαριασμός κοινοχρήστων της ΔΕΗ και ότι μένει κατανέμεται στα διαμερίσματα

_μέγιστη αποδοτικότητα σε νότιο προσανατολισμό. σε ανατολή- δύση χάνει 20%

_10KW ανά κτήριο

_20% πιο οικονομικό

Προκειμένου να ελεγχθεί η φέρουσα κατάσταση και παθολογία των κατασκευών που μελετάμε, απαιτείται επί τόπου έλεγχος κρίσιμων σημείων από ειδικό πολιτικό μηχανικό, ακόμα και ενδεχομένως λήψη δείγματος. Μετά από εργαστηριακό έλεγχο, μπορούμε να αποφανθούμε για την αντοχή της κατασκευής, ώστε να γίνουν οι απαραίτητες ενέργειες και προσδιορισμός των φάσεων του έργου. Σε περίπτωση που δε χρειάζονται ενισχύσεις, θα πρέπει να υπολογιστεί η συμπεριφορά της κατασκευής κατά τη διάρκεια και μετά την επιβολή των επεμβάσεων στα φέροντα και μη στοιχεία. Αν πάλι απαιτούνται ενισχύσεις για την ασφαλή διαβίωση εντός του κτηρίου, το πρόγραμμα επέμβασης πρέπει να επαναπροσδιοριστεί με τους ανάλογους οικονομικούς παράγοντες κα.

Τα ζητήματα αυτά συζητήθηκαν εκτενώς με σύμβουλο πολιτικό μηχανικό. Ένα από τα κύρια σημεία της κουβέντας, ήταν η "κρυμμένη ακαμψία" των κτηρίων αυτών, που μπορεί να μην έχει υπολογιστεί στα φέροντα στοιχεία, αλλά "υπάρχει" . Χαρακτηριστικό παράδειγμα, η τελική επιφάνεια της τοιχοποιίας με "αρτιφισιέλ", του οποίου η αντοχή είναι σημαντική, και δύσκολα υπολογίζεται με μαθηματικές μεθόδους.



08 | σενάριο υλοποίησης επεμβάσεων

Από ποιόν γίνονται οι επεμβάσεις;

Αυτό που ισχύει σήμερα είναι πως όποιο πρόβλημα προκύπτει σε ένα διαμέρισμά ο ιδιοκτήτης ή ενοικιαστής καλεί τον αντίστοιχο ειδικό και το επιδιορθώνει. Τέτοιες ειδικότητες είναι ο υδραυλικός, ηλεκτρολόγος, τεντάς, ελαιοχρωματιστής κ.ά.

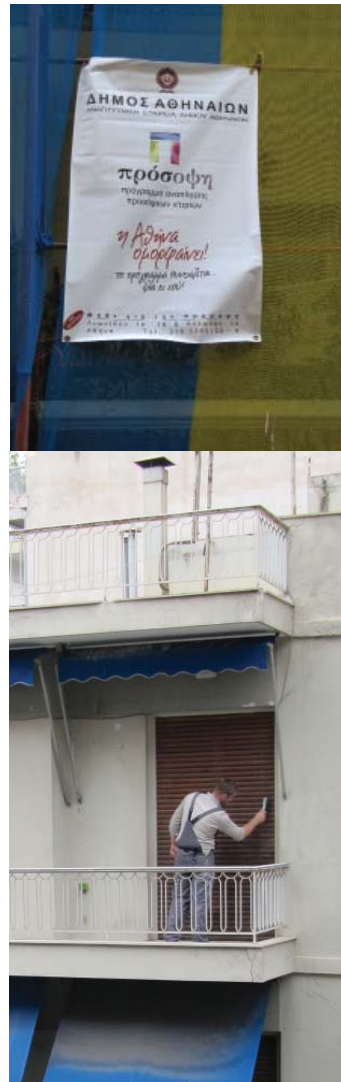
Οι επεμβάσεις που προτείνουμε εδώ, αγγίζουν και την μικρή και τη μεγαλύτερη κλίμακα. Αφορούν δηλαδή, και τις μικροεπιδιορθώσεις του κάθε διαμερίσματος αλλά και αυτές του συνόλου της πολυκατοικίας ή ακόμα του οικοδομικού τετραγώνου. Οραματιζόμαστε τη δημιουργία ενός τμήματος, μελετών και εφαρμογών, που θα μπορούσε να υπάγεται στον εκάστοτε Δήμο, και αναλαμβάνει την όλη διαδικασία. Σήμερα αν και υπάρχουν διάφορα προγράμματα, χρηματοδοτήσεων κυρίως, λειτουργούν αυτόνομα.

Το τμήμα - **γραφείο** που οραματιζόμαστε έχει διεπιστημονικό χαρακτήρα. Απαρτίζεται από τις απαραίτητες ειδικότητες όπως αρχιτέκτονες, πολιτικούς μηχανικούς, μηχανολόγους, οικονομολόγους, ακόμα και κοινωνιολόγους. Σκοπός του τμήματος είναι να υλοποιήσει για το σύνολο του δήμου:

- πολεοδομικές μελέτες αναβάθμισης των συνοικιών προσπαθώντας κάθε φορά να διακρίνει τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε μίας ώστε να τα αναδείξει μέσω των προτάσεων αναβάθμισης
- καταγραφή της υπάρχουσας κατάστασης στο κτισμένο κομμάτι / συνοικία της πόλης και αξιολόγησή του
- καταγραφή των συνήθων προβλημάτων των πολυκατοικιών και προτάσεις επίλυσής τους

Οι ένοικοι κάθε πολυκατοικίας ή άλλου κτηρίου, ύστερα από μεταξύ τους συνεννόηση, θα μπορούν να απευθύνονται στο συγκεκριμένο τμήμα για επί τόπου μελέτη και συγκεκριμένες προτάσεις αλλά και ανάληψη της όλης διαδικασίας υλοποίησης. Αυτή η συνεννόηση μεταξύ των ενοίκων- ιδιοκτητών θα μπορούσε να ενθαρρυνθεί με καμπάνια ενημέρωσης της νέας αυτής δράσης του δήμου προβάλλοντας τα πλεονεκτήματα και το κέρδος που προκύπτει από την επέμβαση (παρόμοια καμπάνια ΥΠΕΚΑ για το «εξοικονομώ κατ' οίκον»). Οι προτάσεις θα προκύψουν σε στενή συνεργασία με τους κατοίκους του κτηρίου- οικοδομικού τετραγώνου.

Για την υλοποίηση το τμήμα θα συνεργάζεται με τις αντίστοιχες ειδικότητες της οικοδομής, που και διαθέτουν την απαραίτητη τεχνογνωσία της κατασκευής των κτηρίων αυτών, και υπάρχει προσφορά τέτοιων τεχνικών σε κάθε γειτονιά. Έτσι, το πρόγραμμα χρησιμοποιεί το υπάρχον σε κάθε συνοικία ανθρώπινο δυναμικό, τονώνοντας την τοπική αγορά και εργασία περί της οικοδομής. Με δεδομένες τις συνθήκες ύφεσης της οικοδομικής δραστηριότητας στη χώρα μας, μια τέτοια δράση, μέσω των συστηματικών επεμβάσεων σε υφιστάμενα κτήρια, μπορεί να αποτελεί μια απάντηση στο πρόβλημα. Στην ίδια λογική, θα μπορούσαν να επιστρατευτούν εξειδικευμένοι σε αντίστοιχες ή παραπλήσιες κατηγορίες άνεργοι του ΟΑΕΔ.



Από ποιον χρηματοδοτούνται οι επεμβάσεις;

Μεταξύ άλλων, επιδίωξή μας είναι να διαταραχθεί όσο το δυνατόν λιγότερο η κατάσταση ιδιοκτησιών και ενοικίου. Σε κάθε οργανωμένη αναβάθμιση μιας περιοχής της πόλης υπάρχει ο κίνδυνος μια μερίδα να επωφελείται από τις αλλαγές και μια άλλη να επωμίζεται τις αρνητικές επιπτώσεις των νέων συνθηκών. Μια προσεκτική μελέτη που θα λάβει υπόψη όλες τις πιθανές παραμέτρους και η λήψη κατάλληλων μέτρων από την πλευρά της πολιτείας για να την προστασία των συμφερόντων των μικροϊδιοκτητών θα μπορούσε να αποτρέψει τέτοιες καταστάσεις. Μιλάμε δηλαδή για μια μορφή κρατικού παρεμβατισμού απέναντι στις επιπτώσεις των νόμων της ελεύθερης αγοράς. Το πρόγραμμα αναβάθμισης δεν έχει χαρακτήρα υποχρεωτικό, παρά αποτελεί κοινή απόφαση των ενοίκων- ιδιοκτητών σύμφωνα ή με κατάλληλη τροποποίηση του κανονισμού της πολυκατοικίας. Βέβαια αυτό μπορεί να προκαλέσει συγκρούσεις, με ιδιοκτήτες να υποστηρίζουν την ένταξη στο πρόγραμμα κι άλλους όχι. Η αναθεώρηση του κανονισμού της πολυκατοικίας θα μπορούσε να διευκολύνει την ένταξη στο πρόγραμμα με τροποποίηση των ποσοστών συμμετοχής στις αποφάσεις, τη συμμετοχή ακόμα και των ενοικιαστών υπό προϋποθέσεις, τη μεγαλύτερη δυνατότητα επεμβάσεων.

Πιθανοί χρηματοδότες:

- Ιδιοκτήτες διαμερισμάτων
- Κρατικές επιχορηγήσεις (προερχόμενες πιθανόν από Ε.Ε.)
- Ευνοϊκά τραπεζικά δάνεια

Σε περίπτωση που ο σημερινός ιδιοκτήτης επιθυμεί να πουλήσει το διαμέρισμά του τότε πιθανοί αγοραστές:

- ΟΕΚ (αντί να χτίζει συγκροτήματα εργατικών κατοικιών, εξασφαλίζει στους δικαιούχους του διαμερίσματα μέσα στον ιστό της πόλης που μόλις θα έχει αναβαθμιστεί) μέσω δικαιώματος προτίμησης. Αυτό σημαίνει πως ο ΟΕΚ θα έχει προτεραιότητα στην εκδήλωση ενδιαφέροντος για το διαμέρισμα. (Σημείωση: το σενάριο υλοποίησης των επεμβάσεων, επινοήθηκε πολύ πριν την κατάργηση του ΟΕΚ.)
- Σε μια προσπάθεια αναζήτησης ομάδων που θα μπορούσαν να εκδηλώσουν ενδιαφέρον για αγορά διαμερίσματος σε τέτοιες κεντρικές περιοχές, οδηγούμαστε σε ομάδες πληθυσμού που αναζητούν τη γεινίαση στο κέντρο, όπως οικογένειες μεταναστών, μονογονεϊκές οικογένειες ή νοικοκυριά ενός ατόμου. Ακόμα, θα μπορούσαμε να υποθέσουμε την εκδήλωση ενδιαφέροντος από κατοίκους εξωτερικού, που έλκονται από τη γοητεία της ελληνικής πρωτεύουσας είτε για μόνιμη είτε για δευτερεύουσα κατοικία. Κάτι τέτοιο θα μπορούσε να υποστηριχθεί από κατάλληλη καμπάνια.

Η εύκολη οδός σε αυτό το εγχείρημα θα ήταν η συνεργασία με τον ιδιωτικό τομέα, με μεγάλες κατασκευαστικές εταιρίες που θα αναλάμβαναν τη χρηματοδότηση και την υλοποίηση παίρνοντας ως αντάλλαγμα μέρος του ανακαινισμένου κτηριακού αποθέματος. Αυτό αντιβαίνει σε πολλά τους αρχικούς στόχους που έχουμε θέσει.

Από την άλλη, αν η χρηματοδότηση που μέχρι τώρα έχουμε αναφέρει δεν επαρκεί θα μπορούσαμε να μιλήσουμε για μια ελεγχόμενη εκμετάλλευση χώρων είτε της πολυκατοικίας είτε του οικοδομικού τετραγώνου όπως πλεονάζοντες χώρους στάθμευσης στα εκ νέου διαμορφωμένα υπόγεια, είτε ήπια εμπορική εκμετάλλευση με κάποιο είδος χρήσης αναψυχής στα δώματα ή στον ακόλυπτο. Αυτό θα εξασφάλιζε έσοδα για την πολυκατοικία τόσο για την υλοποίηση της αναβάθμισης όσο και για μελλοντική συντήρηση. Αυτή η περίπτωση, στις συγκεκριμένες προς υλοποίηση προτάσεις που παρουσιάζονται στη συνέχεια, δεν εφαρμόζεται.

Με ποια διαδικασία γίνονται οι επεμβάσεις όταν οι χώροι αυτοί σήμερα κατοικούνται;

Οι διαδικασίες υλοποίησης θα έχουν αυστηρά προκαθορισμένα χρονοδιαγράμματα για να συντελεστούν όσο το δυνατόν πιο ανώδυνα για την καθημερινότητα των ενοίκων. Μπορούν να επιλεγούν χρονικά διαστήματα που εξυπηρετούν τους ενοίκους.

Αν μιλάμε για επεμβάσεις που αλλάζουν ριζικά τη διάταξη των χώρων ή για ανάγκη ενίσχυσης του φέροντος οργανισμού τότε θα πρέπει να ακολουθηθούν άλλες διαδικασίες.

Τι κάνουμε με τα χαμηλά κτήρια;

Παρότι τα κτήρια προγενέστερων περιόδων δεν είναι το κύριο αντικείμενο της μελέτης μας, θεωρούμε σημαντικό να εκφράσουμε τη στάση μας ως προς αυτά. Θεωρούμε πως τα οφέλη ύπαρξης τέτοιων κτηρίων στον αστικό χώρο είναι πολλαπλά. Κάποια από αυτά είναι η διατήρηση στο χρόνο άλλων μορφών κατοίκησης, η ποικιλία στην εικόνα της πόλης με την ύπαρξη κτηρίων διαφορετικών μορφολογικών εκφράσεων. Ακόμα, λόγω των ευνοϊκότερων όρων δόμησης του παρελθόντος για ποιοτική κατοικία με μικρότερες πυκνότητες, η ύπαρξη αυλών στο δρόμο, η δημιουργία οπτικών φυγών από το δρόμο και τα γειτονικά κτήρια λόγω του χαμηλού ύψους, η δυνατότητα καλύτερου ηλιασμού και αερισμού των εσωτερικών των οικοδομικών τετραγώνων όπου υπάρχουν χαμηλά κτήρια.

Έτσι υποστηρίζουμε τη διατήρησή τους, όχι όμως με ορισμό τους ως “διατηρητέων” κάτι το οποίο όχι μόνο είναι μάλλον πρακτικά ανέφικτο αλλά μπορεί να έχει και ανεπιθύμητες συνέπειες. Για κτήρια τα οποία σήμερα κατοικούνται, και μετά βίας έχουν γλυτώσει την κατεδάφιση για αντιπαροχή, θεωρούμε πως δεν υπάρχει λόγος διαπραγμάτευσης της διατήρησής τους. Για κτήρια τα οποία έχουν εγκαταλειφθεί, με μια διερεύνηση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος, και του μεγέθους φθοράς από την ερήμωση, μπορούμε να υποστηρίξουμε πως έχει νόημα η επανακατοίκησή τους. Σε μια γειτονιά η ζύμωση που μπορεί να προκύψει με την ύπαρξη ατόμων από υψηλότερες εισοδηματικές ομάδες ή υψηλότερου επιπέδου εκπαίδευσης, που θα είναι οι πιθανότεροι κάτοικοι αυτών των κτηρίων, θα είναι γόνιμη και θα συμβάλει στην “κοινωνική πολυσυλλεκτικότητα”.

Πως όμως μπορούμε να σταματήσουμε την οικοδομική δραστηριότητα επί ιδιωτικού εδάφους;

Πιθανές λύσεις είναι:

- Μεταφορά συντελεστή δόμησης σε άλλη περιοχή
- Παραχώρηση στον ιδιοκτήτη αντίστοιχης αξίας διαμέρισμα σε ανακαινισμένη πολυκατοικία.
- Εναλλακτικά, η εκμετάλλευση του χαμηλού κτηρίου από το δήμο, με κάποια κοινωφελή χρήση για επιπλέον χρηματοδότηση του προγράμματος.



Επαναπροσδιορισμός κατοίκησης της πόλης;

Η ίδια η πολυκατοικία, πέρα από το επικρατέστερο κτήριο αυτής της πόλης, είναι και ένας πολύ συγκεκριμένος τρόπος κατοίκησης. Θα μπορούσαμε δηλαδή να πούμε πως η πολυκατοικία από μόνη της αποτελεί σενάριο κατοίκησης της πόλης.

Ένα από τα χαρακτηριστικά της μεταπολεμικής πολυκατοικίας είναι η μεγάλη γκάμα σε μεγέθη διαμερισμάτων τόσο σε αριθμό δωματίων όσο και σε τετραγωνικά (βλ. σχετικά στατιστικά στοιχεία από τα τρία οικοδομικά τετράγωνα). Κατοικίες με ένα δωμάτιο, δηλαδή γκαρσονιέρες, μέχρι κατοικίες και με πέντε διακριτά δωμάτια. Η πυρηνική οικογένεια, το επικρατέστερο κοινωνικό μοντέλο μεταπολεμικά και άρα ο αυριανός κάτοικος των νεόδμητων τότε οικοδομών, ήταν αυτό που καθόρισε αυτά τα μεγέθη και αυτή τη λογική οργάνωσής τους μέσα στο σώμα της πολυκατοικίας.

Σήμερα η πυρηνική οικογένεια δεν αποτελεί την κυρίαρχη και μοναδική έκφραση της κοινωνίας. Η μετανάστευση, τα καταναλωτικά πρότυπα, η τεχνολογική πρόοδος, οι νέες εργασιακές συνθήκες ανταγωνίζονται το πρότυπο της πυρηνικής οικογένειας του παρελθόντος. Ομάδες με διαφορετικές ανάγκες σε χώρο, με διαφορετικά ωράρια κ.ά. κατοικούν σε αυτά τα κελύφη προσπαθώντας να προσαρμόσουν το δεδομένο χώρο όσο γίνεται στις δικές τους ανάγκες.

Αυτή η «κοινωνική πολυσυλλεκτικότητα» θεωρούμε ότι βρίσκει άμεση ανταπόκριση με την ποικιλία μεγεθών των διαμερισμάτων. Αν στη σύγχρονη κοινωνία δεν κυριαρχεί κάποιο συγκεκριμένο κοινωνικό μοντέλο αλλά χαρακτηρίζεται από μια έντονη ποικιλία τότε και μια ποικιλία σε χωρικές ποιότητες κατοίκησης είναι η απάντηση.

Έτσι, διατηρώντας την ποικιλία μεγεθών που διαπιστώσαμε δοκιμάζουμε διαφορετικές εκδοχές κατοίκησης στην ίδια μονάδα κατοικίας. πχ. ένα δωάρι ως χώρος για συγκατοίκηση ή συμβίωση δύο ατόμων.

σενάριο κατοίκησης

= ποιος κατοικεί και πως;
= σε ποιον απευθύνονταν τα διαμερίσματα του '60 και σε ποιον σήμερα; τι διαφοροποιεί τον σημερινό κάτοικο;
Πόσο επηρεάζει η τεχνολογία τον τρόπο κατοίκησης;

09α | προτάσεις επέμβασης σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου αλεξάνδρας- παπαρηγοπούλου- παράσχου- σχινιά

Στη συνέχεια παρουσιάζονται οι προτάσεις επέμβασης για κάθε ένα από τα τρία οικοδομικά τετράγωνα. Στις περιπτώσεις των οικοδομικών τετραγώνων Αλεξάνδρας και Πλατείας οι προτάσεις αφορούν στα ιδιαίτερα σημεία που χαρακτηρίζουν το κάθε ένα από αυτά και γίνονται επιγραμματικά, σε επίπεδο ιδεών. Στην περίπτωση του ο.τ. της Καλλιγιά, κάνουμε ανάλυση όλων των στοιχείων του και δεν παραμένουμε μόνο στα πιο ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του. Έτσι καταφέρνουμε να μελετήσουμε πιο λεπτομερώς πτυχές του ο.τ., της πολυκατοικίας και του διαμερίσματος και να εξάγουμε λύσεις πάνω σε συγκεκριμένα προβλήματα. Με αυτόν τον τρόπο μπορούμε, έχοντας ολοκληρώσει αυτή τη διαδικασία, να γενικεύσουμε τα συμπεράσματά μας σε επίπεδο πόλης

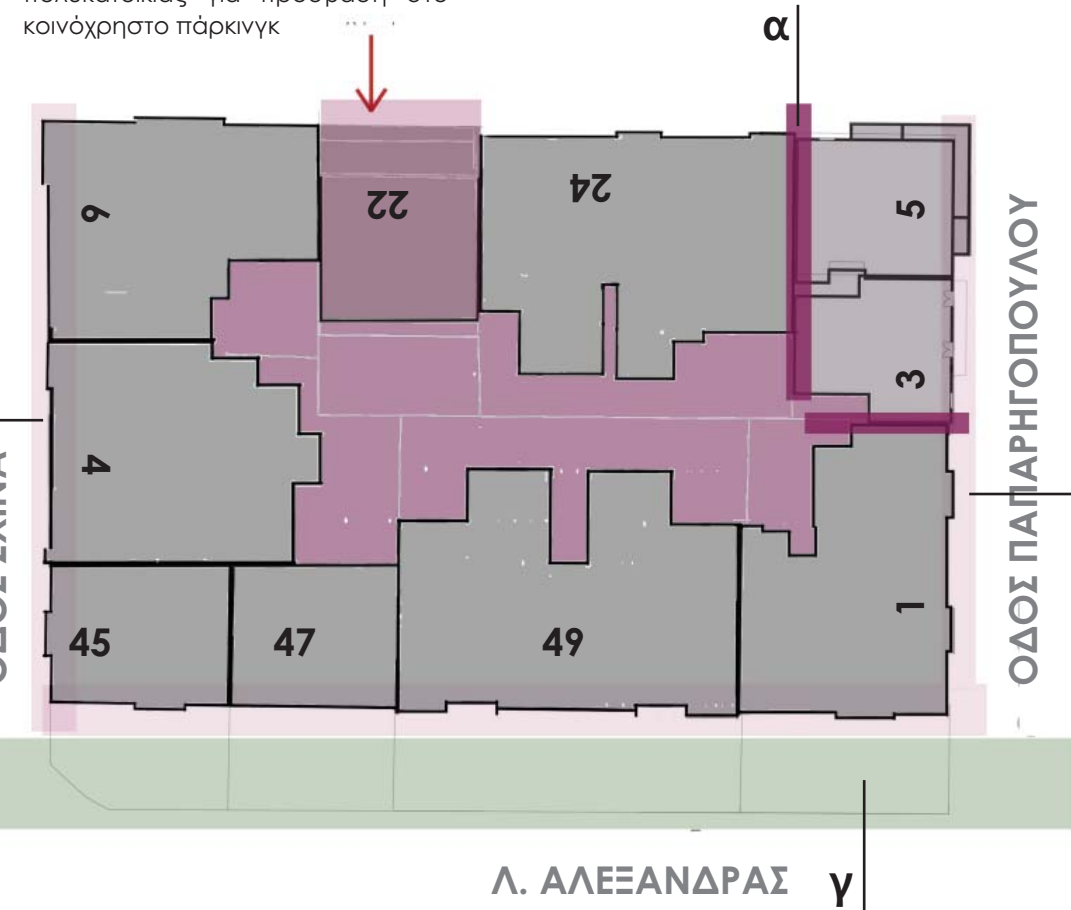


Υ | οι όψεις επί της αλεξάνδρας αλλά και των κάθετων σε αυτή δρόμων αντιμετωπίζουν έντονα το πρόβλημα της ηχορύπανσης λόγω της κυκλοφορίας των αυτοκινήτων σε όλη τη διάρκεια της μέρας

προτείνεται:

- _τοποθέτηση κατάλληλων ηχοπετασμάτων στην επί της Αλεξάνδρας όψη
- _χρήση κατάλληλων φυτών που μπορούν να λειτουργήσουν ηχομονωτικά

οικειοποίηση της πιλοτής της νέας πολυκατοικίας για πρόσβαση στο κοινόχρηστο πάρκινγκ

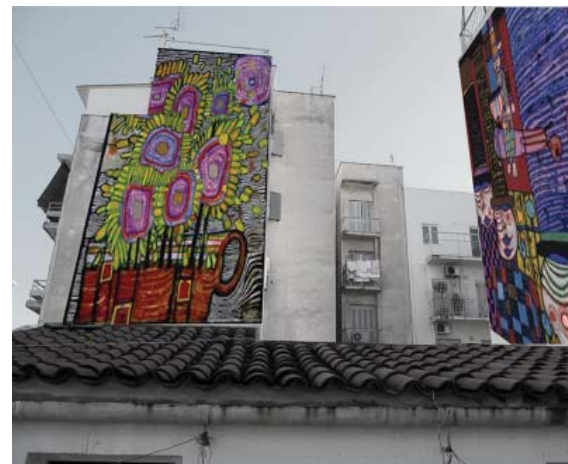


α | στο οικοδομικό τετράγωνο αυτό υπάρχουν δύο μονώροφα μεσοπολεμικά κτήρια (Παπαρηγοπούλου 3 και 5) με κύρια χρήση την κατοικία. Αναγνωρίζουμε πως:
_αποτελούν μέρος της αρχιτεκτονικής και γενικότερης ιστορίας της συνοικίας
το χαμηλό τους ύψος: συμβάλλει στη βελτίωση των συνθηκών τόσο του δρόμου όσο και του ακαλύπτου _αφήνει οπτικές φυγές στις όψεις προς τον ακάλυπτο _είναι πιο κοντά στην κλίμακα του ανθρωπίνου σε σχέση κυρίως με τις νέες πολυκατοικίες



