

**Από την «ανακαίνιση διαμερίσματος» στην «ανακαίνιση πόλης»  
Πρόταση συνεταιριστικής οικιστικής ανάπτυξης παρηκμασμένων γειτονιών**

**A. ΤΑ ΦΡΟΝΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ**

1. Η τραυματική διαδικασία φθοροποιών μετασχηματισμών που εξελίσσεται για πάνω από τριάντα χρόνια (με άδηλη έκβαση) σε δορυφορικές περιοχές του Αθηναϊκού κέντρου –Αχαρνών, Πατήσια-, τις έχει καταστήσει αντιπροσωπευτικούς δείκτες της πολύπλοκης παρακμής του (παραγωγικής, κοινωνικής, πολιτισμικής, φυσιογνωμικής, οικιστικής, χωροταξικής, περιβαλλοντικής). Τα εκρηκτικά ελλείμματα –ποσοτικά και ποιοτικά- που ολοένα συσσωρεύονται και ρημάζουν την αστική διαβίωση στις γειτονιές αυτές, προκαλούν εύλογη ανησυχία για τη μοίρα αναρίθμητων στριμωγμένων πολυκατοικιών του '60 που, ανέμελα κατασκευασμένες, πρόωρα γερασμένες και σταθερά απαξιούμενες, άδειασαν προ πολλού από τα γενεσιουργά τους αίτια, δηλαδή την μικροαστική οικογένεια και το κοινωνικό μοντέλο της.
2. Πρόσφατες –αποσπασματικές και αλυσιτελείς- απόπειρες απαντήσεων στα ερωτήματα αυτά από κρατούσες πρακτικές αστικής διαχείρισης συνοψίζονται σε δύο κατηγορίες: Αφενός, «νέο-αστικοί» εξευγενισμοί<sup>1</sup> με χροιά ήπιων και εντοπισμένων «ενέσεων εξωραϊσμού». Αφετέρου, μεγαλόσχημα projects-χρησμοί<sup>2</sup>, υπόσχονται ριζική άρση του ασφυκτικού αδιεξόδου. Κομίζουν εισαγόμενη «καινοτομία», υποκρύπτουν μονοπωλιακή σπέκουλα μακράς πνοής και προϋποθέτουν, για την βίαιη «ανάπτυξη» και μετάλλαξη του τεράστιου αυτού προβληματικού κτισμένου αποθέματος, την ολοκληρωτική του έκλειψη και μεταγωγή σε *tabula rasa*.
3. Στον αντίποδα τέτοιων «καινοτομιών», η παρουσιαζόμενη πρόταση<sup>3</sup> στρέφεται κατεξοχήν στα φαινόμενα των επίμαχων, τραυματισμένων αστικών τομέων. Λογαριάζει τη δαπάνη κατασκευής τους. Εντοπίζει, στις ρικνώσεις τους, την ουσία της κατοίκησης ως καθ' ἑξίν ηθική και αισθητική κουλτούρα, άρρηκτα δεμένη με τον τόπο. Διακρίνει νύξεις δυνατοτήτων οικιστικής μετεξέλιξης στην αμοιβαιότητα της χωρικής μορφής και των περιεχόμενων ανθρώπινων σχέσεων. Διαπιστώνει σε αυτήν ακριβώς τη μορφή μέρος, όχι μόνο του προβλήματος, αλλά και της λύσης. Μετρά τους παραπαίοντες τρόπους κατοίκησης του τόπου και, από την «ασχήμια» της καθημερινότητας, αντλεί «κλειδιά» μιας συστηματικής αναμόρφωσης των αστικών εξελίξεων «από τα κάτω». Προσβλέπει στη διάχυση οικονομίας μικρής κλίμακας και στην περιβαλλοντικά λογισμένη ανακύκλωση της πόλης. Στην «ανακαίνισή» της, με συνέχεια, περιεκτικότητα, συλλογικότητα, οργανικά, έλλογα, έντεχνα. Αντί λοιπόν «μεταθανάτων» υποκαταστάσεων, ανιχνεύει δυνατότητες χειρουργικής ανάπτυξης της Αθηναϊκής παρακμής «εν ζωή», σε 4 βήματα επαναπροσέγγισης της κατοίκησης.

**B. ΟΥΔΕΤΕΡΗ ΕΜΠΕΙΡΙΑ ΣΤΗ ΔΙΣΥΠΟΣΤΑΤΗ ΠΟΛΗ**

4. Στο **1<sup>ο</sup> ΒΗΜΑ**, η ανίχνευση, περιηγούμενη πυκνές πλοκές χώρων και συμπεριφορών [*...ακούει περιοίκους πίσω από κλειστές πόρτες και μεσοτοιχίες, (ενοχλείται που τους ακούει ή που δεν τους βλέπει);· παρακολουθεί τη ζωή σε ακάλυπτους, φωταγωγούς και μπαλκόνια· αποστρέφει ασυναίσθητα το βλέμμα από το πλήθος στο μετρό, ή από το παρόδιο ισόγειο παράθυρο (ανεπιθύμητο ή απαγορευμένο);· μετρά αμήχανα την πόλη σε ορόφους για να γεμίσει το χρόνο στο ασανσέρ· συγκρίνει το βάδισμα με την πλάκα πεζοδρομίου...]* έρχεται αντιμέτωπη με την αφκισιόδωτη πραγματικότητα του τόπου, απρόσφορη (ακόμη...<sup>4</sup>) σε «φαντασιακές επενδύσεις». Φτιαγμένη από τυπική επανάληψη και αμεσότητα αναγκών, η επικράτεια αυτή των «ουδέτερων» βιωμάτων της καθημερινής συνήθειας<sup>5</sup> ξεδιπλώνει -στις αισθήσεις- ακατέργαστα ποιοτικά γνωρίσματα του χώρου ως απόηχους της ποσοτικής του πρόσληψης. Ταυτοχρόνως, αναδεικνύει τον σκληρό πυρήνα της αστικής ιδεολογίας, την μικρή οριζόντια ιδιοκτησία της ταπεινής αλλά κυρίαρχης αντιπαροχής. Αυτή, στέγασε πολλούς σε περιορισμένο χώρο στοιβάζοντάς τους σε μικρά, τυπικά μερίδια. Οι «νομοτέλειες» της (εξάντληση «τετραγωνικών», κάλυψης και ύψους) ανακαθόρισαν εκ βάθρων το έδαφος και τη χωρική τυπολογία

<sup>1</sup> «ΑθήναΧ4», πράσινες ταράτσες, A.A.Odds, Ολίαςρος, νοσταλγικός Βατόπουλος & «Atenistas»

