



Φίλη Νίκη - Χριστίνα

**Η ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΤΩΝ ΑΚΑΛΥΠΤΩΝ
ΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΤΕΤΡΑΓΩΝΩΝ
ΩΣ ΕΡΓΑΛΕΙΟ ΒΕΛΤΙΩΣΗΣ ΤΟΥ ΙΣΤΟΥ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ**

ΔΙΜΕΛΛΗ ΔΕΣΠΟΙΝΑ
Επιβλέπουσα Καθηγήτρια

ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ
ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

ΙΟΥΛΙΟΣ 2015

ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**Η ανάπλαση των ακάλυπτων των οικοδομικών τετραγώνων
ως εργαλείο βελτίωσης του ιστού της πόλης.**

Φίλη Νίκη – Χριστίνα

Επιβλέπουσα διδάσκουσα: Διμέλλη Δέσποινα

ΕΥΧΑΡΙΣΤΩ
ΤΟΥΣ ΓΟΝΕΙΣ ΜΟΥ, ΤΟΥΣ ΚΑΘΗΓΗΤΕΣ, ΤΟΥΣ ΦΙΛΟΥΣ ΜΟΥ
ΚΑΙ ΟΛΟΥΣ ΟΣΟΥΣ ΒΟΗΘΗΣΑΝ ΜΕ ΣΥΖΗΤΗΣΕΙΣ, ΙΔΕΕΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΕΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΑΥΤΗΣ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Σκοπός έρευνας	6
Μέθοδος συλλογής του ερευνητικού υλικού	7

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1_ ΟΙ ΕΝΝΟΙΕΣ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ ΑΔΟΜΗΤΟΥ ΧΩΡΟΥ

1.1. Η εξέλιξη του αδόμητου χώρου από την αρχαιότητα μέχρι σήμερα.....	10
1.2. Κατηγορίες αδόμητου χώρου	17

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2_ ΑΔΟΜΗΤΟΣ ΧΩΡΟΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ

2.1 Ο αδόμητος χώρος ως στοιχείο του οικοδομικού τετραγώνου	20
2.2 Η ύπαρξη του αδόμητου εντός του οικοδομικού τετραγώνου στα αστικά κέντρα της Ευρώπης	21
2.3 Τα ενεργά οικοδομικά τετράγωνα: παραδείγματα και μηχανισμοί εφαρμογής στις ευρωπαϊκές πόλεις	28

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3_ ΟΙ ΑΔΟΜΗΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ (ΑΚΑΛΥΠΤΟΙ) ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

3.1 Προβλήματα και παθογένειες του ελληνικού αστικού ιστού	39
3.2 Μελέτες περίπτωσης ενοποίησης ακάλυπτων οικοδομικών τετραγώνων στην Ελλάδα	42
3.1 Προτάσεις ενοποίησης ακάλυπτων χώρων στην Ελλάδα	45
3.3.1. Ειδική μελέτη ΥΠ.ΕΘ.Ο–Πρόταση ενοποίησης οικοδομικών ακάλυπτων στο υπ’ αριθμό 39 οικοδομικό τετράγωνο στον Πειραιά	46
3.3.2. Πρόταση ενοποίησης οικοδομικών τετραγώνων στο Παγκράτι	48
3.3.3. Πρόταση ενοποίησης οικοδομικών τετραγώνων στα Κάτω Πατήσια	50

3.3.4. Ενεργό οικοδομικό τετράγωνο στα Γιάννενα	55
3.3.5. Πρόταση βιοκλιματικής επέμβασης σε οικοδομικό τετράγωνο της Θεσσαλονίκης	57
3.3.6. Πρόταση ανάπλασης συνοικίας «Παλαιών» Βόλου	59
3.3.7. Ανάπλαση προσφυγικών πολυκατοικιών Δήμου Ταύρου	63
3.4 Ο διαγωνισμός Αθήνα x4	66
3.5 Θεσμικό πλαίσιο ενοποίησης ακάλυπτων χώρων στην Ελλάδα	68
 ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4_ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	 71
 ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	 74

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

ΣΚΟΠΟΣ ΕΡΕΥΝΑΣ

Με αφορμή τον προβληματισμό για την ανεπάρκεια των υπαίθριων χώρων στις ελληνικές πόλεις, την κατάληψη του διαθέσιμου δημόσιου χώρου από άλλες χρήσεις και τη φυσική αλλά και σημασιολογική υποβάθμισή του, διερευνώνται τρόποι για την ανάκτηση και αναζωογόνησή του. Ειδικότερα εξετάζεται ο ρόλος του οικοδομικού τετραγώνου και της γειτονιάς στη βελτίωση της ποιότητας του αστικού περιβάλλοντος και της δημόσιας ζωής. Στα πλαίσια λοιπόν ενός γενικότερου ενδιαφέροντος για τη σημασία του αδόμητου χώρου εντός του οικοδομικού τετραγώνου καθώς και για τη σχέση του στη συγκρότηση του αστικού χώρου, διερευνώνται τρόποι επαναπροσδιορισμού του, στο ήδη διαμορφωμένο περιβάλλον.

Σκοπός της εργασίας είναι η αξιοποίηση των ακάλυπτων χώρων, στοχεύοντας στην μετατροπή τους από κενούς χώρους σε τόπους συγκέντρωσης και συναναστροφής καθώς και στην εκμετάλλευσή τους μέσα στο πυκνοδομημένο περιβάλλον. Έτσι λοιπόν στόχος είναι να δοθεί το έναυσμα για μια συνολική σχεδιαστική αντιμετώπιση του δομημένου χώρου ενός οικοδομικού τετραγώνου.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Στην παρούσα εργασία εξετάζεται η αναγκαιότητα των αδόμητων χώρων ως απαραίτητων συστατικών για την ποιότητα διαβίωσης μιας πόλης και των κατοίκων της. Οι ελεύθεροι χώροι, ως βασικά τμήματα του αστικού ιστού, υιοθέτησαν ποικίλους χαρακτηρισμούς και ιδιότητες στην εξελικτική τους πορεία. Χαρακτηρίστηκαν ως ανοικτοί, υπαίθριοι, πράσινοι χώροι σε αντίθεση με τους κλειστούς δομημένους. Οι χώροι αυτοί διαμορφώνουν την ταυτότητα του αστικού τοπίου και συνδέουν το δομημένο περιβάλλον. Μελετάται λοιπόν η εξέλιξη του αδόμητου χώρου από την αρχαιότητα μέχρι σήμερα, ώστε να φανούν οι επιρροές κάθε εποχής, οδηγώντας στις μεταβολές του αστικού τοπίου. Αναλύονται οι κατηγορίες του και συμπεραίνεται ότι αποτελεί αναπόσπαστο στοιχείο του πολεοδομικού ιστού μιας πόλης και απαραίτητο για την υγεία των κατοίκων της. Έπειτα το ενδιαφέρον στρέφεται στο εσωτερικό των οικοδομικών τετραγώνων που αποτελεί ζωτικό χώρο στην πόλη.

Μελετάται η σημασία που δίνεται στους χώρους αυτούς στα αστικά κέντρα της Ευρώπης, που αποτέλεσαν βασικό στοιχείο στην οργάνωση του αστικού χώρου. Στη συνέχεια, παρουσιάζεται η κατάσταση των αδόμητων χώρων στην Ελλάδα και των γενικών και ειδικών προβλημάτων, καθώς και παραγόντων που τους επηρέασαν και τους επηρεάζουν. Διαπιστώνεται ότι σε πόλεις όπως η Αθήνα, που χαρακτηρίζεται από έντονη αστικοποίηση με στοιχεία άναρχης ανάπτυξης αλλά και πυκνής δόμησης του χώρου, είναι έντονη η υποβάθμισή καθώς είναι περιορισμένοι οι ελεύθεροι χώροι και το αστικό πράσινο. Ακολουθούν μελέτες και προτάσεις ενοποίησης και αξιοποίησης των ιδιωτικών ακάλυπτων χώρων στην Ελλάδα, που μένουν σε αχρησία, καθώς και οι διαγωνισμοί που έχουν πρόσφατα πραγματοποιηθεί ως προσπάθειες υλοποίησης αντίστοιχων επεμβάσεων. Τέλος αναλύεται το θεσμικό πλαίσιο που αφορά αυτή την ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων στην Ελλάδα και κάποια συμπεράσματα και προτάσεις για τη βέλτιστη αξιοποίησή τους .

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΛΛΟΓΗΣ ΤΟΥ ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΟΥ ΥΛΙΚΟΥ

Η συλλογή του ερευνητικού υλικού βασίζεται σε βιβλιογραφική και αρχειακή έρευνα, καθώς και έρευνα στο διαδίκτυο. Η προσέγγιση του θέματος έγινε κυρίως μέσα από δευτερογενή έρευνα η οποία αφορά βιβλιογραφία σχετικά με θέματα ανάλυσης αστικών ελεύθερων χώρων, και άρθρα επιστημονικών περιοδικών. Σημαντικές πηγές αποτέλεσαν επίσης δημοσιευμένες έρευνες, εργασίες και σημειώσεις αντίστοιχων μαθημάτων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΟΙ ΕΝΝΟΙΕΣ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ ΑΔΟΜΗΤΟΥ ΧΩΡΟΥ

Το δομημένο περιβάλλον με τις συνεπαγόμενες λειτουργικές χωροθετήσεις, τη διάταξη του οδικού δικτύου και τη διασπορά των ελεύθερων χώρων αποτελεί το βασικό σύμπλεγμα που χαρακτηρίζει τις πόλεις και ταυτόχρονα τις επηρεάζει ως προς την ποιότητα ζωής που αυτές προσφέρουν στην καθημερινή ζωή του απλού πολίτη. Η μορφή του ιστού της πόλης έχει αμφίδρομη σχέση με τη λειτουργική δομή της πόλης, το δομημένο χώρο αλλά και με τον αδόμητο που παίζει σημαντικό ρόλο στην ολοκλήρωσή του. Πιο συγκεκριμένα ο δομημένος χώρος συγκροτείται κυρίως από την κατοικία, όπου μπορούμε να δούμε διαφορετικές τυπολογίες όπως οικοδομικά τετράγωνα, γραμμικές διατάξεις κτιρίων ή ελεύθερα οργανικά σχήματα καθώς και κατοικίες με χαμηλή δόμηση και πυκνότητα. Έπειτα η μορφή και η λειτουργία των δρόμων, των πλατειών ή των πάρκων εντός των αστικών περιοχών αλλά και η σύνδεση των δημόσιων ελεύθερων χώρων με τους ιδιωτικούς ακάλυπτους, διαμορφώνουν τον απαιτούμενο αδόμητο χώρο και συνδέουν το δομημένο περιβάλλον. Η σωστή πρόβλεψη των χώρων αυτών εξυπηρετεί τις ανθρώπινες δραστηριότητες και τη λειτουργικότητα των πόλεων.



1
Κεντρική περιοχή του Τόκιο, μια από τις πιο πυκνοδομημένες περιοχές του κόσμου.



2
Αεροφωτογραφία της πόλης του Los Angeles.

Οι υφιστάμενοι ελεύθεροι χώροι μιας περιοχής αποτελούν δείκτη της ποιότητας του περιβάλλοντός της. Συχνά είναι άνισα κατανεμημένοι στα σύγχρονα πολεοδομικά συγκροτήματα, ενώ η ποσότητα και η ποιότητά τους δεν είναι σταθερή αλλά επηρεάζονται από τις αλλαγές που υφίσταται ο αστικός ιστός στο πέρασμα των χρόνων. Έτσι παρατηρούνται σε πολλά αστικά κέντρα υψηλές πυκνότητες και άναρχη αστική εξάπλωση (Εικόνα 1). Οι πυκνοδομημένες αυτές περιοχές χαρακτηρίζονται από έντονα συμπτώματα κοινωνικής, οικονομικής και περιβαλλοντικής υποβάθμισης. Η έλλειψη μάλιστα ελεύθερων αδόμητων χώρων δεν διευκολύνει την κίνηση του αέρα, τον ηλιασμό, το δροσισμό και δεν διαμορφώνει κατάλληλες προϋποθέσεις για τη χρήση τους από τις διάφορες κοινωνικές ομάδες. Από την άλλη βλέπουμε περιπτώσεις όπου ο αδόμητος χώρος είναι πολύ περισσότερος λόγω της αστικής διάχυσης, σε σχέση με το δομημένο. Έτσι λοιπόν πόλεις-προάστια έχουν μια δική τους εσωτερική λειτουργία (Εικόνα 2).

Οι αδόμητοι χώροι λοιπόν αποτελούν καθοριστικό παράγοντα για την ποιότητα του αστικού τοπίου και του περιβάλλοντος. Όπως όμως είναι φυσικό οι αντιλήψεις για τον επιθυμητό ρόλο, τη διάρθρωση και τη μορφή του αδόμητου χώρου, αναπροσαρμόζονται συνεχώς καθώς ακολουθούν

τις εξελισσόμενες απόψεις για το αστικό φαινόμενο και το φυσικό περιβάλλον και έρχονται αντιμέτωπες με τα συνεχώς μεταλλασσόμενα προβλήματα αλλά και τις δυνατότητες των πόλεων.

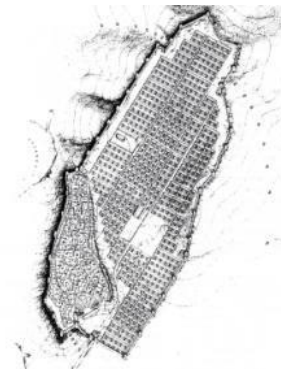
1.1. Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΑΔΟΜΗΤΟΥ ΧΩΡΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΑ ΜΕΧΡΙ ΣΗΜΕΡΑ

Στη διάρκεια της μακράς πορείας τους «οι πόλεις υφίστανται συνεχώς μεταβολές στην ισορροπία ανάμεσα στον άνθρωπο, στο περιβάλλον, στην οργάνωση, στην τεχνολογία, στην κλίμακα και στην προσπάθεια ικανοποίησης των αναγκών».¹ Στην εξελικτική πορεία των πόλεων παρατηρούμε ότι δομές κάποιων εποχών βασίζονται σε προγενέστερες, ενώ άλλες προσπαθούν να αποκτήσουν την δική τους ταυτότητα.

Μελετώντας τις απαρχές των αστικών σχηματισμών παρατηρούμε ότι εκφράζουν την κοινωνικό-οικονομική τους δομή και οργανώνονται με βάση το χωρικό συσχετισμό του ιδιωτικού χώρου με ένα ή περισσότερα κέντρα του δημόσιου χώρου: την αγορά, την πλατεία, την εκκλησία ή το ανάκτορο. Αυτή η σύνδεση με συγκεκριμένους τόπους αποτέλεσε το βασικό οργανωτικό στοιχείο της πόλης από την αρχαιότητα μέχρι τον 18^ο αιώνα.

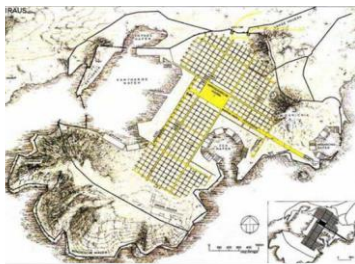
ΑΡΧΑΙΑ ΕΛΛΑΔΑ

Στην πολεοδομική συγκρότηση των αρχαίων ελληνικών πόλεων, οι συστατικοί πόλοι ήταν η ακρόπολη και η αγορά που εξελίχθηκαν σε θρησκευτικό κέντρο και χώρο πολλαπλών καθημερινών εκδηλώσεων αντίστοιχα. Για τους αρχαίους Έλληνες της προ κλασσικής περιόδου το ενδιαφέρον εστιαζόταν αρχικά, στους εσωτερικούς χώρους. Αυτοί «σχεδιαζόταν με τήρηση αυστηρών γεωμετρικών αρχών, ενώ αντίθετα τα ίδια τα κτίρια τοποθετούνταν άτακτα στο χώρο. Οι δρόμοι της αρχαίας

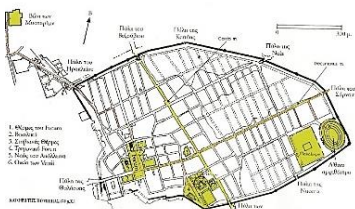


3
Σχέδιο πόλης στην Όλυνθο. Γίνεται αναπαράσταση του παλιού (ακανόνιστο) και του νέου (Ιπποδάμειο) σχεδίου της πόλης (432 π.Χ.).

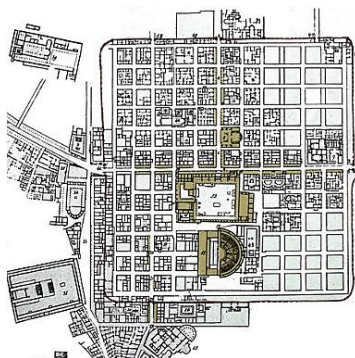
¹ Ανδρικοπούλου Ε., Γιαννακού Α., Καυκαλάς Γ. Πιτσιάβα - Λατινοπούλου Μ., (2007), «Πόλη και πολεοδομικές πρακτικές για τη βιώσιμη ανάπτυξη», Αθήνα, εκδόσεις Κριτική, σελ. 28, 29.



4
Σχέδιο πόλης του Πειραιά από τον Ιππόδαμο.



5
Κάτοψη της πόλης Timgad στην Αλγερία.



6
Κάτοψη της Πομπηίας (79 μ.Χ.).

στενοί και ακαθόριστοι και κατ' επέκταση ο πολεοδομικός ιστός ήταν απόλυτα ανομοιομορφος».²

Τον 5ο αιώνα π.Χ. ο φιλόσοφος, αρχιτέκτονας και πολεοδόμος Ιππόδαμος από την Μίλητο, δίνει μια καινούρια αντίληψη οργάνωσης του φυσικού χώρου του άστεως, με παράλληλους και κάθετους μεταξύ τους δρόμους σε σχήμα καννάβου. Η αρχή του συστήματος αυτού βασίζεται στην ισοκατανομή του επίπεδου χώρου σε ορθογώνια σχήματα τα οποία αποτελούν τα οικοδομικά τετράγωνα και τα οποία εγκλείουν τις κατοικίες. Στο «κέντρο βάρους» του όλου συστήματος σχεδιάσης διαμορφώνεται ο δημόσιος κοινόχρηστος χώρος της αγοράς και των ιερών (Εικόνες 3, 4). Η αγορά ως κεντρικό σημείο της σχεδιασμένης πόλης βρισκόταν όσο το δυνατό στο γεωμετρικό μέσο ή στην περίπτωση πόλεων-λιμανιών κατά μήκος της ακτής και κοντά στις λιμενικές εγκαταστάσεις.

ΡΩΜΑΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ

Όσον αφορά τη ρωμαϊκή πόλη και πολεοδομία ακολουθήθηκαν ορισμένοι απλοί σχεδιαστικοί κανόνες οργάνωσης. Η περίμετρός των οικισμών ήταν τετράγωνη ή ορθογωνική και στο εσωτερικό υπήρχαν δύο κάθετοι διασταυρούμενοι κύριοι δρόμοι, που διέρχονταν από το κέντρο της πόλης και αποτελούσαν τη βάση της δομής του οδικού δικτύου. Οι δευτερεύοντες δρόμοι συμπλήρωναν το ορθογωνικό σχέδιο δημιουργώντας οικοδομικά τετράγωνα, τα γνωστά ως insulae, δηλαδή νησίδες. Οι νησίδες αυτές ήταν μπλοκ ομαδοποιημένων, αλλά ξεχωριστών κτιρίων ή μια ενιαία δομή όπου η κατοίκηση ήταν αρκετά πυκνή. Η περιοχή της αγοράς, που οι Ρωμαίοι αποκαλούσαν forum, τοποθετούνταν στο σημείο συνάντησης των κύριων δρόμων και συνήθως αποτελούνταν από ένα υπαίθριο χώρο με περιμετρική κιονοστοιχία και μια αίθουσα συναντήσεων στο άκρο της. Στη κεντρική ζώνη της πόλης, κοντά στο forum, τοποθετούνταν και άλλα δομικά στοιχεία όπως ο κύριος ναός, το αμφιθέατρο και τα δημόσια λουτρά. (Εικόνες 5, 6).

² Βλαστός Α., (1997), «Κυκλοφοριακός σχεδιασμός προς τη βιώσιμη πόλη» στο «Πολεοδομικός Σχεδιασμός: Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου», (Αραβαντινός Α., επιμ.), Αθήνα, εκδόσεις Συμμετρία, σελ. 404, 405.

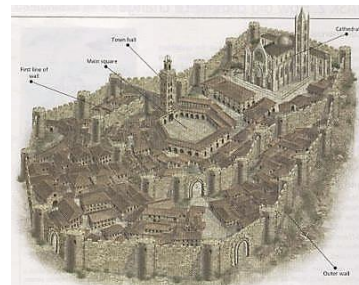
ΜΕΣΑΙΩΝΑΣ

Στις μεσαιωνικές πόλεις του Ευρωπαϊκού χώρου «το κάστρο και η αγορά, η εξουσία και το εμπόριο, αναπτύχθηκαν συμβιωτικά και αποτέλεσαν τα βασικά στοιχεία που γύρω τους οργανώθηκε ο Μεσαιωνικός οικισμός»³ (Εικόνα 7). Κοινά γνωρίσματα η αγορά με τα εμπορικά της κτίρια, ο χριστιανικός ναός με το δικό του ανοιχτό χώρο και τα ογκώδη κτίρια με τους κήπους τους. Πιο συγκεκριμένα η αγορά καταλαμβάνει μια πλατεία που βρίσκεται στο πολεοδομικό κέντρο και αναπτύσσεται πάνω σε κάποιο φαρδύ δρόμο εξασφαλίζοντας εξέχουσα θέση καθώς όλοι οι βασικοί άξονες κυκλοφορίας οδηγούσαν εκεί (Εικόνα 8). Όσον αφορά το χριστιανικό ναό, στη δυτική εξωτερική πλευρά του υπήρχε ανοιχτός χώρος σε μορφή πλατείας. Μερικές φορές ο ναός βρισκόταν στο χώρο της πλατείας όπου υπήρχε ένας κοινός ανοιχτός χώρος.

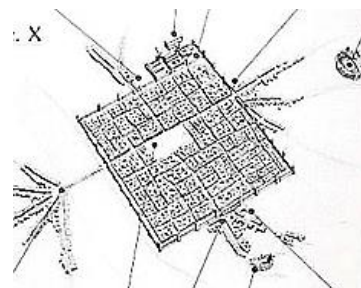
Ωστόσο ο περιτοιχισμένος μεσαιωνικός οικισμός δεν μπορούσε να επεκταθεί πέρα από ένα όριο, με αποτέλεσμα την πυκνή οικοδόμηση που δεν επέτρεπε την ανάπτυξη μεγάλων ελεύθερων χώρων. Προκύπτει λοιπόν μία συμπαγής δόμηση με συνεχή κτιριακά μέτωπα στους δρόμους και με μικρά κενά στο εσωτερικό τους για να φέρουν φως και αέρα στις κατοικίες (Εικόνα 9).

ΙΣΛΑΜΙΚΕΣ ΠΟΛΕΙΣ

Η ισλαμική πόλη με τον αστικό χώρο της αναπτύσσουν μια ιδιαίτερη πολεοδομία όσον αφορά τη σχέση δομημένου και αδόμητου. Τα πιο σημαντικά δομικά στοιχεία είναι η μονάδα κατοικίας με την αυλή της, το πολυδαίδαλο οδικό σύστημα και ο τρόπος που ορισμένα δομικά στοιχεία των κτιρίων τοποθετούνται σε σχέση με το δρόμο. Το οδικό σύστημα εμφανίζει τους “ανοικτούς” δρόμους που είναι δημόσιοι ως προς τη χρήση τους και τα “αδιέξοδα” που θεωρούνται ημιδημόσιοι χώρος (Εικόνα 10).



7
Σκίτσο που αναπαριστά τη μορφή μιας ηπειρωτικής μεσαιωνικής πόλης.



8
Η πόλη της Πάρμας τον 10^ο αιώνα (σύστημα καννάβου).



9
Το κέντρο της μεσαιωνικής πόλης της Μπολόνια στην Ιταλία- (ακτινοκεντρικό σύστημα).

³ Ελένη Λαγουδάκη, «Η μεσαιωνική πόλη», δημοσίευση στο περιοδικό Επισκέπτης, 2006 (<http://www.archive.gr/modules.php?name=News&file=article&sid=2050>).



10

Η πόλη Μεδίνα.



11

Το σχέδιο της Palma Nova από το Scamozzi



12

Οι Versailles, χαρακτηριστικό παράδειγμα της εποχής του μπαρόκ.

ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΙΑΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ

Τη μεταμεσαιωνική περίοδο καθιερώθηκε η κυριαρχία της προοπτικής των μεγάλων αρτηριών και των κυκλικών πλατειών, που είχαν ως αποτέλεσμα τη δημιουργία περισσότερων κέντρων και υποκέντρων, αντί του μοναδικού που υπήρχε μέχρι τότε. Τα βασικότερα στοιχεία που κυριαρχούσαν πλέον δεν ήταν, όπως παλαιότερα η πλατεία της αγοράς με την εκκλησία, αλλά το πλέγμα των δρόμων με τη συνεχή επέκταση του αστικού ιστού. «Αυτή την εποχή σχεδιάστηκαν και υλοποιήθηκαν ολόκληρα πολεοδομικά τετράγωνα με στοές, καμάρες και περιστύλια, ενώ τα δημόσια κτίρια, τα παλάτια και οι επαύλεις, με επιβλητικές προσόψεις και ευρυχωρία στους εσωτερικούς χώρους, αποτέλεσαν τα κυρίαρχα κτίσματα της εποχής».⁴

Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά λοιπόν των αναγεννησιακών πόλεων είναι το ακτινωτό σχέδιο που συγκλίνει όλα τα βλέμματα και τα οδηγεί προς την κεντρική πλατεία και οι ανοιχτοί χώροι που αποτελούν βασικό εργαλείο σχεδιασμού (Εικόνες 11, 12). Εισάγεται η ιδέα της θεώρησης του δρόμου ως μιας ολότητας και οι ανοιχτοί χώροι στο εσωτερικό των πόλεων αποτελούν τμήμα του κύριου αστικού οδικού δικτύου. Επιπλέον οι χώροι αυτοί συχνά ικανοποιούσαν ανάγκες αισθητικής, δηλαδή δημιουργούνταν για την ανάδειξη κάποιου σημαντικού αρχιτεκτονήματος ή γλυπτού. Τα οικοπέδα ως επί το πλείστον εκτείνονται σε βάθος ενώ η πρόσοψη προς το δρόμο είναι στενή. Τα οικοδομικά τετράγωνα αποτελούνται από συγκροτήματα κατοικιών κατά παράταξη με αυλή στο πίσω μέρος.

Στην περίοδο της ύστερης αναγέννησης επικρατεί η τάση να ενσωματώνονται τα επιμέρους μεμονωμένα κτίσματα σε ένα συνολικό πολεοδομικό σχέδιο σε άμεσο συσχετισμό με το φυσικό περιβάλλον. Την περίοδο αυτή είναι φανερή η πολύπλευρη αλληλεπίδραση του ανθρώπου με τη φύση.

