

κατοίκηση του οικιστικού υπολείμματος  
στο παράδειγμα του βοτανικού





Αντικείμενο αυτής της διπλωματικής είναι η διερεύνηση μιας πρότασης επέμβασης στην περιοχή του Βοτανικού με άξονα την ενεργοποίηση του οικιστικού υπολείμματος της περιοχής. Ως οικιστικό υπόλειμμα ορίζεται το σύνολο των ισόγειων λαϊκών κατοικιών που έχουν διασωθεί / εξαιρεθεί από τη διαδικασία πολυκατοικιοποίησης και βρίσκονται αυτή τη στιγμή σε καθεστώς αχρηστίας ή και πλήρους εγκατάλειψης.

## Κεντρική ιδέα – υλικό βάσης

Η κεντρική ιδέα είναι ότι το υπόλειμμα αυτό μπορεί να αποκατασταθεί και να αποδοθεί ξανά σε χρήση, ως φορέας δύο παράλληλων λειτουργιών στη σύγχρονη συγκυρία. Αφ' ενός μπορεί να αποτελέσει το κίνητρο για τη διερεύνηση ενός άλλου μοντέλου κατοίκησης, σε μία φάση που το μοντέλο της πολυκατοικίας, ήδη κορεσμένο, απαξιώνεται σταθερά. Αφ' ετέρου, λόγω της διάχυσής του μέσα στον ιστό, της κλίμακάς του αλλά και της σχέσης στην οποία πλέον εντοπίζεται ως προς το γύρω, μεταγενέστερο, περιβάλλον, μπορεί να αποτελέσει την αφετηρία για περαιτέρω ευεργετικές επιδράσεις σε πολεοδομικό επίπεδο. Σε μία εποχή που το κοινωνικοοικονομικό πλαίσιο της αστικής ζωής γνωρίζει βίαιες μεταβολές, και οι παραδεδομένοι τρόποι (ανα)παραγωγής χώρου κατοικίας - και κατά συνέπεια, στο βαθμό που τους αναλογεί, αστικού χώρου - τίθενται υπό κρίση, το υπόλειμμα αυτό μπορεί να ανανοηματοδοτηθεί – και διαθέτει, φύσει και θέσει, χαρακτηριστικά τέτοια που επιτρέπουν αναζητήσεις σύμφωνες και συμβατές με τις ανάγκες των καιρών.

Η τυπολογία κατοίκησης στην οποία αντιστοιχεί το δεδομένο υπόλειμμα είναι αυτή της ισόγειας κατοίκησης γύρω από ένα κοινό ανοιχτό χώρο – μία αυλή. Τυπολογία εξαιρετικά διαδεδομένη στο μεσογειακό χώρο και με ηλικία χιλιετιών. Το συγκεκριμένο υλικό της αποτύπωμα όμως προσδιορίζεται πολύ σαφώς χρονολογικά και τοπικά: πρόκειται για την κυρίαρχη μορφή λαϊκής κατοικίας πριν από την επικράτηση της πολυκατοικίας και η φάση του η οποία απαντάται κατά πλειοψηφία στο σύγχρονο ιστό είναι η τελευταία - αυτή δηλαδή που αντιστοιχεί στη αθηναϊκή αστικοποίηση των αρχών του 20ου αι., μέχρι και περίπου τα μέσα του, με κορύφωση κατά την περίοδο του μεσοπολέμου. Κατά συνέπεια εντοπίζεται κυρίως στις περιοχές που αναπτύχθηκαν εκείνη την περίοδο ως περιαστικές λαϊκές συνοικίες – αποτέλεσμα της αθρόας προσέλευσης στην πρωτεύουσα εργατικών ή αγροτικών στρωμάτων από την ύπαιθρο ή μικρότερα αστικά κέντρα, και σε μικρότερο βαθμό προσφύγων.

Οι πληθυσμοί αυτοί κατοίκησαν την πρωτεύουσα με τρόπους που αποτύπωναν ακριβώς την εξαναγκασμένη πορεία αστικοποίησης στην οποία όφειλαν αίφνης να υποβληθούν γνώσεις και συνήθειες αιώνων. Τα χαρακτηριστικά τους διαμορφώθηκαν σε συνάρτηση με τις αντίστοιχες διαδικασίες παραγωγής αστικού χώρου, με τα διαθέσιμα υλικά και μεθόδους δόμησης, και, φυσικά -και κυρίαρχα-, με τους κώδικες αξιών και τις παραστάσεις των αντίστοιχων κοινωνικών στρωμάτων.

Έτσι έχουμε περιοχές που διαμορφώνονται με παρόμοιο τρόπο, ως αποτέλεσμα της εξισορρόπησης εκατέρωθεν πιέσεων: καταπάτηση εκτάσεων, αναγνώριση και στη συνέχεια οικοπεδοποίηση αγροτεμαχίων. Η πολεοδομική εικόνα που εν τέλει παράγεται περιλαμβάνει (συνήθως) στενούς δρόμους, μακρόστενα οικοδομικά τετράγωνα, στενομέτωπα οικόπεδα με μεγάλο βάθος και καμία πρόβλεψη για κοινόχρηστους χώρους ή εξυπηρετήσεις.

Σε επίπεδο κτηρίου η μορφολογία είναι άμεσα εξαρτώμενη από την επιβίωση των παραδοσιακών τρόπων δόμησης, αλλά και από την ποικιλία υλικών που μοναδικό της όριο είναι η άμεση διαθεσιμότητα. Ευτελείς κατασκευές που παρουσιάζουν

πολυάριθμους συνδυασμούς από μία επαναλαμβανόμενη παλέτα υλικών, χωρίς να λείπουν και οι κατά τόπους εκπλήξεις. Ψημένοι πλίνθοι, πέτρα, ξύλινες στέγες και μπετόν εναλλάσσονται, παράγοντας τις απλούστερες δυνατές μορφές που συνδυάζονται σε παράθεση, μέσα από μια εμφανή προσθετική διαδικασία η οποία σχεδόν πάντα ξεκινάει από τη ρυμοτομική γραμμή και επεκτείνεται συμπληρώνοντας τις μεσοτοιχίες περιμετρικά.

Έτσι προκύπτει το πιο σημαντικό στοιχείο αυτού του τύπου / τρόπου κατοίκησης :η αυλή. Ο υπαίθριος χώρος που γύρω του διατάσσονται παραπάνω της μίας μονάδες κατοικίας (νοικοκυριά), οι οποίες συχνά αποτελούνται από ένα μόνο δωμάτιο. Σχεδόν πάντα στο εσωτερικό του οικοπέδου, προστατευμένη από το δρόμο, λειτουργεί ως πυρήνας ενός χώρου συλλογικής κατοίκησης, σαν ένα επιπλέον κλειστό δωμάτιο που διαμοιράζει προσβάσεις και κινήσεις, συγκεντρώνει δραστηριότητες που επεκτείνονται από τους γύρω χώρους, και οργανώνει τις λειτουργίες ορίζοντας διαβαθμίσεις ιδιωτικότητας από έξω προς τα μέσα και, κατά συνέπεια, τη συνθήκη συνύπαρξης των κατοίκων. Η αντικατάσταση αυτού του τύπου κατοικίας από την πολυκατοικία σηματοδότησε, με κοινωνικούς όρους, μια μετουσίωση που εκφράστηκε σ' αυτό το επίπεδο με τη λήξη αυτής της ιδιότυπης συνθήκης συλλογικότητας, η οποία πολλαπλασιαζόμενη έδινε τη συνεκτική αναφορά της γειτονιάς.





## Ο Βοτανικός

Ο Βοτανικός είναι μία συνοικία της δυτικής Αθήνας που αναπτύχθηκε κυρίως κατά το μεσοπόλεμο ως περιαστική λαϊκή περιοχή. Είναι η δυτική απόληξη του ιστού του δήμου Αθηναίων, ακριβώς πριν αυτός διαλυθεί στα αχανή οικόπεδα και τα αδιέξοδα του Ελαιώνα, και διασχίζεται από άξονες με ιδιαίτερη σημασία ήδη από την αρχαιότητα (Ιερά Οδός, Ορφέως). Σήμερα ορίζεται από άξονες εξίσου σημαντικούς για τη λειτουργία της σύγχρονης πόλης: τη λεωφόρο Αθηνών από τα βόρεια, την Πέτρου Ράλλη από τα νότια και τη λεωφόρο Κων / πόλεως, με τη γραμμή του ΟΣΕ, από τα ανατολικά.

Ο Βοτανικός κατοικήθηκε σε μεγάλο βαθμό από εσωτερικούς μετανάστες που βρήκαν απασχόληση στα εργοστάσια της Πειραιώς και του Μεταξουργείου, στη μετατροπή του Ελαιώνα σε αγροτικές εκτάσεις ή σε άλλα περιφερειακά / παρασιτικά επαγγέλματα. Συγκέντρωνε όλα τα «τυπικά» χαρακτηριστικά μιας αστικής λαϊκής συνοικίας: ανάμιξη κοινωνικών υποκειμένων, συνύπαρξη κατοικίας με χώρους εργασίας, έντονη καταγραφή της ανάπτυξης του δευτερογενούς τομέα όχι μέσω της εκβιομηχάνισης αλλά μέσω της αθροιστικής συσσώρευσης τεχνικών επαγγελμάτων στο επίπεδο της μικροεργοδοσίας ή της αυτοαπασχόλησης.

Συν τω χρόνω η περιοχή διαμόρφωσε μια πολύ έντονη και αναγνωρίσιμη φυσιογνωμία, αναγνωρίσιμη μέχρι σήμερα. Παραμένει μια «λαϊκή» συνοικία, με έντονη παρουσία κατοικίας και συσσώρευση πολύ χαρακτηριστικών χρήσεων: μικρή βιοτεχνία, συνεργεία, αποθήκες, εμπόριο υπερτοπικής εμβέλειας σχετικό με τη βιομηχανία ή την κατασκευή. Η αντίστιξη αυτών των χρήσεων με την κατοικία, αλλά και η αντίθεση μεταξύ της κλίμακας της γειτονιάς και των εξωτερικών ροών που επιφέρουν οι παραπάνω χρήσεις είναι και αυτές που χαρακτηρίζουν σήμερα την περιοχή.

Ο Βοτανικός γειτονεύει με περιοχές στις οποίες εγγράφονται πολύ χαρακτηριστικά οι νέες τάσεις διαχείρισης του αστικού χώρου που έχουν αναδυθεί τις τελευταίες δεκαετίες και στην Ελλάδα, είτε ως πραγματοποιημένα εγχειρήματα είτε ως ημιτελής προοπτική (Γκάζι, Ελαιώνας). Οι επιρροές είναι εμφανείς, η τρέχουσα οικονομική συγκυρία όμως έχει επιφέρει σχετική ανασχεσή τους, με αποτέλεσμα η κατάσταση της περιοχής αυτή τη στιγμή να εμφανίζεται ως μετέωρη και «μεταιχμακική». Οι βιοτεχνικές κλπ. χρήσεις παραμένουν, σταδιακά όμως καθλώνονται οικονομικά, ενώ η οικοδομική δραστηριότητα την τελευταία διετία έχει σχεδόν πλήρως σταματήσει.

Ο Βοτανικός είναι μία περιοχή με έντονη «εργατική» ατμόσφαιρα. Δεν έχει πολλά εμπορικά καταστήματα, και διαθέτει τις στοιχειώδεις κοινωνικές εξυπηρετήσεις. Ειδικώς βορείως της Ιεράς Οδού, που χωρίζει γεωγραφικά την περιοχή σε δύο τμήματα, η έλλειψη τους είναι ιδιαίτερα εμφανής, ενώ στο νότιο τμήμα διαφαίνεται μια πιο συγκροτημένη άρθρωση ενός πυρήνα γειτονιάς. Σε κάθε περίπτωση, και παρά τα προβλήματα που συσσωρεύουν οι γειτονικές πιέσεις, είναι μία περιοχή η οποία κατοικείται – και μάλιστα, από ανθρώπους που κατά πλειοψηφία εργάζονται στα όριά της. Οικογένειες, ικανή παρουσία μεταναστών και έλληνες μουσουλμάνοι συνθέτουν τον κοινωνικό της χάρτη.



## Σενάριο – ανάπτυξη της λύσης

Με βάση τα παραπάνω, η κεντρική ιδέα της διπλωματικής μορφοποιείται σε ένα σενάριο που επιχειρεί να συνδυάσει το αίτημα της επανεξέτασης των όρων κατοίκησης σε ένα εχθρικό αστικό περιβάλλον με τη δυναμική που εμφανίζει η περιοχή μελέτης, από άποψη κοινωνικού – οικονομικού υπόβαθρου. Καταγράφεται το διαθέσιμο υπόλειμμα (41 άδειες κατοικίες), όπως επίσης και το λανθάνον δυναμικό ελεύθερων χώρων αλλά και – κυρίως – το δυναμικό των επαγγελματικών χρήσεων που σχετίζονται με την κατασκευή. Η λογική είναι η διαμόρφωση του πλαισίου ενός προγράμματος – που υποτίθεται πως θα αναληφθεί από ένα φορέα υλοποίησης, δημόσιο ή δημοτικό – το οποίο περιλαμβάνει: αποκατάσταση των κατοικιών, προτάσεις για τη χωροθέτηση παρεμβάσεων μικρής κλίμακας στο δημόσιο χώρο και προτάσεις για την εισαγωγή μικρής κλίμακας κοινόχρηστων λειτουργιών. Σε επίπεδο περιοχής, ο στόχος είναι η ενίσχυση του χαρακτήρα γειτονιάς διατηρώντας την υπάρχουσα κοινωνική διαστρωμάτωση. Ετσι προτείνεται ένα πλαίσιο που περιλαμβάνει ενεργοποίηση των κατοίκων και των επαγγελματιών της περιοχής, επικαλούμενο την εμπειρία σχέσεων που έχουν διαμορφωθεί μέσα από εφαρμοσμένα προγράμματα συμμετοχικού σχεδιασμού. Ο φορέας υλοποίησης αναλαμβάνει ρυθμιστικό και εν μέρει χρηματοδοτικό ρόλο, με αναφορά σε αντίστοιχα παραδείγματα νομοθετικών / κανονιστικών λύσεων σχετικών με ζητήματα κατοικίας που έχουν εφαρμοστεί κυρίως στο εξωτερικό. Τέλος στο πλαίσιο συμπεριλαμβάνεται η ιδέα της έμπρακτης συμμετοχής των νέων κατοίκων στην αποκατάσταση των κατοικιών, για λόγους οικονομικούς αλλά και σε συσχετισμό με αντίστοιχα προγράμματα που περιλαμβάνουν διαδικασίες επιμόρφωσης και συνεργασίας, με στόχο την καλύτερη δυνατή ενσωμάτωση των νέων κατοίκων στο κοινωνικό / εργασιακό περιβάλλον της περιοχής.

Η παρουσίαση των λύσεων περιλαμβάνει τη χωροθέτηση των νέων χρήσεων και ελεύθερων χώρων στο χάρτη της περιοχής, και στη συνέχεια εστιάζει στο χώρο της κατοικίας. Η προσέγγιση δεν είναι αυτή του ολιστικού σχεδιασμού, αλλά της εστίασης στη μικρή κλίμακα, με τη λογική ότι η βάση της κατοίκησης ξεκινάει από την καθημερινή ζωή των ανθρώπων και άρα από τους χώρους που διαμορφώνονται σε άμεση σχέση με αυτήν, ενώ η συνολική εικόνα διαμορφώνεται σε βάθος χρόνου, ως ένα δυνητικό γινόμενο παράλληλων και / ή αλληλεπικαλυπτόμενων καταστάσεων.

Ετσι παρουσιάζεται η αποτύπωση ενός δείγματος κατοικιών, η ανάλυση των χωρικών και των κατασκευαστικών χαρακτηριστικών τους και η σχεδιαστική λύση έξι από αυτές, με βάση τρία διαφορετικά σενάρια κατοίκησης. Οι λύσεις αυτές στηρίζονται στη λογική της ελάχιστης δυνατής επέμβασης και σε ένα πλαίσιο αρχών με αναφορά στα χαρακτηριστικά των κατοικιών που θεωρείται πως έχει νόημα να διατηρηθούν / τονιστούν / επαναφερθούν, ικανοποιώντας παράλληλα την απαίτηση της αξιοπρεπούς διαβίωσης. Ο ρόλος της αυλής ως συνεκτικού στοιχείου της κατοικίας και ως μέσου επαναφοράς της άμεσης σχέσης με το επίπεδο του εδάφους / δρόμου αναδεικνύεται κυρίαρχα. Ταυτόχρονα ακολουθείται η λογική του κατ' οικονομίαν σχεδιασμού, στο πνεύμα της αναδιαπραγμάτευσης του πώς τίθενται, πώς οργανώνονται, και πώς εξυπηρετούνται οι ανάγκες από το χώρο της κατοικίας.



οικιστικό υπόλειμμα

κεντρική ιδέα \_ επιλογή περιοχής

αναζήτηση επιλογής συμβατής με τη φύση των κτηρίων & ανταποκρινόμενης στις ανάγκες των περιοχών όπου αυτά βρίσκονται σε ικανές πυκνότητες

διατήρηση & επαναφορά σε χρήση του υπολείμματος / ιζήματος στο σώμα της πόλης

\*μάρτυρας και φορέας διαφορετικού τρόπου κατοίκησης \_συγκυρία που ούτως ή άλλως θέτει τον τρέχοντα σε / υπό κρίση

σχέση χρήστη - κατοικίας \_ ανάδειξη αξίας χρήσης \_ καθορίζεται από τις υλικές συνθήκες διαβίωσης των κατοίκων & παραγωγής των κατοικιών

κοινωνικές σχέσεις \_ διαβαθμίσεις συλλογικότητας \_ συν - κατοίκηση γύρω από την κοινή αυλή, αντί της τεμαχισμένης πολυ - κατοίκησης καθ' ύψος

\*ενεργοποίηση λανθάνουσας πολεοδομικής δυναμικής

διάσωση των κατοικιών αυτών από τη βορά στην πολυκατοικία όταν η οικοδομή ξαναρχίσει \_ από μαύρες τρύπες μέσα στα οικοδομικά τετράγωνα, περιμένοντας την εξωμίωσή τους με το γύρω περιβάλλον, μπορούν να αποτελέσουν "νηοίδες" \_ αφηρητές ευεργετικών επιδράσεων σε πολεοδομικό επίπεδο

\*φάση αλλαγών στο σύγχρονο υλικό & κοινωνικό περιβάλλον του υπολείμματος

απειλή μικρομεσαίας ιδιοκτησίας που υποστήριζε το υπάρχον πλαίσιο ανανέωσης των μορφών αστικής κατοίκησης

βίαιη φτωχοποίηση ευρέων κοινωνικών στρωμάτων \_ αναπροσαρμογή των απαιτήσεων από την κατοικία

περιοχή μελέτης \_ βοτανικός

\*ενταγμένη στη σύγχρονη μορφολογία της πόλης αλλά με ικανή συγκέντρωση αντίστοιχου οικιστικού υπολείμματος

\* ικανή συγκέντρωση αντίστοιχου δυναμικού σε χρήση

\*περιφερειακή του κέντρου \_ στη σφαίρα επιρροής του αλλά με διακριτά όρια

\*κοινωνική σύνθεση και δυναμικό χρήσεων που ανταποκρίνεται στην ιδέα

μεσαία προς χαμηλά κοινωνικά στρώματα με ποικιλία στη σύνθεση ανάμιξη κατοικίας \_ εργασίας

\*εμφανείς πιέσεις από τις σύγχρονες μεταλλαγές του αστικού περιβάλλοντος

τάσεις επέκτασης της εξευγενιστικής μετουσίωσης του γκαζιού και του μεταξουργείου \_ σχετική ανάσχεσή τους λόγω κρίσης

ανάσχεση οικοδομικής δραστηριότητας \_ ένταση την διετία 2007 \_2009 \_ αποτύπωση Κτηματολογίου

εντός περιοχής & σε άμεση γειννίαση \_ 2 παράμετροι με απρόβλεπτη προοπτική εξέλιξης και προεκτάσεις πολύ μεγαλύτερης κλίμακας \_ Ιερά Οδός & Ελαιώνας

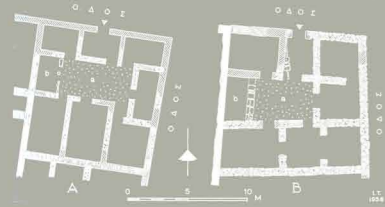
"μεταιχμιακή" φάση που δικαιολογεί την ιδέα επέμβασης όχι στο πνεύμα ολιστικού σχεδιασμού αλλά διερεύνησης προοπτικών

τυπολογία κατοίκησης με εξαιρετικά ευρεία διάχυση και μακρόχρονη επιβίωση

χαρακτηριστικός τρόπος κατοίκησης σε όλη τη Μεσόγειο \_ κύριο κριτήριο η εξασφάλιση ιδιωτικότητας \_ Α. Rapoport

"ανοικτός τύπος κάτοψης" \_ Μ. Μπίρης

"ένας τύπος : μια αυλή που γύρω της τοποθετούνται οι κλειστοί χώροι" \_ Α. Κωνσταντινίδης με αναφορά στα αθηναϊκά σπίτια

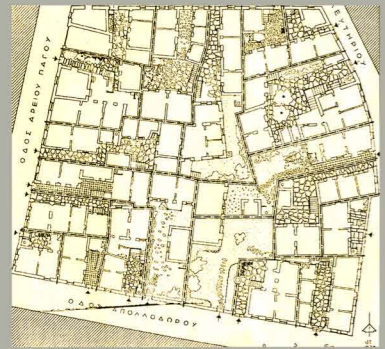


κατόψεις 2 αθηναϊκών κατοικιών \_ αριστερά 5ος π.χ. αι. \_ δεξιά 12ος μ.χ. αι. \_ αντιπροβολή από τον Ι. Τραυλό, Η πολεοδομική εξέλιξη των Αθηνών



αριστερά κατοικία στην οδό Μαυρομυιάλη 23 \_ από τα παλιά αθηναϊκά σπίτια του Α. Κωνσταντινίδη

κάτω: οικοδομικό τετράγωνο στο σημερινό αρχαιολογικό χώρο της αρχαίας αγοράς Ι.Τραυλού, Η πολεοδομική εξέλιξη των Αθηνών



οργάνωση εντός του οικοπέδου αλλά και σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου \_ δομικό σύστημα \_ κοινά στοιχεία σε όλο το φάσμα από την αρχαία κατοικία στη μεσαιωνική και τη νεώτερη



\*λαϊκές ισόγειες κατοικίες με αυλή \_ διάσπαρτες σε διάφορες πυκνότητες στη σύγχρονη πόλη

\*υπόλειμμα

\_ απώλειες της διαδικασίας μαζικής αντικατάστασης κελύφους που πραγματοποιήθηκε με την επικράτηση της πολυκατοικίας

\_ λειτουργικά και μορφολογικά \_ μηδενική αξία, εμπροφυματική ή χρήσης, μόνο ως οικοπέδα

\*δεδομένο δυναμικό που προσδιορίζεται χρονικά

με αναφορά στις αντίστοιχες φάσεις εξέλιξης της πόλης \_ συσχετισμένο με συγκεκριμένα κοινωνικά χαρακτηριστικά

α' μισό του 20ου αι. \_ ιδίως μεσοπόλεμος \_ περιφερειακές του κέντρου περιοχές

σύνδεση με μία από τις κυρίαρχες όψεις της αθηναϊκής αστικοποίησης \_ εισροή στην πόλη ευρέων λαϊκών στρωμάτων από την ύπαιθρο ή μικρότερα αστικά κέντρα & - σε μικρότερο βαθμό - προσφύγων

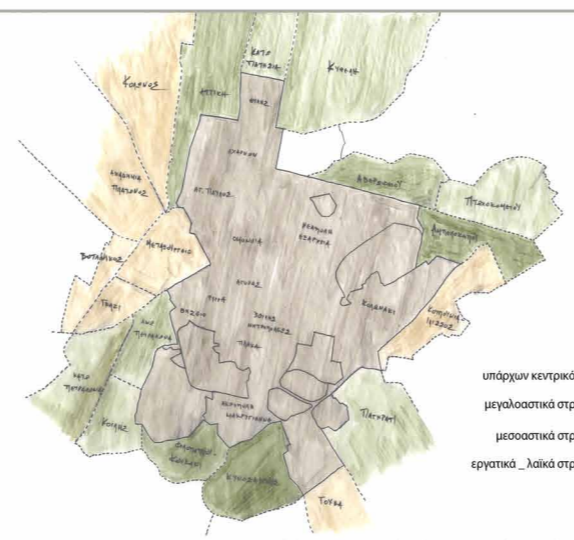
τελευταία φάση αναπαραγωγής της πολεοδομικής εικόνας συγκεκριμένων τμημάτων της πόλης, όταν η μεγαλοαστική κατοικία οικειοποιείται τη νέα μορφή της πολυκατοικίας, ενώ η λαϊκή κατοικία παραμένει εξαρτώμενη από τους παραδοσιακούς τρόπους δόμησης

\*χαρακτηριστικά τύπου κατοίκησης

τρόπος παραγωγής αστικού χώρου \_ αγροτεμάχια που οικοπεδοποιούνται \_ στενά μέτωπα \_ στενοί δρόμοι \_ έλλειψη κοινόχρηστων χώρων

διαθέσιμα υλικά και τρόποι δόμησης που προσδιορίζουν σε ένα βαθμό τις μορφές

τρόπος ζωής που καθορίζεται από τους αντικειμενικούς όρους ύπαρξης & τις παραστάσεις των λαϊκών στρωμάτων



υπάρχουν κεντρικοί ιστός  
μεγαλοαστικά στρώματα  
μεσοαστικά στρώματα  
εργατικά \_ λαϊκά στρώματα

οικιστική εξάπλωση της αθήνας κατά το μεσοπόλεμο

Πληθυσμός της Αθήνας, 1896-1940

Χώρα	Πρωτεύουσα	% στον αστικό πληθυσμό	% στο συνολικό πληθυσμό	
1896(*)	2.433.806	173.200	32,9(**)	7,1
1907(*)	2.631.952	242.300	38,6(**)	9,2
1920	5.010.889	453.037	37,9	9,0
1928	6.204.084	801.822	41,9	12,9
1940	7.344.000	1.124.080	40,5	15,3

(\*) Αθήνα Αθήνα, (Ελλάδα και από το 1907 Ηνωμένη)

(\*\*) Ολοκληρωθεί η ΟΔΗ κατασκευή και όλη

Γ. Πολύζου, Αθήνα 1900 - 1940

\*λαϊκός χαρακτήρας γειτονιών

ανάμιξη εργατικών, περιθωριακών & μικροαστικών υποκειμένων

συνύληξη κατοικίας με ποικιλία εργασιακών & οικονομικών δραστηριοτήτων

μεσοπόλεμος

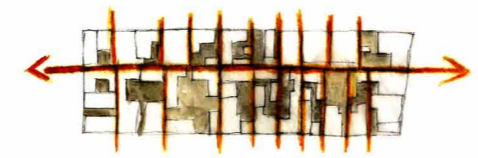
ποσοτική ανάπτυξη του δευτερογενή τομέα \_ ποιοτική παραμονή σε προβιομηχανική επαγγελματική δομή \_ μικρή κλίμακα επιχειρήσεων \_ χαμηλός αριθμός απασχολούμενων \_ μεγάλο ποσοστό τεχνιτών & μικροεπαγγελματιών

σηματική αναπαράσταση της διαδικασίας παραγωγής του χώρου της κατοικίας

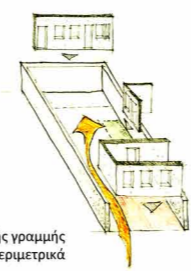


οργάνωση του τετραγώνου σε οικοπέδα

κατάτμηση σε οικοδομικά τετράγωνα



χίσισμο \_ σχεδόν πάντα επί της ρυθμοτικής γραμμής \_ συμπλήρωση της μεσοτοχίας περιμετρικά



πυρήνες αυλής στο σύνολο του τετραγώνου



ημιαστική κατοίκηση

Δ. Φιλιππίδης \_ ημιαστική κοινότητα βίαια εξωθούμενη στην αστικοποίηση

Α. Παπαδιαμάντης \_ κατοικία με αυλή : χώρος περικλειστος, όπου οι μετανάστες έχουν μεταφέρει τον παραδοσιακό τρόπο ζωής τους από την ύπαιθρο (αξίες, θεαμούς, συνήθειες)

Σ. Δαμιανόκος \_ αστικές λαϊκές παραδόσεις \_ περιλαμβάνουν κυρίαρχα τους τρόπους κατοίκησης \_ αμυντική μετουσίωση των παραδόσεων της υπαίθρου

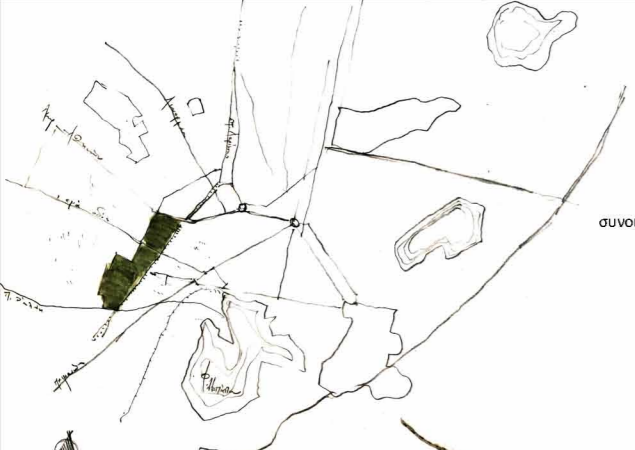
Γ. Μερκελής \_ αυλή : η συνέχεια της γειτονιάς του χωριού στο αστικό κέντρο



σύγχρονη κατάσταση \_ αντιμετώπιση υπολείμματος

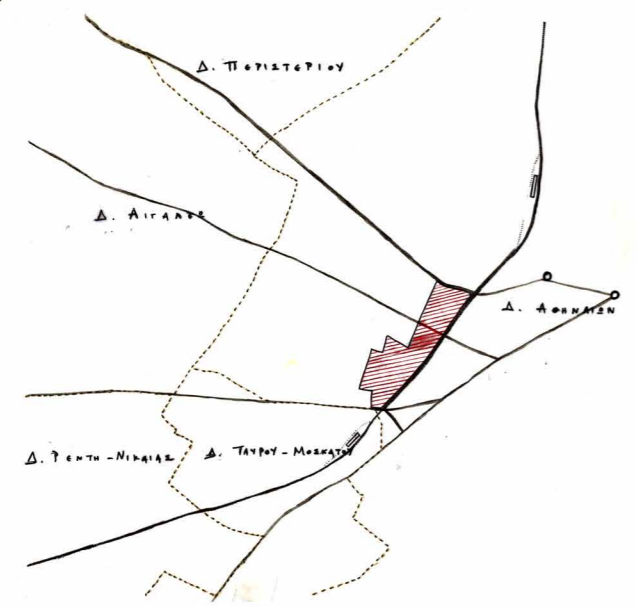
μικρό μέρος σε χρήση : κατοικία ή μη \_ πλειοψηφία : σε αχρηστία & εγκατάλειψη πυκνότητα & χειρισμός του από περιοχή σε περιοχή \_ ρύθμιση από μηχανισμούς διάδοχης της φάσης παραγωγής του \_ ρυθμός πολυκατοικιοποίησης κατά τις προηγούμενες δεκαετίες \_ εισαγωγή νέων τάσεων επέμβασης στο αστικό κελύφος

ο βοτανικός  
τοποθέτηση \_ οριοθέτηση \_ ιστορικά

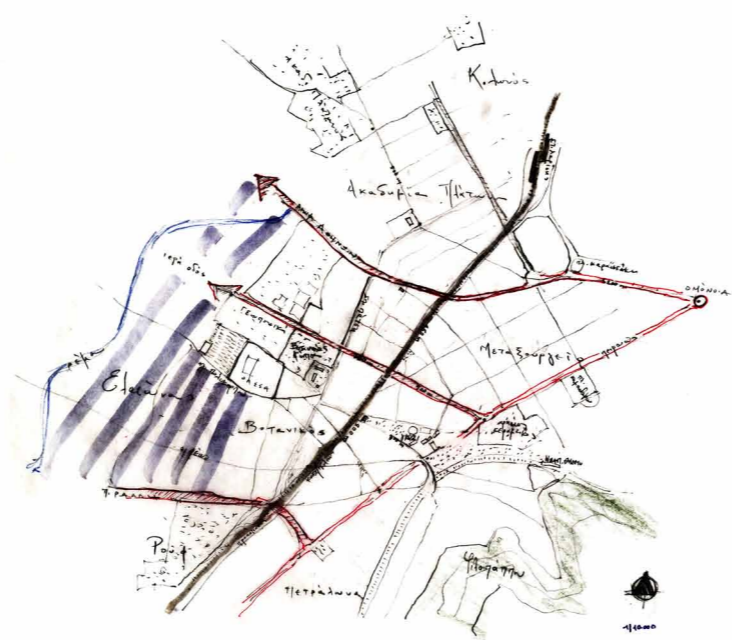


συνοικία στο νοτιοδυτικό τμήμα του δήμου αθηναίων \_ ορίζεται από : λεωφόρο αθηνών, κωνσταντινουπόλεως, πέτρου ράλλη , ελαιώνα  
από τα χαμηλότερα υψόμετρα της Αθήνας  
διακριτή φυσιογνωμία λόγω ιδιαιτερότητας & αντιφατικότητας χρήσεων

διασχίζεται από άξονες με ιδιαίτερη σημασία από την αρχαιότητα \_ ιερά οδός \_ ορφέως  
καλή σύνδεση με το κέντρο λόγω των σημαντικών οδικών αξόνων αλλά και συγκοινωνιακά  
περιοχή σχεδόν άγνωστη \_ συμπίεζεται μεταξύ πολύ διαφορετικών αλλά εξίσου έντονων γειτονικών καταστάσεων



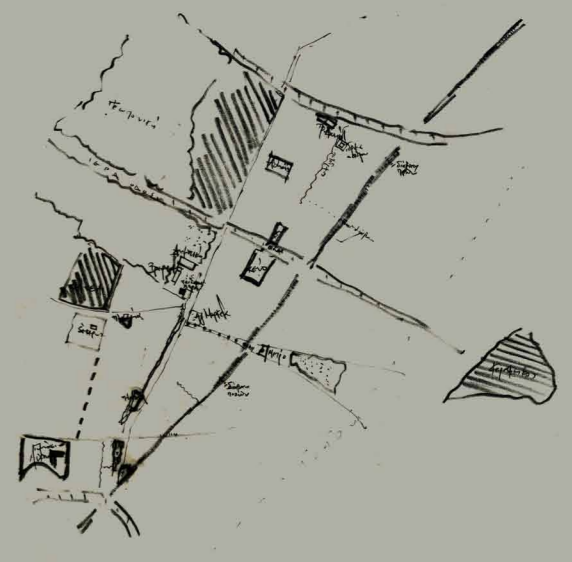
θέση ως προς διοικητικά όρια



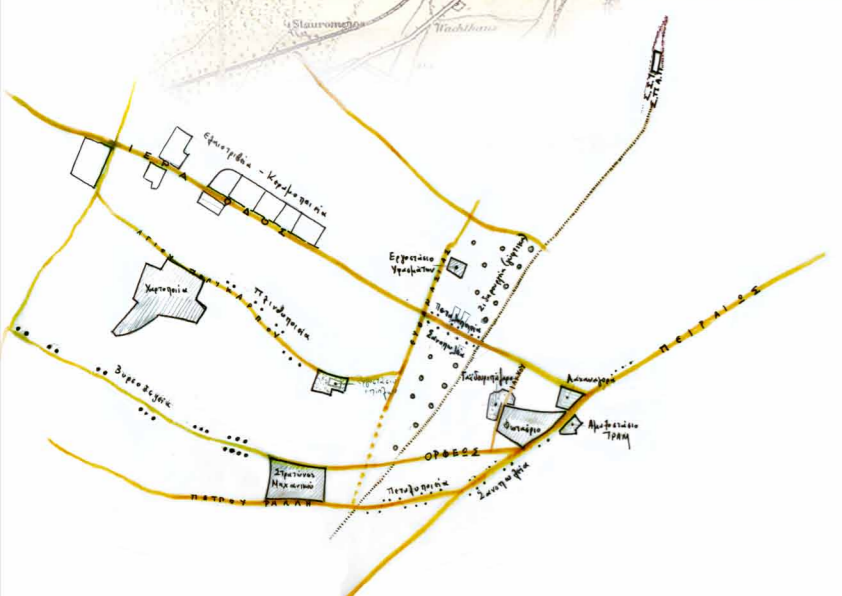
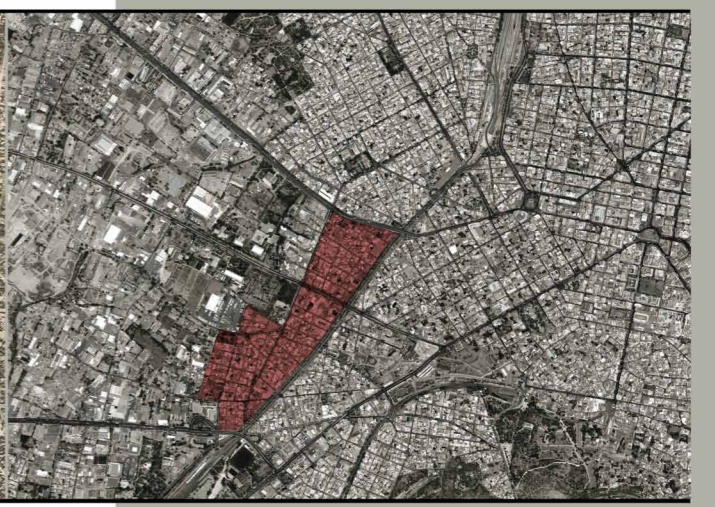
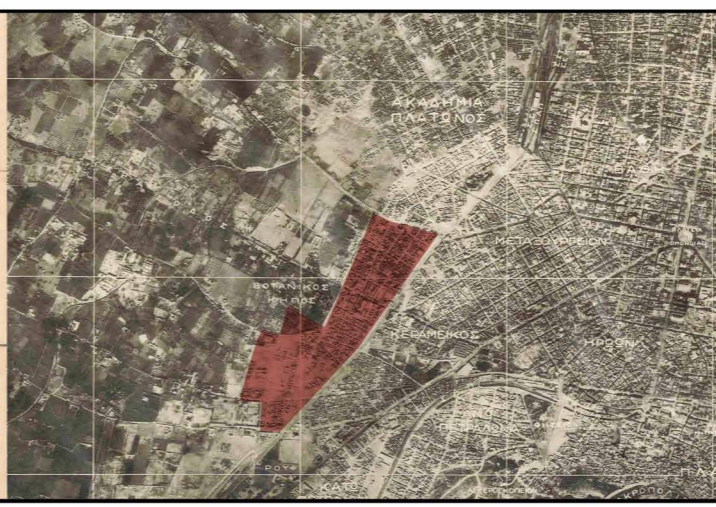
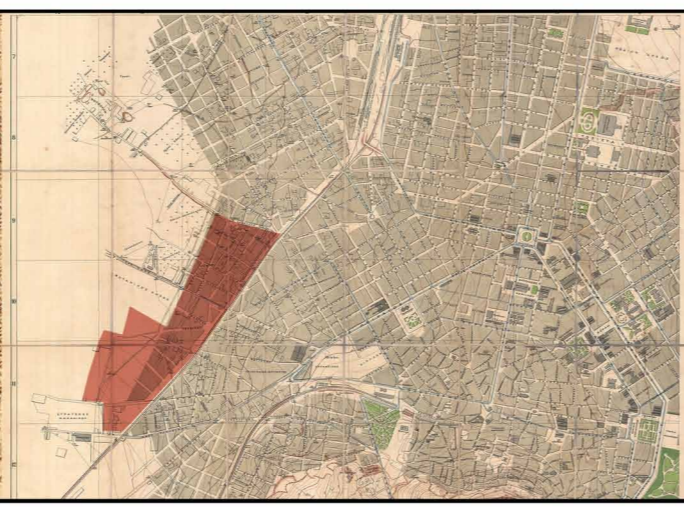
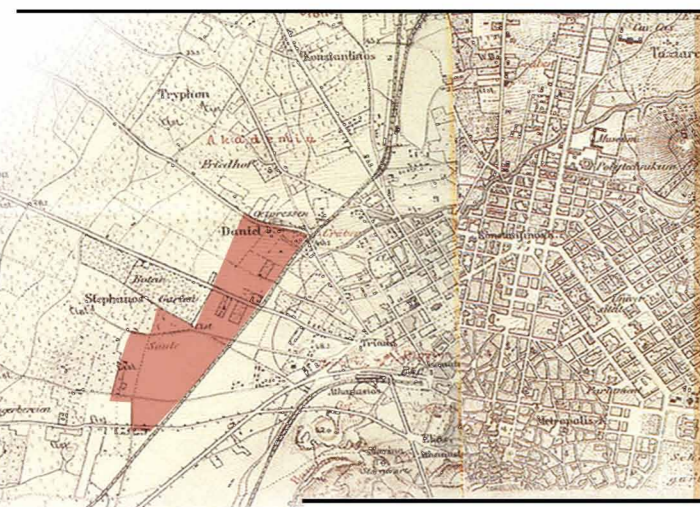
οριοθέτηση \_ κύριοι άξονες \_ συνδέσεις \_ γύρω περιοχές



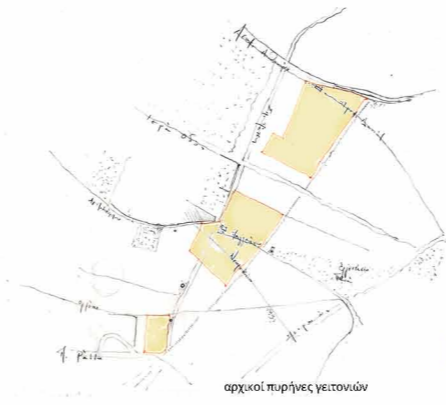
κλίμακα ιστού



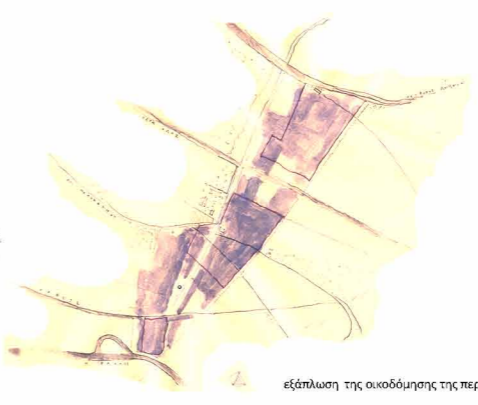
kauppert 1883  
σχέδιο αθήνας 1914  
αεροφωτογραφία 1929  
αεροφωτογραφία 2009



εμφάνιση ως περιαστική περιοχή της Αθήνας στα τέλη του 19ου \_ αρχές 20ου αι.  
όνομα \_ από βοτανικό κήπο \_ τμήμα της ιδιοκτησίας του Χατζή Αλή Χασεκί \_ 1835  
1888 \_ ένταξη στο σχέδιο βόρειου τμήματος  
1908 \_ ένταξη στο σχέδιο του συνόλου της περιοχής  
1915 \_ εγκατάσταση γεωπονικής σχολής  
πύκνωση οικοδόμησης μέχρι το μεσοπόλεμο  
1η μεταπολεμική δεκαετία: οριστική συμπλήρωση περιοχής  
  
εργατική συνοικία από εσωτερικούς μετανάστες που βρίσκουν εργασία στα εργοστάσια της Πειραιώς και του Μεταξουργείου ή αυτοαπασχολούνται στη βιοτεχνία, το μικροεμπόριο ή σε περιστασιακά επαγγέλματα  
  
σιδηρογεία, βυροδεψεία, χυτήρια, πλινθοποιεία & κεραμοποιεία λόγω της ποιότητας χώματος  
  
πυρήνες επαγγελματικής δραστηριότητας όπως διαμορφώθηκαν μέχρι και το τέλος του πολέμου



αρχικοί πυρήνες γειτονιών



εξάπλωση της οικοδόμησης της περιοχής

έντονη παρουσία ορίων  
τεκμαίρεται  
ιστορικά \_ δυτική απόληξη της Αθήνας  
χωροταξικά \_ γεινιάση με Ελαιώνα \_ ύπαιθρος \_ αγροτική γη \_ βιομηχανία \_ συγκέντρωση "ανεπιθύμητων" χρήσεων της πόλης  
  
από την κλίμακα του ιστού  
δεν αποτυπώθηκε κοινωνικά \_ σχέσεις με γύρω περιοχές \_ γκαί ρουφ ακαδημία πλάτωνος \_ πολύ στενές μέχρι μέσα 20ου αι.  
  
επιβλήθηκε πολεοδομικά \_ μεγάλοι οδικοί άξονες \_ αθηνών πέτρου ράλλη \_ μαζί με γραμμές ΟΣΕ απομονώνουν την περιοχή



χάρτης αριθμού ορόφων

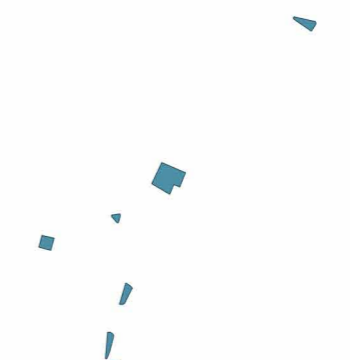
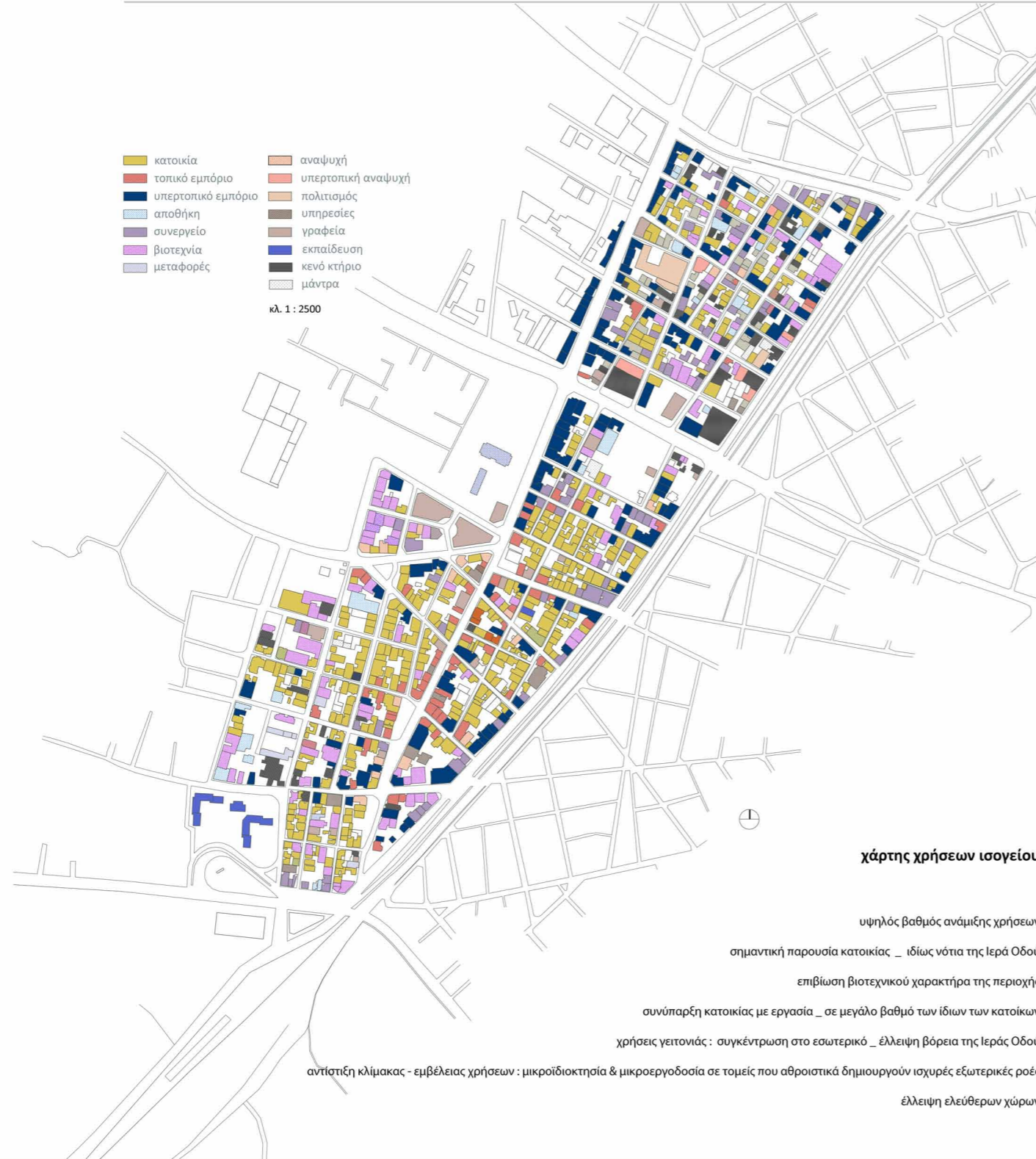
έντονη παρουσία πολυκατοικίας αλλά όχι πλήρης κορεσμός  
 νότια της Ιεράς Οδού: χαμηλότερα ύψη \_ σύνολα ισόγειων κατοικιών  
 συγκεντρώσεις χαμηλότερου ύψους στο εσωτερικό της περιοχής  
 όριο μεγαλύτερου ύψους κατά μήκος της Κωνσταντινουπόλεως  
 όρια Αθηνών & Π. Ράλλη : χαμηλά ύψη \_ πτώση κλίμακας \_ έντονη αντίθεση με ανισόπεδους άξονες

χάρτης παλαιότητας κατοικιών

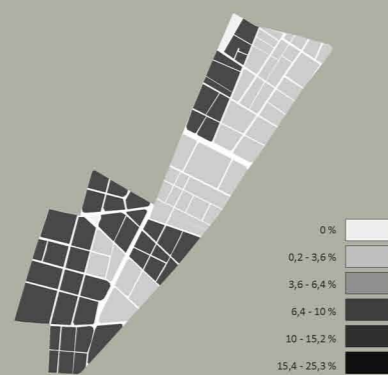
διασπορά παλαιών ισόγειων κατοικιών σε όλη την περιοχή \_ πυκνώσεις στο εσωτερικό  
 νότια της Ιεράς Οδού: ταχύτερος ρυθμός αντικατάστασης κελύφους  
 βόρεια της Ιεράς Οδού: συνεκτικότερο υπόλειμμα παλαιού πυρήνα



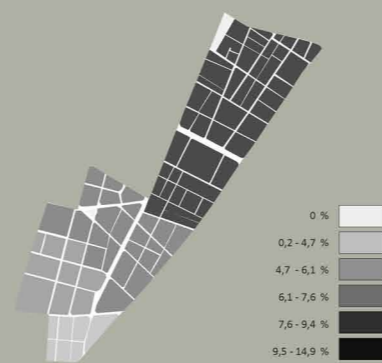
καταγραφή και ανάλυση χρήσεων



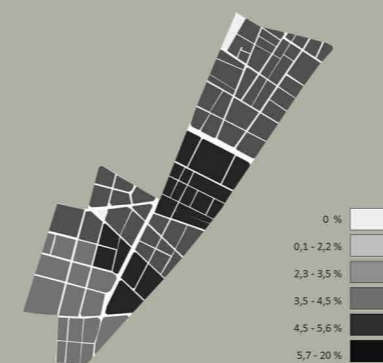
χωρική αποτύπωση κοινωνικών δεδομένων της περιοχής



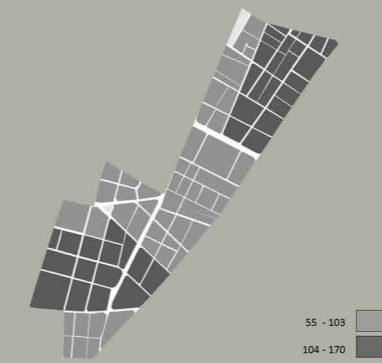
μεγάλοι εργοδότες (επί του πληθυσμού)



μικροεργοδότες και αυτοαπασχολούμενοι (επί του πληθυσμού)



χαμηλές θέσεις στον τριτογενή τομέα (ποσοστό επί του πληθυσμού)

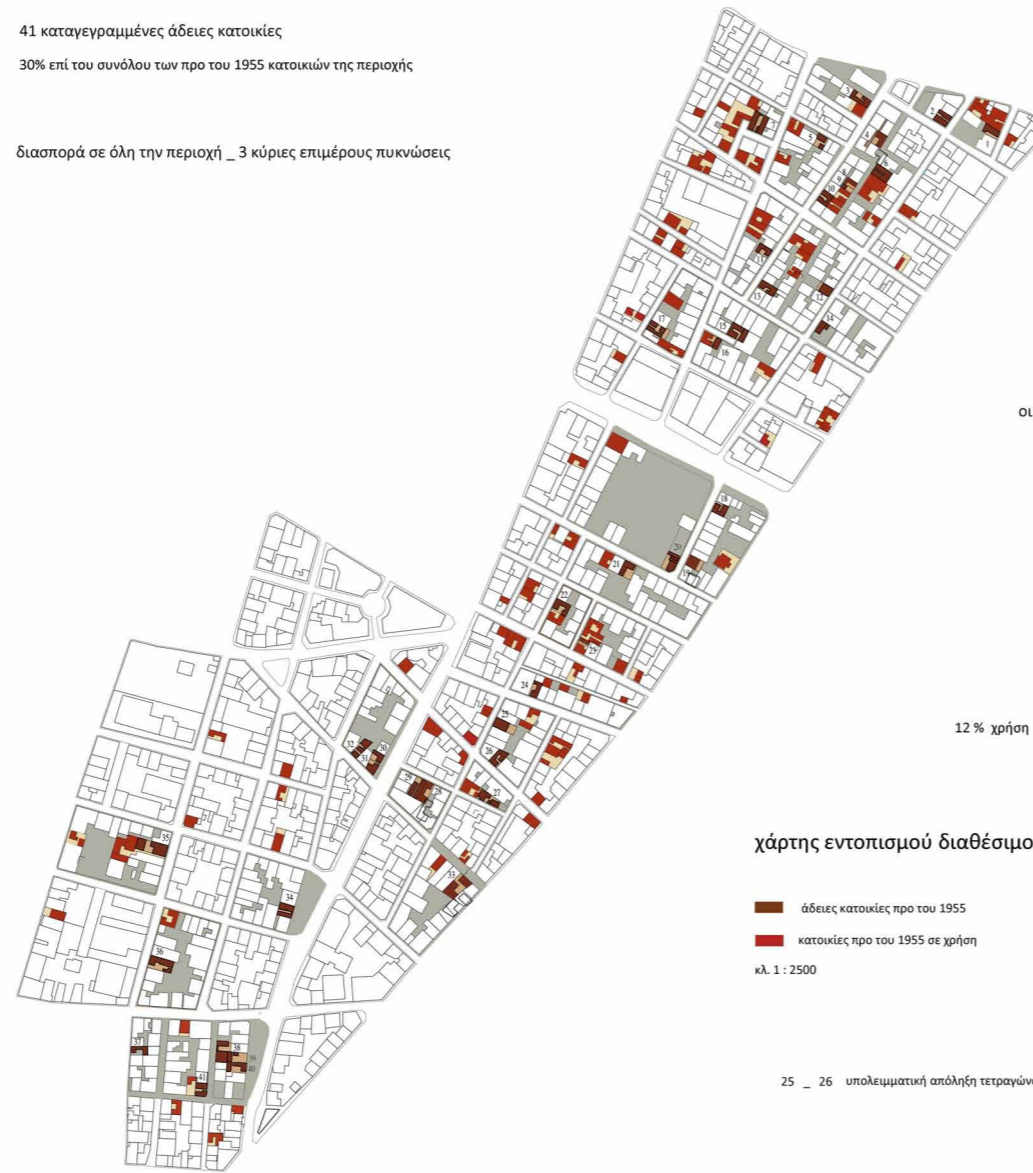


μετανάστες από μη ανεπτυγμένες χώρες (απόλυτοι αριθμοί)

# καταγραφή οικιστικού υπολείμματος περιοχής

41 καταγεγραμμένες άδειες κατοικίες  
30% επί του συνόλου των προ του 1955 κατοικιών της περιοχής

διασπορά σε όλη την περιοχή \_ 3 κύριες επιμέρους πυκνώσεις



Ο.Τ.  
σ.δ. = 3 (ΦΕΚ 312 Δ / 78)  
ποσοστό κάλυψης ~ 60%  
υλοποιημένος σ.δ. : βόρεια Ιεράς Οδού ~ 2  
νότια Ιεράς Οδού ~ 2,6

οικόπεδα κατά πλειοψηφία εσωτερικά και στενομέτωπα  
μέσο εμβαδόν οικοπέδων : ~ 130 m<sup>2</sup>  
ακραίες τιμές: 49 m<sup>2</sup> ↑ 310 m<sup>2</sup>  
αρτιότητα για < 1973 : 112, 5 m<sup>2</sup>

ιδιοκτησιακό καθεστώς & καθεστώς χρήσης  
22 % πολλαπλή ιδιοκτησία  
19 % με ιδιοκτήτες κατοίκους της περιοχής  
88 % πλήρως εγκαταλελειμμένα  
12 % χρήση ως αποθηκευτικοί χώροι ιδιωτών ή γειτονικών καταστημάτων

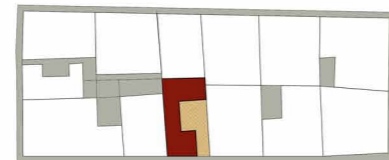
## χάρτης εντοπισμού διαθέσιμου υπολείμματος μέσα στον ιστό

■ άδειες κατοικίες προ του 1955  
■ κατοικίες προ του 1955 σε χρήση  
κλ. 1 : 2500

25 \_ 26 υπολεμματική απόληξη τετραγώνου \_ συνδυασμός με γωνιακό αδόμενο οικόπεδο

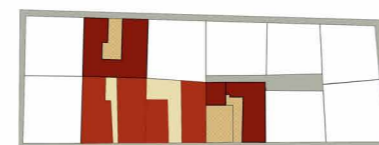
## χαρακτηριστικά παραδείγματα σημερινής κατάστασης

37 μοναδικό υπόλειμμα μέσα σε κορεσμένο τετράγωνο

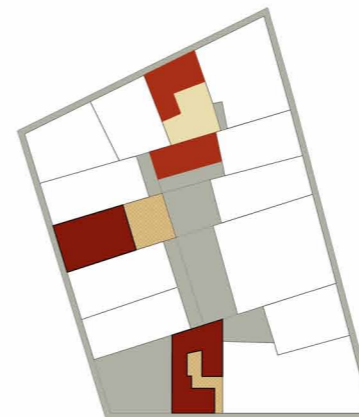


οδός αμφιπόλευς

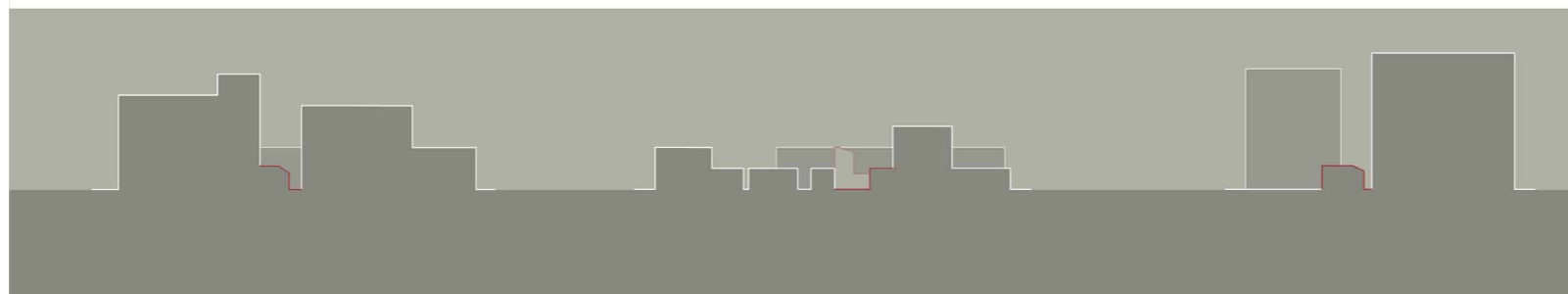
8 \_ 9 \_ 10 ομάδα άδειων & αντίστοιχων σε χρήση κατοικιών σε 1 τετράγωνο



οδός πέλλης



οδός νευρακοπίου



επανακατοίκηση του οικιστικού υπολείμματος \_ ικανή & αναγκαία προϋπόθεση η ώσωση με την περιοχή

πρόθεση: εισαγωγή λειτουργιών που συνυφαίνονται με τις υπάρχουσες τάσεις διαμορφώνοντας ενιαίο πλέγμα

φίλτρο : καταγεγραμμένο σύνολο κατοικιών + πρόταση διαχείρισής του

πλαίσιο : ενίσχυση του χαρακτήρα γειτονιάς διατηρώντας τη σημερινή κοινωνική διαστρωμάτωση



σχέση τοπικών \_ υπερτοπικών χρήσεων \_ εντοπισμός 2 εσωτερικών πυρήνων γειτονιάς

σύνολο καταγεγραμμένων κατοικιών

επιθυμητό \_ δυνατό πλέγμα δραστηριοτήτων



εμπόριο σχετικό με την κατασκευή (μηχανολογικά εξαρτήματα, ηλεκτρολογικά κλπ)

επισήμανση επαγγελματιών δραστηριοτήτων σχετικών με την κατασκευή

υλοποίηση σεναρίου \_ συνολικό πρόγραμμα με πυρήνα την κατοίκηση που εμπλέκει δραστικά παράγοντες της περιοχής

αύξηση προβλημάτων αστικής ζωής\_ ανάδειξη νέων / αγνοημένων πτυχών του ζητήματος της κατοικίας

σ  
υ  
γ  
κ  
υ  
ρ  
ί  
α

σχετική συζήτηση σε ευρωπαϊκό επίπεδο \_ κατηγορίες στεγαστικού προβλήματος κατά τη FEANTSA

- α. αδυναμία εξασφάλισης έστω και στοιχειώδους καταλύματος
- β. έλλειψη κανονικής κατοικίας
- γ. επισφαλείς συνθήκες στέγασης
- δ. ανεπαρκές κατάλυμα

ποιοτική & ποσοτική διαφοροποίηση του στεγαστικού προβλήματος\_ αύξηση κοινωνικών υποκειμένων σε επισφαλή θέση

αμφισβήτηση παραδοσόμενων μορφών θεσμικής εκπροσώπησης\_ παράλληλη ανάδυση νέων συλλογικών μορφωμάτων / διαδικασιών



ο  
ρ  
γ  
ά  
ν  
ω  
σ  
η  
  
π  
ρ  
ο  
γ  
ρ  
ά  
μ  
α  
τ  
ο  
ς

αποκατάσταση κατοικιών και απόδοσή τους ξανά σε χρήση μικρής κλίμακας επεμβάσεις στο δημόσιο χώρο σε δεύτερο χρόνο, επισκευαστικές επεμβάσεις σε αντίστοιχες κατοικίες σε χρήση, εάν οι κάτοικοι το θελήσουν

\* φορέας υλοποίησης

δίνει κίνητρα για δέσμευση κατοικιών και άδειων οικοπέδων - διαπραγμάτευση με τους ιδιοκτήτες εξασφαλίζει την εκμετάλλευση άλλων μη χρησιμοποιούμενων κτηρίων

εξασφαλίζει πειραματικά την τόνωση μιας περιοχής με τα ελάχιστα μέσα και πόρους

\* ιδιοκτήτες

παρέχουν άδειες κατοικίας και οικοπέδα εξασφαλίζουν τη συντήρησή τους και την πιθανή αξιοποίησή τους στο μέλλον

4 κατηγορίες επέμβασης

σειρά χρονικής προτεραιότητας

\* κάτοικοι & επαγγελματίες της περιοχής

υποστηρικτικό δίκτυο για την επιδιόρθωση των κατοικιών τόνωση δικτύων γειτονιάς\_ σύσταση νέων

\* νέοι κάτοικοι

νέοι άνεργοι και οικογένειες χωρίς πρόσβαση σε αξιοπρεπή κατοικία εξασφαλίζουν στέγη για κάποια χρόνια και πιθανώς τη δυνατότητα να εξασκήσουν κάποιο επάγγελμα

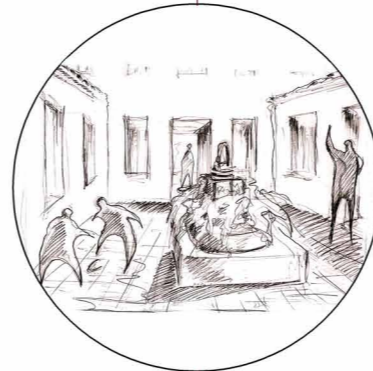


σενάρια κατοίκησης

1 κατοικία για 1 οικογένεια \_ συχνά με πρόβλεψη για χώρο εργασίας εντός της κατοικίας

1 κατοικία για 1 οικογένεια & ανεξάρτητος χώρος για 1 άτομο \_ με πρόβλεψη για χώρο εργασίας

1 κατοικία για συγκατοίκηση πολλών ατόμων \_ με πρόβλεψη για χώρο εργασίας, εντός της κατοικίας ή αυτόνομο



κοινόχρηστες λειτουργίες

γείωση και εξάπλωση του προγράμματος \_ οργάνωση, προγραμματισμός, ενημέρωση

τόνωση δικτύων γειτονιάς \_ απαραίτητη για την ουσιαστική κατοίκηση της περιοχής



χώροι εργασίας

ορισμένες από τις κατοικίες μετατρέπονται σε μικρά εργαστήρια κριτήρια: η θέση τους στην περιοχή & οι δυνατότητες του χώρου τους



ελεύθεροι χώροι

φυτεύονται & διαμορφώνονται αδόμητα οικοπέδα που αδρανούν\_ χώροι εκτόνωσης μικρής κλίμακας σε δεύτερο χρόνο: χωροθέτηση ελεύθερων χώρων μεγαλύτερης κλίμακας \_ εμβέλειας περιοχής

σ  
χ  
ε  
τ  
ι  
κ  
ή

προγράμματα κατοικίας που αξιοποιούν εναλλακτικές κοινωνικές δομές\_ επιτυγχάνουν θεσμική κατοχύρωση & υλικό αποτέλεσμα

USINA \_ Βραζιλία

συμμετοχικότητα

τέλη δεκαετίας '80 \_ πρόγραμμα τεχνικής υποστήριξης σε κινήματα πόλεων \_ εστίαση στη στέγαση χαμηλών εισοδημάτων σε υψηλές πυκνότητες \_ συνδυασμός προγραμμάτων κατοικίας με κοινωνικές εξυπηρετήσεις & δραστηριότητες οικονομικής ενεργοποίησης περιοχών \_ δημόσιες & δημοτικές επιχορηγήσεις, δάνεια από κρατικούς φορείς & εργασία των ίδιων των κατοίκων \_ πρόγραμμα "αλληλοβοήθειας" & αυτοκατασκευής \_ *mutirao* \_ αυτοδιαχείριση πόρων & οργάνωσης εργασιών \_ > 15 υλοποιημένα προγράμματα \_ > 5000 οικογένειες

ε  
μ  
π  
ε  
ι  
ρ  
ί  
α

συμμετοχικός σχεδιασμός στον προσφυγικό συνοικισμό της Θήβας 1984 \_ 1991

λογική προγράμματος

εστίαση στην κατοικία \_ μικρή κλίμακα \_ βιωματική θεώρηση της κατοίκησης \_ αντίστροφη πορεία χειρισμού πολεοδομικών ζητημάτων : από "μέσα" προς τα "έξω" \_ σχετική επιμόρφωση κατοίκων \_ σταδιακή υλοποίηση παρεμβάσεων\_ σημασιολογική & χρονική ιεράρχηση της κατοικίας

ευρωπαϊκό παράδειγμα

νομοθετικές ρυθμίσεις υπέρ λύσεων εκτός συνήθους πλαισίου αγοράς

τοπικά προγράμματα \_ συνεργασία με μικρούς μισωτές Παρίσι \_ Locadirect \_ Locajeupe \_ δημοτικά προγράμματα Καταλωνία \_ νόμος παραχώρησης κατοικίας

χάρτης συνολικής απεικόνισης του σεναρίου : χρήσεις καταγεγραμμένων κατοικιών \_ χωροθέτηση λοιτών νέων χρήσεων \_ προτεινόμενες παρεμβάσεις στον ιστό \_ σήμανση ποιοτικής διαφοροποίησης αξόνων



- κατοικίες
  - κοινόχρηστες λειτουργίες
  - εργαστήρια
  - προτεινόμενη πλατεια
  - προτεινόμενοι χώροι πρασίνου
  - υπάρχον πράσινο
  - υπάρχουσες πλατείες
  - δρόμος με κεντρική λειτουργία
  - βασικός εσωτερικός δρόμος - πεζή διαδρομή
  - χωροθετήσεις διαμορφώσεων σε εσωτερικούς δρόμους
  - συνδέσεις με γύρω περιοχές και σημαντικά σημεία
  - σήμανση επιπλέον δυνατών διαδρομών
- κλ. 1 : 2500

2 πυρήνες κεντρικότητας - εντοπισμός και επιλογή ενίσχυσής τους  
 συμπίπτουν με τις κύριες πυκνώσεις καταγεγραμμένων κατοικιών στο χάρτη

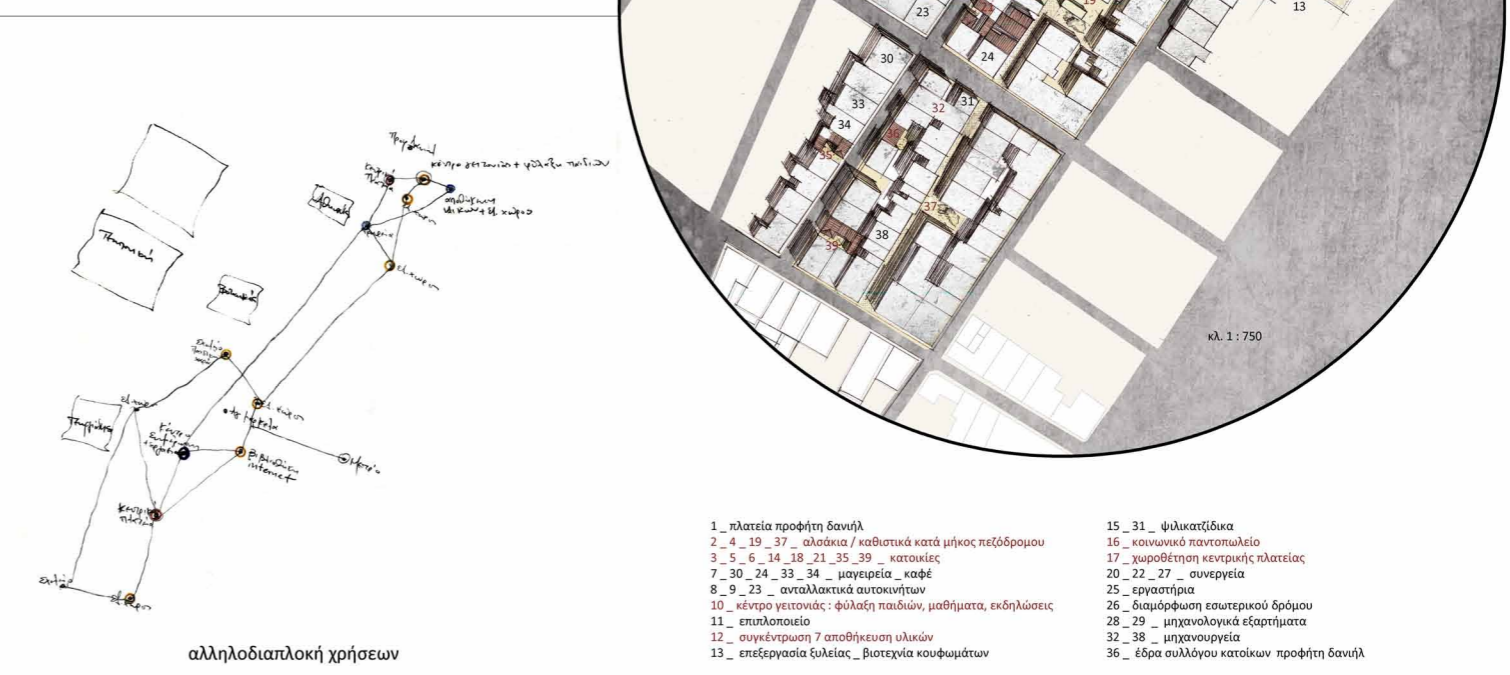
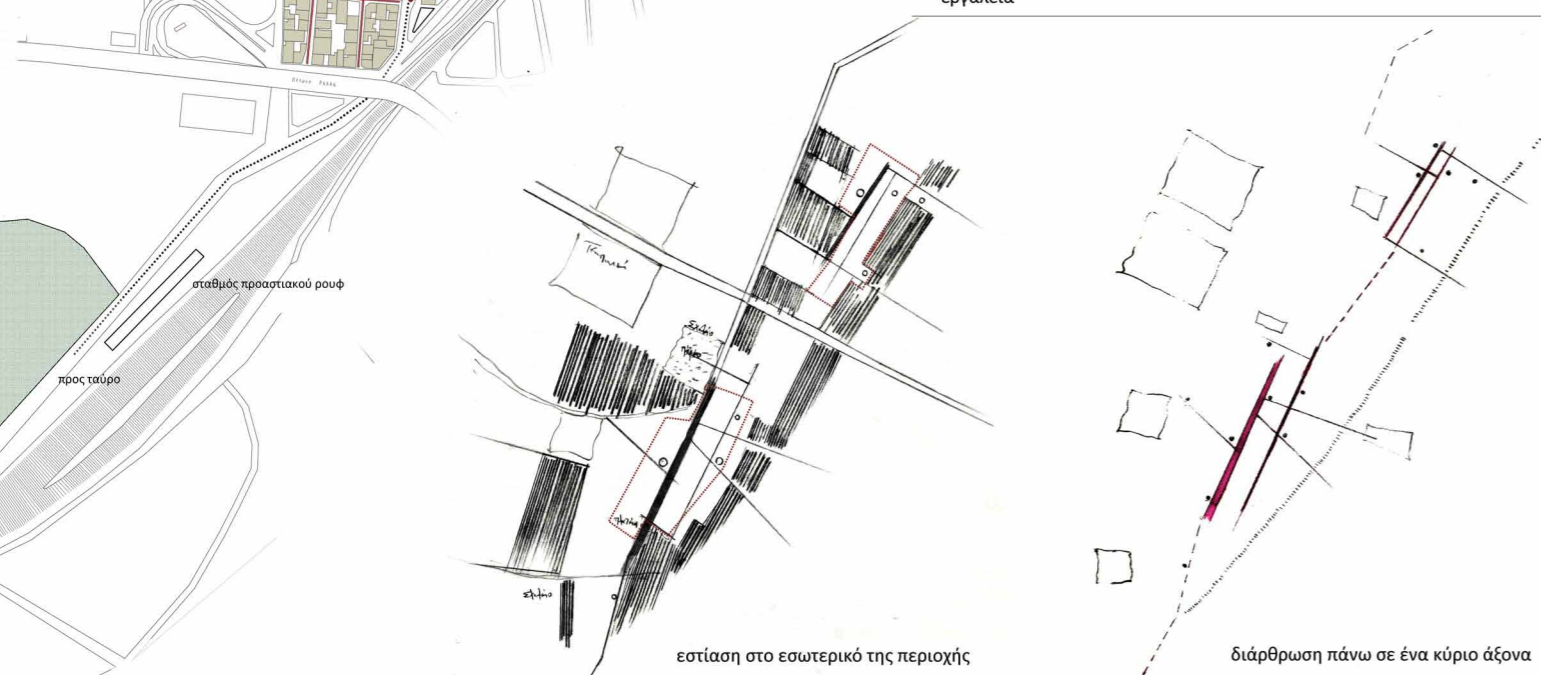
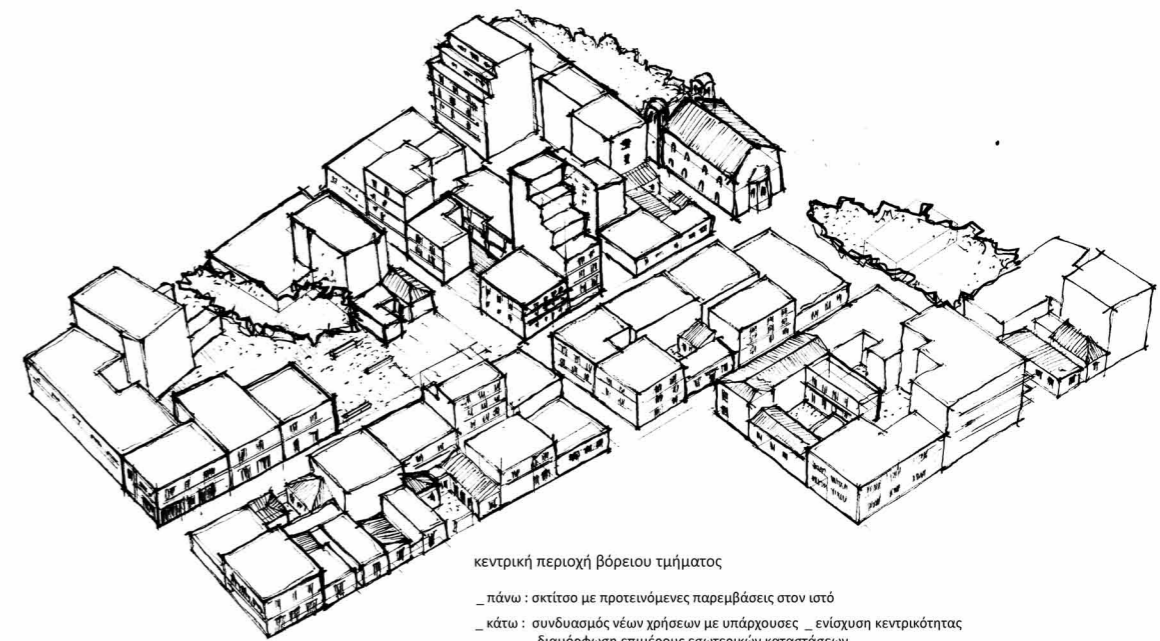
πολεοδομική λειτουργία κύριου άξονα : σύνδεση 2 πυρήνων  
 υλοποίηση από 2 ζεύγη οδικών αξόνων σε κάθε πυρήνα  
 1 δρόμος με κεντρική λειτουργία  
 1 δρόμος εσωτερικός - προτεινόμενη πεζή διαδρομή

σηματοδότηση  
 καταγεγραμμένες κατοικίες & νέες χρήσεις  
 διαδοχικοί ελεύθεροι χώροι \_ υπάρχοντες και νέοι

επανάχρηση καταγεγραμμένων κελυφών  
 75 % κατοικία

κριτήρια χωροθέτησης λοιτών χρήσεων:  
 θέση \_ κεντρικότητα / γειτνίαση με νέο ή υπάρχοντα ελεύθερο χώρο  
 υποστήριξη δικτυου  
 χωρικές δυνατότητες κελύφους

κριτήρια χωροθέτησης νέων ελεύθερων χώρων:  
 θέση \_ κεντρικότητα / πιο εσωτερική αναφορά  
 ανάγκες άμεσου περιβάλλοντος  
 γειτνίαση με επιλεγμένα κελύφη

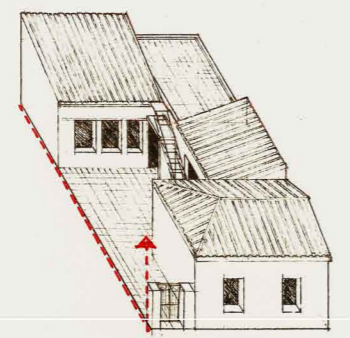


- |   |  |
|---|--|
| 1 _ πλατεια προφήτη δανιήλ                                  | 15 _ 31 _ ψιλκατζίκια                      |
| 2 _ 4 _ 19 _ 37 _ αλασκία / καθιστικά κατά μήκος πεζοδρόμου | 16 _ κοινωνικό παντοπωλείο                 |
| 3 _ 5 _ 6 _ 14 _ 18 _ 21 _ 35 _ 39 _ κατοικίες              | 17 _ χωροθέτηση κεντρικής πλατείας         |
| 7 _ 30 _ 24 _ 33 _ 34 _ μαγειρεία_καφέ                      | 20 _ 22 _ 27 _ συνεργεία                   |
| 8 _ 9 _ 23 _ αλληλοδιαπλοκή αυτοκινήτων                     | 25 _ εργοστάσια                            |
| 10 _ κέντρο γειτονιάς: φίλαλη παιδιών, μαθηματα, εκδηλώσεις | 26 _ διαμόρφωση εσωτερικού δρόμου          |
| 11 _ επιδομαείο   | 28 _ 29 _ μηχανολογικά εξαρτήματα          |
| 12 _ συνάντηση 7 αποθήκευση υλικών                          | 32 _ 38 _ μηχανουργεία                     |
| 13 _ επεξεργασία ξυλείας_βιοτεχνία κουφωμάτων               | 36 _ έδρα συλλόγου κατοικων προφήτη δανιήλ |

κατοικία 1 / Μελενίκου 28



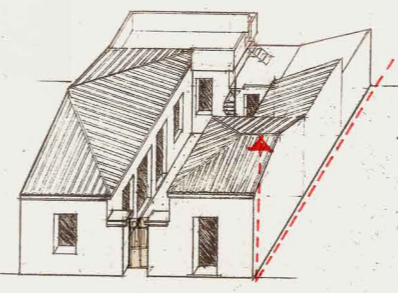
εμβαδόν οικοπέδου 117.9 m<sup>2</sup>  
 αναλογίες οικοπέδου 3:4  
 κτισμένο 83.56 m<sup>2</sup>  
 άκτιστο 34.34 m<sup>2</sup>  
 κάλυψη 70 %  
 εμβαδόν κατοικήσιμου χώρου 61m<sup>2</sup>  
 κατοικίες 2\_ άτομα 8  
 τ.μ. / άτομα 7.6  
 προσανατολισμός πρόσοψης νοτιοανατολικός  
 προσανατολισμός αυλής νοτιοδυτικός



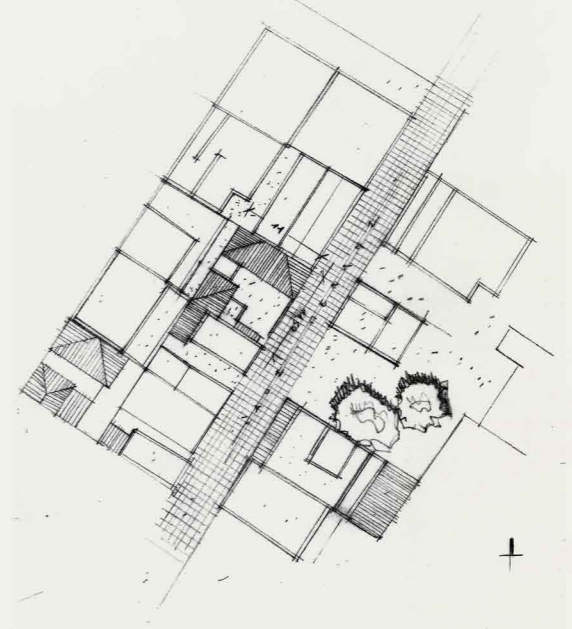
κατοικία 2 / Μελενίκου 19



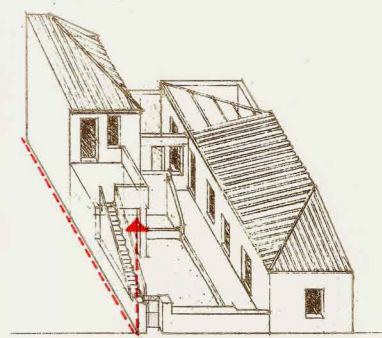
εμβαδόν οικοπέδου 127.6m<sup>2</sup>  
 αναλογίες οικοπέδου 1:1  
 κτισμένο 102m<sup>2</sup>  
 άκτιστο 25 m<sup>2</sup>  
 κάλυψη 80%  
 εμβαδόν κατοικήσιμου χώρου 82.28m<sup>2</sup>  
 κατοικίες 2\_ άτομα 8  
 τ.μ. / άτομο 10,3  
 προσανατολισμός πρόσοψης βορειοδυτικός



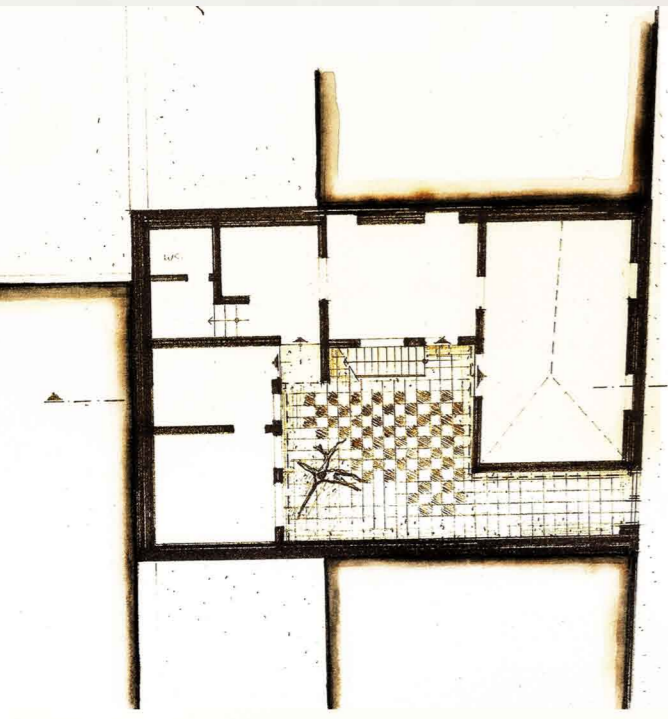
κατοικία 3 / Πέλλης 14



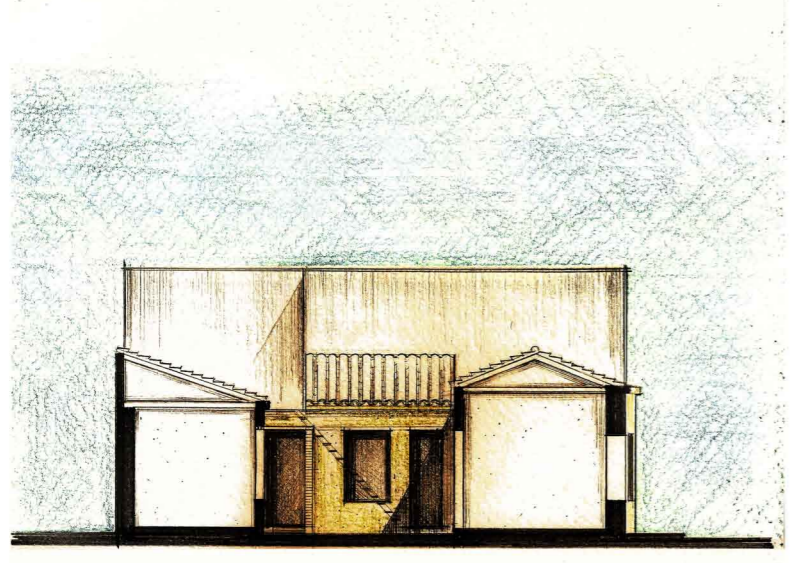
εμβαδόν οικοπέδου 124.3 m<sup>2</sup>  
 αναλογίες οικοπέδου 1:1  
 κτισμένο 74.88 m<sup>2</sup>  
 άκτιστο 50 m<sup>2</sup>  
 κάλυψη 60 %  
 εμβαδόν κατοικήσιμου χώρου 60.57m<sup>2</sup>  
 κατοικίες 2\_ άτομα 8  
 τ.μ. / άτομα 7.5  
 προσανατολισμός πρόσοψης νοτιοανατολικός  
 προσανατολισμός αυλής νοτιοδυτικός



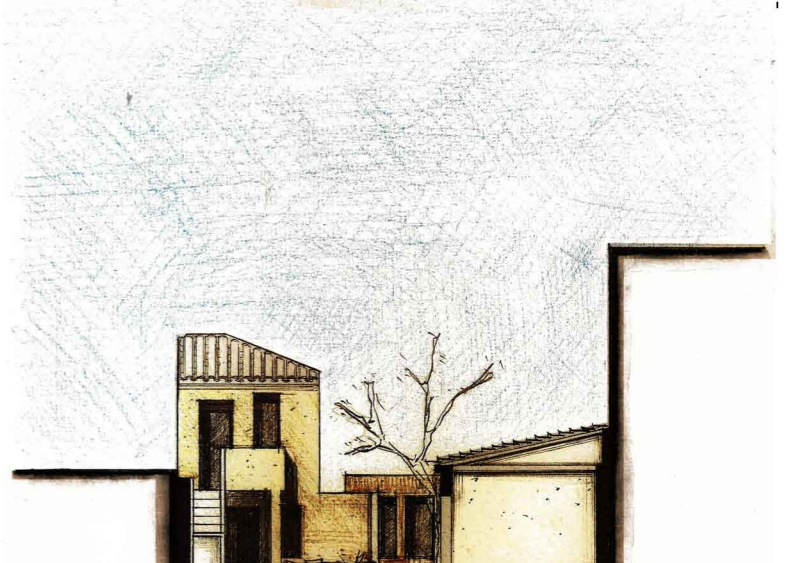
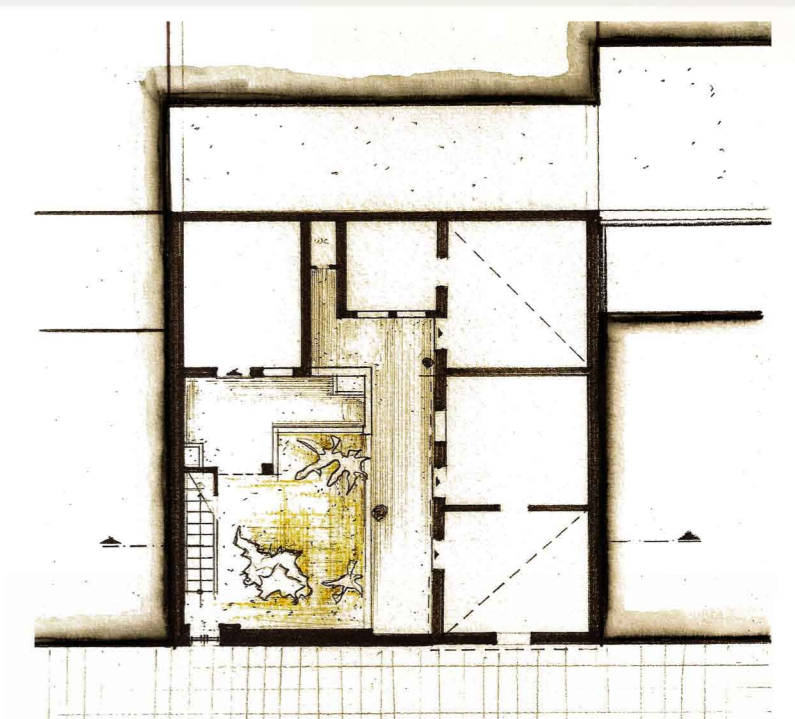
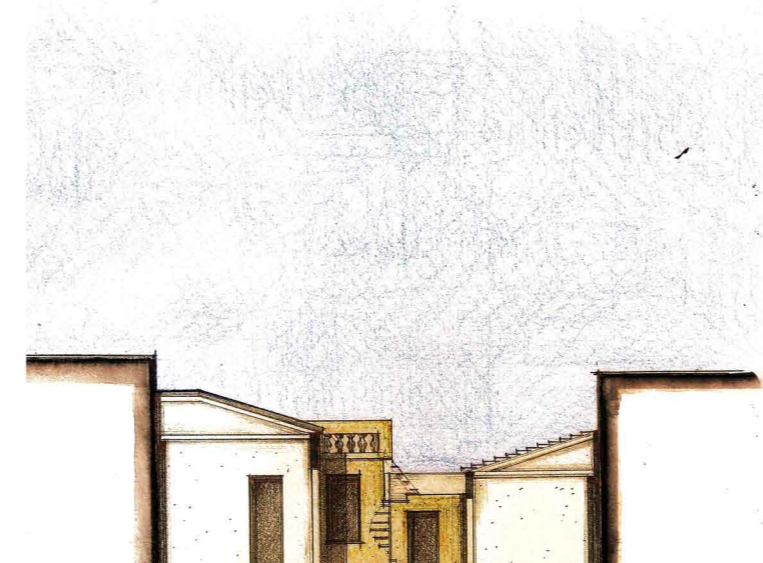
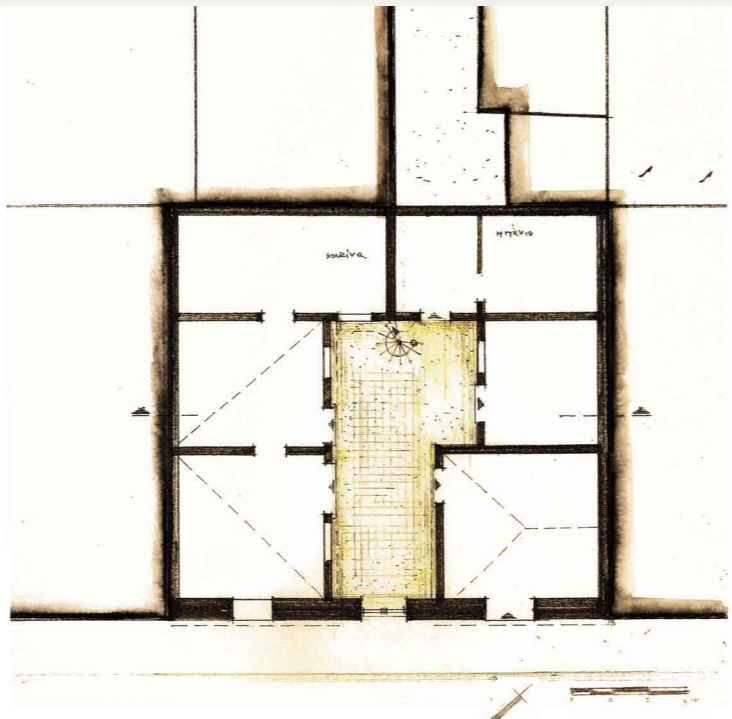
αποτυπώσεις



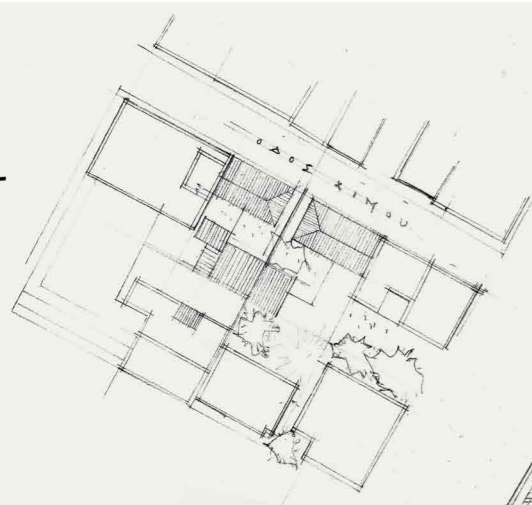
κάτοψη / κλίμακα 1:100



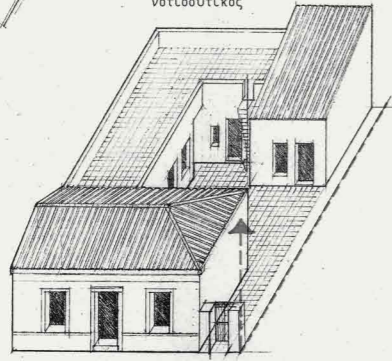
οφωτομή / κλίμακα 1:100



κατοικία 4 / Αίμου 9



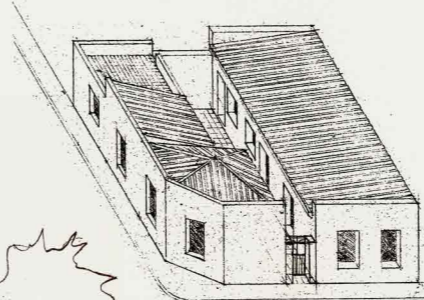
εμβαδόν οικοπέδου 160 m<sup>2</sup>  
αναλογίες οικοπέδου 3:4  
κτισμένο 114.60 m<sup>2</sup>  
άκτιστο 45.36 m<sup>2</sup>  
κάλυψη 72 %  
εμβαδόν κατοικήσιμου  
χώρου 94.34m<sup>2</sup>  
κατοικίες 2 \_ άτομα 8  
τ.μ. / άτομο 118  
προσανατολισμός πρόσοψης  
βορειοδυτική  
προσανατολισμός αυλής  
νοτιοδυτικός



κατοικία 5 / Πραβίου



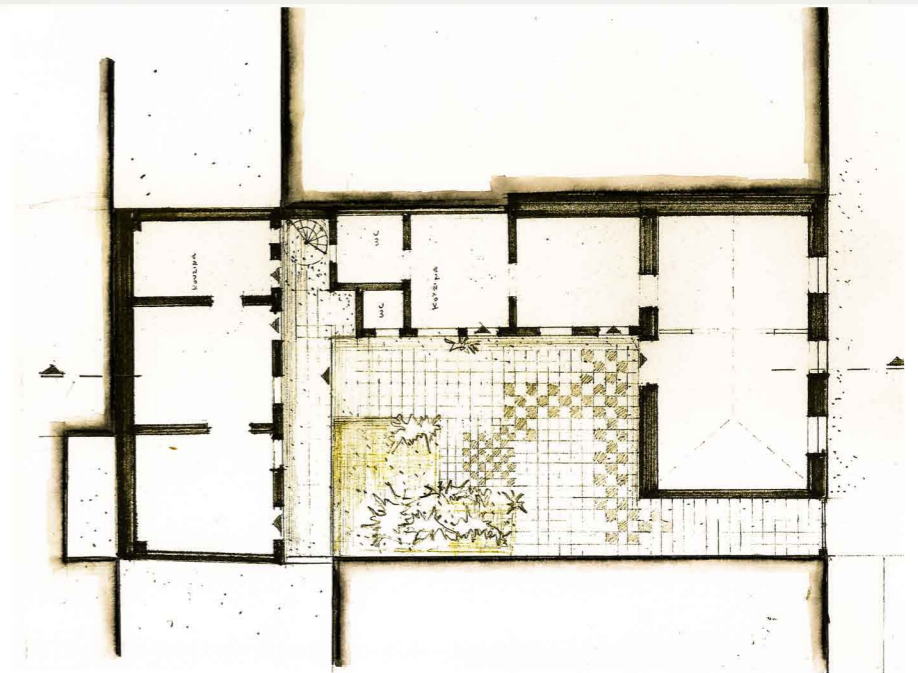
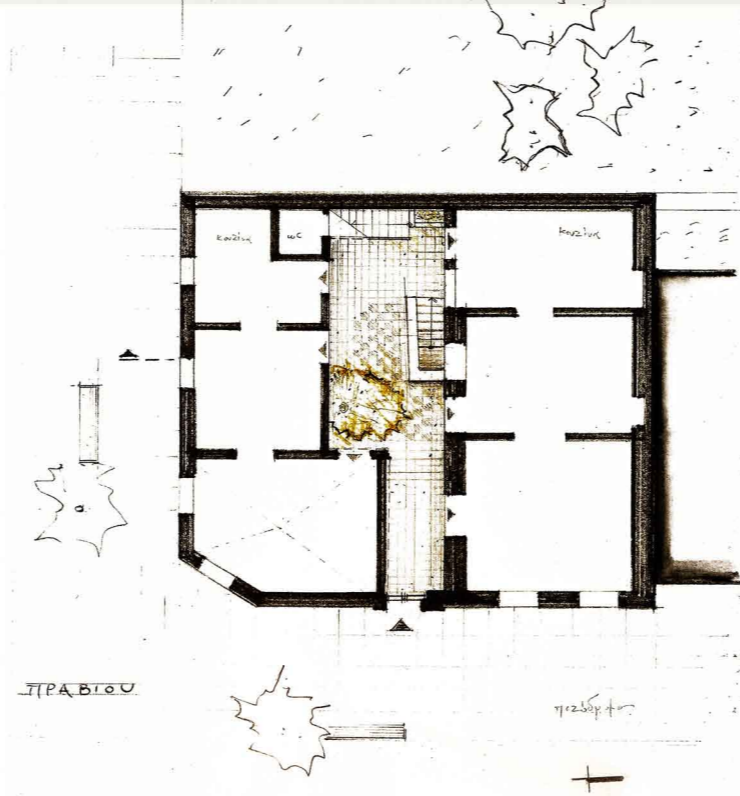
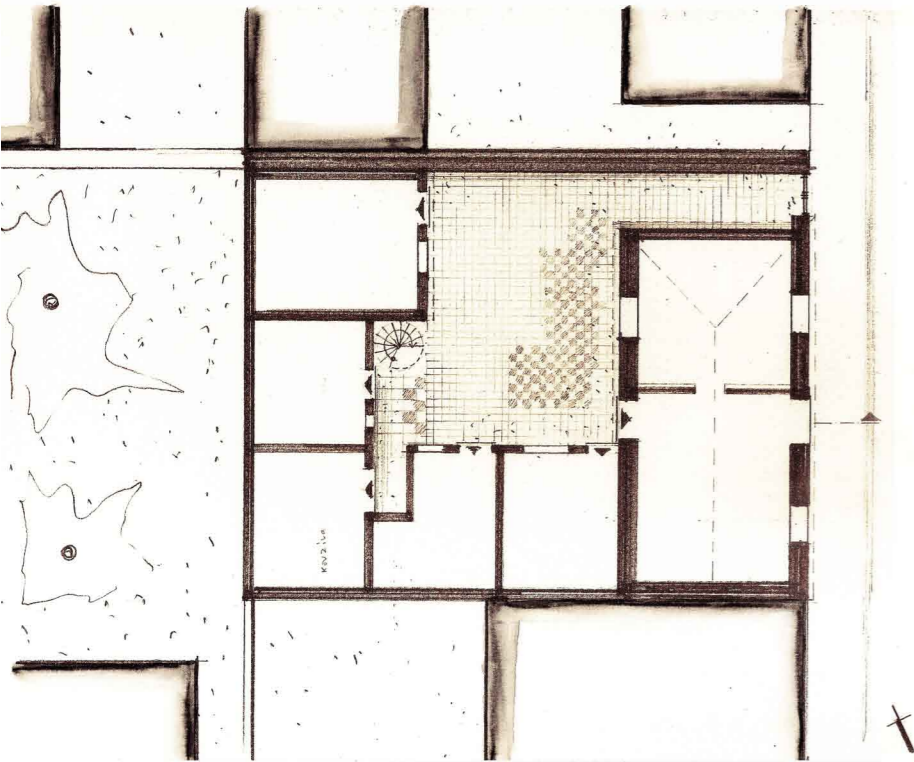
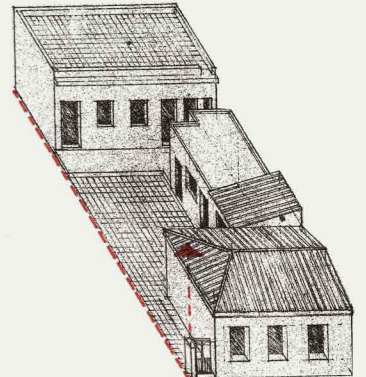
εμβαδόν οικοπέδου 131.76m<sup>2</sup>  
αναλογίες οικοπέδου = 1:1,  
γωνιακό  
κτισμένο 108.21m<sup>2</sup>  
άκτιστο 23 m<sup>2</sup>  
κάλυψη 82%  
εμβαδόν κατοικήσιμου  
χώρου 78.5m<sup>2</sup>  
κατοικίες 2 \_ άτομα 8  
τ.μ. / άτομο 98  
προσανατολισμός πρόσοψης  
νότιος και ανατολικός  
προσανατολισμός αυλής  
δυτικός



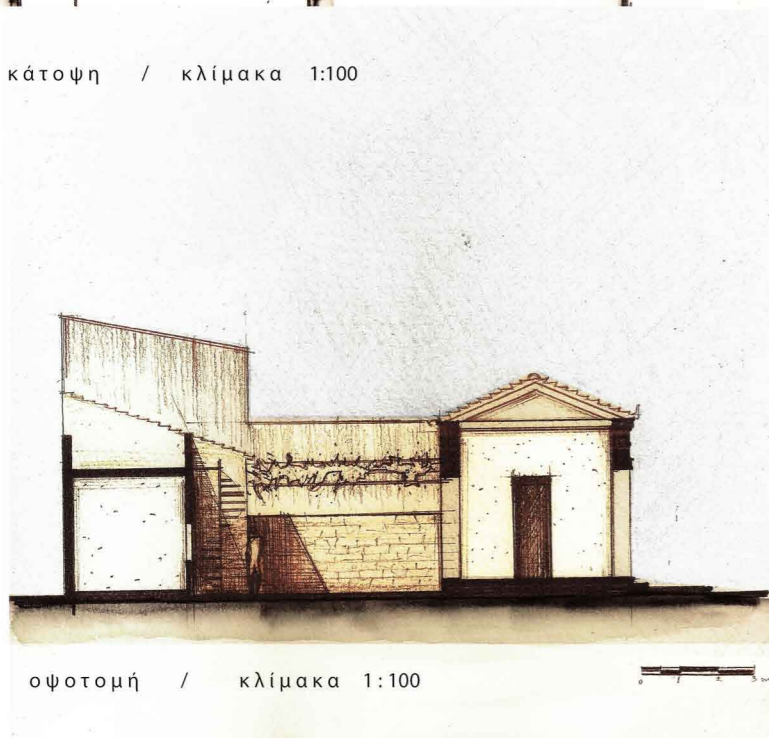
κατοικία 6 / Πηγειού



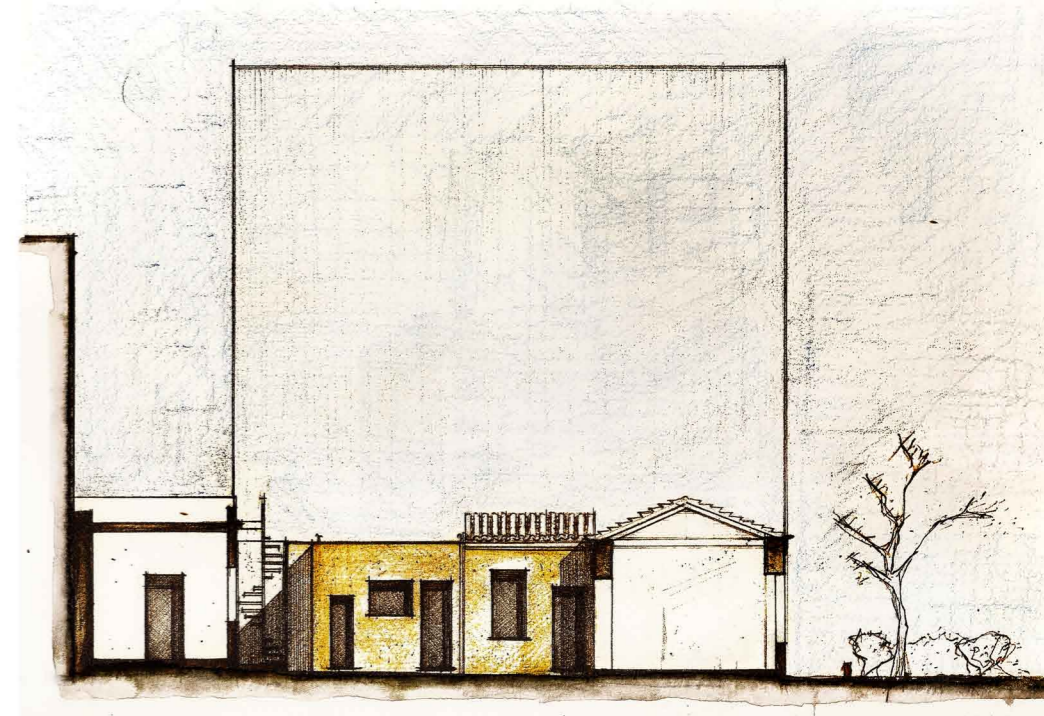
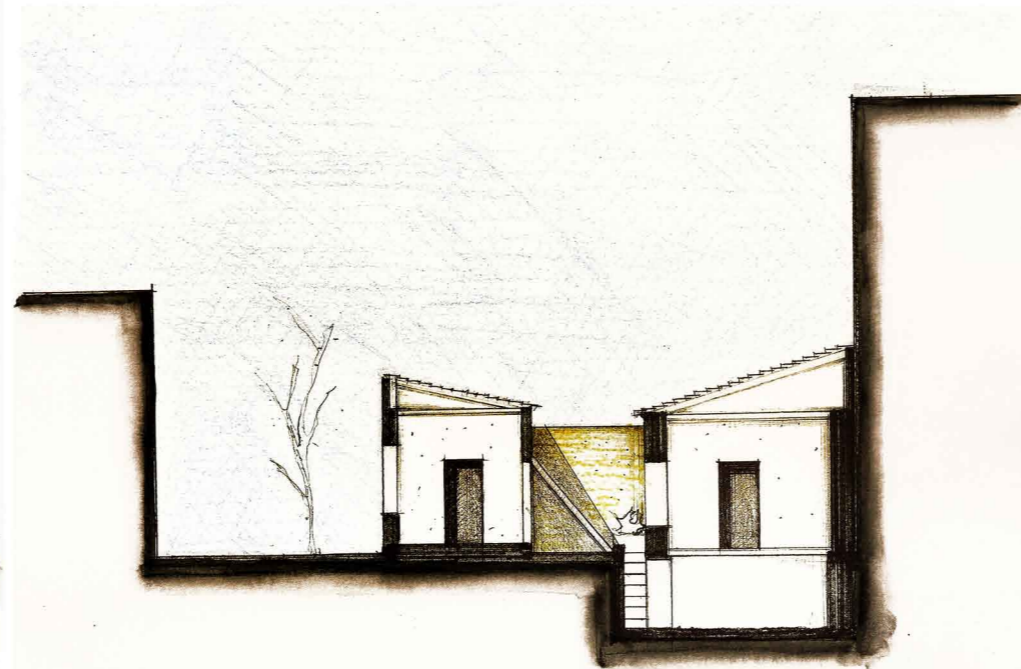
εμβαδόν οικοπέδου 164.7 m<sup>2</sup>  
αναλογίες οικοπέδου =1:2  
κτισμένο 100 m<sup>2</sup>  
άκτιστο 64.7 m<sup>2</sup>  
κάλυψη 61 %  
εμβαδόν κατοικήσιμου  
χώρου 77.5m<sup>2</sup>  
κατοικίες 2 \_ άτομα 9  
τ.μ. / άτομο 8,6  
προσανατολισμός πρόσοψης  
ανατολικός  
προσανατολισμός αυλής  
νότιος



κάτοψη / κλίμακα 1:100



οψοτομή / κλίμακα 1:100



α/ πυκνότητα κατοίκησης

> κυρίαρχη αντιστοιχία: 1 δωμάτιο = 1 κατοικία

μέση αναλογία: 7 ~ 8 κατοικίες - δωμάτια / οικόπεδο

//παράδειγμα βοτανικού\_μικρότερη πυκνότητα

κυρίαρχη αντιστοιχία : 2 ~ 3 δωμάτια = 1 κατοικία

μέση αναλογία : 2 ~ 3 κατοικίες / οικόπεδο

όψια παραδείγματα - στοιχείο αστικοποίησης

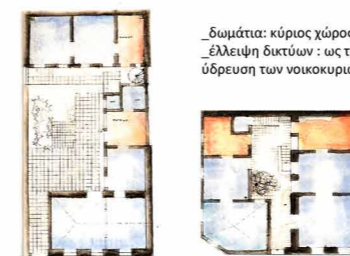


δ/ οργάνωση λειτουργιών

> σε επίπεδο αυλής

\_κοινόχρηστοι βοηθητικοί χώροι εξωτερικά των δωματίων

\_αυλή: κύριος χώρος διημέρευσης



δωμάτια: κύριος χώρος διανυκτέρευσης

\_έλλειψη δικτύων : ως το μεσοπόλεμο, οι αυλές διαθέτουν πηγάδι για κοινή ύδρευση των νοικοκυριών

//παράδειγμα βοτανικού

\_σταδιακή αύξηση των χώρων κάθε κατοικίας

\_μεταφορά βοηθητικών στο εσωτερικό

όψια παραδείγματα - στοιχείο

> σε επίπεδο νοικοκυριού

\_έλλειψη σαφούς διάκρισης ιδιωτικών - κοινόχρηστων χώρων / ανάμειξη λειτουργιών λόγω στενότητας χώρου



β/ αυλή

> στοιχείο ταυτοποιητικό της κατοικίας και προσδιοριστικό των ορίων της

> χώρος ζωτικός της κατοικίας - συλλεκτήριος κινήσεων & λειτουργιών

> στα όρια κάθε οικοπέδου: μονάδα που λειτουργεί ως σύνολο με βασικό συνθετικό / συνεκτικό στοιχείο την αυλή



\_πρόσβαση από το δρόμο μέσω της αυλής

\_πρόσβαση σε όλους σχεδόν τους χώρους από την αυλή (ανεξαρτήτως εσωτερικής επικοινωνίας)

\_φυσική προέκταση των εσωτερικών δραστηριοτήτων σχεδόν καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου

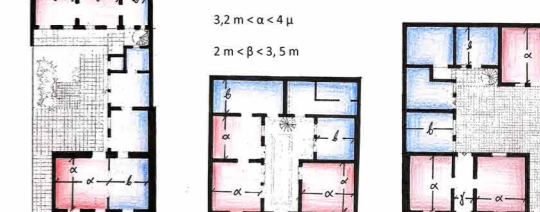


ε/ χαρακτηριστικά μεγέθη & χωρικές διατάξεις

> οργάνωση του χώρου της αυλής



> τυπικές διαστάσεις & σχέσεις εσωτερικών χώρων



3,2m < a < 3,5m

2m < b < 3,2m

γ/ σχέση δημόσιου - ιδιωτικού

διακριτές ιεραρχίες μέσα από διαδοχικές ποιότητες χώρου και μέσα από το σύστημα κινήσεων

> εσωστρέφεια του συνόλου ως προς το δημόσιο χώρο

\_περιορισμένη οπτική επαφή με το εσωτερικό

\_έλλειψη απ' ευθείας πρόσβασης

\_αυλή: οπτική προστασία - ιδιωτικότητα ως προς το δρόμο

\_ανάπτυξη της τρίτης διάστασης στην πόλη = νέες συνθήκες έκθεσης

//παράδειγμα βοτανικού

\_ανοίγματα στο δρόμο /παράθυρα, ενίοτε πόρτες

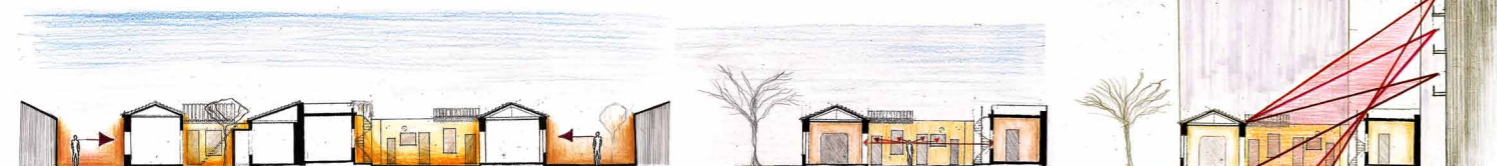
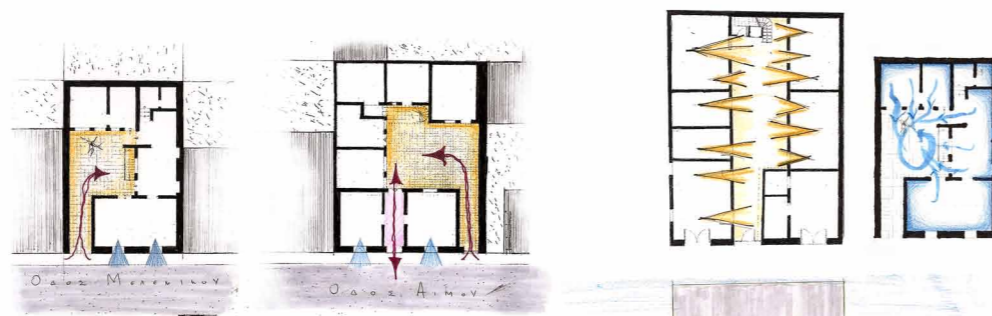
όψια παραδείγματα - στοιχείο αστικοποίησης

> εξωτερικά του συνόλου : αντιστροφή

\_οπτική επαφή δωματίων

\_επέκταση δραστηριοτήτων στην αυλή

\_αυλή: έκθεση - δημοσιότητα ως προς τα περιμετρικά δωμάτια

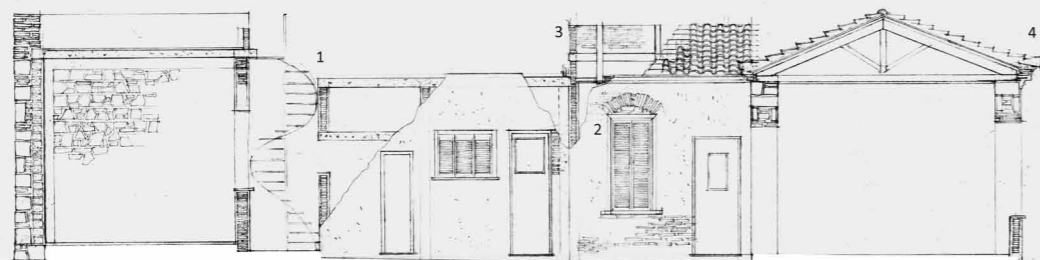


στ/ συνθήκες φωτισμού

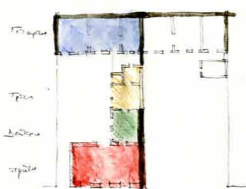
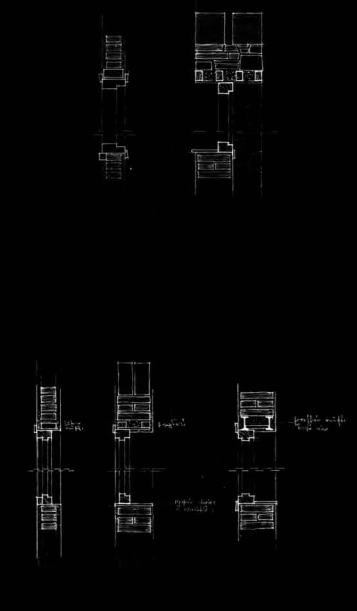
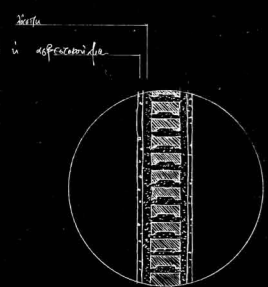
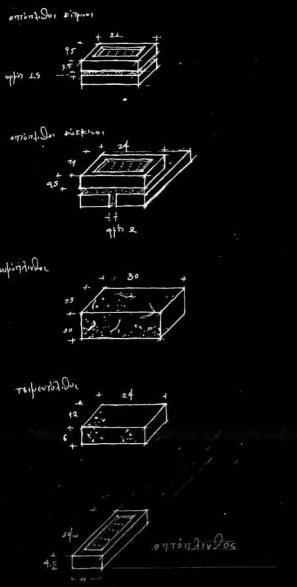
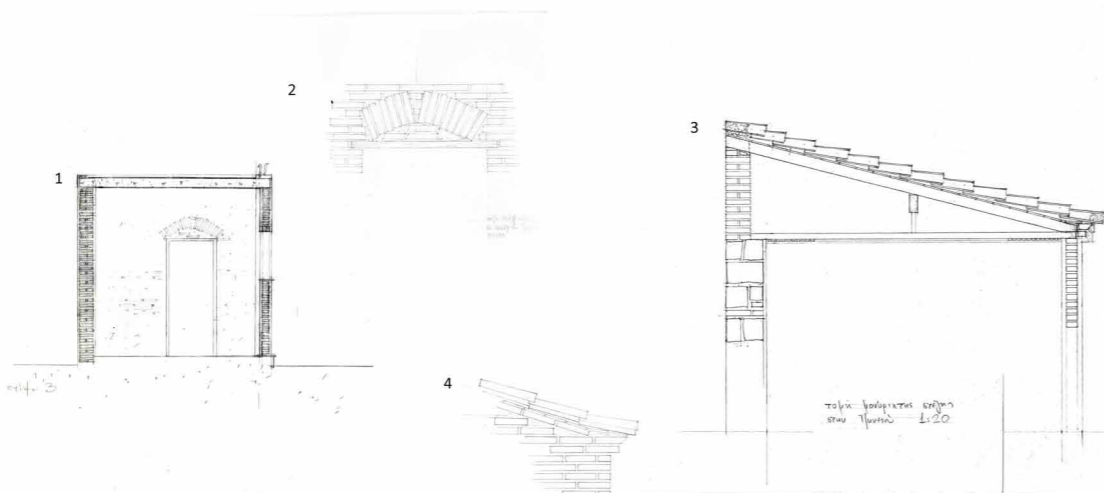




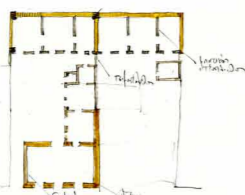
### βασικά στοιχεία κατασκευής



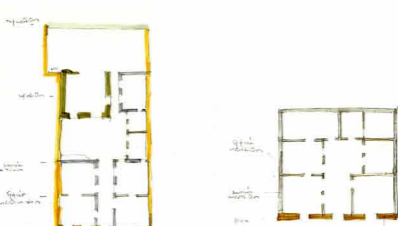
οψητομή με επισήμανση κατασκευαστικών στοιχείων



φάσεις



κατασκευή



#### καταγραφή παθολογίας των φέροντων στοιχείων των κατοικιών

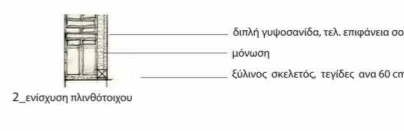
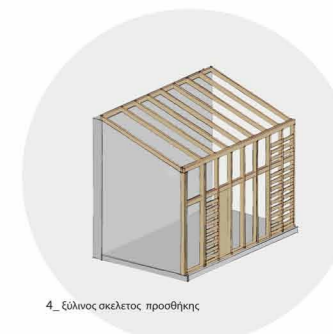
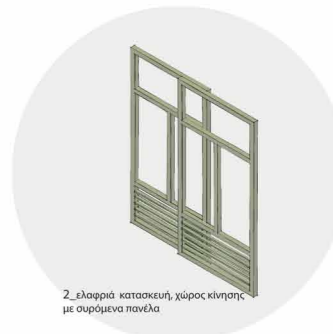
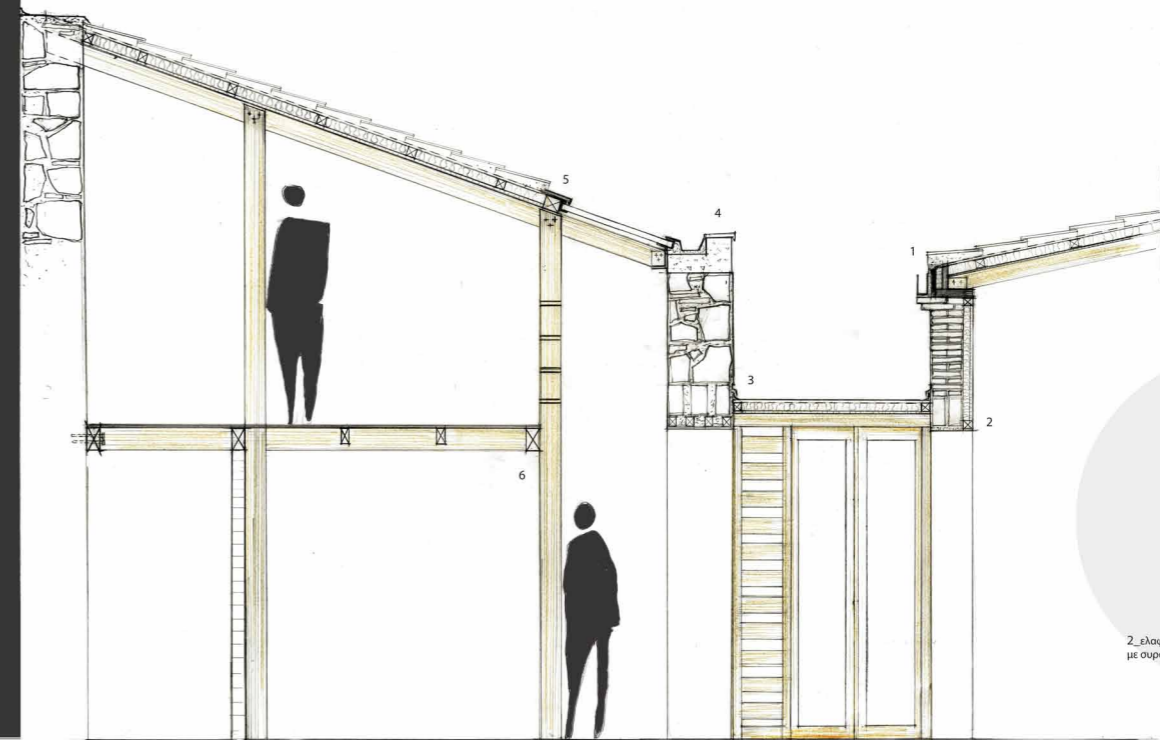
φέρουσα μισά τειχοστοιχία (ουπόγειος πάχος, αστάχλιθος και / ή αστάχλιθος) - στέγη με ξύλινα στύγες

	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Προσανατολισμός									
Ανεμοπλάγια									
Τύπος κλιματικής ζώνης									
Τύπος κτιρίου									
Αριθμός ορόφων									
Ασφάλεια - αστάχλιθος									
Κτίριο από τον αστάχλιθο									
Αριθμός ορόφων									
Κατάσταση στέγης									
Κατοικίες	1	2	3	3	4	5	6	7	8

#### φέρουσα τειχοστοιχία από αστάχλιθο - στέγη με ξύλινα στύγες

	0	1	2	3	4	5
Προσανατολισμός						
Ανεμοπλάγια						
Τύπος κλιματικής ζώνης						
Τύπος κτιρίου						
Αριθμός ορόφων						
Ασφάλεια - αστάχλιθος						
Κτίριο από τον αστάχλιθο						
Αριθμός ορόφων						
Κατάσταση στέγης						
Κατοικίες	1	2	3	3	4	5

### κατασκευαστικές λεπτομέρειες επέμβασης



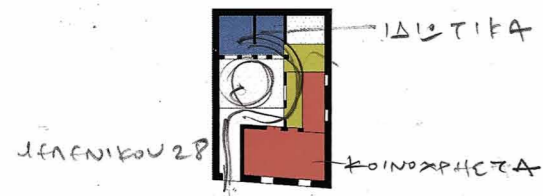
6\_σκελετός πατωριού και στέγης

πατώρια

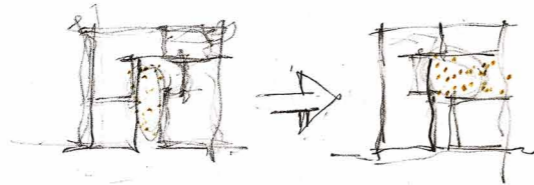
ενισχύσεις φερώντων στοιχείων

προθήκες\_ελαφριές κατασκευές

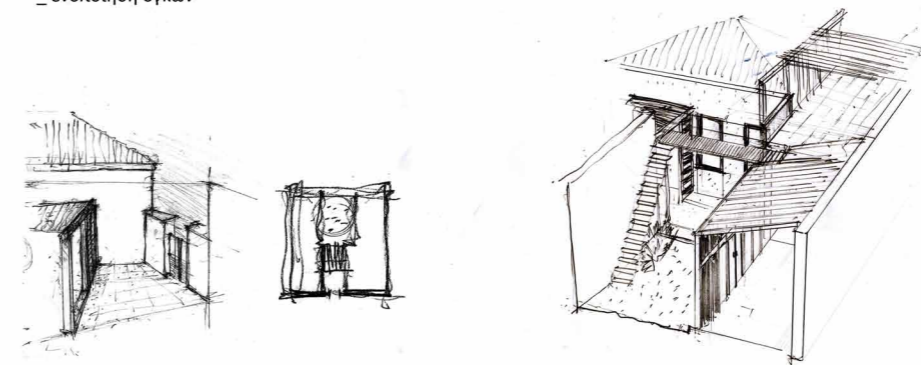
α/ οργάνωση λειτουργιών



β/ διατήρηση εσωστρέφειας της κατοικίας



α/ μεταβατικοί χώροι κίνησης σε σχέση με την αυλή  
\_ ενοποίηση όγκων

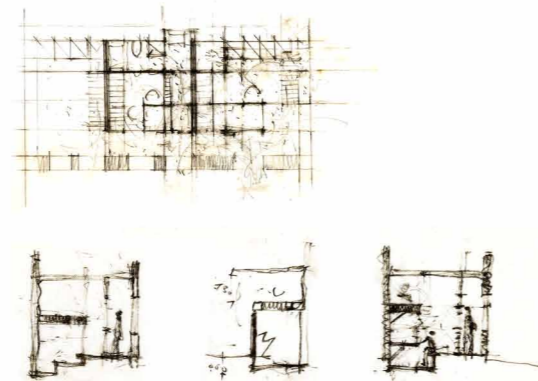


- \_ προσθήκη ελαφρών κατασκευών
- \_ διάδρομος
- \_ χώρος εισόδου
- \_ επιπλέον χώρος κατοικίας

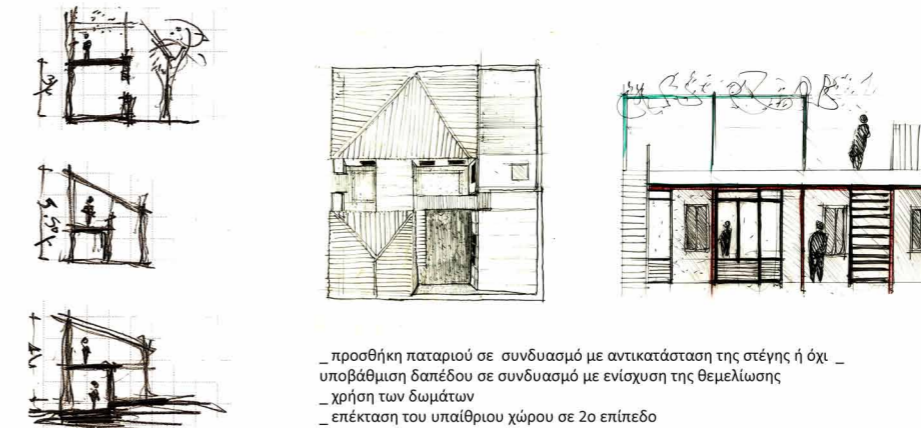
ΠΡΑΒΙΟΥ + ΖΥΡΝΟΥΒΟΥ



γ/ κατ' οικονομίαν σχεδιασμός

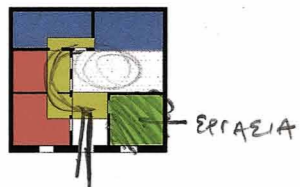


β/ αναζήτηση χώρου καθ' ύψος

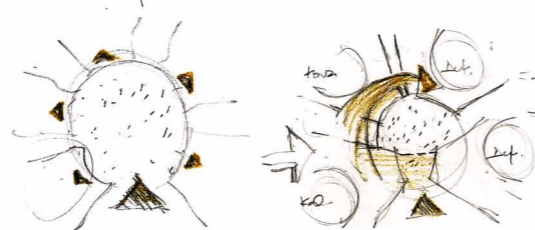


- \_ προσθήκη παταριού σε συνδυασμό με αντικατάσταση της στέγης ή όχι
- \_ υποβάθμιση δαπέδου σε συνδυασμό με ενίσχυση της θεμελίωσης
- \_ χρήση των δωμάτων
- \_ επέκταση του υπαίθριου χώρου σε 2ο επίπεδο

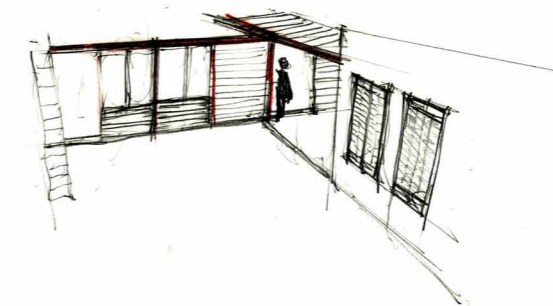
ΜΕΓΑΛΙΟΥ 49



δ/ προστασία \_ κεντρικότητα αυλής

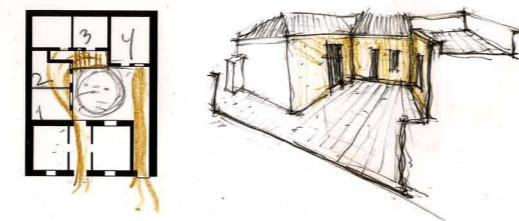
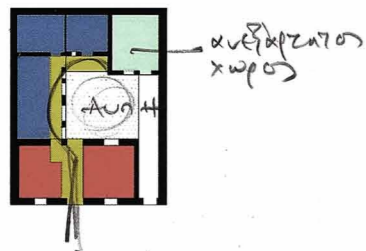


γ/ βελτίωση φωτισμού \_ αερισμού χώρων

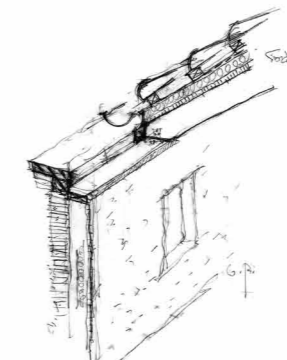


- \_ ανοίγματα στη στέγηση // φεγγίτες στη στέγη ή τρύπες στην πλάκα
- \_ χειρισμός μέσω ημιυπαίθριων χώρων

ΥΠΟΥ 9

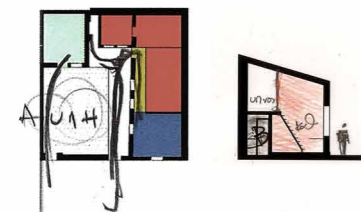


δ/ επισκευαστικές επεμβάσεις  
βελτίωση της στατικής λειτουργίας των κτηρίων



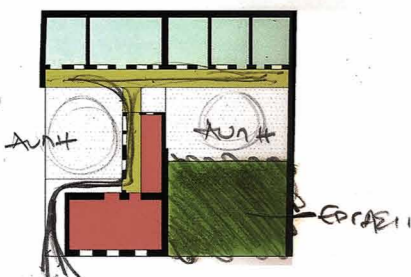
- \_ ενίσχυση πλινθότοιχου
- \_ μόνωση στέγης
- \_ καθαίρεσεις μόνο σε περίπτωση απόλυτης αναγκαιότητας, με ή χωρίς αντικατάσταση

ΠΕΛΛΗΣ



ε/ ελάχιστη δυνατή επέμβαση

ΠΗΛΕΟΥ



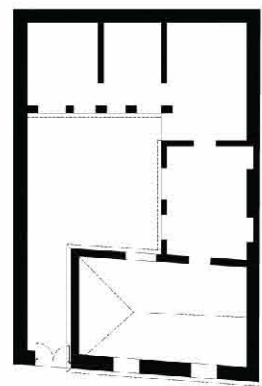
# συγκεντρωτικός πίνακας επεμβάσεων

	κατοικία			υφιστάμενη κατάσταση		επεμβάσεις				τελικό σενάριο κατοίκησης		
	m2 οικοπέδου	ωφέλιμη επιφάνεια	κάλυψη	εκτιμώμενες λειτουργικές ενότητες	m2 / άτομο					m2 / άτομο	κάλυψη	
1 μελενίκου 28	117	61	72%	2 κατοικίες	10.3	καθαίρεση πλάκας_ αντικατάσταση με στέγη	προσθήκη παταριού με υποβάθμιση του δαπέδου			19.97	72%	1 κατοικία για 1 οικογένεια 4μελή / 5μελή
2 μελενίκου 19	129	82.3	80%	2 κατοικίες / 1 χώρος εργασίας	10.3	καθαίρεση όγκων	αντικατάσταση 1 όγκου	προσθήκη χώρου κίνησης	προσθήκη παταριών	21.9	75.6%	1 κατοικία για 1 οικογένεια 4 μελή / 5 μελή + χώρος εργασίας
3 πέλλης 14_16	51/72	20.6/40	42%/82%	2 / 3 κατοικίες	5.2/8	ενοποίηση όμορων οικοπέδων	καθαίρεση εξώστη και σκάλας	προσθήκη παταριού	καθαίρεση πατώματος_ αντικατάσταση με σύστημα παταριών σε 3 επίπεδα αντικατάσταση στέγης	17/22.8	65%	1 κατοικία για 3μελή οικογένεια + 1 αυτόνομη κατοικία για 1 άτομο
4 αίμου 9	171	94.3	72%	5 κατοικίες	7.25	προσθήκη χώρου κίνησης	υποβάθμιση δαπέδου	προσθήκη παταριού		20.7/20.5	73.5%	1 κατοικία για 4μελή οικογένεια + 1 αυτόνομος χώρος για 1 άτομο
5 πραβίου & ζυρνόβου	131	78.5	82%	2 κατοικίες	9.8	προσθήκη χώρου κίνησης	καθαίρεση πατώματος_ αντικατάσταση με σύστημα παταριών σε 2 επίπεδα αντικατάσταση στέγης			28.7-19.1	85%	1 κατοικία για συγκατοίκηση 4 ~ 5 ατόμων + χώρος εργασίας
6 πηνειού	164.7/179.5	77.5/65.8	61%/62.8%	2 / 3 κατοικίες	8.6/7.3	ενοποίηση όμορων οικοπέδων	καθαίρεση όγκων	προσθήκη χώρου κίνησης	προσθήκη παταριών με υποβάθμιση του δαπέδου	20.4	67%	1 κατοικία για συγκατοίκηση ~ 6 ατόμων + αυτόνομος χώρος εργασίας

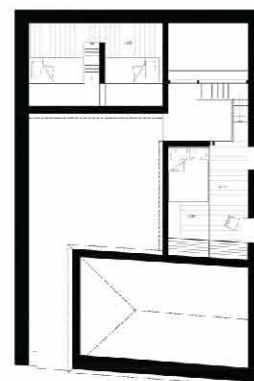


οψοτομή

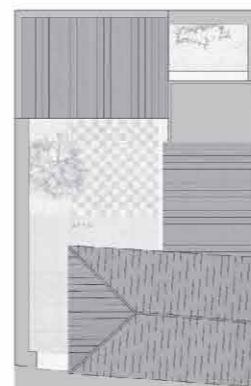
# 1 ΜΕΛΕΝΙΚΟΥ 28



αρχική κατάσταση

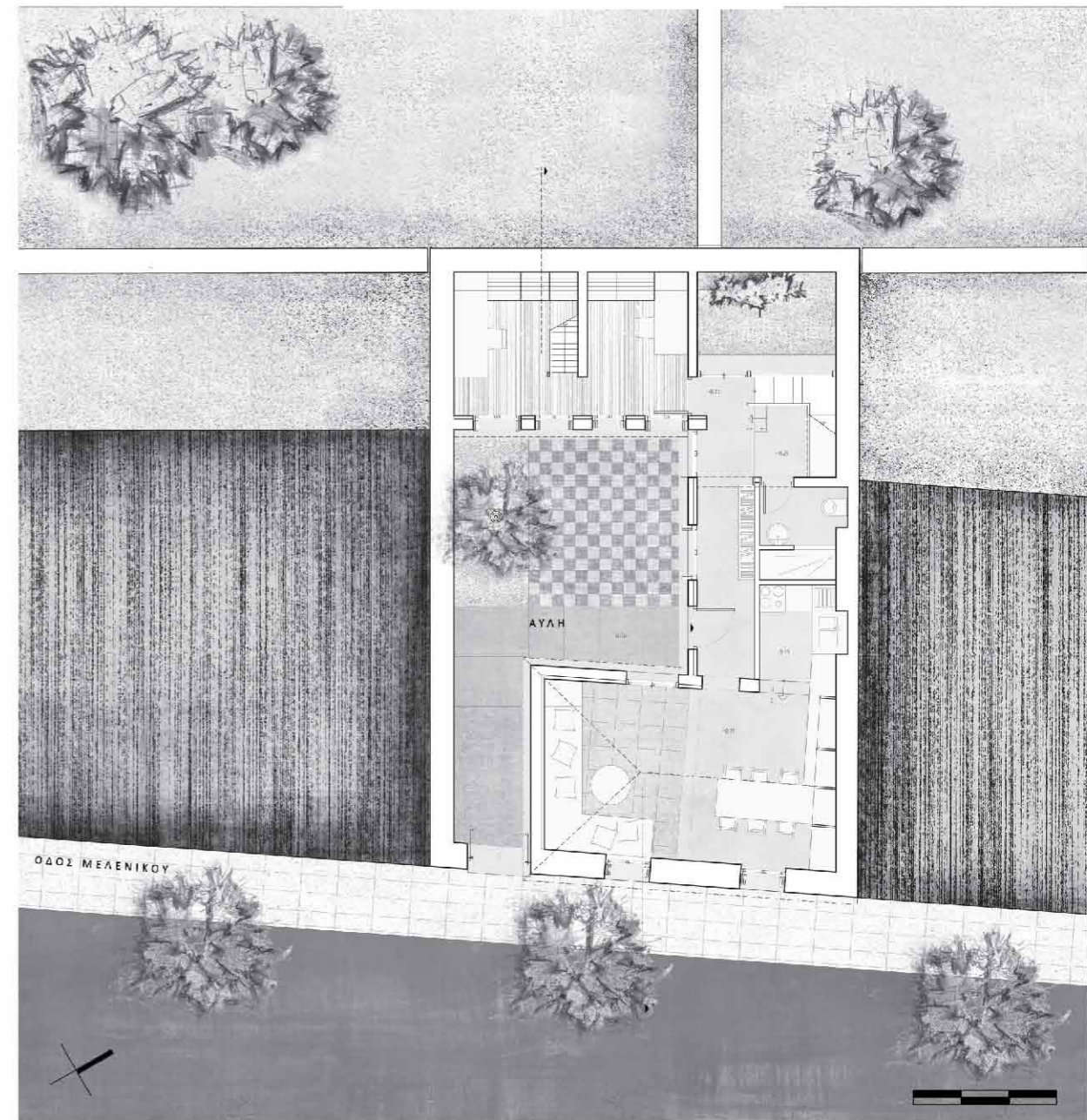


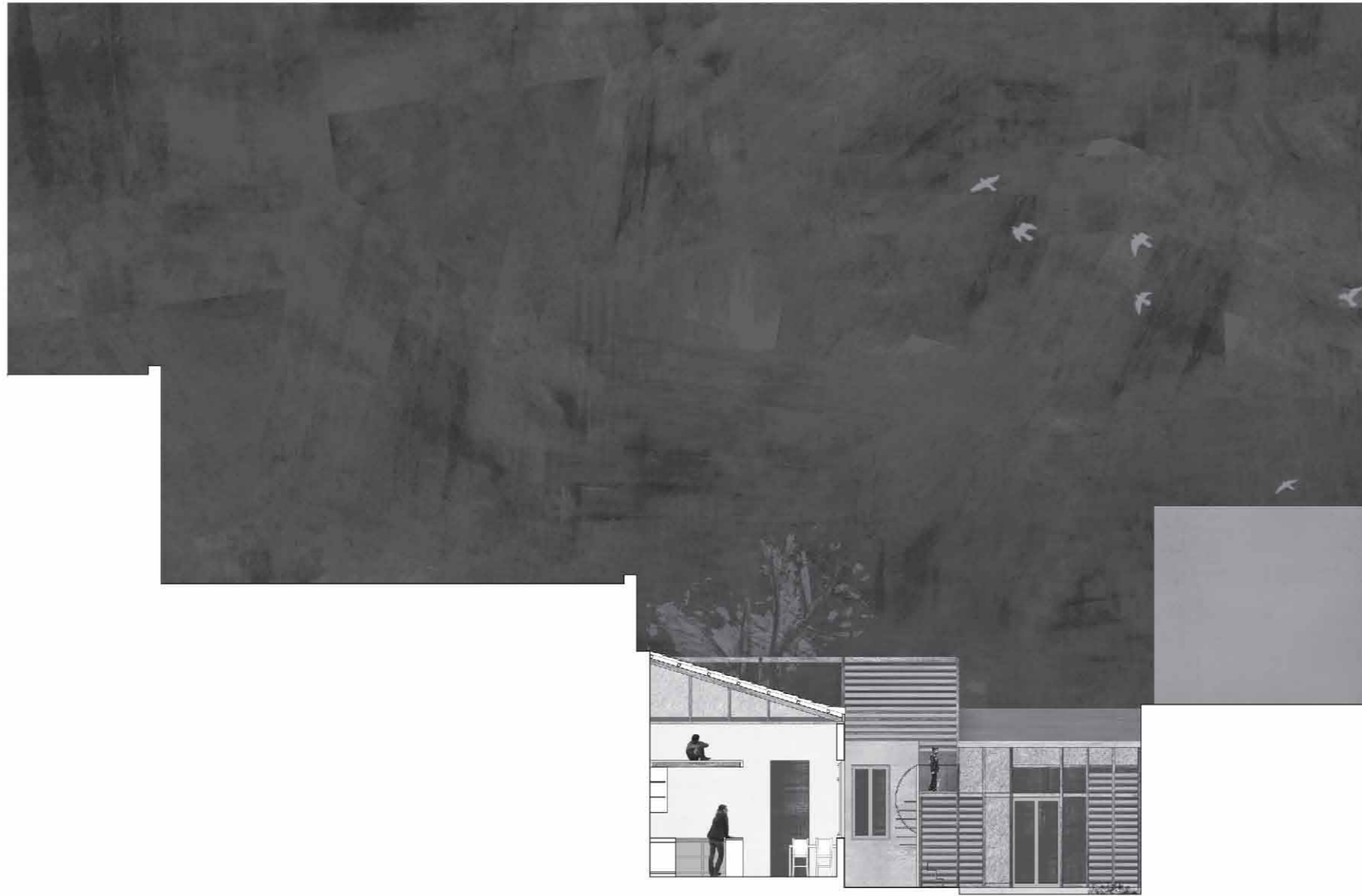
κάτοψη παταριών



κάτοψη δωματίων

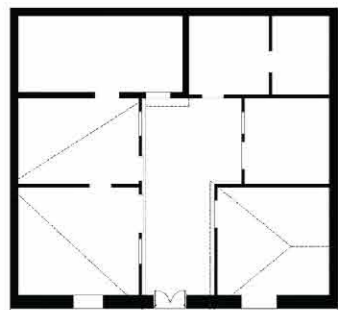
κάτοψη



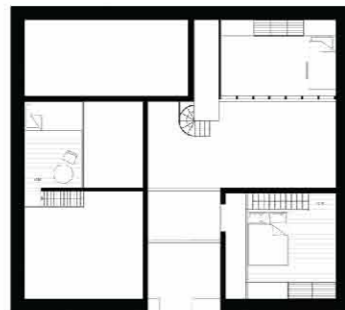


οψοτομή

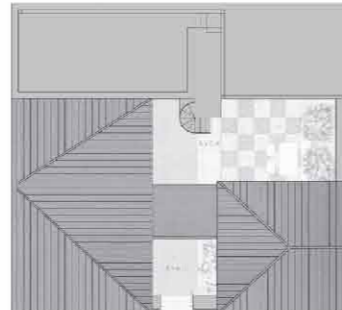
## 2 ΜΕΛΕΝΙΚΟΥ 19



αρχική κατάσταση

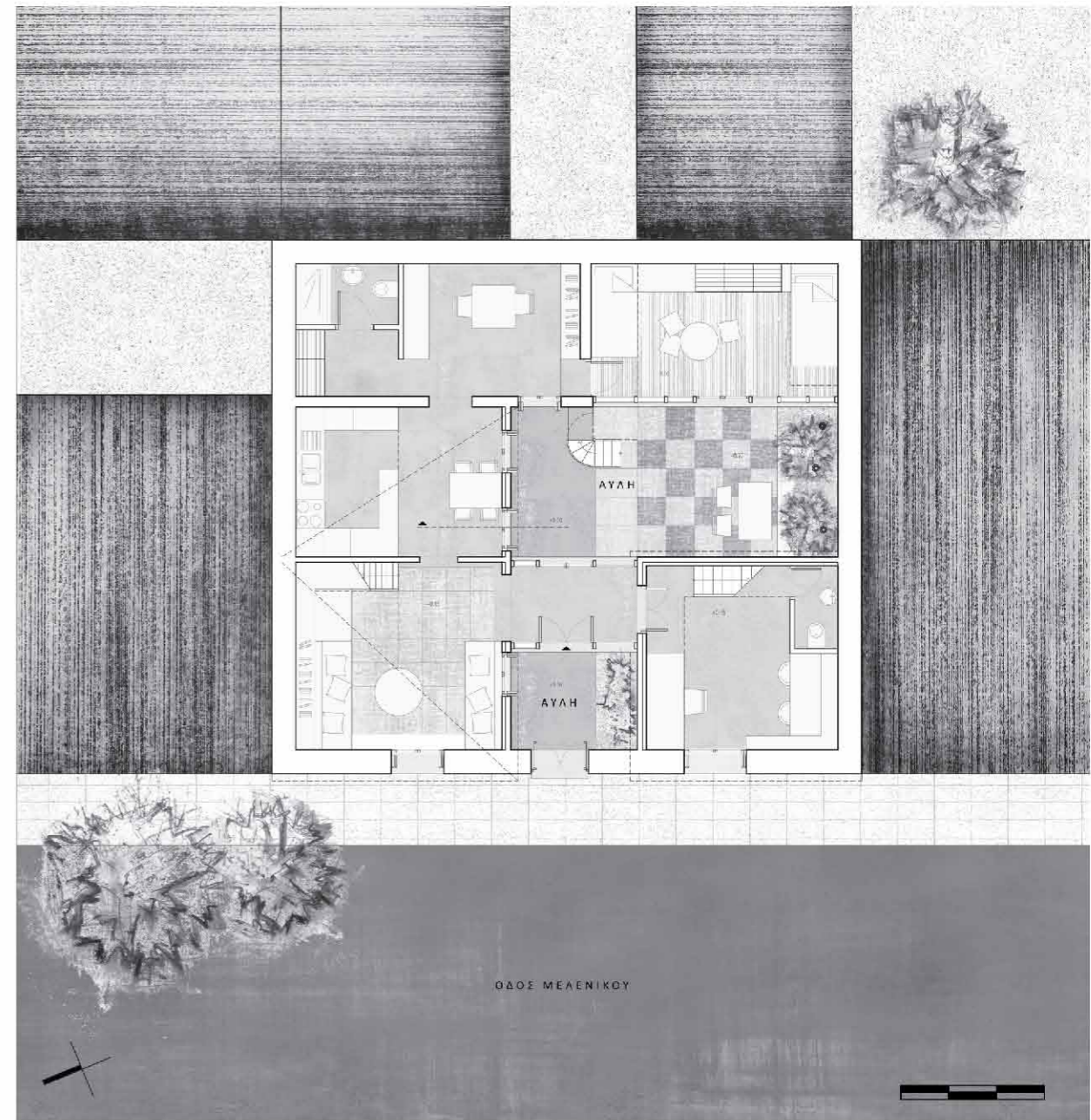


κάτοψη παταριών



κάτοψη δωματων

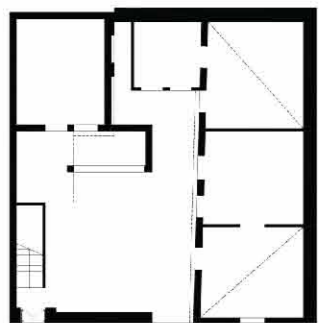
κάτοψη



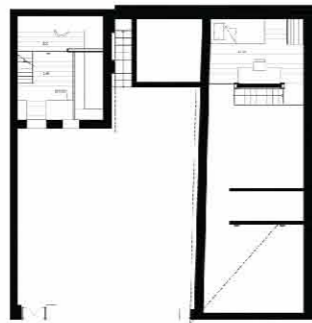


οψοτομή

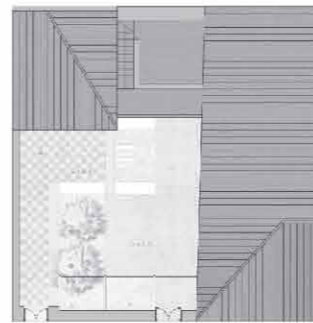
### 3 Πέλλης



αρχική κατάσταση

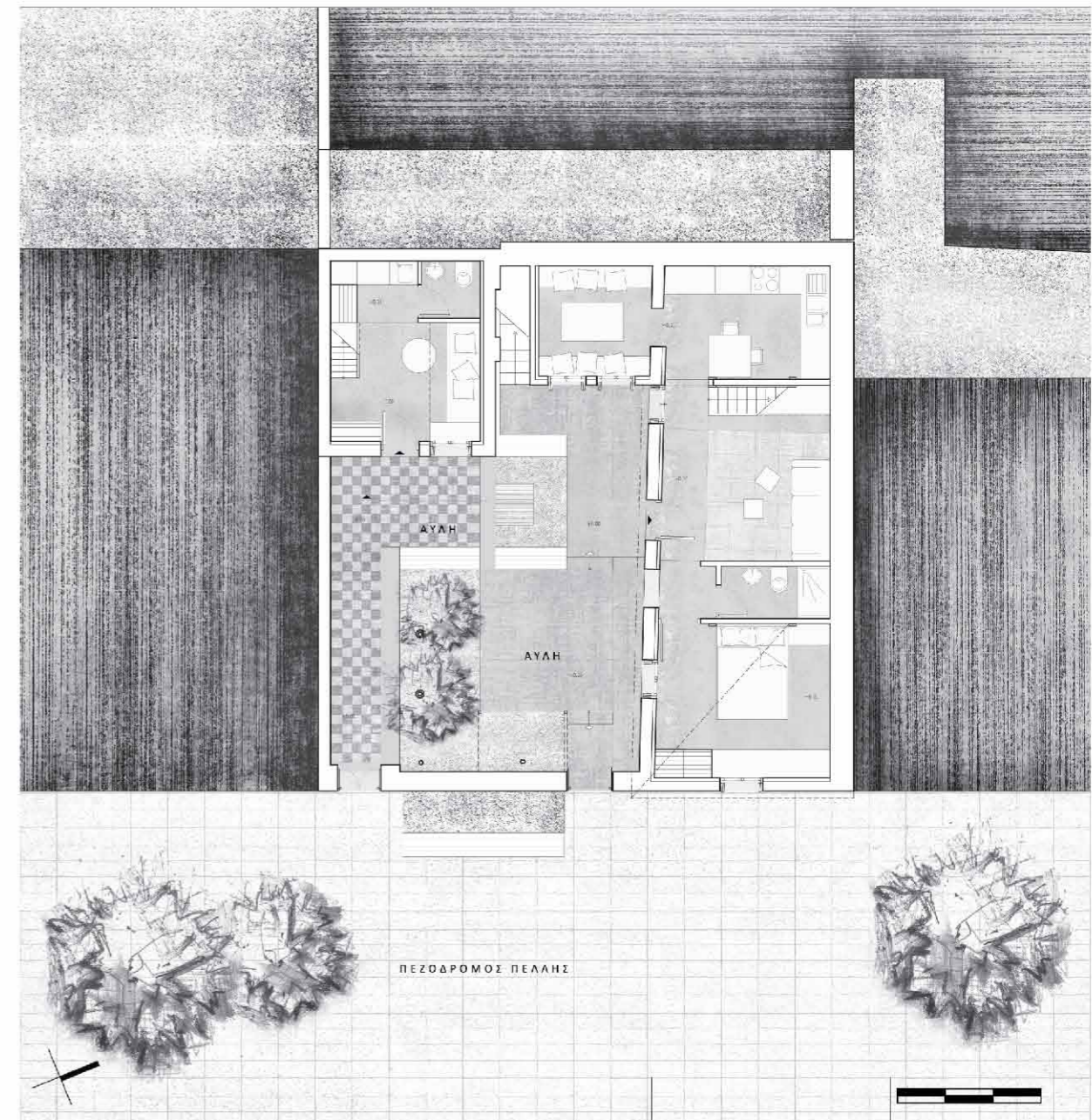


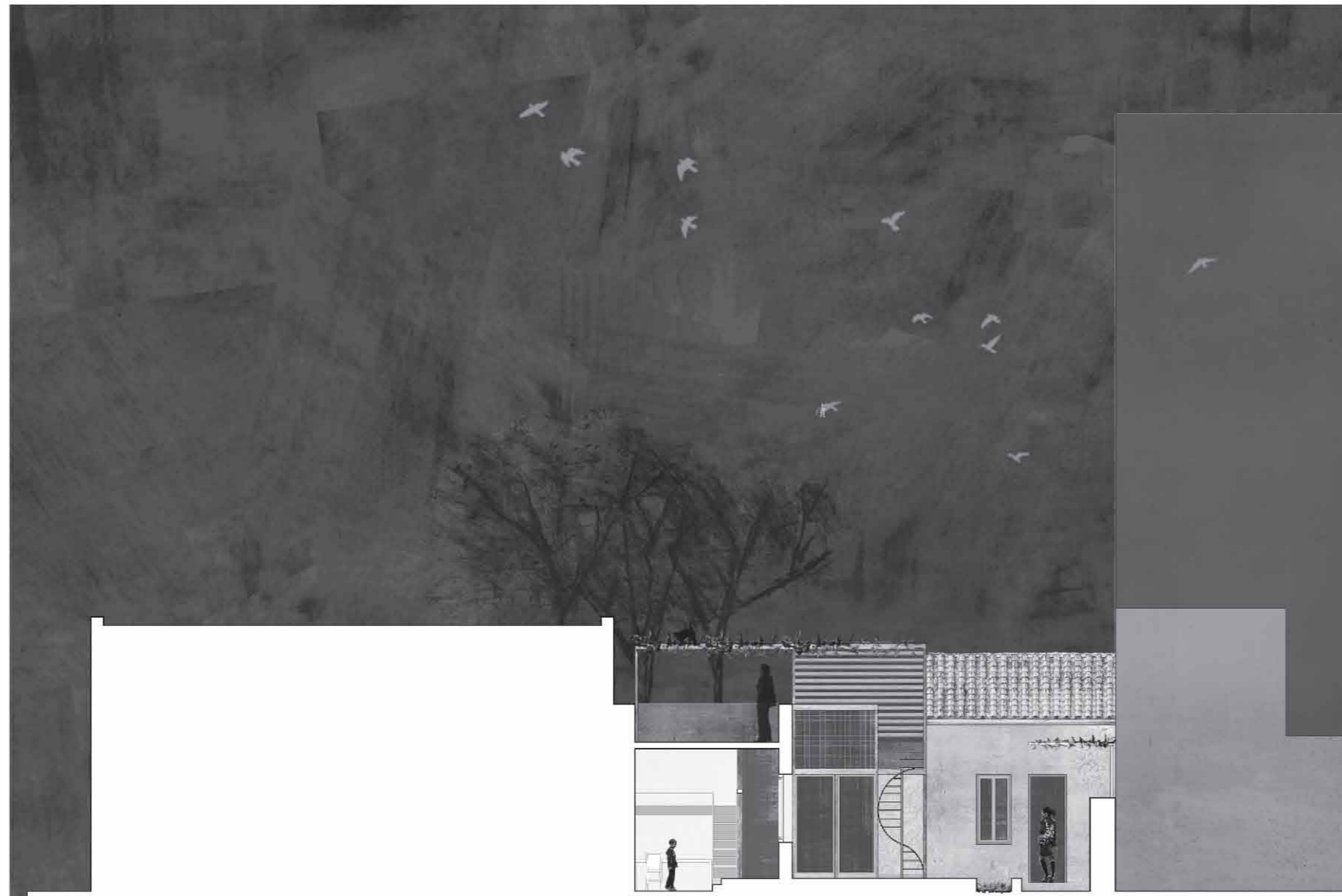
κάτοψη παταριών



κάτοψη δωματών

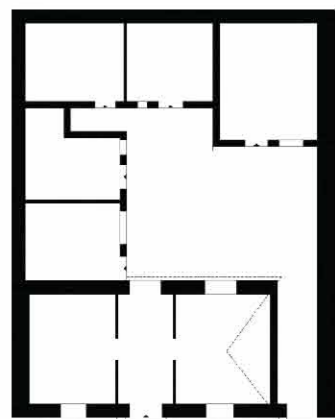
κάτοψη



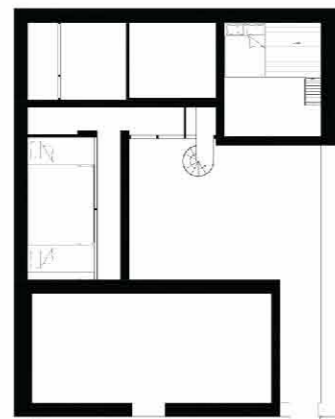


οψοτομή

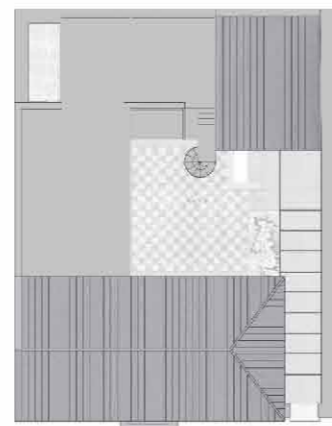
# 4 Αίμου



αρχική κατάσταση

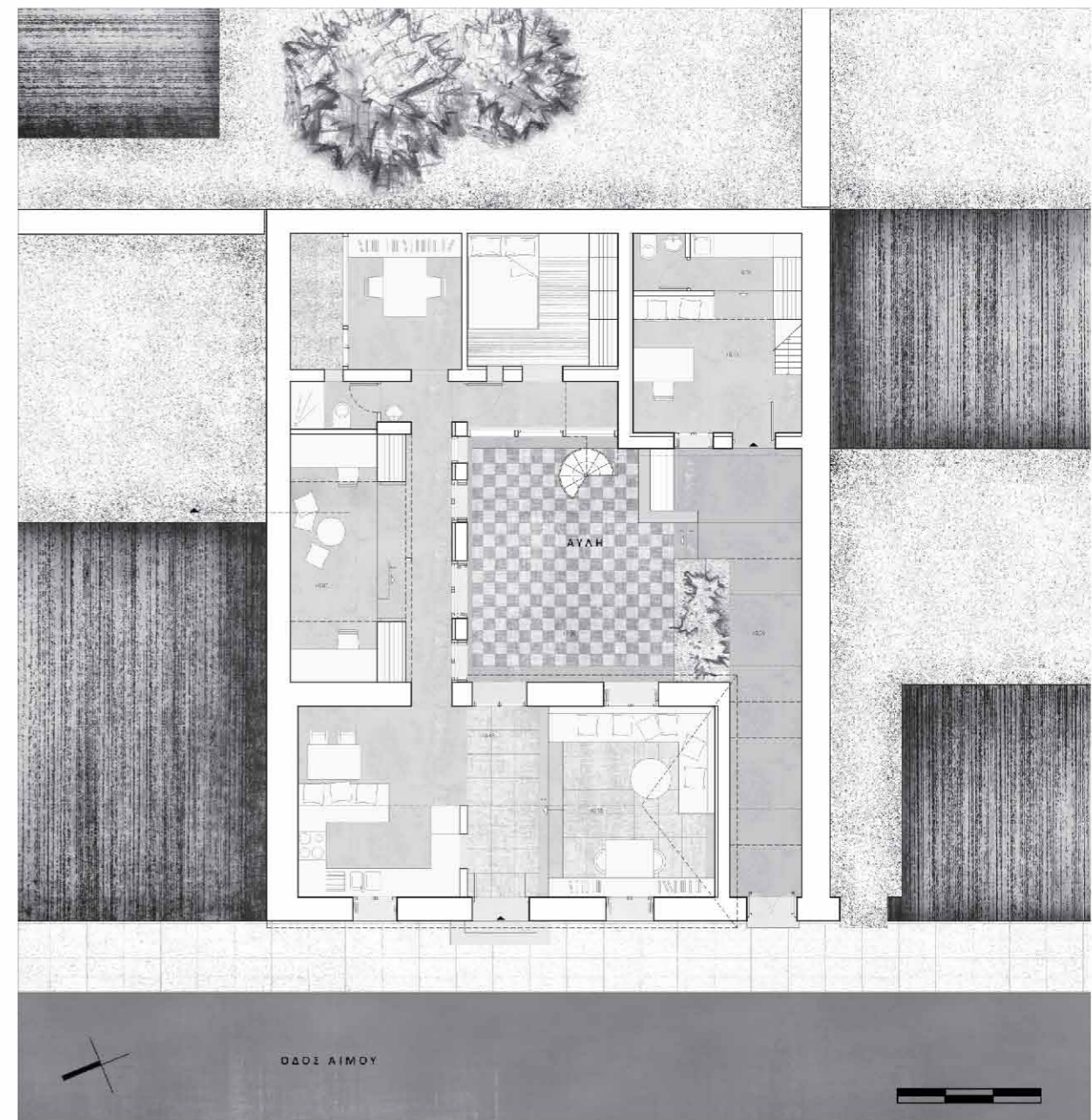


κάτοψη παταριών



κάτοψη δωματίων

κάτοψη

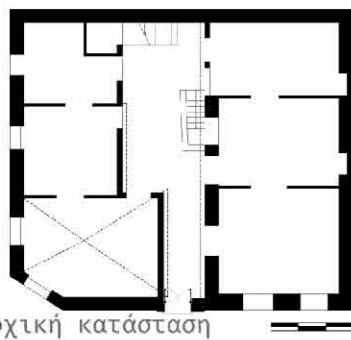


ΟΔΟΣ ΑΙΜΟΥ

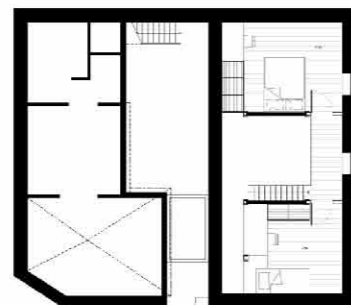


οψοτομή

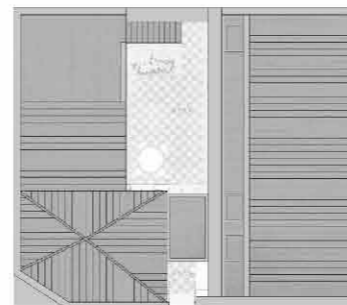
# 5 Πραβίου



αρχική κατάσταση

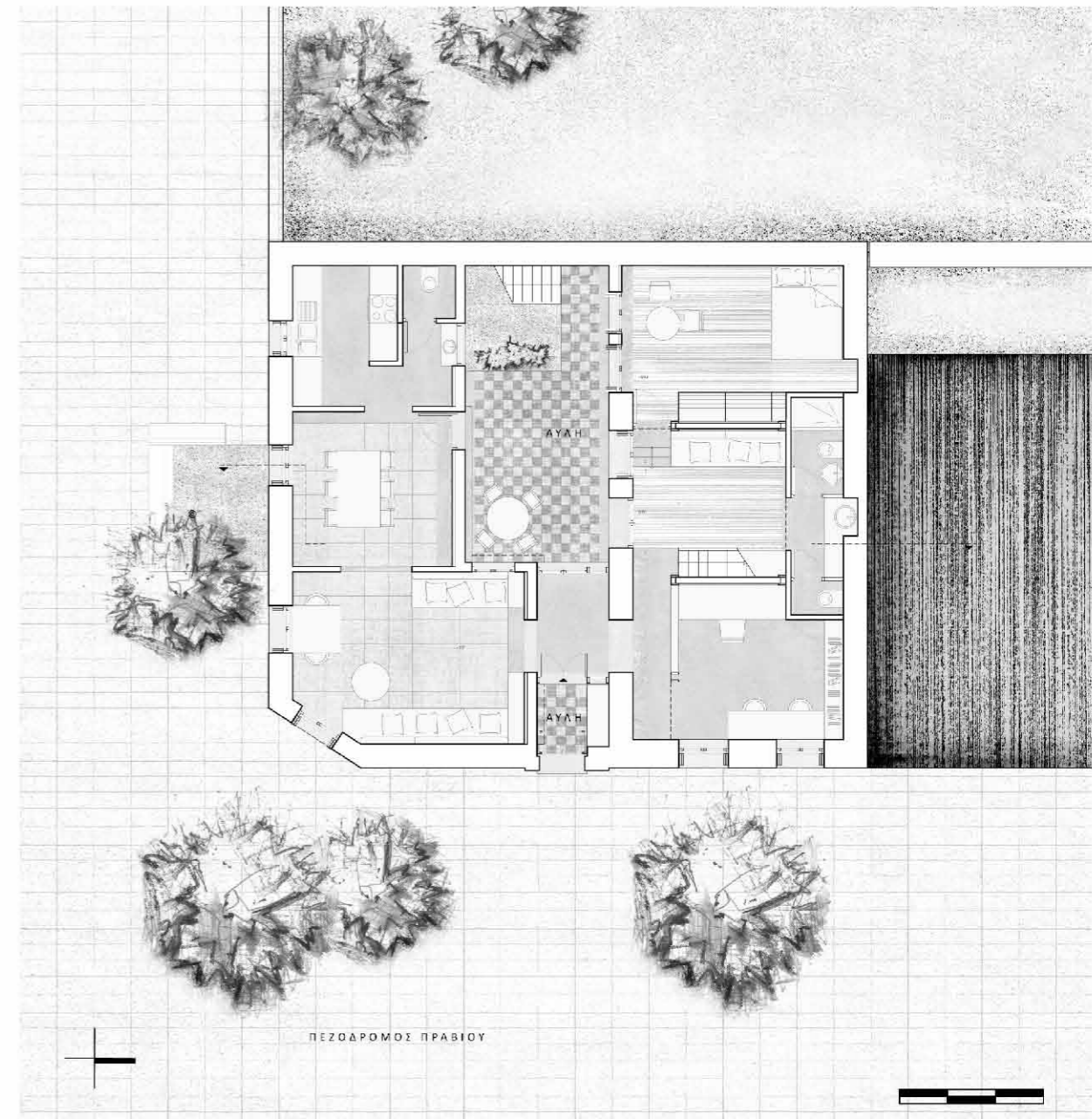


κάτοψη παταριών



κάτοψη δωματίων

κάτοψη



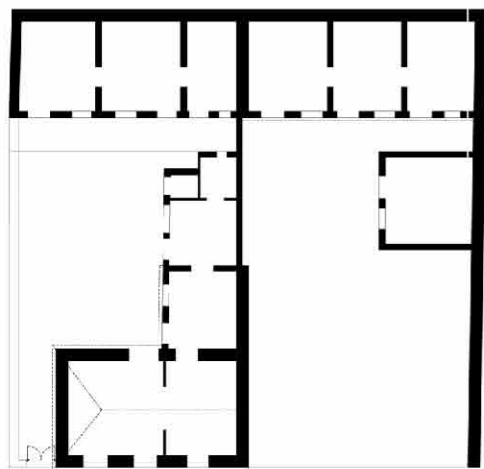
ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΣ ΠΡΑΒΙΟΥ



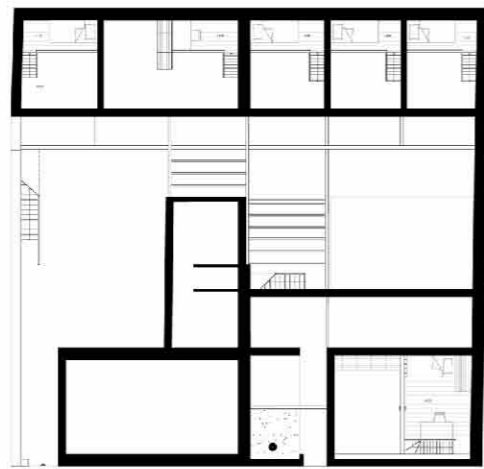


οψοτομή

# 6 Πηνειού



αρχική κατάσταση



κάτοψη παταριών



κάτοψη δωματίων

κάτοψη