<sup>2</sup> λ.χ. Rethink Athens, malls, Πληθοδομές, ΝΟΚ, ΤΟΚΙ

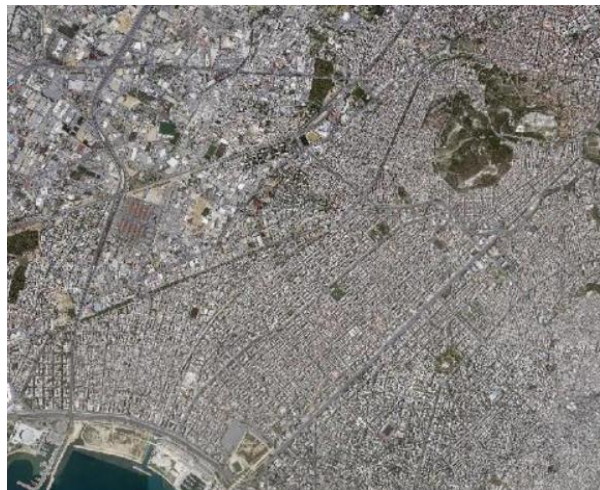
<sup>3</sup> Αλβανούδης+Βαρκαρόλης+Ελευθεριάδης/Αγγελάκος/Βουλγαρίδου+Δώδου+Φιλιππίδου/Ιωσάφατ+Σιτζόγλου+Τσιρέκα/ Ζάρμπου+Κεχαγιά+Πινακά/Τσατλίδου/Πρωτοπαπάς+Σπύρου+Τσιμπούρης

<sup>4</sup> Reactivate Athens

<sup>5</sup> Σ. Σταυρίδης, «Η Συμβολική Σχέση με το Χώρο»

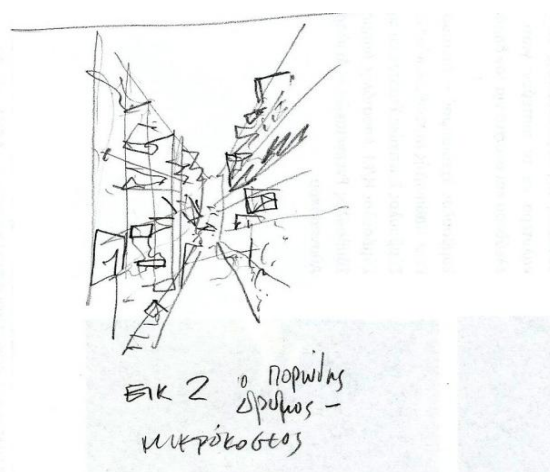
της πόλης και, βεβαίως, τις –συμφυείς- καταστατικές συνήθειες (την «ουδέτερη εμπειρία») των κατοίκων της.

5. Στο **2<sup>ο</sup> ΒΗΜΑ** της, η ανίχνευση διακρίνει, ως συνέπειες της κοσμογονίας της αντιπαροχής, συμπτώματα ιδιόρρυθμου διπολισμού. Ενώ, μακροσκοπικά, η πόλη μορφώνει ομοιογενή χαρακτήρα τεράστιας χαρακωμένης οικοδομικής πλάκας, ή «δεύτερης εδαφικής στοιβάδας» -αποτέλεσμα του πολλαπλασιασμού του αστικού πεδίου επί όσους τυπικούς ορόφους επέτρεψαν ο στοιχειώδης φωτισμός και αερισμός του δρόμου- (Εικ1),



εκεί χαμηλά, αίφνης, ο χαρακτήρας διαφοροποιείται εντελώς: Κάθε λογής ανοίγματα, μπαλκονάκια, μπουγάδες, σκαλιά προς το ημιυπόγειο, μαρτυρούν την υπερένταση της πυκνής δόμησης. Οπουδήποτε, μέσα σ' αυτό το στριμωγμένο σε μια όψη πορώδες περιβάλλον, μοιάζει να χωράει ένα ακόμα σπίτι, ένα ακόμα μαγαζί... (Εικ2). Υπερβαίνοντας<sup>6</sup> το status απλής μονάδας μέτρησης χώρου ή κέρδους, η στρεβλή, αποξενωτική, αντιπεριβαλλοντική και οικονομική αντιπαροχή απελευθέρωσε *ad hoc* απροσδόκητες δυνατότητες ετερογένειας, ποικιλομορφίας και πλούσιων μα ασυνάρτητων εναλλαγών χωρικής λεπτομέρειας στη μικρή κλίμακα του αστικού χώρου.

Το αβυσσαλέο έλλειμμα σχέσης ανάμεσα στην ισόμορφη μακροσκοπική άνωθεν θεώρηση της πόλης και στην ποικιλόμορφη μικροσκοπική έσωθεν εμπειρία του δρόμου της, δηλαδή η παντελής έλλειψη ενδιάμεσων «χωρικών δόμων» ή μεγεθών<sup>7</sup>, συνιστά την σχάση της σε δύο μη γεφυρώσιμους αντίποδες. Την σχάση αυτή αντανακλά μια δεύτερη έκφανση διπολισμού, φωλιασμένη στη «σκοτεινιά» των (Εικ3α/β/γ/δ/ε). Μίξερ κλιμακοστάσια που κουτρουβαλούν στο δρόμο· φωταγωγοί βρωμεροί ή αυθαίρετα κλεισμένοι επειδή προβλέφθηκαν αποσπασματικά, μικροί και μεμονωμένοι· ακάλυπτοι μόνο για μπουγάδα επειδή είναι συνονθυλεύματα πολλών φωταγωγών (αντί για κοινή αυλή)· διαχωρισμένα μπαλκόνια που «δροσίζουν» άλλο τόσο πνιγηρά όσο «εξυπηρετούν» τα Ι.Χ. όταν, με μόνον επιβάτη τον οδηγό, μπλοκάρουν τους δρόμους.



<sup>6</sup> Υπαίτια γι' αυτή την περιεργή υπέρβαση μάλλον είναι η .....ή αρχή του LC. Πλειάδα διατάξεων σε ουδέτερο πλαίσιο... Plan Obus

<sup>7</sup> Ο Rudolf Arnheim αποδίδει την αίσθηση του κενού στην απουσία σχέσεων έλξης και άπωσης. Ορίζει το κοινωνικό του ισοδύναμο, την εγκατάλειψη, ως «έλλειψη εξωτερικού προσδιορισμού που καταστρέφει την εσωτερική αίσθηση ταυτότητας».





Σκοτεινιά σύμφυτη με την κατήφεια της εγωκεντρικής εξασφάλισης, με παραθετικές και αποσπασματικές λογικές συμβολαίων, νομοθεσιών και κανονισμών<sup>8</sup>, με την οικιστική και ιδεολογική καχεξία που θεμελιώθηκε στρεβλά σε ισοπεδωτικές εξισώσεις: ιδιωτικότητα=ιδιοκτησία, κατοικείν=κατέχειν, προσωπικός χώρος<sup>9</sup>=απομόνωση. Αυτές εγκλωβίζουν το σπίτι σε διττή αδυναμία, αυτοκαθορισμού (μικραίνουντάς το πολύ) και συσχετισμού με τα γύρω (κλείνουντάς το πολύ). Το καταδικάζουν σε εκμηδενισμό από την περιβάλλουσα μάζα της πόλης-πλάκας. Και, αντιστοίχως, εκκολάπτουν παραδοξότητες όπως παράλληλη αύξηση «αστικής πυκνότητας» και «αποξένωσης» ή, ακόμη, «πληθωρικής ετερογένειας» και «υποβάθμισης». Άλλωστε, εμπόδιο στο γκρέμισμα ενός μαντρότοιχου και μοίρασμα του κήπου με το γείτονα δεν είναι τα «χιλιοστά», αλλά η αδράνεια.

#### Γ. ΣΤΟΙΧΕΙΩΔΕΙΣ ΜΟΡΦΕΣ ΑΝΟΙΧΤΗΣ ΠΟΛΗΣ – ΧΩΡΙΚΕΣ ΣΧΕΣΕΙΣ «in vivo»

Στην περιοχή του Αγίου Παντελεήμονα –πεδίο ανίχνευσης των προαναφερθέντων-, οι βιοτικές ανάγκες επιτάσσουν επινοητικές τακτικές αντιμετώπισης. Επιδιώξεις και κατοχυρώσεις εδαφοκυριαρχίας, καταλήψεις ή εγκαταλείψεις, ιδιοποιήσεις δημόσιου χώρου, στήνουν ετερόκλητα, περιστασιακά, μεταλλασσόμενα «αστικά επεισόδια». Συγκροτούν θέματα και όρια άυλα, αντιληπτά μέσω αισθημάτων φόβου, ανασφάλειας, αποστροφής, οικειότητας. Συνθέτουν ένα πλέγμα εναλλασσόμενων δυνάμεων, ενεργών τόσο στο κοινωνικό όσο και στο χτισμένο περιβάλλον. Αλληλεπιδρούν εντατικά με

ιδιάζοντα επιτόπια γνωρίσματα της αστικής μορφής, τα λανθάνοντα χαρακτηριστικά «ανοιχτής πόλης»<sup>10</sup>.

<sup>8</sup> Παρά κάποια περιστασιακά, εκ των υστέρων, αντίδοτα, π.χ., «Ενεργό Ο.Τ.», ΓΟΚ '85

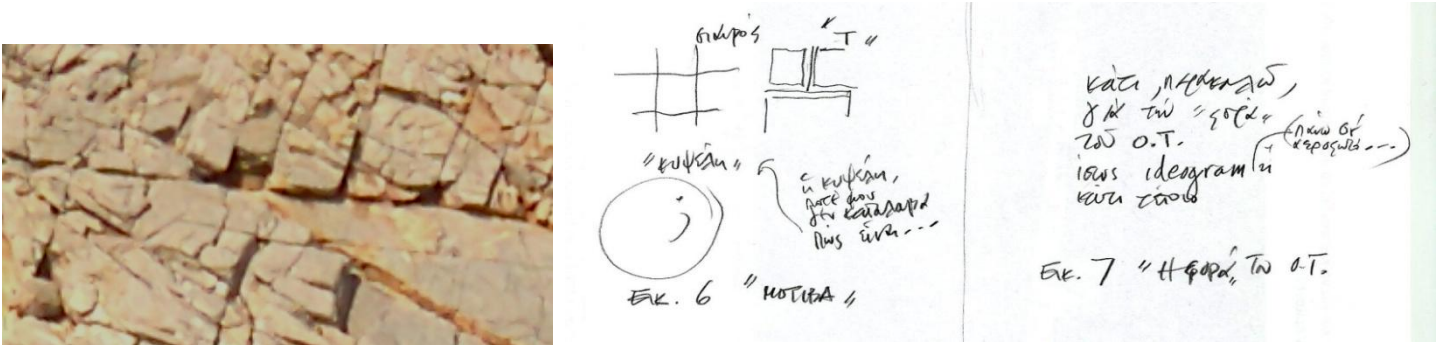
<sup>9</sup> Wallace Smith, «Housing»

<sup>10</sup> Umberto Eco, «Opera aperta» και Anderson

6. Το **3<sup>ο</sup> ΒΗΜΑ** τα αποκαλύπτει σταδιακά: Επιστρατεύοντας αναλογικές σχέσεις «προβαλλόμενου στοιχείου-φόντου ή πλήρους-κενού»<sup>11</sup> (Εικ4), προσλαμβάνει και καταγράφει αφαιρετικά τοπολογικές εκδοχές ομοιοτήτων και ετεροτήτων, εμφανών τόσο στις δεσπόμενες διατάξεις όσο και στα παρακλάδια της χωρικής συγκρότησης.



Στα οικοδομικά τετράγωνα, θραύσματα της πόλης-πλάκας από την επίδραση του ρυμοτομικού ιστού (Εικ5), ανιχνεύεται μια γενεαλογία γεωμετρικών και τοπολογικών γνωρισμάτων οφειλόμενων στο συνδυασμό δύο τάξεων ρυμοτομίας: Αφενός, λιγροστοί εξωστρεφείς δρόμοι κεντρικών χρήσεων διασχίζουν διαμπερώς την περιοχή με κατεύθυνση Α-Δ. Αφετέρου, πυκνό εσωστρεφές δίκτυο μικρότερων ενδιάμεσων δρόμων (εσώδρομων), εκτεινόμενων και κατά τις δύο κατευθύνσεις, χαράσσει τυπικά μοτίβα «σταυρού», «Ζ» και «Τ» (Εικ6).



Για κάθε Ο.Τ., ο οικείος βαθμός εσωστρέφειας/εξωστρέφειας ορίζεται, καταρχήν, από τη θέση του στο ρυμοτομικό πλέγμα. Εμπλουτίζεται όμως, καθώς το σχήμα (επίμηκες ή τετράγωνο), ο προσανατολισμός και η ποικιλία μοτίβων που άπτονται της περιμέτρου του στοιχειοθετούν αντιστοίχως πρόσθετες προϋποθέσεις ετερογένειας, δηλωτικές μιας διακριτής φοράς του ή, αλλιώς, «συμπεριφοράς» του ως προς τον ιστό (Εικ7).

Ισομεγέθη Ο.Τ. με διαφορετικές φορές. Παραδείγματα από: Παρίσι



Αμμάν



Πόλη Μεξικού



Αθήνα



<sup>11</sup> Gestalt, «στοιχειώδης μορφή» ??? πρώτα προσλαμβάνονται τα γενικά χωρικά γνωρίσματα και ακολουθούν, βαθμιαία, τα ημιτόνια

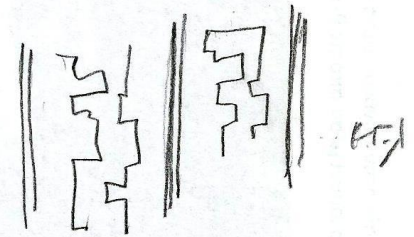




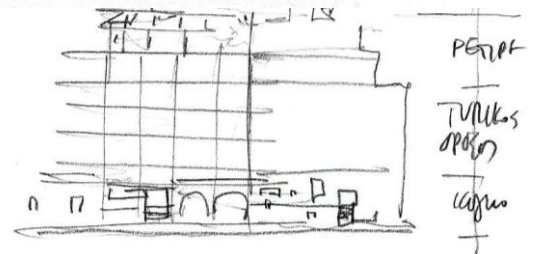
Αυτή, διαρθρωνόμενη περαιτέρω από τις εκδοχές ρυθμού, χρήσης, κτιριακού τύπου, ύψους, πυκνότητας, παλαιότητας, μετέχει ενός εναλλασσόμενου αντιληπτικού ψηφιδωτού όπου οι διαρκείς μεταβολές της μορφής και της κατοίκησης σε κάθε γωνία και μέτωπο, καθώς και πολλαπλά περιστατικά ανεξέλεγκτης όσμωσης του ιδιωτικού κόσμου και της δημόσιας επικράτειας, προξενούν την αίσθηση λανθάνουσας εξωστρέφειας ή «κινητικότητας» του αστικού πεδίου (Εικ8). Αίσθηση προσαυξανόμενη, εξαιτίας του ουδέτερου συνεχούς οικοδομικού συστήματος (αντικριστά, αδιάσπαστα, ομοιόμορφα μέτωπα), όπου η οποιαδήποτε τυχόν ασυνέχεια, προκαλεί προσοχή, παράγει ετερογένεια, προσθέτει νοήματα (αντίθεση ιχνών φύσης στο τεχνητό περιβάλλον, κτιριολογικές εξαιρέσεις, μεμονωμένες χρήσεις που αντικρούουν ή συμπληρώνουν την περιβάλλουσα κανονικότητα). Η ομοιομορφία περισσότερο αναδεικνύει την ετερότητα παρά την καταπνίγει.

7. Ειδικότερες τυπικές εναλλαγές χωρικών οργανωτικών συνθηκών εγγράφονται -ωσάν σ' έναν ιδεατό «χωροκάναβο "in vivo"»- στον μικρόκοσμο των Ο.Τ. Οριζοντίως, ανιχνεύονται ως διαδοχικά κύματα πλήρους/κενού, που χωρίζουν το Ο.Τ. σε «εσωτερική» (ακάλυπτος χώρος) και «εξωτερική» περιοχή (μέτωπα δρόμου). Διαφέρουν ουσιαστικά κατά τα περιμετρικά όρια και το ύψος των όψεών τους, αποδίδοντας, αντιστοίχως, πρισματική και γραμμική δομή (Εικ9). Κατακορύφως, η διάστρωση της χτισμένης μάζας ταξινομεί τη μικροκλίμακα της κατοίκησης σε οριζόντιες ζώνες ομαδοποιημένων επιπέδων, καθ' υπαγόρευση της επίπεδης γεωμορφολογίας και του «συντακτικού» της αντιπαροχής (στερεότυπες επιλογές στη σύλληψη και την κατασκευή της πολυκατοικίας -μεγέθη, ύψη, διαστύλωση-, απαρέγκλιτοι κανονισμοί) (Εικ10). Κυρίαρχη συνθήκη στα παραπάνω, είναι η ποικιλία επαφών, άμεσων, εντατικών, συχνά ανεπιθύμητων και -οπωσδήποτε- αναξιοποίητων (στενοί δρόμοι, μόνιμα κατεβασμένες τέντες, απόλυτο όριο δημόσιου-ιδιωτικού στην ισόγεια κατοικία, πλήρης στεγανότητα μεταξύ διαφορετικών ορόφων, λανθάνουσες οριζόντιες σχέσεις αποκλειόμενες από τις μεσοτοιχίες). Συνθήκη υπονομευτική των βλέψεων που εξέθρεψε το στρεβλό σφιχταγκάλιασμα (εξίσωση) ιδιοκτησίας-ιδιωτικότητας. Τελικά, η ιδιοκτησία δεν οδηγεί στην ιδιωτικότητα. Την καταπνίγει (Εικ11).

8. Το μπαλκόνι-προέκταση του σπιτιού, που κλείνει με τέντες (ή τζάμια αν είναι αρκετά ψηλά ώστε να μη φαίνεται) και που, άλλοτε ως όγκος, άλλοτε ως επίπεδο, μεταβάλλει μεγέθη, αποστάσεις και αναλογίες στην μικροκλίμακα του αστικού τοπίου· μια ξαφνική διεκδίκηση χώρου, που ανατρέπει τα όρια δημόσιου-ιδιωτικού· η εγκατάλειψη και η φθορά, που τροποποιούν αναλογίες πλήρους-κενού· μια αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, που ερημώνει τον δρόμο, ή αναστατώνει τον ακάλυπτο, αντιστρέφοντας τη «φορά» ολόκληρου του Ο.Τ:



Εικ 9 Η οριζόντια εξέλιξη των ιδεών χωροκάναβου



Εικ 10 Η κατακόρυφη εξέλιξη των ιδεών χωροκάναβου



Όλες τούτες οι δυνάμεις χωρικού ανασχηματισμού και οι αντίστοιχες συμπεριφορές-ανθρώπινες σχέσεις, βρίσκονται σε διαρκή –απτική και βιωματική- αμοιβαιότητα, στην οποία οφείλεται ο ιδιαίτερα έντονος οργανικός χαρακτήρας –παρόλη την απελπιστική του υποβάθμιση- του αστικού εδάφους στον Άγιο Παντελεήμονα.

9. Στα τρία βήματα ως εδώ, ανιχνεύθηκε η ουδέτερη εμπειρία στην πόλη της αντιπαροχής · η τελευταία παραλληλίσθηκε με ένα νέο αστικό έδαφος, που μετέρχεται διπολικών χαρακτήρων · εντοπίσθηκαν, στο έδαφος αυτό, χαρακτηριστικά «ανοιχτής πόλης», με εργαλεία τόσο αντιληπτικά (στοιχειώδης μορφή) όσο και αναλυτικά (ιδεατός χωροκάναβος “in vino”) · καταγράφηκε η εντατική αλληλεπίδραση χωρικών μορφών και κοινωνικών σχέσεων. Βήματα προπαρασκευαστικά μιας μεθόδευσης «χειρουργικών» ανατάξεων του αστικού τοπίου, η εμβέλεια της οποίας ξεπερνά τον Άγιο Παντελεήμονα –κατεξοχήν σταυροδρόμι επείγουσας αναγκαιότητας και πρόκλησης για δομική ανασυγκρότηση της κατοίκησης- και μπορεί να γενικευθεί, «in vitro», για δύο λόγους. Πρώτον, διότι το σύνολο σχεδόν του Αθηναϊκού αστικού εδάφους προσομοιάζει μορφολογικά στο αντιπροσωπευτικό αυτό πεδίο δοκιμής · και δεύτερον, διότι όσα όρια, εγγύτητες, γειτνιάσεις, επαφές ήδη ανιχνεύθηκαν , άπτονται ενός πρωταρχικού και καθολικού προτάγματος: «Συνύπαρξη στην πόλη». Η εκπλήρωσή του, όπως φάνηκε, προσκρούει στη στρεβλή ταύτιση ιδιωτικότητας και φυσικών ορίων του σπιτιού, εν πολλοίς οφειλόμενη στην –επίσης στρεβλή- απουσία σχέσεων χωρικής συνέχειας μεταξύ του ετερογενούς μικρόκοσμου και του ισομορφικού μακρόκοσμου της πόλης. Μοναδικό έναυσμα για την αντίκρουση τούτων των στρεβλώσεων είναι η στοιχειώδης αλλά ανεκπλήρωτη προσδοκία των στοιβαγμένων κατοίκων της αστικής πλάκας, για ευρυχωρία, φωτεινότητα, κίνηση του αέρα, πολυμερή και συλλογική λειτουργικότητα. Η ευόδωση αυτής της προσδοκίας προϋποθέτει, αρχικά, την κατοίκηση σε «ανοιχτό σπίτι» -που περισσότερο επιτρέπει παρά αποκλείει- και, ακολούθως, τη συμμετοχική πρόσκτηση και κατεργασία των κατάλληλων υποδοχέων του, δηλαδή εστιακών μορφών χωρικής συγκρότησης. Πρόκειται για την κατεργασία μιας νέας, ενδιάμεσης βαθμίδας χωρικής συνέχειας στο αστικό έδαφος. Η πραγματοποίησή της –ως μαζική λύση σε κοινό πρόβλημα- προλειαίνει εκδοχές συνύπαρξης στη διαβίωση και επιχειρείται μέσα από την ανασύνθεση της χωρικής λεπτομέρειας στη μορφή και γεωμετρία του Ο.Τ. Το καταληκτικό **4<sup>ο</sup> ΒΗΜΑ** της πρότασης, διερευνά το πλέγμα στόχων, τρόπων, συστατικών στοιχείων και συνθετικών εργαλείων εμπλεκόμενων στην κατεργασία των εστιακών συγκροτήσεων, δηλαδή τις προσήκουσες μορφές μιας τέτοιας κατοίκησης (και, βεβαίως, τις προϋποθέσεις βιώσιμης επίτευξής τους).

#### **Δ. ΜΟΡΦΕΣ ΑΝΟΙΧΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΗΣΗΣ – ΔΥΝΑΜΙΚΗ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΩΝ «in vitro»**

10. Οι εστιακές συγκροτήσεις, –καταλύτες ανακαθορισμού της κατοίκησης-, συνιστούν μέσα αστικού (μετα)σχηματισμού. Συμβάλλουν στη μεταγωγή της αστικής φαινομενικής ουδετερότητας, από την υφιστάμενη πνιγηρότητά της, σε μια νέα, δυναμική ισορροπία «ανοιχτής χωρικότητας». Η σύνθεσή της συναρτάται με τον αυτοκαθορισμό του σπιτιού, υποκείμενο στην ορθή κατεργασία της συνισταμένης δύο αντιθετικών, οικείων συνθηκών του -εσωστρέφειας και εξωστρέφειας. Συνεπώς, η δυναμική ισορροπία έκφρασης, αφενός, δυνατοτήτων ανοιχτής εσωστρέφειας –ανεκτών για τη συνοχή μιας μονάδας κατοίκησης- και, αφετέρου, αναγκών ελεγχόμενης εξωστρέφειας –χάρη στις οποίες αυτή η μονάδα θα μετάσχει ενεργά στο οικιστικό σύνολο-, αποτελεί το βασικό κριτήριο σύστασης εστιακής χωρικής συγκρότησης. Παραλλήλως, την εναρκτήρια προϋπόθεσή της αποτελεί ο εντοπισμός –στο Ο.Τ.- των ελάχιστων, απαραίτητων και στρατηγικών θέσεων εφαρμογής στοχευμένων παρεμβάσεων σε ιδιοκτησιακά όρια (μετατοπίσεις, καταργήσεις, τροποποιήσεις τοίχων, τοπικές καθαίρεσεις πλακών) (**Εικ12**). Αυτές αποδίδουν χωρικούς υποδοχείς, πεδία κατεργασίας εστιακών συγκροτήσεων. Εκεί, ως «in vitro» συστατικά συνθετικής απόκρισης στο προαναφερθέν κριτήριο, εισάγονται τυπικές διατάξεις εσωστρεφείς και εξωστρεφείς, δηλαδή, αντιστοίχως, σταυροειδείς και «Z» (**Εικ13α**). Επιμερίζονται ως προς τις οριζόντιες ζώνες, προσανατολίζονται ομοιοτρόπως προς τη φορά που -στα πλαίσια του ιστού της πόλης- διαγράφει το Ο.Τ. Τελικά, συνθέτουν μέσα του έναν εσωτερικό, συστρεφόμενο σχηματισμό, τον πυρήνα του οποίου καταλαμβάνει το κοινόχρηστο διάκενο, ένας κοινόχρηστος, ρευστός, ανοιχτός χώρος.



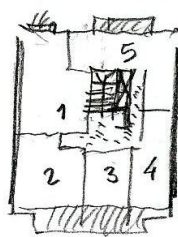
Ο σχηματισμός αυτός (Εικ14) αποτελεί σκαρίφημα μιας περιεκτικής χωρικής (ανα)κατασκευής που μορφοποιείται στο αστικό έδαφος εισάγοντας οικείο εσωτερικό χωροκάνναβο και ρυθμό.

Για παράδειγμα, 4 κατοικίες, διαταγμένες σταυροειδώς, γραμμικά ή γωνιακά, σε κατάλληλες αποστάσεις, γύρω από το κοινόχρηστο διάκενο, ευνοούν την ανάδυση σχέσεων έλξης και άπωσης, τόσο στο περιεχόμενο της καθημερινής ζωής όσο και στην χωρική του έκφραση (Εικ13β). Τέτοιες σχέσεις ξαναοργανώνουν, με ομαλότητα και συνέχεια, την κλίμακα του αστικού μικρόκοσμου και, βεβαίως, την συνθήκη της γειτνίασης. Η οποία, από την πρότερη κατάστασή της ως αδιάφορης παράθεσης, μετάζεται σε μια νέα, αυτήν της εστιακής ενεργοποίησης.

Η ιδιωτική επικράτεια (ύπνος, υγιεινή, ατομική εργασία, ανάπαυση, περισυλλογή) αυτών των κατοικιών, παραμένει άβατη και εσωστρεφής. Όμως, οι περιοχές τους με «ανοιχτές» λειτουργίες (διημέρευση, εργασία, εστίαση), υπόκεινται σε εναλλαγές εξωστρέφειας, χωρητικότητας και χαρακτήρα. Συνδυάζονται στενά με το κοινόχρηστο<sup>12</sup> διάκενο, μέρος του οποίου τις υποδέχεται –καθαυτές ή προεκτάσεις τους. Ανάλογα με την διαβάθμιση ιδιωτικής και «ανοιχτής» ζώνης, με ελεγχόμενη ευελιξία ως προς τον αναλογούντα βαθμό εξάρτησης ή αυτονομίας, προκύπτουν ενδεικτικοί τύποι: Δωμάτια μονόχωρα, εξαρτημένα από το καθιστικό ή την κουζίνα, ενσωματώνουν μπάνιο, χώρους αποθήκευσης ή ένα μικρό γραφείο· δωμάτια δίχωρα, όχι αποκλειστικά για ύπνο, αυτονομούνται ως μικροί ιδιωτικοί χώροι. Αντιστοίχως, οι χώροι διημέρευσης, αναλόγως με το σχήμα και τη θέση τους ως προς το κοινόχρηστο διάκενο (τετράγωνοι ή επιμήκεις, με κατεύθυνση εγκάρσια ή παράλληλη σ' αυτό), διαφοροποιούνται σε περιπτώσεις που είτε αποτελούν συνέχεια του ή απλώς το πλευρίζουν.

(Εικ13γ/δ=Ίσως τίποτα προοπτικά)

Τώρα πια, η λανθάνουσα σχέση με τον διπλανό καλλιεργείται σε πεδίο ανοιχτό, μακριά από τα μάτια του δρόμου. Και ενώ, προς εξυπηρέτηση της ιδιωτικότητας, οι άμεσες επαφές ελέγχονται από όρια διαπερατά και κινητά, διαλλακτικότερα του τοίχου, το ανοιγοκλείσιμο μιας πόρτας, η συσκότιση ή ο φωτισμός ενός δωματίου, μεταδίδουν αισθήσεις μιας αναγνωρίσιμης ανθρώπινης παρουσίας. Αναγνωρίζονται βλέμματα, τι και που μαγειρεύει κάποιος, μια μουσική που ακούγεται χωρίς θόρυβο, ο χώρος φαγητού που, είτε συρρικνώνεται σε μια μικρή κοινόχρηστη κουζίνα, ή προεκτείνεται μέχρι μια φυτεμένη ταράτσα, ενσωματώνοντας γειτονικές χρήσεις (ένα γραφείο, το καθιστικό ενός ιατρείου, παιδότοπου, κ.τ.λ.). Σε μια καλή μέρα, όλα αυτά, διάπλατα ανοιχτά, μπορούν να επικοινωνούν, με το θόρυβο της πόλης, τις μυρωδιές, τις φωνές να

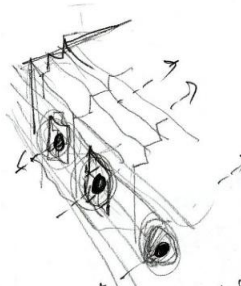


Εί' μια  
χρ' κεντρική  
έξοδος,  
ΝΑ ανοίγει  
εξωστρέφεια  
ή εστίαση  
ή επ' εστία  
έξοδος άπωσης?

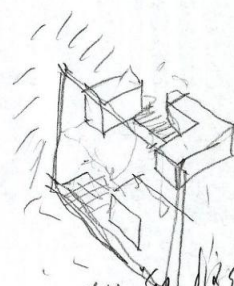
Εικ 12 Ενοποιηθείς  
θέσος!



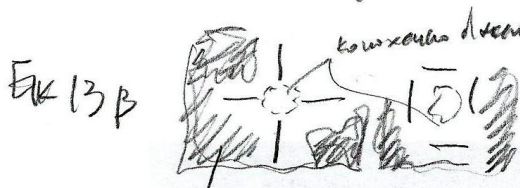
Εικ 13 α τμηματική διαίρεση  
ενοποιηθείς κατοικιών



Εικ 14 Ίσως και  
ιδιωτικά  
των διαμερισμάτων  
των τριών κορμών



και ιδιωτικά διαίρεση  
και εξωστρέφεια των  
διαμερισμάτων (μικ. κελιά)



