

ΣΥΓΧΡΟΝΑ ΕΡΕΙΠΙΑ:
CONTEMPORARY RUINS:

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗ
PROGRAMMATIC

ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗ
REVITALIZATION

ΣΤΗΝ ΟΔΟ ΓΕΡΑΝΙΟΥ
ON GERANIΟΥ STREET

ΓΚΟΥΝΤΑΝΗ ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ
ΜΠΟΝΑ ΜΕΛΙΝΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΝΤΕΣ ΚΑΘΗΓΗΤΕΣ:
ΓΑΒΡΗΛΟΥ ΕΒΕΛΥΝ
ΣΤΥΛΙΔΗΣ ΙΟΡΔΑΝΗΣ

ΣΥΓΧΡΟΝΑ ΕΡΕΙΠΙΑ:
CONTEMPORARY RUINS:

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗ
PROGRAMMATIC

ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗ
REVITALIZATION

ΣΤΗΝ ΟΔΟ ΓΕΡΑΝΙΟΥ
ON GERANIOU STREET

ΓΚΟΥΝΤΑΝΗ ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ
ΜΠΟΝΑ ΜΕΛΙΝΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΝΤΕΣ ΚΑΘΗΓΗΤΕΣ:
ΓΑΒΡΗΛΟΥ ΕΒΕΛΥΝ
ΣΤΥΛΙΔΗΣ ΙΟΡΔΑΝΗΣ



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
2014







ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η περιοχή Γεράνι, λίγα λεπτά μακριά από την Πλατεία Ομόνοιας στην Αθήνα, συγκεντρώνει μία σειρά προβλημάτων οικονομικής και κοινωνικοπολιτικής φύσης που τα τελευταία χρόνια την έχουν οδηγήσει σε βαθιά υποβάθμιση και περιθωριοποίηση. Ως αποτέλεσμα, ο ντόπιος πληθυσμός την απαξιώνει και έχει αποστασιοποιηθεί. Τα κτήρια ερειπώνουν και υποκύπτουν στη φθορά με εκθετική αύξηση ενώ στην όλη κατάσταση παρασιτούν παραβατικές συμπεριφορές που τη χειροτερεύουν περισσότερο. Η ομώνυμη οδός στην καρδιά του Γερανού είναι και η πλέον διαβόητη, το «γκέτο» της Αθήνας, το άβατο.

Εντοπίζοντας μία σειρά πλεονεκτημάτων και δυνατοτήτων που υφίστανται παρά την υποβάθμιση, παίρνουμε την πρωτοβουλία να προτείνουμε ένα σχέδιο για την αναζωογόνηση της περιοχής, εστιάζοντας στην οδό Γερανού. Ένα σχέδιο που αρθρώνεται προτείνοντας λύσεις στα επιμέρους ζητήματα που δημιουργούν το συνολικό πρόβλημα, ξεκινώντας με κριτήριο αλλά και κίνητρο τους ανθρώπους που θα θέλαμε να διαχειρίζονται, να κατοικούν και να απολαμβάνουν την πόλη και τις δομές της.

Οι κεντρικοί άξονες της πρότασης έρχονται να δώσουν νέο σχήμα στη μορφή της ιδιοκτησίας και της διαχείρισης σε οικονομικό επίπεδο, στη διαχείριση του κτηριακού αποθέματος, στη σχέση ανθρωπογενούς και φυσικού περιβάλλοντος και κυρίως στο πρόγραμμα των λειτουργιών και στο πώς αυτές διανέμονται σε ένα σύστημα δομών σε συνάφεια. Φιλοδοξούμε ότι ένα συνολικό πλάνο αστικής αναζωογόνησης που αναγνωρίζει την πόλη ως ένα πολύπλοκο δίκτυο σχέσεων και συσχετισμών μπορεί να ανατρέψει την αρνητική συνθήκη, και να αποτελέσει έναυσμα για την εφαρμογή ανάλογων χειρισμών σε ευρύτερη κλίμακα.

ABSTRACT

The Gerani area, just a few minutes away from Omonoia Square in Athens, accumulates a series of problems of economic and socio-political nature, dragging it into a deep degradation and marginalization in the recent years. As a result, the local population discredits it and has been keeping a distance. Buildings become ruins and succumb to the wear and tear with exponential growth, while delinquent behaviors thrive, taking advantage of the situation, making it even worse. The eponymous street in the heart of the area stands as the most notorious of them all, as the “ghetto” of Athens, the inaccessible street.

After identifying a series of advantages and possibilities that still exist despite the downgrade, we undertake the initiative of proposing a plan to revitalize the area, focusing on Geraniou Street. This plan articulates by proposing solutions to each distinct part of the bigger problem, starting with people as a criterion and as a motive. The people that we want to administer, reside and enjoy the city and its structures.

The key aspects of the proposition come to re-shape the form of ownership and administration in economic terms, the management of the building stock, the relationship between the man-made and the natural environment and especially the program of functions and how they get distributed throughout a system of contiguous structures. We aspire that a general plan of urban revitalization that acknowledges the city as an intricate network of relations and correlations can overturn the negative status quo and trigger the application of analogous organized manipulations on a wider scale.



ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ	9
ΣΥΓΧΡΟΝΑ ΕΡΕΙΠΙΑ	10
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ	11
ΣΤΑΔΙΑ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΟΥ ΕΓΧΕΙΡΗΜΑΤΟΣ	14
ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΙ ΧΕΙΡΙΣΜΟΙ	15
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗ ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗ	18
ΠΡΟΦΙΛ ΚΑΤΟΙΚΟΥ	21
ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ	
ΧΡΗΣΕΩΝ	22
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	27
ΑΝΑΛΥΣΗ ΖΩΝΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ	31
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ	
ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ	38
ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΣΤΑ ΜΕΤΩΠΑ	40
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ	43
ΤΡΙΣΔΙΑΣΤΑΤΕΣ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΕΙΣ	63
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	77
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	85



ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Ο αστικός μαρασμός σίγουρα δεν αποτελεί νέο φαινόμενο για τις σύγχρονες πόλεις, είναι όμως μία κατάσταση προβληματική και μη επιθυμητή, που απαιτεί επέμβαση για να επιλυθεί. Αν και τα αίτια πηγάζουν γενικά από την οικονομία και μπορούν να εντοπιστούν πιο συγκεκριμένα στις μεταβολές των οικονομικών συσχετισμών, τη φτώχεια, τη μετανάστευση, τον ταξικό διαχωρισμό, αλλά και σε κοινωνικές συμπεριφορές όπως ο ρατσισμός και η παραβατικότητα, είναι δύσκολο να διατυπωθεί σε κάθε περίπτωση με βεβαιότητα το πρόβλημα και η λύση. Αυτό συμβαίνει γιατί οι παράγοντες είναι αλληλοεξαρτώμενοι - κανείς δεν παραμένει ανέπαφος, με όποια σειρά κι αν ενεργοποιηθούν τα γεγονότα. Και όσο κι αν ο αστικός σχεδιασμός παίζει κι εκείνος το ρόλο του, ο κρισιμότερος παράγοντας παραμένει ο ανθρώπινος.

Έτσι λοιπόν, εντοπίζοντας το πρόβλημα στην περιοχή του κέντρου της Αθήνας, θελήσαμε ξεκινώντας από τον ανθρώπινο παράγοντα και προχωρώντας στο χωρικό σχεδιασμό να περιγράψουμε τη δική μας ιδέα για την «επίλυση του προβλήματος», για την αναζωογόνηση αστικών περιοχών που βιώνουν την υποβάθμιση, την εγκατάλειψη και τελικά την περιφρόνηση από τους ίδιους τους πολίτες. Και από αυτούς ακριβώς θεωρούμε ότι πρέπει να ξεκινήσουμε. Από τους ιδιοκτήτες των κτηρίων που η υποβάθμιση ζημιώνει και από την κοινότητα που η αναζωογόνηση μπορεί να ωφελήσει. Από όσους θέλουμε να διαχειρίζονται την πόλη υπεύθυνα και απ' όσους θα γίνονται καθημερινά κοινωνοί ενός νέου τρόπου ζωής που τα κτήρια έρχονται να συμπληρώσουν και να φιλοξενήσουν, όχι να στοιβάξουν πρόχειρα ή αποδοτικά.

ΣΥΓΧΡΟΝΑ ΕΡΕΙΠΙΑ

Αθήνα, Ομόνοια, περιοχή Γεράτι

Μια περιοχή που ορίζουν οι οδοί Αθηνάς, Ευριπίδου, Επίκουρου και Π.Τσαλδάρη (Πειραιώς) ως την πλατεία. Βρίσκεται κυριολεκτικά στην καρδιά της Αθήνας, αφού «κοιτά» προς το «σημείο μηδέν». Είναι επίσης η γειτονιά όπου τέμνονται το «Κέντρο», το «Μεταξουργείο» και η συνοικία «Ψυρρή», όπου κανείς μπορεί να φτάσει με ολιγόλεπτο περπάτημα. Αποτελεί ένα από τα πιο εύκολα προσβάσιμα σημεία με συγκοινωνιακά μέσα, αφού περικλύεται από δύο κεντρικές οδικές αρτηρίες της Αθήνας (Πειραιώς, Αθηνάς) και εξυπηρετείται τόσο από το μετρό (στάση Ομόνοια, γραμμές 1 και 2) όσο και από πολυάριθμα λεωφορεία και τρόλεϋ. Η Πλατεία Ομοנוίας άλλωστε αποτελεί εδώ και δεκαετίες βασικότατο συγκοινωνιακό κόμβο της πόλης.