ΠΡΟΚΑΠΙΤΑΛΙΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΕΙΣ

Μία σειρά κοινωνικών και οικονομικών παραμέτρων συλλειτουργούν ώστε τα δεδομένα στην οργάνωση των πόλεων αρχίζουν να αλλάζουν.

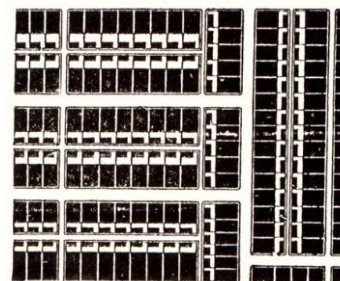
⁴ Σήλια Νικολαΐδου, «Η κοινωνική οργάνωση του αστικού χώρου», Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα 1993, σελ. 65.

Συγκεκριμένα η σταδιακή συσσώρευση μεγάλων αποθεμάτων εργατικού δυναμικού και η εμφάνιση του εμπορικού καπιταλισμού, έχουν αρκετές επιπτώσεις στη μορφή της πόλης. Το κυριότερο αντίκτυπο είναι η πολλαπλή διαίρεση των κτιρίων σε μικρότερα διαμερίσματα και ο οριστικός διαχωρισμός του τόπου κατοικίας, από τον τόπο εργασίας. Την ίδια αυτή εποχή, κάνει την εμφάνισή του το πράσινο στο εσωτερικό των πόλεων, αρχικά με την ύπαρξη κήπων και πάρκων, τα οποία ήταν προσαρτημένα στο παλάτι. Μέχρι τότε, οι κήποι που προορίζονταν για περίπατο, τοποθετούνταν έξω από την πόλη και κανείς δεν είχε σκεφθεί να φυτέψει δέντρα κατά μήκος των δρόμων και γύρω από τις πλατείες. Πλέον «η πόλη αρχίζει σταδιακά να διαστέλλεται, καθώς τα μεσαιωνικά τείχη και τα οχυρωματικά έργα της αναγέννησης υποχωρούν και η πόλη επεκτείνεται, καθώς προσαρτώνται σε αυτή τα προάστια που βρίσκονταν γύρω από αυτήν».⁵

ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΠΟΛΗ

Την περίοδο που ακολουθεί ο τομέας της βιομηχανίας αναπτύσσεται ταχύτατα, με αποτέλεσμα να δημιουργούνται περισσότερα πολεοδομικά προβλήματα στις μεγάλες πόλεις της Ευρώπης. «Η κοινωνική και πολεοδομική αποδιοργάνωση είχε πλέον φτάσει σε μεγάλο βαθμό, με την έκρυθμη και άναρχη εξάπλωση των πόλεων».⁶

Η βιομηχανική πόλη λοιπόν δημιουργεί προβλήματα στις συνθήκες υγιεινής διαβίωσης των κατοίκων λόγω της υπερσυγκέντρωσης του πληθυσμού. Έτσι οι πόλεις άρχισαν να χάνουν και τους λιγοστούς μέσα στον ιστό τους αδόμητους χώρους που με ρυθμό αλλού γρηγορότερο και αλλού αργότερο μετατρέπονταν σε εργοστάσια, λαϊκές κατοικίες, γραφεία, αλλά και επιφάνειες κυκλοφορίας των νέων μέσων μεταφοράς (Εικόνα 13)



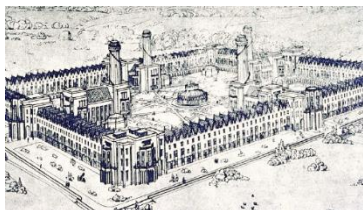
13

Τυπικό σχέδιο αγγλικού προαστίου το 19ο αιώνα.

Ο οικοδομικός κανονισμός προέβλεπε μεγάλες πυκνότητες κτισμάτων που γίνονταν ακόμη μεγαλύτερες με την κερδοσκοπία.

⁵ Νικόλαος Ροδολάκης, «Από την πολεοδομία – χωροταξία στην περιφερειακή ανάπτυξη», Εκδόσεις Δεδούση, Θεσσαλονίκη 1997, σελ. 31, 32.

⁶ Νικόλαος Ροδολάκης, «Από την πολεοδομία – χωροταξία στην περιφερειακή ανάπτυξη», Εκδόσεις Δεδούση, Θεσσαλονίκη 1997, σελ. 34, 35.



14

Σχεδιαστική απόδοση της οργανωμένης κοινότητας « Νέα Αρμονία» του Owen - (Προοδευτικό μοντέλο).



15

Η ιδανική πόλη στο Chaumont από τον Ledoux.

ΟΙ ΟΥΤΟΠΙΚΕΣ ΑΝΤΙΛΗΨΕΙΣ ΤΟΥ 19^{ΟΥ} ΑΙΩΝΑ

Οι τεχνικές και οικονομικές εξελίξεις που δημιούργησαν και μετασχημάτισαν τη «βιομηχανική πόλη», έως ότου συνειδητοποιηθούν και οδηγήσουν πολύ αργότερα στη γέννηση του σύγχρονου πολεοδομικού συστήματος, έδωσαν το έναυσμα να διατυπωθούν νέες θεωρητικές απόψεις αναφορικά με την ιδανικότερη συγκρότηση των πόλεων.

Στις αρχές του 19^{ου} αιώνα λοιπόν οι πολεοδομικές προτάσεις πέρασαν από ορισμένα στάδια προβληματισμού και πειραματισμών. Τα πολεοδομικά πειράματα της εποχής είχαν επηρεαστεί από ένα ευρύτατο πλαίσιο ιδεολογικών τάσεων και οι ουτοπιστές πρέσβευαν τέτοιες θέσεις. Τα πρότυπα πόλεων εντάσσουν την τάξη, την καθαριότητα και την πλούσια φύση (Εικόνες 14, 15). Οι προτάσεις όμως οδηγούν στην υπερβολή με άφθονο πράσινο και μεγάλες άδειες επιφάνειες, οι οποίες σε καμία περίπτωση δεν δημιουργούν την αίσθηση ύπαρξης αστικού περιβάλλοντος.

Ο 20^{ΟΣ} ΑΙΩΝΑΣ: ΑΠΟ ΤΟ ΚΙΝΗΜΑ ΤΟΥ ΡΑΣΙΟΝΑΛΙΣΜΟΥ ΣΤΟ ΣΗΜΕΡΑ

Το τέλος του 19^{ου} αιώνα και η είσοδος στον 20^ο αιώνα γνώρισε τη διατύπωση νέων θεωρητικών απόψεων σχετικά με τη συγκρότηση των πόλεων. Οι νέες συνθήκες εμφανίζουν την τάση του «ρασιοναλισμού» (ορθολογισμού), η οποία πρωτοεμφανίστηκε το 1914. Η εφαρμογή του ουσιαστικά, επηρεασμένη και από τις αρχές της Χάρτας της Αθήνας⁷, έγινε μετά το τέλος του 2^{ου} Παγκοσμίου Πολέμου, στις περισσότερες από τις ευρωπαϊκές πρωτεύουσες που πλήγηκαν από τους βομβαρδισμούς. Τα κέντρα των πόλεων αυτών ανοικοδομήθηκαν στα πρότυπα του νέου κινήματος. Τα χαρακτηριστικά του κινήματος είναι η ελεύθερη διάταξη των κτηρίων στο χώρο, με πριμοδότηση του ύψους τους, ώστε να αποδεσμευτεί όσο το δυνατόν περισσότερος κοινόχρηστος χώρος μεταξύ

⁷ «Εμπνευστής και συγγραφέας της Χάρτας των Αθηνών είναι ο γαλλοελβετός αρχιτέκτονας Le Corbuiser, ένας από τους σημαντικότερους εκπρόσωπους του ρασιοναλισμού. Η Χάρτα της Αθήνας περιλαμβάνει τα συμπεράσματα ενός από τα C.I.A.M. (διεθνή συνέδρια για την αρχιτεκτονική και την πολεοδομία) που έγινε στην Αθήνα το 1935 με τη συμμετοχή των πιο γνωστών αρχιτεκτόνων και πολεοδόμων της εποχής. Με τη Χάρτα καθορίζονται ζώνες κατοικίας με βάση την υγιεινή διαβίωση του ανθρώπου, ενώ παρουσιάζεται και η καθ' ύψος ανοικοδόμηση». (Ροδολάκης Ν., (1997), «Από την Πολεοδομία – Χωροταξία στην περιφερειακή ανάπτυξη», Θεσσαλονίκη, εκδόσεις Δεδούση, σελ. 52)

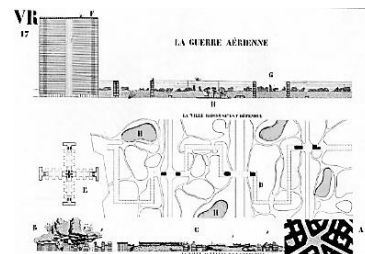
τους και η προσπάθεια σύνθεσης των κτηρίων με τον υπόλοιπο αδόμητο χώρο. (Εικόνες 16, 17). «Έτσι, συλλαμβάνεται η ιδέα της «ευήλιας και ευάερης» ή «ακτινοβολούσας» πόλης, η οποία επρόκειτο να θεραπεύσει, κατά τη γνώμη τους, τα προβλήματα που δημιούργησε η έντονη αστικοποίηση λόγω της βιομηχανικής επανάστασης. Στην πόλη αυτή το ρυμοτομικό σχέδιο δεν συγκροτείται από τα γνωστά οικοδομικά τετράγωνα γιατί αυτά θεωρούνται δυσλειτουργικά και, για λόγους καλύτερης λειτουργίας της πόλης, αντικαθίστανται από μεγάλους ελεύθερους ιδιωτικούς και κοινόχρηστους χώρους. Στις ελεύθερες αυτές εκτάσεις ανεγείρονται, χωρίς τις παραδοσιακές ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές, τεράστια κτιριακά συγκροτήματα με τέτοια θέση ώστε να είναι λειτουργικότερα, ευήλια και ευάερα και τα οποία πλαισιώνουν χώροι πρασίνου».⁸ Στην πορεία όμως της ιστορίας και μετά το 1950, οι αρετές του παραδοσιακού δρόμου και του συμβατικού οικοδομικού τετραγώνου επαναδιατυπώνονται.

Σήμερα, η νέα αστικότητα εκδηλώνεται με τη δημιουργία αστικών μορφών που ενισχύουν και ευνοούν την γειτονιά, την κοινωνικότητα και την αισθητική. Γίνεται λοιπόν μια προσπάθεια αναζήτησης της κλίμακας της πόλης, μέσα από αναπλάσεις περιοχών με σκοπό την ανάδειξή και την ανάπτυξη τους.

Βλέπουμε συνεπώς μέσα από αυτή την εξελικτική διαδικασία των πόλεων και των απόψεων γύρω από τη μορφή και τη λειτουργία τους, ότι οι ελεύθεροι χώροι θεωρούνται αναπόσπαστο στοιχείο του πολεοδομικού ιστού τους και απαραίτητο στοιχείο για την υγεία των κατοίκων. Μάλιστα η συνειδητοποίηση της αξίας των ελεύθερων χώρων στον αστικό ιστό σε συνδυασμό με την γρήγορη ανοικοδόμηση των πόλεων, οδήγησε στην παγίωση των επιφανειών πρασίνου ως μια σημαντική κατηγορία χρήσεων εδάφους στην πόλη. Η συστηματική αντιμετώπισή τους μέσα από πολεοδομικές μελέτες οδήγησε στην κατηγοριοποίηση των σχετικών χώρων ανάλογα με τη θέση και το ρόλο τους στην πόλη και στην διατύπωση σταθεροτύπων όσον αφορά την έκτασή τους, τη διασπορά και την ιεράρχησή τους μέσα στην πόλη.



16
Η μελέτη Plan Voisin του Le Corbusier.



17
Σχέδια για το «La Guerre Aérienne», του Le Corbusier.

⁸ Δ. Χριστοφιλόπουλος, «Η επίδραση του Μοντέρνου Κινήματος στον πολεοδομικό σχεδιασμό της χώρας», δημοσίευση στην εφημερίδα Ελευθεροτυπία στις 27/11/2008, (http://archive.enet.gr/online/online_text/c=113,dt=27.11.2008,id=17187460).



18

Η πλατεία Συντάγματος στην Αθήνα.



19

Ο πεζόδρομος της Ερμού στην Αθήνα.



20

Το πάρκο Montjuïc στη Βαρκελώνη.

1.2. ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΔΟΜΗΤΟΥ ΧΩΡΟΥ

Η σημασία των αδόμητων χώρων στην πόλη είναι εξαιρετικά μεγάλη για την ποιότητα ζωής του κατοίκου, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις πόλεων με υψηλές πυκνότητες δόμησης. Οι ελεύθεροι αδόμητοι χώροι μιας πόλης συνεισφέρουν στην καλύτερη ποιότητα του περιβάλλοντος μιας περιοχής διευκολύνοντας την κίνηση του αέρα, τον ηλιασμό και το δροσισμό, αλλά διαμορφώνουν και τις κατάλληλες προϋποθέσεις για τη χρήση τους από τις διάφορες κοινωνικές ομάδες. Έχουν ως κοινό γνώρισμα την εξυπηρέτηση ανθρωπίνων δραστηριοτήτων και λειτουργιών, την ανάδειξη της πολιτιστικής και ιστορικής φυσιογνωμίας της πόλης και τη διατήρηση της οικολογικής ισορροπίας. Σημαντικό ρόλο λοιπόν παίζει η μορφή και η λειτουργία των δρόμων, των πλατειών ή των πάρκων εντός των αστικών περιοχών αλλά και η σύνδεση των δημόσιων ελεύθερων χώρων με τους ιδιωτικούς ακάλυπτους. Διακριτές κατηγορίες ελεύθερων χώρων με βάση τη θέση τους στην πόλη και το θεσμικό και ιδιοκτησιακό καθεστώς που τους διέπει αποτελούν:

- Οι αστικοί κοινόχρηστοι χώροι (Εικόνες 18, 19, 20).
- Οι ιδιωτικοί ελεύθεροι χώροι (Εικόνα 21).
- Οι αστικοί χώροι ειδικών ρυθμίσεων (Εικόνα 22).
- Οι μεγάλοι φυσικοί σχηματισμοί μέσα ή γύρω από την πόλη (Εικόνα 23).

Οι αστικοί κοινόχρηστοι χώροι όπως για παράδειγμα οι δρόμοι, οι πεζόδρομοι, οι πλατείες, τα πάρκα, τα άλση και οι κήποι διαμορφώνουν την ταυτότητα του αστικού τοπίου και συνδέουν το δομημένο περιβάλλον. Η πρόβλεψή τους καθίσταται στοιχείο ορθολογικού χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, καθώς εξυπηρετούν κοινές ανάγκες και τη λειτουργικότητα των πόλεων.

Στους ιδιωτικούς ελεύθερους χώρους περιλαμβάνονται οι αυλές, οι κήποι, οι ακάλυπτοι, οι πρασιές, οι στοές και τα αδόμητα οικοπέδα. Η διάπλαση της σχέσης ανάμεσα στο δημόσιο και τον ιδιωτικό χώρο παρουσιάζει πολλές παραλλαγές και εξαρτάται από πολεοδομικούς, λειτουργικούς, περιβαλλοντικούς, θεσμικούς και πολιτισμικούς παράγοντες. Ο ρόλος τους είναι ιδιαίτερα σημαντικός στη συγκρότηση του αστικού χώρου, τόσο στη διαμόρφωση του τοπικού μικροκλίματος, όσο και από άποψη αισθητικής.

Οι αστικοί χώροι ειδικών ρυθμίσεων είναι περιπτώσεις όπως οι αρχαιολογικοί χώροι, τα στρατόπεδα, οι περιοχές με ιδιαίτερη φυσική, αισθητική ή ιστορική αξία και τα λατομεία. Η συνάρθρωσή τους με τις λειτουργίες της πόλης και τις ανάγκες των κατοίκων για ελεύθερους χώρους χρειάζεται ειδική αντιμετώπιση, λαμβάνοντας υπόψη το ιδιαίτερο θεσμικό πλαίσιο που ισχύει για κάθε περίπτωση. Οι χώροι αυτοί αποτελούν πολύτιμο στοιχείο στο δίκτυο των ελεύθερων αστικών χώρων και μέσα από την αξιοποίηση των δυνατοτήτων που προσφέρουν είναι δυνατό να αναβαθμιστεί ουσιαστικά η ποιότητα του ελεύθερου χώρου.

Τέλος στην κατηγορία των μεγάλων φυσικών σχηματισμών μέσα ή γύρω από την πόλη εντάσσονται οι ελεύθερες εκτάσεις που βρίσκονται εκτός σχεδίου στον περιμετρικό χώρο των πόλεων και περιλαμβάνει συνήθως δασικές, γεωργικές ή χέρσες εκτάσεις, αλλά και ορεινούς όγκους. Επιπλέον αναπόσπαστα κομμάτια του τοπίου αποτελούν τα φυσικά υδάτινα στοιχεία, τα ρέματα, ο αιγιαλός και η παραλία. Οι χώροι αυτοί αποτελούν κρίσιμο παράγοντα διαμόρφωσης του κλίματος της πόλης καθώς παρέχουν τον δροσισμό, ανανεώνουν τον αέρα και προσφέρουν φίλτρο για μεγάλες ποσότητες αέριων ρύπων. Επίσης, έχουν ιδιαίτερο ρόλο ως χώροι αναψυχής και περιπάτου για τους ανθρώπους και ως καταφύγιο για τη άγρια ζωή.

Η δύναμη των ελεύθερων χώρων της πόλης, είναι ικανή να ανατρέψει πολλά από τα περιβαλλοντικά προβλήματα και να δημιουργήσει ευνοϊκό έδαφος για δομικές και λειτουργικές αλλαγές, που θα συμβάλλουν σε ουσιαστική βελτίωση της ποιότητας ζωής στις πόλεις και στα κτίρια. Ο σχεδιασμός τους οφείλει να έχει ως στόχο την ανάδειξή τους σε ενεργητικούς, πολυλειτουργικούς χώρους, με τη δημιουργία ευχάριστων χώρων κίνησης, συνάντησης, πληροφόρησης και αναψυχής. Έτσι επιτυγχάνεται η εξυπηρέτηση των κοινών αναγκών και η λειτουργικότητα των πόλεων. Το χαρακτηριστικό αυτό, καθιστά την πρόβλεψή τους στοιχείο ορθολογικού χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού.

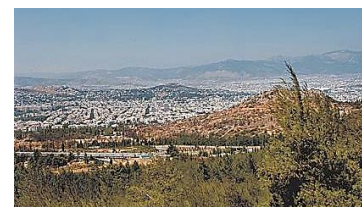


21
Οικοδομικό τετράγωνο στη
Βαρκελώνη με ακάλυπτο και χώρο

αναψυχής.



22
Πρόγραμμα ενοποίησης των
αρχαιολογικών χώρων στην Αθήνα
στην περιοχή της Ακρόπολης -
«Μεγάλος Περίπατος».



23
Το βουνό του Υμηττού στην Αθήνα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΑΔΟΜΗΤΟΣ ΧΩΡΟΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ

Ο αδόμητος χώρος αποτελεί βασική παράμετρο του αστικού περιβάλλοντος. Ο προβληματισμός για την παρούσα έρευνα στηρίχτηκε στον τρόπο διαχείρισης και σχεδιασμού του αδόμητου χώρου. Πιο συγκεκριμένα το ενδιαφέρον της έρευνας στρέφεται στο εσωτερικό των οικοδομικών τετραγώνων το οποίο αποτελεί ζωτικό χώρο στην πόλη, που όμως δε σχεδιάζεται με τρόπο τέτοιο ώστε να αναδεικνύει τον ρόλο του.

2.1 Ο ΑΔΟΜΗΤΟΣ ΧΩΡΟΣ ΩΣ ΣΤΟΙΧΕΙΟ ΤΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ

Σε έναν παρατηρητή ο δομημένος χώρος μιας πόλης μπορεί να φαίνεται πολύ περισσότερος σε σχέση με τον ελεύθερο ή αδόμητο χώρο της ίδιας περιοχής. Στην πραγματικότητα όμως η αναλογία του δομημένου προς τον ελεύθερο χώρο είναι ως επί το πλείστον πολύ μικρότερη. Ο λόγος για τον οποίο συμβαίνει αυτό, οφείλεται στο γεγονός ότι για τη διαβίωση των ανθρώπων σε ευνοϊκές για αυτούς συνθήκες κρίνεται απαραίτητη η ύπαρξη ελεύθερων χώρων, οι οποίοι θα προσφέρουν συνθήκες εκτόνωσης στα υπάρχοντα κτίσματα μιας πόλης, λειτουργώντας παράλληλα ως πνεύμονας ηλιασμού και αερισμού για αυτά. Κατά συνέπεια, σε κάθε είδος κτιρίου απαιτείται η ύπαρξη ελεύθερου χώρου, ο οποίος θα συμβάλλει σε όλα τα παραπάνω.

Με βάση όλα αυτά μπορεί να γίνει αντιληπτός ο λόγος για τον οποίο οι αρχιτέκτονες, έχοντας ως βάση το πρότυπο της χαρακτηριστικής εσωτερικής αυλής, δηλαδή του αίθριου, καθώς και όλα εκείνα τα πλεονεκτήματα που παρουσιάζει η χρήση του στα κτίρια από πολύ παλιά, προσπάθησαν να το χρησιμοποιήσουν στο σχεδιασμό του αστικού ιστού. Το γεγονός αυτό είχε ως αποτέλεσμα το αίθριο να αποτελέσει μέρος του πολεοδομικού σχεδιασμού, καθώς εμφανίζεται σε διάφορα μεγέθη και κλίμακες εξυπηρετώντας διαφορετικές λειτουργίες κάθε φορά, έχοντας όμως πάντα τον ίδιο σκοπό. Έτσι μπορούμε να ισχυριστούμε ότι η ύπαρξη ελεύθερου χώρου στα οικοδομικά τετράγωνα μιας πόλης, λειτουργεί όπως το αίθριο σε ένα σπίτι. Συγκεκριμένα τα κτιριακά συγκροτήματα, τα οποία χτίζονται στα όμορα οικόπεδα ενός οικοδομικού τετραγώνου, εξαιτίας των διαφόρων συντελεστών και περιορισμών δόμησης αφήνουν στο εσωτερικό του οικοδομικού τετραγώνου ακάλυπτους και κοινόχρηστους χώρους.



24
Οι ελεύθεροι χώροι σε επίπεδο αστικού ιστού στη Napoli.



25
Το μοναδιαίο κτίριο-κύτταρο του αστικού ιστού στη Θεσσαλονίκη.



26
Το σχεδιασμένο οικοδομικό τετράγωνο στη Barcelona.

Η παραπάνω κτιριακή διάταξη, που δεν δημιουργείται τις περισσότερες φορές από πρόθεση αλλά τυχαία, έχει ως αποτέλεσμα να αναπτύσσεται ένα επαναλαμβανόμενο μοτίβο σε επίπεδο πόλης, το οποίο προσφέρει παράλληλα στα κτίσματα ενός οικοδομικού τετραγώνου τις απαιτούμενες συνθήκες ηλιασμού και αερισμού (Εικόνα 24).

Το οικοδομικό τετράγωνο είναι λοιπόν κύριο συστατικό του δομημένου τμήματος του αστικού ιστού και στοιχείο διαμόρφωσης της μορφολογίας των αστικών κενών (Εικόνες 25, 26). Ενώ, λοιπόν, ο τρόπος που εξελίχθηκαν η δόμηση και τα κτίρια άλλαξε ανάλογα με τις τεχνολογικές και πολιτισμικές εξελίξεις διαχρονικά, η βασική λειτουργία του οικοδομικού τετραγώνου ως πολεοδομικού στοιχείου δεν άλλαξε.

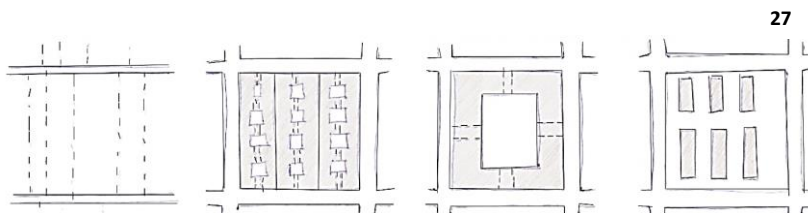
2.2 Η ΥΠΑΡΞΗ ΤΟΥ ΑΔΟΜΗΤΟΥ ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ ΣΤΑ ΑΣΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ ΤΗΣ ΕΥΡΩΠΗΣ

Οι πόλεις έχουν εξελιχθεί γύρω από ένα πυκνό ιστορικό κέντρο, το οποίο σε πολλές περιπτώσεις έχει διατηρηθεί. Εντούτοις, η επέκταση των πόλεων με τα χρόνια και πέρα από τις κεντρικές περιοχές έχει γίνει με νεότερα πολεοδομικά κριτήρια, οπότε προέκυψαν συμβατικές μορφές και γεωμετρικές οικοδομικών τετραγώνων, στις οποίες και έχουν γίνει παρεμβάσεις. Η ιστορική εξέλιξη της μορφής των πόλεων επηρεάζεται ιδιαίτερα από τις διαφορετικότητες στις κοινωνικές δομές. Πιο συγκεκριμένα από τα μέσα του 19^{ου} αιώνα, η εδραίωση της βιομηχανικής επανάστασης, το «σπάσιμο» των μεσαιωνικών αστικών τειχών και η ανάκτηση της αγροτικής επαρχίας οδήγησε στη διαμόρφωση της μορφολογίας του οικοδομικού τετραγώνου.

Στην δυτική Ευρώπη και ειδικότερα σε χώρες όπως η Γαλλία, η Γερμανία και η Αγγλία, το οικοδομικό τετράγωνο αντιμετωπίστηκε ως αστική μονάδα ανάπτυξης. Η διανομή των φέουδων, η ανεξέλεγκτη και ταχεία κατάληψη των αγροτικών προαστίων από αστικές χρήσεις και οι πολιτικές, νομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητες ώθησαν στην πλήρωση του κάθε οικοδομικού τετραγώνου από υψηλής πυκνότητας πολυώροφες οικοδομές με παρουσία δικτύου μικρών ακάλυπτων στο εσωτερικό τους και με έντονη κοινωνική διαστρωμάτωση και διαχωρισμό στο εσωτερικό τους. Στην πορεία κοινωνικές εξεγέρσεις και πολιτικές ελέγχου των μαζών

ώθησαν στον ανασχεδιασμό των οικοδομικών τετραγώνων με διάνοιξη ενός μεγαλύτερου κεντρικού ακάλυπτου χώρου, όπου και μεταφέρθηκε η όποια δραστηριότητα δημόσιας συνεύρεσης. Ο χαρακτήρας αυτός διατηρήθηκε σε πολλά κέντρα πόλεων με την επερχόμενη κυριαρχία του αυτοκινήτου, ακόμα και αν μεταπολεμικά το μοντέρνο κίνημα ανέτρεψε την διάρθρωση πλήρους-κενού εντός του οικοδομικού τετραγώνου με την κατασκευή πολυώροφων γραμμικών κτιρίων γύρω από τον ελεύθερο χώρο (Εικόνα 27). Στην Ανατολική Ευρώπη ειδικότερα, το σοσιαλιστικό μοντέλο διαφοροποίησε σε μεγάλο βαθμό τα μορφολογικά δεδομένα τόσο στην αρχιτεκτονική όσο και στην πολεοδομική κλίμακα.

Γενικότερα το οικοδομικό τετράγωνο αναδύεται ως το αστικό κύτταρο ενώ ο αδόμητος χώρος στο κέντρο του, απολαμβάνει την προσοχή, τη σημασία και τη φροντίδα που του αξίζει, ως ένας σημαντικός λειτουργικά και εννοιολογικά χώρος της πόλης.



27

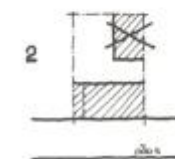
Στην πρώτη μεταπολεμική περίοδο βασική προτεραιότητα στον υφιστάμενο αστικό χώρο ήταν η αντιμετώπιση των καταστροφών από τον πόλεμο και η ανασυγκρότηση του οικιστικού ιστού, ιδίως στις κεντρικές περιοχές. Δεύτερη βασική προτεραιότητα ήταν οι μαζικές επεκτάσεις των πόλεων για να υποδεχθούν το πρώτο κύμα της μεταπολεμικής αστικοποίησης. Από τα μέσα της δεκαετίας του '60 και μετά, έχουμε την ύπαρξη παρεμβάσεων νέου τύπου με έμφαση στη βελτίωση και ανανέωση. Οι αναπλάσεις αυτής της εποχής εξακολούθησαν να δίνουν το κύριο βάρος στη «λειτουργικότητα», αλλά εμπλουτίστηκαν με νέα στοιχεία και άρχισαν να αντανakλούν περισσότερο τις κατά περιοχή ειδικές συνθήκες. Έτσι, κατά τη δεκαετία του '80, οι αναπλάσεις άρχισαν να αντιμετωπίζονται περισσότερο ως μεμονωμένες και αποσπασματικές παρεμβάσεις. (Εικόνα 28).



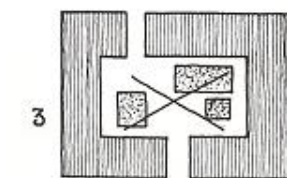
ΚΑΤΩΨΗ



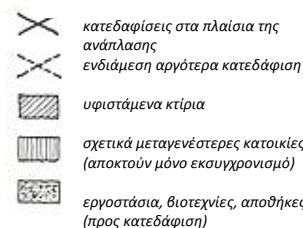
ΤΟΜΗ



ΚΑΤΩΨΗ



ΚΑΤΩΨΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ



27

Σχηματική εξέλιξη της μορφής των οικοδομικών τετραγώνων στην δυτική Ευρώπη.

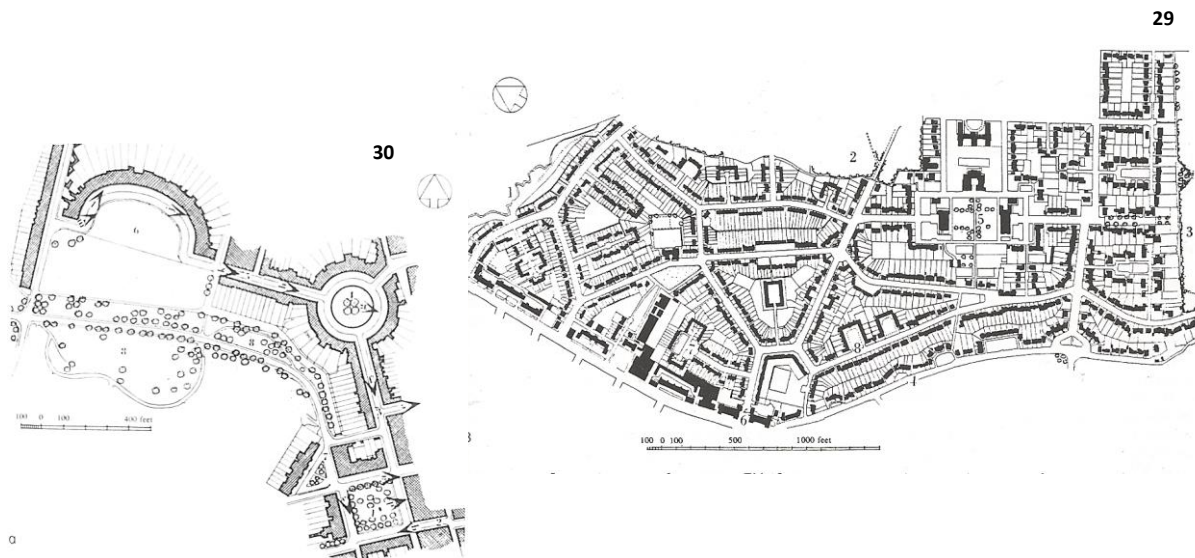
28

Σχηματική παρουσίαση επεμβάσεων σε οικοδομικά τετράγωνα στη Δυτική Ευρώπη. Σκοπό έχουν την ανακούφιση του οικοδομικού όγκου, τη βελτίωση των συνθηκών κατοικίας και τη δημιουργία εσωτερικών αυλών.

Την ίδια περίοδο, «η ιδέα ότι το κεντρικό κράτος όφειλε ή μπορούσε να καλύπτει το σύνολο των αναγκαίων πόρων για τις παρεμβάσεις άρχισε να υποχωρεί και αντίστοιχα να δίνεται μεγαλύτερη έμφαση στο ρόλο των συνεργασιών είτε με την τοπική αυτοδιοίκηση, είτε με τον ιδιωτικό τομέα».⁹

Στην Αγγλία οι αδόμητοι χώροι αποτέλεσαν βασικό στοιχείο στην οργάνωση του αστικού χώρου. Σε παλαιά τμήματα βρετανικών πόλεων με συνεχές οικοδομικό σύστημα ή σε σειρά ανοικοδόμηση στενών οικοπέδων (με ποσοστά κάλυψης 30-40% και συντελεστή δόμησης 0,8-1,2) η επιτυχανόμενη εικόνα του κοινόχρηστου χώρου είναι υποδειγματική. Στο τμήμα της κηπούπολης Hampstead Garden Suburb για παράδειγμα όπου συναντάμε οικοδομικά συστήματα όπως το μικτό, υπάρχει πρόθεση για λειτουργική και αισθητική οργάνωση των ακάλυπτων που βέβαια κατορθώνεται λόγω του περιορισμένου ποσοστού κάλυψης (Εικόνα 29). Παρόμοιο παράδειγμα διαμόρφωσης του αστικού χώρου αποτελεί η περιοχή Bath περί της πλατείας «The Circus» που σχεδιάστηκε το 18^ο αιώνα (Εικόνα 30).

- 29
Τμήμα της κηπούπολης
Hampstead Garden Suburb (1907)
και η οργάνωση των ακάλυπτων
χώρων.
- 30
Η περιοχή Bath περί την πλατεία
«The Circus» και η οργάνωση των
ακάλυπτων χώρων.

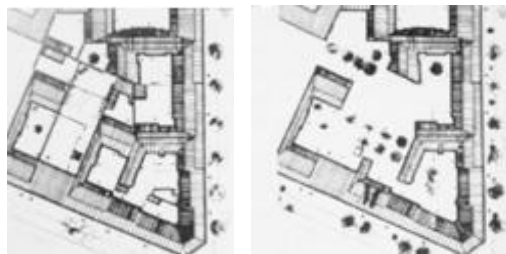


⁹ Ευαγγελία Π. Καραβία, Αστικές αναπλάσεις υποβαθμισμένων περιοχών, Σημειώσεις μαθήματος, 2006.

Τα οικοδομικά τετράγωνα στη Γερμανία έχουν αντίστοιχες αναλογίες και κλίμακες με αυτά της Αγγλίας. Τα περισσότερα από τα συγκροτήματα κατοικιών που κτίστηκαν, εκτείνονται σε περισσότερα από ένα οικοδομικά τετράγωνα, με ποικιλία διατάξεων, περικλείστες αυλές (hof), συγκροτήματα σχήματος Π, που παραχωρούσαν τον ελεύθερο χώρο στο δημόσιο για τη χρήση πλατείας, αλλά και συνδυασμό και των δύο. Η τυπολογική αυτή προσέγγιση στα μεγάλα οικοδομικά τετράγωνα κατοικίας (διαμερίσματα, εξυπηρετήσεις, εξοπλισμοί, χώροι πρασίνου) συναντάται συχνά (Εικόνες 31, 32, 33). Η διαμόρφωση των οικοδομικών τετραγώνων με βάση αυτόν τον χαρακτήρα, παρατηρείται και στην οικοδόμηση της Βιέννης. Στα πλαίσια μελετών οργανωμένης δόμησης αλλά και επεμβατικά στο ήδη υπάρχον απόθεμα τα σχήματα των οικοπέδων είναι περισσότερο ορθολογικά, με ενοποιημένους ακάλυπτους.

33

Πολεοδομική ανάπτυξη οικοδομικού τετραγώνου στο Βερολίνο. Κατεδάφιση μέρους των εσωτερικών οικοδομών και ενοποίηση του ακάλυπτου χώρου. 1. Υπάρχουσα κατάσταση. 2. Τελική πρόταση το 1979.



Οι εικόνες αστικής συγκρότησης και σχέσης της πόλης με την ύπαιθρο συναντώνται και στην Ολλανδία. Το Άμστερνταμ αλλά και άλλες πόλεις είναι γεμάτες από παραδείγματα ενοποιημένων και αξιοποιημένων ακάλυπτων χώρων (Εικόνες 34, 35). Όπως αναφέρει και ο Kenneth Frampton «Από τον μεταρρυθμιστικό νόμο για τις πολυκατοικίες του Βερολίνου το 1897 ως τη μελέτη του H.P.Berlage για το νότιο Άμστερνταμ το 1917, οι μελετητές και οι θεωρητικοί στη Γερμανία και την Ολλανδία ασχολούνται με την ανάπτυξη ενός τύπου οικοδομικού τετραγώνου με πολυκατοικίες στην περίμετρο που θα διατηρούσε την πλαστική συνέχεια του δρόμου, ενώ ταυτόχρονα θα έκανε την εσωτερική αυλή που σχηματίζεται έτσι χρήσιμη σαν περικλειστο ημικονόχρηστο χώρο».¹⁰

¹⁰ Frampton Kenneth, Η εξέλιξη των ιδεών για την κατοικία: 1870-1970, Αρχ. Θέματα, Αθήνα.

31



32



31, 32
Απόψεις οικοδομικών τετραγώνων στο Βερολίνο.

34



35



34, 35
Απόψεις οικοδομικών τετραγώνων με ενοποιημένους ακάλυπτους χώρους πρασίνου, στο κέντρο του Άμστερνταμ.



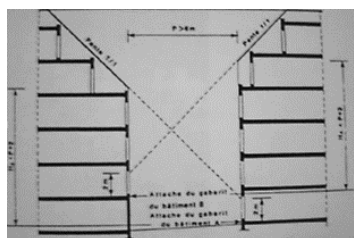
36

Αεροφωτογραφίες κεντρικής
γειτονιάς της Μπολόνια.



37

Αεροφωτογραφίες κεντρικής
γειτονιάς του Τορίνο.



38

Σχεδιάγραμμα Γαλλικού
πολεοδομικού κανονισμού για
ιδεατό στερεό στον ακάλυπτο
χώρο των οικοδομικών
τετραγώνων.

39, 40

Αεροφωτογραφίες από κεντρικές
περιοχές της Σεβίλλης.

Στην περίπτωση των ιταλικών πόλεων συναντώνται διαφορετικές, ανά περιοχή και επικρατούσα χρήση γης, εφαρμογές εντός των ακάλυπτων χώρων. Στην κεντρική γειτονιά με χρήση γενικής κατοικίας στη Μπολόνια παρατηρούμε τη χρήση μαλακών υλικών (πράσινο, χώμα κ.ά.) και πιο χαλαρές χαράξεις (Εικόνα 36). Αντίθετα στην κεντρική περιοχή του Τορίνο με περισσότερο αστικό χαρακτήρα, γίνεται χρήση πιο σκληρών υλικών όπως το μπετόν (Εικόνα 37).

Στη Γαλλία και ειδικά στο Παρίσι χρησιμοποιείται κυρίως το ανοιχτό-ελεύθερο οικοδομικό τετράγωνο («ilot ouvert-libre»). Μάλιστα σε πολλές υποβαθμισμένες περιοχές χρησιμοποιείται ως εργαλείο επέμβασης. Ο αδόμητος χώρος λοιπόν αναγνωρίζεται χρήσιμος και η πολεοδομική νομοθεσία από πολύ νωρίς είχε φροντίσει με διατάξεις παρόμοιες του ελληνικού ιδεατού στερεού (αλλά στον ακάλυπτο χώρο), να ρυθμίσει τις όπισθεν όψεις των κτιρίων και τον εναπομείναντα χώρο των οικοδομικών τετραγώνων (Εικόνα 38).

Η διαμόρφωση των αδόμητων χώρων εντός των οικοδομικών τετραγώνων επηρεάζεται και από το κλίμα της κάθε χώρας. Για παράδειγμα το θερμό και ξηρό κλίμα της Σεβίλλης οδήγησε σε μια σειρά έξυπνων χειρισμών στο εσωτερικό των ακάλυπτων χώρων της πόλης. Πιο συγκεκριμένα, οι ακάλυπτοι χώροι είναι οι περιοχές εκείνες με τη μέγιστη σκίαση (στοιχείο επιθυμητό τις μέρες του καλοκαιριού) και με τις στοές, που δημιουργούν ρεύματα ψυχρού αέρα. Αντίστοιχα, σε πολλούς διαμορφωμένους και προσβάσιμους ακάλυπτους κυριαρχεί έντονα το υγρό στοιχείο, δίνοντας έναν πιο δροσερό τόνο στο μικροκλίμα του οικοδομικού τετραγώνου και καθιστώντας πιο ευχάριστο το πέρασμα και τη διαμονή στον ακάλυπτο αλλά και στα ίδια τα κτίρια που τον περιβάλλουν (Εικόνες 39, 40).

39



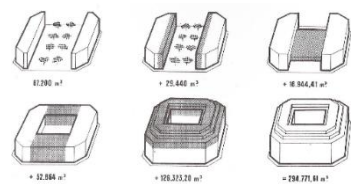
40



Στη Βαρκελώνη, η εκμετάλλευση των ακάλυπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων προέκυψε με τη πρόταση για το σχεδιασμό της επέκτασης του αστικού ιστού, που σήμερα ονομάζεται «Eixample», από τον Ildefons Cerdà. Τα οικοδομικά τετράγωνα που πρότεινε αποτελούνταν από ευθύγραμμο μπλοκ κατοικιών που διατάσσονται στο όριό τους, παράλληλα και με άπλετους χώρους πρασίνου. Το όραμα αυτό κατάφερε να αποτελέσει ένα οργανωτικό πλαίσιο για τη μετέπειτα εξέλιξη ολόκληρης της πόλης, με τη διαφορά ότι υπήρξε σταδιακή αύξηση πυκνότητας στις κατοικίες (Εικόνα 41). Προωθήθηκε λοιπόν στα οικοδομικά τετράγωνα, το «κλείσιμο» των τριών πλευρών ή ακόμα και των τεσσάρων, με αποτέλεσμα τον αποκλεισμό του ακάλυπτου χώρου, τη μετατροπή του σε κήπο και εκμετάλλευσή του για κοινωφελείς σκοπούς (Εικόνα 42).

Στην Ανατολική Ευρώπη παρουσιάζονται σημαντικά ιστορικά οικιστικά σύνολα. Βέβαια, λίγες από τις πόλεις αυτές κατάφεραν να διατηρήσουν τα σύνολα αυτά, αφού τόσο οι καταστροφές των πόλεων από τους δύο Παγκόσμιους Πολέμους όσο και οι ιδεολογικές επιταγές του υπαρκτού σοσιαλισμού στο δεύτερο μισό του 20ού αιώνα επέφεραν ευρείες αλλαγές στην εικόνα της αστικής μορφολογίας. Οι πόλεις που κατάφεραν να κρατήσουν τους ιστορικούς τους πυρήνες αλλά και γενικότερα μεγάλο μέρος του οικιστικού τους αποθέματος από τον 19^ο και τις αρχές του 20^{ου} αιώνα παρουσιάζουν μια εικόνα παρεμφερή με πόλεις της Δυτικής Ευρώπης.

Την περίοδο ανασχεδιασμού των πόλεων μετά από τις πολεμικές συγκρούσεις, ο αστικός χώρος αναδιανεμήθηκε με βάση νέα κριτήρια και νέες συνθήκες. Αποτέλεσμα ήταν η πτώση των πυκνοτήτων στις κεντρικές περιοχές και η απόδοση περισσότερων υπαίθριων χώρων (Εικόνα 43). Πιο συγκεκριμένα η αρχιτεκτονική και πολεοδομική παιδεία, η αστική κουλτούρα, οι κοινωνικές ιδιαιτερότητες, οι κλιματικές συνθήκες (ιδιαίτερα ψυχρό κλίμα) έτειναν σε μια οικεία εικόνα ύπαρξης σχετικά μεγάλων οικοδομικών τετραγώνων με συνεχείς όψεις και όπισθεν εσωτερικές κοινόχρηστες αυλές (Εικόνες 44, 45). Εμφανής είναι επίσης η προσπάθεια μερικής εκκαθάρισης και τακτοποίησης του εσωτερικού των οικοδομικών τετραγώνων, όπου εκτυλίσσεται μεγάλο μέρος της καθημερινότητας.



41

Η σταδιακή αύξηση της πυκνότητας του σχεδίου του Cerdà.



42

Η σημερινή εικόνα της Eixample.



43

Δορυφορική άποψη κεντρικής συνοικίας του Μινσκ στη Λευκορωσία. Διακρίνονται οι όπισθεν αυλές των οικοδομικών τετραγώνων.

Επιπλέον κατασκευάζονται ολόκληρες συνοικίες - πόλεις από πανταχόθεν ελεύθερες πολυκατοικίες ορθογώνιας κάτοψης, με μεγάλο εμβαδόν υπαίθριων χώρων. Τα περίφημα «μπλοκ» πολυκατοικιών προσαρμόζονται στον υπάρχοντα ιστό με χαρακτηριστικά αποτελέσματα (Εικόνα 46).

Το Βουκουρέστι έχει κρατήσει σε σημαντικό μέρος του κέντρου δείγματα του ιστορικού του ιστού και πολλές κατοικίες των αρχών του 20^{ου} ή και του 19^{ου} αιώνα. Η απολυταρχική αντίληψη αρχιτεκτονικής και πολεοδομίας προέβη σε κατεδαφίσεις κατοικιών των χαμηλών εισοδημάτων και κατασκευή «μπλοκ» κατά μήκος των κεντρικών αρτηριών, «γυρνώντας τη πλάτη» στα χαμηλά κτίρια και σχηματίζοντας νέα υπερμεγέθη οικοδομικά τετράγωνα, το εσωτερικό των οποίων αποτελεί μια μικρή γειτονιά (Εικόνα 47).

44
Δορυφορική άποψη κεντρικής συνοικίας του Μπρνο (Brno) στη Τσεχία. Διακρίνονται οι όπισθεν αυλές των οικοδομικών τετραγώνων.



45
Δορυφορική άποψη κεντρικής συνοικίας της Σόφιας στη Βουλγαρία. Διακρίνονται οι όπισθεν αυλές των οικοδομικών τετραγώνων.



46
Δορυφορική άποψη κεντρικής συνοικίας του Μινσκ στη Λευκορωσία. Διακρίνονται οι όπισθεν αυλές των οικοδομικών τετραγώνων και οι προσπάθειες συγχώνευσης με τα μεταγενέστερα «μπλοκ».



47
Δορυφορική άποψη κεντρικής περιοχής στο Βουκουρέστι, με τη συνύπαρξη των "μπλοκ" και των χαμηλών κτιρίων.



Βλέπουμε λοιπόν ότι ο τρόπος που οργανώνονται τα κτίρια και οι ακάλυπτοι χώροι ποικίλει από χώρα σε χώρα, καθώς οι διαφορετικότητες στις κοινωνικές δομές και οι τεχνολογικές και πολιτιστικές εξελίξεις παίζουν ιδιαίτερο ρόλο στην ιστορική εξέλιξη της μορφής τους.

Το οικοδομικό τετράγωνο όμως, διατηρείται ως βασική μονάδα του αστικού χώρου που επαναλαμβανόμενο διαμορφώνει τη ρυμοτομία της πόλης. Επιπλέον συμπεραίνουμε ότι οι ευρωπαϊκές πόλεις στα πλαίσια της επέκτασής τους με σχέδιο ή επεμβατικά στο ήδη υπάρχων ιστό της πόλης, ευνοούν τους ελεύθερους χώρους στο εσωτερικό των οικοδομικών τετραγώνων και το αστικό περιβάλλον νοείται ως οργάνωση του χώρου που επιτρέπει την ανάπτυξη σχέσεων μεταξύ των κατοίκων. Τα βασικά στοιχεία του χώρου είναι λοιπόν οι δημόσιοι ελεύθεροι χώροι που συνδέονται με τους ιδιωτικούς ακάλυπτους και τα κτίρια που διαμορφώνουν μεταξύ τους, ανοικτούς κοινόχρηστους χώρους (δρόμους, πλατείες και πάρκα).

2.3 ΤΑ ΕΝΕΡΓΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑ ΤΕΤΡΑΓΩΝΑ: ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΣΤΙΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΕΣ ΧΩΡΕΣ

Ο χαρακτηρισμός του οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργό αποβλέπει στην οργάνωση της δόμησης με βάση ενιαία μελέτη. Προβλέπονται η ενοποίηση και ανάπτυξη των ακάλυπτων χώρων καθώς και των δωματίων, το άνοιγμα εσωτερικών στοών για την επικοινωνία με τους εξωτερικούς κοινόχρηστους χώρους (και το αστικό δίκτυο), η κατασκευή αίθουσας εκδηλώσεων και κοινών χώρων εξυπηρέτησης, ο καλλωπισμός των όψεων κ.ά.. Επιτυγχάνεται με αυτόν τον τρόπο η αρμονική ένταξη του τετραγώνου στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον της περιοχής, η άρση των δυσμενών επιπτώσεων που δημιουργεί η μεμονωμένη μελέτη κάθε οικοπέδου, η αξιοποίηση του ακάλυπτου χώρου των οικοπέδων και η εξυπηρέτηση των κοινωνικών αναγκών των κατοίκων του οικοδομικού τετραγώνου. Στον ευρωπαϊκό χώρο μπορεί να συναντήσει κανείς μια μεγάλη ποικιλία από εφαρμογές αντίστοιχες με τα ενεργά οικοδομικά τετράγωνα.

Όπως προαναφέρθηκε μετά το τέλος του Β΄ Παγκοσμίου Πολέμου οι περισσότερες Ευρωπαϊκές πόλεις είχαν υποστεί τεράστιας κλίμακας καταστροφές. Εκείνες οι καταστροφές στάθηκαν η αφορμή για την ανανέωση του πολεοδομικού ιστού των ίδιων αυτών πόλεων, την πολεοδομική ανάπτυξη των κατεστραμμένων εκτάσεων, που είχε τη μορφή της ριζικής ανάπτυξης του δομημένου περιβάλλοντος στις

συγκεκριμένες θέσεις. Η συνολική όμως διαδικασία της πολεοδομικής ανάπτυξης δε σταματά εδώ αλλά συνεχίζεται, κάτω από τις συνεχείς πιέσεις που αντιμετωπίζουν οι μεγάλες πόλεις στο να ανταποκριθούν στις μεταβολές των κοινωνικο – οικονομικών δεδομένων. Γίνεται αντιληπτό ότι, *«οι καταστροφές του πολέμου έδωσαν απλά το έναυσμα για τις διαδικασίες πολεοδομικής ανάπτυξης των μεγάλων πόλεων των αναπτυγμένων βιομηχανικά Δυτικο-Ευρωπαϊκών κρατών που ακολούθησαν και την άσκηση μιας σύγχρονης πολεοδομικής πρακτικής. Ιδιαίτερα κάτω από τις σημερινές συνθήκες συστηματοποίησης της κρατικής παρέμβασης στην οργάνωση του χώρου, ο εκσυγχρονισμός των ίδιων αυτών πόλεων αποτελεί και όρο διαβίωσής τους»*.¹¹ Μετά τη ριζική ανακαίνιση των δεκαετιών 50-70 με τις σαρωτικές και μεγάλης κλίμακας επεμβάσεις και μετά από τις οργανωμένες μεγάλες επιχειρήσεις αναπλάσεων, ανακατασκευών και επισκευών συντήρησης των δεκαετιών 70-80, η πολιτική που ακολουθείται γενικά σήμερα είναι των «μικρών βημάτων». Η μορφή αυτής της πολεοδομικής παρέμβασης εφαρμόζεται σε μεμονωμένα κτίρια, οικοδομικά τετράγωνα και γειτονιές, με διατήρηση της υπάρχουσας πολεοδομικής και κτιριακής δομής. Παράλληλα προβλήθηκαν πιο συστηματικά κοινωνικοί στόχοι που υιοθετήθηκαν από την πλευρά της κρατικής πολιτικής όπως συμμετοχή των ήδη οργανωμένων επιτροπών πολιτών και όλων των ενδιαφερόντων στα προγράμματα και στις διαδικασίες λήψης αποφάσεων. Έτσι ο κρατικός παρεμβατισμός παραχωρεί τη θέση του σε νέες μορφές συνεργατικής δράσης ανάμεσα στους δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς.

Στην Αγγλία, γρηγορότερα από τις άλλες Ευρωπαϊκές χώρες, έγινε αντιληπτή η αξία των μικρών παρεμβάσεων με στόχο την επανάχρηση του παλαιού κελύφους. Ήδη στα μέσα της δεκαετίας του '60 οι συνολικές ολοκληρωμένες παρεμβάσεις εγκαταλείπονται μετά από έντονη κριτική και στη θέση τους αρχίζουν οι μικρές παρεμβάσεις κλίμακας γειτονιάς. Οι Ζώνες κινήτρων για την κατοικία "Hausing Action Areas", στοχεύουν στη βελτίωση του υπάρχοντος κελύφους και αντικατάσταση μόνο των άχρηστων κτιρίων. *«Ενδεικτικοί της όλης αντίληψης είναι οι χρονικοί στόχοι για τη διάρκεια των ανακαινισμένων κελυφών που φτάνουν τη δεκαπενταετία και σε εξαιρετικές περιπτώσεις την τριακονταετία. Μετά*

¹¹ Καρύδης Δημ., «Ανάγνωση Πολεοδομίας, Η κοινωνική σημασία των χωρικών μορφών», 1990

από την περίοδο αυτή η ποιότητα, η ικανότητα και η χρήση των κτιρίων θα επανεξετάζονται». ¹² Η ίδια αντίληψη του περιορισμένου και ελεγχόμενου αντικειμένου αφορά και το χώρο. Μικροί πυρήνες ανάπτυξης με μικρές φάσεις παρέμβασης. Ωστόσο αυτό δεν εμπόδισε τους Άγγλους από το να πραγματοποιήσουν, ίσως τη μεγαλύτερη επιχείρηση ανάπτυξης του αιώνα, αυτή της επανάκτησης των Docklands στο Λονδίνο.

Με την ανάπτυξη και ανάπτυξη της περιοχής των Docklands, το παλιό λιμάνι πάνω στον Τάμεση, η βρετανική κυβέρνηση ήθελε να δώσει νέα ζωή στην πιο μεγάλη περιοχή βιομηχανικής εγκατάλειψης του Λονδίνου. Η επιχείρηση ανάπτυξης ξεκίνησε το 1981 με την ίδρυση της εταιρίας ανάπτυξης των ντοκς, την L.D.D.C. (London Docklands Development Corporation). Η πολιτική που εφαρμόστηκε ήταν ελεύθερης παρέμβασης όπου η ιδιωτική πρωτοβουλία είχε ιδιαίτερα σημαντικό ρόλο. Μέρος του έργου αυτού αποτέλεσε και το Greenwich Millennium Village στην περιοχή του Γκρίνουιτς, μια από τις πιο γνωστές ανοικτές θέσεις κατά μήκος του ποταμού που ήταν εγκαταλελειμμένη. Ο σχεδιασμός μιας νέας βιώσιμης κοινότητας στη χερσόνησο αυτή, βασίστηκε στην πρόταση του Ralph Erskine, ο οποίος το 1997 κέρδισε σε διαγωνισμό (Εικόνα 48,49). Σήμερα έχει εφαρμοστεί η πρώτη φάση κατοικιών η οποία πρόκειται να ολοκληρωθεί με ανάλογο τρόπο.

Το πρόγραμμα για το Greenwich Millennium Village έχει ως σκοπό την δημιουργία επτά παραδειγματικών βιώσιμων κοινοτήτων. Ο σχεδιασμός τους προσφέρει μια ανθρώπινη κλίμακα όπου τα κτίρια είναι μεταξύ τριών και πέντε ορόφων, στοιχείο που δίνει έμφαση στη ζωή στο δρόμο. σε αυτούς τους οικισμούς προβλέπεται να ενσωματωθούν χώροι πρασίνου σε περιοχές με υψηλή πυκνότητα δόμησης, που θα ικανοποιούν βιοποριστικές και ψυχαγωγικές ανάγκες. Επιπλέον προβλέπεται η μείωση της εξάρτησης από το αυτοκίνητο, προωθώντας παράλληλα τη χρήση του ποδηλάτου, της μετακίνησης με τα πόδια και τα μέσα μαζικής μεταφοράς. Όσον αφορά τα οικοδομικά τετράγωνα παρατηρούνται μικρές οικιστικές κοινότητες με δύο ή τρεις ορόφους όπου διαρθρώνονται γύρω από κοινούς διαμορφωμένους ακάλυπτους χώρους προσβάσιμους μόνο από τους κατοίκους (Εικόνα 50). Ένας δεύτερος τύπος διαμόρφωσης είναι



48

Η πρόταση της ανάπτυξης του Greenwich Millennium Village στην ευρύτερη περιοχή του Γκρίνουιτς.



49

Η πρόταση της ανάπτυξης σε επίπεδο κάτοψης.

¹² Α. Χατζοπούλου, Β. Νικολαΐδου, Ι. Στεφάνου, Αστική Ανάπλαση, Εκδόσεις Τ.Ε.Ε., Αθήνα 1995, σελίδες 91-92.

50



51



50,51

**Αξονομετρικά σκίτσα των
διαμορφωμένων εσωτερικών
ακαλύπτων των οικοδομικών
τετραγώνων.**

αυτός των τριόροφων κυρίως συγκροτημάτων κατοικιών όπου ομαδοποιούνται γύρω από αυλές, οι οποίες επικοινωνούν με τους δρόμους και τις πλατείες μέσω διόδων (Εικόνα 51).

Στη Γερμανία, γίνεται μια στροφή από την αστική ανανέωση με βαριά παρέμβαση και σημαντικές κατεδαφίσεις, προς μία τακτική αναζωογόνησης των υποβαθμισμένων συνοικιών και την προσπάθεια αστικής ανακαίνισης με ηπιότερους τρόπους. Στα πλαίσια αυτής της νοοτροπίας πραγματοποιείται το 1977 η Internationale Bauausstellung (IBA-Διεθνής Οικιστική Έκθεση). Χρησιμοποιώντας τους όρους πολεοδομική ανάπλαση και πολεοδομική αποκατάσταση, οι διοργανωτές περιγράφουν ένα πρόγραμμα προσθήκης ή αποκατάστασης και αναπροσαρμογής επί μέρους στοιχείων σε έναν υπάρχοντα, πολλές φορές παραμορφωμένο πολεοδομικό ιστό. Επιπλέον «το οικοδομικό τετράγωνο, και όχι το αποκομμένο κτήριο, κρίθηκε κατάλληλο να συγκροτήσει την πόλη, να διασφαλίσει τη συνοχή και τη πυκνότητά της. Μ' αυτόν τον τρόπο, ο ιδιωτικός υπαίθριος χώρος αυτονομείται απ' τον δημόσιο, διασφαλίζει τα όριά του και αποκτά την αρμόζουσα κλίμακα. Γίνεται μ' αυτόν τον τρόπο, τόπος ζωής και συνεύρεσης της μικρής κοινότητας των συγκατοίκων. Παίζει το ρόλο του ενδιάμεσου ανάμεσα στην ιδιωτική και τη δημόσια επικράτεια».¹³

Στην περιοχή Kreuzber του δυτικού Βερολίνου, πραγματοποιήθηκε «προσεχτική οικιστική ανάπλαση» με κύριο μέσο τον συμμετοχικό σχεδιασμό. Συγκεκριμένα «διατηρώντας την παραδοσιακή μείξη λειτουργιών με την κατοικία στο εξωτερικό και την εργασία στο εσωτερικό του οικοδομικού τετραγώνου καθώς και το αίσθημα γειτονιάς, δημιουργήθηκαν χώροι πρασίνου και οργανώθηκαν κοινωνικές υποδομές, κέντρα γειτονιάς...».¹⁴ Ειδικότερα στη περιοχή Luisenstadt (ιστορικό κέντρο), έχει προταθεί προσεχτική αστική ανανέωση. Συγκεκριμένα προτείνεται η διατήρηση του μεγαλύτερου ποσοστού των κτιρίων στην περίμετρο των οικοδομικών τετραγώνων και η κατεδάφιση του μεγαλύτερου μέρους των κτιρίων στις εσωτερικές αυλές (Εικόνες 52,53).

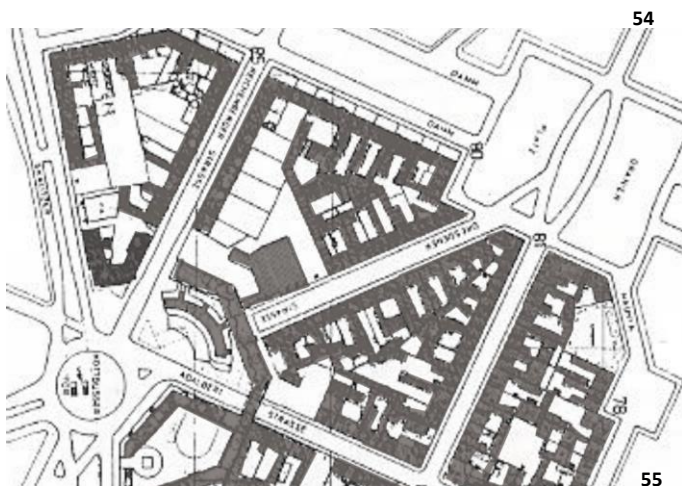
¹³ Μπαμπάλου- Νουκάκη Μπούκη, Για τη συλλογική κατοικία στην πόλη, Αθήνα, 2003, σελ. 67.

¹⁴ Κουβέλης Κώστας, Οι επεμβάσεις οικιστικής ανάπλασης της IBA στο Kreuzberg, Αρχιτεκτονικά Θέματα, 1988, σελ. 35.

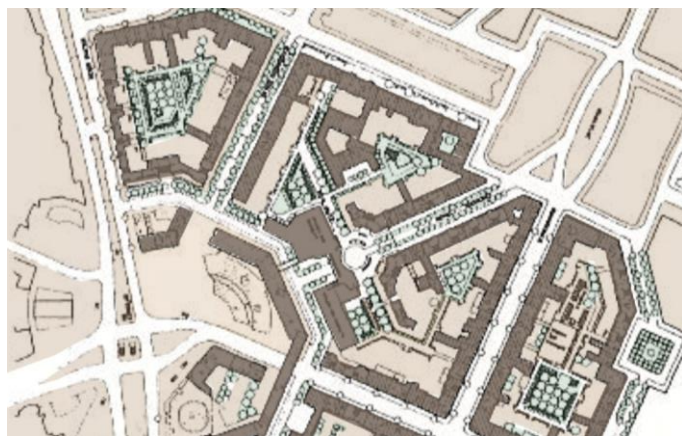
Το αποτέλεσμα με τη διατήρηση του κλειστού και ενιαίου μετώπου προς τον δρόμο, είναι να διατηρείται η ιστορική δομή των οικοδομικών τετραγώνων και η αισθητική του χώρου. Επιπλέον με την κατεδάφιση των κτισμάτων στο εσωτερικό των οικοδομικών τετραγώνων εξασφαλίζονται ιδανικοί χώροι πρασίνου. Μάλιστα σε κάποια σημεία οι εσωτερικές αυλές συνδέονται μεταξύ τους μέσω της φύτευσης και ορισμένων ανοιγμάτων, αποκτώντας ένα πιο δημόσιο χαρακτήρα (Εικόνες 54 και 55).



52
Η υπάρχουσα κατάσταση της
ευρύτερης περιοχής του
Luisenstadt στο Kreuzber, 1977.



53
Τελικό στάδιο της πρότασης της
ευρύτερης περιοχής του
Luisenstadt στο Kreuzber.



54,55
Η υπάρχουσα κατάσταση και το
τελικό στάδιο αντίστοιχα της
περιοχής.

Έπειτα όσον αφορά και στις επεκτάσεις πόλεων συναντώνται βιώσιμοι και ενοποιημένοι ακάλυπτοι χώροι εντός των οικοδομικών τετραγώνων. Η περιοχή Hafencity που βρίσκεται στο Αμβούργο στη βόρεια Γερμανία, ξεκίνησε ένα έργο που αφορά την ανάπλαση μιας πρώην βιομηχανικής και λιμενικής ζώνης με την μετακίνηση των εν λόγω εγκαταστάσεων δυτικότερα της περιοχής. Αποτελεί αστική επέκταση του κέντρου της πόλης, του οποίου την έκταση θα αυξήσει σημαντικά, αποτρέποντας την εξάπλωση της πόλης περιφερειακά (Εικόνα 56).

Η ανάπλαση αυτή έχει την πρόθεση της δημιουργίας τόσο ιδιωτικών (αυλές και πρασιές) όσο και δημόσιων χώρων πρασίνου, όπως είναι οι χώροι περιπάτου και πλατείες σε άμεση ή έμμεση σχέση με το υδάτινο στοιχείο. Πιο συγκεκριμένα στις περιοχές κατοικίας τα οικοδομικά τετράγωνα σχηματίζουν ενοποιημένους ακάλυπτους χώρους όπου στις περισσότερες περιπτώσεις επικοινωνούν με τους κοινόχρηστους χώρους μέσω διόδων. Επίσης εξασφαλίζονται δικτυώσεις που διευκολύνουν τις πορείες των πεζών μεταξύ των οικοδομικών τετραγώνων, μέσω αυτών των ενοποιημένων ακάλυπτων χώρων. Το στοιχείο αυτό και η δημιουργία πολλών δημόσιων χώρων πρασίνου μέσα στη γειτονιά, λειτουργούν ως ενοποιητικά στοιχεία σχεδιασμού (Εικόνα 57). Επίσης όλη η περιοχή ανυψώνεται από το επίπεδο του νερού κατά 8 μέτρα για λόγους αντιπλημμυρικούς, δημιουργώντας έτσι μια ενιαία επιφάνεια εδάφους. Η υψομετρική αυτή διαφορά που δημιουργείται αξιοποιείται για την δημιουργία ισόγειων χώρων στάθμευσης.

56

Κάτοψη του σχεδίου ανάπλασης στην περιοχή Hafencity στο Αμβούργο.

57

Η οργάνωση του αστικού ιστού της περιοχής.



56



57

Η αστική κατοικία στην Ολλανδία, μεταπολεμικά και μέχρι τα μέσα της δεκαετίας του 1960, παρουσιάζει το φαινόμενο της συνεχούς μείωσης της κατοίκησης των παλιών κτιρίων, τόσο λόγω αυξημένης προσφοράς σε νέα κτίρια, όσο και λόγω της γενικότερης πολιτικής κατασκευής νέων κτισμάτων και εξυγίανσης περιοχών. Το παλιό κέλυφος των πόλεων, αν και θεωρούνταν σημαντικό, διέθετε λιγότερες ανέσεις και έτσι απευθυνόταν σε χαμηλότερες εισοδηματικά τάξεις, με αποτέλεσμα τα ιστορικά κέντρα (Amsterdam, Rotterdam) να έλκουν τους ανέργους και γενικά να υποβαθμίζονται. Το 1970 και μετά, η καινούργια αντίληψη σχεδιασμού χαρακτηριζόταν από επανάχρηση και επανακατασκευή κατοικιών με συνδυασμό τη διατήρηση των παραδοσιακών δομών, των γραφικών τόπων και καλυτέρευση των δημόσιων χώρων. Έτσι παρατηρούνται μικρά σχέδια γειτονιάς όπου υπάρχει και η συμμετοχή των κατοίκων στον σχεδιασμό.

Στις αρχές του 1970 με αφορμή το σχέδιο για τη διάνοιξη νέας γραμμής μετρό στο κέντρο της παλιάς πόλης του Άμστερνταμ, δόθηκε το έναυσμα στους κατοίκους των περιοχών του κέντρου να οργανωθούν και να απαιτήσουν την αστική ανανέωση της περιοχής. Οι ομάδες δράσης των κατοίκων, οι διοικητικές αρχές και οι επαγγελματίες αρχιτέκτονες ήρθαν αντιμέτωποι με τις περιπτώσεις τριών συνοικιών: το Nieuwmarkt, στο Bickerseiland και στο Jordan. Τελικά δίνεται στο γραφείο Van Eyck και Bosch, εντολή να προτείνουν ένα πρόγραμμα ανάπλασης στη συνοικία Jordan (Εικόνα 58). Η εφαρμογή της πρότασης ολοκληρώνεται στα επόμενα τρία χρόνια.

Η περιοχή αποτελεί τμήμα της παλαιάς πόλης και περιβάλλεται από δύο κανάλια και δύο λεωφόρους. Τα οικόπεδα περιλάμβαναν 48 κατοικίες και 22 καταστήματα και εργαστήρια. Το κομμάτι αυτό της πόλης παρουσίαζε λοιπόν αρκετά προβλήματα καθώς οι κατοικίες, στις οποίες ζούσαν κυρίως εργάτες, επιβαρύνονταν αρκετά από την είσοδο του αυτοκινήτου και την εγκατάσταση χρήσεων του εμπορίου και των επιχειρήσεων. Όσον αφορά τους ακάλυπτους χώρους, δεν υπήρχε η σύνδεσή τους με τους δρόμους και αρκετή ροή κλειστού ανοικτού (Εικόνα 59). Έτσι λοιπόν προτείνεται ένα εικοσαετές πρόγραμμα ανάπλασης στη περιοχή που περιλαμβάνει αξιολόγηση των υπαρχόντων κτηρίων, συντήρηση και σταδιακή ανοικοδόμηση. Συγκεκριμένα επιχειρείται να εξασφαλιστούν πολλοί τύποι κατοικίας με ανοιχτές σκάλες, εξώστες-διαδρόμους και ταρατσώματα που εξασφαλίζουν τη ροή ανοικτού- κλειστού χώρου.



58
Η εξεταζόμενη περιοχή στο Jordan του Άμστερνταμ.

61

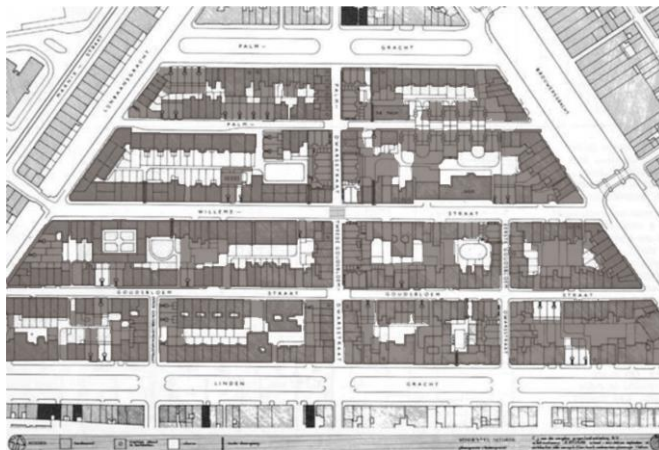


62

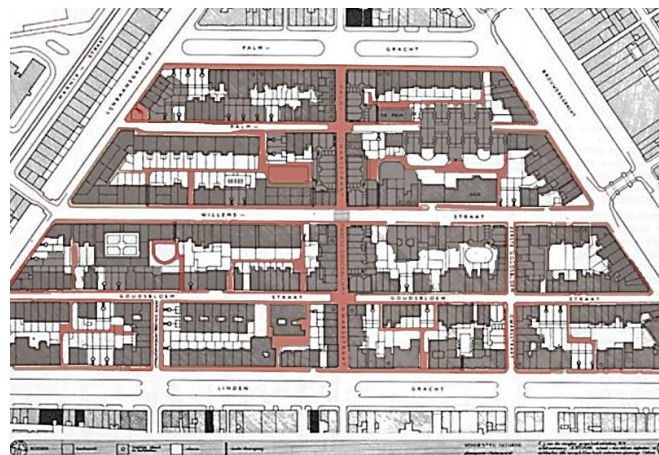


Οι ταράτσες αυτές διαφοροποιούνται σε δημόσιους χώρους αλλά και σε χώρους με μεγαλύτερη ιδιωτικότητα. Επιπλέον οι αρχιτέκτονες προχωρούν σε κατεδαφίσεις κτιρίων ώστε να χειριστούν διαφορετικά τον αδόμητο χώρο. Εξασφαλίζονται λοιπόν πεζόδρομοι στο εσωτερικό των οικοδομικών τετραγώνων αλλά και στο δίκτυο της περιοχής, καθιστώντας την περισσότερο βιώσιμη (Εικόνα 60). Έτσι οι κοινόχρηστοι χώροι συνδέονται με τους δρόμους μέσω περασμάτων με αποτέλεσμα να αξιοποιούνται ως δημόσιοι και ημιδημόσιοι χώροι (Εικόνες 61, 62).

59



60



59

Χάρτης δομημένου – αδόμητου της εξεταζόμενης περιοχής πριν την επέμβαση.

60

Χάρτης δομημένου – αδόμητου της εξεταζόμενης περιοχής μετά την επέμβαση και απεικόνιση του δικτύου πεζοδρόμων.

61, 62

Αξονομετρικά των υπαίθριων χώρων στο εσωτερικό των οικοδομικών τετραγώνων.

Η λογική των ενεργών οικοδομικών τετραγώνων και της βιώσιμης γειτονιάς, ακολουθείται και στον αστικό σχεδιασμό της Ιρλανδίας. Στο δυτικό άκρο της πόλης του Δουβλίνου προβλέπεται η περιοχή Adamstown, μια βιώσιμη νέα κοινότητα. Προτείνονται η δημιουργία έντεκα γειτονιών και τεσσάρων ζωνών αναψυχής, που συμπληρώνονται από μια ιεραρχία της περιοχής και των τοπικών κέντρων καθώς και από μια σειρά μικρών τοπικών κόμβων. Στο σχέδιο της πρότασης παρέχεται λεπτομερής καθοδήγηση σε σχέση με το σχεδιασμό του δομημένου περιβάλλοντος, τη σχέση μεταξύ δρόμων και κτιρίων, τη συνδεσιμότητα και την διαπερατότητα των επιπέδων και τη τυπική ιεραρχία των δρόμων (Εικόνα 63). Επιπλέον πρόκειται να εφαρμοστεί ένα μοντέλο κίνησης των αυτοκινήτων το οποίο θα μειώνει τη συμφόρηση και θα προωθεί την ασφαλή και διαπερατή ροή, εξασφαλίζοντας ασφάλεια στους πεζούς και προσδίδοντας στις γειτονιές χαρακτήρα και ταυτότητα.

Όσον αφορά τις γειτονιές εκπονήθηκαν λεπτομερείς διατάξεις από την αστική σχεδιαστική ομάδα. Κάθε μία αποτελείται από 177 μονάδες, με μια σειρά από αυλές τοποθετημένες κατά μήκος της ανατολικής άκρης, και σοκάκια στο κεντρικό τμήμα της (Εικόνα 64). Από τις μονάδες αυτές, το 85% είναι τα σπίτια, και το 15% τα διαμερίσματα. Επίσης παρέχεται χώρος στάθμευσης σε κάθε μονάδα, ως επί το πλείστον στο επίπεδο των ισόγειων. Το 65% των μονάδων έχουν πρόσβαση στον πίσω κήπο τους από το δρόμο, και παρέχονται δύο μικρά «πάρκα τσέπης» σε κάθε σύστημα μονάδων (Εικόνες 65, 66).



63

Το σχέδιο της πρότασης σε επίπεδο κάτοψης.



64

Αξονομετρικό του σχεδίου της πρότασης σε επίπεδο γειτονιάς.



65



66

65, 66

Κάτοψη γειτονιάς της περιοχής και κάτοψη δύο μονάδων αντίστοιχα, σύμφωνα με το σχέδιο ανάπτυξης.

Συμπεραίνουμε ότι η αναζήτηση του χαμένου χώρου και ο προσεκτικός σχεδιασμός του έτσι ώστε να είναι βιώσιμος, αναδεικνύεται μέσα από ποικίλα παραδείγματα του ευρωπαϊκού χώρου. Μέσω της πολιτικής των μικροεπεμβάσεων, επιλέγονται περιορισμένες περιοχές ή οικοδομικά τετράγωνα με προβλήματα και προτείνεται μια σειρά λύσεων, ώστε να βελτιωθεί το αστικό και κοινωνικό περιβάλλον. Ειδικότερα στη κλίμακα του οικοδομικού τετραγώνου, προβλέπονται ενοποίηση και ανάπλαση των ακάλυπτων χώρων καθώς και άνοιγμα εσωτερικών στοών για την επικοινωνία με τους εξωτερικούς κοινόχρηστους χώρους. Επιπλέον με κατάλληλη διαμόρφωση των ιδιωτικών αδόμητων χώρων και μετατροπή τους σε ευχάριστους χώρους πρασίνου δημιουργούνται ποιοτικά αναβαθμισμένοι χώροι, με ποικιλία χρήσεων στον υφιστάμενο χώρο του ακάλυπτου. Έτσι ο αδόμητος χώρος στο εσωτερικό των οικοδομικών τετραγώνων διαμορφώνεται με τέτοιο τρόπο ώστε να αποκτά αρμόζουσα κλίμακα και να παίζει σημαντικό ρόλο μέσα στις ευρωπαϊκές πόλεις.

Από την ευρωπαϊκή πραγματικότητα, θα μπορούσε κάποιος να παραδειγματιστεί ως προς τις πολιτικές και μεθόδους ανάπλασης των γειτονιών και των οικοδομικών τετραγώνων, επιτυγχάνοντας τη βιώσιμη ανάπτυξή τους. Σε αυτό το σημείο, θα ήταν σκόπιμο να διερευνηθεί κατά πόσο υπάρχουν οι κατάλληλες πολιτικές, οι οποίες, σε συνδυασμό με τον υπάρχον θεσμικό πλαίσιο στην Ελλάδα, μπορούν να αξιοποιήσουν την ευρωπαϊκή εμπειρία ως οδηγό και να δώσουν λύση στα προβλήματα του ελληνικού αστικού χώρου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΟΙ ΑΔΟΜΗΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ (ΑΚΑΛΥΠΤΟΙ) ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

67



68



67, 68

Χαρακτηριστικές περιπτώσεις πολεοδομικών ιστών στην Αθήνα (Κυψέλη) και Θεσσαλονίκη αντίστοιχα, που δέχτηκαν ισχυρές πιέσεις αστικοποίησης κατά τη μεταπολεμική περίοδο.

3.1. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΑΘΟΓΕΝΕΙΣ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ

Η εικόνα της ελληνικής πόλης σχηματίστηκε κάτω από μια σειρά αδυναμιών στην κοινωνική και οικονομική δομή της χώρας που αντανακλούν ένα αδύνατο σύστημα σχεδιασμού και ελέγχου της δόμησης. Το μεγαλύτερο τμήμα του αστικού ιστού που υπάρχει και λειτουργεί στις μέρες μας δημιουργήθηκε κυρίως τη περίοδο 1950-1980. Η περίοδος αυτή αποτέλεσε την κύρια φάση της έντονης αστικοποίησης στην Ελλάδα. Κύριο χαρακτηριστικό αυτής της περιόδου ήταν η δόμηση χωρίς σχεδιασμό, η οποία είχε ως αποτέλεσμα τη δημιουργία αστικού χώρου από τον οποίο εξέλειπαν οι βασικές υποδομές. Οι όποιες προσπάθειες έγιναν για τη διαμόρφωση ενός αστικού χώρου με προδιαγραφές που να εξασφαλίζουν την καλύτερη δυνατή ποιότητα ζωής των κατοίκων των πόλεων δεν ευοδώθηκαν προσκρούοντας στη δύσκολη οικονομική κατάσταση της χώρας, στο ιδιοκτησιακό καθεστώς αλλά και στο ελλιπές νομοθετικό πλαίσιο.

Η ανεπάρκεια των υπαίθριων χώρων να συμβαδίσουν με τις ευρωπαϊκές και διεθνείς οδηγίες για τις αναλογίες δομημένου και αδόμητου περιβάλλοντος και τα ποσοστά τετραγωνικών μέτρων πρασίνου ανά κάτοικο στα αστικά κέντρα, αποτελεί κοινό πρόβλημα για το σύνολο των ελληνικών πόλεων. Δεν υπάρχει λοιπόν ουσιαστική πρόβλεψη για το σχεδιασμό των δημόσιων χώρων ενώ οι υλοποιημένοι συντελεστές δόμησης των σημερινών ιστορικών κέντρων υπερβαίνουν κατά πολύ εκείνους που προέβλεπαν τα αρχικά πολεοδομικά και ρυμοτομικά σχέδια, με αποτέλεσμα να μην επαρκούν οι υπαίθριοι χώροι. Επιπλέον, η τυπική για την ελληνική πραγματικότητα μέθοδος επέκτασης των πόλεων, όπου συνήθως ο σχεδιασμός και η νομιμοποίηση ακολουθούν την κατασκευή, δεν επέτρεψε τον ολοκληρωμένο σχεδιασμό ούτε στα νέα τμήματα. Έτσι, οι πόλεις διαμορφώθηκαν με απέραντες εκτάσεις συνεχούς δόμησης με μεγάλους συντελεστές, ελλιπείς υποδομές και απουσία υπαίθριων χώρων και πρασίνου. «Η συμβολή του σχεδιασμού, καθ' όλη τη διάρκεια του 20^{ού} αιώνα, περιορίστηκε, στις περισσότερες περιπτώσεις, στη σταδιακή «ένταξη στο Σχέδιο Πόλης» διαφόρων περιοχών, και εντός αυτών κατά κανόνα, στη χάραξη απλώς και μόνο του καμβά της πόλης, δηλαδή των οικοδομικών τετραγώνων και των δρόμων, συχνότατα δε και με πλήρη

69

αδιαφορία απέναντι στα δεδομένα του φυσικού χώρου των συγκεκριμένων περιοχών (π.χ. κλίσεις εδάφους, χείμαρροι, δασικές εκτάσεις κ.λπ.)»¹⁵.

Ειδικότερα, ορισμένες κρίσιμες παράμετροι που καθόρισαν τη μεταπολεμική οικιστική ανάπτυξη συνοψίζονται στα εξής σημεία:

- Κυριαρχία της ατομικής ιδιοκτησίας, κατακερματισμός της αστικής γης και υψηλή κοινωνική και οικονομική βαρύτητα της επένδυσης στην ιδιωτική κατοικία.
- Επείγουσα ανάγκη για στέγαση του νέου αστικού πληθυσμού και αδυναμία οργανωμένης κρατικής παρέμβασης για το σκοπό αυτό.
- Διοχέτευση σημαντικών κεφαλαίων στον κατασκευαστικό κλάδο και ανάδειξη του ως η σημαντικότερη οικονομική δραστηριότητα για τη μετά το 1950 περίοδο.

Στην πραγματικότητα, ο ελληνικός αστικός ιστός είναι ένα «μωσαϊκό» από αποσπασματικά υποσύνολα, διαμορφωμένα σύμφωνα με την ικανοποίηση των οικοδομικών αναγκών και προθέσεων κάθε ιδιοκτήτη και όχι με κριτήριο την οργάνωση συνθηκών καλής ποιότητας ζωής για ένα ευρύτερο κοινωνικό σύνολο. Όπως υποστηρίζει και ο Φιλιππίδης «Η μεγάλη αναλογία καλυμμένων επιφανειών, ως προς τον αδόμητο χώρο, προφανώς συνδέεται και με την απουσία ενός διορατικού σχεδιασμού, σε συνάρτηση με την ισχυρή θεσμική (συνταγματική) κατοχύρωση της ιδιοκτησίας και τις πολιτικο-οικονομικές εξαρτήσεις που καθόρισαν την αστικοποίηση στη μεταπολεμική ελληνική κοινωνία»¹⁶.

Η εικόνα λοιπόν του αστικού χώρου στην ελληνική πόλη του 20^{ου} αιώνα χαρακτηρίζεται από την κυριαρχία των σχημάτων, των όγκων, των μορφών και εν γένει του ιστού της μεταπολεμικής αστικοποίησης (1950 έως μέσα δεκαετίας 1980) όπου διαπιστώνεται η μεγάλη πυκνότητα δόμησης και η σοβαρή έλλειψη ελεύθερων χώρων (Εικόνες 67, 68, 69, 70).



70



69, 70

**Χαρακτηριστική περίπτωση
πολεοδομικού ιστού στο Ηράκλειο
Κρήτης που δέχτηκε ισχυρές πιέσεις
αστικοποίησης κατά τη
μεταπολεμική περίοδο.**

¹⁵ Α. Αραβαντινός, Πολεοδομικός σχεδιασμός- Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου, Αθήνα 2007, σελ. 98.

¹⁶ Δ. Φιλιππίδης, Για την ελληνική πόλη. Μεταπολεμική πορεία και μελλοντικές προοπτικές, Εκδόσεις Θεμέλιο, Αθήνα 1990, σελ. 83.



71

Χαρακτηριστική όψη περιοχής
ελληνικής αστικής πολυκατοικίας
(κέντρο Αθήνας),

Σε αυτήν την εικόνα συνέβαλε και η πολυκατοικία, ως βασικό κύτταρο της σύγχρονης ελληνικής πόλης. Τα τυπικά γνωρίσματα μιας ελληνικής αστικής πολυκατοικίας στο κέντρο της Αθήνας, αποτελούν μεταξύ άλλων οι εσοχές στους τελευταίους ορόφους (ρετιρέ), τα στενά μπαλκόνια, οι τέντες (για ηλιοπροστασία, αλλά και για εξασφάλιση ιδιωτικότητας), τα αδιαμόρφωτα και μη χρησιμοποιούμενα δώματα, οι τυφλές μεσοτοιχίες και τέλος η σχεδόν πλήρης έλλειψη χρώματος (Εικόνα 71).

Στην κλίμακα του οικοδομικού τετραγώνου, από τις επιμέρους πολυκατοικίες προκύπτει ένα υπόλοιπο κενού υπαίθριου χώρου στο κέντρο, ο αποκαλούμενος ακάλυπτος. *«Τι συμβαίνει όμως με την κλίμακα του ακάλυπτου αυτού χώρου; Από τον τρόπο που καθορίζεται το ιδεατό στερεό¹⁷, βλέπουμε πως η κλίση που προβλέπει ισχύει μονοδιάστατα. Έτσι, ενώ φροντίζει για το φωτισμό και την κλίμακα του δρόμου, αδιαφορεί για το εσωτερικό του οικοδομικού τετραγώνου ακόμα και όταν ο προσανατολισμός θα το επέβαλε. Τελικά το παραγόμενο σχήμα, όταν έχουμε υψηλούς συντελεστές δημιουργεί ακόμα πιο δυσμενείς συνθήκες στο εσωτερικό. Φανερώνεται εδώ μια αδυναμία του κανονισμού που έγκειται ακριβώς στο γεγονός ότι είναι γενικός. Γεγονός που σημαίνει ότι αντιμετωπίζει κάθε περιοχή και κάθε οικόπεδο με τον ίδιο τρόπο, αδιαφορώντας για τις τοπικές συνθήκες και κυρίως τον προσανατολισμό».*

¹⁸ Ως αποτέλεσμα το εσωτερικό αυτό κενό μπορεί μεν να είναι ενοποιημένο οπτικά, παραμένει όμως χωρισμένο ανά ιδιοκτησίες. Έτσι ενώ αποτελεί έναν «κοινό» χώρο για την εξασφάλιση αερισμού και ηλιασμού των πίσω όψεων των κατοικιών, καταλήγει να μην ανήκει σε κανέναν και στις περισσότερες των περιπτώσεων να παραμένει ένα βρώμικο και παραμελημένο «υπόλοιπο» χώρου. Μπορεί η προβλεπόμενη νομοθεσία για pilotis στα ισόγεια των πολυκατοικιών με φυσικό έδαφος και άμεση πρόσβαση στους ακάλυπτους να υλοποιήθηκε μονομερώς για τις θέσεις στάθμευσης στις pilotis, αλλά αυτό δεν αναιρεί το γεγονός της έλλειψης κουλτούρας συνιδιοκτησίας από τους κατοίκους. Παρατηρείται λοιπόν πλήρης αδιαφορία και αμέλεια για τους χώρους που θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν κοινόχρηστα και μια απουσία ικανότητας

¹⁷ Ιδεατό στερεό είναι το υπέργειο στερεομετρικό σχήμα μέσα στο οποίο επιτρέπεται η κατασκευή του κτιρίου και των εγκαταστάσεων.

¹⁸ Τσαφούλιας Θεόδωρος, Η αστική πολυκατοικία σε εξέλιξη, Διάλεξη ΕΜΠ, 2008, σελ. 20.

οικειοποίησης αυτού του ενδιαμέσου χώρου. Αποτέλεσμα όλων αυτών είναι η πλειοψηφία να μην ενδιαφέρεται για το άμεσο περιβάλλον της κατοικίας.

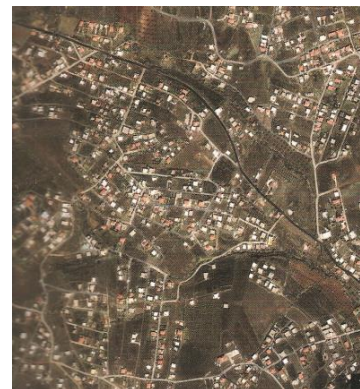
Ένα ακόμα χαρακτηριστικό που συνέβαλε σε αυτή την εικόνα είναι οι χαμηλές αρτιότητες που χαρακτηρίζουν τις ελληνικές πόλεις. Σε αρκετές περιπτώσεις το εμβαδόν των οικοπέδων του αστικού χώρου κυμαίνεται περί τα 200 τ.μ. ή και λιγότερο, όμως και τα μεγέθη των οικοδομικών τετραγώνων μετά βίας φτάνουν σε ορισμένες περιοχές κατά μέσο όρο τα 70x70 μ. ή ακόμη και τα 50x50 μ., ενώ παράλληλα έχουν επιμήκη, οξυγώνια ή άλλα δυσμενή για μια ποιοτική οικοδομική ανάπτυξη σχήματα. Έτσι, με κάλυψη 60 ή 70% εξαλείφεται στις πιο πολλές περιπτώσεις η δυνατότητα συγκρότησης ενός λειτουργικού ακάλυπτου χώρου.

Παράλληλα, παρατηρήθηκαν και παρατηρούνται φαινόμενα καταπατήσεων και αυθαίρετης δόμησης σε δημόσια ή και σε ιδιωτική γη, εντός ή εκτός σχεδίου, καθώς επίσης και σε ρέματα και δασικές εκτάσεις. Στην κατηγορία των αυθαίρετων δράσεων με σημαντικές επιπτώσεις στον αστικό χώρο και στη μορφή του, εντάσσονται και οι μικρές ή μεγαλύτερες αποκλίσεις από τους κτιριοδομικούς κανονισμούς και τις πολεοδομικές διατάξεις. Τέτοιες δράσεις αποτελούν οι προσθήκες ορόφων ή ο κάθε μορφής επιπλέον δομημένος όγκος, το κλείσιμο των ημιυπαιθρίων χώρων, η κάλυψη των υποχρεωτικών ακάλυπτων χώρων με διαφόρων ειδών κτίσματα κ.λπ. (Εικόνες 72, 73).

Στις μέρες μας λοιπόν η συνεχιζόμενη αύξηση της πυκνότητας του πληθυσμού σε σχετικά περιορισμένο χώρο (αστικά κέντρα), ο σταθερά αυξανόμενος οικοδομικός όγκος και η έξαρση των αυθαίρετων κτισμάτων στο εσωτερικό του ακάλυπτου συνέβαλλαν στη μείωση των ελεύθερων χώρων.

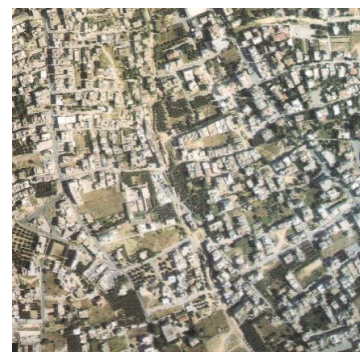
3.2 ΜΕΛΕΤΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ ΕΝΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΑΛΥΠΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΤΕΤΡΑΓΩΝΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Λαμβάνοντας υπόψιν την έλλειψη χώρων πρασίνου και τη διάσπαρτη χωροθέτησή τους στον αστικό ιστό της πόλης, σε συνδυασμό με την μεγάλη έκταση των ακάλυπτων χώρων, γίνεται αντιληπτή η ανάγκη



72

Κερατέα Αττικής: Τυπική περίπτωση περιοχής αυθαίρετων η οποία εντάσσεται στο Σχέδιο Πόλης και διαμορφώνει σταδιακά τον «σύγχρονο» αστικό ιστό.



73

Ηράκλειο Κρήτης (νότια περιοχή): Τυπική περίπτωση περιοχής αυθαίρετων η οποία εντάσσεται στο Σχέδιο Πόλης και διαμορφώνει σταδιακά τον «σύγχρονο» αστικό ιστό.

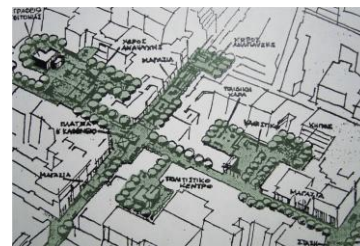
αξιοποίησής και μετατροπή τους από κενούς-άχρηστους χώρους σε μικρούς βιώσιμους τόπους. Οι εσωτερικοί ακάλυπτοι χώροι στα ήδη δομημένα οικοδομικά τετράγωνα των πόλεων αποτελούν μία από τις δυνατές περιπτώσεις ανάπλασης, μια και οι χώροι αυτοί παραμένουν ελεύθεροι αλλά απολύτως υποβαθμισμένοι. *«Τα τυπολογικά τους χαρακτηριστικά σχεδόν στο σύνολο των ελληνικών πόλεων, με τις πολυκατοικίες περιμετρικά του οικοδομικού και τον ακάλυπτο-παραμελημένο και συχνά βρώμικο στο εσωτερικό του- παρουσιάζουν ομοιότητες λόγω του συστήματος δόμησης του αστικού χώρου αυτό της αντιπαροχής και της ισχύουσας πολεοδομικής νομοθεσίας».*¹⁹ Οι ακάλυπτοι χώροι μπορούν να ενοποιηθούν, να τεθούν σε χρήση όλων των ενοίκων του οικοδομικού τετραγώνου και να διαμορφωθούν κατάλληλα για τη χρήση αυτή, χωρίς να θίγονται τα δικαιώματα κυριότητας. Κάτι τέτοιο θα απελευθερώσει τον χώρο περιμετρικά του οικοδομικού τετραγώνου που σήμερα χρησιμοποιείται αποκλειστικά για τη στάθμευση οχημάτων. Θα δώσει έτσι τη δυνατότητα διαπλάτυνσης των πεζοδρομίων και φύτευσης επί αυτών. Είναι μια παρέμβαση που θα βελτιώσει το μικροκλίμα, ειδικά στο κέντρο μιας πόλης. Εκτός από την αναβάθμιση του χώρου του ακάλυπτου, επιτυγχάνεται μείωση των αέριων ρύπων, κυρίως του διοξειδίου του άνθρακα. *«Ο περιβαλλοντικός ρόλος του ακάλυπτου χώρου ανεξάρτητα από το μέγεθος τους και την κλίμακα των κτιρίων γύρω τους, συνιστάται στην ικανότητα ελέγχου του ηλιασμού, σκιασμού, στη διευκόλυνση της κίνησης των αέριων μαζών στο εσωτερικό του οικοδομικού τετραγώνου και στη δημιουργία ενός περιβάλλοντος με την κατάλληλη χρήση υλικών, φυτεύσεων και υγρών στοιχείων που διακρίνεται για την ποιότητα του μικροκλίματος που προσφέρει».*²⁰ Ιδιαίτερη βαρύτητα θα πρέπει να δοθεί λοιπόν στην κατάλληλη επιλογή υλικών, φυτεύσεων και στοιχείων σκιασμού στους ακάλυπτους, τα οποία δρουν καταλυτικά στην τροποποίηση του μικροκλίματος που αφορά τόσο τους ίδιους όσο και τους χώρους κατοικίας που αναπτύσσονται γύρω από αυτούς.

¹⁹ Ελένη Ανδρεαδάκη-Χρονάκη, «Η βιωσιμότητα του δομημένου χώρου», Αρχιτέκτονες, Περιοδικό του Σ.Α.Δ.Α.Σ-Π.Ε.Α, τεύχος 70, 2008, σελ. 56.

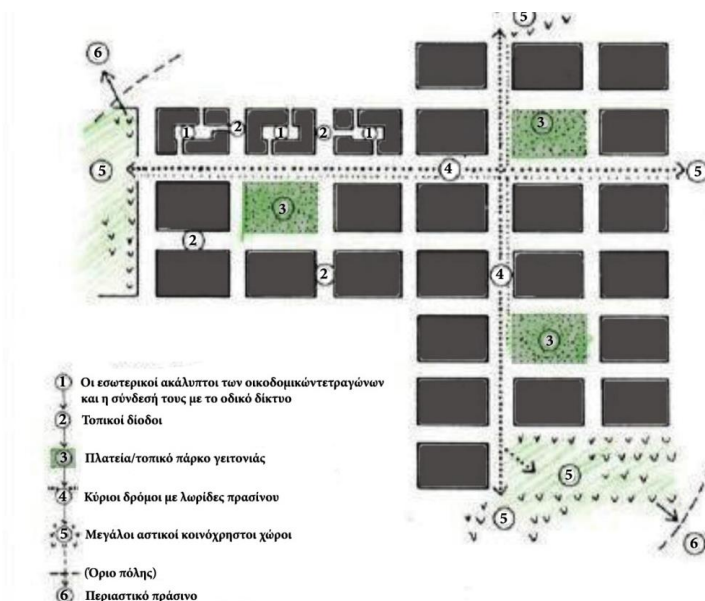
²⁰ Κοκαλάκη Χ. (2008), «Η Συμβολή Των Ιδιωτικών Ακάλυπτων Χώρων Στη Βελτίωση Του Μικροκλίματος», Διπλωματική Μεταπτυχιακή Εργασία Ε.Μ.Π., Αθήνα, σελ. 20.

Πρέπει να αποφεύγεται η χρήση σκληρών υλικών με μεγάλη θερμοχωρητικότητα και να προβλέπεται η εγκατάσταση φύτευσης σε κατάλληλα σημεία. Επιπλέον σημαντική συμβολή μπορεί να υπάρξει και στην εξοικονόμηση ενέργειας όσον αφορά το δροσισμό, κυρίως τους καλοκαιρινούς μήνες.

Για το σχεδιασμό των ακαλύπτων του οικοδομικού τετραγώνου και τη σύνδεσή τους με τους αστικούς και υπεραστικούς υπαίθριους χώρους, έχουν διατυπωθεί προτάσεις από τους Έλληνες πολεοδόμους ήδη από τη δεκαετία του 1980. Χαρακτηριστικά αναφέρονται το θεωρητικό πρότυπο διάταξης ακαλύπτων χώρων στη γειτονιά και στην πόλη του Α. Αραβαντινού το 1984 (Εικόνα 74) και η πρόταση του Α. Τρίτση για το κέντρο γειτονιάς το 1982. Συγκεκριμένα στη περίπτωση του Α. Τρίτση η γειτονιά οριοθετείται από τις καθημερινές συνήθειες και από την ταύτιση των κατοίκων με την περιοχή τους.



75
Διαγραμματική παρουσίαση του κέντρου μιας γειτονιάς σύμφωνα με πρόταση του ΥΧΟΠ



74
Πρότυπο διάταξης ακαλύπτων χώρων στη γειτονιά και την πόλη στα πλαίσια αντισεισμικού σχεδιασμού. Ας σημειωθεί ότι οι κατηγορίες 3, 4, και 5 αποτελούν το κοινόχρηστο αστικό πράσινο της πόλης με επιθυμητή αναλογία 15-20 τ.μ. κατά κάτοικο. Για το περιαστικό πράσινο είναι επιθυμητές τιμές 60-80 τ.μ. κατά κάτοικο και μεγαλύτερες.

«Προγραμματίζεται να υπάρχουν οι αναγκαίες εξυπηρετήσεις και λειτουργίες, όπως καταστήματα καθημερινής χρήσης, γραφεία, τράπεζες, σχολεία, παιδικές χαρές κλπ. Πέρα από αυτά προστίθενται νέα στοιχεία

που θα χαρακτηρίζουν το κέντρο μιας γειτονιάς όπως είναι το πολιτιστικό κέντρο και το «γραφείο γειτονιάς». Επιπλέον όσο αφορά τους ακάλυπτους χώρους, ο δρόμος και οι πλατείες με την κατάλληλη διαμόρφωση θα δημιουργήσουν ένα πεζοδρομημένο κοινωνικό χώρο»²¹ (Εικόνα 75).

Πέρα όμως από τις θεωρητικές προτάσεις σε αρκετές περιπτώσεις έχει επιχειρηθεί και εφαρμοστεί η ενοποίηση των ακαλύπτων των οικοδομικών τετραγώνων στη χώρα μας παρά τις δυσκολίες που προέκυψαν. Οι προτάσεις που προέκυψαν μετά από διερεύνηση αναλύονται παρακάτω.

3.3 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΑΛΥΠΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Η ελληνική εμπειρία των αστικών αναπλάσεων είναι ελάχιστη σε σχέση με άλλες χώρες της Ευρώπης. Μέχρι τη δεκαετία του '60, δεν προχώρησε μια σύνθετη πολιτική αναπλάσεων, αφού δεν υπήρχε ούτε το ιστορικό υπόβαθρο ούτε και οι μηχανισμοί παραγωγής ερευνών και μελετών. Μετά το 1980 ωστόσο, υπήρξε μια σημαντική στροφή ενδιαφέροντος προς τα προγράμματα αναπλάσεων προβληματικών περιοχών των πόλεων. Μέσα στο πλαίσιο της «Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης» του Αντώνη Τρίτση, ξεκίνησαν οι πρώτες σοβαρές προσπάθειες καταγραφής της υφιστάμενης κατάστασης και εξυγίανσης επιλεγμένων περιοχών. Το κέντρο βάρους αφορούσε υποβαθμισμένες περιοχές κατοικίας και επομένως η πολιτική ανάπλασης ήταν συνυφασμένη με την στεγαστική αναβάθμιση των χαμηλών εισοδηματικών στρωμάτων. Ακολουθούν λοιπόν προτάσεις ανάπλασης προβληματικών σημείων και παρεμβάσεων σε κλίμακα γειτονιάς, οι οποίες παραπέμπουν στις σημειακές παρεμβάσεις όπου ανήκουν και τα ενεργά οικοδομικά τετράγωνα. Αναφέρεται και η ανάπλαση ενός οικοδομικού τετραγώνου στον Ταύρο, η οποία αποτελεί μία από τις λίγες περιπτώσεις όπου πραγματοποιήθηκε και περατώθηκε κάποιο παρόμοιο πρόγραμμα.

²¹ Α. Αραβαντινός, Πολεοδομικός σχεδιασμός- Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου, Αθήνα 2007, σελ. 345.

3.3.1. Ειδική μελέτη ΥΠ.ΕΘ.Ο–Πρόταση ενοποίησης οικοδομικών ακάλυπτων στο υπ' αριθμό 39 οικοδομικό τετράγωνο στον Πειραιά

Το οικοδομικό τετράγωνο αριθμού 39 στον Πειραιά βρίσκεται σε μια υποβαθμισμένη περιοχή υψηλών πυκνοτήτων και η δυνατότητα ανάπλασής του εξετάστηκε σε ένα από τα πρώτα ερευνητικά προγράμματα για το Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και ειδικότερα για το 5ετές πρόγραμμα 1983-1987.

Κατάσταση πριν την πρόταση

Οι διαστάσεις του οικοδομικού τετραγώνου είναι 31x101μ., βρίσκεται στο κεντρικό τομέα του Πειραιά και περιβάλλεται από τις οδούς Μπουμπουλίνας, Πραξιτέλους, Αλκιβιάδου, και ΙΙ Μεραρχίας (Εικόνα 76). Η περιοχή χαρακτηρίζεται από υψηλή πυκνότητα (1000-1200 άτομα/ha, καθαρής επιφάνειας οικοδομικού τετραγώνου), και από υψηλούς ισχύοντες συντελεστές δόμησης (4,2). Το οικοδομικό τετράγωνο περιλαμβάνει 13 ακίνητα. Στα 9 έχουν κτιστεί 7ώροφες πολυκατοικίες, ενώ στα 4 έχουν απομείνει παλιά κτίρια (2 ή 3 ορόφων). Η κυρίαρχη χρήση των ορόφων είναι η κατοικία, ενώ στα ισόγεια και ημιυπόγεια εξυπηρετούνται λειτουργίες εμπορίου, βιοτεχνίας, αποθηκών κ.ά. Στο οικοδομικό τετράγωνο κατοικούν 350 άτομα συνολικά, προερχόμενα από μέσα εισοδηματικά στρώματα.

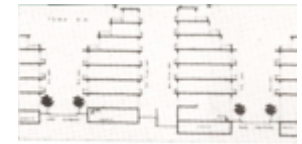
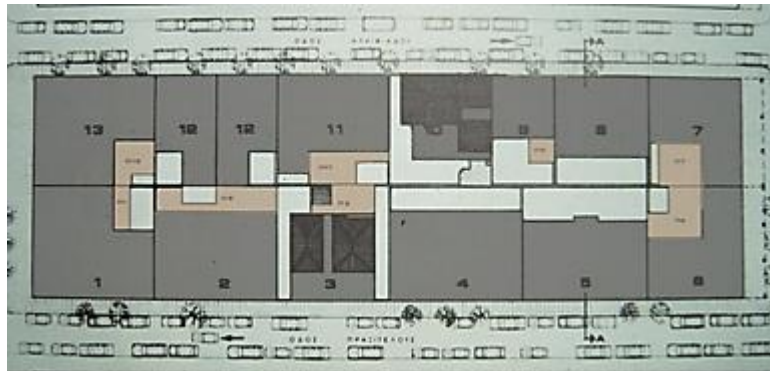
Στο οικοδομικό τετράγωνο παρατηρείται μειωμένη επιφάνεια των ακάλυπτων χώρων (17% στο σύνολο), μικρότερη από την ελάχιστη θεσμοθετημένη που είναι 20-30%. Η υπερκάλυψη από ισόγεια και υπόγεια μέσω ειδικών διατάξεων και αυθαίρετων οδήγησε σε αυτή τη κατάσταση. Ο ακάλυπτος χώρος είναι αδιαμόρφωτος, διασπασμένος σε μικρά τμήματα από διαχωριστικές μάντρες και δε χρησιμοποιείται (Εικόνα 77).



76

Το εξεταζόμενο οικοδομικό τετράγωνο στο Πειραιά.

77



- Κτίρια κατοικιών
- Προεξέχοντα τμήματα κτιρίων (ισόγεια ημιυπόγεια)
- Κίνηση αυτοκινήτων
- Παράλληλη στάθμευση
- 1-13 Αριθμοί οικοπέδων

77

Σημερινή κατάσταση οικοδομικού τετραγώνου αρ. 39 στον Πειραιά.

Περιγραφή πρότασης

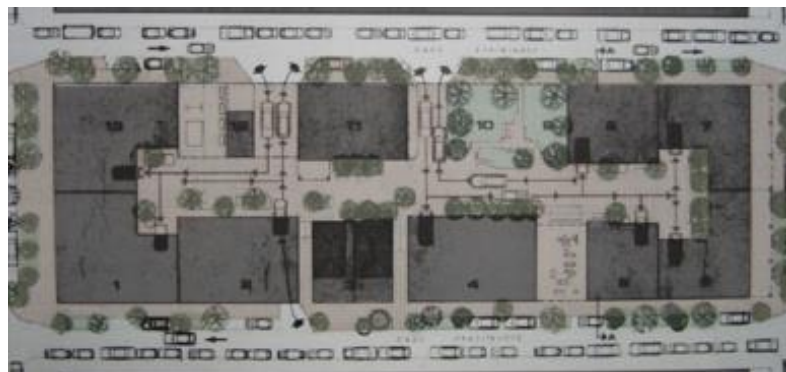
Η πρόταση για ανάπλαση περιλαμβάνει κυρίως τη βελτίωση των συνθηκών κατοικίας, με τη μείωση του συντελεστή δόμησης και την εξασφάλιση και διαμόρφωση χώρων στάθμευσης και ελεύθερου χώρου (Εικόνα 78).

Ειδικά προβλέπεται:

- Ενοποίηση των εσωτερικών ακάλυπτων χώρων των πολυκατοικιών και διαμόρφωσή τους σε χώρο κοινόχρηστων λειτουργιών για όλους τους κατοίκους του οικοδομικού τετραγώνου.
- Διάνοιξη διόδων προς τον εσωτερικό ακάλυπτο χώρο, για πεζούς και για αυτοκίνητα.

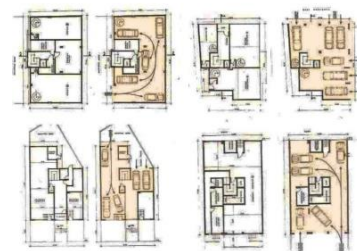
78

Τελικό στάδιο επέμβασης οικοδομικού τετραγώνου αρ. 39 στον Πειραιά.



- Κτίρια κατοικιών
- 1-13 Αριθμοί οικοπέδων
- Πεζόδρομος
- Πράσινο
- Θέση υπαίθριας στάθμευσης
- Κίνηση αυτοκινήτων
- Βραδεία κίνηση αυτοκινήτων και πρόσβαση στους χώρους στάθμευσης
- Κύριες εισοδοί ή έξοδοι αυτοκινήτων

- Μερική μετατροπή υπογείων σε χώρους στάθμευσης και κατά συνέπεια απομάκρυνση βιοτεχνιών, αποθηκών κλπ., με υποβιβασμό της στάθμης του ακάλυπτου κατά 1,5-2,5μ (Εικόνα 79).



79

Μετατροπή υπογείων τεσσάρων πολυκατοικιών σε χώρους στάθμευσης ενοίκων. Στην κάθε περίπτωση αριστερά η υπάρχουσα κατάσταση και δεξιά η διάταξη των θέσεων στάθμευσης μετά την επέμβαση.

3.3.2 Πρόταση ενοποίησης οικοδομικών τετραγώνων στο Παγκράτι

Στα πλαίσια της ειδικής μελέτης - έρευνας για το Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και ειδικότερα για το 5ετές πρόγραμμα 1983-1987, ακολουθήθηκε η προσέγγιση για ανάπτυξη μιας περιοχής γενικής κατοικίας στο Παγκράτι. Η μελέτη αφορούσε μια ομάδα 8 οικοδομικών τετραγώνων, τα οποία κατηγοριοποιούνται ανάλογα με την ένταση της επέμβασης.

Κατάσταση πριν την πρόταση

Η περιοχή αυτή, συνολικής έκτασης 38 στρεμμάτων, περιβάλλεται από τους δρόμους Ευφράνορας, Μελισσού, Πρόκλου και αποτελεί μία ενότητα με κυρίαρχη χρήση την κατοικία (Εικόνα 80). Χρήσεις εμπορίου και βιοτεχνίας σε μικρότερη ένταση υπάρχουν στους ισόγειους και ημιυπόγειους χώρους στα οικοδομικά τετράγωνα που συνορεύουν με τους κεντρικούς δρόμους. Οι δρόμοι που τέμνουν την περιοχή είναι δευτερεύουσας κυκλοφοριακής σημασίας. Ο ισχύων Σ.Δ. είναι 3,0 και το ποσοστό καλυπτόμενης επιφάνειας διαφέρει ανά οικοδομικό τετράγωνο (ελάχιστο 62% και μέγιστο 82%). Υπάρχουν λοιπόν οικοδομικά τετράγωνα με μεγάλο ποσοστό ελεύθερου ακάλυπτου χώρου που είναι είτε κενά οικόπεδα είτε εσωτερικοί ακάλυπτοι (Εικόνα 81).



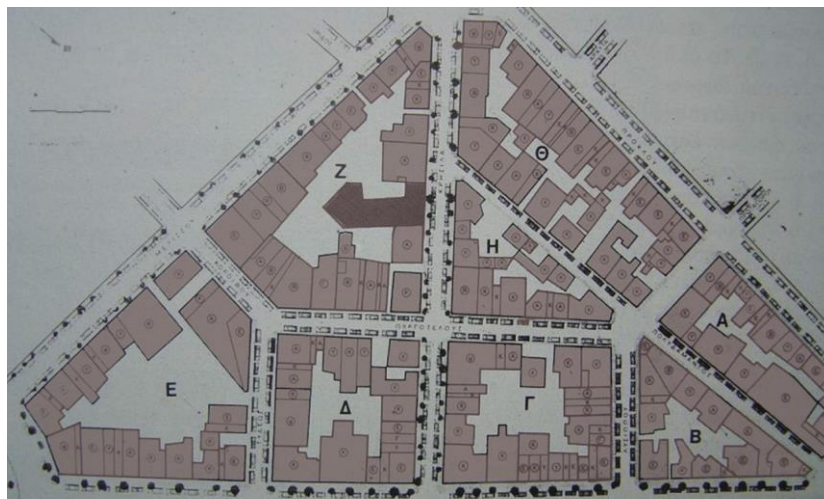
80

Το εξεταζόμενο οικοδομικό τετράγωνο στο Παγκράτι.

Η περιοχή περιλαμβάνει ένα σχολείο, όμως παρουσιάζει παντελή έλλειψη σε ελεύθερους κοινόχρηστους χώρους και σε κοινωνική υποδομή. Επιπλέον, όσον αφορά το πράσινο περιορίζεται σε δενδροφύτευση στα πεζοδρόμια.

81

Η υπάρχουσα κατάσταση της
περιοχής μελέτης



Περιγραφή πρότασης

Δομημένο
Α-Θ Αύξων αριθμός οικ. τετραγώνων

Η πρόταση περιλαμβάνει τέσσερις διαφορετικές δυνατότητες επέμβασης ανάλογα με την ένταση των παρεμβάσεων που κάθε φορά προτείνονται ανά ενότητες οικοδομικών τετραγώνων (Εικόνα 82):

- Τύπος μικρής επέμβασης: Ενοποίηση ακάλυπτων χώρων στο εσωτερικό των οικοδομικών τετραγώνων, σύνδεση με τους γύρω δρόμους, εξασφάλιση ορισμένων εισόδων, διαμόρφωση εσωτερικού ακάλυπτου χώρου για κοινή χρήση.
- Τύπος μέτριας επέμβασης: Περιλαμβάνει τα μέτρα της μικρής επέμβασης, ενώ παράλληλα επιτυγχάνεται μερική μετατροπή υπόγειων χώρων (π.χ. κενών) σε χώρους στάθμευσης. Η πρόσβαση των αυτοκινήτων στους υπόγειους αυτούς χώρους γίνεται μέσα από χαμηλωμένο εσωτερικό ακάλυπτο.
- Τύπος μεγάλης επέμβασης: Εκτός των μέτρων που προβλέπονται στη μέτρια επέμβαση, διευρύνεται ο εσωτερικός ακάλυπτος χώρος με δέσμευση των κενών οικοπέδων που υπάρχουν και επιδιώκεται η ενοποίηση εσωτερικών του οικοδομικού τετραγώνου χώρων και εξωτερικών κοινόχρηστων χώρων. Επιπλέον προβλέπεται και δέσμευση μεμονωμένων κτιρίων από το φορέα ανάπτυξης (π.χ. παλιών νεοκλασικών, αποθηκών) για πολιτιστικές ανάγκες (Εικόνα 83).

- Τύπος ριζικότερης επέμβασης: Ο τύπος αυτός περιλαμβάνει τα μέτρα του τρίτου τύπου σε μεγαλύτερη κλίμακα μέσω της δυνατότητας κατεδαφίσεων και νέων κατασκευών καθώς και δεσμεύσεων οικοπέδων για κοινωφελείς σκοπούς. Οι κατεδαφίσεις αναφέρονται σε υποβαθμισμένα ημιτελή ή κενά κτίρια ή μόνο τμήματά τους. Εξασφαλίζονται έτσι καλύτερες συνθήκες φωτισμού, αερισμού, θέας, κυκλοφορίας αέρα και ανεκτότερες τιμές πυκνότητας και συντελεστή δόμησης.

82



- | | |
|---|--|
| Δομημένο | Θέση υπαίθριας στάθμευσης |
| Στεγασμένοι δίοδοι | → Μεγάλη κίνηση αυτοκινήτων |
| Α-Θ Αύξων αριθμός οικ. τετραγώνων | → Κίνηση αυτοκινήτων |
| α Προυπάρχουσα δίοδος | → Βραδεία κίνηση αυτοκινήτων και πρόσβαση προς χώρους στάθμευσης |
| β Δίοδος που δημιουργείται σε νέα οικοδομή (στοιά ή πυλωτή) | |
| γ Δέσμευση υπάρχοντος στεγασμένου χώρου | |
| δ Δέσμευση οικοπέδου | |

83



Πολιτιστικές και κοινωνικές λειτουργίες

3.3.3. Πρόταση ενοποίησης οικοδομικών τετραγώνων στα Κάτω Πατήσια

Οι ερευνητικές ομάδες του Τομέα Πολεοδομίας και Χωροταξίας του Ε.Μ.Π. διατύπωσαν μια σειρά ερευνητικά προγράμματα και μελέτες σχετικά με τη διερεύνηση των δυνατοτήτων πολεοδομικής ανάπτυξης-

82

Η πρόταση της περιοχής μελέτης

83

Δέσμευση μεμονωμένων κτιρίων από το φορέα ανάπτυξης (π.χ. παλιών νεοκλασικών, αποθηκών) για πολιτιστικές ανάγκες.



84

Αεροφωτογραφία της ευρύτερης περιοχής μελέτης των Κάτω Πατησίων.



85

Διάγραμμα δομημένου-αδόμητου χώρου.

ναβάθμισης κεντρικών περιοχών κατοικίας και μικτών χρήσεων, στην Αθήνα, από το 1989 έως και το 1994. Μια από αυτές τις μελέτες εξετάζει μια γειτονιά στα Κάτω Πατήσια και εμβαθύνει πιλοτικά σε ένα οικοδομικό τετράγωνο της περιοχής.

Κατάσταση πριν την πρόταση

Σύμφωνα με τη μελέτη, τα Πατήσια ανήκουν στην κατηγορία περιοχών που βρίσκονται στις παρυφές του ιστορικού κέντρου και αναπτύχθηκαν μεταπολεμικά με υψηλές πυκνότητες κατοικίας (Εικόνες 84, 85) και μεγάλη συγκέντρωση εμπορικών χρήσεων. Το συγκεκριμένο τμήμα της περιοχής που επιλέχθηκε για μελέτη περιβάλλεται από τις οδούς Καυτατζόγλου στα βόρεια, Αχαρνών και Λ. Νέας Ιωνίας στα δυτικά, Πατησίων στα ανατολικά και Νικοπόλεως στα νότια.

Αναλύοντας τα τυπολογικά χαρακτηριστικά του πολεοδομικού ιστού (τύποι κτιρίων, οικοδομικών τετραγώνων και δρόμων) της περιοχής εντοπίζουμε:

- Το κλειστό–συμπληρωμένο οικοδομικό τετράγωνο, στο οποίο η πλειονότητα των οικοπέδων έχουν κτισθεί με το συνεχές σύστημα και υψηλούς συντελεστές δόμησης. Το αποτέλεσμα είναι να καθίσταται απροσπέλαστο το εσωτερικό του, το οποίο είναι μικρού εμβαδού και πολυδιασπασμένο.
- Το ασυμπλήρωτο Ο.Τ., το οποίο δεν έχει κτισθεί περιμετρικά και όπου οι πολυκατοικίες συνυπάρχουν με χαμηλά κτίρια, πολλές φορές εγκαταλειμμένα και σε κακή κατάσταση. Σε αυτά ο ακάλυπτος χώρος είναι μεγαλύτερος και μερικές φορές προσπελάσιμος από το εσωτερικό του ΟΤ.
- Οι δρόμοι, οι οποίοι ορίζονται από διαμορφωμένα κτιριακά μέτωπα, έχουν μικρό εύρος που στοιχειωδώς εξυπηρετεί την κίνηση των αυτοκινήτων και χαρακτηρίζονται από έλλειψη μεταβατικών ζωνών.
- Ο δημόσιος χώρος, ο οποίος ουσιαστικά ταυτίζεται με τους δρόμους. Τα λίγα πλατώματα της περιοχής δεν μπορούν να λειτουργήσουν σαν χώροι συναναστροφής, είτε λόγω του ελάχιστου μεγέθους τους, είτε γιατί αποτελούν νησίδες ανάμεσα σε κινούμενα ή σταθμευμένα οχήματα.

Σύμφωνα με την καταγραφή που έγινε, «οι υπαίθριοι χώροι καταλαμβάνουν το 57,4% της συνολικής έκτασης της περιοχής, ωστόσο είναι σε μεγάλο βαθμό κατακερματισμένοι. Ένα μεγάλο τμήμα τους, δηλαδή το 21,3% κατανέμεται σε ιδιωτικούς ακάλυπτους χώρους, ενώ τα

αδόμητα οικόπεδα καταλαμβάνουν το 2,5%. Οι δημόσιοι ανοικτοί χώροι καταλαμβάνουν το 33,5% της συνολικής επιφάνειας, εξ' αυτών όμως μόνο το 1,2% είναι χώροι στάσης-αναψυχής και το υπόλοιπο 32,3% ανήκει στο οδικό δίκτυο». ²²

Περιγραφή πρότασης

Σταθερές της προτεινόμενης διάταξης θεωρούνται η διάρθρωση του δικτύου πεζόδρομων, του δικτύου υπαίθριων χώρων, της κυκλοφορίας και στάθμευσης των αυτοκινήτων καθώς και η συγκρότηση του κεντρικού πολεοδομικού ιστού (Εικόνα 86).

86



- Κύριοι άξονες κυκλοφορίας
- Πεζόδρομοι και κοινόχρηστοι χώροι
- Σημεία που υπόκεινται σε ανακαίνιση
- Χαμηλά κτίρια
- Εγκαταλελειμμένα κτίρια

87



- Σημειακή επέμβαση

86

Οικιστική δομή και Στρατηγική Παρέμβασης

87

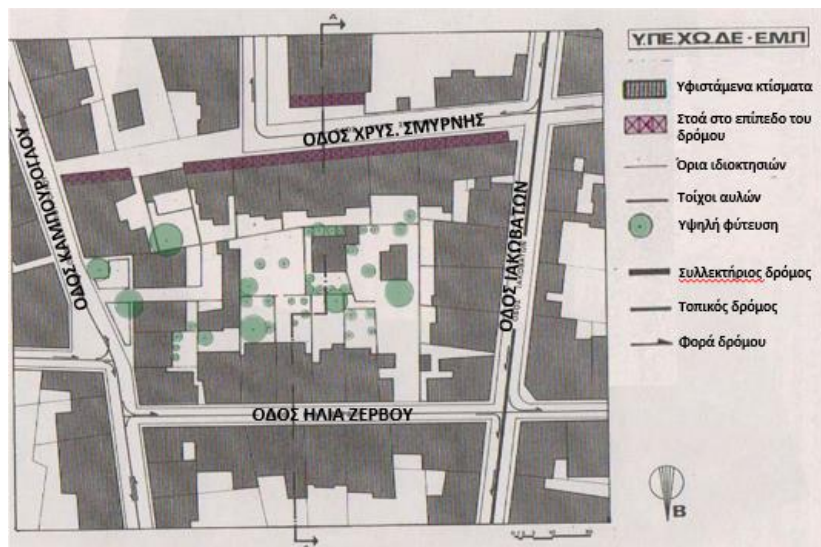
Σημειακή επέμβαση σε οικοδομικό τετράγωνο της ευρύτερης περιοχής μελέτης των Κάτω Πατησίων

²² Κοσμάκης Π., Λιάπης Γ., Λουκόπουλος Δ., Ανάπλαση κεντρικών περιοχών κατοικίας: μελέτη περίπτωσης Κάτω Πατήσια, ΕΜΠ, 1992.

Η μελέτη πρότείνει ένα «ολοκληρωμένο πρόγραμμα ανάπλασης μέσω εφαρμογής σημειακής ενεργού πολεοδομίας σε ασυμπλήρωτα ΟΤ». Η εφαρμογή γίνεται στο οικοδομικό τετράγωνο που περικλείεται από τις οδούς Ιακωβάτων, Ηλία Ζέρβου, Καραμπούρογλου και Χρυσόστομου Σμύρνης (Εικόνες 87, 88).

88

Παρέμβαση μέσω ενεργού πολεοδομίας σε «ασυμπλήρωτο ΟΤ» της περιοχής - Υφιστάμενη κατάσταση.



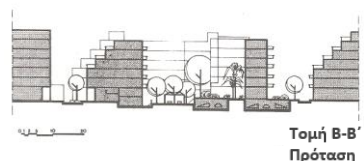
Ως προς τον υπό διαμόρφωση υπαίθριο κοινόχρηστο χώρο, που προκύπτει από την ενοποίηση των εσωτερικών ιδιωτικών ακαλύπτων, η πρόταση περιλαμβάνει τα εξής (Εικόνα 89):

- Πρόσβαση από την οδό Ηλία Ζερβού μέσω στεγασμένης διόδου και από την οδό Καμπούρογλου μέσω υφιστάμενης ιδιωτικής διόδου που μετατρέπεται σε κοινόχρηστη.
- Εξομάλυνση του σχήματος του υπαίθριου κοινόχρηστου χώρου με εφαρμογή του άρθρου 13 του ΓΟΚ.
- Προσπέλαση από τους κάλυπτους των πολυκατοικιών οι οποίοι βρίσκονται εν γένει σε χαμηλότερο επίπεδο (κατά 1,5 έως 2,5 μ.) και με διαφοροποιήσεις μεταξύ τους (από 0,5 έως 1,5 μ.) στον κοινόχρηστο χώρο.

- Διαμόρφωση ζώνης πρασίνου επί της οδού Ηλία Ζερβού με μεγάλη υποχώρηση από τη σημερινή οικοδομική γραμμή, έτσι ώστε να αντιμετωπιστεί η σημερινή δυσμενή σχέση κτιρίου-δρόμου που συντελεί στην εικόνα υποβάθμισης της περιοχής.

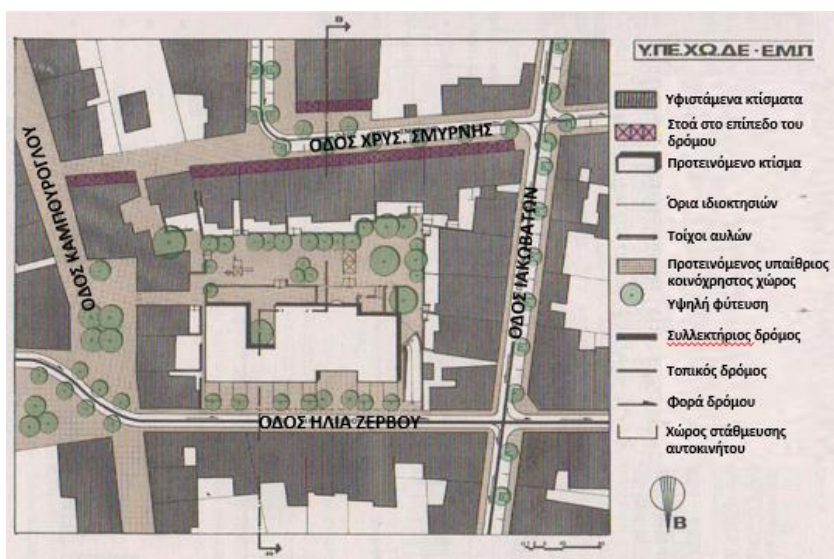
Ως προς τα νέα κτίρια, η πρόταση περιλαμβάνει τα εξής (Εικόνα 90):

- Το παλιό κτίριο επί της οδού Ηλία Ζέρβου κατεδαφίζεται κατά πλάτος (προς όφελος του πλάτους της οδού) ανακτώντας τα χαμένα τετραγωνικά μέτρα σε ύψος τριών ακόμα ορόφων και διαμόρφωσή του σε παιδικό σταθμό επιφάνειας 280 τ.μ.
- Εντός του οικοπέδου του προτεινόμενου κτιρίου (και όχι υπό τον ενοποιημένο ακάλυπτο) χτίζεται ημιυπόγειος χώρος στάθμευσης για όλο το Ο.Τ. και απομακρύνεται ένα χαμηλό εσωτερικό κτίριο.
- Υλοποίηση συντελεστού δόμησης μικρότερου του προτεινόμενου 2,4, δηλαδή 1,6 (σύνολο κτισμένης επιφάνειας: 5.280 τ.μ., επιφάνεια οικοπέδου: 3.290 τ.μ.).



90

Τομή (πριν και μετά) σε οικοδομικό τετράγωνο στα Κάτω Πατήσια. Ανέγερση νέου κτιρίου κατοικιών με υπόγειο garage, υποχώρηση οικοδομικής γραμμής προς διαπλάτυνση οδού, ενοποίηση ακαλύπτων.



89

Παρέμβαση μέσω ενεργού πολεοδομίας σε «ασυμπλήρωτο ΟΤ» της περιοχής-Πρόταση,



91

Δορυφορική εικόνα του υπό μελέτη οικοδομικού τετραγώνου στα Ιωάννινα.

3.3.4. Ενεργό οικοδομικό τετράγωνο στα Γιάννενα

Το Τμήμα Ηπείρου του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος συνέταξε το 1988 ειδική ομάδα εργασίας με θέμα: «Μελέτη Ενεργού Οικοδομικού Τετραγώνου». Όπως αναφέρεται *«σκοπός της μελέτης είναι η βελτίωση των συνθηκών ζωής - μέσα από τις αναπλάσεις - των κατοίκων που διαβιούν στον πυκνά δομημένο ιστό της πόλης και ιδίως στις κεντρικές περιοχές, όπου υπάρχουν σε μεγαλύτερο βαθμό προβλήματα ύπαρξης ελεύθερων χώρων στάσης και ανάπαυσης, παιδικών γωνιών, προβλήματα κυκλοφορίας πεζών και οχημάτων, όπου έχει χαθεί η αίσθηση της γειτονιάς, αλλά ταυτόχρονα είναι πολύ μικρές οι δυνατότητες μεγάλης πολεοδομικής παρέμβασης»*.²³ Το επιλεγμένο οικοδομικό τετράγωνο περικλείεται από τις οδούς Δεσποτάτου Ηπείρου, Σαμουήλ και Πινδάρου (Εικόνα 91).

Κατάσταση πριν την πρόταση

Πρόκειται για ένα οικοδομικό τετράγωνο με στρατηγική θέση στον ιστό της πόλης, σχετικά μεγάλη κλίση εδάφους (3μ.) και 3 κτίρια εντός του οικοδομικού τετραγώνου: δύο πολυκατοικίες και ένα διατηρητέο κτίσμα. Στην προσπάθεια της ομάδας εργασίας να συλλέξει στοιχεία με τη χρήση ενός ερωτηματολογίου που θα αφορούσε στους κατοίκους του οικοδομικού τετραγώνου και τα προβλήματά τους, *«... η στάση τους ήταν αρνητική με κυρίαρχη την εμμονή στον ιδιοκτησιακό κατακερματισμό των ακάλυπτων χώρων, σε αντίθεση με την ενοποίηση, διαμόρφωση, συλλογική διαχείριση και χρήση τους»*. Έτσι, τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν περιορίστηκαν στην επιτόπια έρευνα και τα σχέδια πόλης, με τη βοήθεια των οποίων συντάχθηκε η μελέτη.

Περιγραφή πρότασης

Οι προτάσεις της μελέτης συνίστανται στη διαμόρφωση τεσσάρων εσωτερικών μικρών πλατειών, αφού τα τρία εσωτερικά κτίρια κατακερματίζουν τον μεγάλο εσωτερικό χώρο του οικοδομικού τετραγώνου (Εικόνα 92). Κάθε μία μικρή πλατεία δέχεται και από μία χρήση: καθιστικού, θεάτρου, παιδικής χαράς. Διαμορφώνονται επίσης,

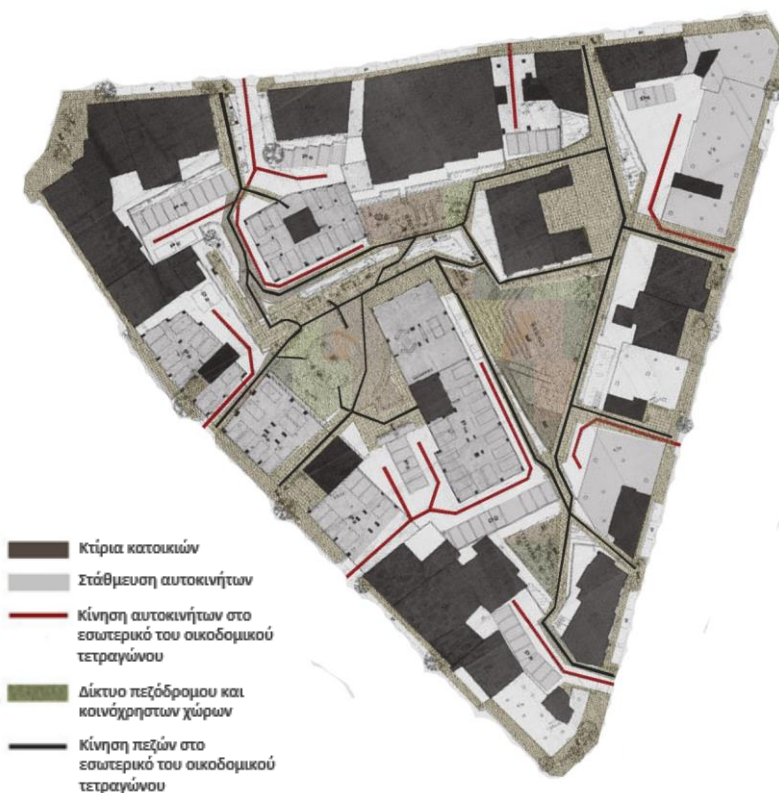
²³ Τ.Ε.Ε., Τμήμα Ηπείρου.

σαφείς και διαμπερείς διαδρομές πεζών μέσα στο οικοδομικό τετράγωνο και ξεχωριστές κινήσεις για τα Ι.Χ. Τα αυτοκίνητα καταναλώνουν ένα μεγάλο μέρος του υπαίθριου χώρου και των ήδη υπαρχόντων ισογείων επί pilotis τα οποία διατηρούνται, εκτός από ένα μικρό κομμάτι που μετατρέπεται σε στεγασμένο καθιστικό (Εικόνα 93). Η πρόσβαση των πεζών και των αυτοκινήτων στο εσωτερικό του οικοδομικού τετραγώνου γίνεται κυρίως από υπάρχουσες διόδους, που ως τότε εξυπηρετούσαν τα εσωτερικά κτίρια, και από ένα ισόγειο επί pilotis.



93

Κυκλοφοριακή οργάνωση του
οικοδομικού τετραγώνου στο
επίπεδο του ισογείου.



3.3.5. Πρόταση βιοκλιματικής επέμβασης σε οικοδομικό τετράγωνο της Θεσσαλονίκης

Πρόκειται για το ερευνητικό έργο με τίτλο: «Επέμβαση σε υποβαθμισμένο συνεχές οικοδομικό τετράγωνο στην Θεσσαλονίκη και μετατροπή του ακάλυπτου χώρου σε ηλιακό σταθμό», το οποίο ξεκίνησε το 1987. Το οικοδομικό τετράγωνο επιλέχθηκε με ορισμένα γενικά, πολεοδομικά, αλλά και κατασκευαστικά κριτήρια και βρίσκεται στην συνοικία της Αγίας Τριάδας, μεταξύ των οδών Σπάρτης, Μπιζανίου, Βελισαρίου και Αετοράχης (Εικόνα 94).

Κατάσταση πριν την πρόταση

Η εξεταζόμενη περιοχή έχει απροσπέλαστο το εσωτερικό της, το οποίο είναι μικρού εμβαδού και πολυδιασπασμένο. Οι ιδιοκτησίες έχουν το δικό τους ακάλυπτο χώρο μέσω διαχωριστικών μαντρότοιχων. Κατά την φάση της αποτύπωσης του οικοδομικού τετραγώνου, προέκυψαν αρκετές αντιδράσεις ορισμένων κατοίκων.



94

Δορυφορική εικόνα του υπό μελέτη Ο.Τ. στη Θεσσαλονίκη.

Περιγραφή πρότασης

Επί των σχεδίων, προτεινόταν το γκρέμισμα των διαχωριστικών μαντρότοιχων ώστε να ενοποιηθούν οι ακάλυπτοι χώροι και η πρόσβαση σε αυτούς από διόδους του ασυνεχούς συστήματος σε όλα τα μέτωπα. Επίσης, εκτός των διαμορφώσεων στο επίπεδο του ενοποιημένου ακάλυπτου, προτείνονται και χώροι κοινόχρηστων εξυπηρετήσεων για τους κατοίκους του οικοδομικού τετραγώνου σε ισόγειο και ημιυπόγειο τμήμα μιας εκ των οικοδομών (Εικόνα 95).

96



■ Κτίρια κατοικιών
 ■ Κοινόχρηστες εξυπηρετήσεις
 ■ Ενοποιημένος ακάλυπτος χώρος

Το μεγαλύτερο βάρος της έρευνας και της πιλοτικής εφαρμογής ωστόσο, αφορούσε σε μια γυάλινη οροφή (Εικόνα 96) η οποία ήταν στηριζόμενη σε χωροδικτύωμα και θα γεφύρωνε τα δώματα των οικοδομών που θα στέγαζε το αίθριο. Η κατασκευή αυτή προσέφερε ελεγχόμενες συνθήκες αερισμού, φωτισμού, θέρμανσης και ψύξης των κατοικιών και του ακάλυπτου χώρου.

95



3.3.6. Πρόταση ανάπλασης συνοικίας «Παλαιών» Βόλου

Η συνοικία των Παλαιών είναι η παλαιότερη γειτονιά του Βόλου και ο πυρήνας εξέλιξης της σύγχρονης πολεοδομικής ιστορίας της πόλης. Μάλιστα, η περιοχή «Κάστρο», είναι χαρακτηρισμένη ως αρχαιολογικός χώρος, αφού υποστηρίζεται ότι αποτελεί τη δεύτερη αρχαία πόλη της Ιωλκού²⁴ (Εικόνα 97).

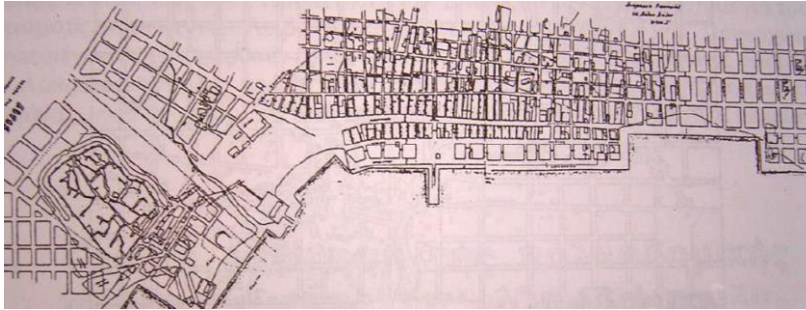
95

Κάτοψη του υπό ανάπλαση
οικοδομικού τετραγώνου.

96

Αξονομετρικό του ακάλυπτου του
υπό ανάπλαση οικοδομικού
τετραγώνου.

²⁴ Η γνωστή παλαιολιθική Ιωλκός, πατρίδα του Ιάσονα, φέρεται να ταυτίζεται με τον αρχαιολογικό χώρο στο Διμήνι, προάστιο του Βόλου, στον οποίο έφτανε ο



97

Το σχέδιο της επέκτασης του Βόλου, το 1882. Αριστερά διακρίνεται ο Οθωμανικός ιστός του Κάστρου των Παλαιών.

Κατάσταση πριν την πρόταση

Η συνοικία των Παλαιών βρίσκεται μεταξύ των οδών Αλαμάνας και Παπαδιαμάντη και ανάμεσα στο εμπορικό λιμάνι, τον χείμαρρο Κραυσίδωνα και το Σιδηροδρομικό Σταθμό (Εικόνα 98).



98

Δορυφορική εικόνα της υπό μελέτης περιοχής στο Βόλο

μυχός του Παγασητικού κόλπου την εποχή εκείνη. Με την παρακμή και κατάρρευση της Αΐωλκού υπήρξε μια σειρά από μικρότερους οικισμούς στις θέσεις Γορίτσα, Αμφανές, Δημητριάδα και Κάστρο που αποτελούν τα σημερινά Παλαιά. Το Κάστρο (Βΐωλκός) αναβίωσε στα χρόνια της Βυζαντινής Αυτοκρατορίας και της Οθωμανικής κατοχής.

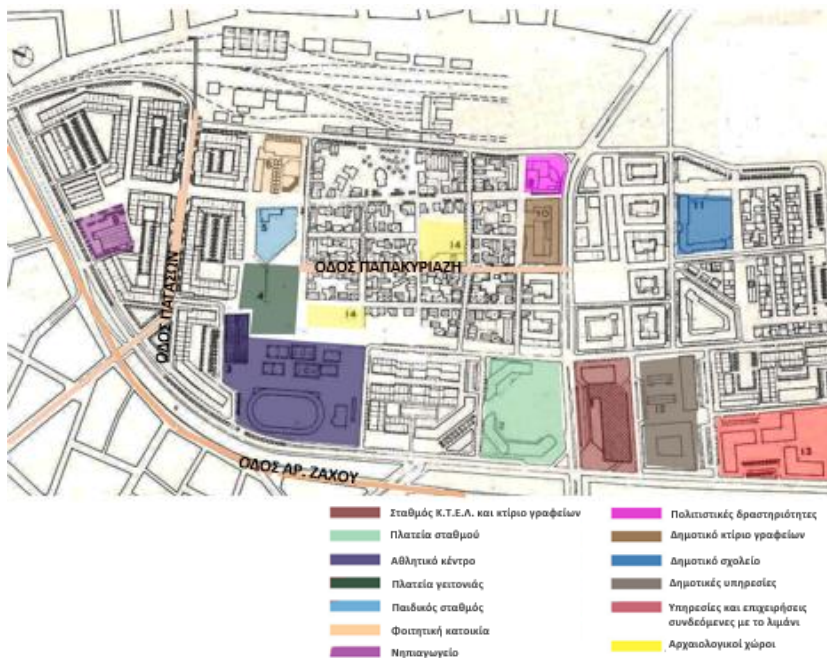
Μέρι το 1888 η συνοικία των Παλαιών διατηρούσε τον παλιό Οθωμανικό ιστό της, τον οποίο και αντικατέστησε ο γνωστός κάνναβος του Ιπποδάμειου συστήματος που ίσχυσε και στη νέα πόλη. Έκτοτε και μέχρι τη δεκαετία του 1980, τα Παλιά ήταν μια υποβαθμισμένη περιοχή όπου οι υπάρχουσες χρήσεις ήταν τόσο κατοικία όσο και βαριές, οχλούσες βιομηχανίες (μύλοι, καπναποθήκες, κεραμοποιίες κ.ά.).

Περιγραφή πρότασης

Το 1984 ξεκίνησε μια προσπάθεια ανάπλασης της συνοικίας αυτής. Το 1985 ο Δήμος Βόλου προκήρυξε πανελλήνιο αρχιτεκτονικό διαγωνισμό ιδεών για την ανάπλαση της συνοικίας Παλιά(Εικόνα 99).

99

Πολεοδομικός Διαγωνισμός:
"Ανάπλαση συνοικίας Παλαιών
Βόλου»- Α' Βραβείο- Σχέδιο
Γενικής Διάταξης.



Προτείνονται μια σειρά εφαρμογές και γίνεται μια οργανωμένη μελέτη για ένα δίκτυο δρόμων, στοών, περασμάτων και ενοποιημένων ακάλυπτων χώρων, τόσο στη διατηρητέα ζώνη των Παλιών, όσο και στη ζώνη με τα νέα προτεινόμενα Ο.Τ.

Η πολεοδομική μελέτη της ανάπλασης καθιερώνει:

- Εσωτερικούς ιδιωτικούς ακάλυπτους χώρους καθώς και πεζοδρόμια και στοές που οδηγούν σε αυτούς (Εικόνα 100).
- Διαπλάτυνση της οδού Παγασών καθώς και της μετατόπισής της στη συμβολή της με την οδό Αρ. Ζάχου.
- Επέκταση της υπερτοπικής δημοτικής αγοράς.
- Ρυμοτόμηση ιδιοκτησιών για τη δημιουργία πλατείας στο χώρο του σιντριβανιού στην οδό Παπακυριαζή.
- Πρασιές σε διάφορους δρόμους της συνοικίας.



100
Παρέμβαση σε δύο Ο.Τ. του λόφου
των Παλαιών.

Μετά από αντιδράσεις των κατοίκων πάγωσε η εφαρμογή των μελετών. Οι αλλαγές και κινήσεις που έλαβαν χώρα στη περιοχή των Παλιών είχαν να κάνουν με μια τακτοποίηση που πραγματοποιήθηκε κυρίως στο νότιο τμήμα της γειτονιάς και μια σειρά ιδιωτικές - δημοτικές επεμβάσεις σε μεμονωμένα κτίρια. Έτσι έγιναν μετατροπές των περισσότερων βιομηχανικών κτιρίων σε χώρους διασκέδασης (πολυκινηματογράφοι, εμπορικά κέντρα, εστιατόρια, νυχτερινά κέντρα κ.ά.), σε μουσεία (π.χ. κεραμοποιία Τσαλαπάτα) και σε κτίρια δημοτικών υπηρεσιών.

Ωστόσο, υπάρχει και η αντι-κριτική, η οποία λέει ότι η τυπολογία των Ο.Τ. στη συνοικία των Παλιών και ακόμα περισσότερο η τυπολογία των κτιρίων (με τις μικρές μονοκατοικίες και τα ογκώδη βιομηχανικά κτίρια), τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά της περιοχής (πυκνότητες κ.ά.), οι επικρατούσες χρήσεις γης σε συνδυασμό με τον αρχαιολογικό χαρακτήρα,

τις αθλητικές εγκαταστάσεις και τις αίθουσες νυχτερινής διασκέδασης, αλλά και η ξεχωριστή κοινωνιολογική σύνθεση των κατοίκων της συνοικίας αυτής, τελικά δεν προσέφεραν το καταλληλότερο έδαφος για πιθανή εφαρμογή του εργαλείου της ενοποίησης των ακάλυπτων χώρων.

3.3.7. Ανάπλαση προσφυγικών πολυκατοικιών Δήμου Ταύρου

Πρόκειται για μια περίπτωση, όπου εφαρμόστηκε το εργαλείο των Ενεργών Οικοδομικών Τετραγώνων σε μια περιοχή προσφυγικών κατοικιών που χτίστηκε στο μεσοπόλεμο το 1986. Όπως αναφέρεται στο πρόγραμμα του Δήμου Ταύρου, πρόκειται για την ανάπλαση του οικοδομικού τετραγώνου 1γ, το οποίο έχει έκταση 9.687τ.μ., σχεδόν μηδενικές κλίσεις και περικλείεται από τους δρόμους Πειραιώς - Θράκης - Κλαζομενών και Καραϊσκάκη.

Κατάσταση πριν την επέμβαση

Το οικόπεδο διέσχιζε μια μη εγκεκριμένη οδός, η Χρήστου Κατσιγιάννη, μεγάλης κυκλοφορίας. Υπήρχαν 8 παλιές προσφυγικές πολυκατοικίες, 6 διώροφες που χτίστηκαν από το Υπουργείο Κοινωνικών Υπηρεσιών το 1936 και 2 τριώροφες που χτίστηκαν από το Υπουργείο Ανοικοδομήσεως το 1950. Οι διώροφες πολυκατοικίες περιλάμβαναν 100 διαμερίσματα, εμβαδού 39-45 τ.μ., ενώ οι τριώροφες 36 διαμερίσματα, εμβαδού 35-56 τ.μ. Η καλυμμένη επιφάνεια ήταν γύρω στο 32%, αλλά με τις προσθήκες που δημιούργησαν αυθαίρετα στις κατοικίες τους 80 περίπου ιδιοκτήτες, το ποσοστό αυτό ανήλθε τελικά στο 45%. Πολλοί κάτοικοι επίσης έκαναν χωρισμό αυλών με τοίχους ή στέγαστρα για διάφορες χρήσεις, με αποτέλεσμα να μην απομένει καθόλου σχεδόν ακάλυπτος χώρος εφόσον υπήρχε και η οδός που διέσχιζε το οικοδομικό τετράγωνο (Εικόνα 101).

Περιγραφή επέμβασης

Οι βασικοί στόχοι του προγράμματος της ανάπλασης ήταν η στεγαστική αποκατάσταση των δικαιούχων σε καινούργια διαμερίσματα. Για την επίτευξη αυτού του στόχου προτάθηκε η κατεδάφιση των υφιστάμενων κτιρίων. Το πρόγραμμα του έργου περιλάμβανε 8 πολυκατοικίες δόροφες ή 7όροφες σε 3 πτέρυγες, διατεταγμένες περιμετρικά του οικοδομικού τετραγώνου και ένα 7όροφο εμπορικό κέντρο επί της Πειραιώς με

γραφεία και καταστήματα (Εικόνα 102). Στις πολυκατοικίες αυτές υπάρχουν 144 διαμερίσματα, όλα διαμπερή ή γωνιακά. Κατασκευάστηκαν 5 τύποι διαμερισμάτων, ώστε οι κάτοικοι που ήθελαν να μπορούν να αγοράσουν πρόσθετα τετραγωνικά μέτρα.

Οι βασικές παραδοχές στις οποίες στηρίχτηκε η πρόταση ήταν:

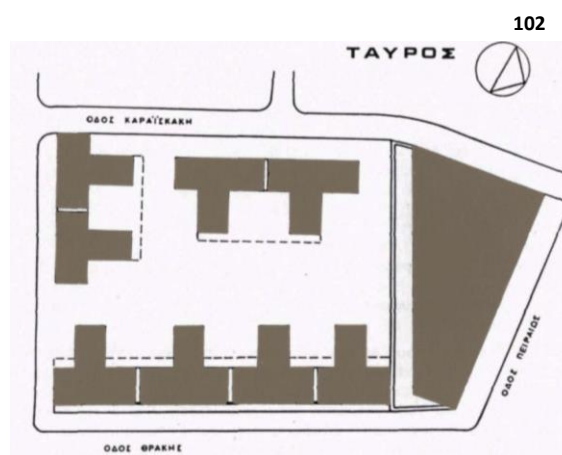
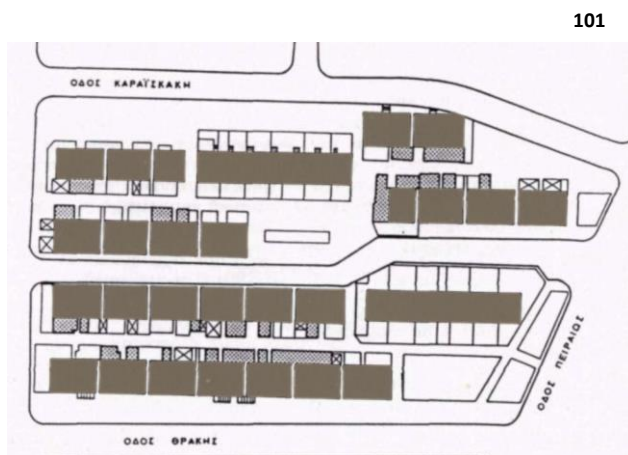
- 144 νοικοκυριά x 3,5 άτομα / νοικοκυριό = 504 άτομα.
- Πραγματοποιούμενος ΣΔ = 2,5, αντί του ισχύοντος ΣΔ 3.
- Κάλυψη 57% αντί της επιτρεπόμενης 70%.

«Η μελέτη της ανάπλασης είναι ενδελεχής (για τα δεδομένα της εποχής), τόσο σε οργανωτικό επίπεδο (για τα στάδια της μελέτης, την απαιτούμενη γραφειοκρατία και τις δυνατότητες σύστασης φορέων εκμετάλλευσης) όσο και σε εκτελεστικό επίπεδο (με τις οικονομοτεχνικές μελέτες και την εκμετάλλευση των πολεοδομικών εργαλείων και των νομικών παροχών)». Ο τρόπος πολεοδόμησης της περιοχής που επιλέχθηκε από το Δήμο και της ΔΕΠΟΣ περιλαμβάνει:

- Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου και καθορισμό πλάτους οδού (Καραϊσκάκη).
- Αλλαγή των όρων δόμησης και τροποποίηση του αριθμού ορόφων (Εικόνες 103, 104).

101
Τοπογραφικό οικοδομικού
τετραγώνου 1γ πριν την
ανάπλαση.

102
Τοπογραφικό οικοδομικού
τετραγώνου 1γ μετά την
ανάπλαση.



103



104



103, 104

Εργατικές κατοικίες Ταύρου, Ο.Τ.
1γ: Πριν και μετά την ανάπλαση.

- Από τα 10 στρέμματα πάνω στο χώρο που υλοποιείται το έργο, τα τεσσεράμισι διαμορφώνουν έναν ακάλυπτο χώρο πρασίνου με πρόβλεψη για παιδικές χαρές και κάποιους χώρους πολιτιστικών εκδηλώσεων. Αποτελεί έναν πνεύμονα τόσο για το οικοδομικό τετράγωνο και γενικότερα την περιοχή.

Η ανάπτυξη του οικοδομικού τετραγώνου 1γ αποτελεί μια από τις λίγες περιπτώσεις εφαρμογής του μηχανισμού των ενεργών οικοδομικών τετραγώνων, που όμως έγινε με τις απολύτως αντίθετες προθέσεις και αντίθετα επιθυμητό παραγόμενο αποτέλεσμα στη διαμόρφωση του χτισμένου χώρου. Η δυνατότητα μεταφοράς του συντελεστή δόμησης για το χτίσιμο περισσότερων τετραγωνικών μέτρων επιφάνειας και τη πώλησή τους ήταν το μοναδικό κίνητρο. Πρόκειται λοιπόν για μια καταστρατήγηση των διαδικασιών και κυρίως του πνεύματος του συγκεκριμένου πολεοδομικού εργαλείου. Η προσωπική κριτική περιορίζεται στο ότι μια προσπάθεια μικροεπεμβάσεων και βελτιώσεων θα οδηγούσε σε καλύτερα αποτελέσματα, καθώς οι παλιές εργατικές κατοικίες διέθεταν από μόνες τους περισσότερη αρχιτεκτονική αξία.

Μετά από αυτή τη σειρά προσεγγίσεων του εργαλείου του Ενεργού Οικοδομικού Τετραγώνου με άμεσο ή έμμεσο τρόπο, το γεγονός ότι ουδεμία από αυτές τις προσπάθειες δεν ευοδώθηκε, έπαιξε καταλυτικό ρόλο στην έλλειψη ενδιαφέροντος και συνέχειας για την εξέλιξη και για μια νέα προσπάθεια διερεύνησης της έννοιας της ενοποίησης των ακάλυπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων. Το μεγαλύτερο πρόβλημα στο οποίο οφείλεται η μη εφαρμογή των προτάσεων ενοποίησης των ακάλυπτων χώρων είναι κυρίως το ιδιοκτησιακό καθεστώς γης και οι ιδιομορφίες που παρουσιάζονται στον ελληνικό χώρο. Εμπόδιο έγκειται η φοβία των ιδιοκτητών ότι θα χάσουν τη γη τους είτε προς όφελος του γειτονικού ιδιοκτήτη, είτε προς όφελος της πολιτείας. Η φοβία αυτή είναι αναγνωρίσιμη σε όλες τις αντιδράσεις των κατοίκων, που έχουν αναφερθεί στα παραδείγματα που παρουσιάστηκαν. Το γεγονός αυτό διαιωνίζεται και ισχυροποιείται μέσα από την άγνοια των πολιτών για τα σύγχρονα τεχνολογικά μέσα επισκόπησης, επιτήρησης και ελέγχου με απόλυτη ακρίβεια των τοπογραφικών χαρακτηριστικών της ιδιοκτησίας τους και για τις προβλέψεις του νόμου σε σχέση και πάλι με τη διαχείριση των ιδιοκτησιών γης-οικοπέδων πριν και μετά την εφαρμογή

της ανάπτυξης. Έτσι λοιπόν η συνεχής ενημέρωση για τις δυνατότητες, τους μηχανισμούς και τις προοπτικές των προγραμμάτων αστικών αναπλάσεων με στόχο την αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος, είναι επιτακτική και κρίσιμη.

3.4 Ο ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΣ ΑΘΗΝΑ Χ4

Το υποβαθμισμένο αστικό περιβάλλον των ελληνικών πόλεων έχει δημιουργήσει έντονο προβληματισμό στη νέα γενιά των Ελλήνων. Διαπιστώνεται ότι οι πόλεις πρέπει να γίνουν περισσότερο ανθρώπινες, με περισσότερο πράσινο και με έμφαση στη δημιουργία κοινών χώρων συνάντησης και επικοινωνίας. Ενώ λοιπόν μέχρι πρόσφατα υπήρχε αδιαφορία και εγκατάλειψη, πλέον δίνεται νέα διάσταση στο δημόσιο χώρο και ενδιαφέρον στο τι γίνεται έξω από τα σπίτια. Βέβαια η μόνη δράση εκ μέρους της πολιτείας προς την κατεύθυνση αυτή είναι η διεξαγωγή αρχιτεκτονικών διαγωνισμών στις μεγαλύτερες πόλεις της Ελλάδας (Αθήνα χ4, Θεσσαλονίκη χ4, Ηράκλειο χ4). Από το 2010 λοιπόν έχουν ξεκινήσει διαγωνισμοί για την αναζήτηση προτάσεων και ιδεών για την ανάπτυξη προβληματικών σημείων σε κλίμακα γειτονιάς. Το θέμα τους είναι η ένωση τεσσάρων οικοδομικών τετραγώνων σε ένα μεγαλύτερο και η αξιοποίηση του «σταυρού», των ενδιάμεσων δηλαδή δρόμων, συνδυάζοντάς τους με υφιστάμενα κενά ή άλλους ακάλυπτους χώρους (Εικόνα 105). Ένα συμπιεσμένο αίθριο θα μπορούσε να πει κανείς με τον ελάχιστο δυνατό δημόσιο-υπαίθριο χώρο. Η κεντρική ιδέα στην οποία βασίζεται ο διαγωνισμός δεν ήταν καινούρια, αλλά είχε διατυπωθεί από τον Α. Τρίτση (1982) ως πρόταση για το σχεδιασμό του κέντρου μίας γειτονιάς.

Η δημιουργία λοιπόν ενός μεγαλύτερου οικοδομικού τετραγώνου θα επηρεάσει θετικά την Ελληνική πόλη με τα μικρά οικοδομικά τετράγωνα, το πυκνό δίκτυο δρόμων, τα στενά πεζοδρόμια και τους κατακερματισμένους χώρους πρασίνου, όσον αφορά το μικροκλίμα της, την ποιότητας ζωής, την εικόνα αλλά και τη λειτουργία του δημόσιου χώρου (Εικόνες 106, 107). Ειδικότερα, πέραν της αισθητικής αναβάθμισης και βελτίωσης, οι προτάσεις στοχεύουν στην κυκλοφοριακή εξυπηρέτηση των κατοίκων, στην απομάκρυνση του αυτοκινήτου και στην βελτίωση της ποιότητας ζωής (μείωση ρύπων, θορύβων, εξασφάλιση της προσβασιμότητας για ειδικές ομάδες και ΑΜΕΑ, βιοκλιματική προσέγγιση κ.λπ).



105

Η βασική ιδέα του διαγωνισμού είναι ο σταυρός που σχηματίζουν οι ενδιάμεσοι δρόμοι τεσσάρων οικοδομικών τετραγώνων, ο οποίος μετατρέπεται σε χώρο πρασίνου και αναψυχής.

106



107



106, 107

Πρόταση για τη δημιουργία ενοποίησης των κοινόχρηστων χώρων με τους ακάλυπτους χώρους, με φυτεύσεις αρωματικών, κηπευτικών, οπωροφόρων κá.

108, 109

Πρόταση για τη δημιουργία συνεχών δικτύων πεζών και πρασίνου μέσα στην πόλη.

110, 111

Πρόταση με βάση την λεγόμενη «πράσινη διάχυση» σε τρεις διαστάσεις (δάπεδα, μεσοτοιχίες και ταράτσες).

Σε πολλές από τις προτάσεις που κατατέθηκαν (αλλά παραδόξως μόνο σε μία από τις προτάσεις που βραβεύθηκαν) περιλαμβανόταν και η ενοποίηση και σύνδεση των ακάλυπτων χώρων, ενώ στις περισσότερες αξιοποιούνταν οι αδόμητοι χώροι. Σε κάθε περίπτωση, αν ένα τέτοιο μοντέλο ενοποίησης των οικοδομικών τετραγώνων και αξιοποίησης των εσωτερικών δρόμων ως κοινόχρηστων χώρων (Εικόνες 108, 109, 110, 111) εφαρμοζόταν συστηματικά, στην απλούστερη μορφή του, θα μπορούσε να αλλάξει ριζικά η φυσιογνωμία της ελληνικής πόλης. Μάλιστα, το γεγονός ότι θα μπορούσαν να υλοποιηθούν επεμβάσεις τέτοιας κλίμακας χωρίς να χρειαστούν απαλλοτριώσεις (αφού δεν εμπλέκονται ιδιοκτησίες, αλλά μόνο οι δρόμοι) διευκολύνει πολύ την κατάσταση.

108



109



110



111



Έτσι ενδεχομένως να αποτελεί μια πιο εύκολη πρακτική προς την αναβάθμιση των πυκνοκατοικημένων περιοχών σ ένα πρώτο επίπεδο, καθώς δεν εμπλέκει νομικά ή ιδιοκτησιακά θέματα μεταξύ των κατοίκων και πιθανώς να μπορεί να υλοποιηθεί πιο εύκολα χρονικά και οικονομικά. Δεν παύει όμως να είναι μια ενδιάμεση περίπτωση εξυγίανσης μόνο του

δημόσιου χώρου και όχι ουσιαστική βελτίωση του «εσωτερικού πυρήνα» της περιοχής κατοικίας. Έτσι αν το μοντέλο αυτό συνδυαζόταν και με την ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων θα είχαμε κατακόρυφη αύξηση του ποσοστού πρασίνου στην πόλη, με ευεργετικά αποτελέσματα τόσο στην ποιότητα του αστικού περιβάλλοντος όσο και στη βελτίωση της θερμικής άνεσης, την κυκλοφορία του αέρα μέσα στον αστικό ιστό και την καταπολέμηση της ρύπανσης (ηχητικής, ατμοσφαιρικής κα).

3.5 ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΕΝΟΠΙΩΣΗΣ ΑΚΑΛΥΠΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Οι ακάλυπτοι χώροι δέχτηκαν τις περισσότερες πιέσεις καταπάτησης και υποβάθμισης από οποιοδήποτε άλλο χώρο στην αστική οικοδομή. Παρά τις προσπάθειες των πρώτων Ειδικών Γενικών Οικοδομικών Κανονισμών, οι ακάλυπτοι χώροι των οικοπέδων δεν έλαβαν την προσοχή που τους αρμόζει και οδηγήθηκαν στο περιθώριο.

Ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός του 1985 προσπαθεί να επανεισαγάγει σκέψεις και προβληματισμούς γύρω από αυτό το θέμα μέσω δύο άρθρων, τα οποία ωστόσο δεν βρήκαν την αντίστοιχη ανταπόκριση. Η στροφή στον κοινωνικό σχεδιασμό, με πολλαπλά παραδείγματα από πολλές ευρωπαϊκές πόλεις και με αφορμή μια γενικότερη αίσθηση αλλαγής σε ένα μεγάλο φάσμα δράσεων, καθώς και το σε μεγάλο βαθμό ήδη επιβαρυνμένο αστικό περιβάλλον, ώθησαν στην εισαγωγή των εννοιών της παραχώρησης σε κοινή χρήση των ακάλυπτων χώρων με το άρθρο 12 και των ενεργών οικοδομικών τετραγώνων με το άρθρο 13.

Στο άρθρο 12 ως όργανο λήψης αποφάσεων ορίζεται η Γενική Συνέλευση των Ιδιοκτητών του οικοδομικού τετραγώνου που καθορίζει τους όρους συνένωσης και διαμόρφωσης των ακάλυπτων, ώστε να διασφαλίζεται η προσπέλαση σε αυτούς χωρίς να θίγονται τα δικαιώματα κυριότητας. Έπειτα, το άρθρο 13 για το ενεργό οικοδομικό τετράγωνο προέβλεπε μέσα από ειδικές διαδικασίες την ανάπτυξη υποβαθμισμένων και άλλων ειδικών περιπτώσεων οικοδομικών τετραγώνων. Ειδικότερα προβλεπόταν *«ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων, διάνοιξη στο ισόγειο των κτιρίων προσβάσεων από τους κοινόχρηστους χώρους στον ενοποιημένο ακάλυπτο χώρο του τετραγώνου, κατασκευή αίθουσας*

*κοινωνικών εκδηλώσεων, δημιουργία χώρων και εγκαταστάσεων κοινής χρήσης για την εξυπηρέτηση των κατοίκων του τετραγώνου, όπως κοινό λεβητοστάσιο κεντρικής θέρμανσης και χώρο απορριμμάτων, αναμόρφωση του δώματος και των όψεων των κτιρίων και γενικά επεμβάσεις που συμβάλλουν στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων».*²⁵

«Πιο πρόσφατα ο οικιστικός νόμος με τίτλο «Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των Πόλεων και Οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις», φιλοδοξεί να αποτελέσει ένα νέο ευέλικτο και αποτελεσματικό εργαλείο για την επέκταση, ανάπτυξη και γενικότερα αναβάθμιση και προστασία των πόλεων και οικισμών της χώρας».²⁶ Η καινοτομία του νόμου αυτού είναι η δημιουργία του πρώτου στην Ελλάδα θεσμικού πλαισίου για αναπλάσεις και αναμορφώσεις εντός σχεδίου υποβαθμισμένων περιοχών, πολεοδομικών ενοτήτων ή τμημάτων τους, οι οποίες χαρακτηρίζονται από προβληματικές πολεοδομικές συνθήκες. Για πρώτη φορά η κύρια έμφαση σε έναν οικιστικό νόμο μετατοπίζεται από τις επεκτάσεις σχεδίων πόλεως προς τη διαχείριση του σχεδιασμού στις περιοχές εντός σχεδίου με στόχο και κατεύθυνση την πολεοδομική και περιβαλλοντική τους αναβάθμιση.

Σήμερα, ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (ν.4067/2012) με το άρθρο 17 ρυθμίζει τις επιτρεπόμενες διαμορφώσεις και κατασκευές για τους ακάλυπτους χώρους, οι οποίες περιλαμβάνουν όλα εκείνα τα στοιχεία που συνθέτουν έναν κοινόχρηστο χώρο για δραστηριότητες ελεύθερου χρόνου, όπως διαμορφώσεις της φυσικής στάθμης του εδάφους, σκάλες, κεκλιμένα επίπεδα, πεζούλια, βεράντες, φυτεύσεις, πέργκολες με προσωρινά σκίαστρα, στοιχεία εξυπηρέτησης (πάγκοι, τραπέζια), άθλησης και παιχνιδότοπων, ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και πισίνες. Επιπλέον, στο άρθρο 33 ορίζεται ο τρόπος πληρωμής των αποζημιώσεων για αναγκαστικές απαλλοτριώσεις με συμμετοχή των

²⁵ Μπούτου – Λεμπέση Ε., Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός-Κωδικοποίηση και Ανάλυση, Δομική Ενημέρωση, Ειδική Έκδοση, Αθήνα, 2009.

²⁶ Α. Αραβαντινός, Πολεοδομικός σχεδιασμός- Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου, Αθήνα 2007, σελ. 125.

ιδιοκτητών των επωφελούμενων ακινήτων, ρύθμιση η οποία μπορεί να διευκολύνει πεζοδρομήσεις και διαμορφώσεις αδόμητων χώρων για την σύνδεση των κοινόχρηστων χώρων περισσότερων οικοδομικών τετραγώνων ώστε να δημιουργηθούν ευρύτερα δίκτυα υπαίθριων χώρων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Στις χώρες της Ευρώπης έχει διαμορφωθεί ένα ευρύ φάσμα σύνθεσης των φορέων που σχεδιάζουν, επιβλέπουν και υλοποιούν τις αναπλάσεις. Υπάρχει κατάλληλη ενημέρωση των πολιτών, προκειμένου να παίρνουν μέρος στην ανάπτυξη πρωτοβουλιών και να συμμετέχουν ουσιαστικά στην υλοποίηση των αναπλάσεων που αποσκοπούν στην αναβάθμιση της ποιότητας ζωής τους. Είναι ανεπτυγμένη λοιπόν η συλλογικότητα και κατά αυτόν τον τρόπο αποτυπώνεται η κυριαρχία του δημοσίου στο ιδιωτικό. Μέσα από αυτή τη σχέση, το πράσινο αποκτά καθοριστική σημασία, ενώ παράλληλα γίνεται αντιληπτή και η σημασία της ενοποίησης των υπαίθριων αστικών χώρων με τη δημιουργία δικτύων πρασίνου. Παρατηρούνται λοιπόν μεγάλα ποσοστά ελεύθερων χώρων που μαρτυρούν τον ορθό σχεδιασμό των ευρωπαϊκών πόλεων και το υψηλό βιοτικό επίπεδο των κατοίκων τους. Στο πλαίσιο έτσι των στρατηγικών για την αειφόρο ανάπτυξη των ευρωπαϊκών πόλεων μεγιστοποιείται το ενεργειακό όφελος και αναβαθμίζεται το αστικό περιβάλλον. Παρατηρείται μια κατεύθυνση προς το μοντέλο της συνεκτικής πόλης, όπου το αστικό πράσινο καλείται να ικανοποιήσει την ανάγκη για επαφή με τη φύση μέσα στην πόλη. Ειδικότερα στη κλίμακα του οικοδομικού τετραγώνου, προβλέπονται ενοποίηση και ανάπλαση των ακάλυπτων χώρων καθώς και άνοιγμα εσωτερικών στοών για την επικοινωνία με τους εξωτερικούς κοινόχρηστους χώρους. Επιπλέον με κατάλληλη διαμόρφωση των ιδιωτικών αδόμητων χώρων και μετατροπή τους σε ευχάριστους χώρους πρασίνου δημιουργούνται ποιοτικά αναβαθμισμένοι χώροι, με ποικιλία χρήσεων στον υφιστάμενο χώρο του ακάλυπτου. Έτσι ο αδόμητος χώρος στο εσωτερικό των οικοδομικών τετραγώνων διαμορφώνεται με τέτοιο τρόπο ώστε να αποκτά αρμόζουσα κλίμακα και να παίζει σημαντικό ρόλο μέσα στις ευρωπαϊκές πόλεις.

Τα παραδείγματα λοιπόν εφαρμογής ανάπλασης σε πόλεις της Ευρώπης αποτελούν σημαντική πηγή πληροφοριών τόσο για τις μεθόδους και την νομοθεσία, όσο και για το πρακτικό κομμάτι του έργου. Ενδεικτικό είναι το γεγονός ότι οι εφαρμογές αυτές έχουν δοκιμαστεί και βελτιωθεί με τον καιρό, σε αντίθεση με την Ελλάδα, όπου δεν υπάρχουν παραδείγματα παραχώρησης ακάλυπτων σε κοινή χρήση. Συνεπώς τα περισσότερα παραδείγματα στον ελληνικό χώρο περιορίζονται σε επίπεδο μελέτης ή ερευνητικών προγραμμάτων. Οι λόγοι για τους οποίους τα Εν.Ο.Τ. αποτελούν ως και σήμερα μόνο θεωρία στη χώρα μας είναι κυρίως η αδυναμία του θεσμικού πλαισίου αλλά και η έλλειψη πολιτικής βούλησης. Τα άρθρα 12, 13 του Γ.Ο.Κ. του 1985 έχουν παραμείνει ως είχαν από την

πρώτη τους εμφάνιση. Από μόνα τους παραμένουν αρκετά αδύνατα να επιληφθούν μεγαλύτερων διαδικασιών και να διαμορφώσουν ένα κλίμα ευρείας αλλαγής στο αστικό τοπίο, ενώ υπάρχει έλλειψη κινήτρων για τους ενδιαφερόμενους και έλλειψη ευελιξίας σε ευρύτερα και πολυπλοκότερα πολεοδομικά δεδομένα. Η γενικότητα και η ασάφεια της περιγραφής έχει οδηγήσει και σε καταστροφή του επιθυμητού χαρακτήρα σε διάφορες περιπτώσεις, όπως είναι το παράδειγμα του Δ. Ταύρου. Το μεγαλύτερο όμως πρόβλημα, στο οποίο οφείλεται η μη εφαρμογή εννοιών, όπως οι ενοποιήσεις ακάλυπτων χώρων στα Ο.Τ., είναι αδιαμφισβήτητο το ιδιοκτησιακό καθεστώς γης και οι ιδιομορφίες που παρουσιάζονται στον Ελληνικό χώρο. Η εικόνα κατακερματισμού της ιδιωτικής γης στις αστικές περιοχές και επομένως και της κατάτμησης των οικοπέδων σε μικρά σχετικά εμβαδά, επηρέασε το μέγεθος των οικοδομικών τετραγώνων. Έτσι οι ελληνικές πόλεις χαρακτηρίζονται από οικοδομικά τετράγωνα μεσαίου-μικρού μεγέθους σε σύγκριση με αυτά πολλών ευρωπαϊκών πόλεων όπου είναι μεγάλα και μπορούν να διαμορφώνουν ικανοποιητικούς ακάλυπτους. Επιπλέον η νοοτροπία των πολιτών όσον αφορά τις ιδιοκτησίες τους δεν βοηθά την ενοποίηση και τη διαμόρφωση ενός ενιαίου ακάλυπτου χώρου. Η εμμονή τους στον ιδιοκτησιακό κατακερματισμό μέσω αυθαίρετων προσθέσεων έγκειται στο γεγονός της φοβίας τους ότι θα χάσουν η γη τους είτε προς όφελος του γειτονικού ιδιοκτήτη είτε προς όφελος της Πολιτείας. Σε κάθε περίπτωση τα φαινόμενα της συγκεκριμένης φοβίας ισχυροποιούνται λόγω της άγνοιας που επικρατεί μεταξύ των πολιτών για το τι πραγματικά προβλέπεται σε αντίστοιχες περιπτώσεις αναπλάσεων και λόγω της έλλειψης ενημέρωσης. Επιπλέον τα Εν.Ο.Τ. και όλοι οι αντίστοιχοι χειρισμοί, στηρίζονται στις συμμετοχικές διαδικασίες. Σε αντίθεση με τις χώρες της δυτικής ευρώπης λοιπόν η ελληνική κοινωνία ελάχιστα έχει λειτουργήσει μέσω συμμετοχικών διαδικασιών, για την παραγωγή και τη διεκδίκηση οποιουδήποτε προϊόντος, ζητήματος και υπηρεσίας.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

A. ΒΙΒΛΙΑ

Ανδρικοπούλου Ε., Γιαννακού Α., Καυκαλάς Γ. Πιτσιάβα - Λατινοπούλου Μ., «Πόλη και πολεοδομικές πρακτικές για τη βιώσιμη ανάπτυξη», Αθήνα, εκδόσεις Κριτική, 2007

Αραβαντινός Α., Κοσμάκη Π., Υπαίθριοι χώροι στην πόλη, Θέματα ανάλυσης και πολεοδομικής οργάνωσης αστικών ελεύθερων χώρων και πρασίνου, Αθήνα, 1988

Αραβαντινός Α., Πολεοδομικός σχεδιασμός- Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου, Αθήνα 2007

Βλαστός Α., «Κυκλοφοριακός σχεδιασμός προς τη βιώσιμη πόλη» στο «Πολεοδομικός Σχεδιασμός: Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου», (Αραβαντινός Α., επιμ.), Αθήνα, εκδόσεις Συμμετρία, 1997

Καραδύμου – Γερολύμπου, Πολεοδομική επέμβαση σε περιοχή κατοικίας, στοιχεία για την εκπόνηση του σχεδίου, 1982

Καρύδης Δ., «Ανάγνωση Πολεοδομίας, Η κοινωνική σημασία των χωρικών μορφών», 1990

Κοσμάκη Π., Λιάπης Γ., Λουκόπουλος Δ., Ανάπλαση κεντρικών περιοχών κατοικίας: μελέτη περίπτωσης Κάτω Πατήσια, ΕΜΠ- Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας, 1992

Κουβέλης Κώστας, Οι επεμβάσεις οικιστικής ανάπτυξης της IBA στο Kreuzberg, Αρχιτεκτονικά Θέματα, 1988

Λουκόπουλος Δ., Πολύζος Π., Τούντα Φ., Δυνατότητες και προοπτικές των προγραμμάτων ανάπτυξης – Προτάσεις για ένα οργανωτικό σχήμα., Αθήνα 1990

Μπούτου – Λεμπέση Ε., Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός-Κωδικοποίηση και Ανάλυση, Δομική Ενημέρωση, Ειδική Έκδοση, Αθήνα, 2009

Νικόλαος Ροδολάκης, «Από την πολεοδομία – χωροταξία στην περιφερειακή ανάπτυξη», Εκδόσεις Δεδούση, Θεσσαλονίκη, 1997

Σήλια Νικολαΐδου, «Η κοινωνική οργάνωση του αστικού χώρου», Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα 1993

Τσέρτσος Σ., Ένα μέλλον για την Αθήνα. Σε αναζήτηση πολιτικών αστικής επανοργάνωσης του πολεοδομικού συγκροτήματος της πρωτεύουσας, Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα, 2003

Φιλίππιδης Δ., Για την ελληνική πόλη. Μεταπολεμική πορεία και μελλοντικές προοπτικές, Εκδόσεις Θεμέλιο, Αθήνα 1990

Χατζοπούλου Α., Νικολαΐδου Β, Στεφάνου. Ι., Αστική Ανάπλαση, Εκδόσεις Τ.Ε.Ε., Αθήνα 1995

Ψυχράμης Ιωάννης, Αστική ανάπτυξη στην Ελλάδα και Ε.Ε.: τάσεις και προοπτικές, 2011

Jenks M. and Dempsey N., Future Forms and Design for Sustainable Cities, Elsevier, Amsterdam-Boston-etc, 2005

Marshall Tim, Transforming Barcelona: the renewal of a European metropolis, 2004

Β. ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ

Ανδρεαδάκη-Χρονάκη Ελένη, «Η βιωσιμότητα του δομημένου χώρου», Αρχιτέκτονες, Περιοδικό του Σ.Α.Δ.Α.Σ-Π.Ε.Α, τεύχος 70, 2008

Λαγουδάκη Ελένη, «Η μεσαιωνική πόλη», δημοσίευση στο περιοδικό Επισκέπτης, 2006

Μπαμπάλου- Νουκάκη Μπούκη, Για τη συλλογική κατοικία στην πόλη, Αθήνα, 2003

Χριστοφιλόπουλος Δ., «*Η επίδραση του Μοντέρνου Κινήματος στον πολεοδομικό σχεδιασμό της χώρας*», δημοσίευση στην εφημερίδα Ελευθεροτυπία στις 27/11/2008

Frampton Kenneth, *Η εξέλιξη των ιδεών για την κατοικία: 1870-1970*, Αρχ. Θέματα, Αθήνα

Γ. ΣΠΟΥΔΑΣΤΙΚΕΣ ΔΙΑΛΙΑΞΕΙΣ – ΦΟΙΤΗΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ

Καραβία Ευαγγελία Π., *Αστικές αναπλάσεις υποβαθμισμένων περιοχών, Σημειώσεις μαθήματος*, 2006

Κοκαλάκη Χ. (2008), «*Η Συμβολή Των Ιδιωτικών Ακάλυπτων Χώρων Στη Βελτίωση Του Μικροκλίματος*», Διπλωματική Μεταπτυχιακή Εργασία Ε.Μ.Π., Αθήνα

Κοσμίδου Α., *Ανάκτηση του δημόσιου χώρου της πόλης – Ο ρόλος του οικοδομικού τετραγώνου*, Σπουδαστική εργασία Ε.Μ.Π., 2012

Κυριαζής Α., *Δυνατότητες αναβάθμισης του ιστού των ελληνικών αστικών κέντρων - Ο ρόλος του Ενεργού Οικοδομικού Τετραγώνου*, Διδακτορική διατριβή Α.Π.Θ., 2008

Μαρμαράς Εμμανουήλ Β., *Διδακτικές σημειώσεις μαθήματος Ιστορία της πόλης και της Πολεοδομίας*, 2011

Μοσχίδου Α., *Η αστική ανάπτυξη στον ευρωπαϊκό και ελληνικό χώρο – Παραδείγματα του ιστορικού κέντρου της Αθήνας*, Διπλωματική εργασία Ε.Μ.Π., 2011

Τσαφούλιας Θεόδωρος, *Η αστική πολυκατοικία σε εξέλιξη*, Διάλεξη ΕΜΠ, 2008

ΠΗΓΕΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

1. http://en.wikipedia.org/wiki/File:Ginza_area_at_dusk_from_Tokyo_Tower.jpg.
2. <http://blog.heartland.org/2014/04/largest-world-cities-2014/>.
3. Λάββας Γ., (2002), «*Επίτομη ιστορία της αρχιτεκτονική*», Θεσσαλονίκη, εκδόσεις University Studio Press, σ. 79
4. Διδακτικές σημειώσεις μαθήματος Ιστορία της πόλης και της Πολεοδομίας, 2011.
5. <http://imgkid.com/timgad-plan.shtml>.
6. <http://www.hippodamos.edu.gr/images/topogr.Pompee.jpg>.
7. <http://www.historiasiglo20.org/MECBC/images/medieval%20city.jpg>.
8. <http://www.arch.umd.edu/Faculty/GFrancescato/Papers/Edinburgh.html>
9. <http://melkot.com/mechanics/bologna-aerial.jpg>.
10. <http://bss.sfsu.edu/guo/geog%20432/Articles/GoodMECitiesPaper.pdf>.
11. <http://en.wikipedia.org/wiki/Palmanova>.
12. Έννοιες της αστικής ανάλυσης και κατανόηση του χώρου II, 2009.
13. Νικόλαος Ροδολάκης, «*Από την πολεοδομία – χωροταξία στην περιφερειακή ανάπτυξη*», Εκδόσεις Δεδούση, Θεσσαλονίκη 1997, σελ. 37.
14. Διδακτικές σημειώσεις μαθήματος Ιστορία της πόλης και της Πολεοδομίας, 2011.
15. http://en.wikipedia.org/wiki/Royal_Saltworks_at_Arc-et-Senans.
16. <http://www.arch.umd.edu/Faculty/GFrancescato/Papers/Edinburgh.html>.
17. <http://www.arch.umd.edu/Faculty/GFrancescato/Papers/Edinburgh.html>.
18. <http://bss.sfsu.edu/guo/geog%20432/Articles/GoodMECitiesPaper.pdf>.
19. http://wikimapia.org/11208712/el/Εμπορικός_Πεζόδρομος-Ερμού .
20. Πράσινο και ελεύθεροι χώροι στην πόλη, 2010.
21. Δυνατότητες αναβάθμισης του ιστού των ελληνικών αστικών κέντρων και ο ρόλος του ενεργού οικοδομικού τετραγώνου, 2008.
22. Πράσινο και ελεύθεροι χώροι στην πόλη, 2010.
23. Πράσινο και ελεύθεροι χώροι στην πόλη, 2010.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

- 24, 25, 26.** Google Earth.

- 27.** Δυνατότητες αναβάθμισης του ιστού των ελληνικών αστικών κέντρων – Ο ρόλος του οικοδομικού τετραγώνου, 2008.
- 28, 29, 30.** Αραβαντινός, Πολεοδομικός σχεδιασμός – Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου, 2007.
- 31, 32.** Κινηματογραφική ταινία Der Himmel uber Berlin, Wim Wenders, 1954.
- 33.** Αραβαντινός, 1997, σ.375.
- 34, 35, 36, 37.** Google Earth.
- 38.** Δυνατότητες αναβάθμισης του ιστού των ελληνικών αστικών κέντρων – Ο ρόλος του οικοδομικού τετραγώνου, 2008.
- 39, 40.** Google Earth.
- 41.** http://es.wikipedia.org/wiki/Plan_Cerd%C3%A1.
- 42.** <http://densityatlas.org/casestudies/profile.php?id=92>.
- 43, 44, 45, 46, 47.** Google Earth
- 48.** <http://egretwest.com/projects/homes/greenwich-millennium-village-2/>.
- 49.** http://www.jesticowhiles.com/data/projects/2368/project_2368.pdf.
- 50,51.** <http://heinewelt.de/?portfolio=greenwich-millennium-village>.
- 52, 53, 54, 55.** Αραβαντινός, 2007, σ.418.
- 56, 57.** <http://behnisch.com/projects/184>.
- 58.** Google Earth.
- 59, 60.** Για την συλλογική κατοικία στην πόλη, 2003, σ. 50.
- 61, 62.** Για την συλλογική κατοικία στην πόλη, 2003, σ. 53.
- 63, 64.** Adamstown street design guide, South Dublin County Council.
- 65, 66.** <http://omparchitects.com/en/projects/adamstown-square-3/>.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

- 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73.** Τα νέα αστικά τοπία και η ελληνική πόλη, 2006.
- 74.** Αραβαντινός, 2007, σελ.437.
- 75.** Αραβαντινός, 2007, σελ.345.
- 76.** Bing Maps.
- 77, 78, 79.** Αραβαντινός, 2007, σ.427.
- 80.** Bing Maps.
- 81, 82, 83.** Αραβαντινός, 2007, σ.430.
- 84, 85.** Ανάπλαση κεντρικών περιοχών κατοικίας, 1990-92.
- 86, 87, 88, 89.** Μελέτη Κάτω Πατήσια, ΕΜΠ, 1992.
- 90.** Αραβαντινός, 1997, σελ. 438.
- 91.** Google Earth.
- 92, 93.** Τ.Ε.Ε., Τμήμα Ηπείρου.

- 94.** Google Earth.
- 95, 96.** Ανδρεαδάκη, 1990.
- 97.** Καυκούλα, 2002, σελ. 37.
- 98.** Bing Maps.
- 99, 100.** Αραβαντινός 1997, σελ. 434.
- 101, 102, 103, 104.** Δυνατότητες και προοπτικές των προγραμμάτων ανάπλασης - Προτάσεις για ένα νέο οργανωτικό σχήμα, 1990.
- 105.** Η Πόλη που μου αρέσει..., Βασίλης Αυλωνίτης, <http://kinisikorinthos.blogspot.gr/>.
- 106, 107, 108, 109.** Α. Πολυζωίδης, Α. Μ. Πέτσιου, 4ο βραβείο Αθήνα Χ 4
- 110, 111.** Ανδριάννα Λίμπα και Παναγιώτα Μουρατίδου, 2^ο βραβείο Θεσσαλονίκης Χ4