Εικ 13 β

κοινόχρηστο διάκενο  
υγιεινή "άνοιξη" αμείβει

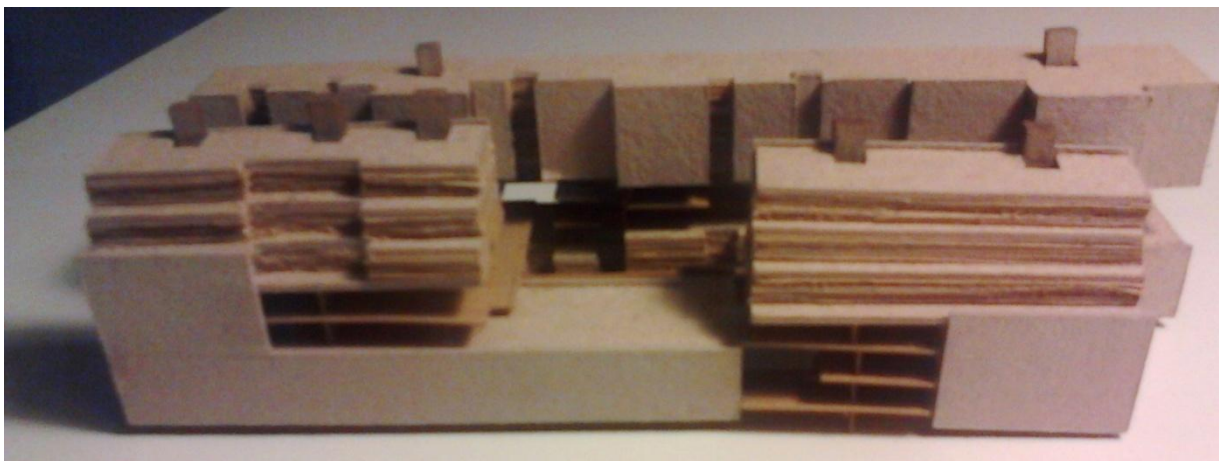
<sup>12</sup> Και, πιθανότατα, κοινόκτητο, κατά πως θα μπορούσε να επαληθεύσει μια σχετική Οικονομική, Νομοτεχνική και Συμβολαιογραφική μελέτη. Σημείο 12

σβήνουν μέσα στο κοινόχρηστο, συνεκτικό διάκενο, αντί του χτύπου στον τοίχο, του τριξίματος της κάσας, της αναδυόμενης σαπίλας του φωταγωγού.

11. Από την ανοιχτή εσωστρέφεια μιας μονάδας αστικής ζωής στην ελεγχόμενη εξωστρέφεια της εστιακής χωρικής συγκρότησης, συντελείται μια μετάβαση από τη χωρική λεπτομέρεια προς την αστική κλίμακα, συναφώς προς την υφιστάμενη κατάσταση.

Τη νέα, δυναμική ισορροπία της «ανοιχτής χωρικότητας» εξασφαλίζει η αλληλοεπικάλυψη των χωροκανάβων του Ο.Τ. και του, εντός αυτού, (ανα)κατασκευαζόμενου εστιακού χωρικού σχηματισμού, δηλαδή η σχέση μορφολογικής συνοχής μεταξύ τους λόγω εγγενούς ομοιότητας των δομικών τους χαρακτηριστικών. Η εστιακή συγκρότηση, αρθρωμένη στα τυπικά μεγέθη, σχήματα και αναλογίες της υπάρχουσας πόλης των πολυκατοικιών της αντιπαροχής, ενεργοποιεί νέες, περιεκτικές σχέσεις χωρικών διατάξεων όπως, π.χ., αυτές μεταξύ ενός δώροφου κοινόχρηστου διάκενου, της έκτασης του ακάλυπτου και του μήκους του μετώπου. Όπου το διάκενο, ως φωταγωγός ικανών διαστάσεων, προσπορίζει διαμπερότητα στον ακάλυπτο. Η δε ρυθμική επανάληψη κοινοχρήστων κατά μήκος του μετώπου του Ο.Τ., το ανασυγκροτεί σε μια ενεργή ενιαία όψη, ενώ η αλληλουχία τους προσλαμβάνει λειτουργικό ρόλο ραχοκοκαλιάς που αποκαλύπτει την δομημένη μάζα του Ο.Τ. προς όλες τις κατευθύνσεις και αναδεικνύει τη φορά του προς τον περιβάλλοντα ιστό.

Ο εστιακός (μετα)σχηματισμός (ανα)συντάσσει, επιτέλους, στην αστική κλίμακα ένα νέο χωρικό μέγεθος, διαμεσολαβητικό στις μέχρι τώρα ακραίες «τιμές» της. Συνιστά τον αναγκαίο ενδιάμεσο χωρικό κρίκο γεφύρωσης του χάσματος που, μέχρι τώρα, αποξενώνει τη μικρή ιδιοκτησία από το οικοδομικό τετράγωνο, το σπίτι από την πόλη (Εικ14).



Χάρη στην εγγενή λειτουργική και μορφολογική του σύλληψη, παράγεται μια νέα γενεαλογία σχέσεων χωρικών διατάξεων και μορφών που διαπερνά το Ο.Τ. (και, κατ' επέκταση τον αστικό ιστό) από άκρη σε άκρη. Οι εστιακές διατάξεις διερμηνεύουν το πεδίο εναλλασσόμενων δυνάμεων ανθρώπινης συνήθειας και συμπεριφοράς σε χωρικές τυπολογίες, ενώ το κοινόχρηστο διάκενο, ως οργανωτική προϋπόθεση, τις συνέχει σε ενιαία δομή, αντίληψη και κίνηση. Συμπληρωματικά προς την οριζόντια εκδίπλωσή τους -ως ραχοκοκαλιά του Ο.Τ.-, τα κοινόχρηστα διάκενα διατρέχονται, κατά περίπτωση, από ένα δευτερεύον σύστημα κατακόρυφης κυκλοφορίας-σκαλωσιάς που, ξεκινώντας από τον ακάλυπτο, αναρριχάται στην όψη των κατοικιών και αναδύεται στο μέτωπο των ρετιρέ σαν πλέγμα που διευθετεί ηλιοπροστατευτικά στοιχεία και τοπικές σκάλες

(Εικ15,16). Η εμπλοκή αυτή εσωτερικών και εξωτερικών περιοχών της δομημένης μάζας σε μια συστροφή, μέσα από διαμπερείς σχέσεις και διασταυρούμενες κινήσεις, υπάγει στην αντιληπτική συνοχή μιας ενιαίας, περιεκτικής εμπειρίας, τόσο τα εμπλεκόμενα χωρικά πεδία, μεγέθη και τα αντίστοιχα τυπολογικά τους αποτυπώματα (κοινόχρηστος, μέτωπο, ακάλυπτος), όσο και την ομαλή, αδιάσπαστη ροή από το ένα στο άλλο. Στην ασφυκτικά συμπυκνωμένη πόλη των πολυκατοικιών της αντιπαροχής, όπου αρχιτεκτονική και πολεοδομία ταυτίζονται · όπου η πολεοδομική συγκρότηση

Τίπες κλ και ββ

Εικ 15

διατρέχονται  
από εστιακή! .....

Εικ 16



απορροφά την αρχιτεκτονική και, μόνη αυτή, θεσπίζει το κυρίαρχο αρχιτεκτονικό επιφαινόμενο της «ουδετερότητας» του «μέσου όρου» · όπου επί μέρους στοιχεία ή ιδιοτυπίες συνθλίβονται από οικοδομικές συνταγές τυπικών ορόφων και διεκπεραίωση –από τη ρυμοτομία μέχρι τα εξαρτήματα · όπου την απορρέουσα «ξεραΐλα» αντισταθμίζει –όσο μπορεί- η αυτενέργεια του «bricolage»: Δεν γίνεται να παρακαμφθεί η σημασία σποραδικών, δακτυλοδεικτούμενων εξάρσεων αρχιτεκτονικού εφαρμοσμένου στοχασμού, που –από το '70 και μετά- απέβλεψαν στην ανατροπή της κυριαρχίας του επιφαινόμενου αυτού και στην επαναφορά της αρχιτεκτονικής, εισάγοντας σε κάποιες μεμονωμένες πολυκατοικίες διάκενα, κινητοποιώντας χωρικές σχέσεις, συμβάλλοντας σε ενεργοποίηση «συμπεριφορών» μεταξύ των συστατικών της πόλης, από το μικρό στο μεγαλύτερο και αντιστρόφως<sup>13</sup>. Ως προς εκείνα τα παραδείγματα, οι προτεινόμενες εδώ χειρουργικές ανατάξεις ανακαίνισης της πόλης και ομονοούν και δίστανται: Ομονοούν κατά το ότι εισάγουν σε αυτήν, όχι μόνο αρχιτεκτονική μορφή αλλά, κυρίως, τη δυνατότητα ενός απροσδόκητου, ανανεωμένου και ελπιδοφόρου ρόλου της αρχιτεκτονικής να καρποφορήσει εκ νέου μορφές μέσα στο αγκυλωμένο σώμα της διαμορφωμένης αστικής πλάκας. Διαφοροποιούνται, βέβαια, ως προς το πλαίσιο δράσης (εξατομικευμένη συγκεκριμενοποίηση v.s. «in vitro» γενίκευση). Αντιστοίχως, η περαιτέρω εξειδίκευση και μορφοποίηση των προτεινόμενων χειρουργικών ανατάξεων ανακαίνισης της πόλης, ως ανακοπεί εδώ: Στο σημείο που αρχίζουμε να φανταζόμαστε τον κοινό «κήπο», δηλαδή την επιδιωκόμενη αστική συνύπαρξη και τους ανθρώπους που θα την ζωντανέψουν. Τα περαιτέρω αναλαμβάνονται, ενδεικτικά, από τα ακόλουθα.

## 12. ΜΕΡΙΚΕΣ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ-«ΟΜΠΡΕΛΕΣ» ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ

- ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΕΣ (έκθεση σκοπιμότητας, θεσμοθέτηση πιλοτικής μελέτης για κάθε ενδιαφερόμενο Ο.Τ., θέσπιση μείωσης συνολικού Σ.Δ. του Ο.Τ. από α%( min) έως β%(max), ενεργοποίηση μεταφοράς Σ.Δ., όροι αδειοδότησης προγράμματος μείωσης βάσει προηγούμενου, κατηγοριοποίηση βαθμών μείωσης –«πολύ»/«μέσο»/«λίγο» διάκενο-, απαιτούμενη πλειοψηφία συνιδιοκτητών για εφαρμογή πρότασης).
- ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ (κοστολόγηση «απώλειας» από τη μείωση –σε τιμές τρέχουσες ή/και ανηγμένες στην εποχή κατασκευής-, κοστολόγηση ανακατασκευής, συνάρτηση «ζημιάς θυσιαζόμενης ιδιοκτησίας» και ανταποδοτικού οφέλους –από τη «θυσία»-, βολιδοσκόπηση μορφών «επιστροφής» αυτού του οφέλους: συνολική άνοδος κτηματαγοράς; εξειδικευμένες επιδοτήσεις; χρηματοδοτικά προγράμματα; φορολογικά κίνητρα-απαλλαγές; και τα τρία, από το τρίτο στο πρώτο; διαβάθμιση μεριδίων σε τάξεις –προνομιούχα, απαξιωμένα, ερείπια-; μερική απαλλοτρίωση με μικτή συμμετοχή –δήμος, δημόσιο, και περίοικοι, κατ' αναλογία αντίστοιχης προσδοκώμενης ωφέλειας, δηλαδή μεγαλύτερη οι άμεσοι, μικρότερη οι έμμεσοι περίοικοι-; βολιδοσκόπηση συμπαρομαρτούντων που θα ενεργοποιηθούν και ανάλογη εκμετάλλευση της αναμενόμενης αύξησης του κύκλου εργασιών τους –αρχιτεκτονικές, στατικές, ΗΜ μελέτες + εργασίες, ενεργειακές-βιοκλιματικές προσθήκες, βελτιωτικές μετασκευές ρετιρέ, συμπόρευση με άλλο κύμα ανασχηματισμών στις χαμηλότερες ζώνες, βελτιώσεις στο δημόσιο χώρο, νέοι κύκλοι εργασίας –κατά τη λειτουργία της «ανακαίνισης», δηλαδή διαχείριση, συντήρηση, ΗΜ, καθαριότητα, κουζίνες, φύλαξη, παιδιά, ηλικιωμένοι)
- ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΕΣ-ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ (συμβολαιογραφικές μετατροπές, διευθέτηση «αζήτητων», σύνταξη κοινόχρηστων/κοινόκτητων περιοχών, ενημέρωση κτηματολογίου)
- ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ (διαβούλευση-συνέλευση Ο.Τ. για την επιλογή –με κλήρο; με προτίμηση;- θέσεων και σπιτιών που θα μειωθούν, επιλογή συμβούλων διαφόρων ειδικοτήτων, κατάρτιση συνεταιριστικής εκπροσώπησης, διαρκής συμμετοχή στα τεχνικά στάδια)
- ΤΕΧΝΙΚΕΣ (ενημερωτική προεργασία, σύσταση συμβουλευτικών ομάδων, διαβούλευση-συνέλευση για την επιλογή συγκεκριμένου πλάνου εργασίας μετασχηματισμού κατά περίπτωση Ο.Τ., εκτίμηση ποσοστού διακένων επί συνόλου Μ2/Μ3 δόμησης + διατύπωση εκδοχών «πολύ»/«μέσο»/«λίγο», συγκερασμός ιδιωτών τεχνικών και δημόσιας εποπτείας; χρέωση ενός εκάστου «πρόθυμου προς ανασχηματισμό» Ο.Τ. σε αντίστοιχο πολυκλαδικό κλιμάκιο παρακολούθησης, μελέτη, άδεια, επιστασία, τεχνική και περιβαλλοντική διαχείριση του «εσωτερικού» εργοταξίου).

<sup>13</sup> Έλλη Βασιλικιώτη, Μπίρης Πολύδροσο, Αντωνακάκης Μπενάκη, κ.τ.λ.