Είναι ένα εύκολα αναγνώσιμο τμήμα της πόλης. Περιλαμβάνει τοπόσημα όπως το Δημαρχείο, τη Διπλάρειο Σχολή στην πλατεία Θεάτρου, τη Βαρβάκειο Αγορά αλλά και υπηρεσίες που εξυπηρετούν πολυάριθμο κοινό, όπως ένα κτήριο του Ι.Κ.Α. και η Α' ΔΟΥ Αθηνών. Τα, άδεια πλέον, ξενοδοχειακά κτήρια που εμβληματικά ορίζουν εδώ και δεκαετίες την όψη της πλατείας ορθώνουν τη γοητεία τους ανάμεσα σε έναν δρόμο που διασχίζουν πολλοί και μερικούς άλλους που κανείς θα απέφευγε να διασχίσει. Το «γκέτο», το ορμητήριο των προσώπων χωρίς ταυτότητα, «εκείνων» που παρανομούν, «εκείνων» που καταστρέφουν την τάξη. Τα πολυόροφα κτήρια δεν είναι πια παρά οχυρά κι αναχώματα σε μία ανεπίσημη μάχη ανάμεσα σε «άνομους» και «φιλήσυχους», «ξένους» και «ντόπιους», «παλιούς» και «νέους», «έχοντες» και «μη έχοντες». Και η πόλη;

Η πόλη μοιάζει ανήμπορη να αντιδράσει. Η πόλη δε μπορεί από μόνη της να αποτρέψει φαινόμενα, μπορεί να τα φιλοξενήσει, μπορεί να τα απορρίψει, σίγουρα όμως θα προλάβει να σημαδευτεί από εκείνα όσο περνούν και σβήνουν ή γιγαντώνονται. Τάσεις, κρίσεις, πληθυσμοί, συμπεριφορές, οικονομικά συμφέροντα, βρίσκονται όλα χαραγμένα σε κάθε κατώφλι, σε κάθε όροφο, σε κάθε στέγη, σε κάθε ακάλυπτο.

Στο Γεράτι είναι εμφανή πολλά από τα προβλήματα που αντιμετωπίζει γενικότερα το κέντρο της Αθήνας και αποτυπώνονται έντονα τόσο στα κτήρια όσο και στους ανθρώπους.

Ο πληθυσμός της περιοχής αποτελείται στην πλειοψηφία από μετανάστες με χαμηλό βιωτικό επίπεδο και άτομα ελληνικής καταγωγής που κατοικούν σε δική τους ιδιοκτησία. Ανεπίσημα κατοικείται και από μετανάστες χωρίς χαρτιά, οι οποίοι κατοικούν σε χειριστές συνθήκες, θύματα εκμετάλλευσης, συνήθως, συμπατριωτών τους, που τους υπενθυμίζουν όχι διαμερίσματα αλλά επιφάνεια ύπνου. Για αυτούς τους ανθρώπους δεν υπάρχει κάποια καταγραφή.

Στην περιοχή καταφεύγουν επίσης άστεγοι και χρήστες ναρκωτικών, σε ξεχωριστούς δρόμους μεταξύ τους. Σε συζητήσεις ακούγεται πως οι χρήστες ναρκωτικών έχουν μειωθεί σε σχέση με παλιά γιατί «η πιάτσα» έχει μετακινηθεί αλλού, και πάλι στο κέντρο, αλλά λίγο πέρα από το Γεράτι. Αποτελούν όμως ακόμα χαρακτηριστικές παρουσίες, ιδιαίτερα στην περίμετρο της συνοικίας. Άλλη μια ομάδα που έρχεται και φεύγει ανάλογα με τη ζήτηση και την αστυνόμευση είναι οι εκδιδόμενες γυναίκες, η προέλευση των οποίων εξαρτάται μάλλον από το ποια εθνοτική ομάδα έχει «το πάνω χέρι» στην περιοχή.

Ως συνέπεια των παραπάνω, οι περισσότεροι Αθηναίοι αποφεύγουν ακόμα και να περάσουν από την περιοχή. Η φήμη της τα τελευταία χρόνια ως «γκέτο», με αρκετά καταγεγραμμένα περιστατικά βίας αποτρέπει ακόμα και την διάσχιση με αυτοκίνητο ιδίως κατά τις βραδινές ώρες. Καθώς τα φαινόμενα αυτά έχουν καταλαγιάσει (ή πιο σωστά μετακινηθεί προς άλλες περιοχές), το Γεράνι την νύχτα παρουσιάζει μια απόλυτη ερήμωση, σε πλήρη αντίθεση με τις συνοικίες Ψυρρή και Μεταξουργείο λίγους μόλις δρόμους παρακάτω.

Το μεγαλύτερο μέρος της δραστηριότητας της περιοχής οφείλεται στο εμπόριο. Τα καταστήματα είναι στην πλειοψηφία τους μικρά, συνοικιακά, απασχολούν συχνά έναν και μόνο υπάλληλο. Προσφέρουν μεγάλη ποικιλία προϊόντων, από ενδύματα και μικροσυσκευές μέχρι είδη διατροφής και υπηρεσίες. Και εδώ παρουσιάζεται μια πολυπολιτισμικότητα, με Έλληνες, Κινέζους και Μπαγκλαντεσιανούς να έχουν την πιο εμφανή παρουσία.

Παρά τη μειωμένη εμπορική δραστηριότητα και τα πολυάριθμα καταστήματα, που το επιβεβαιώνουν με τα κατεβασμένα ρολά τους και την επιγραφή «ενοικιάζεται», όσα καταστήματα απομένουν, καταφέρνουν τις ώρες αιχμής να δίνουν ζωή και χαρακτήρα στο Γεράνι. Στον κόσμο των πολυκαταστημάτων και των πολυεθνικών αλυσίδων, το λαϊκό εμπόριο δίνει έναν τόνο ρετρό και σε συνδυασμό με τη γενική εικόνα, νοσταλγικό, ακόμα κι όταν έχει καταβληθεί προσπάθεια «εκσυγχρονισμού» όπως στην περίπτωση του «Μιράν», ενός από τα πιο δημοφιλή καταστήματα της περιοχής.

Η ποικιλία σε κτηριακές μορφολογίες είναι αρκετά μεγάλη, αν και απουσιάζουν νεόδμητα κτήρια, με τον τύπο της αστικής πολυκατοικίας και τα νεοκλασσικά να κυριαρχούν. Στις περισσότερες πολυκατοικίες είναι εμφανής η πρόθεση να χρησιμοποιούνται τα ισόγεια για τη στέγαση καταστημάτων, οι κατώτεροι όροφοι για γραφεία και οι ανώτεροι, που συνήθως δε φαίνονται από το δρόμο, για κατοικία. Πολλές από τις όψεις είναι σε κακή κατάσταση αν και σε πολλά νεοκλασσικά είναι ανακαινισμένες, ανεξάρτητα αν το κτήριο χρησιμοποιείται ή όχι. Παρατηρώντας τη δραστηριότητα, είναι εμφανές ότι μεγάλος όγκος τους δεν έχει κάποια χρήση αυτή τη στιγμή, ιδιαίτερα στους ενδιάμεσους ορόφους (τα γραφεία) που είναι εμφανώς τα πιο κακοσυντηρημένα και πολλές φορές πίσω από τα παράθυρά τους φαίνονται στοιβαγμένα χαρτοκιβώτια. Είναι άλλωστε γνωστό ότι πολλά από αυτά αποτελούν αποθήκες για προϊόντα παράνομης εισαγωγής από την Κίνα, που διακινούν μικροπωλητές στους δρόμους.

Άλλη μια χρήση που φιλοξενείται εκτεταμένα στα πολυόροφα κτήρια της περιοχής είναι τα ξενοδοχεία. Η επιγραφή «Hotel» εμφανίζεται με τεράστια συχνότητα μπροστά σε κάποιον που περιηγείται. Πολλά από αυτά είναι κλειστά και σε πολύ κακή κατάσταση, κάποια άλλα πολύ καλά διατηρημένα και φροντισμένα, σχεδόν ασύμφωνα με τη γενική κατάσταση της περιοχής. Η ποσότητά τους πάντως είναι ενδεικτική της φυσιογνωμίας του Γερανίου, που διαμορφωνόταν αντίστοιχα με τους εκάστωτε μετακινούμενους πληθυσμούς και τους αναλώσιμους ανθρώπους που το κατοικούσαν.

Ο δημόσιος χώρος, είναι σχεδόν ανύπαρκτος. Τα πεζοδρόμια είναι πολύ στενά –με εξαίρεση εκείνα των περιμετρικών μεγάλων οδικών αρτηριών- και η δόμηση πολύ πυκνή. Ακόμα και στα σημεία των ακάλυπτων που δημιουργούνται εσωτερικά στα τετράγωνα υπάρχουν ερείπια παλιότερων ή αυτοσχέδιων κατασκευών και συσσωρευμένες μάζες απορριμάτων. Η μόνη αξιοσημείωτη ποσότητα ανοιχτού χώρου είναι μία πλατεία ανάμεσα στις οδούς Αρμοδίου και Αριστογείτονος. Κατά

τα άλλα υπάρχουν κάποιες στοές, είτε παράλληλα στις οικοδομικές γραμμές, είτε που διασχίζουν τα κτήρια και δημιουργούν μέτωπα για επιπλέον καταστήματα. Σε αυτές εντοπίζονται και οι μοναδικοί χώροι στάσης και ανάπαυσης σε κάποια μικρά καφέ όπου συγκεντρώνεται μερίδα του αντρικού πληθυσμού τις πρωινές ώρες.

Αισθητή είναι επίσης και η απουσία πρασίνου. Πρόβλεψη για φυτεύσεις δεν υπάρχει πουθενά, πλην της περιμέτρου του Δημαρχείου και της περιοχής του Ωδείου επί της Πειραιώς, που δεν αρκούν όμως για να γίνει αισθητή η παρουσία των λιγοστών δέντρων στην περιοχή. Πέρα από αυτό πινελιές πρασίνου δίνουν οι λίγες γλάστρες που βρίσκονται σε ορισμένα μπαλκόνια. Ακόμα κι αυτές όμως δίνουν την εντύπωση ότι ξέμειναν εκεί κατά τύχη, κι ότι σιγά σιγά θα εγκαταλείψουν.

Αθήνα, Ομόνοια, οδός Γερατίου

«Από πού είστε κορίτσια;» Το ακούς από τόσα στόματα και με τόσες διαφορετικές προφορές σα να είσαι σε διακοπές, κι όμως είσαι λίγα μέτρα από το σταθμό του μετρό. Μπορείς να δεις από τη μία άκρη του δρόμου στην άλλη. Δεν μπορείς όμως να δεις πίσω από τα τζάμια, τα μισοσπασμένα και προχειροεπισκευασμένα τζάμια, που καλύπτονται από αυτοσχέδιες κουρτίνες και σκόνη. Όση περισσότερη ώρα τα παρατηρείς τόσο πιο πολύ σε πείθουν ότι αν υπάρχουν άνθρωποι εκεί μέσα είναι αόρατοι, ακριβώς όπως και στα χαρτιά. Χιλιάδες κυβικά μέτρα γεμάτα παλιά χαρτόκουτα, αραχνιασμένες γωνίες και ανθρώποι-φαντάσματα.

Τα λίγα καταστήματα στα ισόγεια είναι και ο μόνος λόγος που υπάρχουν κάποιοι άνθρωποι παρόντες. Μαγαζάτορες κάτω από επιγραφές που αδυνατείς να αποκωδικοποιήσεις, τουλάχιστον μέχρι να φτάσεις στο σημείο με τα αγγλικά. Η παρουσία ένστολων που κάνουν τυχαίους ελέγχους είναι αρκετά συχνή, μάλλον υποκινούμενη από την προκατάληψη απέναντι στον πληθυσμό που αποτελεί την πλειοψηφία και το «αμαρτωλό» παρελθόν της περιοχής. Αυτό που απουσιάζει παντελώς είναι οι γυναίκες, τουλάχιστον τις πρωινές ώρες.

Ο δρόμος είναι στενός και δε σου επιτρέπει να δεις πάνω από 3-4 ορόφους. Τα ισόγεια είναι είτε σε υποχώρηση από το δρόμο, δημιουργώντας μεγάλες στοές, είτε σχεδόν πάνω σε αυτόν, δημιουργώντας σκοτεινές γωνίες ανάμεσα στα κτήρια. Στους ορόφους που είναι ορατοί είναι εμφανή τα σημάδια της εγκατάλειψης. Κουφώματα προχειροεπισκευασμένα, τοιχοποιίες σχεδόν εμφανείς με φθαρμένους σοβάδες... Οι βεράντες των ρετιρέ είναι κλεισμένες με λαμαρίνες, λαμαρίνες για τοίχους, λαμαρίνες για στέγη. Σε κάνουν να αναρωτηθείς αν αυτό συμβαίνει προκειμένου να επεκταθεί ο χώρος στέγασης “παράνομων” μεταναστών.

Η φράση που σου λένε οι περισσότεροι είναι ότι «παλιά ήταν αλλιώς». Και ο καθένας αναφέρεται σε διαφορετικό «πότε» και διαφορετικό «πώς». Έχει υπάρξει κέντρο τυπογραφικής παραγωγής της πρωτεύουσας, εμπορίου, τόπος κατοίκησης Ελλήνων που ήρθαν από αλλού κι ύστερα ανθρώπων που ήρθαν από πιο μακριά, πρώτα από την Αλβανία, και μετά από την Ασία και την Αφρική. Έχει υπάρξει τόπος διαμονής, προσωρινής και μόνιμης, πεδίο συνύπαρξης και πεδίο διαμάχης. Στο «τώρα», τα κτήρια, ο δρόμος και οι άνθρωποι φαίνονται πιο κουρασμένοι και πιο άδαιοι από ποτέ. Σα να παραμένουν εκεί οριακά πριν τους εξαφανίσει η αφάνεια και η αδράνεια.

Είναι βέβαια αισθητή και η προσπάθεια κάποιων ανθρώπων να αντισταθούν στην εγκατάλειψη και την απαξίωση. Μερικές καλοσυντηρημένες όψεις και φιλόδοξες επιχειρήσεις δίνουν αφορμή στο βλέμμα να σταθεί λίγο περισσότερο, και σε μερίδα

του πληθυσμού να έρθει ως εδώ. Λίγο κόσμο, αλλά αρκετό για να μεταδώσει μία ιδέα από τη γενικότερη ατμόσφαιρα της εμπορικής ζωής του Γερανίου. Ο δρόμος άλλωστε συμπυκνώνει όλα τα χαρακτηριστικά της περιοχής που έχει πάρει το όνομά του.

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

Ένα από τα πιο σημαντικά στοιχεία που χαρακτηρίζουν την περιοχή είναι ο αριθμός των ιδιοκτητών που έχουν μερίδιο στις ιδιοκτησίες των δύο οικοδομικών τετραγώνων. Στο οικοδομικό τετράγωνο 65007 οι ιδιοκτήτες είναι κατά προσέγγιση 469 και στο 65008 επιπλέον 596. Στο κομμάτι που μελετάμε και παρεμβαίνουμε σχεδιαστικά, στα μέτωπα της οδού Γερανίου θεωρούμε πως υπάρχουν περίπου 500 ιδιοκτησίες (στοιχεία από έρευνα Sarcha, 2009).

Μία από τις προκλήσεις επομένως τίθεται σε αυτό το πρώτο στάδιο της έρευνας και πρότασης αναδιάταξης της ταυτότητας της περιοχής. Πώς θα μπορούσαμε να ενσωματώσουμε στην υπόθεσή μας το επιχείρημα της διατήρησης της ιδιοκτησίας στους παρόντες δικαιούχους;

Γνωρίζουμε ότι σε ορισμένες περιπτώσεις η συνηθέστερη πρακτική για την παρέμβαση σε μια περιοχή είναι η εξαγορά των μικρών ιδιοκτησιών από έναν δημόσιο ή ιδιωτικό φορέα, εφόσον βέβαια πρόκειται για μία περιοχή με χαμηλές αντικειμενικές αξίες όπως η συγκεκριμένη (1450 ευρώ/τετραγωνικό), εξ' αιτίας των ειδικών πολιτικών και κοινωνικών συνθηκών που τη διαμόρφωσαν και ουσιαστικά απέκοψαν άτυπα την λειτουργικότητα και την συνδεσιμότητά της από το δίκτυο των όμορων χρήσεων και άλλων αστικών διευθετήσεων στο πρόσφατο παρελθόν.

Η υπόθεσή μας εμπλουτίζει και ισχυροποιεί την χωρική και θεσμική αστική συνθήκη της μικροϊδιοκτησίας όπως αυτή είναι εφαρμοσμένη στην Ελλάδα, εξελίσσοντας τον ποσοτικοποιημένο και κατακερματισμένο χώρο των κτηρίων εξαιτίας του οριζόντιου και του κατακόρυφου διαμελισμού του σε ένα σύνολο ενιαίας μικτής ιδιοκτησίας. Επίσης, βασίζουμε την βεβαιότητα που περιέχεται στην υπόθεσή μας περί της δυνατότητας κάλυψης του καθαρά χρηματικού/αξιακού κόστους, που στην σημερινή συνθήκη αστικής εξέλιξης έχει εξελιχθεί σε μειονέκτημα εξαιτίας των πολλών ιδιοκτητών/μικροεπενδυτών, σε μία διευρυμένη στρατηγική εξέλιξης της αντιπαροχής, με όρους και κανόνες που θα εξηγηθούν παρακάτω.

Η υπόθεσή μας ξεκινά να λειτουργεί σε 4 στάδια:

1. Γίνεται εκτίμηση της αξίας της ιδιοκτησίας του κάθε ιδιοκτήτη και η χρηματική της επικαιροποίηση και αποτίμηση.

2. Θεωρούμε ότι όλη η περιοχή της παρέμβασης αποτελεί ενιαίο «οικόπεδο». Στο σημείο αυτό, προτείνουμε τι συνιστά το «ιδιοκτησιακό όλον», το 100% της ιδιοκτησίας. Αυτή η προτεινόμενη και επικαιροποιημένη “κοινή ιδιοκτησία” μπορεί να λειτουργήσει με τη μορφή αστικής εταιρίας κοινού σκοπού, δηλαδή με μερίσματα/μετοχές που αντιστοιχούν ακριβώς στον αρχικό υπολογισμό αξίας χώρου/εμβαδού. Μπορεί όμως, αφού εκτιμηθούν τα συνολικά τετραγωνικά που είναι δυνατόν να δομηθούν εξαντλώντας το συντελεστή δόμησης, με την ισχύουσα νομοθεσία, να γίνει νέα διανομή σε «τετραγωνικά μέτρα ανά ιδιοκτήτη», ή να γίνει η ίδια διαδικασία κατά την περάτωση της επένδυσης/ανάπλασης με αντιστοιχία πάλι στα υπάρχοντα προσμετρημένα τετραγωνικά μέτρα. Οποσδήποτε εξυπηρετεί

περισσότερο η χρήση μίας μονάδας χώρου σε ποσοστιαία έκφραση.

Να σημειώσουμε ότι κάθε ιδιοκτήτης χώρου δύναται να πουλήσει την ιδιοκτησία του ή τις μετοχές του. Για να αποτραπεί βέβαια η ανάδυση ενός συλλέκτη μεγαλοϊδιοκτήτη, εφόσον αυτή η πρακτική αντιτίθεται στην αρχική υπόθεση-στόχο, θα μπορούσαμε να υποθέσουμε πως κάθε ιδιοκτησία μπορεί να αγοραστεί από κοινού από τους εναπομείναντες ιδιοκτήτες, αυξάνοντας το ποσοστό ευθύνης των ιδιοκτητών που απομένουν.

3. Μετά από αυτό το στάδιο (εκτίμηση, συμφωνία και απόδοση ποσοτών ιδιοκτησίας) που έχει σκοπό να επιμερίσει ακριβώς και να διαφυλάξει το ατομικό συμφέρον κάθε κατόχου χώρου αλλά και να επιταχύνει την ευέλικτη και απρόσκοπτη συνέχεια των ενεργειών αναβάθμισης των χωρικών σχέσεων, πρέπει να εκτιμηθεί το υπάρχον κεφάλαιο και να συνυπολογιστεί το κόστος που απαιτείται μέχρι το τελικό «προϊόν» να είναι έτοιμο να τεθεί σε λειτουργία (εκτίμηση προϋπολογισμού).

4. Στη συνέχεια πρέπει να γίνει από κοινού συμφωνία των ιδιοκτητών για το ποσό το οποίο μπορούν να συνεισφέρουν ως κεφάλαιο-επένδυση. Εφόσον συμφωνηθεί και δημιουργηθεί κοινή εταιρία αστικής-επενδυτικής συνεργασίας, μπορεί το αρχικό κεφάλαιο να ενισχυθεί επιπλέον με δάνειο και ενέχυρο την κοινή ιδιοκτησία χώρου. Επίσης, ανάλογα με τη μορφή οργάνωσης που θα αποφασιστεί για την εταιρία, δεν αποκλείεται η εισαγωγή εξωτερικών επενδυτών με σκοπό την αύξηση του κεφαλαίου για τις ανάγκες του προϋπολογισμού, εφόσον κριθεί σκόπιμο και επιθυμητό.

Έτσι, με αυτή την σειρά υποθέσεων, θεωρούμε πως προτείνουμε μία διαφορετική και λειτουργικότερη στρατηγική ανάπτυξης που εδράζεται στην συλλογική διαχείριση των ατομικών κεφαλαίων χώρου και χρήματος, στρατηγική ουσιαστικότερη και λειτουργικότερη από εκείνη της παραδοσιακής αντιπαροχής.

Η ιδιοκτησία μένει προσωρινά ανέπαφη και ο διαχειριστικός και επενδυτικός ρόλος παραμένει στους αρχικούς ιδιοκτήτες που τώρα πλέον λειτουργούν συλλογικά. Παράλληλα, το συμφέρον του μικροϊδιοκτήτη αποκτά μεγάλη βαρύτητα ως κομμάτι ενός συνόλου με ισχυρό αντίκτυπο, και η ευημερία γίνεται ενεργή ευθύνη μίας ομάδας πολιτών.

Θεωρούμε πως η πρότασή μας είναι εφικτή, λειτουργική και ανταποδοτική στις απαιτήσεις της “ελεύθερης αγοράς” όπως ταιριάζει στα σημερινά δεδομένα. Τονίζουμε ως τεράστιο πλεονέκτημα το γεγονός ότι, παρά την υποβάθμιση, το Γεράνι βρίσκεται στην καρδιά της Αθήνας, μίας μητρόπολης με ενεργό κέντρο καθ’ όλη τη διάρκεια της ημέρας και που, επιπλέον, εξυπηρετείται από ένα πυκνό συγκοινωνιακό δίκτυο, σε στενή σύνδεση με την πλατεία Ομόνοιας που ήταν και που παραμένει ζωτικός κόμβος της πόλης. Σε κάθε περίπτωση δηλαδή, υπάρχουν δύο ισχυρά πλεονεκτήματα εξαιτίας των οποίων θεωρούμε ότι μελετούμε και προτείνουμε τη νέα ρύθμιση και δημιουργία ειδικής αστικής ταυτότητας με ελκυστικές προδιαγραφές για τους νέους κατοίκους της από την αρχή του σχεδιασμού.

ΣΤΑΔΙΑ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΟΥ ΕΓΧΕΙΡΗΜΑΤΟΣ

Η έναρξη του σηματοδοτείται με την οργάνωση των ιδιοκτητών, σύμφωνα με το πρότυπο που περιγράφεται παραπάνω. Στην ουσία δηλαδή η εκκίνηση των

εργασιών ξεκινά με την εκτίμηση της ιδιοκτησίας, τη σύσταση της εταιρείας που διαχειρίζεται την ενωπιωμένη ιδιοκτησία (νομικό πλαίσιο, καταστατικό, καταμερισμός ευθύνης και υποχρεώσεων) και την ανεύρεση των πόρων για την κάλυψη του προϋπολογισμού με το διαθέσιμο κεφάλαιο και επιπλέον είτε με δανεισμό είτε με συμμετοχή εξωτερικών επενδυτών είτε με συνδυασμό αυτών.

Για την εμπορική και επενδυτική επιτυχία του project είναι πολύ σημαντικό από αυτό το στάδιο να δημιουργηθεί μία ισχυρή συμβολική εικόνα για το νέο «προϊόν» (branding). Το Γεράνι έχει έναν πολύ δυναμικό και διακριτό χαρακτήρα στην πόλη της Αθήνας, και απασχολεί συχνά τα μέσα μαζικής ενημέρωσης είτε λόγω των αρνητικών συμβάντων που λαμβάνουν χώρα εκεί, είτε λόγω των φιλόδοξων και φιλότιμων προσπαθειών που έχουν γίνει τον τελευταίο καιρό για την αναζωογόνησή του. Η αρνητική εικόνα που υπάρχει γενικά, θέτει τις προϋποθέσεις για τη γρήγορη διάδοση μίας μεγάλων διαστάσεων προσπάθειας αποκατάστασης και αναζωογόνησης ως ανατροπής και υπόσχεσης για την πόλη. Το branding δεν πρέπει φυσικά να εξαντληθεί σε logos και εικόνες για διαφημιστικές εκστρατείες. Αναλογιζόμενοι το χαρακτήρα της οδού και το πλάνο αποκατάστασής της, αναπόσπαστα στοιχεία πρέπει να είναι τα δημόσιου χαρακτήρα γεγονότα, η υποδοχή της πολυπολιτισμικότητας και της διαφορετικότητας σε συνεργατική βάση, η καινοτομία και η έμφαση στην οικολογία.

Στο σημείο αυτό σημειώνουμε ότι θεωρούμε πολύ σημαντική τη συνεργασία με δημόσιους, κρατικούς, διακρατικούς (Δήμος Αθηναίων, ΥΠΕΚΑ, ΥΠΑΑΤ, ΕΣΠΑ, ΕΕ) και ιδιωτικούς φορείς που θα ήθελαν να ενισχύσουν την προσπάθεια αναζωογόνησης μίας κατά κοινή ομολογία προβληματικής περιοχής, η επιτυχία της οποίας θα έχει θετικές συνέπειες για το κέντρο και την πόλη ευρύτερα. Γνωρίζουμε, για παράδειγμα, για τα φορολογικά κίνητρα που δίνονται για νέες κατασκευές και επισκευές στην περιοχή. Θεωρούμε επίσης πως είναι μια καλή αφορμή για να μπει ολόκληρος ο Δήμος Αθηναίων σε προγράμματα βελτίωσης, όπως για παράδειγμα ένα πιο αποδοτικό σύστημα συλλογής και ανακύκλωσης απορριμάτων, ή την αντικατάσταση των συμβατικών φωτιστικών δρόμου με λαμπτήρες LED εφόσον κρίνονται γενικά καταλληλότεροι. Δεν απορρίπτουμε επίσης τη συμβολή ιδιωτών για διαφημιστικούς λόγους.

Φυσικά καθίσταται επιτακτική η σύσταση ομάδων διαχείρισης των χώρων, που θα εκλέγεται/διορίζεται από τους ιδιοκτήτες και θα λογοδοτεί σε αυτούς. Τα καθήκοντά τους ποικίλουν, ξεκινώντας από την επίβλεψη των κατασκευών στην αρχή του project και στη συνέχεια επεκτείνονται στη φροντίδα για την ενοικίαση των χώρων, για την προώθηση του project, για την οικονομική διαχείριση και τη φροντίδα για την εκτέλεση του προγράμματος σύμφωνα με το σχεδιασμό.

ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΙ ΧΕΙΡΙΣΜΟΙ

Κατακόρυφοι ανοιχτοί χώροι

Όπως έχουμε δει, η περιοχή χαρακτηρίζεται από πυκνή δόμηση και απουσία ανοιχτού χώρου, δημόσιου ή δημόσιας χρήσης, που μπορεί να χρησιμεύσει ως τόπος συνεύρεσης, ανάπαυσης, κοινωνικοποίησης. Επίσης, η εγγύτητα μεταξύ των κτηρίων αλλά και το μεγάλο βάθος στο οποίο εκτείνονται είναι σίγουρο ότι δεν επιτρέπουν τον επαρκή φωτισμό και αερισμό τους σε ολόκληρη την έκτασή τους. Γι' αυτό και δε θεωρούμε ότι θα αποτελούσε ικανοποιητική επέμβαση η

ανακαίνιση ολόκληρης της κτηριακής μάζας, χωρίς την απόδοση ανοιχτών προς την πόλη χώρων αλλά και τη φροντίδα για τη βελτίωση των συνθηκών φωτισμού και αερισμού του συνόλου.

Πάνω σε αυτό το σκεπτικό λαμβάνεται η απόφαση όλα τα κτήρια που μορφολογικά παραπέμπουν σε παλιές βιοτεχνίες να απογυμνωθούν από τις τοιχοποιίες τους, ώστε να αποκαλύπτουν το φέροντα οργανισμό τους, δημιουργώντας έτσι επίπεδα ελεύθερου χώρου καθ' ύψος. Τα κτήρια αυτά επιλέγονται γιατί παρουσιάζουν τη δυσμενέστερη κατάσταση ως προς το φωτισμό και τον αερισμό τους εφόσον παραμένουν κλειστά με τοιχοποιία. Συμπληρωματικά με αυτή τη χειρονομία, θεωρείται σκόπιμο να ανοιχτεί και το επίπεδο του εδάφους, καθιστώντας σαφείς τις προσβάσεις προς τα επάνω επίπεδα, και επιτρέποντας την πρόσβαση και την κυκλοφορία στους πίσω ακάλυπτους που μέχρι σήμερα αποτελούν χώρους-υπολείμματα και φιλοδοξούμε να μετατρέψουμε σε χώρους πρασίνου και ανάπαυσης.

Την αποξήλωση και των καθαρισμό των ακάλυπτων καλούνται να αναλάβουν εταιρίες με εμπειρία στη διαχείριση των προϊόντων καθαίρεσης με σεβασμό στο περιβάλλον, πιθανότατα με διαδικασία μειοδοσίας.

Στα κατακόρυφα επίπεδα μεταφέρεται και διαχέεται η δραστηριότητα του δρόμου με τη μεταφορά της εμπορικής δραστηριότητας σε αυτά, ως προέκταση και πολλαπλασιασμός της επιφάνειάς του. Για το σκοπό αυτό τοποθετούνται ελαφριές κατασκευές, κλειστές και ανοιχτές κατά περίπτωση, με στόχο να φιλοξενήσουν/στεγάσουν εμπορικές δραστηριότητες, καθώς και φορητός αστικός εξοπλισμός.

Αυτός ο χειρισμός αποσκοπεί στη βελτίωση της κυκλοφορίας του ανέμου, τη διάνοιξη χώρων πρασίνου και συνάθροισης, την ελάττωση των «σκοτεινών γωνιών» και των αχρησιμοποίητων χώρων που υποδέχονται μικροπαραβατικές συμπεριφορές και δημιουργία χώρων για πιθανή οικονομική εκμετάλλευση όπως θα αναλυθεί και στο πρόγραμμα. Επενδύουμε στην εξωστρέφεια με σκοπό την επαναπροσέγκυση του πληθυσμού της Αθήνας.

Στα σημεία που θεωρούμε απαραίτητο για τη βελτίωση της πρόσβασης και της κυκλοφορίας τοποθετούμε μεταλλικές κατασκευές με ανελκυστήρες και επιπλέον σκαλοπάτια. Τέλος, η περίμετρος των κτηρίων και τα «επικίνδυνα» για πτώσεις σημεία (σκάλες, ανοίγματα φωταγωγών κλπ) οριοθετούνται με μεταλλικό πλέγμα. Η επιλογή αυτού του υλικού επιλέγεται ως αισθητικά και λειτουργικά αρμόζουσα. Καλύπτει επαρκώς μεγάλες επιφάνειες και ενωποιεί τους χώρους αυτούς αισθητικά, κάνοντας ολοφάνερη σε κάποιον που διαβαίνει το επίπεδο του δρόμου τη συνάφειά τους.

Ανακαίνιση Κτηρίων

Τα κτήρια που έχουν κατασκευαστεί στις δεκαετίες '60 και '70, οι πολυόροφες πολυκατοικίες με ορόφους σε εσοχή, ανακαινίζονται για να στεγάσουν ένα άλλο κομμάτι του προγράμματος (το πρόγραμμα εξηγείται στη συνέχεια αναλυτικά). Η ανακαίνιση επικεντρώνεται στην αποκατάσταση των όψεων και τη διαμόρφωση των εσωτερικών με προδιαγραφές ανάλογες του προγράμματος. Όπως έχει ήδη αναφερθεί, υπολογίζεται η πιθανότητα οικονομικών κινήτρων από το κράτος προς την εταιρεία για την αναβάθμιση της περιοχής (μειωμένοι φόροι στις κατασκευαστικές εργασίες, μειωμένος ΦΠΑ στα ενοίκια, κ.ά.-ήδη έχει συζητηθεί

«...φοροαπαλλαγής έως 80% που αφορά το κόστος αποκατάστασης κατοικιών και γραφείων, αλλά και της διπλής έκπτωσης για τους μισθωτές γραφείων, που εκτιμάται ότι θα λειτουργήσει ως δέλεαρ για ιδιώτες και επενδυτές (Μεταξουργείο-Κεραμεικός-Γεράνι)»).

Τα κτήρια θα παραλάβουν εκ νέου μικτές χρήσεις (διαμερίσματα, γραφεία, χώροι δημόσιας χρήσης) με έμφαση στην κατοικία και την εργασία με ημι-μόνιμο χαρακτήρα. Στόχος είναι η δημιουργία χώρων με πλήρεις παροχές προς ενοικίαση για συγκεκριμένα χρονικά διαστήματα μικρότερα της διάρκειας ενός έτους, που απαλλάσσουν τον ενοικιαστή από τις χρονοβόρες διαδικασίες σύνδεσης σε διάφορα δίκτυα υπηρεσιών. Ως κίνητρα για την ενοικίαση θεωρούνται το χαμηλό ενοίκιο σε σχέση και με τις παροχές, το ίδιο το προφίλ της νέας γειτονιάς μαζί με τα πλεονεκτήματα του κέντρου, όπως πχ. η εγγύτητα με μέσα μεταφοράς, η ποιότητα του σχεδιασμού, η δυνατότητα ενοικίασης σε ευέλικτες χρονικές διάρκειες σε αντίθεση με τα δεσμευτικά συμβόλαια και η δυνατότητα ενοικίασης και χώρου εργασίας στο ίδιο ή σε πλησίον κτήριο με τις ίδιες προδιαγραφές.

Βασική παράμετρο στην ανακαίνιση αποτελεί η χρήση τεχνολογίας με στόχο την ενεργειακή αυτονομία στο βαθμό που είναι δυνατό συνυπολογίζοντας τις συνθήκες της περιοχής. Για την επίτευξη αυτού του σκοπού εγκαθίστανται φωτοβολταϊκές περσίδες στις όψεις ορισμένων κτηρίων, ανεμογεννήτριες και αντλία νερού ηλιακής ενέργειας για την εκμετάλλευση των υπόγειων υδάτων του Γερανίου. Η εγκατάσταση αυτών μπορεί να γίνει σε συνεργασία με κάποιον από τους συνεργαζόμενους φορείς που αναφέρθηκαν στην αρχή της ενότητας.

Νεοκλασσικά

Τα νεοκλασσικά αποτελούν ένα σημαντικό ποσοστό του συνόλου των κτηρίων και βάσει νόμου απαγορεύεται η οποιαδήποτε παρέμβαση αλλοιώνει τη φυσιογνωμία τους. Στη Γερανίου έχει ήδη γίνει μία προσπάθεια για την αποκατάστασή τους που είναι εμφανής στις όψεις τους.

Συμπωματικά οι λειτουργίες που στεγάζονται στα νεοκλασσικά είναι από τις πιο επιτυχείς και “ζωντανές”, όπως για παράδειγμα ένα κατάστημα με αρωματικά έλαια, ένα πακιστανικό εστιατόριο και μία ιδιωτική κατοικία. Γι’ αυτό και σε συνδυασμό με τους νομικούς περιορισμούς αποφασίσαμε να μην επέμβουμε στα κτήρια αυτά, παρά μόνο να “γεμίσουμε” με δραστηριότητα το μοναδικό που είναι εντελώς άδειο αλλά σε καλή κατάσταση.

Εξαιρέση αποτελούν δύο συγκεκριμένα νεοκλασσικά που αν και διατηρητέα πιστεύουμε ότι η μη κατεδάφισή τους θα αποτελούσε απλά προσκόλληση σε μία νομική τυπικότητα χωρίς καμία ουσία. Η κατάστασή του ενός (Γ13) είναι εξαιρετικά κακή, έως και επικίνδυνη, καθώς στοιχεία του έχουν ήδη καταρρεύσει. Το δεύτερο (Γ03) είναι επίσης σε κακή κατάσταση. Το βασικότερο πρόβλημά του όμως φαίνεται να είναι ότι αποτελεί απομεινάρι κάποιας ευρύτερης δομής που μάλλον έχει αφομοιωθεί από κάποια άλλη κατασκευή, καθώς αν και αποτελεί ξεχωριστό κτήριο σε σχέση με τα γύρω του δεν έχει κάποιο εμφανές σημείο εισόδου.

Σεβόμαστε την πολιτιστική και αρχιτεκτονική μας κληρονομιά, δε μπορούμε όμως να μην αναγνωρίσουμε ότι σε ορισμένες περιπτώσεις η άκαμπτη νομοθεσία δεν εξυπηρετεί αυτό το σκοπό, όπως στην περίπτωση των νεοκλασσικών, όπου ναι μεν απαγορεύεται οποιαδήποτε παρέμβαση, χωρίς να εξετάζεται η αισθητική

ή λειτουργική της αξία, αλλά επιτρέπεται η παντελής απραξία που αφήνει ένα κτήριο να φθείρεται και τελικά σε βάθος χρόνου να καταρρέει, όπως στο δικό μας παράδειγμα.

Η προστασία κτηρίων από την κατεδάφιση θα πρέπει να γίνεται εξετάζοντας την κάθε περίπτωση ξεχωριστά, αξιολογώντας και το υπάρχον κτήριο και τις νέες προτάσεις για αυτό. Άλλωστε αν κάτι αποτυπωθεί πλήρως με αναλυτικά σχέδια και φωτογραφικό υλικό δε χάνεται ποτέ και μπορεί να αναπαραχθεί ανά πάσα στιγμή εφόσον κριθεί απαραίτητο.

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗ ΑΝΑΖΩΟΓΟΗΣΗ

Θεωρούμε ότι η αναζωογόνηση της περιοχής ξεκινά και βασίζεται στην εφαρμογή ενός προγράμματος που θα ενισχύσει τις όποιες παρεμβάσεις στα κτήρια και θα επαναφέρει το χαμένο ενδιαφέρον για την περιοχή, βασιζόμενο αρχικά στην περιέργεια και σε σταθερή βάση στην καινοτομία και την ικανοποίηση του «κοινού», είτε πρόκειται για χρήστες των εγκαταστάσεων είτε για απλούς περαστικούς.

Γι' αυτό και πιστεύουμε ότι σε πρώτο στάδιο απαιτείται η δημιουργία μίας βάσης με σταθερές δραστηριότητες που θα εμπλουτίζεται συνεχώς από εναλλασσόμενα και τυχαία, από μία άποψη, γεγονότα, σε μία πλατφόρμα μικτών χρήσεων και ποικίλων χρηστών. Γεγονότα που θα δώσουν ταυτότητα ζωντανού δημόσιου χώρου, αφορμή για συνάθροιση και τελικά θα συμβάλλουν στην επανα-οικειοποίηση του Γερανίου.

Να σημειωθεί πως δεν αποτέλεσε ποτέ πρόθεση η εκδίωξη του παρόντος πληθυσμού και των παρόντων χρηστών. Θεωρούμε ότι είναι δυνατό να ενσωματωθούν στο νέο πρόγραμμα με αντίστοιχους κοινωνικούς και οικονομικούς όρους. Άλλωστε υπάρχουν και περιπτώσεις που διατηρήσαμε την παρούσα κατάσταση κάποιων κτηρίων ανέπαφη εφόσον πειστήκαμε πως έχουν ενεργή λειτουργία.

Γνωρίζουμε ότι στη νέα κατάσταση υπάρχει ένα κομμάτι των σημερινών χρηστών που δε μπορεί να χωρέσει, κι αυτό είναι τα άτομα που δεν έχουν τα απαραίτητα έγγραφα για την παραμονή τους στη χώρα. Πρακτικά όμως για τα άτομα αυτά ούτε στο παρόν προβλέπεται η κατοίκηση, εφόσον δεν έχουν τα νόμιμα έγγραφα για να ανοικιάσουν το στιδίηποτε, γι' αυτό άλλωστε γίνονται και θύματα εκμετάλλευσης και αποδέχονται να κατοικούν σε χείριστες συνθήκες. Είναι βέβαιο πως αυτό το σύστημα εκμετάλλευσης θα συνεχίσει να υπάρχει και πάντα θα βρίσκει κάποιον ακατάλληλα κατάλληλο χώρο να στεγάσει αυτούς τους ανθρώπους, στους οποίους δυστυχώς δε μπορούμε να προσφέρουμε κάτι εφόσον το πρόβλημά τους είναι νομικής φύσης.

Ορμώμενες από το προφίλ της περιοχής, αλλά και από το γεγονός ότι κάτι αντίστοιχο αυτή τη στιγμή απουσιάζει από την Αθήνα αλλά θα μπορούσε να έχει απήχηση και επιτυχία, επικεντρώσαμε το νέο πρόγραμμα σε χρήσεις που αν και μπορούν να έχουν μόνιμο χαρακτήρα στη δική μας περίπτωση απευθύνονται κατ' αρχήν σε άτομα που θα ήθελαν να είναι χρήστες για περιορισμένη διάρκεια. Έτσι οι βασικές λειτουργίες που στεγάζονται είναι η κατοικία και το εμπόριο, με πιο προσωρινό χαρακτήρα απ' ότι συμβαίνει συμβατικά, όπως θα εξηγηθεί στη συνέχεια.

Κατοικία και εργασία με ημι-μόνιμο χαρακτήρα

Θεωρώντας πως είναι κάτι που απουσιάζει από την ελληνική πόλη, αλλά και πως ταιριάζει με το χαρακτήρα της Ομόνοιας, εισάγουμε στο συγκρότημα μονάδες κατοικίας που απευθύνονται σε ενοικιαστές τους οποίους θα συνέφερε η ενοικίαση με το μήνα. Η διάρκεια είναι κάπου ανάμεσα σε αυτή του ξενοδοχείου (με την ημέρα) και του τυπικού διαμερίσματος (με το έτος) και περιλαμβάνει στοιχεία που πλησιάζουν είτε το ένα είτε το άλλο κατά περίπτωση. Για παράδειγμα, όπως και σε ένα μέσο ξενοδοχείο, υπάρχουν ήδη δίκτυα παροχών (νερό, ρεύμα, τηλέφωνο, ιντερνετ, τηλεόραση κ.ά.) η χρέωση των οποίων περιλαμβάνεται στην τιμή ενοικίασης. Σε ένα διαμέρισμα ο ενοικιαστής θα πρέπει να κάνει τις διάφορες τέτοιου τύπου συνδέσεις ο ίδιος, διαδικασία που απαιτεί χρόνο και μπορεί να καθυστερήσει, πληρώνονται χωριστά και πάντα ενδέχεται να βγάλουν κάποιον εκτός προϋπολογισμού. Από την άλλη, ένα διαμέρισμα αποπνέει περισσότερο αίσθημα προσωπικού χώρου και δίνει περισσότερες δυνατότητες αισθητικής διαμόρφωσης με βάση οικείες εικόνες και υφές. Θεωρούμε πως η ενοικίαση με το μήνα –η οποία φυσικά μπορεί να επεκταθεί κατά τη βούληση του ενοικιαστή και να διαρκέσει όσο αυτός επιθυμεί- θα έχει απήχηση στην αγορά, κυρίως σε νέους ενήλικες και μετανάστες, αλλά και σε όποιον μπορεί να βρεθεί στην Αθήνα λόγω δουλειάς, αναψυχής, περιέργειας, σπουδών, για κάτι που δε θα διαρκέσει ένα χρόνο αλλά αρκετά ώστε να καθιστά τη διαμονή σε ξενοδοχείο ασύμφορη οικονομικά.

Το βασικό χαρακτηριστικό που διαφοροποιεί αυτήν την κατοικία από μία μόνιμη κατοικία στο project είναι τα επίπεδα ιδιωτικότητας τα οποία τη διαμορφώνουν. Ο κάθε ένοικος έχει ένα δωμάτιο εντελώς προσωπικό, το οποίο έχει σχεδιαστεί ώστε να είναι άνετο, με διαστάσεις μεγαλύτερες ενός τυπικού υπνοδωματίου. Πέρα από αυτό το δωμάτιο, ένα «διαμέρισμα» έχει κάποιους κοινόχρηστους χώρους που οι ένοικοι χρησιμοποιούν από κοινού (καθιστικό, κουζίνα, βεράντες). Ανάλογα με τη χωρητικότητα κάθε διαμερίσματος έχουν αποδοθεί και οι ανάλογοι σε μέγεθος κοινόχρηστοι χώροι. Τόσο τα δωμάτια όσο και τα διαμερίσματα γενικότερα έχουν αρκετά μεγάλη ποικιλία σε μεγέθη και χωρητικότητες, στοιχείο που θα είναι αντίστοιχο και με την τιμή ενοικίασης. Έχουν γίνει επίσης πρόβλεψη στο πρόγραμμα για το σχεδιασμό δωματίων για άτομα με κινητικά προβλήματα που χρησιμοποιούν αναπηρικό αμαξίδιο.

Στα πλαίσια της πληρότητας και της άνεσης που θα κάνουν τη διαβίωση πιο ελκυστική και ευχάριστη, στα κτήρια που στεγάζονται οι κατοικίες είναι διανεμημένοι χώροι και υπηρεσίες που προορίζονται για κοινή χρήση από τους ενοίκους όλων των διαμερισμάτων και των χώρων εργασίας, που θα αναφερθούν παρακάτω. Η διασπορά τους γίνεται εσκεμμένα, στο πλαίσιο της ενωποίησης του συγκροτήματος σε μία ενότητα και της αντιμετώπισης του συνολικού όγκου ως μία κτηριακή μάζα. Η φύση των λειτουργιών είναι αντίστοιχη με το πνεύμα συμβίωσης και διάδρασης που επιθυμούμε να κυριαρχεί, και περιλαμβάνει χώρους συζήτησης και αυτομόρφωσης, γυμναστικής και εκπαίδευσης, διασκέδασης και ανάπαυσης, εστίασης και τέχνης. Τη λειτουργία των χώρων αυτών επιμελείται η σχετική ομάδα διαχείρισης, μπορεί όμως σε ένα επίπεδο να οργανώνεται και από τους ίδιους τους ενοίκους εφόσον δεν απαιτείται ειδικευμένο προσωπικό.

Στο κομμάτι της εργασίας, έχουν σχεδιαστεί χώροι γραφείων στους ορόφους που είχαν προβλεφθεί εξ' αρχής για τη χρήση αυτή, οι οποίοι προβλέπονται για ενοικίαση με αντίστοιχους όρους με την κατοικία. Στην περίπτωση των γραφείων όμως η ενοικίαση μπορεί να διαρκεί και πολύ μικρότερο χρονικό διάστημα, για

παράδειγμα μερικές ώρες, εξυπηρετώντας άτομα που εργάζονται από το σπίτι και θέλουν να υποδεχτούν κάποιον πελάτη σε επαγγελματικό χώρο, ή άτομα που κάνουν τα πρώτα τους επαγγελματικά βήματα και δεν έχουν την οικονομική δυνατότητα να νοικιάσουν ένα μόνιμο γραφείο. Βεβαίως και εδώ δίνεται η δυνατότητα επέκτασης του χρόνου ενοικίασης για όσο επιθυμεί ο πελάτης.

Τα γραφεία έχουν κι αυτά ποικιλία ως προς τα μεγέθη και τη χωρητικότητα, δίνοντας τη δυνατότητα να φιλοξενήσουν από ένα άτομο –ως εργαζόμενο- μέχρι μικρές ομάδες ατόμων που εργάζονται μαζί. Ανά όροφο τα γραφεία περιλαμβάνουν έναν κοινόχρηστο χώρο ανάπαυσης με κουζίνα και μπαλκόνι. Επίσης, στα πλαίσια αυτής της λειτουργίας θεωρούμε ότι λειτουργούν αντιστοίχως μία αίθουσα εκθέσεων και μια αίθουσα συζητήσεων – συνεδριάσεων που διατίθενται προς μίσθωση.

Φυσικά είναι ανοιχτό το ενδεχόμενο συνδυασμών στην ενοικίαση χώρων. Για παράδειγμα, ένας εργαζόμενος σε επαγγελματικό ταξίδι στην Αθήνα μπορεί κατά τη διαμονή του να εκμεταλλευτεί την ύπαρξη επαγγελματικού χώρου για εργασία κοντά στο χώρο κατοικίας του. Μία ομάδα φοιτητών που εργάζονται στο ίδιο project μπορεί να διαμείνει στον ίδιο χώρο, δουλεύοντας στους κοινόχρηστους χώρους που παρέχονται. Ένας εργαζόμενος μπορεί να νοικιάσει και την αίθουσα εκθέσεων για ένα διάστημα ώστε να προβάλλει τη δουλειά του.

Καταστήματα

Όπως είδαμε και παραπάνω, ένα σημαντικό ποσοστό του όγκου αποτελεί πλέον επίπεδα ανοιχτά προς την πόλη όπου προβλέπεται να πραγματοποιούνται εμπορικές συναλλαγές, είτε σε κλειστού τύπου καταστήματα, είτε με τη μορφή ημι-υπαίθριας αγοράς με ανοιχτές κατασκευές.

Ενισχύοντας τη φυσιογνωμία του Γερανίου, διατηρούμε τόσο το μικρό μέγεθος στις διαστάσεις των κατασκευών αυτών, όσο και την επαφή τους με τον εξωτερικό χώρο, δίνοντας τη δυνατότητα στις κλειστές κατασκευές να ανοίγουν όταν το επιτρέπουν οι καιρικές συνθήκες, καταργώντας τον τέταρτο τοίχο τους. Στις κατασκευές προβλέπεται η στέγαση μικροεμπόρων με έμφαση σε χειρώνακτες που δημιουργούν οι ίδιοι τα προϊόντα τους, είτε είναι χρηστικά είτε είναι καλλιτεχνικά. Με αυτόν τον τρόπο μία βόλτα στα επίπεδα μπορεί να είναι ταυτόχρονα αφορμή για την παρατήρηση παραγωγικών διαδικασιών ή για την απόκτηση ενός μοναδικού, κατά παραγγελία απευθείας από τον κατασκευαστή, αντικειμένου.

Κατανοώντας τη δυσκολία που αντιμετωπίζουν πολλοί έμποροι να διατηρούν ένα μόνιμο κατάστημα λόγω του κόστους που απαιτεί κάτι τέτοιο, δημιουργούμε το ενδεχόμενο της ενοικίασης για μικρά χρονικά διαστήματα, σύμφωνα με την ανάγκη και την απαίτηση του ενδιαφερόμενου παραγωγού-εμπόρου. Δίνεται έτσι η δυνατότητα τα καταστήματα αυτά να αποτελούν και βραχυπρόθεσμους χώρους έκθεσης για άμεση επαφή με το αγοραστικό κοινό σε άτομα που δουλεύουν από το σπίτι ή κάνουν εμπόριο μέσω διαδικτύου και θα ήθελαν απλά κάποιες ευκαιρίες αμεσότητας με τους πελάτες τους. Όλοι οι επαγγελματίες που φιλοξενούνται θα γίνονται γνωστοί με σχετικές αναρτήσεις και ανακοινώσεις, θα αποτελεί όμως και παράλληλα και θέλητρο η τυχαιότητα και η ανακάλυψη ενός νέου καταστήματος σε μία αυθόρμητη βόλτα.

Η ημι-υπαίθρια αγορά διατηρεί τα χαρακτηριστικά των υπαίθριων παζαριών. Αυτό που τροποποιείται στην περίπτωση μας είναι το είδος των προϊόντων που μπορεί

κανείς να βρει, το οποίο αποκτά επίσης μία ενδεχομενικότητα. Οι έμποροι που φιλοξενούνται μπορούν να μεταβάλλονται ανάλογα το είδος του προϊόντος με την ημέρα ή την εβδομάδα, δημιουργώντας πολλαπλών ειδών «παζάρια» στον ίδιο χώρο. Το είδος των προϊόντων μπορεί να κυμαίνεται από φρούτα και λαχανικά σε ρούχα, βιβλία, χρηστικά αντικείμενα, μεταχειρισμένα προϊόντα, χειροτεχνήματα, οτιδήποτε μπορεί να εκτεθεί σε μία οριζόντια επιφάνεια.

ΠΡΟΦΙΛ ΚΑΤΟΙΚΟΥ

Όπως ήδη έχει αναφερθεί, το μοντέλο κατοίκησης που προτείνουμε ως το καταλληλότερο για την αναζωογόνηση της περιοχής, τουλάχιστον σε πρώτο στάδιο, απέχει αρκετά από αυτό της συμβατικής ιδιωτικής κατοικίας. Αυτό συμβαίνει γιατί φιλοδοξούμε να εισάγουμε ένα νέο είδος κατοίκου πάνω σε ένα παλιό μοντέλο κατοίκησης, σε μια περιοχή που οι Αθηναίοι αντιμετωπίζουν με καχυποψία και προκατάληψη.

Το τι ορίζει κάτι ως «προσωρινό» ή «μόνιμο» βέβαια είναι σχετικό. Ας πούμε ότι στη δική μας περίπτωση τα διαχωρίζει η προοπτική μονιμοποίησης, η οποία όμως μπορεί σαφώς να υπάρχει ή να προκύψει. Η επικέντρωση της προσοχής –και της προώθησης ίσως- σε «ξένους» κατοίκους έχει τις αιτίες της. Ένας βασικός λόγος που διαφαίνεται ήδη είναι ότι αμφιβάλλουμε για το κατά πόσο ένας κάτοικος Αθήνας θα μετακόμιζε στην Ομόνοια από περιέργεια για το καινούριο εγχείρημα, τουλάχιστον στην αρχή. Ιδιαίτερα αν μιλάμε για μία οικογένεια με παιδιά, θα ήταν ακόμα πιο δύσκολο να πειστεί κάποιος να μεταφερθεί.

Έπειτα στην Ομόνοια τα τελευταία χρόνια συνηθίζεται να κατοικούν «ξένοι». Εμείς επιδιώκουμε να τους ανακατέψουμε και να άρουμε τα σκληρά όρια ανάμεσα στις εθνικότητες και τα φύλα. Γιατί όχι και στους ταξικούς διαχωρισμούς. Προσπαθούμε να παρέχουμε ουσιαστική άνεση επιθυμώντας να προσφέρεται σε χαμηλό κόστος, όσο κι αν αυτό ξεφεύγει από το πεδίο επιρροής του σχεδιαστή. Στόχος είναι να δημιουργηθεί ένα πεδίο όπου θα συναντηθούν ένας υπάλληλος πολυεθνικής από την Αυστραλία, με έναν φοιτητή από την Ισλανδία και έναν εργάτη από το Μπαγκλαντές. Και θα συμβιώσουν.

Βέβαια ο ένοικος επιλέγει εν γνώσει του τη συγκατοίκηση. Και μπορεί να επιλέξει τον αριθμό των συγκατοίκων του ανάλογα με το διαμέρισμα στο οποίο θα νοικιάσει δωμάτιο. Αλλά επιλέγει εντελώς συνειδητά να μοιραστεί κάποιους χώρους με άτομα που δεν γνωρίζει. Και γιατί όχι άλλωστε. Πιθανώς να αντιλαμβάνεται ήδη ότι θα αποτελούσε πλεονασμό να έχει μία κουζίνα μόνο για τον εαυτό του, από τη στιγμή που θα είναι σπίτι λιγότερες από τις μισές ώρες της μέρας και κατά πάσα πιθανότητα θα τρώει έξω. Ή το κέρδος που μπορεί να έχει συμμετέχοντας σε μια εκδήλωση με ανθρώπους που υπό άλλες συνθήκες δε θα γνώριζε ποτέ.

Ο κάτοικος στον οποίον στοχεύουμε δεν ανήκει σε κάποια ηλικιακή ομάδα «από-έως», ή σε κάποια συγκεκριμένη κοινωνική ή οικονομική τάξη, σε κάτι μετρήσιμο ή σε κάτι μεταφυσικό. Είναι ένας άνθρωπος συνειδητά ανοιχτός στην αλληλεπίδραση, στη συμμετοχή και στη συμβίωση. Ή επιθυμεί να δοκιμάσει και να γίνει.

ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΧΡΗΣΕΩΝ

Στο σημείο αυτό θα δούμε αναλυτικά πώς εφαρμόζεται το πρόγραμμα. Θα γίνει αναφορά επίσης στις παροχές και τις λειτουργίες πέρα από τις βασικές (κατοικία – εργασία – εμπόριο) που έχουν ήδη αναλυθεί παραπάνω. Για λόγους συντομίας τα κτήρια αναφέρονται κωδικοποιημένα με το γράμμα «Γ» και τον αριθμό της διεύθυνσής τους σε διψήφια μορφή (01-20), ενώ στις περιπτώσεις που δύο κτήρια με μεσοτοιχία έχουν αντιμετωπιστεί με ενωποιητική λογική αναφέρονται με το γράμμα «Γ» και συνδυασμό των δύο διαφορετικών ψηφίων της διεύθυνσής τους (πχ. τα Γ14 και Γ16 αναφέρονται ως Γ64). **-σελίδα 36-**

Επισημαίνεται από την αρχή ότι υπάρχουν 3 είδη χώρων σύμφωνα με το δικαίωμα πρόσβασης σε αυτούς: Οι χώροι γενικής δημόσιας χρήσης, η λειτουργία των οποίων απευθύνεται σε όλους τους πολίτες χωρίς καμία προϋπόθεση, οι χώροι περιορισμένης δημόσιας χρήσης, όπου η πρόσβαση επιτρέπεται σε όλους τους ενοίκους ανεξάρτητα με το κτήριο στο οποίο διαμένουν, και οι χώροι ιδιωτικής χρήσης όπου η πρόσβαση είναι αποκλειστικό δικαίωμα του ενός ατόμου που έχει κάνει την ενοίκιαση και μόνο όποιου άλλου εκείνο επιθυμεί. Οι χώροι περιορισμένης δημόσιας χρήσης διακρίνονται επίσης σε χώρους παροχών και χώρους διημέρευσης, ανάλογα με το αν η λειτουργία τους απαιτεί την παρουσία ειδικευμένου προσωπικού (πχ. εστιατόριο, γυμναστήριο, ιατρείο) ή αν η διαχείρισή τους γίνεται αποκλειστικά από τους ενοίκους (πχ. αναγνωστήρια, μπάρμπεκιου, αίθουσα παιχνιδιών). Τέλος, ακόμα και οι ιδιωτικής χρήσης χώροι έχουν ένα πιο δημόσιο τμήμα, είτε πρόκειται για τα κοινά καθιστικά των διαμερισμάτων, είτε για τις κοινές κουζίνες των γραφείων.

Γ01

Στο κτήριο αυτό στεγάζεται μία επιχείρηση εισαγωγής ηλεκτρικών συσκευών την οποία κρίναμε αρκετά δραστήρια. Για το λόγο αυτό θεωρήσαμε ότι μπορεί να εξακολουθήσει να λειτουργεί με τον ίδιο τρόπο.

Γ02

Εδώ στεγάζεται μία επιχείρηση ηλεκτρονικών συσκευών και τηλεφωνίας. Ανάλογες επιχειρήσεις υπάρχουν σε όλο το Γεράνι, ακόμα και ακριβώς δίπλα και απέναντι από τη συγκεκριμένη. Για το λόγο αυτό κρίνουμε ότι μπορούμε να δώσουμε το χώρο σε κάτι που λείπει περισσότερο από την περιοχή. Ένα εξωστρεφές πολιτιστικό κέντρο για τις εθνικές και πολιτισμικές μειονότητες της περιοχής ή και ευρύτερων περιοχών, το οποίο θα λειτουργεί στα πλαίσια όλου του συγκροτήματος, θα είναι ανοιχτό σε όλους για συγκεντρώσεις και θα φιλοξενεί ανοιχτές εκδηλώσεις οργανωμένες από τους ίδιους τους χρήστες. Ελπίζουμε έτσι να δημιουργηθεί ένας τόπος συνάντησης για Μπαγκλαντεσιανούς, Κινέζους, Αθηναίους, Πακιστανούς, ενήλικες και παιδιά, συνυπολογίζοντας και τους νέους κατοίκους και τη σύσταση και τα χαρακτηριστικά που μπορεί να έχουν. Ένας τόπος συνάντησης μουσικών, ταινιών, γεύσεων, οσμών και κινήσεων που διακινούνται ελεύθερα, με σκοπό τη μνήμη, τη γνώση και τη μετάδοσή τους.

Γ03

Το κομμάτι αυτό κατεδαφίζεται. Στη θέση του δημιουργείται μία μικρή παιδική χαρά και χώρος πρασίνου. Αν και προς το παρόν η παρουσία παιδιών –όπως και γυναικών- είναι ανύπαρκτη, ελπίζουμε η εικόνα αυτή να αλλάξει παράλληλα με τη συνολική. Η παρουσία παιδιών σε μία περιοχή είναι πάντα ένδειξη μίας σχετικής ασφάλειας και εμπιστοσύνης από την πλευρά των γονιών. Έτσι κατά κάποιον τρόπο η πληρότητα της παιδικής χαράς θα είναι μία σημαντική επιβεβαίωση για

την επιτυχία του προγράμματος αναζωογόνησης.

Γ04

Αποτελεί τη μοναδική πολυκατοικία με ρετιρέ που αντιμετωπίστηκε με διαφορετική λογική από τις υπόλοιπες, όπως έχει ήδη περιγραφεί. Στην πολυκατοικία αυτή εγκαθίσταται, με διάθεση πειραματισμού, μονάδα καλλιέργειας. Η επιλογή έγινε λόγω προσανατολισμού και εγγύτητας στο σύστημα άντλησης υπόγειων υδάτων που χρησιμεύει για την άρδευση των καλλιεργειών. Για την καλλιέργεια επιλέγεται το σύστημα της υδροπονικής, που ενδείκνυται για αστικό περιβάλλον λόγω της δυνατότητας εγκατάστασης σε οποιαδήποτε επιφάνεια. Σε πρώτο στάδιο η κατανάλωση των παραγόμενων προϊόντων θα γίνεται από τα κέντρα εστίασης του συγκροτήματος.

Γ05

Το κτήριο αυτό ανήκει στην κατηγορία κτηρίων που αποξηλώνουμε τις τοιχοποιίες. Επιλέξαμε να μη διαμορφωθεί ως τόπος εμπορικών συναλλαγών όπως οι υπόλοιποι, διαμορφώνοντάς το σε χώρο (ημι)υπαίθριας γυμναστικής, παιχνιδιού και χορού. Η σωματική άσκηση, ο χορός και το παιχνίδι έχουν μεγάλες ευεργετικές συνέπειες στη σωματική και την ψυχική υγεία και θέλαμε να παρέχουμε τη δυνατότητα της εμπειρίας αυτής σε οποιονδήποτε διατίθεται να την απολαύσει. Ειδικά η περίπτωση του χορού που συνδέεται με την αστική κουλτούρα όπως το breaking, είναι μια εξαιρετική αφορμή για κοινωνικοποίηση, άθληση και ενασχόληση με την τέχνη στις νεαρές ηλικίες και μάλιστα σε κοινωνικές ομάδες που μπορεί κατά τα άλλα να μην έχουν εύκολη πρόσβαση σε τίποτα από τα τρία.

Στο επίπεδο του εξοπλισμού, υπάρχουν εταιρείες που ειδικεύονται στο σχεδιασμό εξοπλισμού γυμναστικής για αστικά περιβάλλοντα που είναι ανθεκτικός και ασφαλής για χρήση από οποιονδήποτε χωρίς επίβλεψη.

Γ68

Αποτελείται από τα κτήρια Γ06 και Γ08, που ανήκουν και τα δύο στην κατηγορία της αστικής πολυκατοικίας με ρετιρέ. Επιλέγουμε, όπως και στην περίπτωση του Γ64 που θα δούμε παρακάτω, να διαμορφώσουμε τα εσωτερικά τους σε ένα κτήριο, αφού κάτι τέτοιο ταιριάζει απόλυτα στη λογική διαμόρφωσης ολόκληρου του συγκροτήματος. Οι μεσοτοιχίες υπάρχουν για να χωρίζουν τις διαφορετικές χρήσεις όπου είναι απαραίτητο, και δεν υπάρχει κάποιος λόγος που να τις καθιστά απαραίτητα συνεχόμενες σε ευθεία γραμμή από το έδαφος μέχρι την οροφή.

Στο ισόγειο του Γ68 στο πλαίσιο της προώθησης ενός τρόπου ζωής που επιβαρύνει το περιβάλλον στο ελάχιστο και με συνείδηση, εισάγουμε το πρώτο για τα ελληνικά δεδομένα και ένα από τα λίγα παγκοσμίως κατάστημα τροφίμων μηδενικών απορριμάτων. Στο κατάστημα αυτό οι πελάτες μπορούν να αγοράσουν προϊόντα «χύμα», χωρίς συσκευασίες, φέρνοντας οι ίδιοι τα δοχεία τους, τα οποία και μπορούν να ξαναγεμίσουν μόλις αδειάσουν. Μπορεί η αγορά από το κατάστημα αυτό να περιέχει μία μικρή ευθύνη παραπάνω από τα συνηθισμένα ψώνια για τον καταναλωτή, η απουσία συσκευασίας όμως εγγυάται ένα μέλλον με λιγότερα απορρίματα αλλά και φτηνότερα προϊόντα. Η συσκευασία των προϊόντων ως διαδικασία, είτε γίνεται βιομηχανικά είτε χειροκίνητα, ανεβάζει το κόστος του προϊόντος, κόστος που αυξάνεται ακόμα περισσότερο ανάλογα με τη διαφήμιση που λαμβάνει. Στην αγορά αυτήν δίνεται η δυνατότητα τα προϊόντα να έρχονται απ' ευθείας από τους παραγωγούς χωρίς καμία ενδιάμεση επεξεργασία, κρατώντας το κόστος στο ελάχιστο δυνατό επίπεδο.

Η διαμόρφωση των επάνω ορόφων περιλαμβάνει αντίστοιχα με την τυπολογία χώρους εργασίας, κατοικίας και κοινόχρηστους χώρους αναψυχής.

Γ07

Στο ισόγειο του Γ07 είναι η «καρδιά» του συγκροτήματος, αφού στεγάζονται η υποδοχή των ενοίκων (κέντρο παροχής πληροφοριών, διαχείριση κλειδιών και κέντρο υποδοχής αλληλογραφίας) και το γραφείο διαχείρισης των ηλεκτρονικών δεδομένων του συγκροτήματος, που καταγράφει κάθε στιγμή τις δραστηριότητες στο συγκρότημα και τις διαθέσιμότητες σε κατοικίες, καταστήματα και χώρους εργασίας και ενημερώνει τη βάση δεδομένων ώστε να κοινοποιούνται τα πάντα άμεσα στο διαδίκτυο. Με αυτόν τον τρόπο τόσο οι ενδιαφερόμενοι ένοικοι όσο και οι επισκέπτες και οι πολίτες μπορούν να ενημερώνονται για το αν υπάρχει ή συμβαίνει κάτι που τους ενδιαφέρει σε χώρο ή δραστηριότητα. Λειτουργεί επίσης μικρό καφέ με «βλέμμα» στη στοά που συνδέει το δρόμο με τον πίσω ακάλυπτο.

Η διαμόρφωση των υπόλοιπων ορόφων περιλαμβάνει αντίστοιχα με την τυπολογία χώρους εργασίας, κατοικίας και κοινόχρηστους χώρους αναψυχής. