

# μικρομεταβολές στον αστικό ιστό

το παράδειγμα της Κυψέλης



**ΜΙΚΡΟΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΣΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΙΣΤΟ**

το παράδειγμα της Κυψέλης  
**μιχάλης σκίτσας**

διπλωματική εργασία τομέας\_4

επιβλέπων καθηγητής Δ. Παπαλεξόπουλος

Ε.Μ.Π. Οκτώβριος 2012



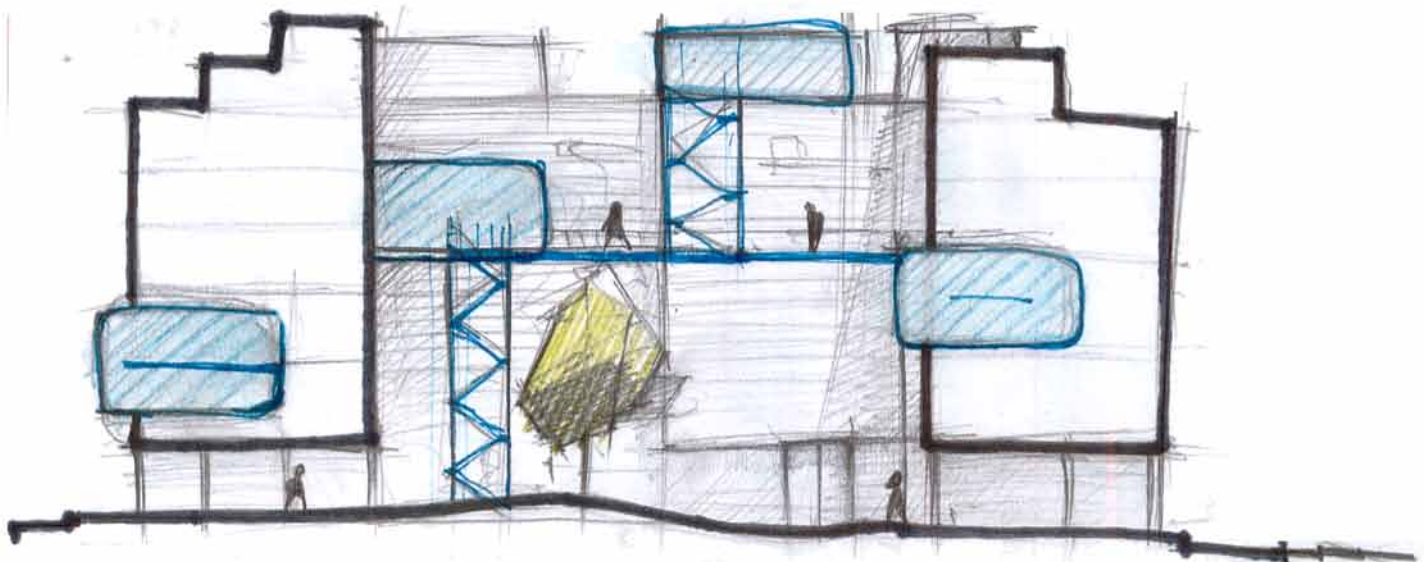


## ΥΠΟΘΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Η εργασία αυτή επιχειρεί να έρθει αντιμέτωπη με τον ασφυκτικό, συμπαγή και φαινομενικά αμετάβλητο Αθηναϊκό ιστό, και τη δομική του μονάδα, το οικοδομικό τετράγωνο, με στόχο την ανάπτυξη ενός συστήματος μεταβολών, ενός συνόλου από εργαλεία που μπορούν να ωθήσουν την πόλη σε μιά δυναμική κατάσταση εξέλιξης.

Το πυκνοδομημένο οικοδομικό τετράγωνο, που με περιορισμένες παραμορφώσεις κυριαρχεί στο Αθηναϊκό τοπίο, αφήνει ελάχιστα περιθώρια. Ο ελάχιστος δυνητικά οικειοποιήσιμος χώρος είναι παγιδευμένος μέσα στον ίδιο τον όγκο, που χωρίζει την κατοικία από το άμεσο περιβάλλον της.

Η αναζήτηση οφείλει να αδράξει την κάθε ευκαιρία, να "πατήσει" σε κάθε κενό, και να εκμεταλλευτεί δραστικά κάθε αδυναμία του συστήματος.











1910



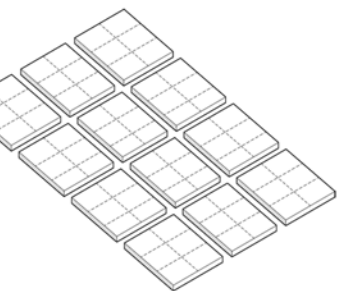
1920



1930

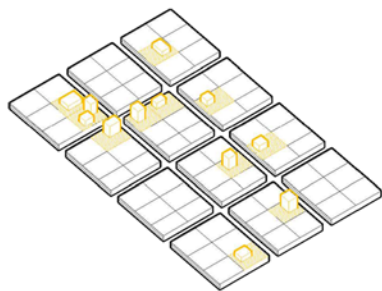


1950



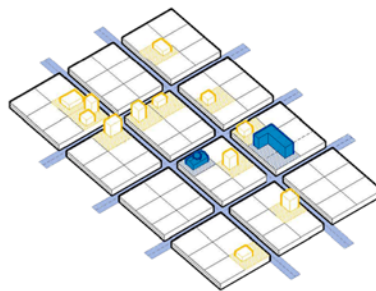
με δική του πρωτοβουλία εκδίδει ρυμοτομικό σχέδιο και διαχωρίζει την έκταση σε τεμάχια

>>



πωλεί μέρος των οικοπέδων, τα οποία σύντομα χτίζονται και κατοικούνται αυθαίρετα

>>



η περιοχή, αναγκαστικά, μπαίνει στο σχέδιο πόλης και αποκτά βασικές υποδομές

>>



η αξία της γης ανεβαίνει δραματικά, ο επιχειρηματίας πουλάει το υπόλοιπο της έκτασης



1 Νεάπολη



2 Κυψέλη



3 Γκούζη



2 Εξάρχεια - Επικάλυψη



3 Λυκαβηττός - Παραμόρφωση



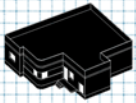
4 Πανκράτι - Κατάτμηση

Στο σύνολό του το δίκτυο φέρει τα χαρακτηριστικά ενός συνεχούς mode, που διακόπτεται μόνο περιπτώσιακά από υπερτοπικούς άξονες και φυσικά εμπόδια. Παρά την συγκυριακή, τμηματική και άναρχη εξέλιξή του, ο συμπαγής, τελικός ιστός του Αθηναϊκού Κέντρου εμφανίζει μια συνέπεια που δικαιολογεί την αναγωγή του σε τύπο. Η γεωμετρία διατηρεί μια καθολική λογική με ελάχιστες παραμορφώσεις που περιορίζονται σε: μικρή διακύμανση της κλίμακας του Ο.Τ. προσαρμογή στα δεδομένα του αναγλύφου σημειακές κατατμήσεις ή συνενώσεις ιδιοκτησιών σημεία συρραφής των τεμαχίων



## ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ

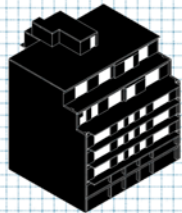
ΣΤΑΔ



**1919** • Πρώτος καθορισμός επιτρεπόμενων υψών



**1922** • Καθορισμός ζωνών υψών  
• Διατύπωση έννοιας κάλυψης οικοπέδου



**1929** • Σύνταξη 1ου Γ.Ο.Κ.  
• Θέσπιση Οικοδομικού τετραγώνου ως μονάδας συγκρότησης της πόλης  
• Θέσπιση νόμου περί οριζοντίου ιδιοκτησίας  
• Επιβάλλεται η δόμηση στο όριο της οικοδομικής γραμμής  
• Απουσία συντελεστή κάλυψης  
• Δυνατότητα προεξοχών (έρκερ - εξώστες) πέραν του ορίου της οικοδομικής γραμμής

**1932** • Επανακαθορισμός επιτρεπόμενων υψών βάσει του πλάτους του δρόμου. Διακριτά ύψη: Συνολικό - Επί του μετώπου

**1948** • Αύξηση επιτρεπόμενων υψών κατά 5%

**1955** • Σύνταξη νέου Γ.Ο.Κ.  
• Απάλλαξη συστήματος αντιπαροχής από φορολογικές επιβαρύνσεις  
• Εισάγεται συντελεστής κάλυψης 70%  
• Άυξηση ζωνών υψών σε 11  
• Αναλυτικός καθορισμός υψών σε αριθμό ορόφων  
• Ρετιρέ με μόνο περιορισμό την υποχώρηση 2.5m από τον προηγούμενο όροφο  
• Αποδέσμευση όψης από την οικοδομική γραμμή (δεν εφαρμόζεται)

**1968** • Αύξηση όλων των συντελεστών 20-40% από το δικτατορικό καθεστώς

**1971** • Πολλαπλές περαιτέρω - περιστασιακές αυξήσεις συντελεστών και εντάξεις στο σχέδιο πόλης

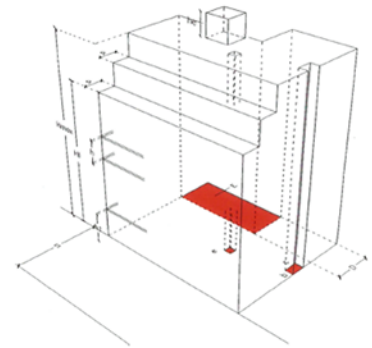
**1973** • Νεος ΓΟΚ επανάληψη του προϋπάρχοντος  
• Κατά περίπτωση εξαιρέσεις επιτρέπουν την ανέγερση πύργων

**1985** • Εισάγεται η έννοια του νοητού στερεού  
• Μέγιστο ύψος επί της προσόψεως 1.5 x πλάτος δρόμου  
• Πριμοδοτούνται χώροι όπως:  
- pilotis (υποχρεωτικός χώρος στάθμευσης)  
- κοινόχρηστη αίθουσα  
- 20% επί της δομήσιμης επιφάνειας για την κατασκευή ημιπαιθρών  
- 20% για τη δημιουργία εξωστών (δεν προσμετρούνται στην κάλυψη)  
• Εισάγεται η έννοια του ενεργού-ενεργοποιημένου Ο.Τ. με ελάχιστη εφαρμογή

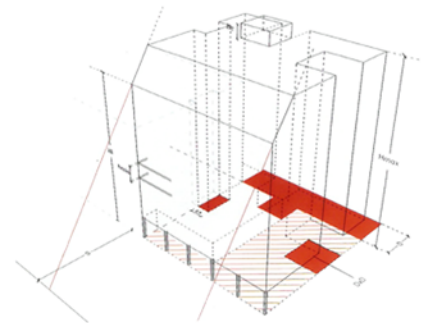
**2000** • Επίδοση κινήτρων επί των επιτρεπόμενων συντελεστών για την παραχώρηση τμήματος του οικοπέδου σε κοινόχρηστο χώρο.  
• Η απουσία γενικού σχεδίου παράγει μηδμανά αποτελέσματα

### ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ

- 1 μικρή ιδιοκτησία (μονοκατοικία)
- 2 προσωπική συμφωνία με εργοληπτική εταιρία
- 3 ανταλλαγή οικίας με μερίδιο επί της νεόδμητης πολυκατοικίας
- 4 κατεδάφιση - άμεση έναρξη ανέγερσης
- 5 πώληση επί σχεδίου επιτρέπει τη χρηματοδότηση των εργασιών
- 6 κέρδος με μηδμανή επένδυση κεφαλαίου

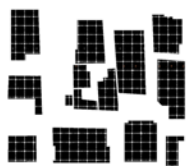
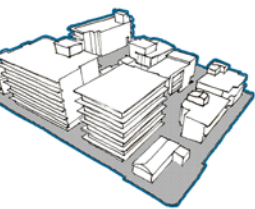


Γ.Ο.Κ 1955-1973

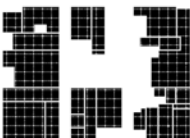
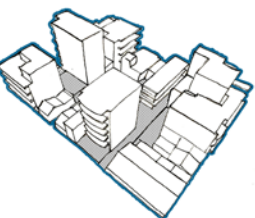


Γ.Ο.Κ 1985

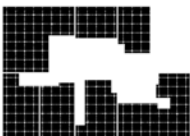
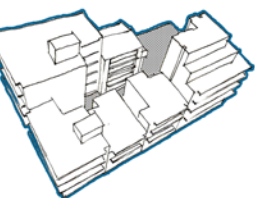




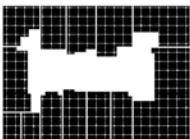
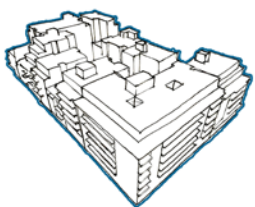
Μαρούσι  
πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα



Καισαριανή  
πύκνωση σε εξέλιξη



Ζωγράφου  
μερική συμμόρφωση



Πατήσια  
πλήρως δομημένο Ο.Τ.

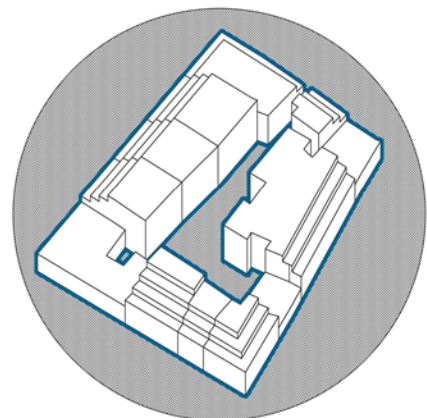
Το οικοδομικό τετράγωνο αν και θεσμικά υπαρκτή μονάδα δεν μπορεί να θεωρηθεί ως τέτοια εφόσον δεν έχει ενεργοποιηθεί ως πολεοδομική, οικοδομική, διοικητική ή αρχιτεκτονική ενότητα ούτε από την πολιτεία αλλά ούτε και από τον κατασκευαστικό τομέα. Προκύπτει ως αποτέλεσμα της εξάντλησης των επιτρεπτών ορίων και της ραγδαίας ανοικοδόμησης μέσω του μηχανισμού της αντιπαροχής

Περίκλειστος όγκος - φρουύριο

Απόλυτος διαχωρισμός ιδιωτικού - δημόσιου στο μέτωπο του δρόμου

Εγκλωβισμένοι - κατακερματισμένοι ελεύθεροι χώροι

Αργή ταχύτητα μεταβολής κτιριακού αποθέματος κάνει αδύνατη την εκ των υστέρων πολεοδόμηση

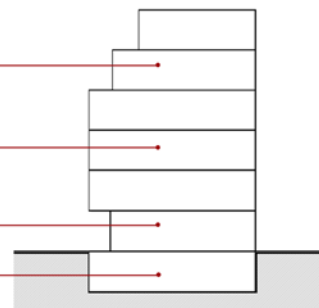


ΔΩΜΑ: Μηδαμινή αξιοποίηση

ΡΕΤΙΡΕ: Μη εργονομική αξιοποίηση χώρου. Δυσανάλογοι ανοικτοί χώροι

ΟΡΟΦΟΣ: Επανάληψη τυπικής κάτοψης. Ελάχιστοι υπαίθριοι χώροι. Μη επαρκής Ηλιασμός - Αερισμός

ΙΣΟΓΕΙΟ: Σχεδόν εξολοκλήρου καταστήματα. Τμηματική αξιοποίηση στοάς  
ΗΜΙΥΠΟΓΕΙΟ / ΥΠΟΓΕΙΟ: Ακατάλληλη χωροθέτηση λειτουργικών κατοικίας, εργαστηρίων





# 3

## ΚΥΨΕΛΗ



χάρτης υψών



κτίρια

50

40

30

20

10

0

0

1

2

3

4

Η Κυψέλη αποτελεί μια από τις πιο πυκνοδομημένες περιοχές του λεκανοπεδίου της Αθήνας, με πληθυσμό που ανέρχεται στις 147.500 και πυκνότητα που αγγίζει τους 350 κατοίκους ανά εκτάριο. Τα όρια της περιοχής ορίζονται δυτικά από την οδό Πατησίων, νότια από το Πεδίον του Άρεως, ανατολικά από τα Τουρκοβούνια και βόρεια από τον δήμο Γαλατσίου. Εντός του ευρύτερου πυκνοδομημένου ιστού ξεχωρίζουν ελάχιστοι αδόμητοι χώροι και με αρκετή δυσκολία, πλατείες και πράσινά ρεμάτα, όπως η Φωκίωνας Νέγρη (ρέμα Λεβιδι, όπου το 1937 σχεδιάστηκε από τον αρχιτέκτονα Β. Τσαγρή, ως γραμμικός κήπος).

Θεωρείται μια από τις παλαιότερες συνοικίες της Αθήνας και χαρακτηρίζεται από αρκετά υψηλό υψόμετρο, περίπου 130-190 μέτρα πάνω από την επιφάνεια της θάλασσας. Εμφανίζεται ως τοποθεσία σε χάρτη της πόλεως και των περιχώρων το 1860, εντάσσεται στο σχέδιο πόλης το 1887 και οριοθετείται σε σχέδιο το 1908, ενώ με τις επεκτάσεις του ρυμοτομικού σχεδίου του 1930 αποκτά περίπου τη σημερινή της έκταση. Στις αρχές του 20ου αιώνα κάνουν την εμφάνισή τους διάσπαρτες ακόμη εξοχικές κατοικίες και επαύλεις, σε μια περιοχή όπου υπάρχουν κυρίως αγροκτήματα. Ως το Μεσοπόλεμο εξακολουθεί να είναι αραιοκατοικημένη, παρ' όλο που η συρροή πληθυσμού από την ύπαιθρο στην πρωτεύουσα οδηγεί στις πρώτες επεκτάσεις και στις απαρχές μετατροπής της σε συνοικία, με μονοκατοικίες και διπλοκατοικίες. Οι ανακατατάξεις που επέφερε, μετά το 1922, η έλευση των προσφύγων από τη Μικρά Ασία, οδηγούν στην Κυψέλη εύπορα κυρίως νοικοκυριά και αρχίζουν να κτίζονται οι πρώτες πολυκατοικίες. Ωστόσο, μέχρι τη δεκαετία του 1950 διατηρεί το χαρακτήρα της γειτονιάς, όπου επιβιώνουν χαρακτηριστικά φυσικά στοιχεία και μη αστικές χρήσεις, ενώ πολλά σπίτια είναι χαμηλά. Τις επόμενες δεκαετίες του 1960 και 1970, συντελείται, όπως σε άλλες περιοχές της Αθήνας, η εντατική ανοικοδόμηση, μέσω του συστήματος της αντιπαροχής, μεταλλάσσοντας την περιοχή στην σημερινή της εικόνα.

πηγή: Βαΐου Ντίνα, Το αστικό τοπίο της πολυεθνικής Κυψέλης



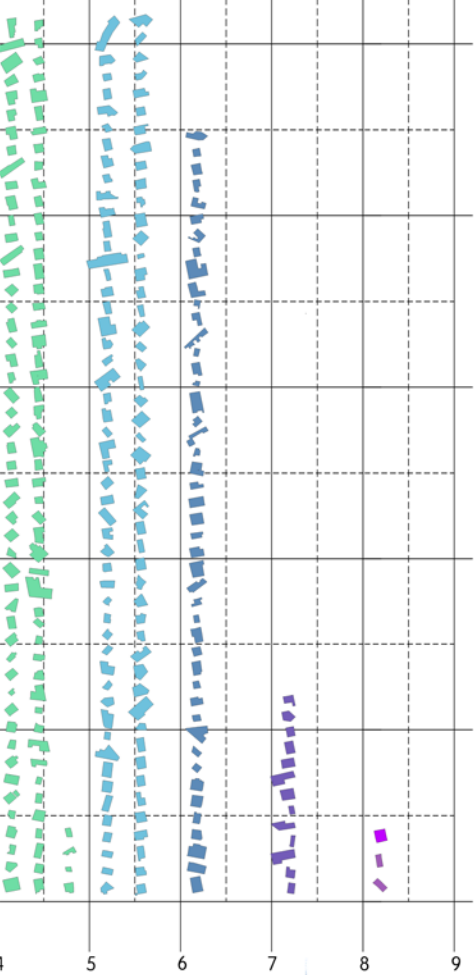




Χάρτης χρήσεων ισογείων



- εμπόριο ■
- κατοικία ■
- πολιτισμός - εκπαίδευση ■
- υπηρεσίες ■
- ψυχαγωγία ■
- εργαστήρια - βιοτεχνίες ■
- πilotis ■
- ισόγειο χωρίς χρήση ■
- ερείπια - εγκαταλελειμένα ■



εμπόριο



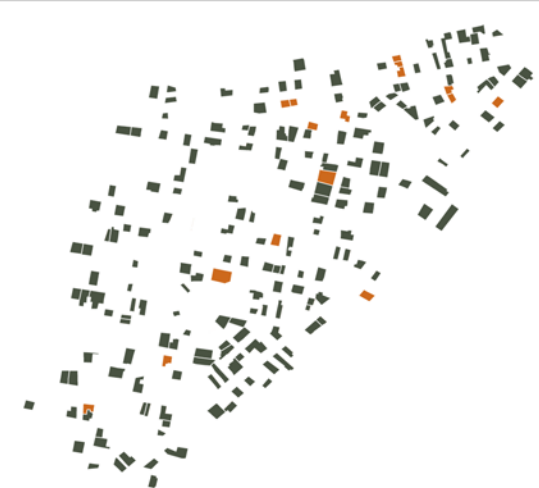
Εντός του ιστού το εμπόριο περιορίζεται σε ελάχιστα, τοπικής κλίμακας καταστήματα. Η εμπορική δυναμική ισχυρών αξόνων όπως η Λ. Πατησίων αδυνατεί να εισχωρήσει στις δμορες περιοχές, ούτε καν στην «πίσω» όψη των οικοδομικών τετραγώνων που εφάρπτονται σε αυτήν.

ψυχαγωγία



Πέραν του μετώπου της Φωκίωνος Νέγρη, που συντηρεί μια (φθίνουσα) υπερτοπική εμβάλεια στον τομέα της ψυχαγωγίας, στο εσωτερικό της περιοχής αποσιάζουν πυρηνές ανάπτυξης.  
\* Η ίδια η φύση του ιστού λειτουργεί αποτρεπτικά

ισόγεια χωρίς χρήση ερείπια - εγκαταλελειμένα



Η ευρύτατη και ομοιογενής εξάπλωση των ισογείων και κτιρίων χωρίς χρήση αποδεικνύει την αδυναμία συντήρησης του υπάρχοντος μοντέλου



όροφοι

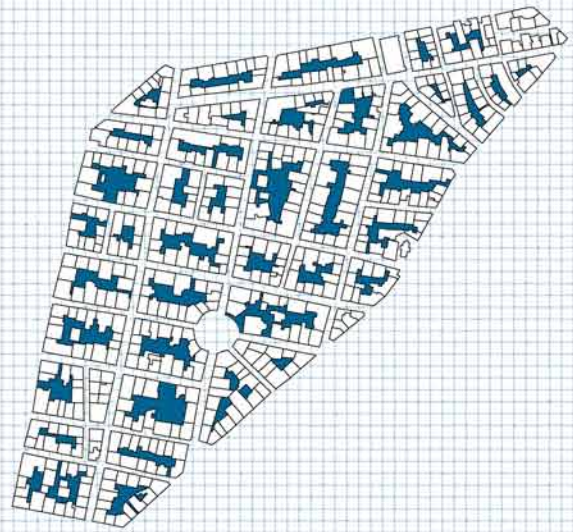
4 5 6 7 8 9



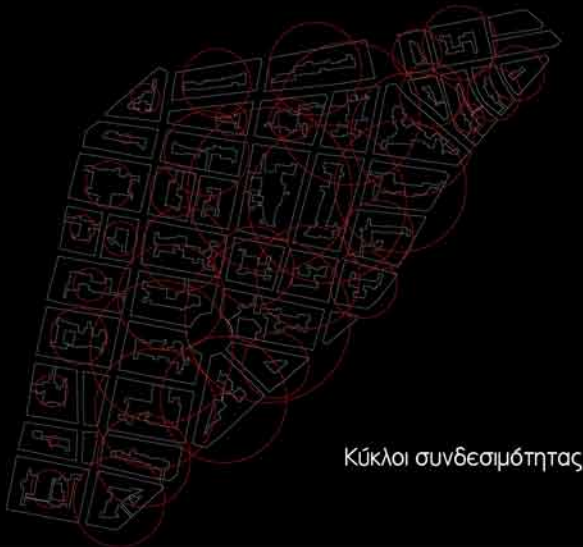
- ισόγειο χωρίς χρήση ■
- pilotis ■
- υπηρεσίες ■
- πολιτισμός - εκπαίδευση ■
- ερείπια - εγκαταλελειμμένα ■

Χαρακτηριστικές χρήσεις

Επιφάνεια ακαλύπτου



	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Area Ratio	0.365126	0.40536	1.03304	0.707922	0.487817	0.531127	0.720289	0.728276	0.435124	0.541053	0.549291	0.189745	0.1
Complecity	0.141892	0.3525	0.149315	0.1875	0.306924	0.184063	0.187143	0.15	0.278316	0.095455	0.164061	0.403846	0.1
Area	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Complexity	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pilots	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Open Mx. Area	0	0	17.38862	11.57039	0	8.480385	0	12.063899	0	0	0	0	0
	4.323267	1.544229	18.347796	5.82118	5.122107	6.140665	8.473899	6.495869	1.524734	3.688174	18.127647	4.708844	13.1



Κύκλοι συνδεσιμότητας

Δικτύωση 20%



Δικτύωση 40%



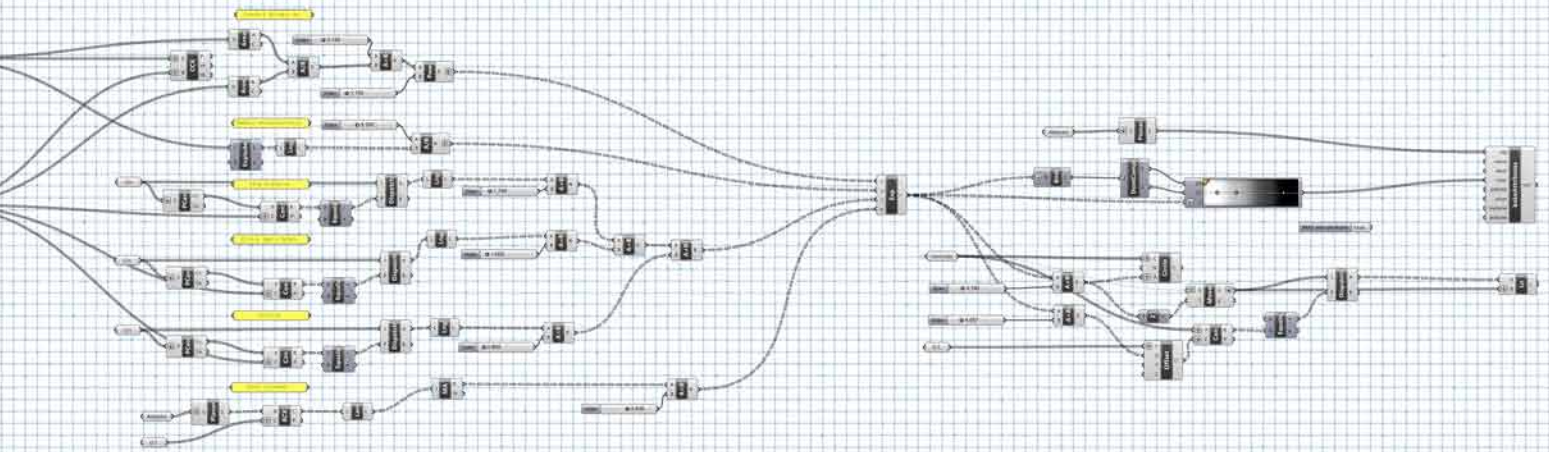
Βαθμός δυναμικότητας

ΠΑΙΧΝΙΔΙ

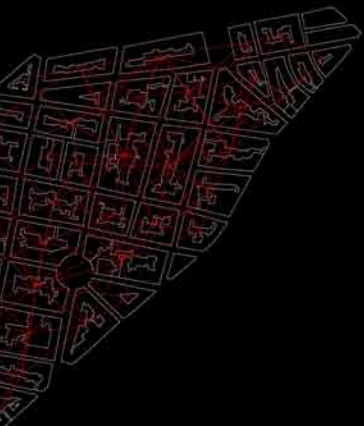
Ο αλγόριθμος αναπτύσσεται εξ αρχής ως ένα υποθετικό εργαλείο. Αναγνωρίζοντας σημαντικά ποιοτικά χαρακτηριστικά αλλά και υποθέτοντας τη δυνατότητα αξιοποίησης ανενεργών κομματιών του ιστού (κενά ισόγεια, pilotis, κενά κελύφη κλπ, προσδιορίζει σε αυτά δείκτες επιρροής. Ακολουθεί ένα παιχνίδι όπου ο βαθμός επιρροής καθενός από τους δείκτες είναι μεταβλητός και μπορεί να οριστεί αυθαίρετα. Το(α) αποτέλεσμα(τα) δεν είναι ένα κυριολεκτικά εφαρμόσιμο δίκτυο μεταξύ των οικοδομικών τετραγώνων, αλλά μια σειρά από γραφήματα που βοηθούν στην αναγνώριση πιθανών δομών, κόμβων, ή συμπλεγμάτων και στον εντοπισμό κατάλληλων σημείων παρέμβασης.







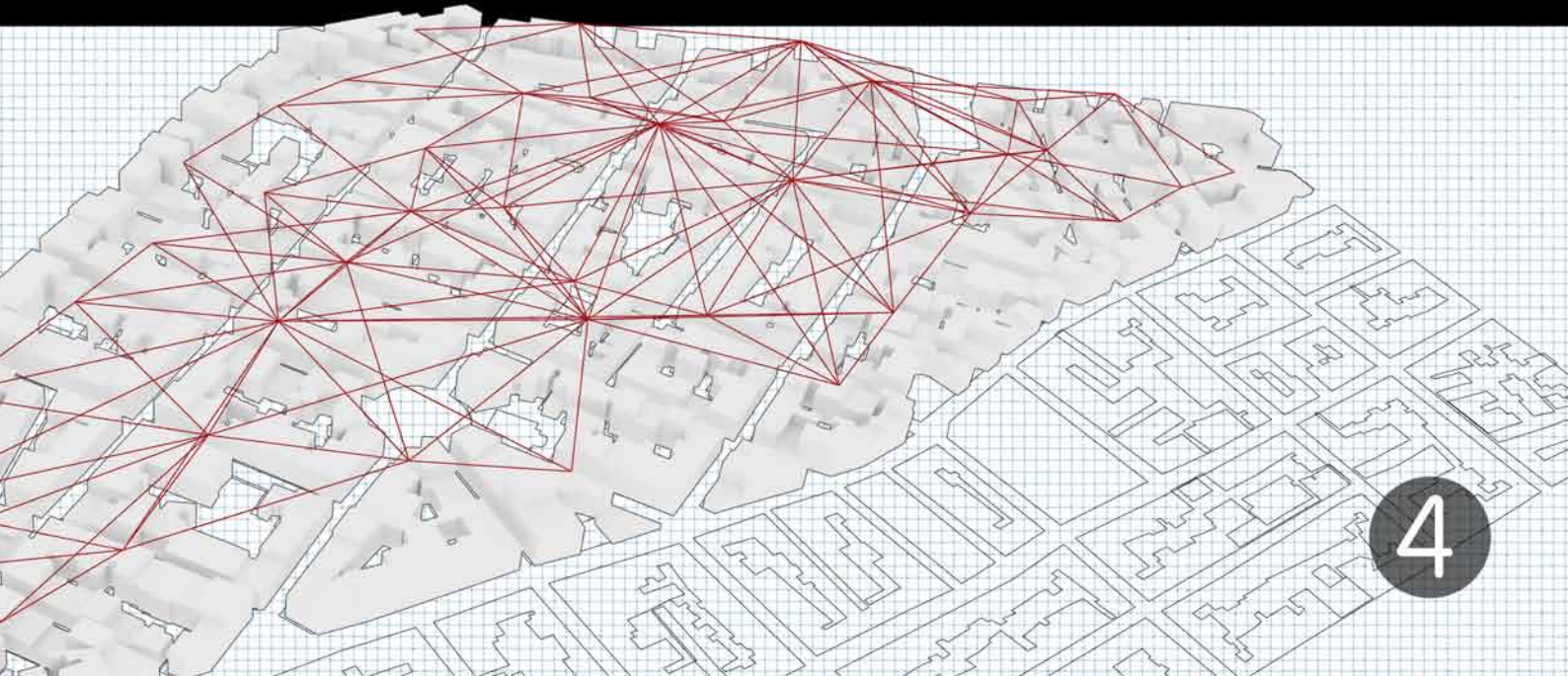
	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	
110993	0.617877	0.461023	0.725839	0.719382	0.684192	1.120785	0.547888	0.631318	0.518185	0.595596	0.902543	0.936612	0.775088	0.650444	0.581705	0.857507	0.186121	0.416588	0.461902	0.444638	0.270012	0.676798	0.578748	0.193812	0.705386	0.723881	0.530607	0.549726	
128049	0.276316	0.391667	0.099057	0.128049	0.105	0.122091	0.125	0.154412	0.149333	0.09975	0.116667	0.080769	0.090057	0.150091	0.141952	0.069079	0.583333	0.128049	0.2625	0.1875	0.318125	0.150001	0.21875	0.525	0.072917	0.125	0.122091	0.181034	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66825	8.832355	0	4.463488	0	21.184255	4.252388	2.697423	0	8.302103	34.233835	22.564132	0	0	0	38.372267	0	0	0	0	0	52.642389	16.046337	0	0	0	12.605775	1.935878	0	
23621	8.847528	1.584877	13.577519	18.572384	21.136115	20.86238	14.111508	14.006648	13.909134	6.802107	15.979619	27.810272	23.6248	11.888506	15.448634	29.91006	9.88638	18.852053	7.389628	11.121405	8.57284	8.712383	10.178005	8.189385	18.423881	21.355436	10.5912	10.00338	



Δικτύωση 60%

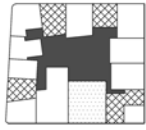


Δικτύωση 80%

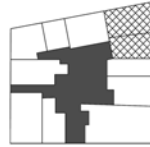




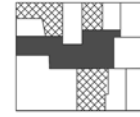
**A** Περικλειστοι ακαλύπτοι περιορισμένης έκτασης



1. επιφάνεια ακαλύπτου: 747 τ.μ



2. Επιφάνεια ακαλύπτου: 945 τ.μ

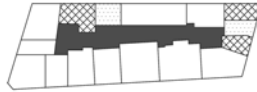


3. Επιφάνεια ακαλύπτου: 600 τ.μ.

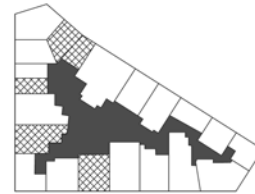
**B** Διαδρομοειδείς ακαλύπτοι



4. επιφάνεια ακαλύπτου: 1053 τ.μ

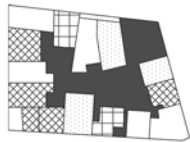


5. Επιφάνεια ακαλύπτου: 716 τ.μ

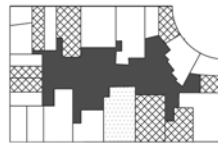


6. Επιφάνεια ακαλύπτου: 1516 τ.μ.

**Γ** Μεσαίας έκτασης - δυναμικότητας



7. επιφάνεια ακαλύπτου: 1365 τ.μ



8. Επιφάνεια ακαλύπτου: 1480 τ.μ



9. Επιφάνεια ακαλύπτου: 1260 τ.μ.

**Δ** Μεγάλα αστικά κενά








10. επιφάνεια ακαλύπτου: 2260 τ.μ



11. Επιφάνεια ακαλύπτου: 2514 τ.μ



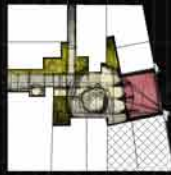
12. Επιφάνεια ακαλύπτου: 1802 τ.μ.

-  υπηρεσίες
-  pilotis
-  κτίριο χωρίς χρήση
-  κενό ισόγειο
-  πολυκατοικία

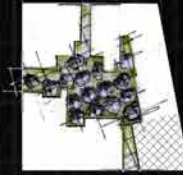




Κήπος - Αυλή



Εκτόνωση Χρήσης Ψυχαγωγίας



Περιβόλι - Αστική Καλλιέργεια

Μικρά κενά, συνήθως χωρίς διέξοδο προς το δρόμο και δυνατότητα σύνδεσης με δίκτυο κινήσεων μπορούν να λειτουργήσουν μόνο ως άμεση εκτόνωση των γειτονικών κτιρίων, υπαίθρια επέκταση των χρήσεων του ισόγειου, και μικρές εστίες πρασίνου



Τμηματική συνένωση - Διαμπερείς Κήποι



Μονοπάτι - Πέρασμα



Εγκάρσια Διάτρηση - Ποδηλατόδρομος

Οικοδομικά τετράγωνα που λόγω γεωμετρίας (συνήθως γραμμικής ή ακανόνιστου τριγωνικού σχήματος) δεν προσφέρουν τη δυνατότητα ευρείας αξιοποίησης, παρά λειτουργώντας ως διαδρομές ή περάσματα στο πλαίσιο ενός ευρύτερου δικτύου



Πάρκο



Υπαίθρια εποχιακή αγορά

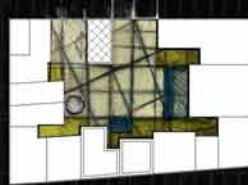


Γήπεδο - πίστα για skate

Μεσαίου μεγέθους ακάλυπτοι, που εντούτοις λόγω της θέσης γεωμετρίας και κτιριακού τους αποθέματος είναι δυνατόν να αποτελέσουν κέντρα γειτονιάς, προσφέροντας εκτόνωση για τα γύρω μέτωπα, ενώ μπορούν να φιλοξενήσουν χρήσεις χαμηλής έντασης ή εποχιακού χαρακτήρα



Πλατεία



Δημοτικό θερινό σινεμά - χώρος εκδηλώσεων



Δημοτικό Γυμναστήριο

Μεγάλα αστικά κενά εντός του δομημένου όγκου. Ο ακάλυπτος συνδέεται με το μέτωπο του δρόμου μέσω κενού οικοπέδου, δημιουργώντας μια μεγάλη αξιοποιήσιμη επιφάνεια που μπορεί να αξιοποιηθεί για τη φιλοξενία δραστηριοτήτων του δήμου, αλλά και τη στέγαση κτιρίων κοινής ωφέλειας





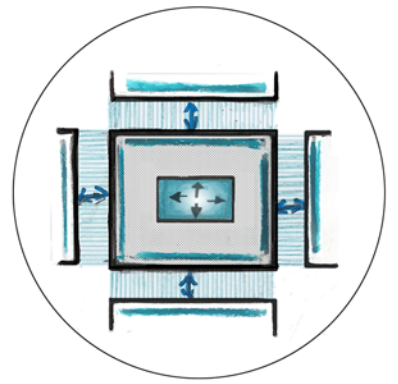


## ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗ

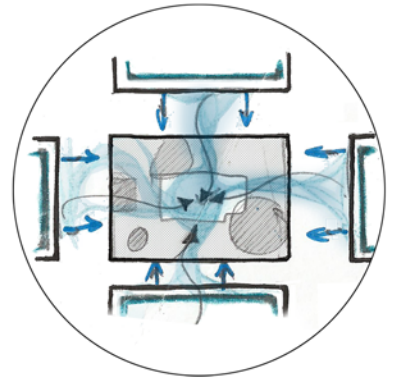
Με την εισχώρηση στο τετράγωνο και τη σταδιακή κατάληψη του ανενεργού χώρου, η σχέση με τα γύρω μέτωπα μετατρέπεται από αξονική σε κεντροβαρική.

Απώτερος στόχος δεν είναι ο ολοκληρωτικός επανασχεδιασμός ενός τετραγώνου, αλλά η δημιουργία ενός μαλακού υποστρώματος ικανού να δράσει ως καταλύτης σε μια εξελικτική διαδικασία.

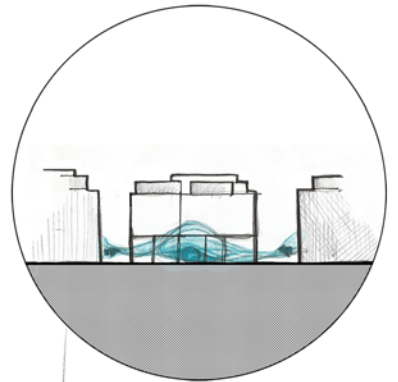
Μέσα από μια σειρά από εργαλεία που εφαρμόζονται κατά περίπτωση και αναλόγως των δυνατοτήτων που προσφέρει κάθε Ο.Τ. – πυρήνας, η μεταβολή εξαπλώνεται μέσα στο δομημένο όγκο μέχρι και το δώμα, αλλάζοντας τον συσχετισμό δημόσιου και ιδιωτικού και προσφέροντας ζωτικό χώρο για την ανάπτυξη νέων κοινωνικών συσχετισμών.



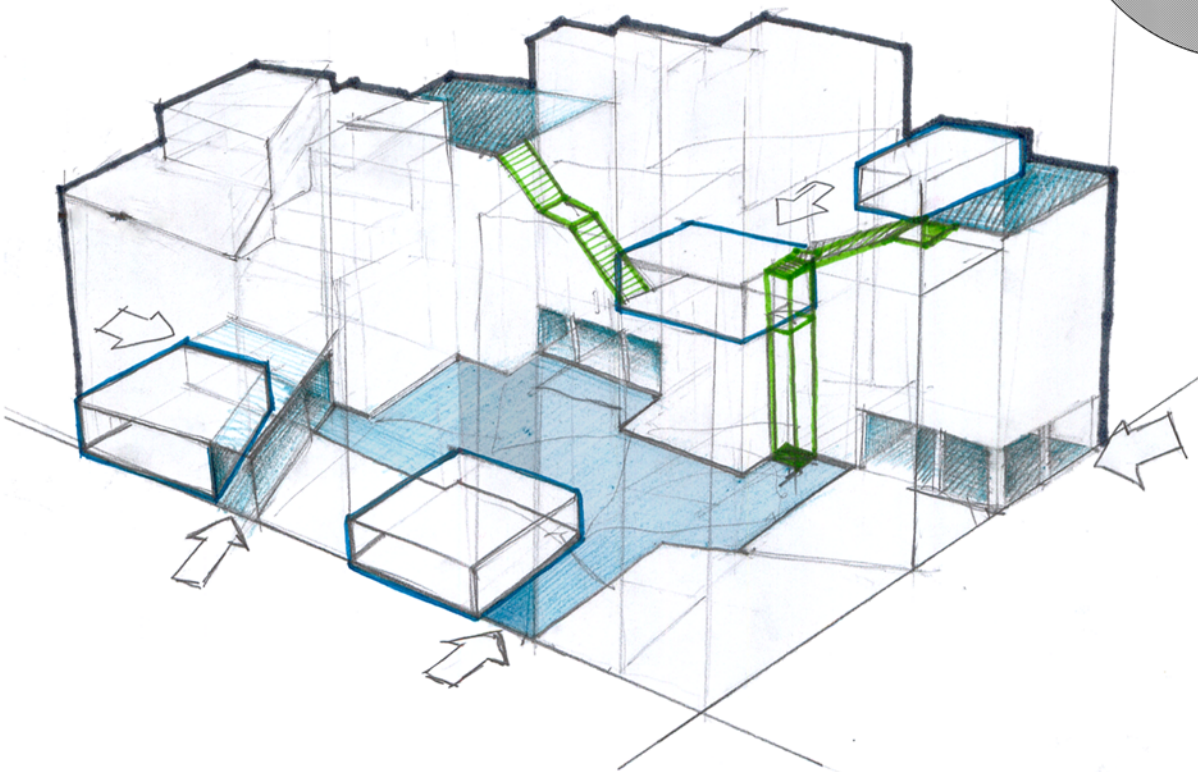
αξονας - μέτωπο - εφαρπτομενη

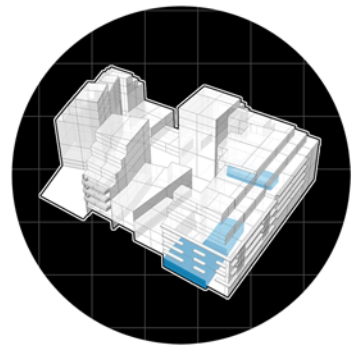
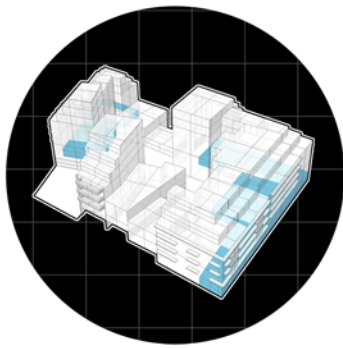
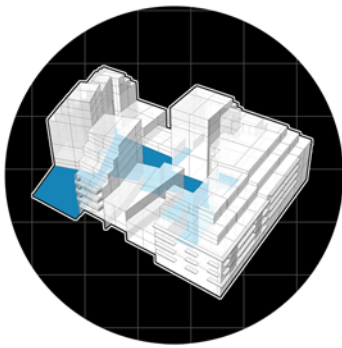


ελεη - κεντρο - βαρυτητα



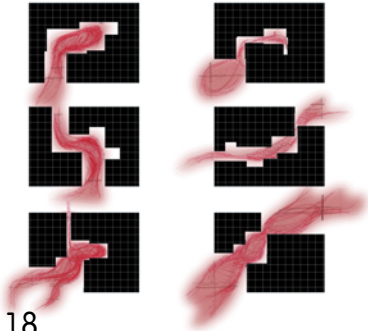
μαλακό υπόστρωμα - πυρήνας





**Ακάλυπτος:**

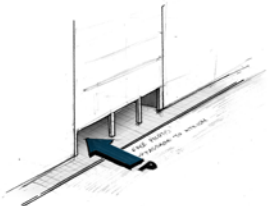
- Αξιοποίηση υπαρχόντων κενών για τη φιλοξενία χρήσεων κοινής ωφέλειας
- Ενοποίηση επιμέρους τμημάτων ακαλύπτων
- Διάνοξη διόδων
- Διαμόρφωση χαμηλής οργάνωσης αστικών κήπων - πάρκων που αναφέρονται πρωτίτως στους κατοίκους. Πρωτογενές κοινό έδαφος συνεύρεσης.
- Ευέλικτο καθεστώς αξιοποίησης επιτρέπει την εγκατάσταση εφήμερων ή εποχιακών χρήσεων και την κατά περίπτωση «κατάληψη» από δραστηριότητες.



18



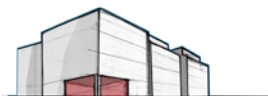
Κτίριο σε Pilotis



Προσπελάσιμο Ισόγειο: Parking - Βενζινοστάσιο



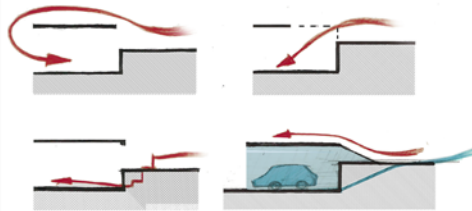
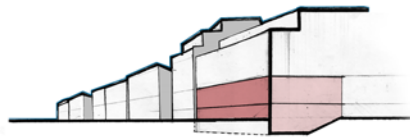
Δίοδος παραπλεύρως μονοκατοικίας



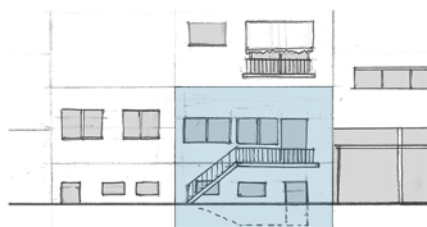
Αφαίρεση όγκου ισόγειου

**Ημιυπόγειο - Ημιόροφος:**

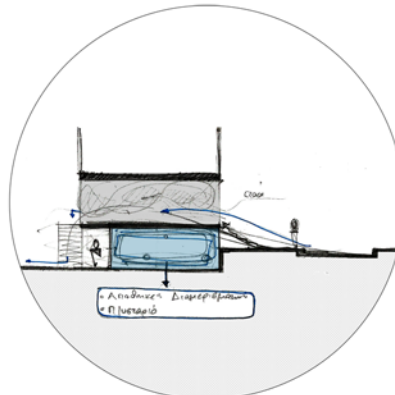
- Απομάκρυνση κατοικίας - χώρων εργασίας
- Εκμετάλλευση εκακαφής - υψομετρικής διαφοράς για τη δημιουργία διόδων προς τον ακάλυπτο - χώρων στάθμευσης.
- Σύνδεση με δρόμο + ακάλυπτο ανεξάρτητα από το υπόλοιπο κτίριο
- Φιλοξενία εξοπλισμού υπηρεσιών πολυκατοικίας - γειτονιάς: Πλυσταριό, αποθήκες κατοικιών, ανταλλακτική αποθήκη, κέντρο δικτύου, παιδικός σταθμός, καφενείο, αίθουσα συγκέντρωσης και συνελεύσεων γειτονιάς



Προσπέλαση



Ανεξάρτητη σύνδεση του ημιόροφου με το επίπεδο του δρόμου, δίνει την δυνατότητα φιλοξενίας εμπορικών χρήσεων, υπηρεσιών, χώρων ψυχαγωγίας και εκπαίδευσης

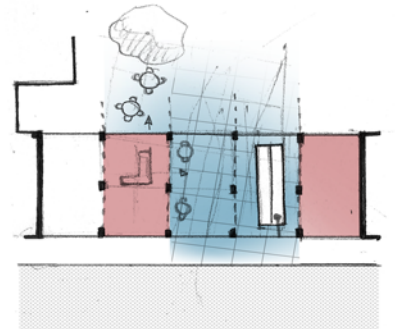


**Ισόγεια Καταστήματα:**

- Επανεκτίμηση χρηστικής αξίας κατά περίπτωση
- Συνένωση γειτονικών καταστημάτων
- Επιλεκτική «απαλλοτρίωση» για τη διάνοξη διόδων προς το εσωτερικό του τετραγώνου.
- Αξιοποίηση στοάς για την τοποθέτηση αναγκαίου αστικού εξοπλισμού
- Επανασχεδιασμός εισόδων
- Άνοιγμα της όψης του κτιρίου προς τον ακάλυπτο

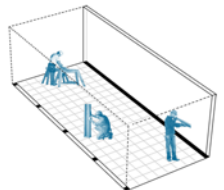


Κάθετη «στοά»

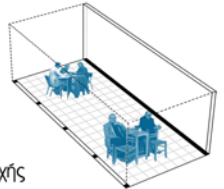


Ενδιάμεσος, μεταβατικός χώρος  
Άμεση επέκταση των εισόδων,  
Χώρος εκτόνωσης των ισόγειων χρήσεων  
Τοποθέτηση αστικού εξοπλισμού:  
Κέντρο ανακύκλωσης  
Υπόγειο συγκέντρωση απορριμμάτων  
χώρος στάθμευσης ποδηλάτων

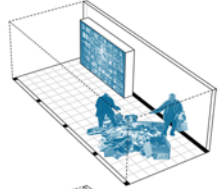
- Ημιυπαίθριος χώρος εργαστηρίων



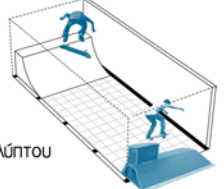
- Εκτόνωση χρήσεων αναψυχής Καθιστικό



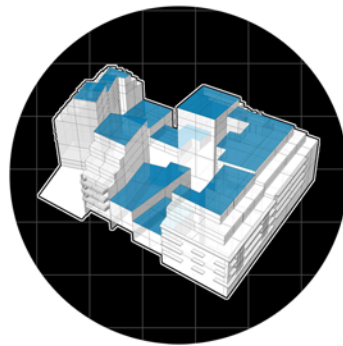
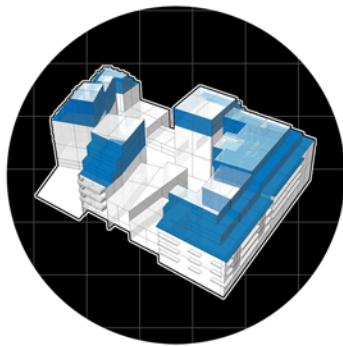
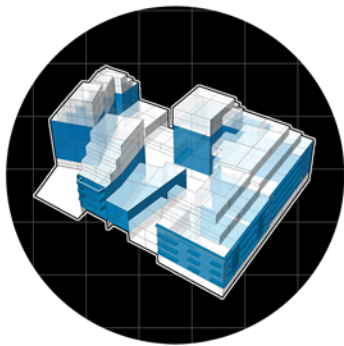
- Κοινοί χώροι γειτονιάς: βιβλιοθήκη ανταλλακτική αποθήκη εργαστήριο υπολογιστών χώρος παιχνιδιού



- Λειτουργία ως προέκταση της διαμόρφωσης του ακαλύπτου Εσωτερική στοά

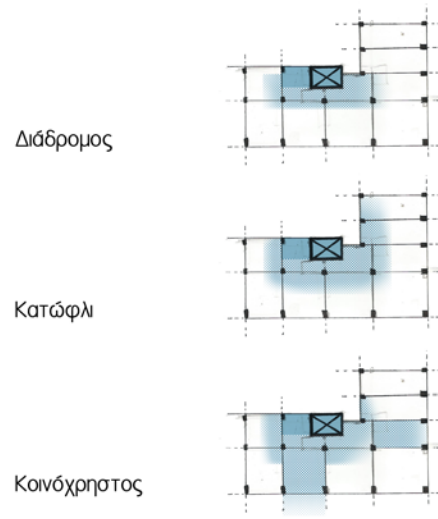






**Κύριος όγκος πολυκατοικίας:**

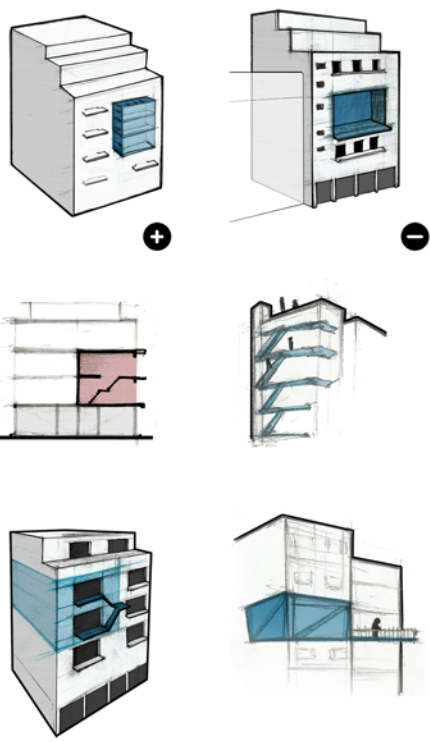
- Σημειική ή εάν είναι δυνατόν καθολική επέμβαση στη δομή του κτιρίου
- Μελέτη - τροποποίηση τυπολογίας διαμερίσματος
- Αξιοποίηση ανενεργών χώρων στο κέντρο του κτιρίου (είσοδος, φουαγιέ, τραπεζαρία) για την διεύρυνση του κατωφλιού, και τη δημιουργία ενός άμεσου οικειοποίησης χώρου πέρα από το ιδιωτικό όριο.
- Μελέτη δυνατότητας φιλοξενίας διαφορετικών προγραμματικών δομών εντός του κελύφους



Διάδρομος

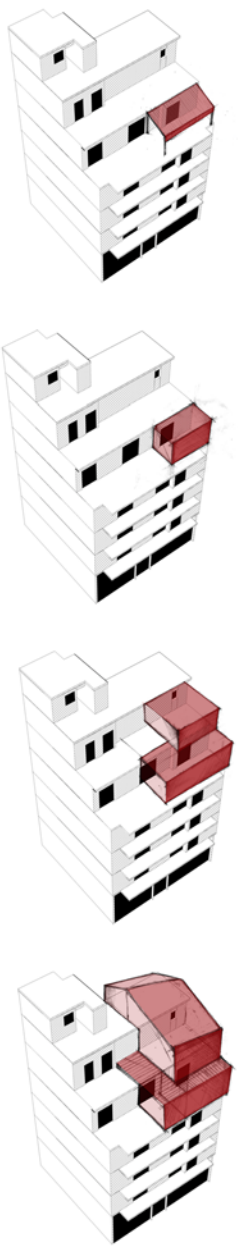
Κατώφλι

Κοινόχρηστος



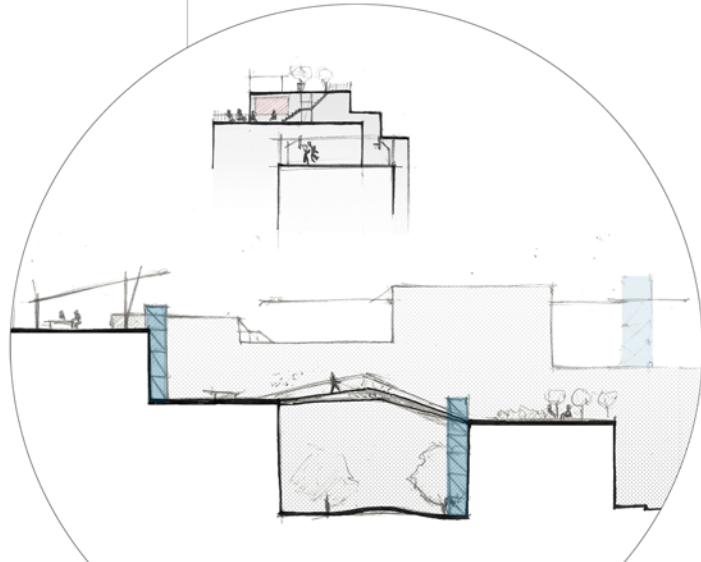
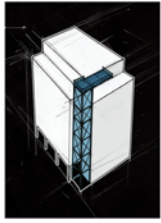
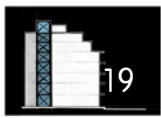
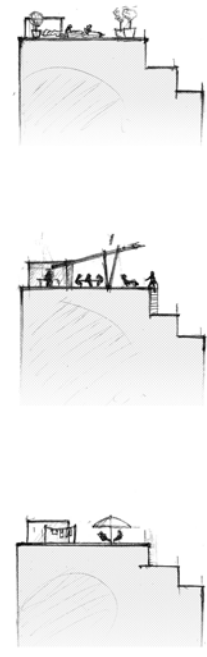
**Ρετιρέ:**

- Εξέλιξη της συνήθους πρακτικής αυθάρτητης στέγασης και «επέκτασης» της κατοικίας στην επιφάνεια του ρετιρέ.
- Αξιοποίηση ή και υπέρβαση σημερινών μέγιστων συντελεστών με τον επανασχεδιασμό των διαμερισμάτων και την προσθήκη όγκου
- Διερεύνηση κατάλληλων στατικών δομών που επιτρέπουν την καλύτερη προσαρμογή και μέγιστη μεταβλητότητα ενώ προσθέτουν το ελάχιστο δυνατό βάρος



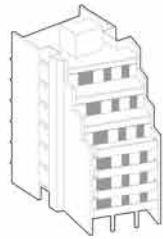
**Δώματα:**

- Σύνδεση βατών δωματίων
- Υπαίθριες χρήσεις μικρής κλίμακας: περιβόλι, σκίαστρα, καθιστικά, ψησταριά.
- Δημιουργία «αναβάσεων» με κλιμακοστάσια στις μεσοτοιχίες
- Άμεση σύνδεση με την επιφάνεια του ακαλύπτου
- Χρήσεις ευρύτερης κλίμακας μεταφέρονται στο δώμα: καφενείο, γηπεδάκι, θερινό σινεμά



7

## ΔΕΙΓΜΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ



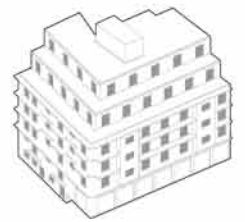
Κυκλάδων 32  
6 Όροφοι - Πολυκατοικία  
Pilotis  
Δεκαετία 90



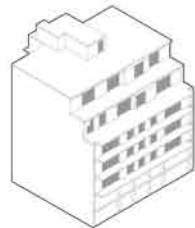
Κυκλάδων 30  
3 Όροφοι - Πολυκατοικία  
Βρεφοκομείο  
Pilotis  
Δεκαετία 80



Κυκλάδων 28  
2 Όροφοι - Μονοκατοικία  
Εγκαταλεημένο  
Δεκαετία 30



Αγίου Μελετίου 14  
6 Όροφοι - Πολυκατοικία  
Ημιπέγσο / Καταστήματα  
1957



Αγίου Μελετίου 16-18  
6 Όροφοι - Πολυκατοικία  
Καταστήματα  
1963



Σποράδων 35  
6 Όροφοι - Πολυκατοικία  
Καταστήματα  
1972



Σποράδων 37  
7 Όροφοι - Πολυκατοικία  
Καταστήματα / Parking  
2000'



Σποράδων 39  
Ισόγειο - Κατοικία  
Εγκαταλεημένο  
1930



Σποράδων 41  
2 Όροφοι - Διπλοκατοικία  
Μεσοπόλεμος



Σύρου 34  
6 Όροφοι - Πολυκατοικία  
Καταστήματα / Είσοδος Parking  
1967



Σύρου 32  
6 Όροφοι - Πολυκατοικία  
Καφενείο / Κατάστημα  
1977



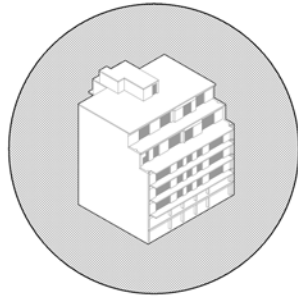
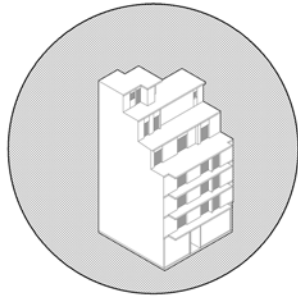
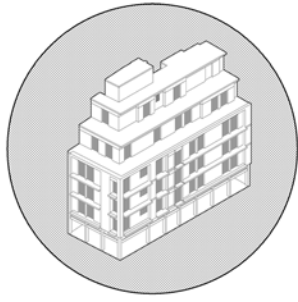
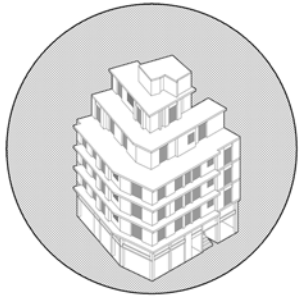
Σύρου 34  
8 Όροφοι - Πολυκατοικία  
Κατάστημα - Είσοδος Parking  
Πρόσβαση σε ακάλυπτο  
2010



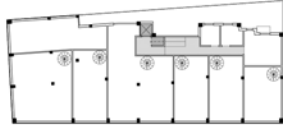
20







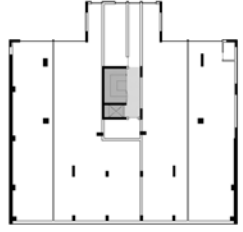
Υπόγειο



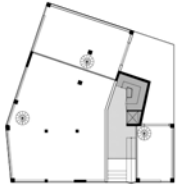
Υπόγειο



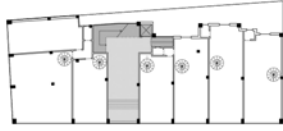
Υπόγειο



Υπόγειο



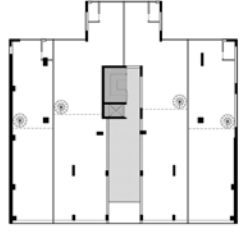
Ισόγειο



Ισόγειο



Ισόγειο



Ισόγειο



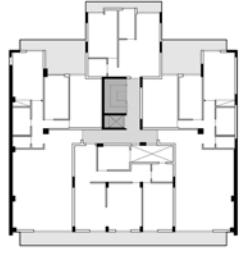
Τυπικός όροφος



Τυπικός όροφος



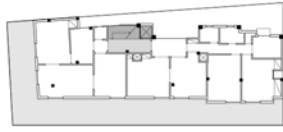
Τυπικός όροφος



Τυπικός όροφος



Πρώτο ρεπρέ



Πρώτο ρεπρέ



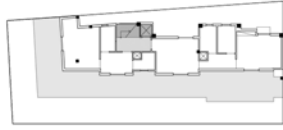
Πρώτο ρεπρέ



Πρώτο ρεπρέ



Δεύτερο ρεπρέ



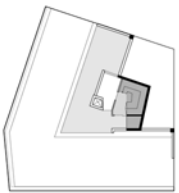
Δεύτερο ρεπρέ



Δεύτερο ρεπρέ



Δεύτερο ρεπρέ



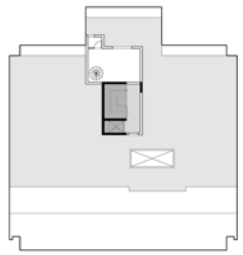
Δάμα



Δάμα



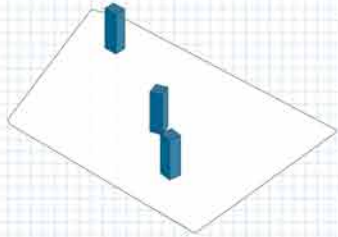
Δάμα



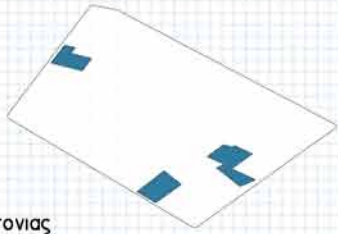
Δάμα



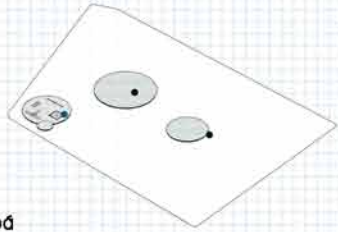
• φυτευση



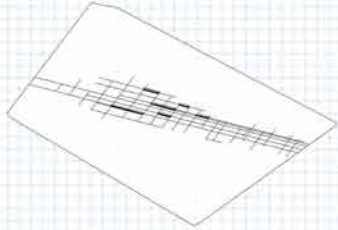
• ανοδος



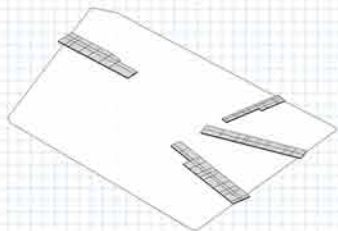
• κεντρο γειτονιας



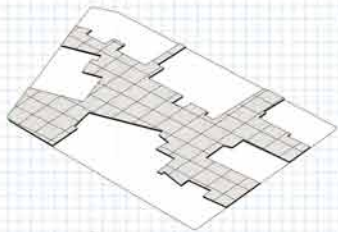
• πλατωμα  
• παιδικη χαρα



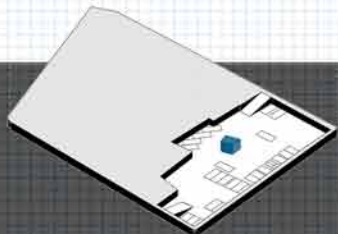
• διαδρομη



• διατρηση



• ενοποηση



• σταθμευση





ΚΑΤΟΨΗ ΣΤΑΘΜΗΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ



ΤΟΜΗ Α - Α'



δεντροστοιχία



κάνναβος



διαδρομή



στοιχεία δαπέδου



23

πλακόστρωση



κυβόλιθος

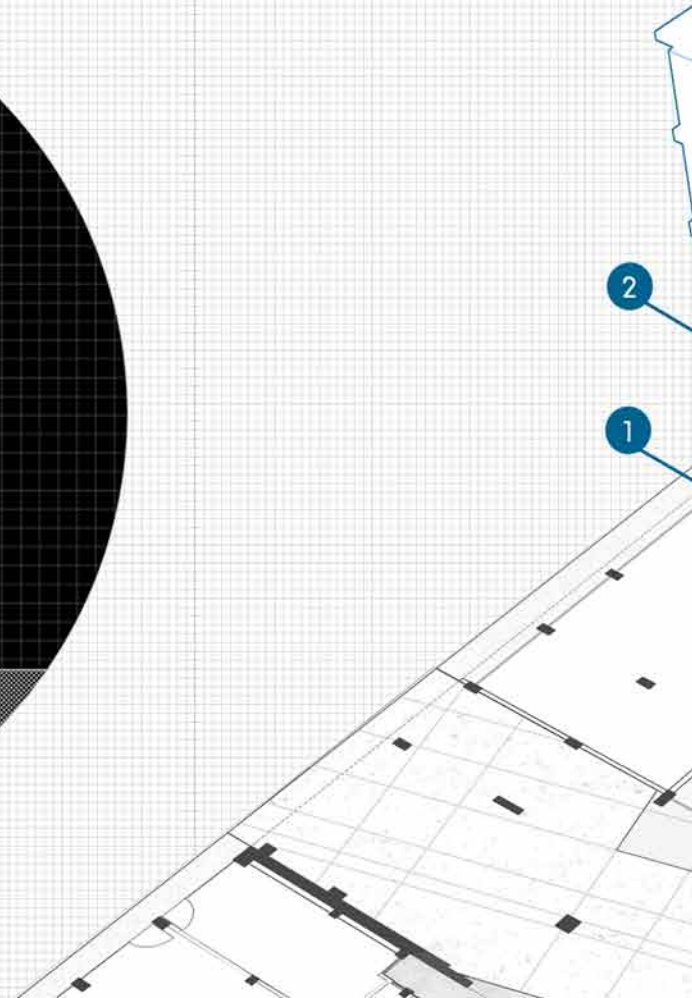
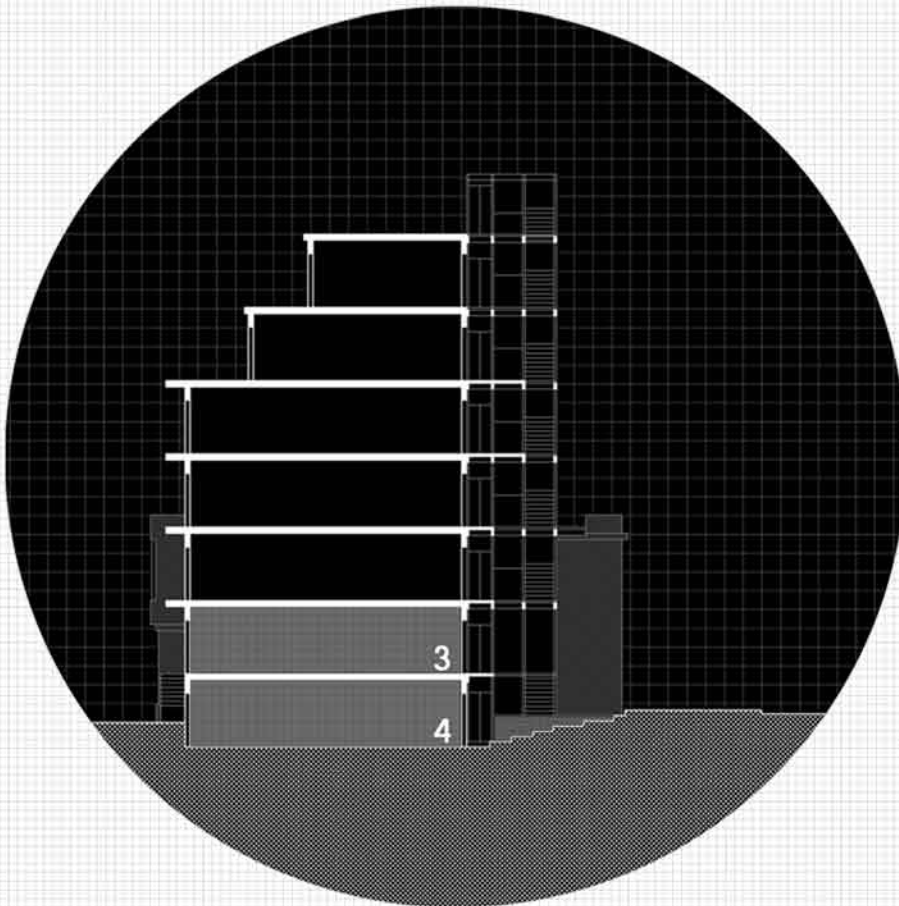
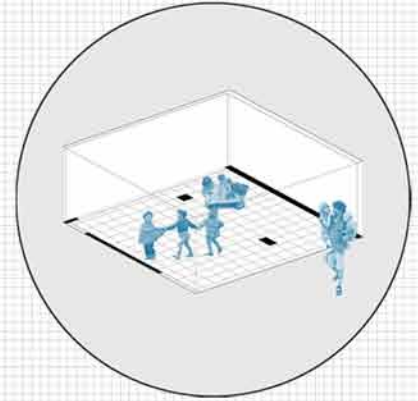


πατημένο χώμα



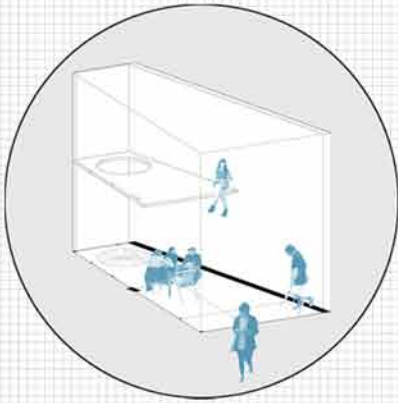


- Επανασχεδιασμός εισόδου πολυκατοικίας
- Παράλληλα με τη διαδρομή προς τον ακάλυπτο σχεδιάζεται μια βαθμιδωτή πρόσβαση προς το ημιυπόγειο του κτιρίου, όπου τοποθετείται μια ανταλλακτική αποθήκη – παζάρι. [4]
- Εντός της στοάς δημιουργείται ένα μικρό αναψυκτήριο με εκτόνωση προς τον ακάλυπτο. [2]
- Αξιοποιείται μέρος ενός κενού ισογείου για την εγκατάσταση ενός μικρού παιδικού σταθμού – χώρου φύλαξης παιδιών σε άμεση σχέση με το πάρκο. [1]
- Με την τοποθέτηση ενός κλιμακοστασίου στην εσοχή του κτιρίου,
  1. Αρχικά γίνεται δυνατή η άμεση πρόσβαση στον ημιόροφο, που διαμορφώνεται ως ένας χώρος συγκέντρωσης – συνελεύσεων της γειτονιάς. [3]
  2. Συνδέονται τα γειτονικά χαμηλά δώματα με το επίπεδο του ακαλύπτου.
  3. Δίνεται η δυνατότητα αξιοποίησης του κριώματος για:  
Επέκταση των μπαλκονιών των κατοικιών προς τον ακάλυπτο  
Διαμόρφωση εισόδων για χρήσεις που μπορούν να λειτουργούν ανεξάρτητα εντός του κελύφους  
Γίνεται δυνατή η ανάβαση μέχρι και το δώμα του κτιρίου

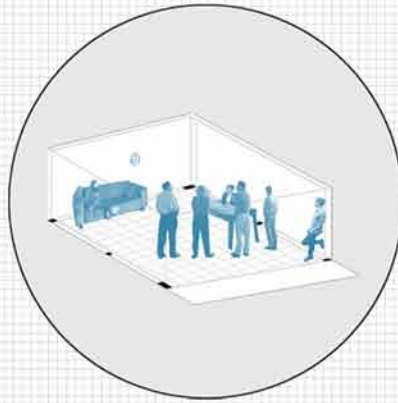




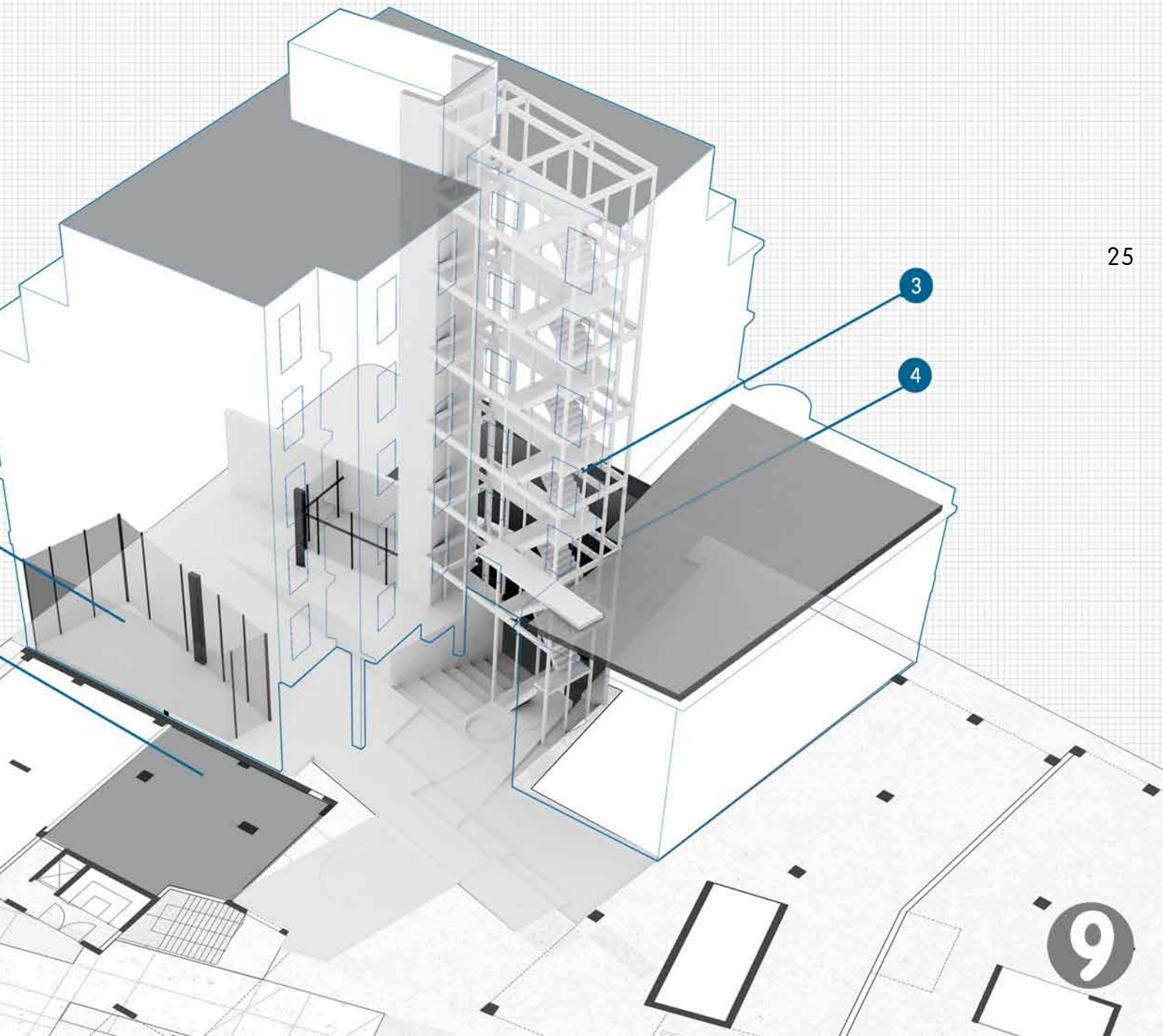
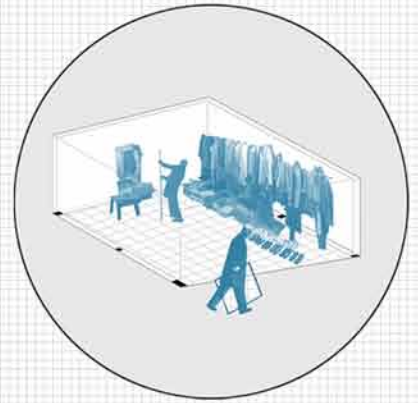
2 αναψυκτήριο



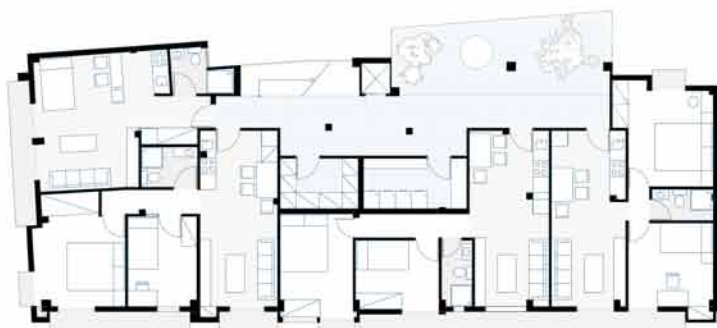
3 χώρος συγκεντρώσεων



4 ανταλλακτική αποθήκη



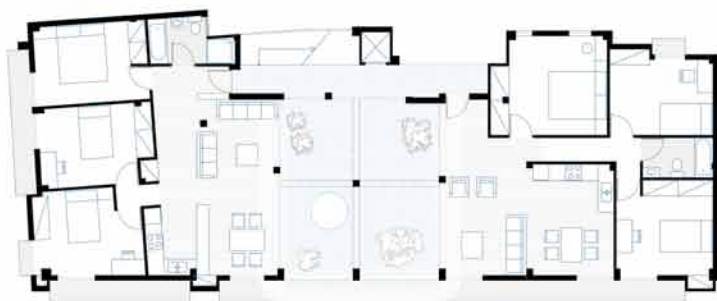
ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΥΠΙΚΟΥ ΟΡΟΦΟΥ



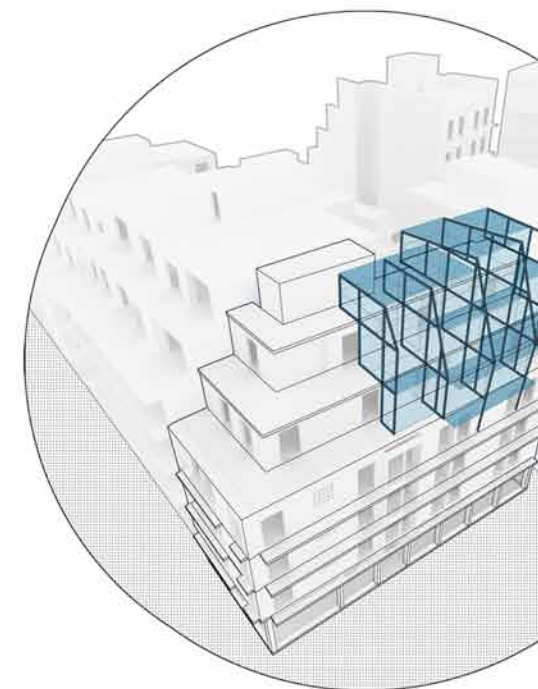
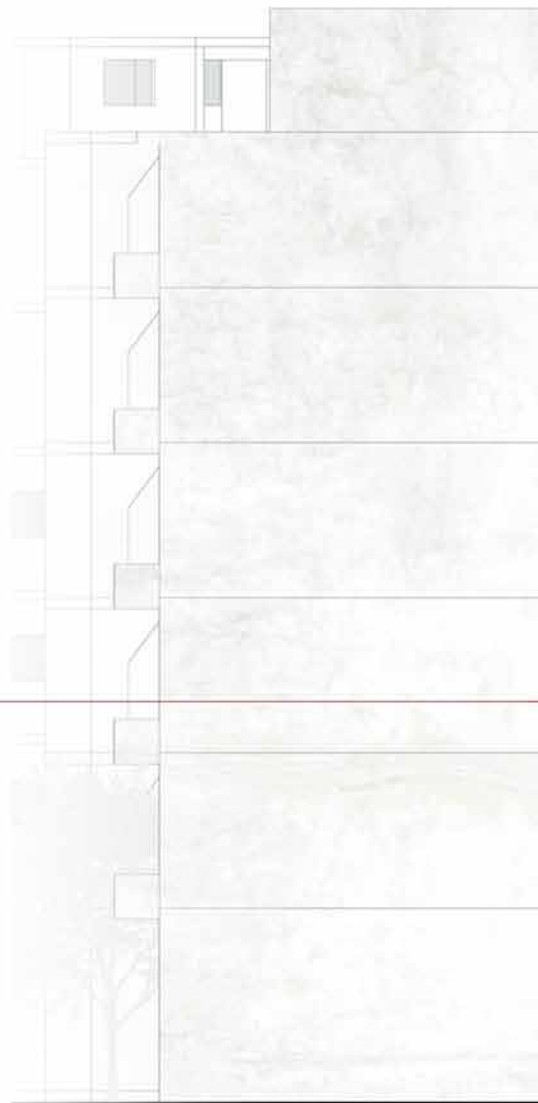
- οικονομικές κατοικίες με πυρήνα κοινόχρηστων υπηρεσιών
  - 1 γκαρσονιέρα
  - 3 διαμερίσματα 2 υπνοδωματίων
  - κοινόχρηστος υπαίθριος χώρος
  - αποθήκη+εργαλειοθήκη
  - πλυσταριό



- Φοιτητικές εστίες
  - 4 δωμάτια με κοινόχρηστους χώρους υγιεινής
  - 5 δωμάτια με αυτόνομους χώρους υγιεινής
  - Κοινή κουζίνα ανά 4 ή 5 δωμάτια
  - Κοινόχρηστος χώρος διημέρευσης



- Οικογενειακές κατοικίες σε αίθριο
  - 2 διαμερίσματα τριών υπνοδωματίων
  - Ενίαίο χώροι διημέρευσης με εκτόνωση στο αίθριο
  - Ενίαίο αίθριο σε σύνδεση με τον πυρήνα κίνησης



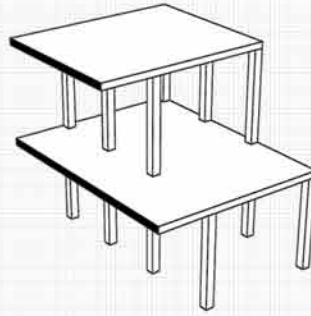




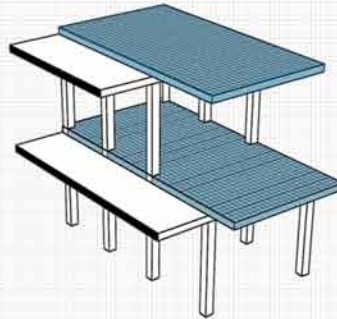
ΤΟΜΗ Δ-Α  
πολυκατοικία Σποράδων 35

## Δομικό σύστημα προσθετικού κελύφους

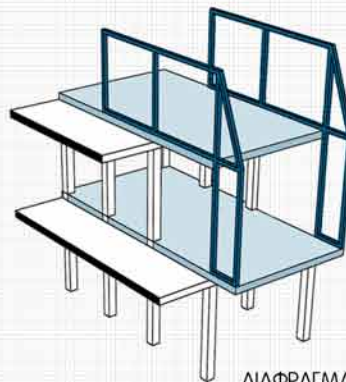
## Τυπολογία Κατόψεων



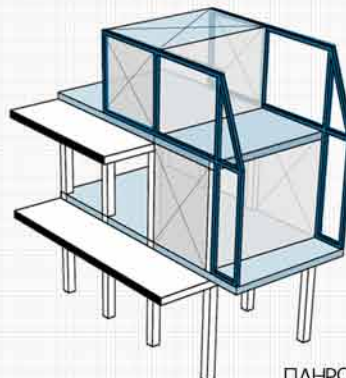
Υποχώρηση πλάκας σε ρετιρέ  
σύνθετος "βήμα": 2.5 μ  
σύνθετος πλάτος καννάβου 3,5 - 4 μ



ΕΠΕΚΤΑΣΗ  
πλάκα από μεταλλική διαδοκίδωση  
στερεώνεται με βλήτρα  
στο υπάρχοντα σκελετό



ΔΙΑΦΡΑΓΜΑΤΑ  
διαφραγματικά πλαίσια από ελαφρύ υλικό  
(αλουμίνιο - ξύλο)  
στηρίζονται στις μεταλλικές πλάκες



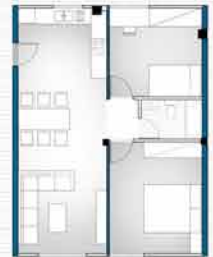
ΠΛΗΡΩΣΗ  
μέρη του εξω-σκέλετου κλείνουν  
με ελαφριά στοιχεία πλήρωσης  
κατά περίπτωση και αναλόγως της χρήσης



- διαμερισμα 2 υπνοδωματίων  
βάθος 7.45μ



- διαμερισμα 2 υπνοδωματίων  
μπαλκόνι σε δάμα



- διαμερισμα 2 υπνοδωματίων  
βάθος 9.45 μ



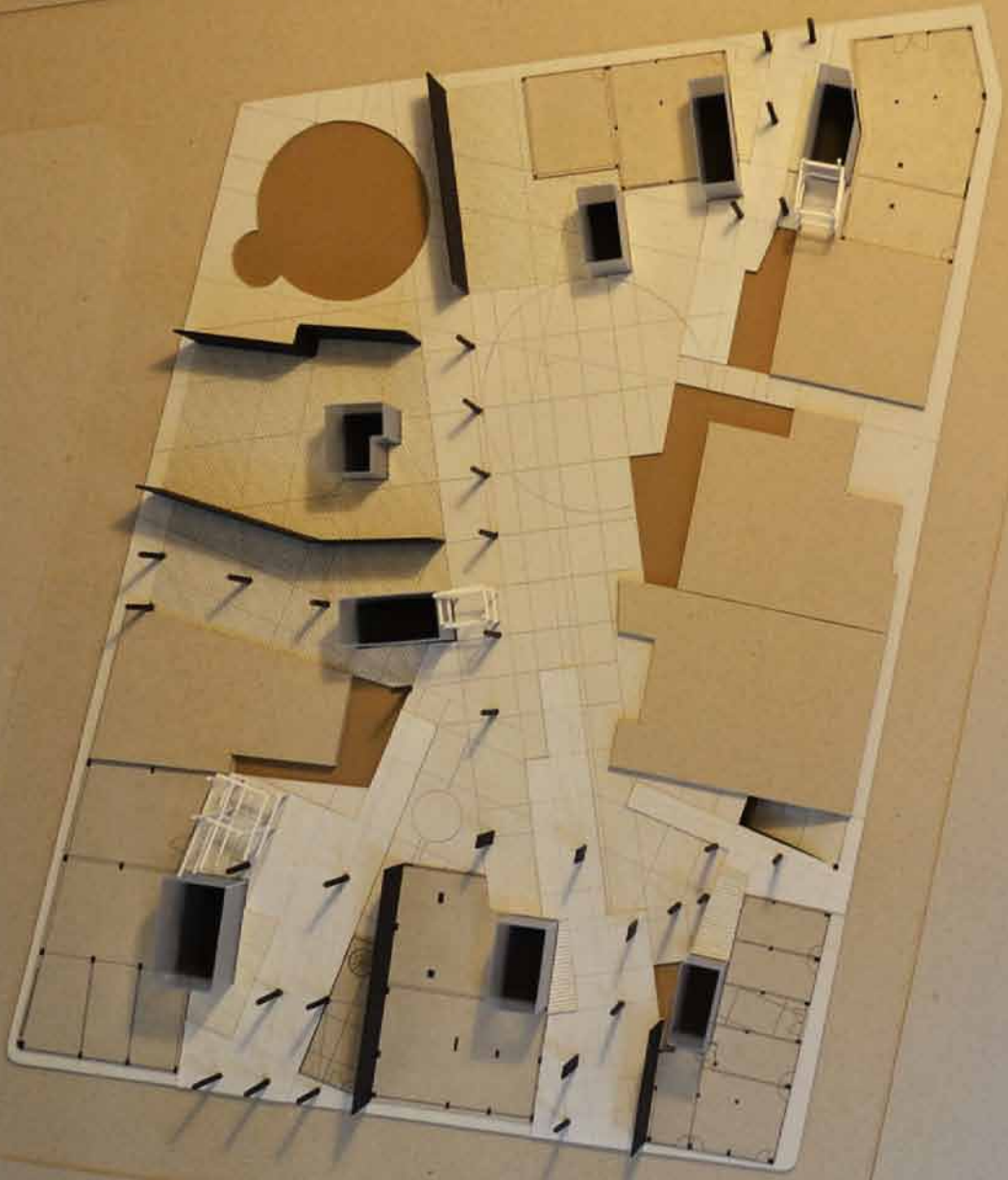
- διαμερισμα 2 υπνοδωματίων  
σε 2 επίπεδα



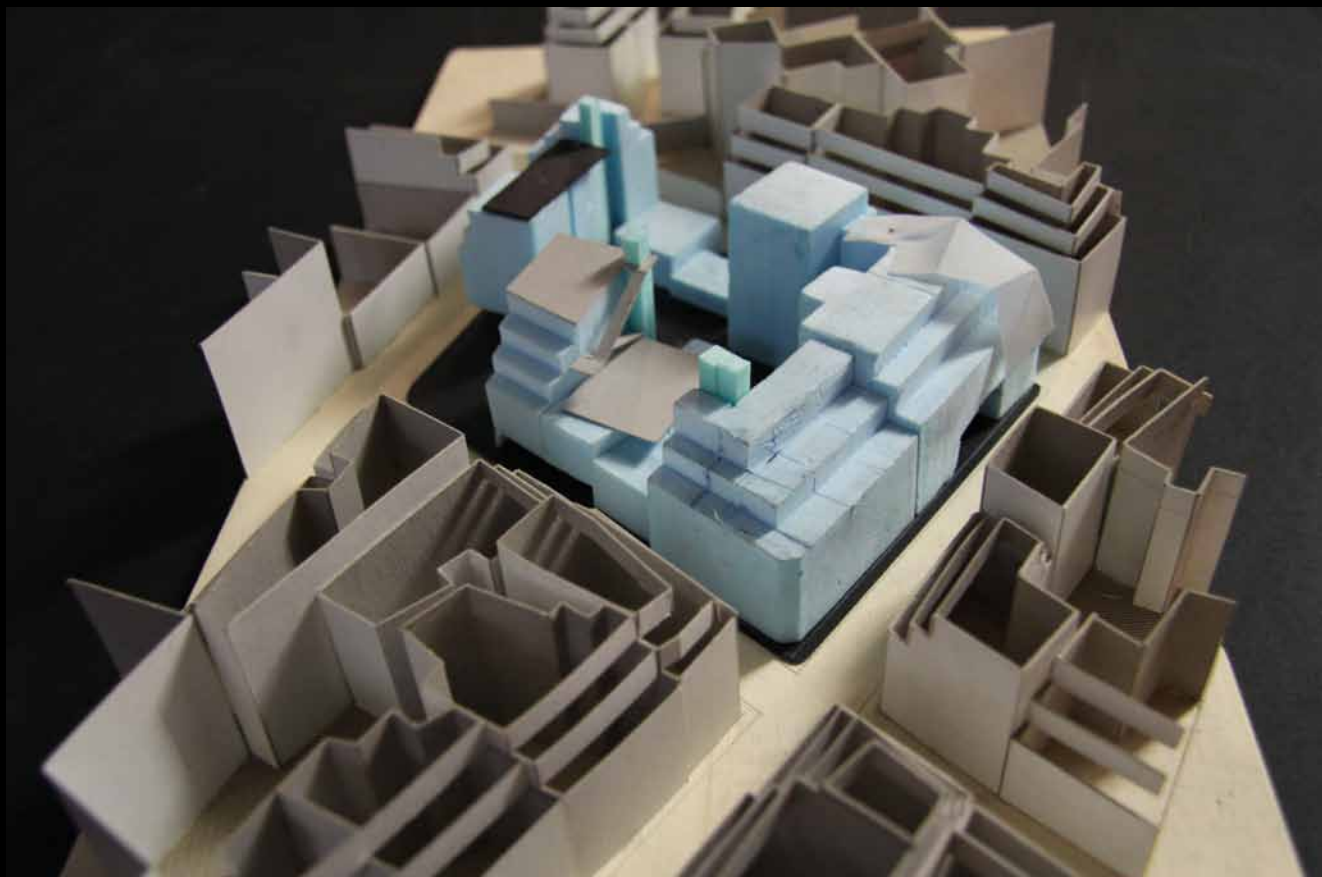
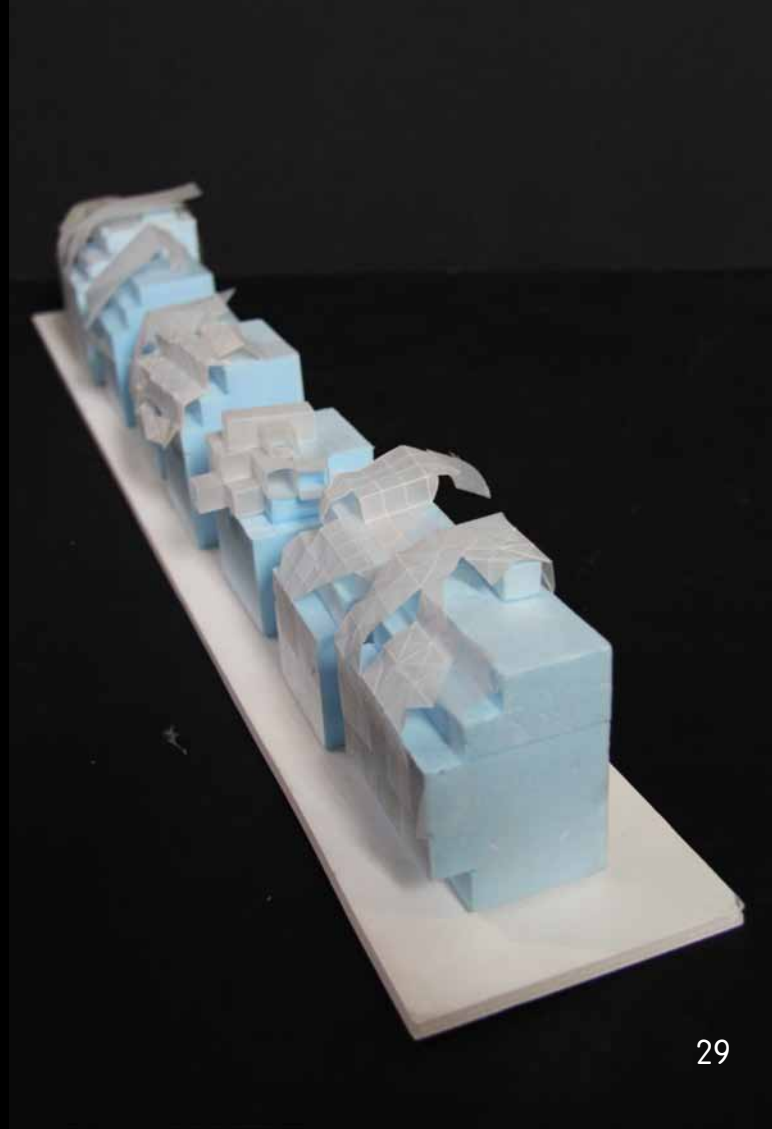
- διαμερισμα 2 υπνοδωματίων  
σε 2 επίπεδα + υποχώρηση

Το σύστημα ανάπτυξης νέου κατοικησιμου χώρου στα ρετιρέ και τα δώματα των υπάρχοντων κελυφών, μπορεί να λειτουργήσει μεμονομένα ή καλύπτοντας όλο το εμβαδόν του κτιρίου. Η ελαφριά διαφραγματική κατασκευή διασφαλίζει αφ ενός την απαιτούμενη ακαμψία, και αφ ετέρου την μεταφορά μόνο των κάθετων φορτίων μέσω του υπάρχοντος σκελετού στο έδαφος.

κλίμακα 1/200

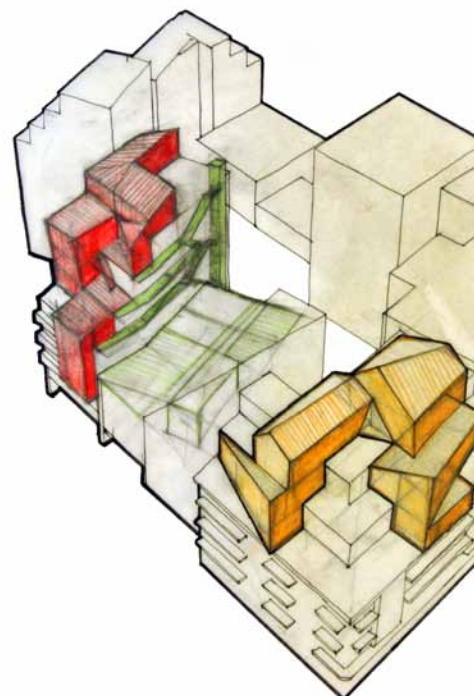
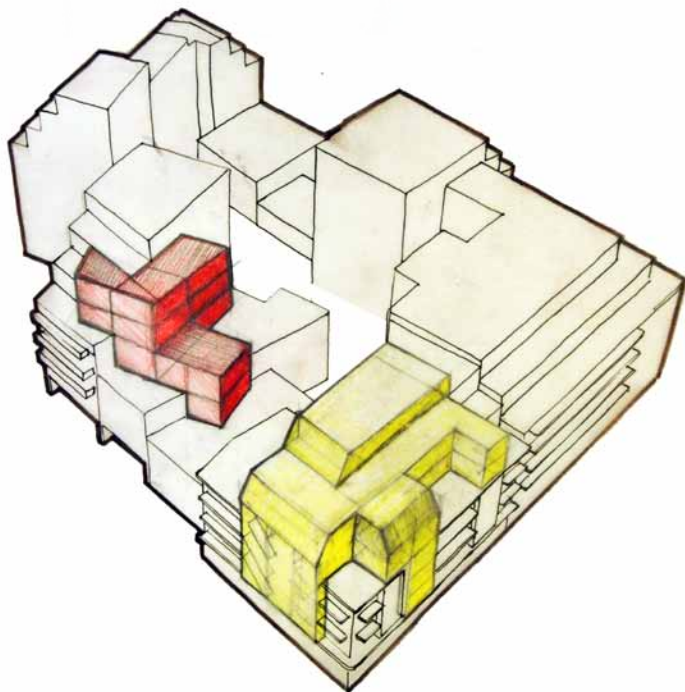




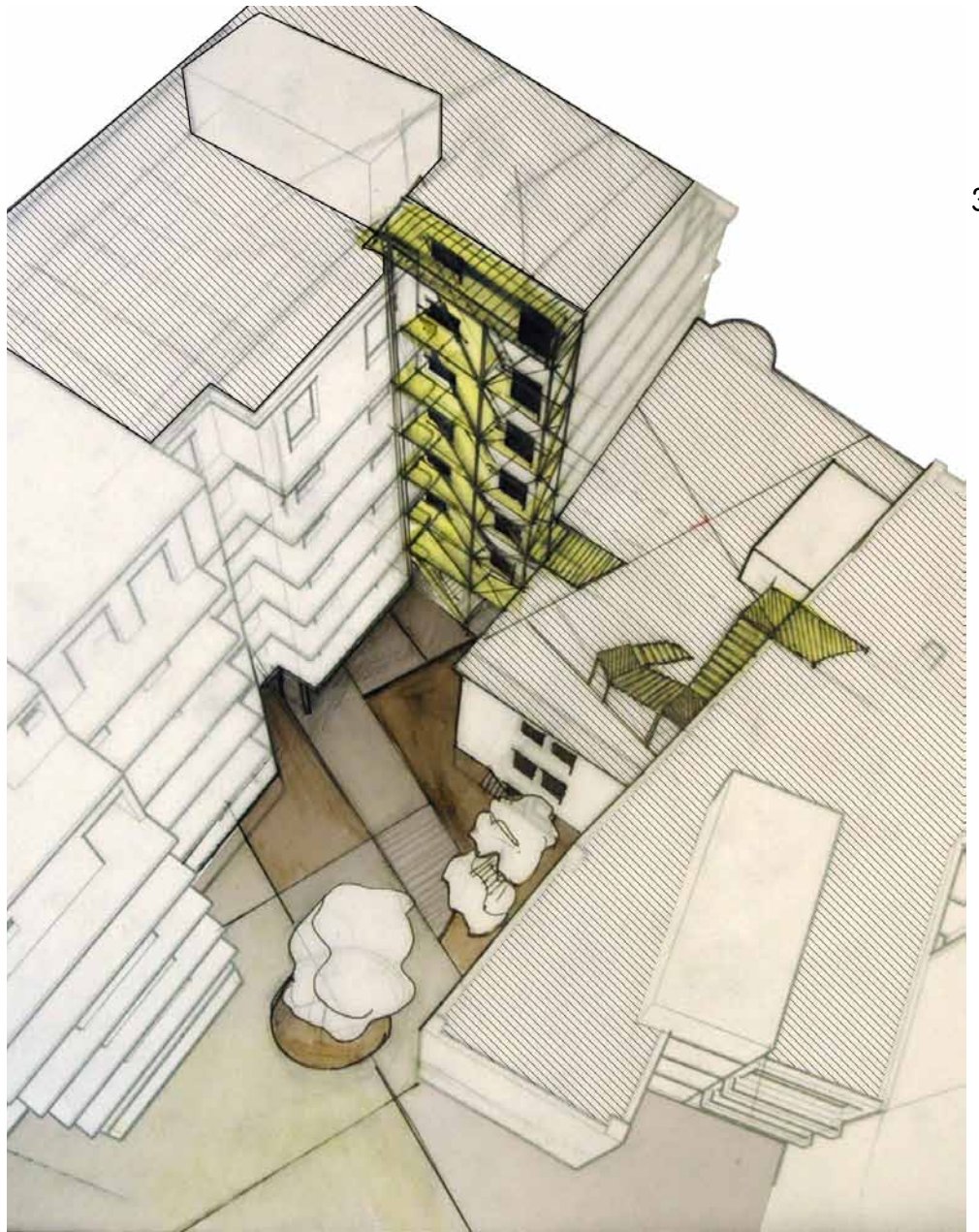
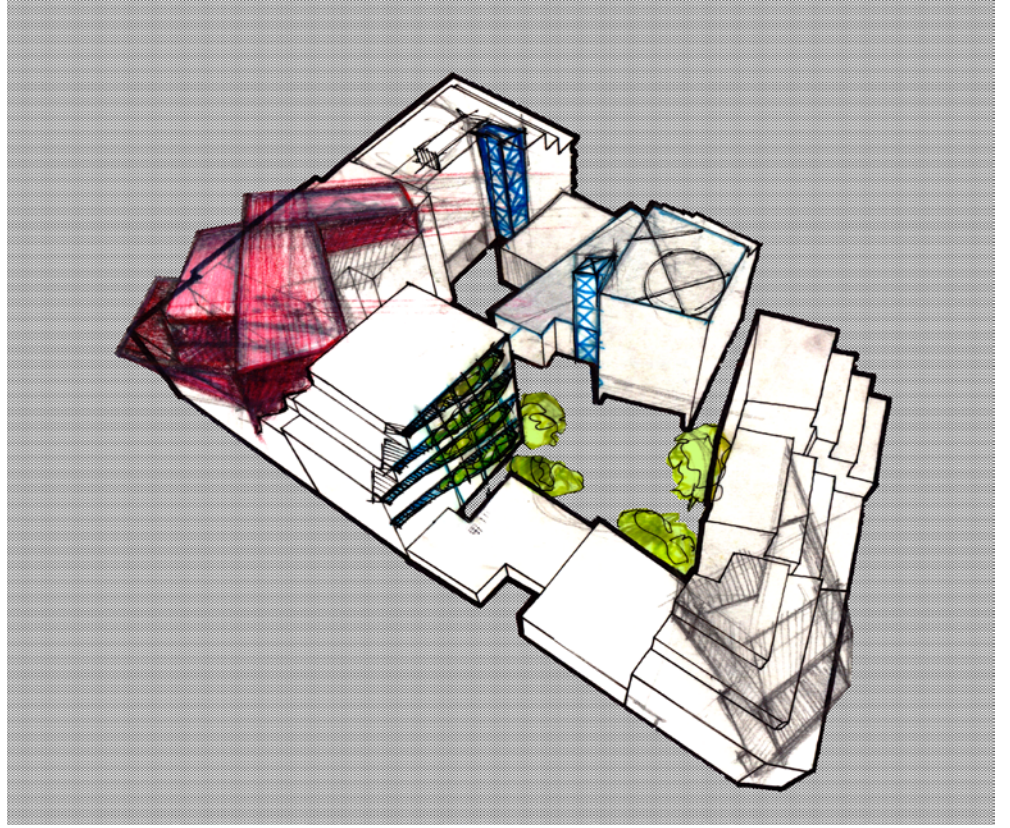
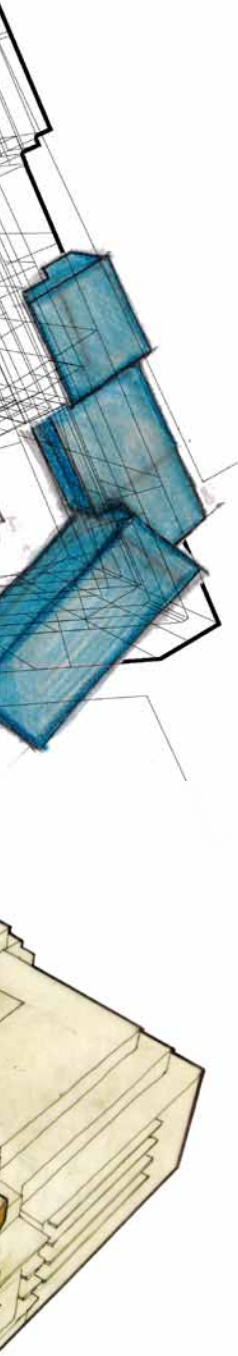


# σκίτσα επεξεργασίας

30







## ΚΕΙΜΕΝΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗΣ

1

Αρχίζουμε με μια ανάγνωση του Αθηναϊκού ρυμοτομικού πλέγματος, μέσα από την ιστορική του εξέλιξη και τη σημερινή του κατάσταση.

### Χάρτες Ένταξης Στο Σχέδιο Πόλης:

Η Αθήνα ρυμοτομείται ραγδαία, κυρίως στο 1ο μισό του 20ου αιώνα, καταλαμβάνοντας ήδη από το 1930 σχεδόν όλη την έκταση του σημερινού Δήμου Αθηναίων αλλά και περιφερειακές περιοχές όπως η Καλλιθέα και το Ψυχικό. Εντούτοις η ρυμοτόμηση αν και ταχύτατη, δεν στηρίζεται σε γενικευμένη πολιτική. Χαρακτηριστικό είναι ότι τα τεμάχια που εντάσσονται στο σχέδιο ποικίλουν από 2000m<sup>2</sup> ως και 1.5km<sup>2</sup> ενώ οι ημερομηνίες ένταξης τους διαφέρουν συχνά μόλις μερικούς μήνες.

### Μηχανισμός Ένταξης:

- Ο κάτοχος τεμαχίου γής εκδίδει (συχνά με δική του πρωτοβουλία) ρυμοτομικό σχέδιο και χωρίζει τη γη σε οικόπεδα.
- Πωλεί μέρος τους που αρχίζουν να κατοικούνται αυθαίρετα.
- Η περιοχή εντάσσεται εκ των υστέρων στο σχέδιο πόλης και αποκτά τις ελάχιστες βασικές υποδομές.
- Η αξία της γης ανεβαίνει και τα υπόλοιπα οικόπεδα πωλούνται σταδιακά, αποφέροντας μεγάλα κέρδη.

Ο εμπορικός χαρακτήρας της διαδικασίας αυτής, σε συνδυασμό με την υποχρεωτική δόμηση στο μέτωπο του δρόμου, έχει ως αποτέλεσμα τον εξαντλητικό κατακερματισμό της γης και την παντελή απουσία πρόβλεψης για δημόσιο χώρο.

Στη συνέχεια γίνεται μια μεγέθυνση σε 3 τμήματα του ιστού, σε μια προσπάθεια διαπίστωσης κοινών χαρακτηριστικών που θα δικαιολογούσαν την αναζήτηση μιας ευρέως εφαρμόσιμης στρατηγικής επεμβάσεων.

### Κυψέλη – Γκύζη – Νεάπολη

Κοινά χαρακτηριστικά:

32

- Πυκνό πλέγμα οδικού δικτύου με μεγάλο κατακερματισμό των Ο.Τ.
- Ελάχιστοι ελεύθεροι χώροι, που περισσότερο έρχονται σε σύγκρουση ή αποτελούν υπολείμματα παρά οργανικό μέρος του ιστού.
- Στοιχειώδεις υπηρεσίες – κοινωνικοί χώροι (συνήθως μόνο σχολεία, εκκλησίες)
- Συνέπεια στην κλίμακα και τη γεωμετρία των Ο.Τ. με ελάχιστες παραμορφώσεις σε σημεία σύγκρουσης με φυσικά εμπόδια, προϋπάρχοντες οδικούς άξονες, ή συρραφής τεμαχίων.
- Μηδενική ταχύτητα ανανέωσης (παράδειγμα στοές στις οδούς Κυψέλης, Ιπποκράτους, Γκύζη)

Στο σύνολο του ο ιστός φέρει τα χαρακτηριστικά ενός συνεχούς μοτίβου, που παρά την τμηματική και άναρχη εξέλιξη του δικαιολογεί την ανάδειξή του σε τύπο.

Σημειακές μεταλλάξεις του «τύπου» εντοπίζονται σε περιπτώσεις:

- Συνένωσης ιδιοκτησιών. (σπάνιο λόγω καθεστώτος μικροϊδιοκτησίας)
- Επικάλυψης προϋπάρχοντος ιστού
- Προσαρμογής της γεωμετρίας στο φυσικό ανάγλυφο
- Περεταίρω κατάτμησης των Ο.Τ. σε μικρότερα, για την αύξηση του αξιοποιήσιμου μετώπου.

2

Συνεχίζοντας, γίνεται μια σύντομη αναφορά στους κανόνες δόμησης που καθορίζουν την εξέλιξη του κτιριακού αποθέματος της πόλης.

### Παρατηρήσεις στον ΓΟΚ:

1.

- Απουσία της έννοιας του συντελεστή κάλυψης μέχρι το 1955.
- Υποχρεωτική δόμηση στο μέτωπο => ορίζουν τις συνθήκες κατάτμησης του ιστού που ήδη παρατηρήσαμε.

2. Μια σειρά από νομοθετήματα:

- 1929 περί οριζοντίου ιδιοκτησίας
- 1955 απαλλαγής του συστήματος της αντιπαροχής από φορολογικές επιβαρύνσεις
- Αλληπάλληλες αυξήσεις επιτρεπόμενων ορίων



Ευνοούν την εξάπλωση και την κυριαρχία του συστήματος της αντιπαροχής ως βασικού μηχανισμού παραγωγής του κτιριακού όγκου. Οι αλλαγές δε στα επιτρεπόμενα ύψη και τους συντελεστές κάλυψης, χρησιμοποιήθηκαν κατά το δοκούν από τα εκάστοτε καθεστώτα για την προμολόγηση της κατασκευής ως βασικού μοχλού τόνωσης της οικονομίας. (πχ αυξήσεις μέχρι 40% από τη Δικτατορία της 7ετίας)

#### **Αντιπαροχή:**

- Ο ιδιοκτήτης μικρής μονοκατοικίας συνάπτει προσωπική συμφωνία με τον κατασκευαστή, ανταλλάσσοντας την υπάρχουσα οικία με μερίδιο επί του νεόδμητου κτιρίου.
- Ο κατασκευαστής αναλαμβάνει τη διαδικασία κατεδάφισης, εκπόνησης μελέτης και ανέγερσης του κτιρίου, που συχνά ξεκινά πριν την έκδοση της οικοδομικής άδειας.
- Τα νέα διαμερίσματα αρχίζουν να πωλούνται επί σχεδίου, χρηματοδοτώντας την πορεία κατασκευής, έτσι απαιτείται μηδενική ουσιαστικά επένδυση κεφαλαίου, ενώ το κέρδος είναι τεράστιο.

Ο συγκεκριμένος μηχανισμός παραγωγής κατοικίας πέτυχε να ικανοποιήσει τις ανάγκες της πόλης για νέα στέγη και να απορροφήσει μεγάλα κύματα πληθυσμιακών μετακινήσεων, χωρίς την εμπλοκή του ανίσχυρου κράτους, που αδυνατεί να εφαρμόσει αναπτυξιακή πολιτική ή να προβεί σε ουσιαστικές επενδύσεις.

Το μοντέλο της αντιπαροχής βρίσκει τόσο ευρεία εφαρμογή, που επιτυγχάνει να μεταμορφώσει το Αθηναϊκό τοπίο σε ένα διάστημα μερικών δεκαετιών.

Πλέον, ο τύπος του κλειστού, πυκνοδομημένου Ο.Τ, σε διαφορετικούς βαθμούς συμφόρησης, κυριαρχεί σε όλη την έκταση της Αθήνας, ενώ διαφορετικά μοντέλα (όπως πχ πανταχόθεν ελεύθερο) εντοπίζονται μόνο σε περιφερειακές περιοχές.

Το Αθηναϊκό Ο.Τ. λοιπόν, αν και θεσμικά υπαρκτή μονάδα, δεν έχει ενεργοποιηθεί ως τέτοια, εφόσον δεν έχει αξιοποιηθεί ως πολεοδομική, οικοδομική, διοικητική ή αρχιτεκτονική ενότητα ούτε από την πολιτεία ούτε από τον κατασκευαστικό τομέα.

Προκύπτει ως αποτέλεσμα της εξάντλησης των εκάστοτε επιτρεπών ορίων δόμησης, και της ραγδαίας ανοικοδόμησης μέσω της αντιπαροχής.

#### **Χαρακτηριστικά του «τύπου» του Αθηναϊκού Τετραγώνου:**

- Περικλείστος όγκος – Φρούριο
- Απόλυτος Διαχωρισμός ιδιωτικού – δημόσιου, με φυσικό όριο το μέτωπο επί της οικοδομικής γραμμής.
- Ο ελεύθερος χώρος (ακάλυπτος) βρίσκεται εγκλωβισμένος και κατακερματισμένος στο κέντρο του τετραγώνου.

33

Η τομή στον όγκο του Ο.Τ. ισοδυναμεί με την τομή στην πολυκατοικία της αντιπαροχής.

- Λειτουργικά, όλη η οικονομική/εμπορική ζωή της πόλης περιορίζεται στη ζώνη του ισογείου.
- Τα ημιυπόγεια και οι ημιόροφοι φιλοξενούν κάποια εργαστήρια, ή συνηθέστερα «φτηνή» κατοικία υπό ακατάλληλες συνθήκες.
- Ο κύριος όγκος φιλοξενεί κάποια γραφεία και κυρίως κατοικία, με σαφή προσανατολισμό των χώρων διημέρευσης στην πρόσοψη, και ελάχιστους υπαίθριους χώρους.
- Τα ρετιρέ καταλαμβάνουν «προνομιά» διαμερίσματα, με δυσανάλογα μεγάλους υπαίθριους χώρους (που συχνά στεγάζονται αυθαίρετα).
- Η αξιοποίηση του δώματος είναι μηδαμινή.

### **3**

Επιλέγουμε λοιπόν ως δείγμα έρευνας την περιοχή της Κυψέλης, μιας περιοχής που συγκεντρώνει πολλά από τα χαρακτηριστικά που προαναφέραμε.

- Εντάσσεται στο σχέδιο από το 1918
- Διατηρεί το χαρακτήρα της συνοικίας ως τη δεκαετία του 1950.
- Μεταπολεμικά εντούτοις γνωρίζει την πλήρη ανοικοδόμηση, μεταλλασσόμενη σε μια από τις πιο πυκνοδομημένες περιοχές της Ευρώπης.

Η περιοχή μελέτης περικλείεται μεταξύ των οδών Φωκίωνος Νέγρη, Πατησίων και Κυψέλης. Με μια πρώτη ματιά είναι εμφανές το ασφυκτικά πυκνό οδικό δίκτυο, η ελάχιστη παρουσία ελεύθερων χώρων, ακόμα και οικοπέδων (5 στο σύνολο της περιοχής μελέτης), η μεγάλη κατάτμηση των ιδιοκτησιών, και η ελάχιστη παρουσία κοινωφελών λειτουργιών.

#### **Χάρτης Υψών:**

Λόγω του μοντέλου παραγωγής της πολυκατοικίας, πέραν των μετώπων της Πατησίων και της Φ.Νέγρη για τις οποίες η θέσπιση συντελεστών ήταν ανέκαθεν ανεξάρτητη, ο χάρτης υψών μπορεί να αντιστοιχηθεί σχεδόν απόλυτα με τον χάρτη ηλικίας κτιρίων.

- Επιβιώνουν κάποιες παλαιότερες μονοδρόφες ή διδρόφες κατοικίες.
- Το μεγαλύτερο μέρος του κτιριακού αποθέματος αποτελείται από 3δρόφες-5δρόφες πολυκατοικίες με 2 ρετιρέ, των δεκαετιών 50-70.
- Ελάχιστα μεταγενέστερα κτίρια.

### **Χάρτης Χρήσεων Ισογείου:**

Φαινομενικά παρατηρείται μια αρκετά ομοιογενής ανάμιξη χρήσεων, εντούτοις, αναλύοντας τον χάρτη σε επιμέρους, βλέπουμε: Εμπόριο: Πέραν του άξονα της Πατησίων που κυριαρχείται από υπερτοπικό εμπόριο, και σε δευτερεύον επίπεδο την οδό Κυψέλης, οι χρήσεις εμπορίου στο σύνολο του ιστού είναι σποραδικές και σε φθίνουσα κατάσταση.

Ψυχαγωγία: Αντίστοιχη είναι η λειτουργία της Φωκίωνος Νέγρη σε ότι αφορά τις χρήσεις ψυχαγωγίας.

Οι άξονες αυτοί λειτουργούν ανεξάρτητα, αδυνατώντας να επηρεάσουν τις εραπτόμενες περιοχές.

Αντίθετα, παρατηρείται ευρύτατη και ομοιογενής εξάπλωση των ισογείων χωρίς χρήση, κυρίως κενών καταστημάτων, σημάδι του εκφυλισμού του διαδομένου μοντέλου της πολυκατοικίας με ισόγειο μαγαζί.

Αντίστοιχο πρόβλημα παρατηρείται στα παλαιά κελύφη, που ως επί το πλείστον παραμένουν κενά, σε διάφορα στάδια ερείπωσης.

Γενικά διαπιστώνουμε την απουσία κάθε είδους χωρικής οργάνωσης, κέντρων γειτονιάς και πυρήνων κοινωνικής ζωής.

## **4**

Αναζητώντας λοιπόν δυνητικά αξιοποιήσιμο χώρο, η έρευνα στρέφεται στη μονάδα του Ο.Τ., και την επιφάνεια του ακαλύπτου, ως τον μοναδικό εναπομείναντα ανοικτό χώρο.

Ταυτόχρονα εντοπίζονται μια σειρά από χαρακτηριστικά σημεία που μπορούν να αξιοποιηθούν και να επηρεάσουν τη διαδικασία της επέμβασης στον ιστό, αλλά καταμετράται η ύπαρξη στο τετράγωνο κενών ισογείων, εγκαταλελειμμένων κτιρίων ή κτιρίων σε πιλοτή, που μπορούν να προσφέρουν δίοδο προς το εσωτερικό.

Στήνεται λοιπόν ένας αλγόριθμος που προσμετρά τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακαλύπτου, συνοπολογίζει τα προαναφερθέντα στοιχεία και τα ορίζει ως δείκτες επιρροής.

34 Ακολουθεί ένα παιχνίδι προσαρμογής των δεικτών, που έχει ως αποτέλεσμα τον υπολογισμό ενός φάσματος βαθμών δυναμικότητας, που μεταφράζεται γεωμετρικά σε κύκλους επιρροής κάθε Ο.Τ. προς τα γύρω του.

Ο αλγόριθμος αναπτύσσεται εξ αρχής ως ένα υποθετικό εργαλείο, ένα παιχνίδι που δεν αποσκοπεί στο σχεδιασμό ενός κυριολεκτικού δικτύου, αλλά στην παραγωγή μιας σειράς γραφημάτων, που βοηθούν στην αναγνώριση πιθανών κόμβων, συμπλεγμάτων και δομών και στον εντοπισμό κατάλληλων σημείων παρέμβασης.

## **5**

Στη συνέχεια γίνεται μια κατηγοριοποίηση των Ο.Τ. με βάση τη γεωμετρία τους, και τον βαθμό επέμβασης που θα μπορούσαν να δεχτούν.

**A.** Μικρά Ο.Τ. με ελάχιστο ελεύθερο χώρο, συχνά χωρίς διέξοδο προς το δρόμο. Πιθανή διαμόρφωση του ακαλύπτου μπορεί να έχει ελάχιστα αποτελέσματα, λειτουργώντας ως κήπος – αυλή για τα γύρω κτίρια, ως εκτόνωση μιας χρήσης ισογείου, ή ως μικρή εστία πρασίνου (περιβόλι)

**B.** Ο.Τ. που λόγω γεωμετρίας, (συνήθως γραμμικής ή ακανόνιστου σχήματος) δεν προσφέρουν δυνατότητα ευρείας αξιοποίησης, παρά μόνο με τμηματικές συνενώσεις, ή τη δημιουργία περασμάτων και διαδρομών στο πλαίσιο ενός δικτύου.

**Γ.** Μεσαίου μεγέθους Ο.Τ., που όμως λόγω της γεωμετρίας του ακαλύπτου, του υπάρχοντος κτιριακού αποθέματος και της εγγύτητας σε σημεία ενδιαφέροντος, μπορούν να αποτελέσουν κέντρα γειτονιάς και να φιλοξενήσουν χρήσεις χαμηλής έντασης όπως πχ μια παιδική χαρά, ή εποχιακού χαρακτήρα (πχ υπαίθρια αγορά).

**Δ.** Εξαιρεση: Μόνο 3 τέτοια οικοπέδα εντοπίζονται στο σύνολο της περιοχής μελέτης. Χαρακτηρίζονται από μεγάλα κενά, συνδέονται με το δρόμο μέσω κενών οικοπέδων και μπορούν να αξιοποιηθούν για μεγάλης κλίμακας επεμβάσεις, μέχρι και τη στέγαση κτιρίων κοινής ωφέλειας.

Ως καταλληλότερα σημεία παρέμβασης εντοπίζονται τα Ο.Τ. του τύπου Γ', στα οποία μπορούν να αναπτυχθούν πρωτογενείς πυρήνες κοινωνικού χώρου. Σε ένα από αυτά θα επιχειρήσουμε τη δειγματική εφαρμογή μιας στρατηγικής παρέμβασης.

\*

Επιχειρείται λοιπόν μια προγραμματική μεταβολή.

Με την εισχώρηση στο τετράγωνο και τη σταδιακή κατάληψη του ανενεργού χώρου, η σχέση με τα γύρω μέτωπα μετατρέπεται από αξονική σε κεντροβαρική.

Απώτερος στόχος δεν είναι ο ολοκληρωτικός επανασχεδιασμός ενός τετραγώνου, αλλά η δημιουργία ενός μαλακού υποστρώματος ικανού να δράσει ως καταλύτης σε μια εξελικτική διαδικασία.

Μέσα από μια σειρά από εργαλεία που εφαρμόζονται κατά περίπτωση και αναλόγως των δυνατοτήτων που προσφέρει κάθε Ο.Τ. – πυρήνας, η μεταβολή εξαπλώνεται μέσα στο δομημένο όγκο μέχρι και το δώμα, αλλάζοντας τον συσχετισμό δημόσιου και ιδιωτικού και προσφέροντας ζωτικό χώρο για την ανάπτυξη νέων κοινωνικών συσχετισμών.

## 6

Στην επόμενη πινακίδα γίνεται μια ανάλυση των προθέσεων και των πιθανών εργαλείων επέμβασης:

### Επίπεδο του δρόμου / επιφάνεια ακαλύπτου:

- Αξιοποιούνται τυχόν υπάρχοντα κενά οικοπέδα για την εγκατάσταση δραστηριοτήτων κοινής ωφέλειας.
- Η επιφάνεια του ακαλύπτου ενοποιείται
- Διερευνάται η δυνατότητα σύνδεσης με το δρόμο μέσω:
  1. Κτιρίων σε pilotis
  2. Ήδη διαμορφωμένων διαπερών ισογείων (parking, βενζινάδικα κλπ)
  3. Ασυνχειών στο μέτωπο όπως στις πλάγιες εισόδους παλαιότερων κτιρίων
  4. Πιο δραστικά, με την αφαίρεση όγκου από τα ισόγεια των πολυκατοικιών

### Ημιυπόγεια – Ημιόροφοι:

- Πρωταρχική πρόθεση η απομάκρυνση ακατάλληλα χωροθετημένων χώρων εργασίας και κατοικιών
- Εκμετάλλευση της υψομετρικής διαφοράς για την προσπέλαση προς το εσωτερικό του τετραγώνου ή τη δημιουργία χώρων στάθμευσης στην υπάρχουσα εκσκαφή.
- Ειδικά για τον ημιόροφο: Η ανεξάρτητη σύνδεση με το επίπεδο του δρόμου ή τον ακάλυπτο δίνει τη δυνατότητα εγκατάστασης χρήσεων (εμπορικών, υπηρεσιών, χώρων ψυχαγωγίας) που λειτουργούν ανεξάρτητα από το υπόλοιπο κτίριο.
- Αντίστοιχα, η άμεση σύνδεση του ημιυπογείου με τον ακάλυπτο επιτρέπει την εγκατάσταση σε αυτό λειτουργιών υποδομής της γειτονιάς (κέντρο δικτύων, πλυσταριό, αποθήκες κλπ)

35

### Ισόγεια:

- Επανεκτίμηση της χρηστικής αξίας των καταστημάτων κατά περίπτωση
- Αφαίρεση μέρους του «νεκρού» όγκου, δημιουργώντας κάθετες στοές προς το εσωτερικό του τετραγώνου
- Οι είσοδοι επανασχεδιάζονται. Ο ενδιάμεσος αυτός χώρος διευρύνει το κατώφλι του κτιρίου, λειτουργεί συνδεδετικά και επαναπροσδιορίζει τη σχέση του ισογείου με τον δρόμο και τον ακάλυπτο
- Η διάσπαση του μετώπου και η δημιουργία ενδιάμεσου χώρου, δίνει τη δυνατότητα τοποθέτησης αστικού εξοπλισμού (κέντρο ανακύκλωσης, στάθμευση ποδηλάτων κλπ.)
- Η αφαίρεση μεταβάλλει τη συνθήκη λειτουργίας των ισογείων καταστημάτων. Έχοντας άμεση εκτόνωση προς τον ακάλυπτο μπορούν να φιλοξενήσουν χρήσεις αναψυχής, καθιστικά, χρήσεις κέντρου γειτονιάς, ή να λειτουργήσουν ως προέκταση της διαμόρφωσης του ακαλύπτου ως εσωτερικές στοές.

### Κύριος όγκος κτιρίων:

- Βασική πρόθεση η διαπλάτυνση του ενδιάμεσου χώρου που στη σημερινή του μορφή περιορίζεται στη στήλη του ανελκυστήρα
- Αναζητείται ένα ευρύτερο κατώφλι, που μπορεί ενδεχομένως να εξελιχθεί δημιουργώντας κοινόχρηστους χώρους εντός της κάτοψης του ορόφου.
- Γίνεται μελέτη για πιθανές τροποποιήσεις στον τρόπο λειτουργίας της κάτοψης και της τομής του όγκου, μέσω προσθηκών ή αφαιρέσεων, διάτρηση πλακών ή εξωτερικής σύνδεσης ορόφων μέσω της όψης.

### Ρετιρέ:

Σε μια εξέλιξη της συνηθούς πρακτικής αυθαίρετης στέγασης τμημάτων του μπαλκονιού, διερευνάται η δυνατότητα ανάπτυξης δομών που πατούν στον υπάρχοντα σκελετό δημιουργώντας νέο κατοικησιμο χώρο.

### Δώμα:

Πρόθεση η σταδιακή μετατροπή των δωματίων από ανενεργό σύνολο επιφανειών σε ζωτικό χώρο της γειτονιάς.

Από τη δημιουργία μικρών ταρατσόκηπων και καθιστικών, που αναφέρονται στους κάτοικους της γειτονιάς, μέχρι τη σύνδεση γειτονικών δωματίων, τη δημιουργία αναβάσεων από το επίπεδο του δρόμου ή του ακαλύπτου, τα δώματα μπορούν να εξελιχθούν σε πολυχρηστικούς δημόσιους χώρους.

Επιλέγουμε λοιπόν να μελετήσουμε την εφαρμογή των εργαλείων αυτών σε ένα από τα Ο.Τ. που ήδη εντοπίσαμε ως ικανά να λειτουργήσουν ως πυρήνες.

Το Ο.Τ. βρίσκεται μεταξύ των οδών Αγ. Μελετίου, Σύρου, Κυκλάδων και Σποράδων.

Διαιθέτει ένα από τα ελάχιστα κενά οικοπέδα της περιοχής.

Το κτιριακό του απόθεμα αν και κυριαρχείται από πολυκατοικίες της αντιπαροχής, διαθέτει ένα σχετικό πλούτο αφού περιλαμβάνει νεότερες πολυκατοικίες σε *pilotis*, αλλά και παλαιότερα εγκαταλελειμμένα κτίρια.

Διαπιστώνοντας ως βασικό πεδίο εφαρμογής των εργαλείων που αναφέραμε τις παλαιότερες πολυκατοικίες, έγινε στη συνέχεια μια καταγραφή των σχεδίων (όπου ήταν διαθέσιμα) με σκοπό τη μελέτη της τυπολογίας και των δυνατοτήτων επέμβασης.

### Παρατηρήσεις:

- Τα ισόγεια καταλαμβάνονται εξ ολοκλήρου από καταστήματα, τα μισά από τα οποία είναι κενά
- Το κλιμακοστάσιο βρίσκεται σχεδόν πάντα στην πίσω παριά του κτιρίου και συνδέεται με το δρόμο μέσω μιας διαδρομοειδούς εισόδου.
- Στην τυπική κάτοψη, οι χώροι διημέρευσης βρίσκονται παραταγμένοι στην πρόσοψη, με ελάχιστη εκτόνωση σε υπαίθριους χώρους.
- Όλοι οι δευτερεύοντες χώροι (κουζίνες – μπάνια) βρίσκονται στον πυρήνα του κτιρίου, με θέα ενίοτε προς τον ακάλυπτο.
- Ειδική αναφορά αξίζει να γίνει στο φουαγιέ, ένα χώρο με μηδαμινή χρηστική αξία, που στην κάτοψη λειτουργεί ως μετάβαση από τη στήλη των κινήσεων στην πίσω παριά του κτιρίου, προς τους χώρους διημέρευσης που βρίσκονται υποχρεωτικά στην πρόσοψη.
- Είναι τέλος εμφανής η δυσανάλογα μεγάλη επιφάνεια των υπαίθριων χώρων στα ρετιρέ, καθώς και οι προβληματικές διατάξεις των κατόψεων στο επίπεδο αυτό.

Το μοντέλο αυτό, με ελάχιστες εξαιρέσεις, είναι ο συνηθέστερος τύπος οργάνωσης της πολυκατοικίας, με μόνο μεταβλητό το μήκος του διαδρόμου και τον αριθμό της επανάληψης, αναλόγως της έκτασης του οικοπέδου.

Λόγω της σημερινής τους κατάστασης, με πολλά ξενοίκιαστα διαμερίσματα και ανεκμετάλλετους χώρους στα ισόγεια, ημιυπόγεια και ημιόροφους, τα κτίρια αυτά κρίνονται ως καταλληλότερα να δεχτούν δραστικές μεταβολές.

36

## 8

- Όπως προαναφέρθηκε δεν επιχειρούμε να εφαρμόσουμε το σύνολο των εργαλείων στον απόλυτο τους βαθμό μεταμορφώνοντας το τετράγωνο, αλλά πέραν της βασικής μεταβολής, να εξετάσω στη συνέχεια δειγματικά την ανάπτυξή τους.
- Η αρχική κίνηση λοιπόν είναι η ενοποίηση του ακαλύπτου.
- Γίνεται μια διάτρηση του μετώπου μέσα από ανενεργά τμήματα των ισογείων, που μέσω ενός συστήματος καννάβων δημιουργούν προσβάσεις προς το εσωτερικό.
- Γίνεται δυνατή η δημιουργία μιας κατάβασης σε υπόγειο χώρο στάθμευσης που εκμεταλλεύεται την υπάρχουσα εκσκαφή.
- Στον ενδιάμεσο χώρο τοποθετείται αστικός εξοπλισμός. (κέντρο ανακύκλωσης, χώρος στάθμευσης ποδηλάτων)
- Σημαντική βαρύτητα δίνεται στον επανασχεδιασμό των εισόδων, που έχουν πλέον ως άμεση αναφορά τις διαδρομές αυτές.
- Χαράζεται μια βασική πορεία που διατρέχει το τετράγωνο και συνδέει δύο πλατώματα στα ευρύτερα σημεία της επιφάνειας.
- Στο κενό οικοπέδο σχεδιάζεται μια μικρή παιδική χαρά, προσβάσιμη τόσο από το δρόμο όσο και από τον ακάλυπτο μέσω μιας στοάς που αξιοποιεί μέρος της *pilotis* δυο κτιρίων.
- Εντοπίζονται κάποιοι χώροι που μπορούν να φιλοξενήσουν χρήσεις κέντρου γειτονιάς.
- Σηματοδοτούνται κάποια πιθανά σημεία δημιουργίας αναβάσεων προς τα δώματα μέσω κλιμακοστασίων.

Στην κάτοψη και την τομή βλέπουμε ένα από αυτά, το οποίο δίνει άμεση πρόσβαση σε δύο χαμηλά δώματα που μπορούν να λειτουργήσουν ως προέκταση του «πάρκου» του ακαλύπτου, ενώ μπορεί να ανελχθεί μέχρι και το συνολικό ύψος του κτιρίου.

Γίνεται μια επεξεργασία στην επιλογή των υλικών, που διαβαθμίζονται από σκληρές επιφάνειες (πλακοστρώσεις) στο μέτωπο του δρόμου, σε μαλακότερες υφές (πατημένο χώμα) στο κέντρο του ακαλύπτου.

Ο κάρναβος της κυρίαρχης οργανωτικής διαδρομής τονίζεται με γραμμικά στοιχεία φύτευσης και καθιστικά, σε μια προσπάθεια να αποκτήσει μια αίσθηση ενότητας και συνέχειας ένας χώρος που γεωμετρικά είναι πολύπλοκος και διασπασμένος.



Στην επόμενη πινακίδα γίνεται μια λεπτομερέστερη ανάλυση ενός από τα σημεία διάτρησης.

- Όπως είδαμε και στην τομή, η είσοδος του κτιρίου επανασχεδιάζεται
- Παράλληλα με τη διαδρομή προς τον ακάλυπτο σχεδιάζεται μια βαθμιδωτή πρόσβαση προς το ημιυπόγειο του κτιρίου, όπου τοποθετείται μια ανταλλακτική αποθήκη – παζάρι.
- Εντός της στοάς δημιουργείται ένα μικρό αναψυκτήριο με εκτόνωση προς τον ακάλυπτο.
- Αξιοποιείται μέρος ενός κενού ισογείου για την εγκατάσταση ενός μικρού παιδικού σταθμού – χώρου φύλαξης παιδιών σε άμεση σχέση με το πάρκο.
- Με την τοποθέτηση ενός κλιμακοστασίου στην εσοχή του κτιρίου,
  1. Αρχικά γίνεται δυνατή η άμεση πρόσβαση στον ημιόροφο, που διαμορφώνεται ως ένας χώρος συγκέντρωσης – συνελεύσεων της γειτονιάς.
  2. Συνδέονται τα γειτονικά χαμηλά δώματα με το επίπεδο του ακαλύπτου.
  3. Δίνεται η δυνατότητα αξιοποίησης του ικρίωματος για:
    - Επέκταση των μπαλκονιών των κατοικιών προς τον ακάλυπτο
    - Διαμόρφωση εισόδων για χρήσεις που μπορούν να λειτουργούν ανεξάρτητα εντός του κελύφους
 Γίνεται δυνατή η ανάβαση μέχρι και το δώμα του κτιρίου

## 10

Φτάνοντας τέλος στην κλίμακα του ίδιου του κτιρίου, επιλέγουμε να «δοκιμάσουμε» τα όρια μεταβολής που μπορεί ντο κέλυφος να δεχτεί.

Επιλέγεται το κτίριο στην οδό Σποράδων 35, που λόγω της υποταγής του στο σύνηθες μοντέλο παράθεσης χώρων επί της όψης γύρω από ένα κεντρικό διάδρομο, επιτρέπει την αναζήτηση λύσεων που θα είναι εφαρμόσιμες όχι μόνο στο σύνολο της κάτοψης αλλά είτε σε μέρος της επιφάνειας, είτε σε κτίρια με αντίστοιχη διάταξη.

Αρχικά λοιπόν διερευνούμε τη δυνατότητα φιλοξενίας εναλλακτικών σεναρίων κατοίκησης εντός του τυπικού ορόφου.

1. Οικονομικές εργατικές κατοικίες με κοινόχρηστους χώρους υπηρεσιών
2. Φοιτητικές εστίες με κοινούς χώρους διημέρευσης
3. Κατοικίες εκατέρωθεν αιθρίου

Τέλος, μελετάται η δυνατότητα ανάπτυξης δομών πάνω στο υπάρχον κέλυφος, που εκμεταλλεύονται τις υποχωρήσεις των ρετιρέ και το ανενεργό δώμα για την προσθήκη κατοικήσιμου χώρου ή την εγκατάσταση κοινόχρηστων λειτουργιών.







Η εργασία αυτή εκπονήθηκε μεταξύ Σεπτεμβρίου 2011 και Οκτωβρίου 2012 στο Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο υπό την καθοδήγηση του καθηγητή κ. Δημήτρη Παπαλεξόπουλου.

Η ολοκλήρωσή της θα ήταν αδύνατη χωρίς τις πολύτιμες συμβουλές του καθηγητή κ. Νίκου Ρώση, και την υποστήριξη των συμφοιτητών μου Αλέξη Χορτογιάννη, Γρηγόρη Δημητριάδη, Χριστίνας Σερίφη, Ζωής Αναστασιάδου και Θεοδώρας Λύμπουρα.