β

οι μεσοτοιχίες των παπαρηγοπούλου 1 και παράσχου 24 προβάλλουν βίαια λόγω του χαμηλού ύψους των δύο μεσοπολεμικών κτηρίων. η εικαστική παρέμβαση σε αυτές θα βελτιώσει την εικόνα τους και την εικόνα της πόλης



β | στις πρασιές των κτηρίων επί της λεωφόρου αλεξάνδρας προτείνεται:
_για τις εισόδους των πολυκατοικιών η ένταση του κατωφλιού με τη χρήση στεγάστρων, υλικών δαπέδων και στοιχείων όπως παγκάκια
_για τις καφετέριες προτείνεται η διαμόρφωση υπαίθριας εκτόνωσης σε αντίθεση με την υπάρχουσα κατάσταση που για τις περισσότερες χρησιμοποιείται ως προέκταση του κλειστού χώρου
_για τις ισόγειες κατοικίες προτείνεται η διαμόρφωση των αυλών τους με κατάλληλη φύτευση που να λειτουργεί ηχομονωτικά και αν προστατεύει την ιδιοκτητή τους

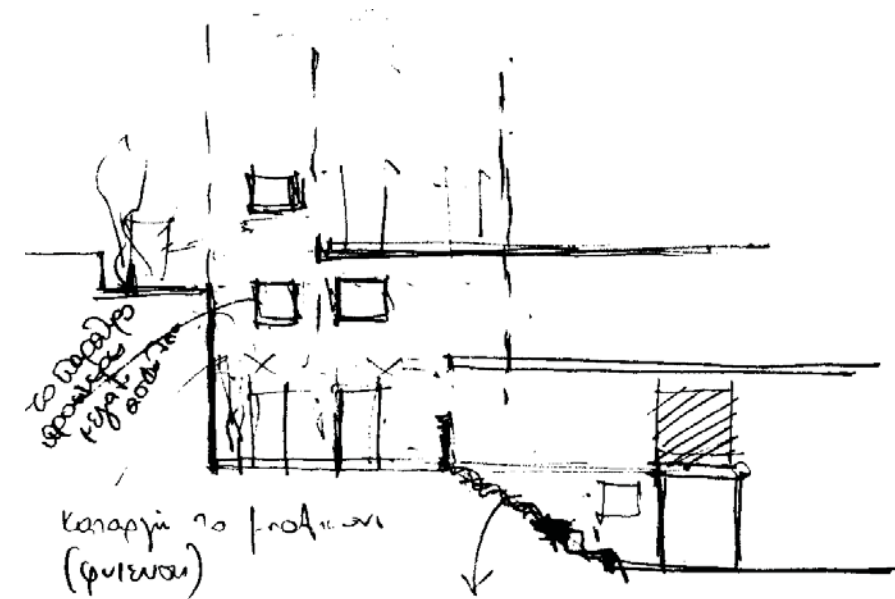


πολυκατοικία στη Λ. Αμαλίας, αρχ. Τ. Ζενέτος



09β | αγίου χαραλάμπους-νικ. λύτρα-μητσοπούλου - νορντάου

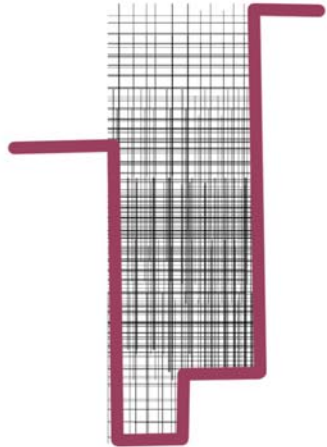
α | οι ψηλότεροι όροφοι των πολυκατοικιών επί της οδού Αγ. Χαραλάμπους αξιολογούνται ως ιδιαίτερα ευνοϊμένοι λόγω του νότιου προσανατολισμού αλλά και της θέας και του αερισμού που η υψομετρική διαφορά τους προσφέρει. προτείνεται να υπάρξει κατάλληλος χειρισμός προκειμένου να αξιοποιηθούν αυτά τα χαρακτηριστικά:
 _μεγαλύτερα ανοίγματα
 _πιθανή αλλαγή διαρύθμισης με τους χώρους διημέρευσης να τοποθετούνται προς την πίσω όψη
 _διαμπερότητες



β | θεωρούμε πως η διαμόρφωση στην οδό λύτρα με τα σκαλάκια και τις πρασιές μπορεί να προσφέρει καλές ποιότητες στη ισόγεια κατοικία. έτσι, διατηρούμε τη χρήση αυτή και επιχειρούμε με φύτευση, στέγαστρα να ορίσουμε και να προστατέψουμε την ιδιωτικότητά της



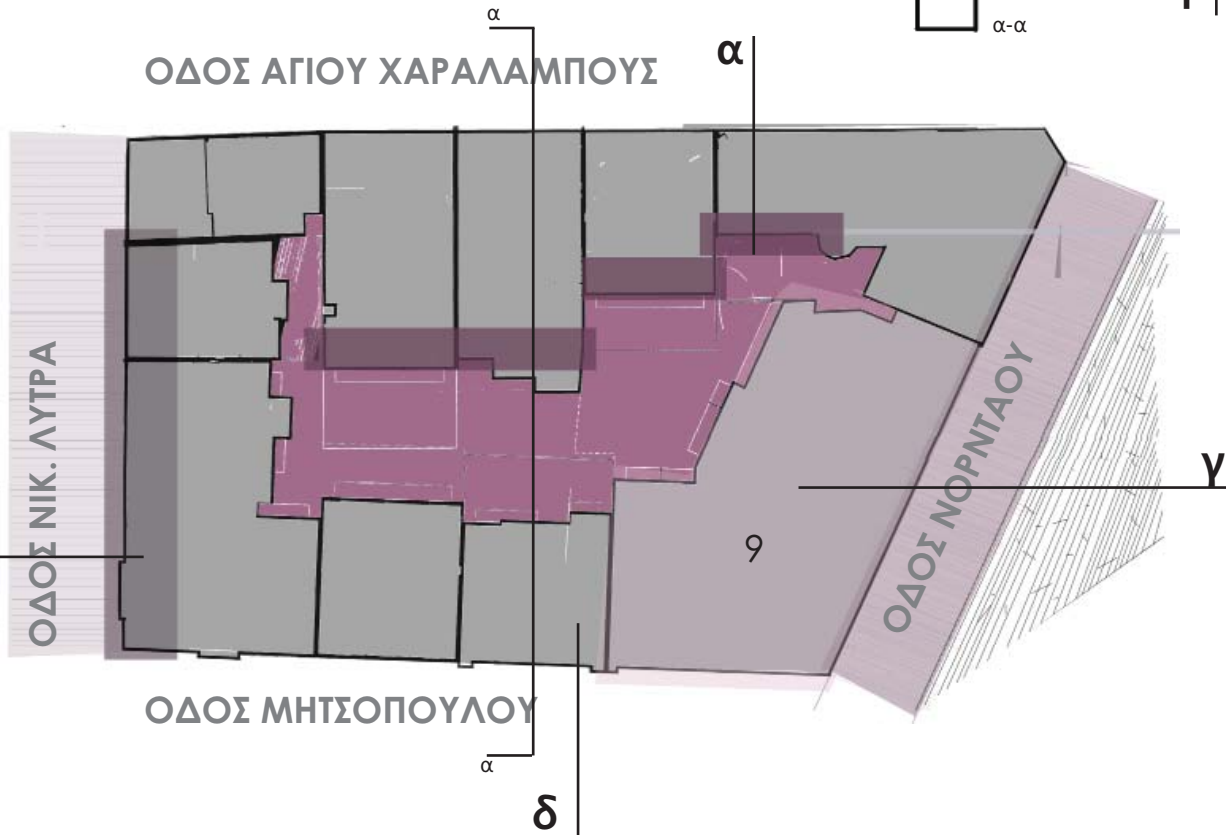
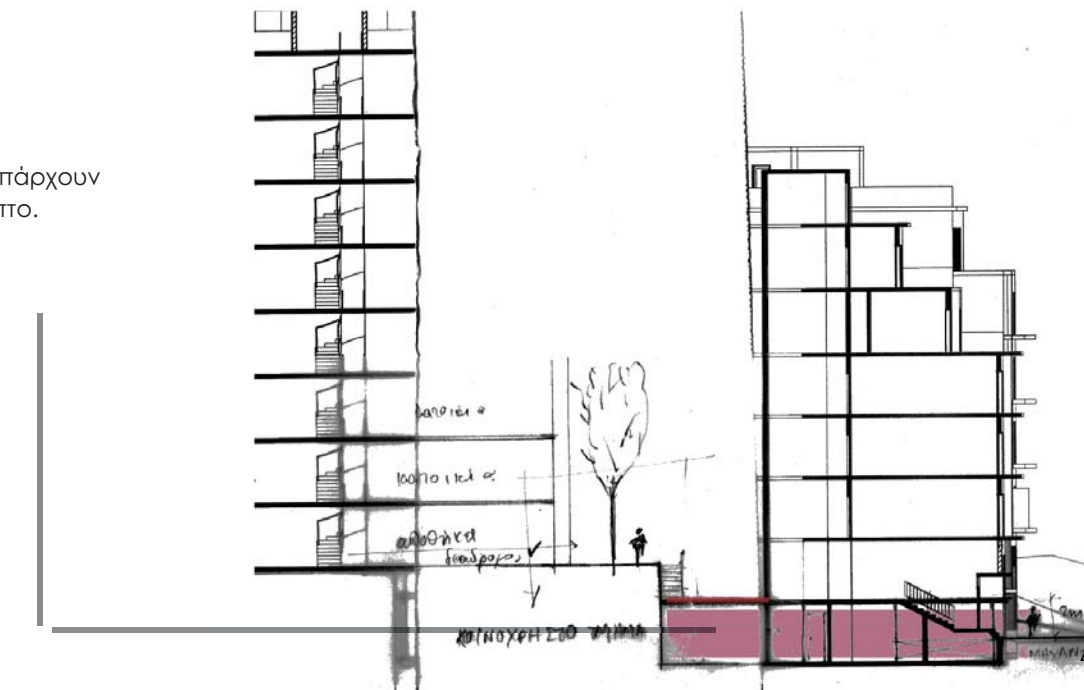
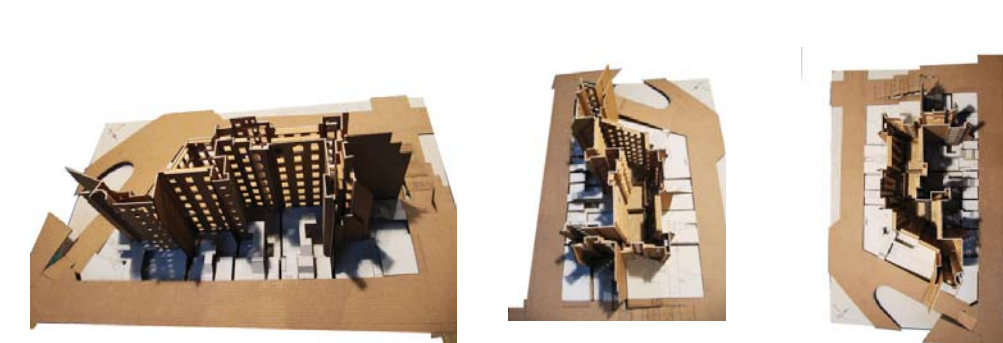
Αναγνωρίζουμε τις δυσμενείς αναλογίες του συγκεκριμένου ακάλυπτου. Δεν επιχειρούμε να δώσουμε συγκεκριμένη χρήση χωρίς να αναιρούμε την πρόσβαση σε αυτόν από όλα τα κτήρια. Οι επεμβάσεις που γίνονται προσανατολίζονται στο να βελτιώσουν κατά κύριο λόγο τις συνθήκες διαβίωσης των κατοικιών που "βλέπουν" στον ακάλυπτο και η βελτίωση του μικροκλίματος με κύριο "εργαλείο" τη φύτευση.



γ | Η επιφάνεια της ταράτσας της πολυκατοικίας στην νορντάου 9, λόγω του μεγάλου μεγέθους του κτηρίου, προβάλλει πολύ έντονα στα μπαλκόνια και τις ταράτσες των υπολοίπων κτηρίων. Λειτουργεί για τα γύρω κτήρια αρνητικά με τον τρόπο και που μια μεσοτοιχία προβάλλει σε σχέση με το δρόμο και τα χαμηλότερα κτήρια. Αποτελεί ένα λανθάνον δυναμικό που μένει αναξιοποίητο.



δ | Στα υπόγεια επί της μητσοπούλου και της νορντάου, όπου υπάρχουν ήδη πάρκινγκ, προτείνεται η επέκτασή τους προς τον ακάλυπτο. η στέγασή τους διαμορφώνει το νέο επίπεδο του ακάλυπτου





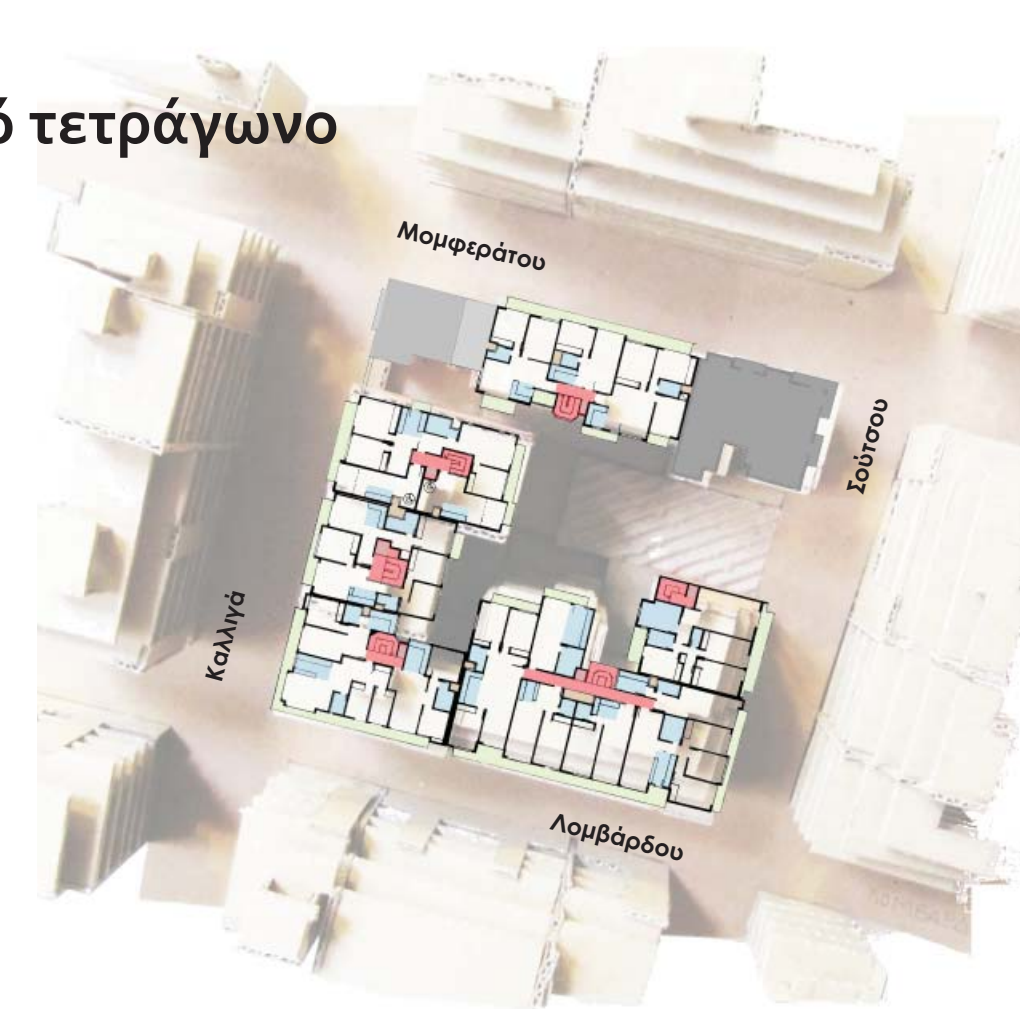
10 | προτάσεις επέμβασης στο οικοδομικό τετράγωνο καλλιγιά- λομβάρδου- σούτσου-μομφεράτου

Για να σχολιάσουμε τις συνθήκες που επικρατούν σήμερα στο οικοδομικό τετράγωνο που ορίζεται από τις οδούς Καλλιγιά, Μομφεράτου, Σούτσου και Λομβάρδου χρησιμοποιούμε ως αναπαραστατικό μέσο τις κατόψεις του συνόλου του Ο.Τ.. Σε κάθε κάτοψη επισημαίνουμε

- με κόκκινο τους χώρους κίνησης (είσοδος στο επίπεδο του ισογείου, κλιμακοστάσιο, ανελκυστήρας, διάδρομοι),
 - με μπλε τους υγρούς χώρους (κουζίνες, μπάνια, WC),
 - με καφέ τους φωταγωγούς και
 - με πράσινο τους υπαίθριους χώρους εκτόνωσης, τα μπαλκόνια.
- Επίσης, με έντονα μαύρα περιγράμματα ορίζονται οι μεσοτοιχίες της κάθε πολυκατοικίας και
- με αντίστοιχα λιγότερο έντονα τα όρια των διαμερισμάτων.

Οι επεμβάσεις που προτείνουμε στο επίπεδο του κτηρίου πολυκατοικία έχουν ως στόχο να βελτιώσουν τις συνθήκες κατοίκησης των ενοίκων του μέσω της ενεργοποίησης του λανθάνοντος δυναμικού που υπάρχει σε αυτή την παρηκμασμένη οικοδομή.

Οι προτάσεις μας δεν είναι αποτέλεσμα μονόπλευρης μελέτης της κτηριακής μονάδας «πολυκατοικία». Αντιθέτως, το κάθε κτήριο είναι ιδωμένο ως μέρος ενός συνόλου, αυτό του οικοδομικού τετραγώνου στο οποίο ανήκει. Αυτή η οπτική μας επιτρέπει να εντάξουμε στη μελέτη μας κάποιες πρώτες παραμέτρους/δεδομένα. Οι προτάσεις δεν έχουν απόλυτο και καθολικό χαρακτήρα. Η εφαρμογή τους εξαρτάται από το πρόβλημα κάθε φορά που διαπιστώνεται. Ο χειρισμός πχ. του κτηρίου Καλλιγιά 18 είναι διαφορετικός από αυτόν του κτηρίου Μομφεράτου 46-48.



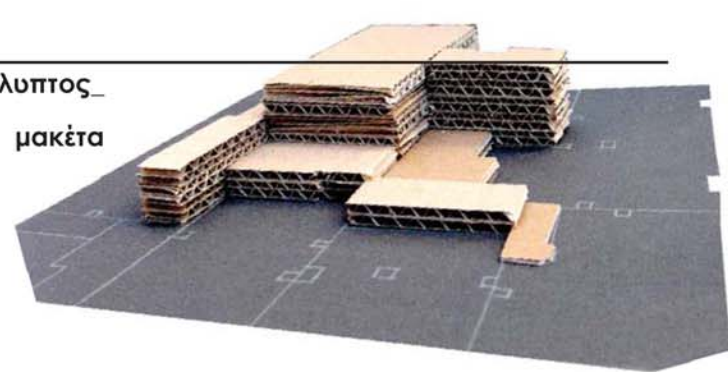
Αυτή η εικόνα της πόλης στην οποία επεμβαίνουμε, η εικόνα της «πολυκατοικιοποίησης», είναι αποτέλεσμα εντατικής οικοδομικής εκμετάλλευσης της αστικής γης τις δεκαετίες 50, 60 και 70 από ιδιώτες "επενδυτές". Αυτό που όριζε τους κανόνες του παιχνιδιού από την πλευρά του κράτους ήταν ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (ΓΟΚ) που όμως παρέμεινε γενικός. Δεν κατάφερε να κάνει τα μεμονωμένα κτήρια να συνυπάρξουν μεταξύ τους υπό ευνοϊκότερες συνθήκες μέσα στο αστικό κύτταρο, το οικοδομικό τετράγωνο. Δεν εξετάστηκαν ποτέ σε μεγαλύτερο βάθος οι όποιες ιδιαιτερότητες του χώρου που ήταν προορισμένος για οικοδόμηση. Αν ήταν έντονη η κλίση του εδάφους, αν τα ύψη περιόριζαν θέες και φυγές των προηγούμενων χρηστών κλπ. Έτσι λοιπόν, σήμερα, αυτά τα πανομοιότυπα κτήρια, συνεπή ως προς την εικόνα που ο ΓΟΚ τους υπαγόρευε, βρίσκονται σε απλή παράθεση επί του δρόμου χωρίς να αλληλεπιδρούν μεταξύ τους. Οι αλληλεπιδράσεις είναι τυχαίες, δεν έγιναν ποτέ αντικείμενο μελέτης της αρχιτεκτονικής της εποχής, μιας και ο γνώμονας των τότε φρενήρεις ρυθμών οικοδόμησης ήταν ένας, το κέρδος εργολάβου και ιδιοκτήτη οικοπέδου. Καταλήγουν λοιπόν να είναι κυρίως αλληλεπιδράσεις όχλησης. Περιπτώσεις γεινίασης με χαμηλό κτήριο, όπως ήδη σχολιάσαμε, μεσοπολεμικού ή προπολεμικού, αποτελούν επίσης τυχαίες αλληλεπιδράσεις με θετικό πρόσημο (πχ. φυγές των επί ακαλύπτου όψεων, ρεύματα αέρα εντός του οικοδομικού τετραγώνου κ.ά.)

Σήμερα, αυτό το δίκτυο δυσμενών συνθηκών κατοίκησης θεωρούμε ότι μπορεί να αναιρεθεί ως ένα βαθμό με σωστό χειρισμό των όσων, έστω ελάχιστων, αλλαγών/μετατροπών μας επιτρέπουν αυτά τα κτήρια.



κατακερματισμένος ανισόπεδος ακάλυπτος

μακέτα



σκιές επί του ακαλύπτου
ευνοϊκές και δυσμενείς ζώνες



εμπορικότητα ισογείων
γωνία Καλλιγά και Λομβάρδου



εισόδος από την πόλη στο κτήριο κατοικία
Μομφεράτου 46-48

υμιυπόγειο κατοικία
Μομφεράτου 46-48

υπόγεια

ισόγεια

1ος όροφος



Καλλιγά18 +20



ακάλυπτος Καλλιγά20

Οι χώροι επί του ακαλύπτου αποθήκες και λεβητοστάσια. Στην πραγματικότητα τα υπόγεια κατοικούνται όπως αποδεικνύει η προσωπική παρατήρηση.



Καλλιγά20+Μομφεράτου 46-48



Μομφεράτου 46-48



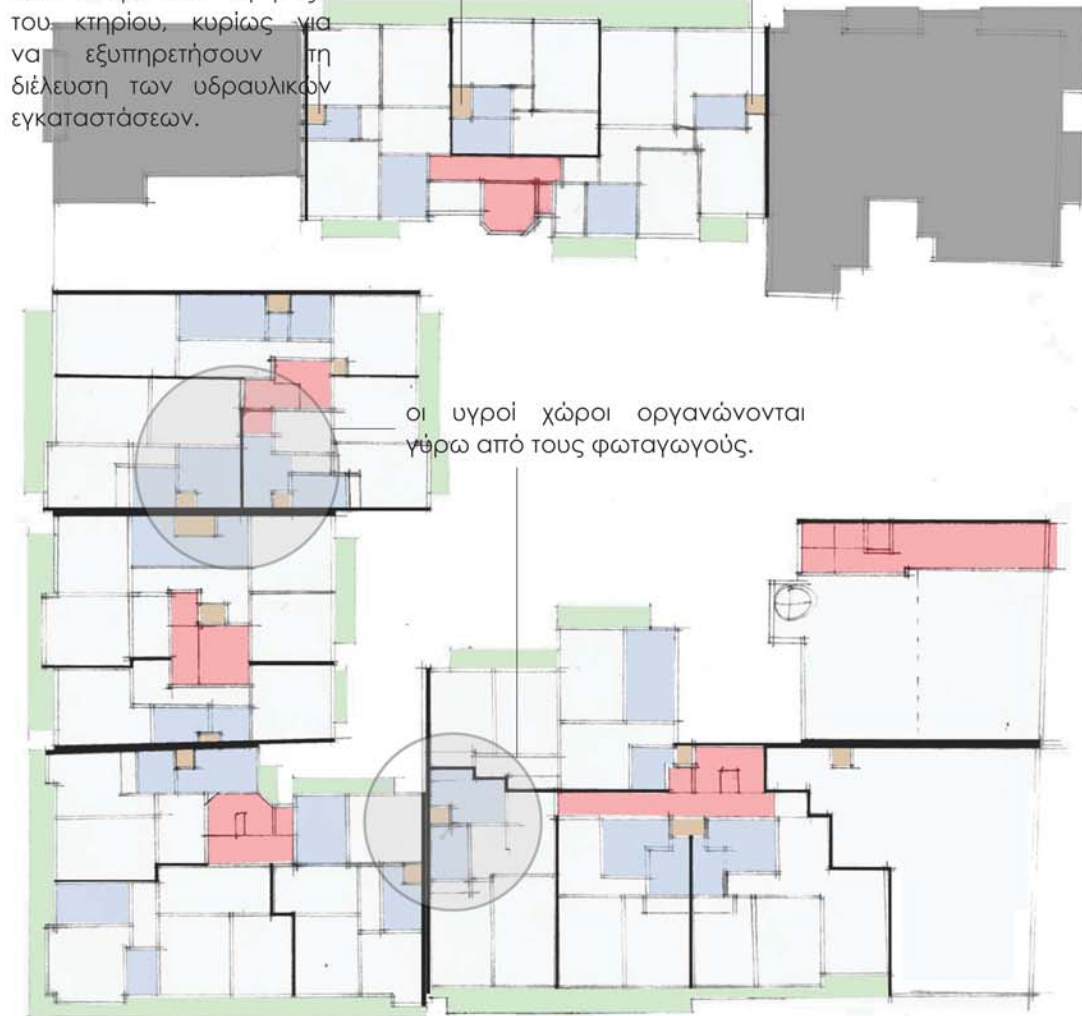
δυσμενείς οι συνθήκες- μόνο θετικό και κατά περιπτώσεις η οικειοποίηση και εκτόνωση του ακαλύπτου.



Εισόδος, κλιμακοστάσιο και ανελκυστήρας οι μόνοι εναπομείναντες χρησιμοποιούμενοι κοινόχρηστοι χώροι της πολυκατοικίας απουσιάζουν από τη ζωή της πολυκατοικίας- τα ευνοϊκότερα κομμάτια της στην προσπάθεια βελτίωσης των συνθηκών λόγω χρήσης και θέσης στο σώμα της πολυκατοικίας

εμπορικότητα του δρόμου-διαμόρφωση ισογείων με μαγαζιά, γραφεία, αποθήκες- συμβάλλει στη ζωντανή εικόνα της ελληνικής πόλης μέσω της μίξης των χρήσεων.

τυπικοί φωταγωγοί τίποτα παραπάνω από κατακόρυφοι «σωλήνες» που διατρύπουν τη μάζα του κτηρίου, κυρίως για να εξυπηρετήσουν τη διέλευση των υδραυλικών εγκαταστάσεων.



οι υγροί χώροι οργανώνονται γύρω από τους φωταγωγούς.

5 10 15μ



■ πίσω όψη της Λομβάρδου και Καλλιγιά από τα δυσμενέστερα σημεία του Ο.Τ. κακές αναλογίες το καθιστούν άκρως προβληματικό. τελικά λειτουργεί ως διευρυμένος φωταγωγός

2 ο ς ό ρ ο φ ο ς



Επιμήκη συνεχόμενα μπαλκόνια.



⊕ «στενό πέρασμα» μεταξύ των Καλλιγιά 20 και Μομφεράτου 46-48_ παρουσία του χαμηλού κτηρίου στη συμβολή των δύο οδών_ ευνοϊκές προϋποθέσεις για το σύνολο του οικοδομικού τετραγώνου. (λανθάνον δυναμικό)



3 ο ς ό ρ ο φ ο ς



⊕ άδειο οικόπεδο επίσης ένα θετικό στοιχείο για τη ζωή του μικρού αυτού κυττάρου της πόλης_ με κατάλληλους χειρισμούς βελτίωση συνθηκών βίωσης του χώρου

εσωτερικά διαμερίσματα



Ά κ ρ ω ς δ υ σ μ ε ν έ ι ς σ υ ν θ ή κ ε ς δ η μ ι ο υ ρ γ ε ί η μ η σ υ σ χ έ τ η σ η τ ο υ κ η τ ρ ί ο υ κ ά θ ε φ ο ρ ά μ ε τ ο ν π ρ ο σ α ν α τ ο λ ι σ μ ό. Α υ τ ό σ υ ν δ υ α σ τ ι κ ά μ ε τ ο ν ό ρ ο φ ο σ τ ο ν ο π ο ί ο κ ά θ ε φ ο ρ ά α ν α φ ε ρ ό μ α σ τ ε α λ λ ά κ α ι μ ε τ η δ ι α ί ρ ε σ η τ η ς κ ά τ ο ψ η ς τ η ς π ο λ υ κ α τ ο ι κ ί α ς σ ε δ ι α μ π ε ρ ή κ α ι μ η δ ι α μ π ε ρ ή (ε σ ω τ ε ρ ι κ ά ή ε ξ ω τ ε ρ ι κ ά) δ ι α μ ε ρ ί σ μ α τ α έ χ ο υ ν ω ς α π ο τ έ λ ε σ μ α ε υ ν ο η μ έ ν α κ α ι μ η δ ι α μ ε ρ ί σ μ α τ α.

Μομφεράτου 46-48
ρετιρέ- στενός δρόμος.
περισσότερος ήλιος_ λιγότερος θόρυβος_ περισσότερος ουρανός



Το ρετιρέ
μεγάλες βεράντες_ υποχώρηση επί του δρόμου, όχι επί του ακαλύπτου_ δυσμενείς αναλογίες αυλής

4 ο ς ό ρ ο φ ο ς

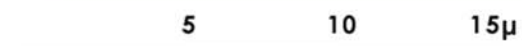


εξωτερικά διαμερίσματα

διαμπερή διαμερίσματα



1 ο ς ρ ε τ ι ρ έ





2ο ρετιρέ:
επιφάνεια προς αξιοποίηση.
Απολήξεις κλιμακοστασίων



Δώμα, ταράτσα και πλυσταριό,
νεκροί χώροι.
Εν δυνάμει ζωντανοί και χρήσιμοι
κοινόχρηστοι χώροι με νέα χρήση

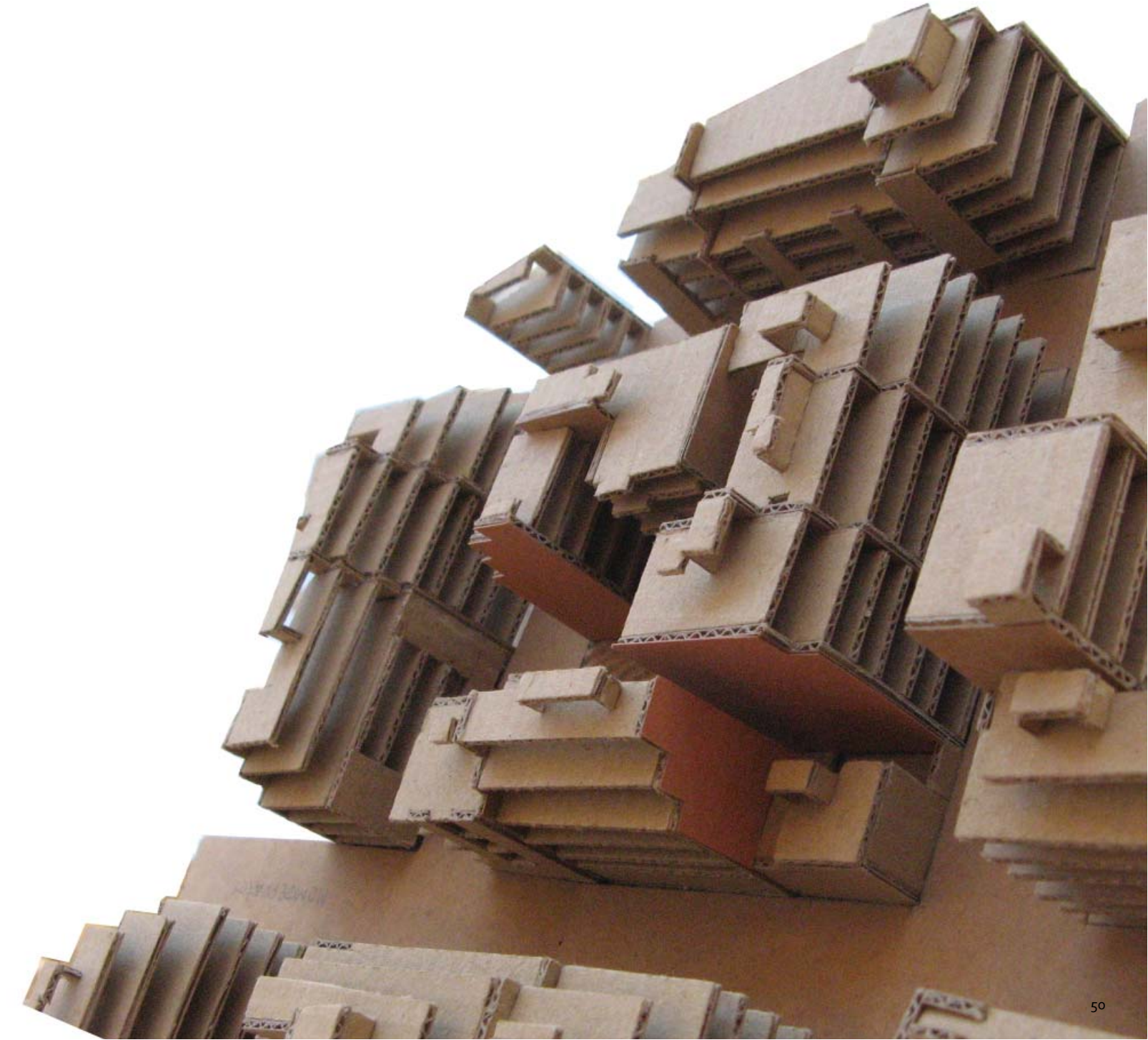


2ο ρετιρέ

δώμα



5 10 15μ





Μομφεράτου

Καλλιγά

Λομβάρδου

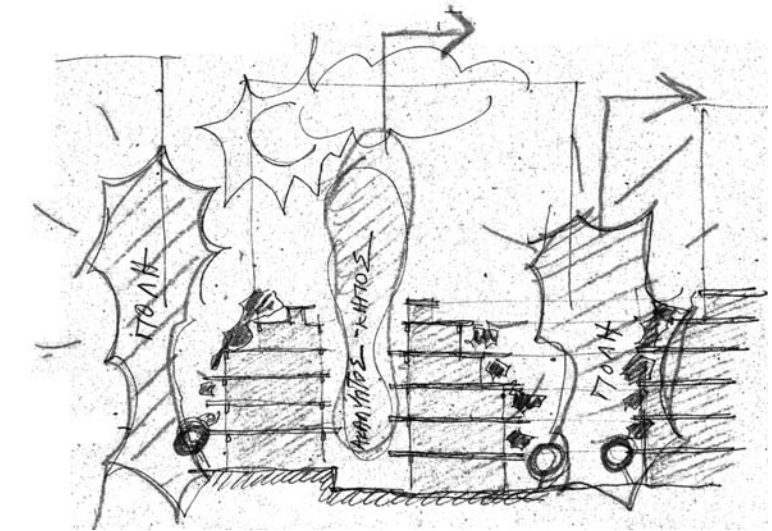
Σούτσου

5 10 15μ



πανομοιότυπα ανοίγματα ανεξάρτητα χρήσης χώρου και προσανατολισμού.

Ποια η πραγματική εικόνα;
χρώμα/ τέντες/ γλάστρες/ απλωμένα ρούχα



Χαρακτηρίζονται από οριζοντιότητα και επανάληψη



επεμβάσεις στο οικοδομικό τετράγωνο

Αν και το κύριο ζήτημα που διερευνά η διπλωματική αυτή είναι οι πολυκατοικίες της μεταπολεμικής περιόδου, τα ερωτήματα που προκύπτουν για τα αδόμητα οικόπεδα, εκείνα που φέρουν κτήρια των προηγούμενων ή επόμενων περιόδων, δε τίθενται εκτός πεδίου μελέτης, αλλά κινούν το προβληματισμό.

αδόμητο οικόπεδο

Ένας από τους σημαντικότερους λόγους που επιλέξαμε το συγκεκριμένο οικοδομικό τετράγωνο, είναι το γεγονός ότι αποτελεί ένα από αυτά που διαθέτουν άδειο οικόπεδο στη συνοικία. Αναζητούμε την απάντηση στο ερώτημα «πι κάνουμε με τα άδεια οικόπεδα;» μέσα από μια περιπτώσιολογία, έχοντας κατά νου πάντα ότι αποτελεί μια μελέτη περίπτωσης, κι όχι το «μοναδικό» προς επίλυση πρόβλημα.

1 Αρχικά θεωρήθηκε σκόπιμο να δεχτούμε την πρόκληση. Πώς θα κτίσαμε αυτό το οικόπεδο σε πραγματικές συνθήκες; Μελετάμε τον υφιστάμενο ΓΟΚ, που έχει διαμορφώσει την εικόνα της πόλης την τελευταία 25ετία (σημείωση: δεν είχε εκδοθεί ακόμη ο νέος ΓΟΚ του 2012). Εξαρχής στεκόμαστε κριτικά απέναντι στην υποχώρηση και τις Pilotis που αλλοιώνουν τη λειτουργία του δρόμου, όπως και τη «μετάφραση» των ημιυπαίθριων χώρων, σε κλειστά δωμάτια. Όπως αποδείχθηκε πρόσφατα για άλλη μια φορά, τα «αυθαίρετα» είναι μια λύση και για τις όλες τις πλευρές. Παρ' όλα αυτά, για να κτίσουμε με τους «κανόνες της αγοράς», και να έχουμε το μεγαλύτερο κέρδος, πρέπει να εκμεταλλευτούμε αυτά τα «περίτσια», ως «καλοί εργολάβοι».

Έτσι, στο συγκεκριμένο οικόπεδο με χαρακτηριστικά:

ΟΙΚ. ΤΕΤΡ.: 78037
ΣΥΝΤ. ΔΟΜΗΣΗΣ: 3,6
ΦΕΚ ΣΔ: ΦΕΚ-31 20/78
ΥΨΟΣ ΓΟΚ 85 & ΤΡΟΠ. ΓΟΚ 2000
ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ: Γ.Π.Σ.
ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑ: ΟΧΙ
ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ: ΟΧΙ
ΓΚΑΡΑΖ: ΦΕΚ76Α/04
ΑΡΤΙΟ: Ε=200 Π=10
Προ 9-6-73 Ε=112.50 Π=6

ΚΑΛΥΨΗ: 70% - ΣΥΝΕΧΕΣ
ΕΓΚΡΙΣΗ ΔΕΦΑ ΓΙΑ ΕΚΣΚΑΦΕΣ

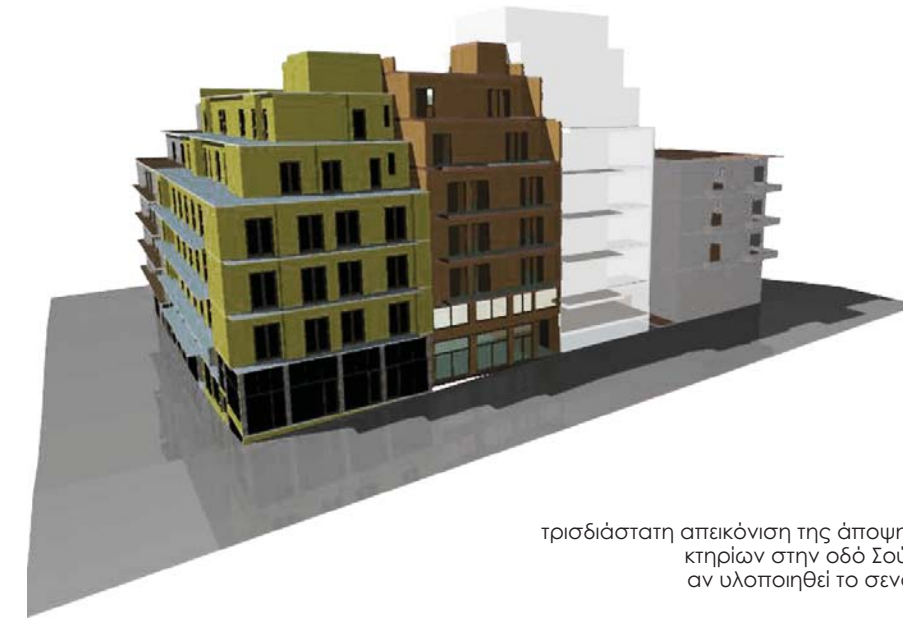
Με καθαρά υπολογιστική διάθεση, και όχι συνθετική:

- σε μια προσπάθεια, να βγουν πανομοιότυποι όροφοι, η μέγιστη δυνατή υποχώρηση (7,49μ) οδηγεί σε αδυναμία ανοιγμάτων στις πίσω όψεις.

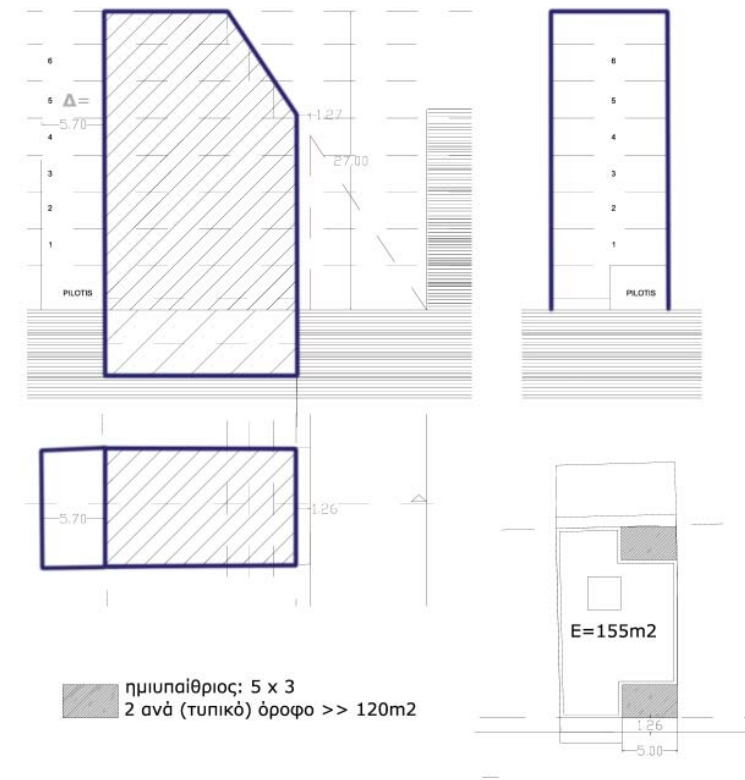
Έτσι,

- διατηρούμε μικρή υποχώρηση (1,27μ)
- εκμεταλλευόμαστε στο μέγιστο τη δυνατότητα δημιουργίας "ημιυπαίθριων χώρων", στο 20% επιπλέον του Σ.Δ. Άρα μπορούμε να κτίσουμε επιπλέον 188μ² εντός του επιτρεπόμενου ύψους και εντός κάλυψης. Σε μια χωροθέτηση κάλυψης, υπολογίζουμε 2 ημιυπαίθριους ανά τυπικό όροφο με διαστάσεις 5x3μ, που μειώνονται στους επόμενους ορόφους.
- στη συνολικά δομήσιμη επιφάνεια επίσης δε προσμετρείται το κλιμακοστάσιο, αίθουσα κοινόχρηστη που τοποθετούμε στο δώμα (και κάλλιστα μπορεί να πάρει κύρια χρήση κατά τη κοινή πρακτική χρήσης των δωματίων). Οι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, ισόγειοι και υπόγειοι επίσης δεν προσμετρούνται. Και εδώ μπορεί να γίνει παρατυπία με υπερύψωση της στάθμης ισόγειου και δημιουργία χώρων κύριας χρήσης.

Με αυτούς τους τρόπους, κτίζεται οικοδομή με κατά πολύ μεγαλύτερη επιφάνεια, που επιπλέον φέρει και χρήση που δεν έχει προβλεφθεί αρχικά.



τριδιάστατη απεικόνιση της άποψης των κτηρίων στην οδό Σούτσου, αν υλοποιηθεί το σενάριο 1



Το σενάριο αυτό απορρίπτεται. Η λογική μέγιστης εκμετάλλευσης του αστικού χώρου προς ιδιωτικά συμφέροντα, έχει παράξει την πόλη που προσπαθούμε να αλλάξουμε προς το καλύτερο.

Οι εναλλακτικές που προτείνουμε επίσης έχουν μια κλιμάκωση.

2 Ναι, ας κτιστούν τα εναπομείναντα οικόπεδα της πόλης, αλλά με ειδικούς όρους δόμησης. Αυτό να μην μειώνει σε καθαρό άμεσο εργολαβικό κέρδος, αλλά ωφελείται ο ίδιος ο κάτοικος του νέου κτηρίου, ακόμα και ο ιδιοκτήτης που μπορεί να το νοικιάσει ως καλύτερες συνθήκες κατοίκησης. Ωφελείται και ο γείτονας, οι κάτοικοι του οικοδομικού τετραγώνου, που δεν έχουν στα πίσω μπαλκόνια των διαμερισμάτων τους, βίαιες μεσοτοιχίες, να τους πνίγουν. Φανταζόμαστε, σε παράλληλη πορεία με ήδη διατυπωμένες απόψεις (βλ. Αραβαντινός, 2007, σσ 175-180) τη δόμηση του οικοπέδου, με χρήση κατοικίας, μια πολυκατοικία κτισμένη όχι με τον ισχύοντα ΓΟΚ αλλά με νομοθετημένο Ειδικό Οικοδομικό Κανονισμό, που θα ισχύει σε τέτοιες περιπτώσεις οικοπέδων και θα θέτει άλλους παράγοντες - περιορισμούς, με τους κυριότερους να είναι:

- μικρότερος Σ. Δ.
- ορισμός δευτερεύουσας οικοδομικής γραμμής στο εσωτερικό του οικοδομικού τετραγώνου.
- κλιμάκωση του όγκου, όχι μόνο προς το δρόμο, αλλά και προς χαμηλότερα κτήρια στα όμορα οικόπεδα. Το μέτρο αυτό δίνει μια απάντηση στις προεξέχουσες μεσοτοιχίες.
- συνεργασία του ακάλυπτου τμήματος του νεόδμητου οικοπέδου με τις γειτονικές αυλές, πρασιές, ακάλυπτους χώρους των γειτονικών οικοπέδων. Αυτό μεταφράζεται, σε συσχετισμό, σεβασμό, προσαρμογή της σύνθεσης κύριων χώρων και χώρων κίνησης, ακόμα και εννοποίηση. Καίριο και απαραίτητο θεωρούμε το νέο κτήριο να κτιστεί με ουσιαστικές αρχές σχεδιασμού για μείωση της καταναλισκόμενης ενέργειας από τους χρήστες. Αυτό δε σημαίνει απαραίτητα χρήση πολυέξοδων "πράσινων" πρακτικών, αλλά ήδη από το σχεδιασμό τη δημιουργία χώρων διαμπερών, με όσο το δυνατό καλύτερο προσανατολισμό, δυνατότητες σκίασης, κατάλληλη χρήση υλικών και δικτύων.

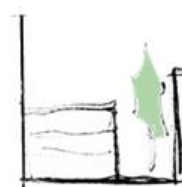
Το σενάριο αυτό προχωράμε για το οικόπεδο μας, σε μια πρωταρχική ογκοπλαστική διερεύνηση.



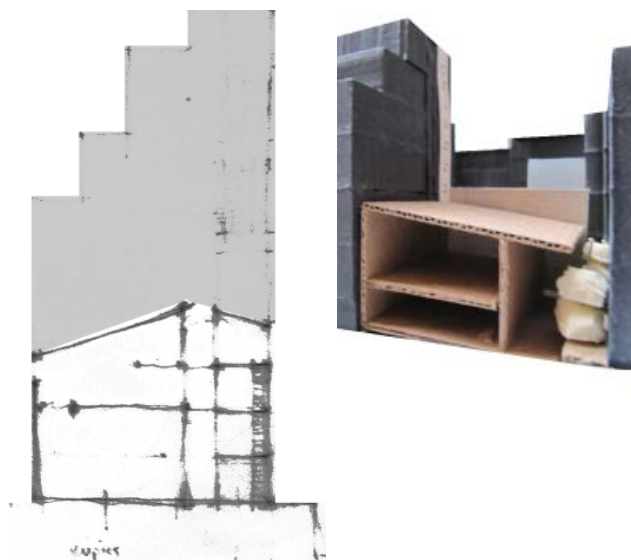
Έχοντας απορρίψει το πρώτο σενάριο, τα υπόλοιπα 3, διερευνώνται ως εναλλακτικές με βάση το συνολικότερο πλαίσιο - σενάριο για την πόλη, στο οποίο αναπτύσσεται η πρότασή μας. Έτσι, θεωρούμε πως:

Λειτουργεί, παράλληλα με το πρόγραμμα επεμβάσεων στις μεταπολεμικές πολυκατοικίες, και πολεοδομική μελέτη, η οποία, παράλληλα με άλλα θέματα, αναγνωρίζει τις ανάγκες σε χρήσεις κοινωνικού εξοπλισμού, σε χώρους κοινόχρηστους, ή ελεύθερους χώρους πρασίνου. Με την επισήμανση ελεύθερων χώρων, οικοπέδων ή κτηρίων, που πραγματοποιεί, προτείνει χρήσεις ή και απαλλοτριώσεις.

3 Σε αυτό το σενάριο, το οικόπεδο μας μπορεί να κριθεί κατάλληλο να αναλάβει κτήριο κοινωφελούς χρήσης επιπέδου γειτονιάς, όπως χώρο απασχόλησης παιδιών ή φροντίδας ηλικιωμένων. Τότε,



- κτίζεται μικρό κτήριο για να καλύψει αυτές τις ανάγκες
- με ιδιαίτερη έμφαση στον ελεύθερο χώρο, και αρχές δόμησης ανάλογες με αυτές που αναφέρθηκαν στο σενάριο 2.



4 Αν από την πολεοδομική μελέτη, το οικόπεδο κριθεί ακατάλληλο για δόμηση κατοικίας, ενώ αντίθετα με το να παραμένει αδόμητο, θεωρηθεί ότι προσφέρει περισσότερο στη γειτονιά ως ελεύθερος χώρος, τότε προτείνουμε:



- τη δημιουργία μικρού πάρκου με αστικό εξοπλισμό
 - τη δημιουργία υπόγειου χώρου στάθμευσης με πρόσβαση από το οικόπεδο αυτό και επέκταση κάτω από τους ενοποιημένους πλέον ακάλυπτους στο εσωτερικό του οικοδομικού τετραγώνου.
- Η επιλογή αυτή συνεπάγεται την υλοποίηση του πάρκου στο δώμα του υπόγειου κτηρίου αυτοκινήτων, με τη κατάλληλη στατική μελέτη, και διάστρωση υλικών στην τελική επιφάνεια (εξασφάλιση στεγάνωσης - επαρκή ποσότητα χώματος για την ανάπτυξη φυτών)



Αυτή το τελευταίο σενάριο, είναι που επιλέγουμε να διερευνήσουμε αναλυτικότερα και παρουσιάζεται ως υλοποιημένο στη συνολική απεικόνιση των προτάσεών μας στη συνέχεια.

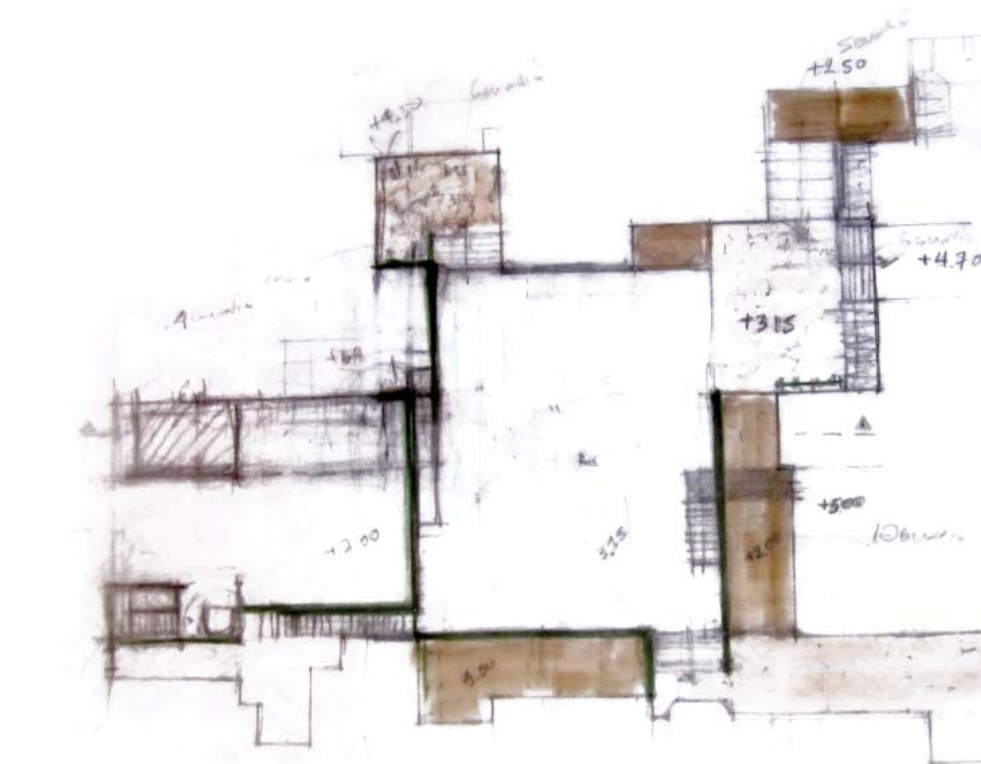
υπόγειος χώρος στάθμευσης

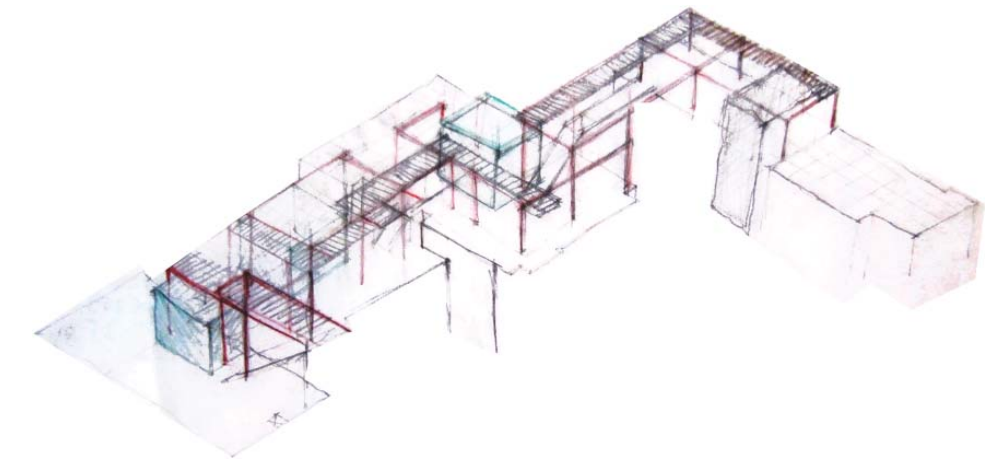
Πιο συγκεκριμένα, η οικονομικότερη λύση της υλοποίησης ράμπας καθόδου των οχημάτων, είναι απαγορευτική για το μέγεθος του οικοπέδου. Έτσι, επιλέγεται η χρήση ανελκυστήρα αυτοκινήτων και ατόμων. Το υπόγειο πάρκινγκ διαθέτει δύο επίπεδα κάτω από το ελεύθερο οικόπεδο και άλλα δύο που επεκτείνονται και υπό του ενοποιημένου ακάλυπτου του οικοδομικού τετραγώνου. Συνολικά, δημιουργούνται θέσεις για 30 οχήματα, με ύψος ορόφου 2.20 - 2.50μ, με την τελευταία στάθμη να βρίσκεται στα -10,5 μ της αρχικής.

ενοποίηση ακάλυπτων χώρων

Η δημιουργία δημόσιου χώρου με απεύθυνση στη γειτονιά, στο αδόμητο οικόπεδο, δεν πρέπει να λειτουργήσει ανταγωνιστικά με την ανάγκη για κοινόχρηστο χώρο στο εσωτερικό του οικοδομικού τετραγώνου. Η όχληση από την "εισβολή" μιας δημόσιας χρήσης στο εσωτερικό, θα ήταν σημαντική. Έτσι, υλοποιείται κοινόχρηστος χώρος για το οικοδομικό τετράγωνο, με εσωστρεφή χαρακτήρα, σε στάθμη χαμηλότερη από το νεό μικρό πάρκο.

- Στο χώρο αυτό έχουν πρόσβαση όλα τα κτήρια από κοινόχρηστους ημιυπαίθριους, ηπαίθριους ή κλειστούς χώρους.
- Όπου είναι δυνατή η διατήρηση της ισόγειας προς τον ακάλυπτο κατοικίας, εξασφαλίζεται μικρή αυλή για την υπαίθρια εκτόνωση της, με κατάλληλο χειρισμό του ορίου με τον καθαρά κοινόχρηστο χώρο. (υψομετρική διαφορά - κτιστά στοιχεία)
- Ο ενοποιημένος κοινόχρηστος χώρος βρίσκεται σε μια ενδιάμεση των υφιστάμενων ακαλύπτων στάθμη
- Με δεδομένο το ακανόνιστο περίγραμμα του εσωτερικού του οικοδομικού τετραγώνου, η επιλογή ενός κοινόχρηστου χώρου "καθαρού σχήματος" με κεντρικό σημείο αναφοράς ένα ισχυρό στοιχείο, ένα μεγάλο δέντρο, φαντάζει να φέρνει την αναζητούμενη ισορροπία.





ενοποίηση δωμαίων πολυκατοικιών

Η ενοποίηση των δωμαίων είναι μια πρόταση που ανοίγει νέα πεδία δυνατοτήτων για συλλογική δράση των κατοίκων. Πιστεύουμε ότι οι ταράτσες είναι ένα από τους σημαντικότερους λανθάνοντες χώρους της πόλης, όμως τα βήματα που πρέπει να γίνουν για την σωστή κοινή τους χρήση, πρέπει να είναι προσεκτικά, καθότι δεν υπάρχει ακόμα σήμερα η αντίστοιχη πρόθεση από τους ενοίκους.

- Στο δάμα πρέπει να έχουν πρόσβαση όλοι οι ένοικοι. Κάτι που σήμερα είναι ανήκουστο, μπορεί να αρχίσει να υλοποιείται αν εξασφαλιστεί μια 'ζώνη προστασίας' για τον τελευταίο όροφο, που φανταζόμαστε να υλοποιείται με κατάλληλη χρήση φύτευσης.

- Το δάμα είναι η τελική επιφάνεια του κελύφους του κτηρίου. Επανασχεδιάζεται ως πέμπτη όψη. Με υπολογισμό των φορτίων και της ενεργειακής κατανάλωσης του κτηρίου, μετατρέπεται σε φυτεμένο δάμα, ώστε να λειτουργήσει ως θερμομονωτικό στρώμα, και παράλληλα να δημιουργήσει ένα ευχάριστο περιβάλλον και υγιέστερο μικροκλίμα. Μιλώντας σε ρεαλιστικά πλαίσια για υφιστάμενα κτήρια, φανταζόμαστε ημιεντατικό τύπου φυτεμένα δώματα, όπου να μπορούν να φέρουν θάμνους, αλλά και κήπους με λουλούδια ακόμα και λαχανικά. Η δυναμική μιας κοινής δράσης των κατοίκων για να φυτέψουν τις ταράτσες τους και να εξασφαλίζουν κάποιες από τις καθημερινές τους ανάγκες σε λαχανικά, φαντάζει γοητευτική!

- Καθότι είναι σημαντική η εξασφάλιση χώρων στάσης, χώρων υπόστεγων, αλλά και εγκαταστάσεων (ηλιακοί συλλέκτες, φωτοβολταϊκά, κοινή κεραία για κάθε κτήριο), δεν είναι πρακτική η φύτευση εξ' ολοκλήρου της επιφάνειας του δώματος, αλλά ο πιο λειτουργικός σχεδιασμός αυτής.

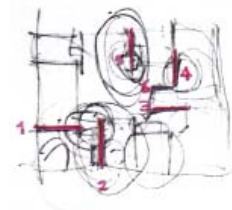
- Τα δώματα, είναι σκόπιμο να ενοποιηθούν όπου το επιτρέπει η κορυφογραμμή των κτηρίων. Έτσι, μπορεί να γίνει ένας συνολικός σχεδιασμός, που να αποδίδει καλύτερα, και ενεργειακά, και να μη κατακερατίζει τον ήδη πολυδιασπασμένο χώρο. Λειτουργούν σε ομάδες, όμως διέπονται στο σύνολο του οικοδομικού τετραγώνου από κοινά σχεδιαστικά εργαλεία. Τέτοιο ρόλο παίζουν τα στοιχεία σκίασης, που θα ενοποιήσουν ως ένα βαθμό την απόληξη των κτηρίων, και οι διαδρομές, οι οργανωμένες στάσεις.

- Αν σήμερα, κατοικείται κάποιο δάμα, όπως συμβαίνει στην πολυκατοικία Λομβάρδου & Καλλιγιά, η διατήρηση της κατοικίας με κατάλληλο επανασχεδιασμό, μπορεί να λειτουργήσει θετικά, δίνοντας ζωή και καθημερινή πρόσβαση σε αυτό.

Η νέα απόληξη του κλιμακοστασίου, η πηγή φωτός και αέρα για όλο το κτήριο (όπως θα παρουσιαστεί στη συνέχεια), μπορεί να λειτουργήσει ελκυστικά για την άνοδο στο δάμα, στον ορίζοντα και στη θέα, για όλους τους ένοικους.



μεσοτοιχίες



Οι προεξέχουσες μεσοτοιχίες, παύουν να είναι οι γκριζες τυφλές κατακόρυφες επιφάνειες που λειτουργούν αρνητικά για τους κατοίκους των γειτονικών κτηρίων, ακόμα και των πεζών.

Απ' τη στιγμή που δε δομείται το άδειο οικόπεδο, και διατηρούνται ως έχουν τα χαμηλότερα μεσοπολεμικά κτήρια, οι μεσοτοιχίες μπορούν να διαχειριστούν ως κανονικές όψεις. Με το νέο σχεδιασμό κερδισμένα είναι όχι μόνο τα διαμερίσματα πίσω από αυτήν αλλά και όλη η γειτονιά. Προτείνουμε ανάλογα την περίπτωση,

- τη δημιουργία ανοιγμάτων, ακόμα και μικρών εξωστών (όπως στη μεσοτοιχία της Καλλιγιά 20 βλ. παρακάτω) ή τη δημιουργία ημιυπαίθριων χώρων με την εκμετάλλευση μεγαλύτερων ανοιγμάτων (βλ. κλιμακοστάσιο Λομβάρδου 51-53)
- την αλλαγή στην υλικότητα του τοίχου
- την κατακόρυφη φύτευση είτε με αναρριχώμενα φυτά είτε με κατακόρυφους κήπους (βλ. κολλάζ)
- την εικαστική παρέμβαση, με χρώμα και γκράφιτι, όπως γίνεται στη μεσοτοιχία με το αδόμητο οικόπεδο που μετατρέπεται σε πάρκο.

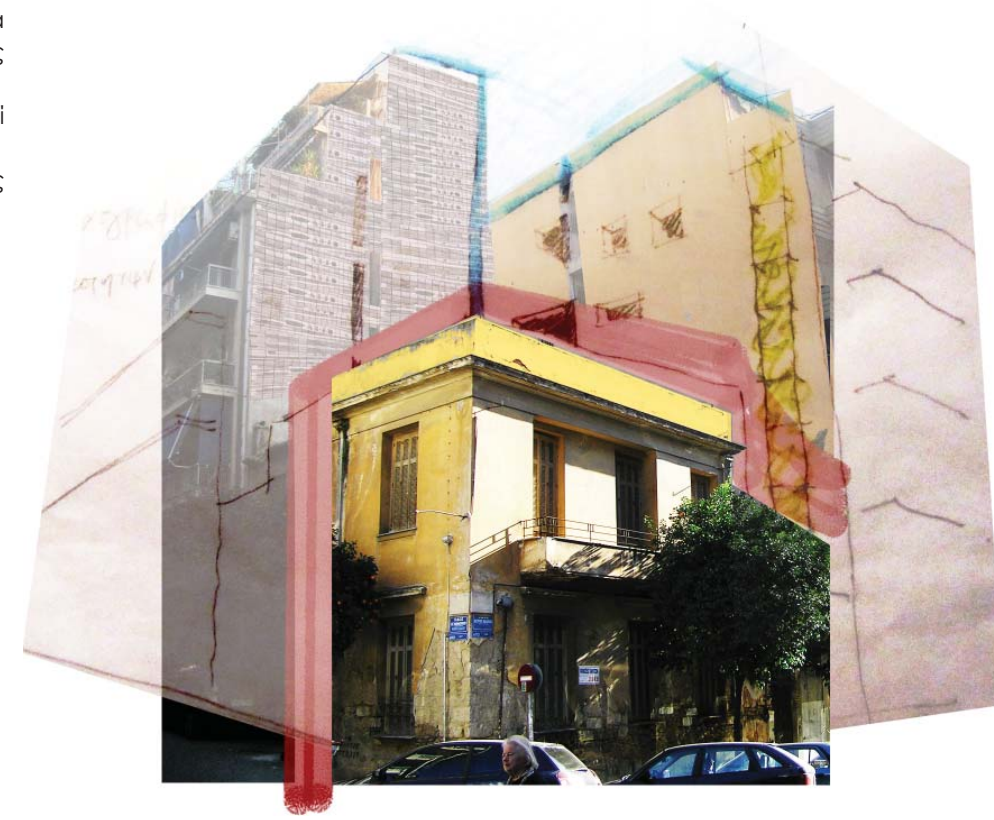


εγκαταλελειμμένο κτήριο

Μελλοντικά σενάρια όπως το να χρησιμοποιηθεί ως κατοικία και πάλι, ακόμα και από υψηλά οικονομικά στρώματα θεωρούμε πως μπορούν να ενταχθούν σε μια λογική διατήρησης της "κοινωνικής πολυσυλλεκτικότητας" στις περιοχές κατοικίας.

- Με την επαναφορά της χρήσης κατοικίας, διατηρεί την ιδιωτική του αυλή αντί να μετατραπεί σε δημόσιο πέραςμα, συμβάλλοντας στην εσωστρέφεια του οικοδομικού τετραγώνου.

- Η "δέσμευση" του υφιστάμενου όγκου, δίνει τη δυνατότητα δημιουργίας ανοιγμάτων στις μεσοτοιχίες των όμορων κτηρίων.



επεμβάσεις στην πολυκατοικία

Με τη μελέτη των κατόψεων διαπιστώνουμε πως η κάθε πολυκατοικία που έρχεται να συμπληρώσει το σώμα του οικοδομικού τετραγώνου χαρακτηρίζεται από ένα σύνολο ευνοϊκών και ένα δυσμενών συνθηκών. Οργανώνουμε τις επεμβάσεις στο επίπεδο της πολυκατοικίας στις εξής κατηγορίες:

Στο υφιστάμενο επίπεδο του υπογείου είναι παραπλανητικός ο χαρακτηρισμός του εξ ολοκλήρου ως αποθήκες. Υπόγειοι χώροι που στα σχέδια της πολεοδομίας δηλώνονταν ως αποθήκες και βοηθητικοί στην πραγματικότητα χρησιμοποιούνταν ως κατοικία για τα χαμηλότερα κοινωνικά στρώματα κάτι που συνεχίζει να ισχύει. Εμείς τόσο στο επίπεδο του υπογείου όσο και του ισογείου διατηρούμε την κατοικία στους ευνοϊκούς προσανατολισμούς και με εκ νέου εσωτερική διαμόρφωση. Τα διαμερίσματα αυτά είναι δίπαρα (σχέση υπογείου-ισογείου ή ισογείου-1ου).

κατανομή χρήσεων

Έχοντας πλέον επαναξιολογήσει τις ποιότητες των πολυκατοικιών που συνθέτουν το συγκεκριμένο οικοδομικό τετράγωνο, μια πρώτη ενέργεια που μπορεί να γίνει και να βελτιώσει σημαντικά τις συνθήκες βίωσης του χώρου είναι η ανακατανομή χρήσεων.

1. Μελετώντας τους υπόγειους χώρους με βάση τον προσανατολισμό και τη σχέση με τον ακάλυπτο δώχνουμε την κατοικία από τα δυσμενέστερα σημεία και την ενισχύουμε αλλού συνδυάζοντάς τη με την κατοικία του ισογείου.

2. Μετακινούμε στους ανοικιαστούς ισόγειους χώρους, που λόγω της οικονομικής κρίσης των ημερών μας αυξήθηκαν, χρήσεις ιατρείων και λοιπών γραφείων (όπως δικηγορικών, χαρακτηριστικό της συνοικίας).

Στους ορόφους σήμερα, η παρουσία γραφείων-επαγγελματικών χώρων (κυρίως ιατρεία και δικηγορικά γραφεία) δεν εμφανίζεται στον πίνακα. Πρέπει λοιπόν να υποθέτουμε την ύπαρξη μπλε και στις υφιστάμενες κατόψεις (στον 1ο αλλά και στους υπόλοιπους ορόφους που παραλείπονται) που στην δική μας πρόταση συγκεντρώνεται και περιορίζεται σε ημιυπόγειους και ισόγειους χώρους με ιδιαίτερη εκ νέου διαμόρφωσή τους.

Με αυτή την αναδιάταξη πετυχαίνουμε:

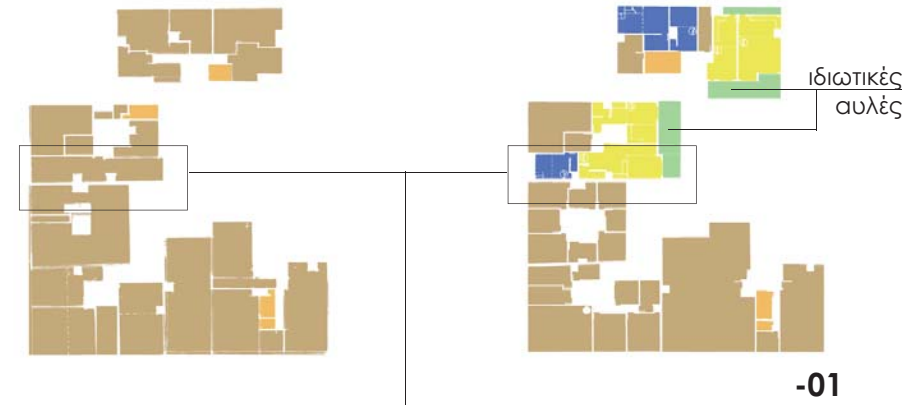
α. Ενίσχυση της ζωντανής εικόνας του δρόμου. Το αναγνωρίζουμε ως ένα πολύ θετικό στοιχείο της σημερινής πόλης που το εξασφαλίζει με την ανάμειξη των χρήσεων και συνεπάγεται αίσθημα ασφάλειας ενώ ταυτόχρονα ενισχύει την αίσθηση της γειτονιάς και τονώνει το τοπικό μικροεμπόριο.

β. Διατήρηση μόνο της κατοικίας ως χρήση στους υπόλοιπους ορόφους της πολυκατοικίας. Αυτό εξασφαλίζει μια καλύτερη ιδιωτικότητα των νοίκων του κτηρίου από ξένους και επισκέπτες-πελάτες των άλλων χρήσεων. Υπό αυτές τις συνθήκες φαντάζει πιο πιθανή η οικειοποίηση των κοινόχρηστων χώρων της πολυκατοικίας, του κατωφλιού κάθε διαμερίσματος από τον ένοικο, την ενίσχυση των δεσμών μεταξύ των νοίκων.

- κοινόχρηστοι
- αποθήκες
- γραφεία
- κατοικία
- εμπόριο

υφιστάμενο

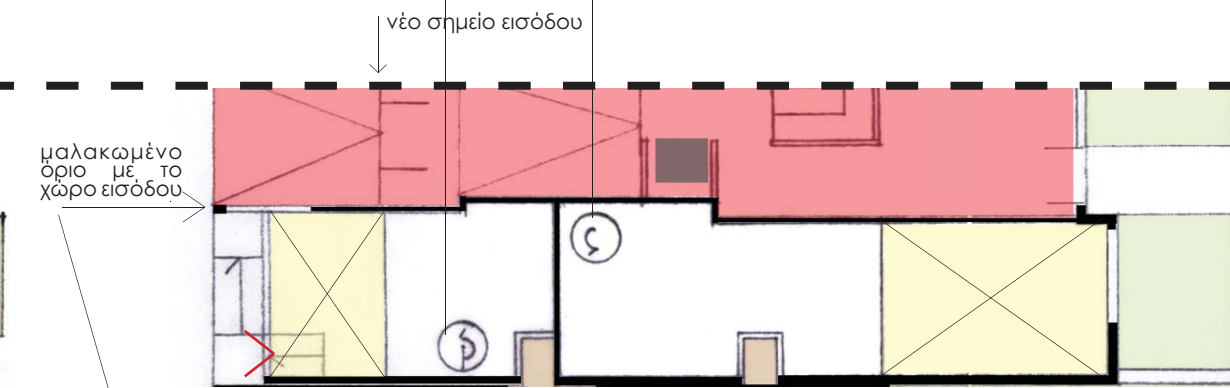
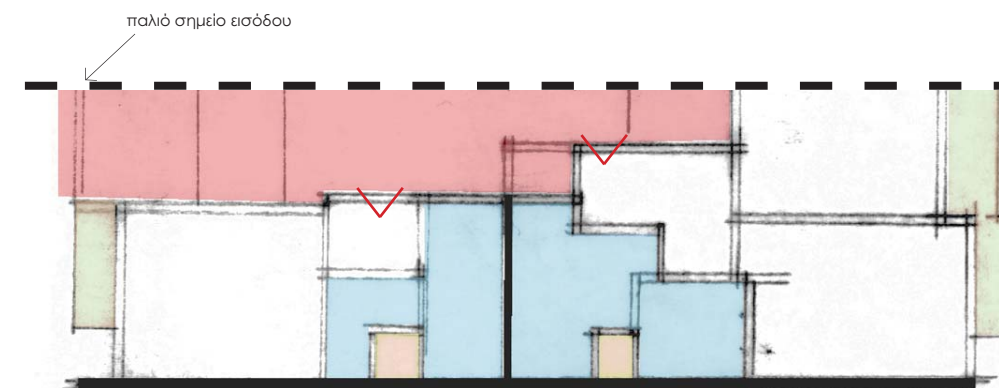
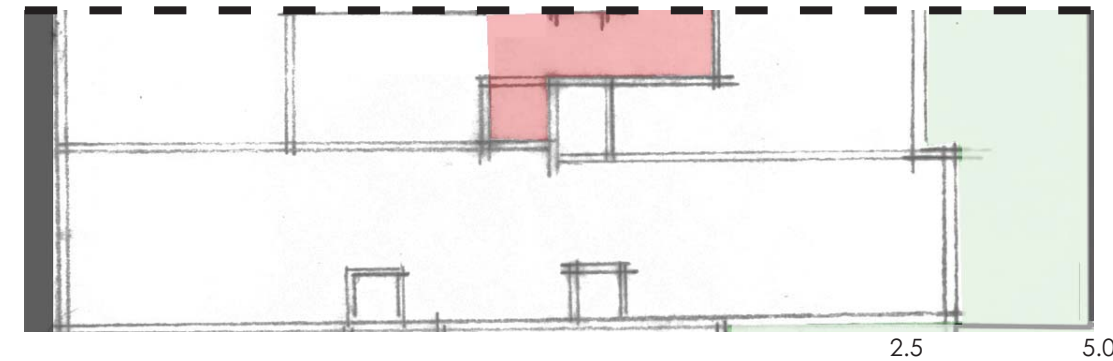
πρόταση



χρήσεις

υφιστάμενο

πρόταση



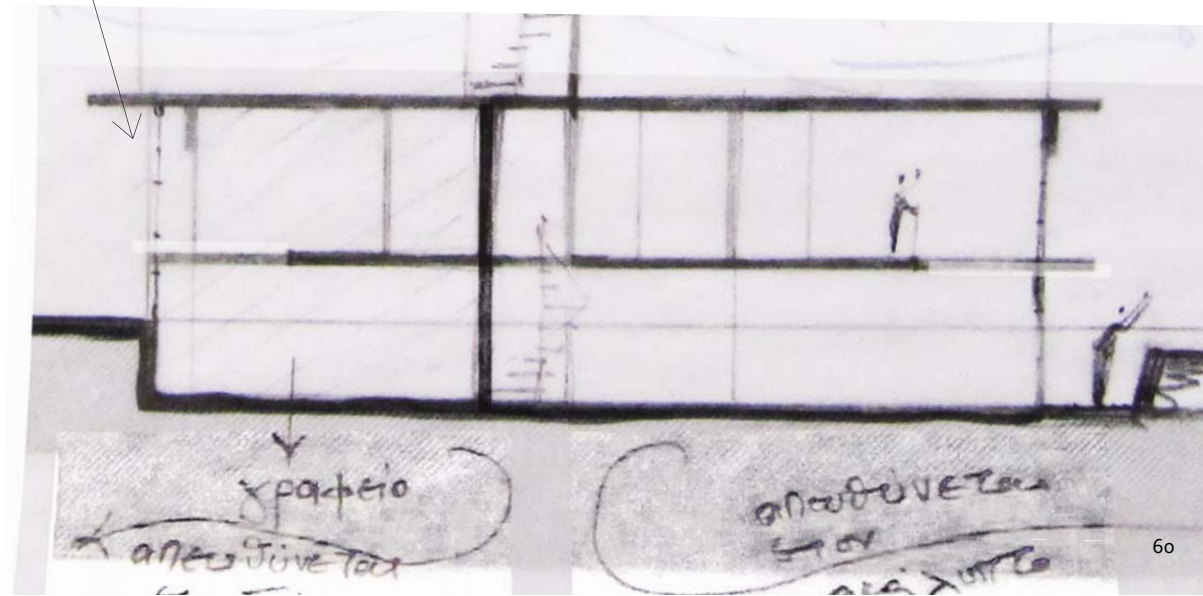
Παραθέτουμε εδώ το παράδειγμα της Καλλιγιά 20.

Αντικαθιστούμε το διαμπερές ημιυπόγειο που λειτουργούσε ως αποθήκη με

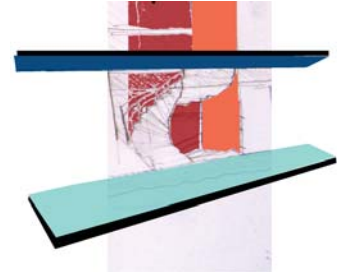
- ένα δώροφο χώρο γραφείου με πατάρι επί της Καλλιγιά ενώ
- το προς τον ακάλυπτο σε δώροφο διαμέρισμα με ιδιωτική αυλή, υποβαθμισμένη από το επίπεδο του ενοποιημένου ακάλυπτου για προφυλαγμένη ιδιωτικότητα. Το διαμέρισμα διαθέτει στο επίπεδο του υπογείου το χώρο διημέρευσης ενοποιημένο με την κουζίνα καιθώς και το μπάνιο ενώ στο πατάρι είναι ο χώρος ύπνου.

Δύο σημαντικές παρατηρήσεις εδώ είναι οι εξής:

- Στο χώρο του γραφείου «μαλακώνουμε» τη γωνία με την είσοδο της πολυκατοικίας με γυάλινη τζαμαρία. Έτσι το γραφείο έχει περισσότερη επιφάνεια για να προσλαμβάνει φως και «βλέπει» προς το διαμορφωμένο κατώφλι του κτηρίου (μετατόπιση της πόρτας πιο πίσω- δημιουργούμε ημιυπαίθριο κομμάτι)
- Επιλέγουμε να τοποθετήσουμε την είσοδο στην κατοικία στο επίπεδο του υπογείου θέλοντας να «ζωντανέψουμε» και αυτό το κομμάτι του κλιμακοστασίου μέσω της οικειοποίησης των κατωφλιών.

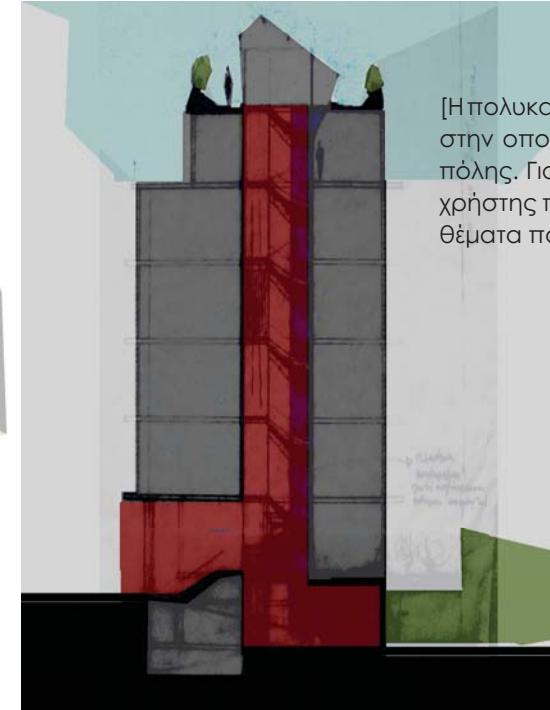
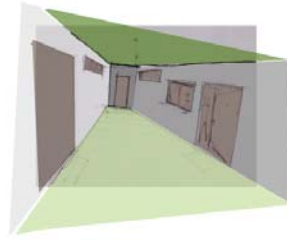


κοινόχρηστοι χώροι



η είσοδος, το κλιμακοστάσιο, ο ανελκυστήρας, ο ακάλυπτος, το δώμα, η ταράτσα, οι διάδρομοι, το πλυσταριό.

Αν κάτι μπορεί να αλλάξει στην καθημερινότητα της πολυκατοικίας, σίγουρα έχει να κάνει με αυτούς τους χώρους.



[Η πολυκατοικία είναι μία **κοινωνική ομάδα** στην οποία ανήκει ο κάτοικος αυτής της πόλης. Για την καλύτερη λειτουργία της ο χρήστης πρέπει να συμμετέχει ενεργά στα θέματα που προκύπτουν]

Ο σχεδιασμός αυτών των χώρων είχε στόχο την κάλυψη των άμεσων αναγκών των ενοίκων χωρίς να επιδιώκει κάποιες άλλες χωρικές ποιότητες. Σήμερα, μαζί με τη γενικότερη απαξίωση του κτηρίου, και αυτοί οι χώροι έχουν παρακαμάσει. Άλλοι έχουν νεκρωθεί τελείως, όπως το πλυσταριό, η ταράτσα, ο ακάλυπτος, ενώ οι υπόλοιποι αποτελούν ένα αδιάφορο πέρασμα από την πόλη στον ιδιωτικό χώρο του διαμερίσματος του καθενός.



διευρυμένοι χώροι εισόδων-πιθανοί χώροι στάσης

Κάτοψη ισογείου. Τονισμένες οι εκ νέου διαμορφωμένες εισοδοί των πολυκατοικιών και ο ενοποιημένος πλέον ακάλυπτος. (τομή A-A, βλ. σελ. τομή B-B, βλ. σελ.)

5 10 15μ

Άλλο σημαντικό σημείο του κτηρίου, η **είσοδος** από το δρόμο_η εικόνα της πολυκατοικίας προς την πόλη.

Αναγνωρίζουμε ως ανάγκη τη μετατροπή της σε ένα πραγματικό κατώφλι. Προτείνουμε:

1. Όπου υπάρχει ανισόπεδη είσοδος διαμόρφωση ραμπόσκαλας (με επιμήκυνση της ανόδου) για πιο άνετο ανέβασμα (ιδιαίτερα για καροτσάκια λαϊκής και βαλίτσες)
2. Για τα ΑΜΕΑ στην περίπτωση ανισόπεδης εισόδου, λόγω μη ικανών διαστάσεων για διαμόρφωση ράμπας, εγκατάσταση ειδικού μηχανισμού.
3. Διαμόρφωση όπου είναι δυνατό χώρου στάσης με πεζούλι.



Καλλιγιά 18



Μομφεράτου



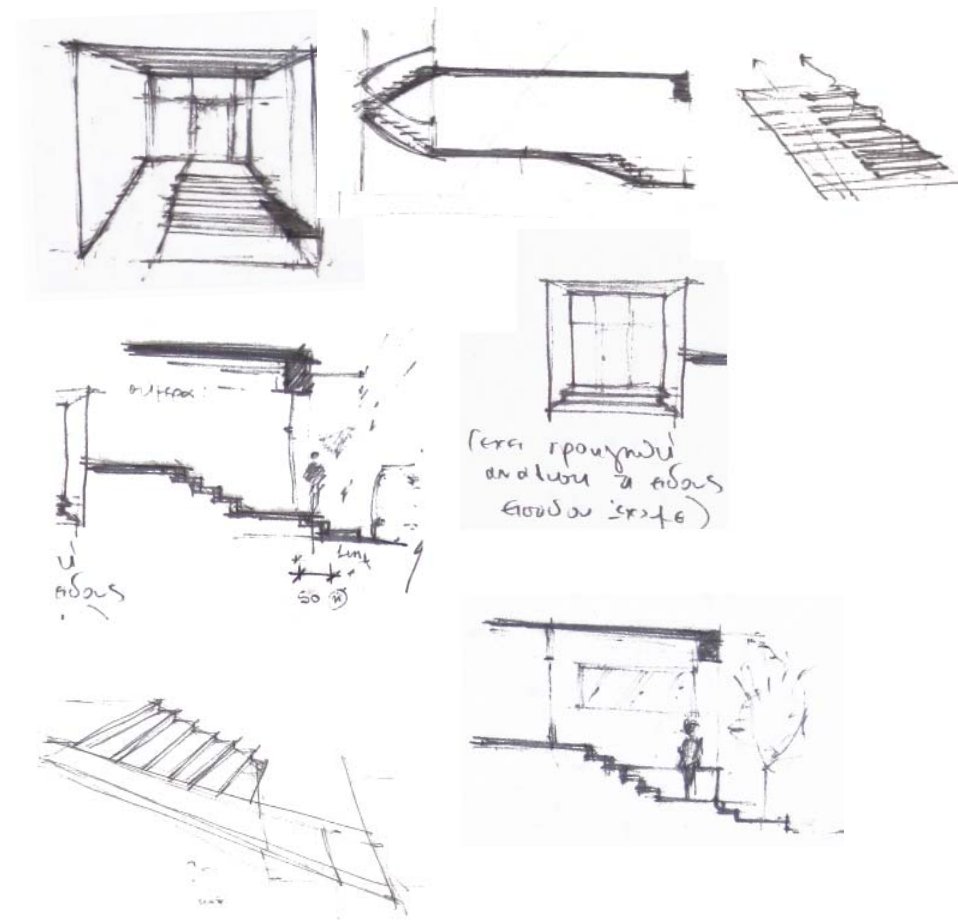
Λομβάρδου



Λομβ+Καλλιγιά



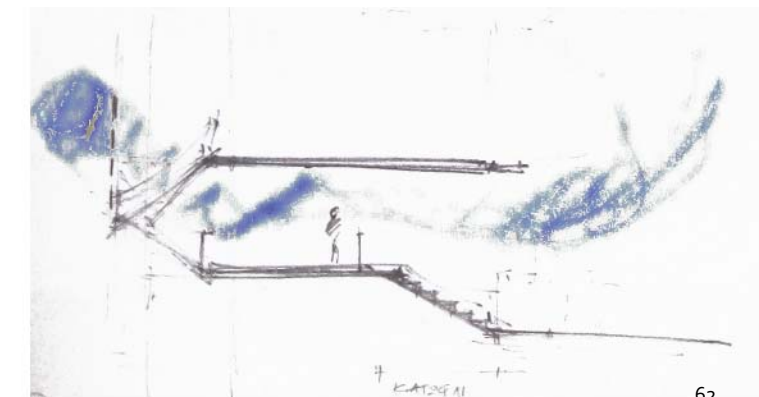
Καλλιγιά 20



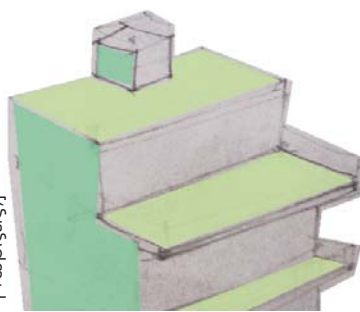
Το **κλιμακοστάσιο**, τοποθετημένο κεντροβαρικά, διανέμει τις κινήσεις των χρηστών. Με την ένταση των δύο άκρων του κλιμακοστασίου, αυτών που οδηγούν σε ακάλυπτο και δώμα, εντείνεται ο ρόλος του στην καθημερινότητα των ενοίκων.

Καθοριστικό για το κλιμακοστάσιο και το πώς επεμβαίνουμε σε αυτό είναι αν βρίσκεται σε επαφή με την πίσω όψη του κτηρίου ή είναι τοποθετημένο στο εσωτερικό του όγκου, αν είναι δηλαδή σκοτεινό ή φωτεινό.

Σκίτσο για την κίνηση του αέρα στο επίπεδο της εισόδου. «Μαλάκωμα» ορίου εισόδου και κλιμακοστασίου σε επαφή με τον ακάλυπτο δημιουργεί ευνοϊκά ρεύματα αέρα τόσο για αερισμό όσο και για δροσισμό.



[Πώς να νοιάζεσαι για ένα κτήριο το οποίο δεν γνωρίζεις]



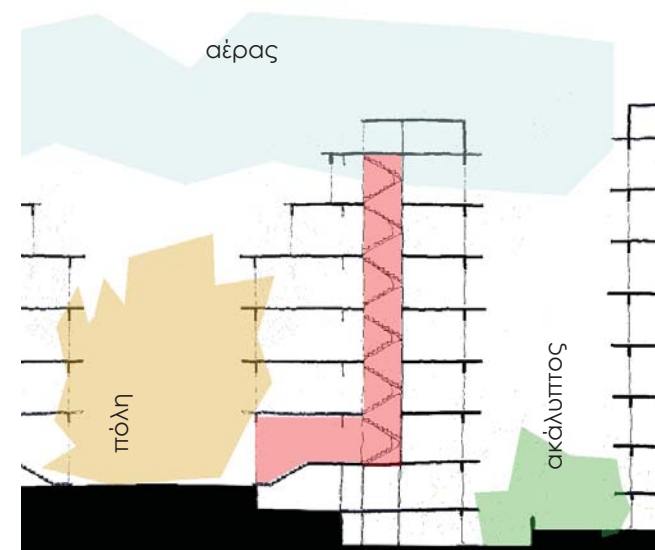


Προτείνουμε:

1. Στην περίπτωση του φωτεινού κλιμακοστασίου την μετατροπή του σε ημιυπαίθριο χώρο καθ' όλο το ύψος του με κατάλληλη επεξεργασία που εξαρτάται από τον προσανατολισμό κάθε φορά.

2. Στην περίπτωση του σκοτεινού κλιμακοστασίου επιδιώκουμε όπου είναι δυνατό διέγερση του χώρου του με ενσωμάτωση σε κοινό σχεδιασμό κάποιου φωταγωγού με τον οποίο έρχεται σε επαφή. Επιπλέον, μετατρέπουμε

την απόληξη του σε ένα γυάλινο κουβούκλιο ελάχιστων διαστάσεων με ανοιγόμενα παράθυρα που σε συνδυασμό με την είσοδο της πολυκατοικίας επί του ισογείου και με έναν επίσης επανασχεδιασμό του ορίου/ υλικότητά της συνεργάζονται και δημιουργούν ευνοϊκές συνθήκες αερισμού. Συνεργασία [εισόδου]-[διευρυμένου κλιμακοστασίου]-[γυάλινη απόληξη δώματος] λειτουργούν ως μια **ηλιακή καμινάδα** για τον μέχρι χθες αδιαπέραστο όγκο της πολυκατοικίας.

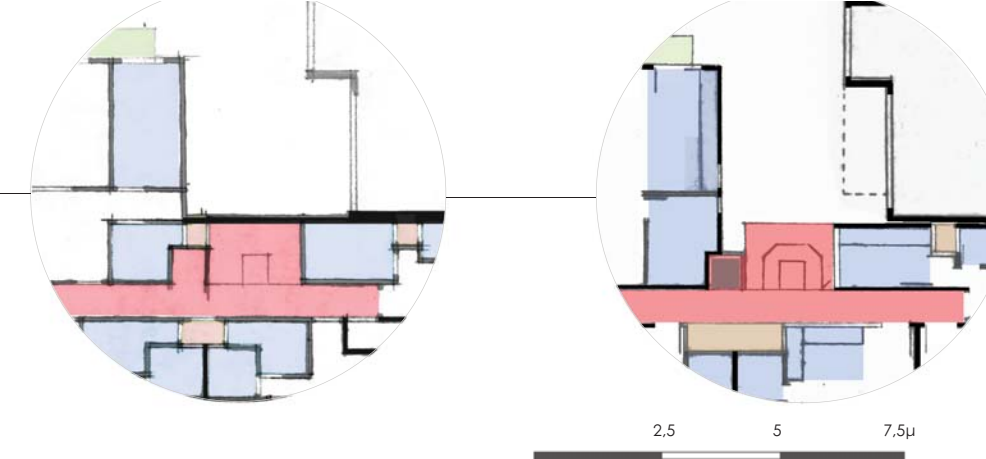


το κτήριο "ανασαίνει"

Τα δύο εν δυνάμει ημιυπαίθρια κλιμακοστάσια του οικοδομικού μας τετραγώνου είναι αυτά της Μομφεράτου46-48 και της Λομβάρδου51-53.

Το άνοιγμα των κλιμακοστασίων επιτρέπει στα κτήρια να «ανασάνουν».

Τα μέχρι πρότινος μη διαμπερή διαμερίσματα τώρα αποκτούν έμμεση διαμπερότητα καθώς και περισσότερο φυσικό φως με ανοίγματα επί του φωτεινού και αεριζόμενου πλέον διαδρόμου.



Το κλιμακοστάσιο της Λομβάρδου51-53 βρίσκεται επί της μεσοτοιχίας με το διπλανό οικόπεδο και συγκεκριμένα με τον ακάλυπτο της πολυκατοικίας Σούτσου19. Αυτή η γεινίαση με τη σημερινή θεώρηση των πραγμάτων στερεί από τον συγκεκριμένο κοινόχρηστο αλλά και από μια ολόκληρη πολυκατοικία καλύτερες συνθήκες κατοικήσιμότητάς της. Θεωρούμε επιτακτικό να ανοιχτεί λοιπόν το κλιμακοστάσιο προς τον ακάλυπτο και να γίνει και αυτό ημιυπαίθριο.

τομή Α-Α

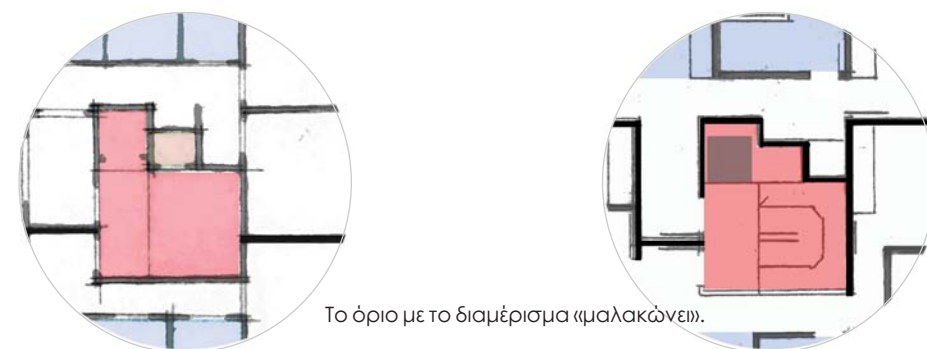
Οι **διάδρομοι** γίνονται και αυτοί ενεργά κομμάτια της ζωής της πολυκατοικίας.

•Η περίπτωση του ημιυπαίθριου κλιμακοστασίου:

Γίνονται τα «κοινόχρηστα μπαλκόνια» προς έναν πράσινο ευχάριστο ακάλυπτο. Τα παράθυρα που μπορούν να ανοίξουν προς αυτόν (στο επίπεδο κίνησης και όχι ως φεγγίτες) κάνουν ακόμα πιο οικείο τον σήμερα απρόσωπο αυτό χώρο.

•Η περίπτωση του εσωτερικού κλιμακοστασίου:

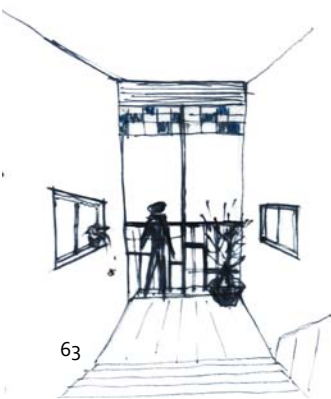
Ο διάδρομος είναι πιο περιορισμένος, η ενοποίηση με κάποιο υπάρχον φωταγωγό αλλά και η πρόταση για αλλαγή του κουβουκλίου του ανελκυστήρα με τον τύπο των διαφανών/ διάτρητων τοιχωμάτων (σύνηθες στις μεσοπολεμικές πολυκατοικίες) επίσης θα βελτιώσει τις στενές αναλογίες. Στους ορόφους που το έμμεσο φως από τη γυάλινη απόληξη του δώματος είναι αρκετό, μπορούν και πάλι να ανοιχτούν παράθυρα προς το διάδρομο ή ακόμα και να μαλακώσουν τα όρια διαμερίσματα- διαδρόμου με τη χρήση κατάλληλων υλικοτήτων όπως τοίχος από υαλοτύβλα. Έτσι, θα μπορεί και το ίδιο το διαμέρισμα, αν είναι αρκετά φωτεινό να συμβάλλει σε ένα πιο φωτεινό κοινόχρηστο.



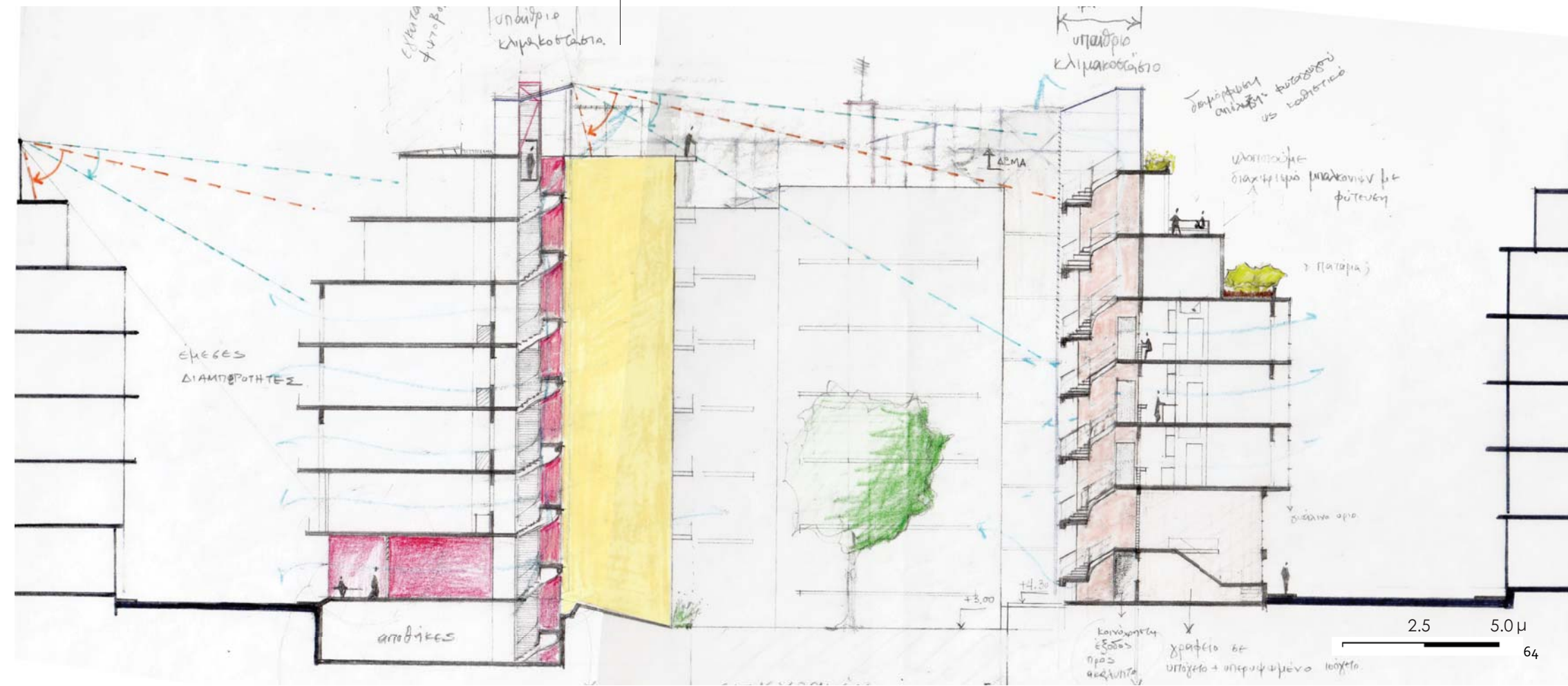
Το όριο με το διαμέρισμα «μαλακώνει».

Παράδειγμα κοινόχρηστου της Καλλιγιά18.

Ενοποίηση σκάλας με υπάρχον φωταγωγό- ο συγκεκριμένος φωταγωγός δεν δίνει σε υγρούς χώρους, άρα δεν υπάρχουν σωληνώσεις, οσμές και θόρυβος. Αφαίρεση του τοίχου που τα διαχωρίζει, τοποθέτηση κάγκελου στο όριο. Αντίστοιχος χειρισμός και στο φρεάτιο του ανελκυστήρα με το κουβούκλιο του να γίνεται διάτρητο (βλ. φωτογραφία). Αφαίρεση, λοιπόν, των «περριτών» σκληρών ορίων.

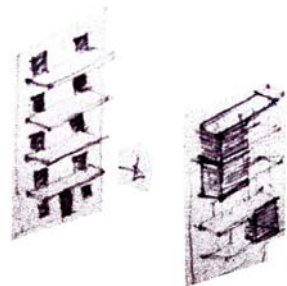


παράθυρα κουζίνας, γλάστρες, θέα, ο οικειοποιημένος διάδρομος



όψεις- μεσοτοιχίες

Το εξωτερικό περιβλήμα της πολυκατοικίας, σε ένα σενάριο δράσεων για την βελτίωση των συνθηκών κατοίκησης στο σύνολο του κτηρίου, φαντάζει ένα από τα πιο προσιτά κομμάτια για να επεμβούμε. Είναι η εικόνα του κτηρίου προς την πόλη, παίζει πολύ σημαντικό ρόλο στην ενεργειακή συμπεριφορά του τόσο με τον τρόπο κατασκευής του/υλικότητάς του όσο και με το είδος των ανοιγμάτων και πιθανών πετασμάτων που μπορεί να φέρει.

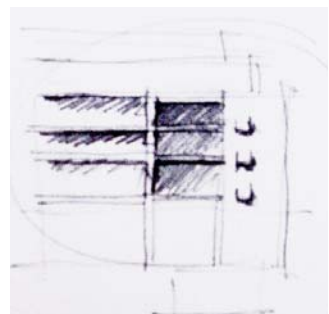


Μελετώντας τις όψεις της πολυκατοικίας επιδιώκουμε να αποκαταστήσουμε ποιότητες και να καλύψουμε ανάγκες που ο αρχικός σχεδιασμός του κτηρίου δεν έλαβε υπόψη του και έχουν να κάνουν κυρίως με θέματα προσανατολισμού, ιδιωτικότητας των χώρων εκτόνωσης και λειτουργικής αξιοποίησής τους.

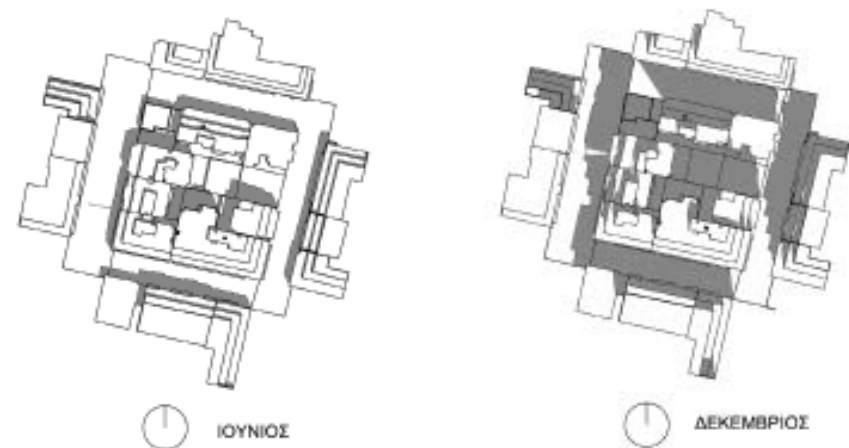
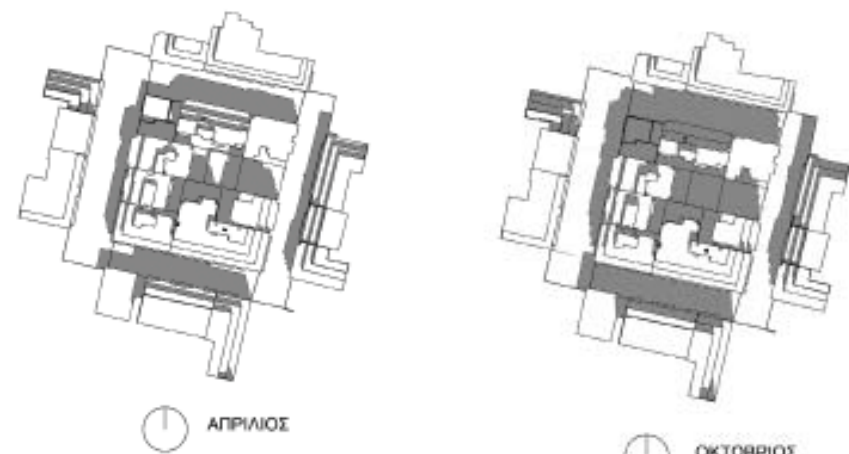
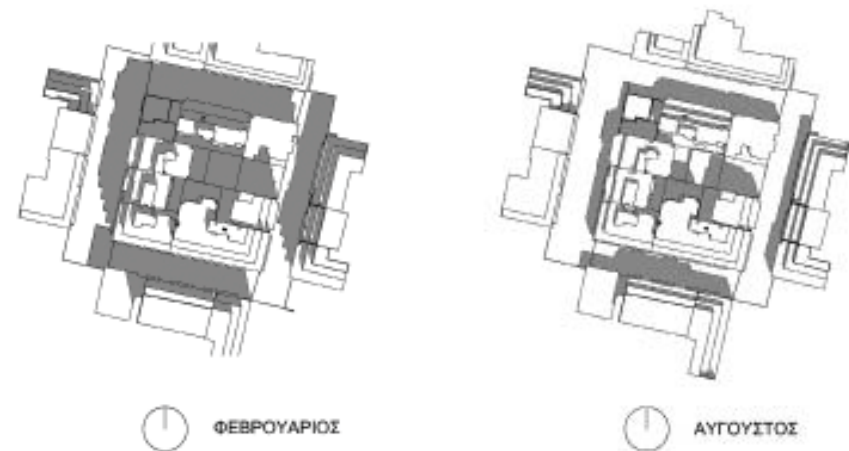
Οι προτάσεις μας βασίζονται στις ανάγκες που προκύπτουν λόγω προσανατολισμού ενώ ταυτόχρονα επιδιώκουν και μια αισθητική έκφραση του κτηρίου.

Στοιχεία που χαρακτηρίζουν την όψη:

- τα κάγκελα
- οι τέντες
- τα έρκερ
- οι συνεχόμενες πλάκες των μπαλκονιών
- τα πανομοιότυπα ανοίγματα μπαλκονόπορτων
- σπανιότερα τα πιθανά παράθυρα
- οι φυτεύσεις και οι γλάστρες.



διάγραμμα ήλιου- ενδεικτικά έξι μήνες στις 12:00 το μεσημέρι- σκιερά και σημεία με έντονη ηλιοφάνεια



Σε έναν επαναπροσδιορισμό της εικόνας της πολυκατοικίας ως προς την πόλη (και τον ακάλυπτο πίσω όψη) εντάσσουμε υπό ένα πιο ενιαίο σύστημα τα παραπάνω στοιχεία. Αυτό το σύστημα

- με τον προσανατολισμό αλλά και
- τα αισθητικά χαρακτηριστικά του κτηρίου.

Ομαδοποιούμε και χειριζόμαστε με πιο ενιαίο χαρακτήρα τα επιμέρους μεταλλικά στοιχεία της όψης όπως:

- κάγκελα
- οδηγοί ηλιοπροστασίας
- στηρίγματα φυτεύσεων

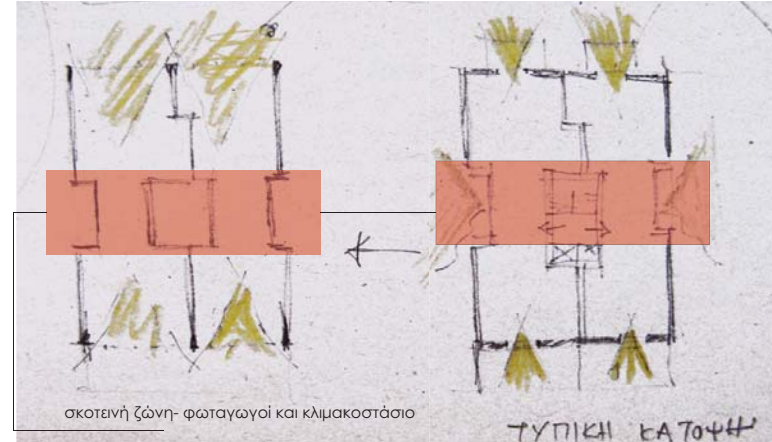
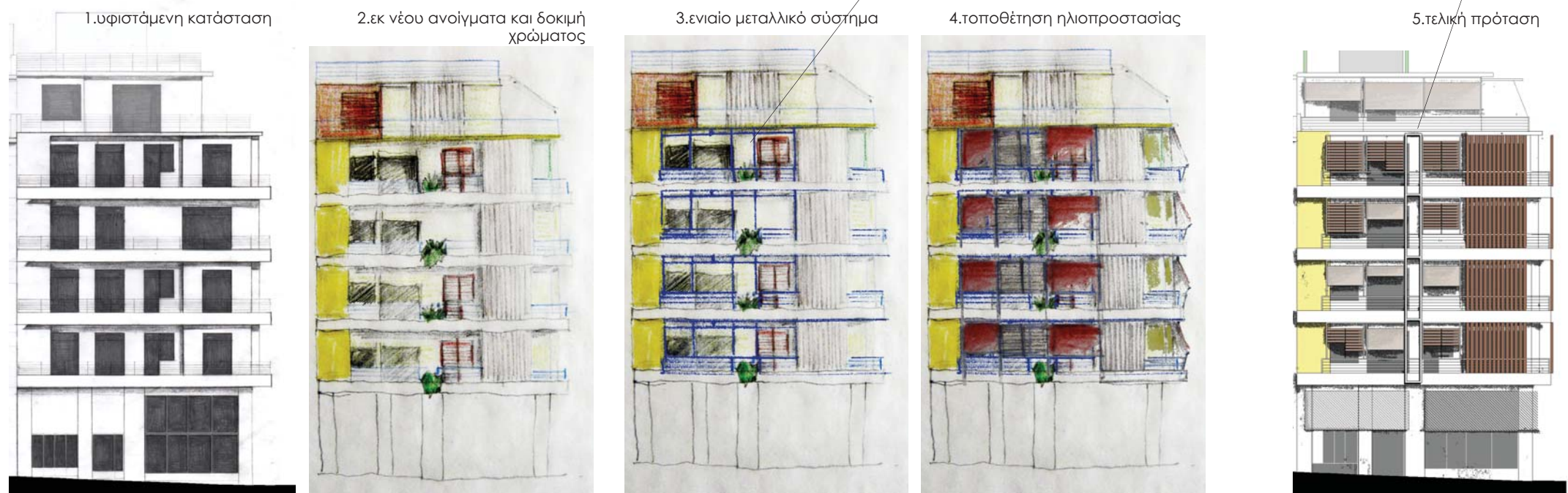
Τα στοιχεία πλήρωσης μπορεί να είναι:

- είτε περσίδες ξύλινες
- είτε πανί (στη λογική της γνωστής μας τέντας)
- είτε συρόμενα ανεμοπετάσματα (για το βορρά ή για ηχοπροστασία σε περίπτωση δρόμου με έντονη κίνηση)

Η επιλογή επαφίεται στο χρήστη, κάτι που θα δώσει ζωντάνια και ποικιλία στο τελικό αποτέλεσμα της εικόνας του κτηρίου.

Σχετικά με τα ανοίγματα των όψεων προτείνουμε πιο ριζικές αλλαγές θεωρώντας πως η επέμβαση στους εξωτερικούς τοίχους αυτών των κτηρίων, λόγω ηλικίας, είναι αναγκαία και άμεσης προτεραιότητας ούτως ή άλλως. Η απαραίτητη τοποθέτηση θερμομόνωσης μας δίνει την ευκαιρία να προτείνουμε εκ νέου ανοίγματα στους τοίχους.

Γενικά επιδιώκουμε να αυξήσουμε τις διαστάσεις τους και να επαναφέρουμε την ποιότητα του παραθύρου.



Όσο πιο περιορισμένα είναι τα ανοίγματα στην όψη, τόσο λιγότερο φως εισέρχεται στο εσωτερικό. Αυξάνοντας το μέγεθός τους καταφέρνουμε να φωτίσουμε σε μεγαλύτερο βάθος το διαμέρισμα.

Προτείνουμε γενικά μεγαλύτερα ανοίγματα που υπαγορεύονται από τον χώρο στον οποίο αναφέρονται. Ο ενιαίος κάναβος έρχεται να οργανώσει υπό έναν κοινό ρυθμό τα διαφορετικά επιπρόσθετα στοιχεία της όψης. Προτείνουμε επίσης, για τη διαίρεση του ενιαίου γραμμικού μπαλκονιού σε επιμέρους ιδιοκτησίες, την παρουσία παρτεριών με έντονη φύτευση και το γύρισμα του κάγκελου. Αυτή η φύτευση μπορεί να ενοποιείται ανά τους ορόφους με κατακόρυφα μεταλλικά πλαίσια. Η χρήση του χρώματος δίνει έμφαση σε στοιχεία της όψης που θέλουμε να τονιστούν. Στο συγκεκριμένο παράδειγμα, η ανοιχτή χώρα στο κατακόρυφο πλήρες συνομιλεί με τα ενιαία οριζόντια προφίλ των μπαλκονιών.

Στόχος μας επίσης, να αναιρέσουμε την έντονη γραμμικότητα που τα συνεχόμενα μπαλκόνια αποδίδουν στις όψεις. Αυτό το πετυχαίνουμε κυρίως με το σύστημα των πετασμάτων που δημιουργούν υποομάδες στο γενικότερο ενιαίο του κτηρίου, είτε με την απόδοση στην όψη των δίπατων διαμερισμάτων όπου επιλέγουμε να τα προτείνουμε ως λύση (βλ. Διαμέρισμα)

Τέλος, στις προτάσεις μας ο χειρισμός που γίνεται στις όψεις επί των δρόμων είναι ο ίδιος με αυτόν στις **πίσω όψεις** που ο αρχικός σχεδιασμός των κτηρίων τις είχε αφήσει εκτός λειτουργικών και αισθητικών αναζητήσεων.

Ο νότος χαρακτηρίζεται από έντονα στοιχεία ηλιοπροστασίας ενώ ο βορράς από συρόμενα ανεμοπετάσματα.

πίσω όψη Λομβάρδου51-53 και Μομφεράτου46-48
 μπορούμε να δούμε τα συρόμενα ανεμοπετάσματα που τοποθετούμε μιας και οι δύο είναι βορεινές. Διακρίνονται επίσης και τα σταθερά γυάλινα πέτασματα τοποθετημένα και αυτά για το θόρυβο και τον αέρα.
 Άλλα στοιχεία που έχουμε να επισημάνουμε στα συγκεκριμένα παραδείγματα είναι
 • στη μεν πρώτη η διαμόρφωση του ακαλύπτου και πώς διαμορφώνουμε τον τοίχο των αποθηκών στο επίπεδο του ακαλύπτου- ένα ευχάριστο φόντο για την υπαίθρια δράση των ενοίκων στον κοινό τους κήπο.
 • στη μεν δεύτερη η διαμόρφωση στο ισόγειο των δίπατων κατοικιών(σε υποχώρηση) στα αριστερά και των δίπατων γραφειακών χώρων στα δεξιά.

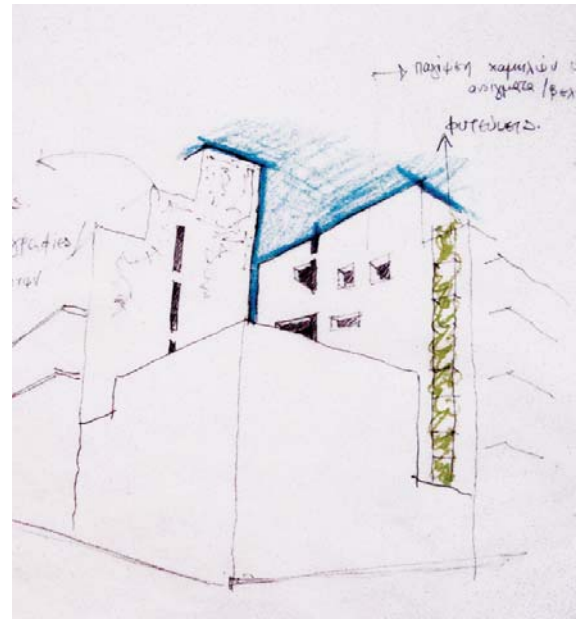


Καλλιγά18 και Λομβάρδου51-53 (όψη επί Σούτσου)
 πώς τα στοιχεία που χρησιμοποιούμε βοηθούν σε μια διαφορετική ανάγνωση της όψης



Τις **μεσοτοιχίες** τις αντιμετωπίζουμε ως κανονικές όψεις του κτηρίου. Αυτό προϋποθέτει μια άλλου τύπου αντιμετώπιση του κτισμένου όγκου του οικοδομικού τετραγώνου, όπου η παρουσία των χαμηλότερων κτισμάτων, με τα οποία γειτνιάζουν, έχει κατοχυρωθεί.

Με αυτή την οπτική, αυτές οι "νέες" όψεις λειτουργούν λυτρωτικά για τα διαμερίσματα που έρχονται σε επαφή με αυτές αλλά πλέον και η εικόνα τους προς την πόλη αποκτά άλλη βαρύτητα είτε με τα ανοίγματα, είτε με κάποια εικαστική αντιμετώπιση είτε με κάποια φύτευση.



Οι μεσοτοιχίες παίζουν πολύ σημαντικό ρόλο στην εικόνα της ελληνικής πόλης. Αποτελεί ένα σύνθημα θέαμα. Η γειτνίαση με χαμηλότερα κτήρια, συνήθως παλιότερης εποχής, είναι ο κυριότερος λόγος για την παρουσία τους μέσα στην πόλη. Αυτές οι ανεπεξέργαστες επιφάνειες φέρουν πάντα σχεδόν τη σχισμή του φωταγωγού.

επεμβάσεις στο διαμέρισμα

Όπως ήδη αναφέραμε στο σενάριο κατοίκησης, η ποικιλία των διαμερισμάτων της πολυκατοικίας τόσο σε μέγεθος όσο και σε συχνότητα των μεγεθών αυτών ανά τους ορόφους είναι ιδανική για να καλύψει τις ανάγκες των σημερινών χρηστών που πλέον δεν ανήκουν σε ένα μοντέλο κατοίκησης (διευρυμένη πυρηνική οικογένεια) αλλά σε περισσότερα.

Κύριο μέλημά μας, να αντιμετωπίσουμε τα δυσμενέστερα σημεία κάθε διαμερίσματος. Αυτό προσπαθούμε να το υλοποιήσουμε μέσα από μια οικονομία κινήσεων. Γι' αυτό

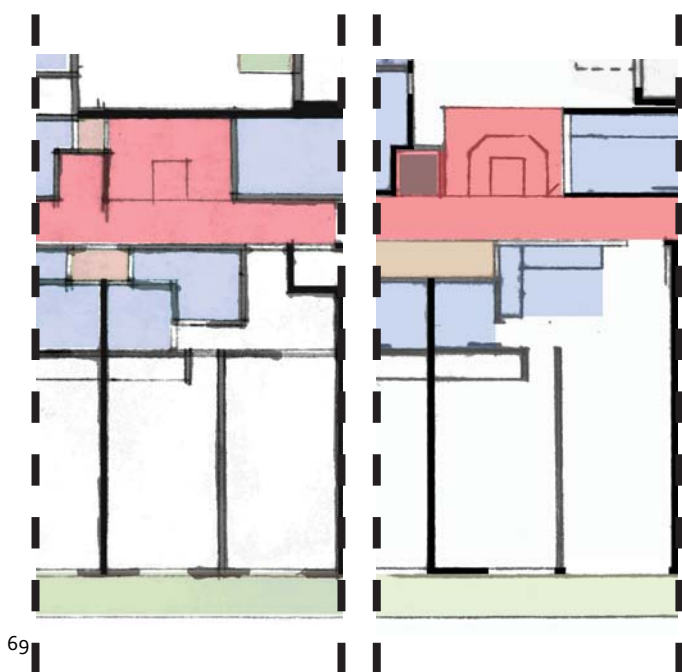
1. διατηρούμε τους υγρούς χώρους στις αρχικές τους θέσεις

2. λαμβάνουμε τους υπάρχοντες τοίχους του διαμερίσματος ως δεδομένο. Επεμβαίνουμε σε αυτούς είτε γκρεμίζοντας για να διευρύνουμε/ενοποιήσουμε χώρους είτε αν είναι εξωτερικοί μεγαλώνοντας τα ανοίγματα που υπάρχουν.

Επίσης, θέτουμε υπό αμφισβήτηση το χώρο της εισόδου/υποδοχής, το χωλ. Προτείνουμε την επανασύνδεσή του με τους υπόλοιπους χώρους του διαμερίσματος. Αυτή η ενέργεια έχει ως θετικά επακόλουθα:

1. τη διεύρυνση του χώρου διημέρευσης

2. τη δημιουργία έμμεσης διαμπερότητας μέσω του ανασχεδιασμένου, όπως ήδη αναφέραμε, χώρου του κλιμακοστασίου

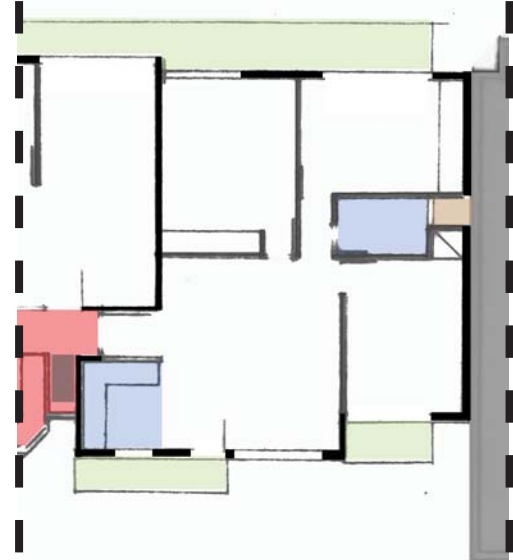


Λομβάρδου51-53

Χαρακτηριστικό παράδειγμα έμμεσης διαμπερότητας μέσω του ημιυπαίθριου κλιμακοστασίου. Επίσης εδώ εφαρμόσαμε και την πρόταση της συνεργασίας κοινόχρηστου με φωταγωγό με το φωταγωγό να διευρύνεται με πολλαπλά οφέλη για τους υγρούς χώρους των διαμερισμάτων. Επίσης η κουζίνα «απεγκλωβίζεται» από τα στενά της όρια και ενοποιείται με τον χώρο εισόδου.

2,5 5 7,5

Στο φόντο το πριν και το μετά των υγρών χώρων και των φωταγωγών του ο.τ.



Μομφεράτου46-4

Χαρακτηριστικό παράδειγμα αφαίρεσης εσωτερικών χωρισμάτων για καλύτερο ηλιασμό των χώρων. Καταργούνται το χωλ εισόδου και ο διάδρομος. Επίσης, στρέφουμε το χώρο διημέρευσης προς τον ακάλυπτο και τα 2 υπνοδωμάτια προς το δρόμο. Έτσι συλλειτουργούν καλύτερα καθιστικό και κουζίνα, ενώ η όποια όχληση στην όψη του δρόμου θεωρούμε ότι αντιμετωπίζεται με τα κινητά πετάσματα της βορεινής όψης.

Έτσι, όπως και στην περίπτωση της εισόδου της πολυκατοικίας η έννοια του κατωφλιού υλοποιείται πλέον και σε επίπεδο διαμερίσματος.

1. Στα ημιυπαίθρια κλιμακοστάσια τα διαμερίσματα όλων των ορόφων μέσω των διαδρόμων και των νέων ανοιγμάτων επί αυτών απολαμβάνουν τόσο ρεύματα αέρα (καλύτερος αερισμός του χώρου και φυσικός δροσισμός του) όσο και έμμεσο ή άμεσο φως ημέρας

2. Στην περίπτωση της ηλιακής καμινάδας για τα εσωτερικά κλιμακοστάσια, οι τελευταίοι όροφοι απολαμβάνουν έμμεσο φυσικό φωτισμό ενώ όλα τα διαμερίσματα επωφελούνται από την έντονη κυκλοφορία του αέρα στον κατακόρυφο πυρήνα του κλιμακοστασίου, κάτι που μπορούν επίσης να εκμεταλλευτούν με τη δημιουργία παράθυρου επί του αεριζόμενου πλέον διαδρόμου

Τα παράθυρα που προτείνουμε προς τους διαδρόμους -για την καλύτερη εκμετάλλευση των ευνοϊκών συνθηκών που ο εκ νέου χειρισμός του πυρήνα του κλιμακοστασίου επέφερε- θεωρούμε πως θα εντείνουν το αίσθημα οικειοποίησης του μέχρι χθες απρόσωπου και αδιάφορου αυτού κοινόχρηστου χώρου.

Άλλες προτάσεις μας που αποσκοπούν σε ενεργοποίηση λανθάνοντος δυναμικού του σημερινού διαμερίσματος είναι:

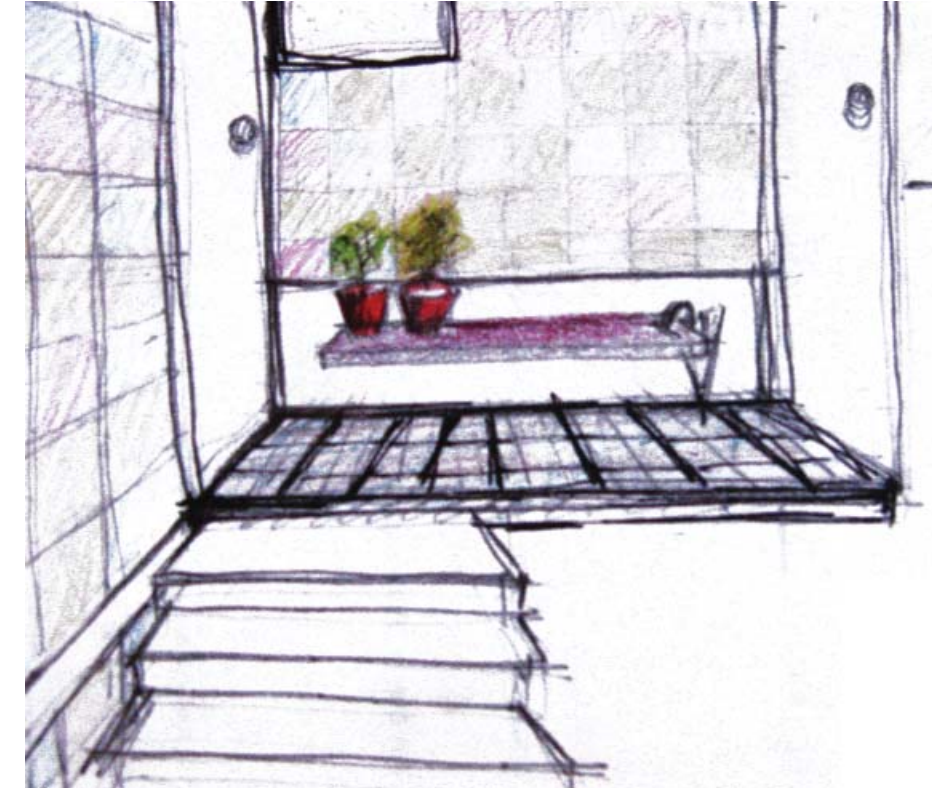
1. Ανοίγματα στις μεσοτοιχίες όπως ήδη αναφέραμε. Ανάλογα με το ποιοι χώροι έρχονται σε επαφή ανοίγουμε είτε παράθυρα είτε πόρτες που βγάζουν σε μικρούς μεταλλικούς εξώστες, ιδιαίτερα λειτουργικούς για το χώρο της κουζίνας

2. Όταν το διαμέρισμα είναι μικρό και το μόνο άνοιγμα της κουζίνας είναι στο φωταγωγό, ενοποιήσή της με το χώρο διημέρευσης

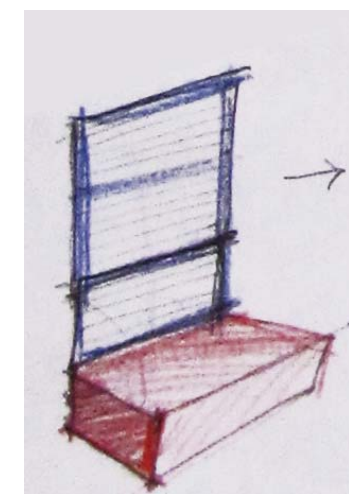
3. Επαναφορά της ποιότητας του παραθύρου. Στον ελάχιστο χώρο εκτόνωσης του μπαλκονιού πλάτους 1μ η επανάληψη της μπαλκονόπορτας φαντάζει περιττή και στερεί από τον εσωτερικό χώρο διατάξεις που το παράθυρο θα μπορούσε να προσφέρει. Επιπλέον, ένας ιδιαίτερος σχεδιασμός του παραθύρου με τη σκέψη για ένα πεπλατυσμένο περβάζι σε αυτό θα μπορούσε να προσφέρει λειτουργικές λύσεις τόσο για τον εσωτερικό χώρο (πχ. χτιστό ντουλάπι) όσο και για το μπαλκόνι (πχ. χτιστός πάγκος).

4. Αναίρεση των διαδρόμων που έχουν ως μόνο ρόλο να «κρύψουν» τις πόρτες των δωματίων στα οποία οδηγούν. Επιλέγουμε να προβάλουν οι πόρτες του μπάνιου ή της κουζίνας στο χώρο το καθιστικού και όχι να χάσουμε πολύτιμα τετραγωνικά από τα ήδη μικρά μεγέθη του τυπικού διαμερίσματος.

5. Σε ακραία δυσμενείς συνθήκες όπως αυτές των ημιυπόγειων κατοικιών, διαμόρφωση δίπατων διαμερισμάτων (σχολιάστηκε ήδη, στην περίπτωση της Καλλιγιά20)



[Μια γλάστρα, η βρεγμένη ομπρέλα, το φως από το εσωτερικό του διαμερίσματος που ζωντανεύει και το χώρο του διαδρόμου μέσω των νέων ποιότητων στους διαχωριστικούς τοίχους.]

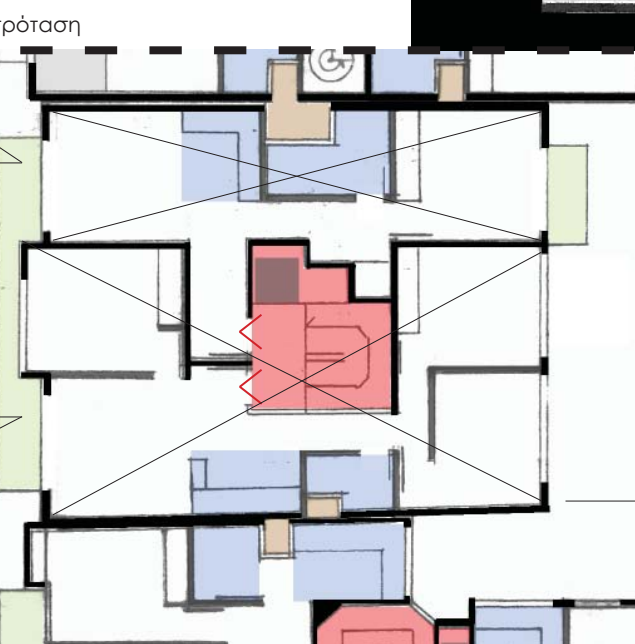
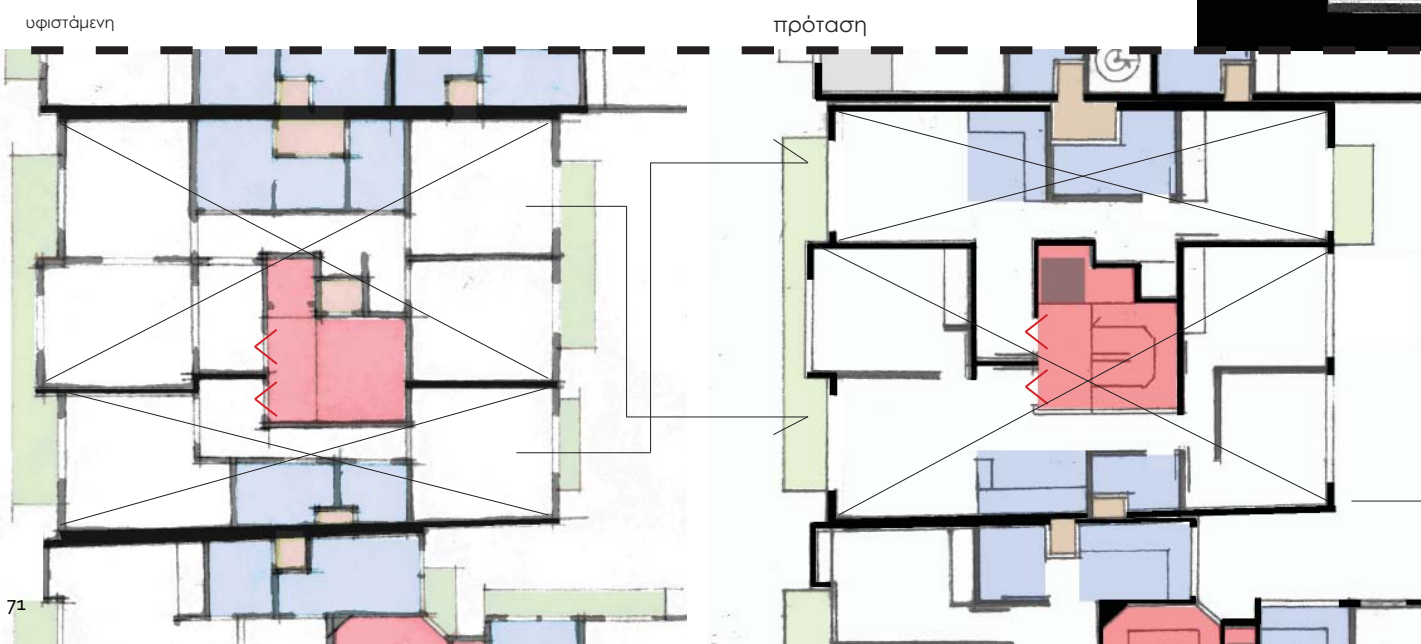
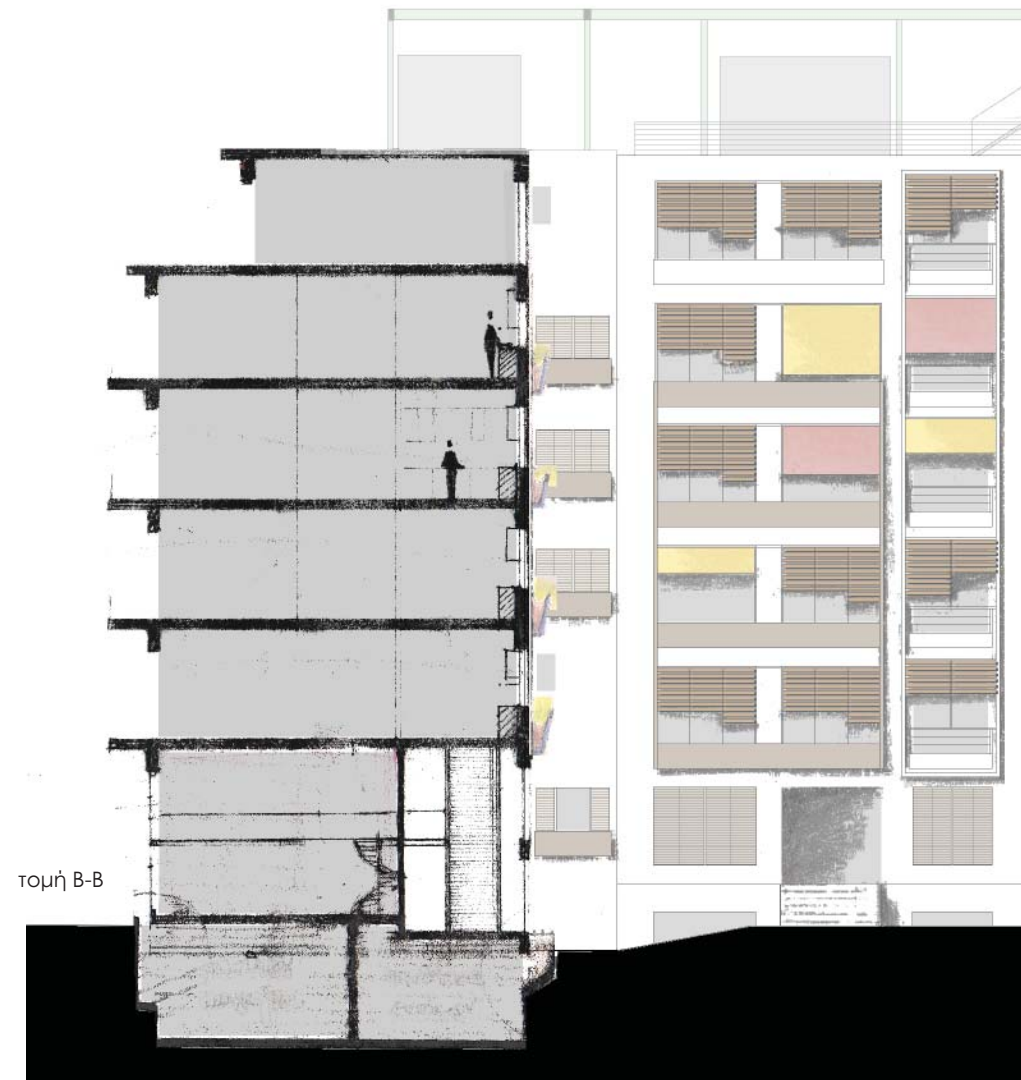


Σε μια πιο συνολική διαχείριση του οικοδομικού τετραγώνου και λαμβάνοντας υπόψη τα αρχικά σχόλια επί των υφιστάμενων κατόψεων έχουμε να απαριθμήσουμε μια σειρά από προτάσεις που έχουν να κάνουν με τις αλληλοσυσχετίσεις μεταξύ των κτηρίων:

1. Στο δυσμενέστερο σημείο του ακαλύπτου επιλέγουμε να αντικαταστήσουμε τα μπαλκόνια των δύο πολυκατοικιών που υλοποιούν τη γωνία, Λομβάρδου49 και Καλλιγά 18, με παράθυρα που θα έχουν περβάζια ειδικά σχεδιασμένα για φύτευση. Η αφαίρεση των μπετονένιων πλακών των μπαλκονιών θεωρούμε πως θα επιτρέψει στη γωνία να ανασάνει ενώ και ο ηλιασμός του εσωτερικού των διαμερισμάτων θα βελτιωθεί. (βλ. τομή B-B)

2. Συγκεκριμένα στην Καλλιγά 18, με τους ορόφους της να διαμορφώνονται από ένα δυάρι και ένα τεσσάρι, θεωρούμε σκόπιμο να προτείνουμε τη μεταφορά του μικρότερου στην πιο ευνοϊκή μεσοτοιχία, αυτή με την Καλλιγά 20, και του μεγαλύτερου στη δυσμενέστερη, με την Λομβάρδου49. Έτσι το διαμέρισμα- σωλήνας απολαμβάνει καλύτερη διαμπερότητα ενώ το τεσσάρι έχοντας διευρυμένες όψεις λόγω μεγέθους συνεχίζει να είναι λειτουργικό και στη νέα χωροθέτηση.

3. Στη σχισμή του οικοδομικού τετραγώνου, στη γωνία Καλλιγά και Μομφεράτου, εκεί που αέρας και βλέμματα εισχωρούν στον ακάλυπτο, προτείνουμε την κατασκευή μεταλλικών μπαλκονιών που γεφυρώνουν οπτικά τα δύο πολυώροφα κτήρια και κάνουν πιο οικεία στο βλέμμα την κορυφογραμμή της σχισμής. Τα μπαλκόνια αποτελούν στην ουσία διεύρυνση αυτών στα δυτικά διαμερίσματα της Μομφεράτου46-48. (βλ. ανάλυση Καλλιγά20- μπροστά και πίσω όψη)



μεσοτοιχία Καλλιγά20

μεσοτοιχία Λομβάρδου49

Κλείνοντας την παράθεση των προτάσεών μας, θεωρούμε σκόπιμο να παρουσιάσουμε λίγο πιο αναλυτικά την περίπτωση της Καλλιγά20 η οποία μας έδωσε την ευκαιρία να κάνουμε λίγο πιο δραστικές κινήσεις πάντα με γνώμονα τη βελτίωση των προβληματικών σημείων και όχι έναν άσκοπο και ασύμφορο πειραματισμό.

Τα ενδιαφέροντα στοιχεία της πολυκατοικίας είναι

- 1.Ο σχετικά καλός προσανατολισμός
- 2.Η μεσοτοιχία στο βορρά και η δυνατότητα που δίνει για ανοίγματα
- 3.Η ευνοημένη θέση του ως προς τον ακάλυπτο συγκριτικά με τα υπόλοιπα κτήρια (αντίστοιχα καλή και της Μομφεράτου46-48)

Διαβάζοντας την κάτοψη του τυπικού ορόφου διαπιστώνουμε

- 1.Το δυάρι- σωλήνας, αν και με κακές αναλογίες είναι διαμπερές και σε επαφή με την μεσοτοιχία και άρα με τη δυνατότητα επιπλέον ανοιγμάτων
- 2.Το τριάρι επί του δρόμου και το δυάρι επί του ακαλύπτου δεν είναι διαμπερή και αδυνατούν να επωφεληθούν από κάποια επέμβασή μας πέραν βέβαια της μετατροπής του κλιμακοστασίου σε ηλιακή καμινάδα.



Μετά από αυτή τη διαπίστωση προτείνουμε κάτι αντίστοιχο με αυτό στην Καλλιγά 18.

Αντιστρέφουμε τη διάταξη των διαμερισμάτων βάζοντας

1. τα μη διαμπερή επί της μεσοτοιχίας στο βορρά

2. ενώ το διαμέρισμα-σωλήνα, αφού το μεταφέρουμε στην μεσοτοιχία με Καλλιγά 18, το αντικαθιστούμε από δίπατα δώρια, παρόμοιας λογικής με αυτά που αναλύσαμε νωρίτερα μιλώντας για τις κατοικίες επί του ακαλύπτου.

Έτσι πετυχαίνουμε μια πιο ουσιαστική αξιοποίηση των νέων ανοιγμάτων επί της μεσοτοιχίας και κατακόρυφες διαμπερότητες στα δίπατα.

όψη επί του ακαλύπτου

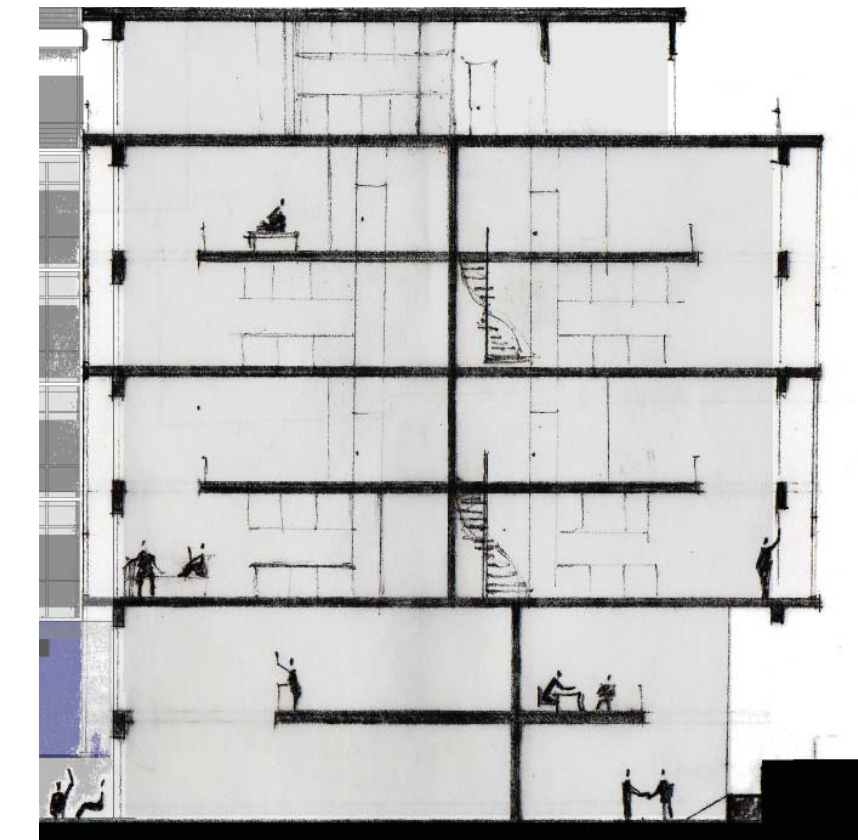


όψη επί της Καλλιγά



2.5 5 7.5 μ

τομή Γ-Γ



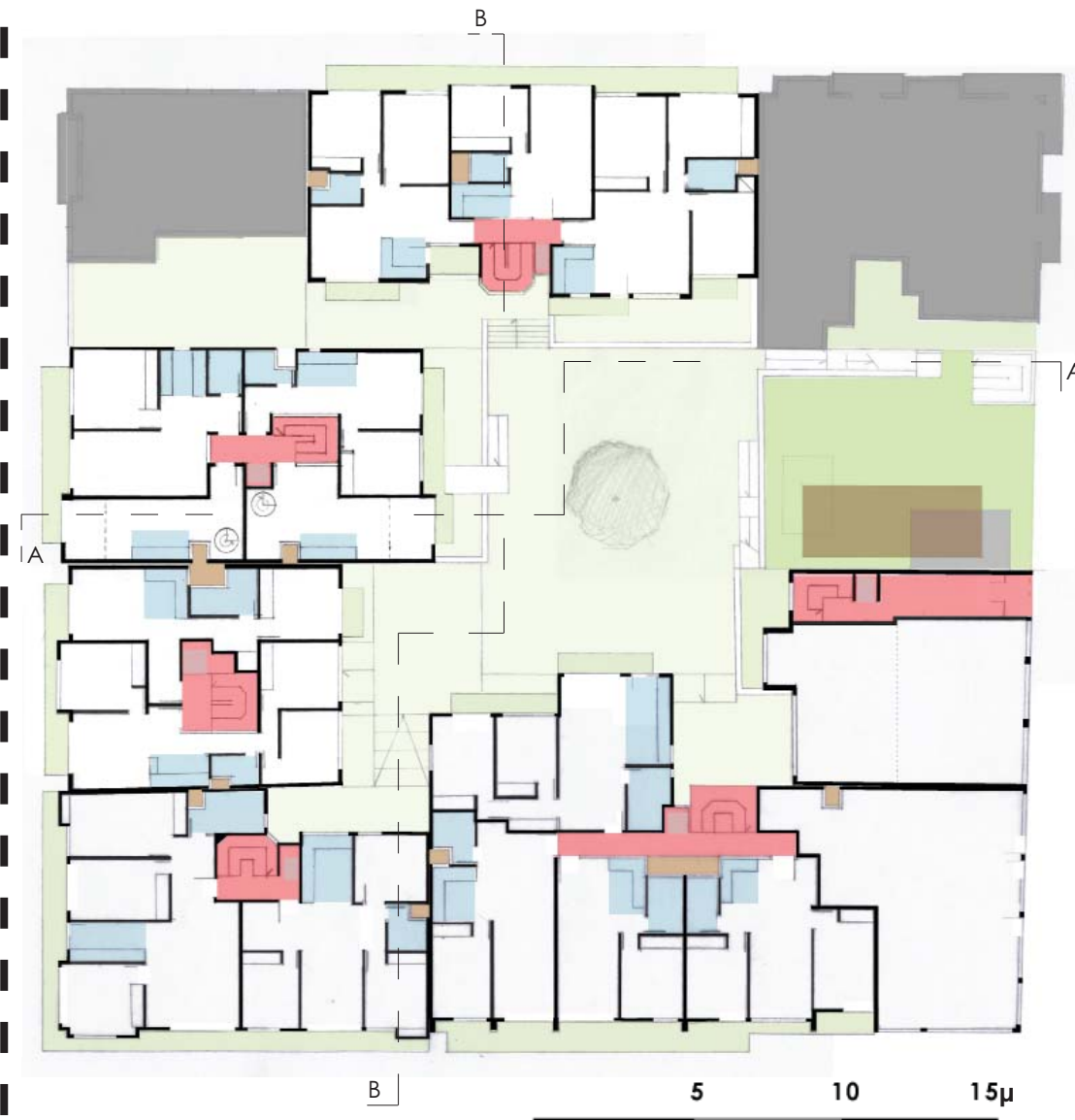
υπόγειο



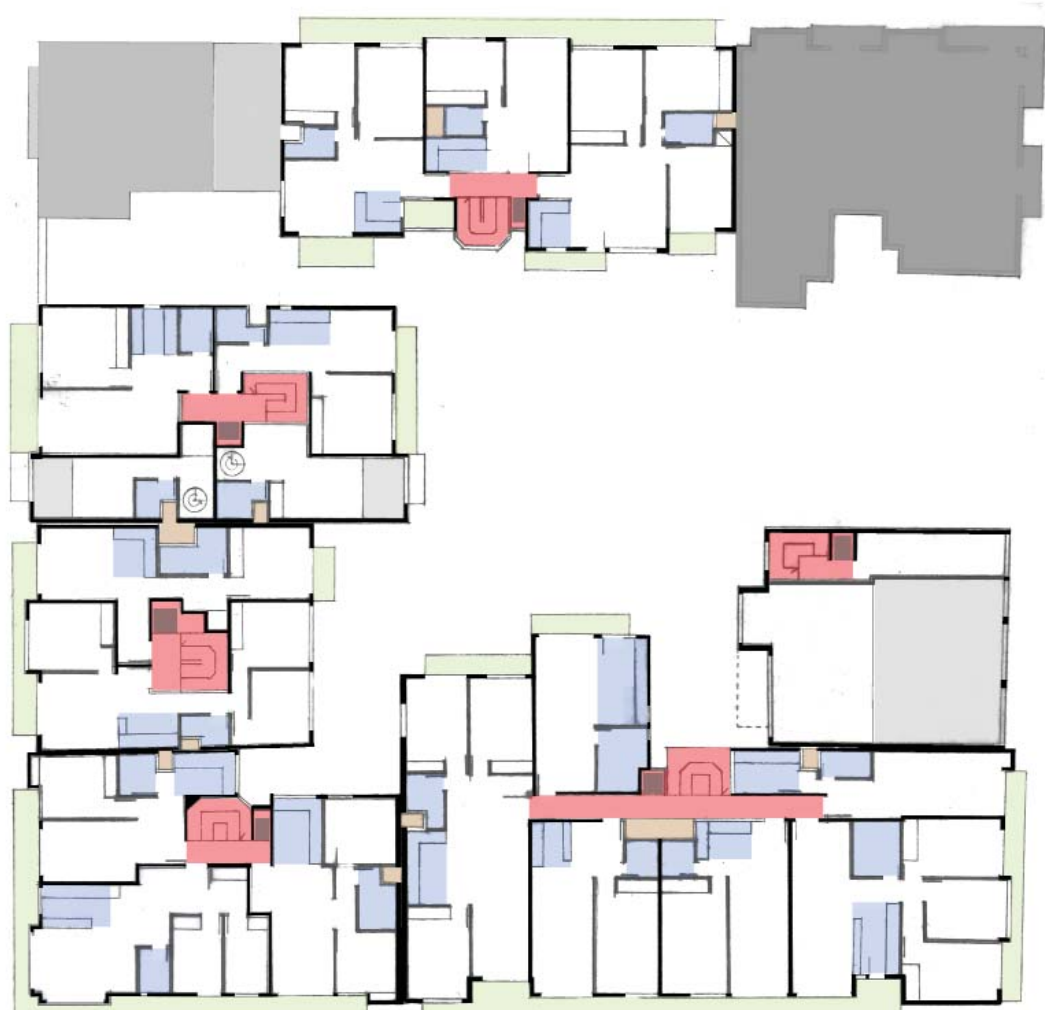
ισόγειο



1ος



2 ο ς



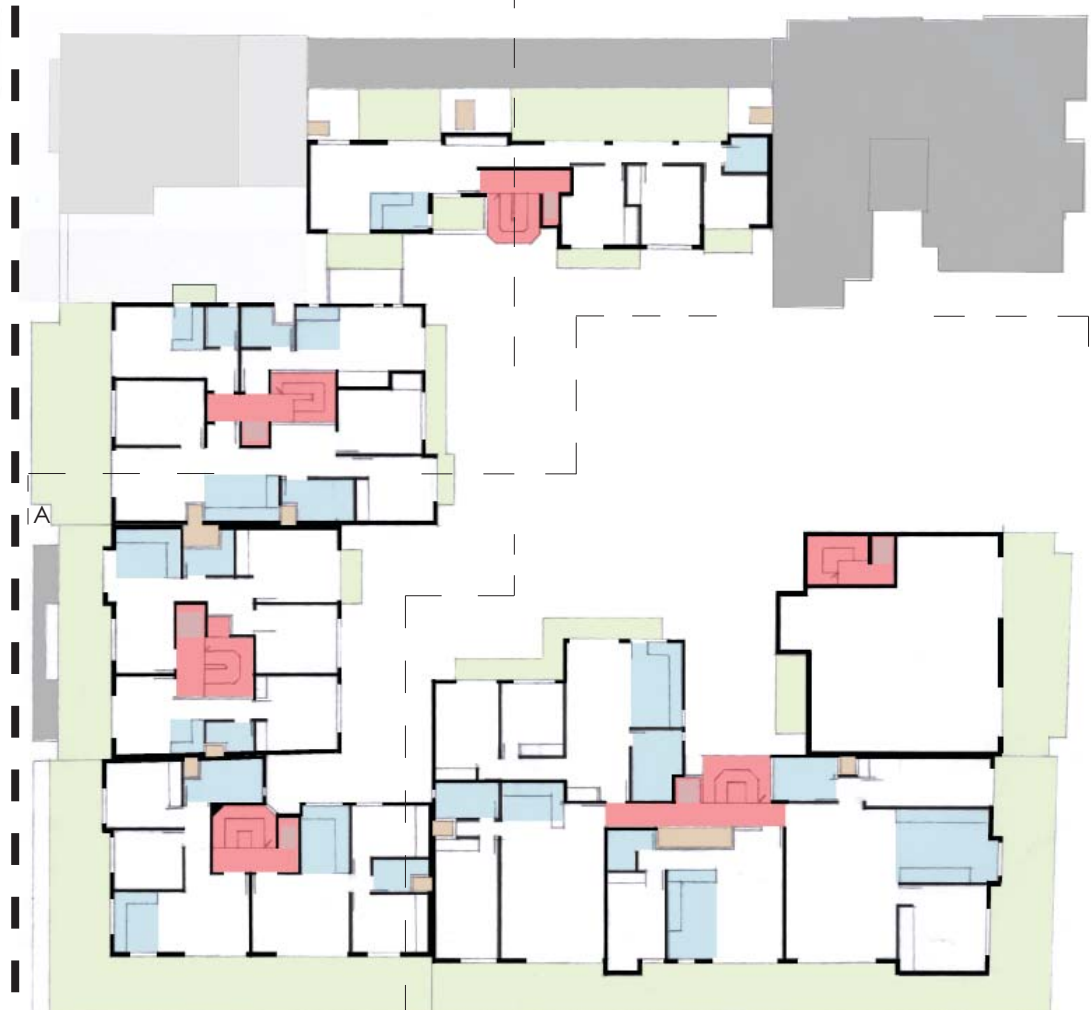
3 ο ς



4 ο ς



1 ο ρ ε τ ι ρ έ



2 ο ρετίρ έ

δ ώ μ α



5 10 15μ



5 10 15 μ

Μομφεράτου

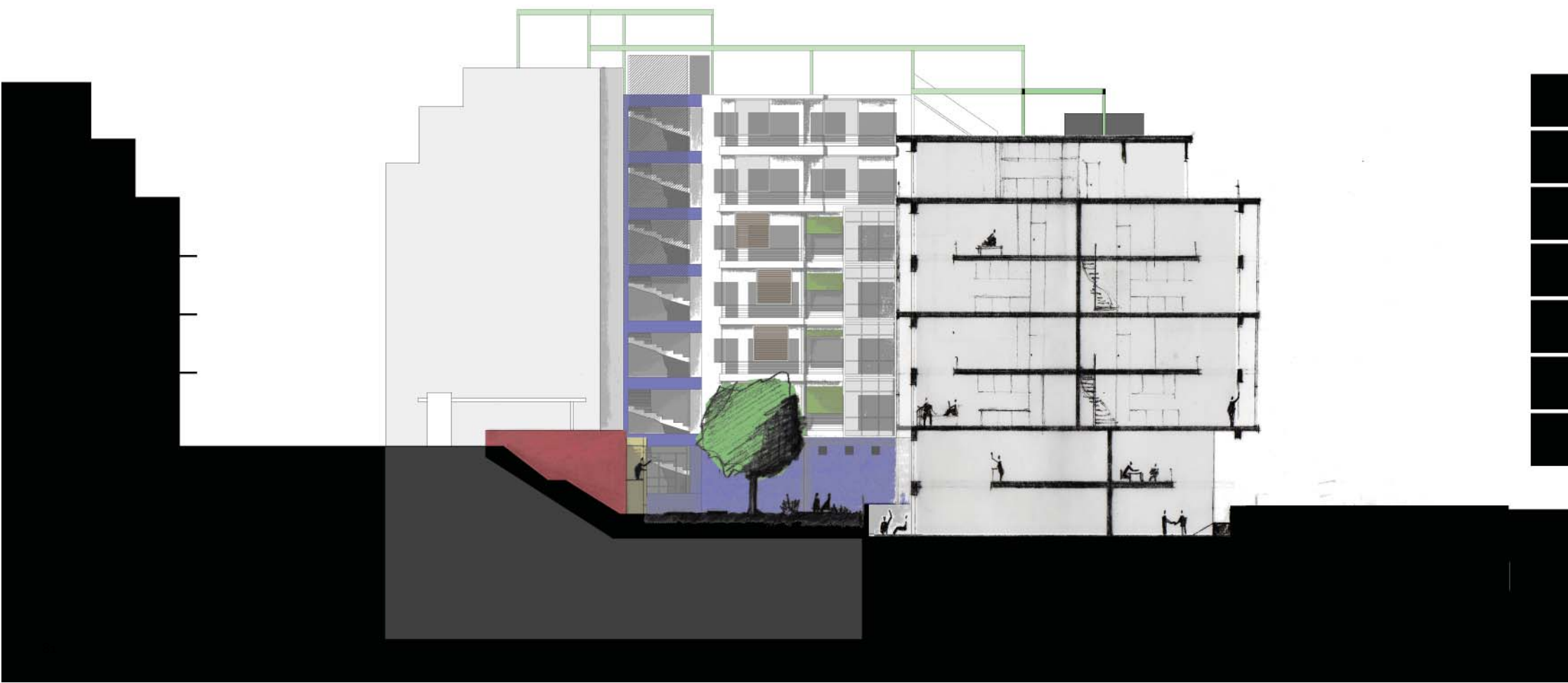
Καλλιγά

Λομβάρδου

Σούτσου



τομή Α - Α



5 10 15 μ



τομή Β - Β

10 | βιβλιογραφία

Burgel Guy, «Η ανάπτυξη μιας μεσογειακής πρωτεύουσας», 1976, Εξάντας, Αθήνα

Αραβαντινός. Α, «Πολοδομικός σχεδιασμός- για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου», Συμμετρία, Αθήνα, 2007

Εμμανουήλ, Ζακοπούλου, Καυταντζόγλου, Μαλούτας, Χατζηγιάννη «Κοινωνικοί και χωρικοί μετασχηματισμοί στην Αθήνα του 21ου αιώνα», Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών, Αθήνα 2008

Κοσμάκη. Π (επιμ.), «Ανάπλαση κεντρικών περιοχών κατοικίας : μελέτη περίπτωσης Κάτω Πατήσια», Αθήνα, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο , 1992

Μαλούτας. Θ. «Οι Πόλεις, Κοινωνικός και Οικονομικός Άτλας της Ελλάδας», Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, Αθήνα- Βόλος 2000

Μαντουβάλλου Μ., Μαυρίδου Μ., «ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ. ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΟΙ ΠΟΛΕΙΣ. Η ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΤΟ ΠΑΓΚΟΣΜΙΟ», σημειώσεις μαθήματος Ιστορίας και Θεωρίας 8ου, ΕΜΠ, Αθήνα 2006

Μαρμαράς Β. Μανόλης « Η αστική πολυκατοικία της μεσοπολεμικής Αθήνας: Η αρχή της εντατικής εκμετάλλευσης του αστικού εδάφους», εκδ. Πολιτιστικό Ίδρυμα Ομίλου Πειραιώς, Αθήνα, 1991

Μαρμαράς Β. Μανόλης « Η αστική πολυκατοικία της μεσοπολεμικής Αθήνας: Η αρχή της εντατικής εκμετάλλευσης του αστικού εδάφους», εκδ. Πολιτιστικό Ίδρυμα Ομίλου Πειραιώς, Αθήνα, 1991

Νικολαΐδου. Σ, «Η κοινωνική οργάνωση του αστικού χώρου», Παπαζήση, Αθήνα, 1993

Σκαλτσά-Κομίλη Μ. (επιμ.), «Ζητήματα ελληνικής κατοικίας : σεμινάριο, 1-10 Δεκεμβρίου 1976 / Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης», Έδρα Κτιριολογίας Θεσσαλονίκη : Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης , 1977

Συλλογικό, « Η Αθήνα στον 20° αιώνα- Η Αθήνα όπως (δεν) φαίνεται 1940- 1985», Υπουργείο Πολιτισμού- Σύλλογος αρχιτεκτόνων Δ. Α. Σ, 1985

Φατούρος Δ., Λ. Παπαδόπουλος, Β. Τεντοκάλη (επιμ.), «Μελέτες για την κατοικία στην Ελλάδα, προβλήματα παραγωγής και οργάνωσης του χώρου», Παρατηρητής, Θεσσαλονίκη, 1979

αρθρογραφία

Αντωνακάκης. Δ «Πολυκατοικία : όνειρο ή εφιάλτης;», Δελτίο Συλλόγου Αρχιτεκτόνων, 6/1981

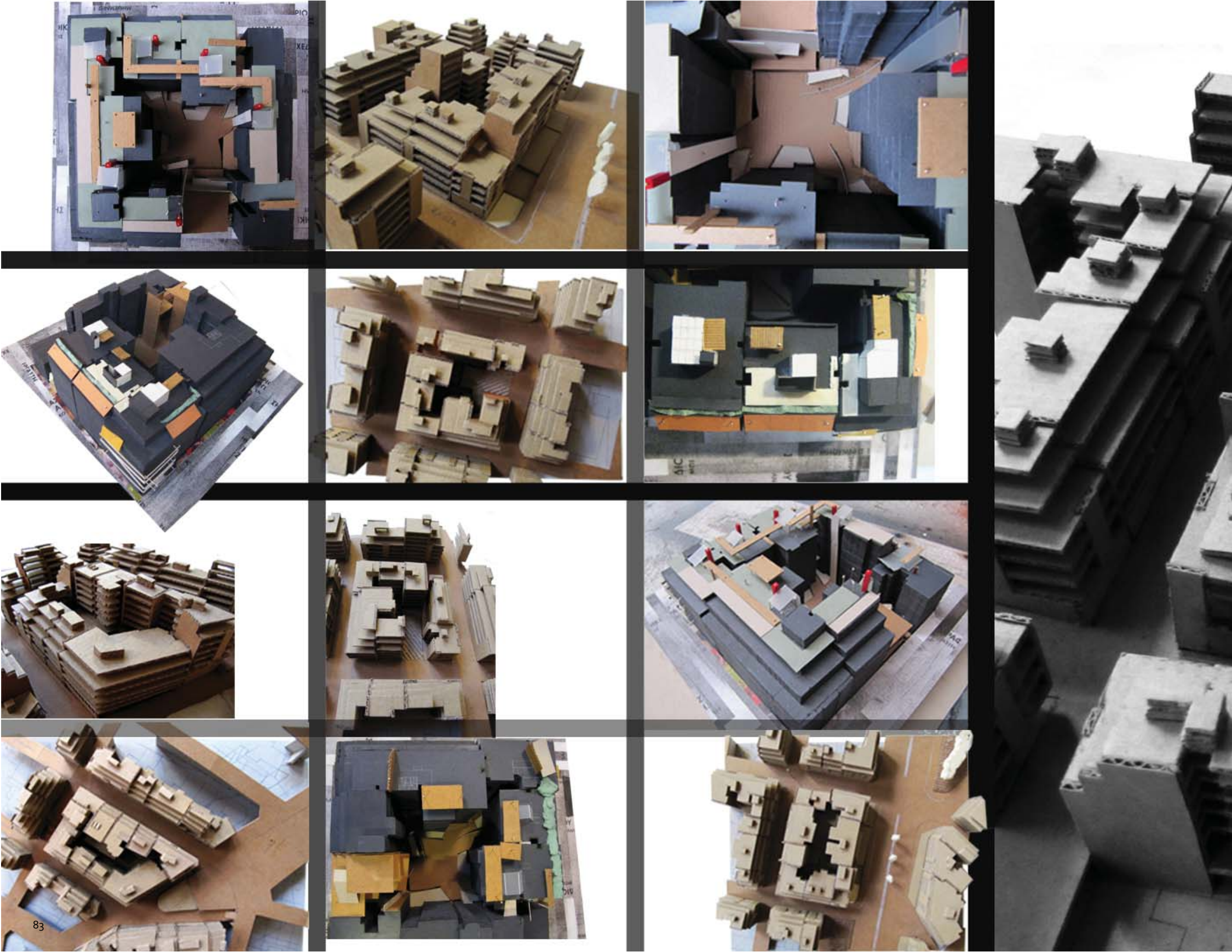
Αντωνακάκης. Δ και Αντωνακάκη. Σ «η πολυκατοικία στην Ελλάδα. Ο ρόλος του αρχιτέκτονα», ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ, 12/1978

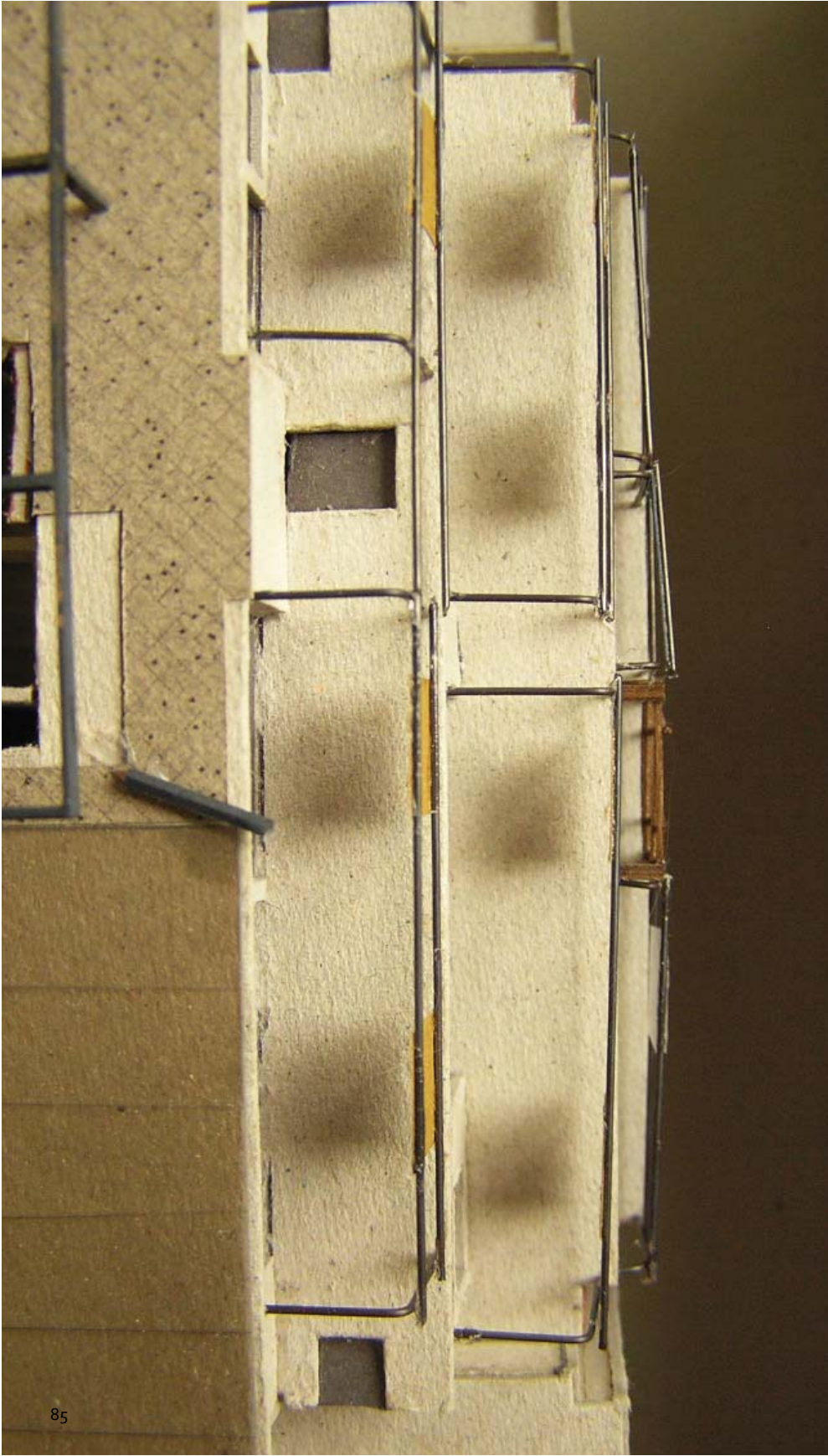
Βλάχος Ξ., «πολυκατοικία. Προβλήματα κατοικησιμότητας, επικοινωνίας, προτύπων και συμβόλων», ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ, τεύχος 12, 1978

Πάσχου. Α, «Η τυπολογία της Αθηναϊκής πολυκατοικίας. Μια μεθοδολογική προσέγγιση της εικόνας του νεοελληνικού αστικού τοπίου», ΘΕΜΑΤΑ ΧΩΡΟΥ ΚΑΙ ΤΕΧΝΩΝ, 35/ 2004

Σαρηγιάννης. Γ, «Η ΜΙΚΡΟΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΗ», περιοδικό ΔΙΑΠΛΟΥΣ, τ.26/Ιούν.-Ιούλ. 2008)

Σαρηγιάννης. Γ, «Η εξέλιξη της εμπορευματοποιήσεως της κατοικίας και η επίδραση της στη μορφή της κατοικίας και της πόλεως», ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ, τεύχος 12/1978





Σαρηγιάννης, Γ. «Η σύγχρονη πολεοδομική νομοθεσία σαν αποτέλεσμα της θέσεως της κατοικίας στην παραγωγική διαδικασία», ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ, τεύχος 12/1978

Τζάκου. Α, « η εξέλιξη της πολυκατοικίας στην Αθήνα μετά τον πόλεμο», ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ, 12/1978,

Φιλιππίδης. Δ, « πολυκατοικία και σύγχρονη ζωή», ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ, 12/1978,

διαλέξεις

Γεωργίου Γιώργος, Οκτώ ιστορίες για την μεταπολεμική πολυκατοικία της Αθήνας, 2010/60.

Ησαΐας Θεοδόσης , Κοροβέση Χρυσούλα, Το ζήτημα της στέγης και η σύγχρονη μητρόπολη : σχολιασμός με αφορμή τις μεταλλαγές του συστήματος αστικής ανάπτυξης στην Ελλάδα μέσα από τις διαδικασίες παραγωγής κατοικίας, 2008/19.

διπλωματικές

Βασιλειάδης Βασίλης, Κούσουλας Σταύρος, Αναζητώντας ένα νέο μοντέλο κατοίκησης στο κέντρο της Αθήνας, 2009/75.

Γρηγοράτος Κωσταντίνος, Σφυρίου Πρόδρομος, Διερεύνηση δυνατοτήτων παρέμβασης σε πυκνοδομημένες κεντρικές συνοικίες. Επαναπροσδιορισμός της αστικής πολυκατοικίας και των ακάλυπτων στα οικοδομικά τετράγωνα , 2006/10.

Μαραγκάκης Εμμανουήλ, Συντήρηση-εκσυγχρονισμός-ανάπλαση πολυκατοικίας στην Καλλιθέα , 2004/25.

Τσαφούλιας Θεόδωρος, Φαραντάτος Παναγιώτης , Άλλη μια πολυκατοικία στην Αθήνα , 2007/80.

Θα θέλαμε να επισημάνουμε την καίρια συμβολή των κυρίων Γιάννη Λαδόπουλου και Παναγιώτη Ζαχαριά, μηχανολόγων μηχανικών, και του κυρίου Άλκιμου Παπαθανασίου, πολιτικού μηχανικού.

Ευχαριστούμε επίσης για τη δυνατότητα που μας δόθηκε να παρακολουθήσουμε τη σειρά διαλέξεων του μεταπτυχιακού μαθήματος εαρινού εξαμήνου του ΔΠΜΣ της σχολής Αρχιτεκτόνων Μηχανικών «Ζητήματα αστικού χώρου και κατοικίας» την ακαδημαϊκή χρονιά 2010-2011.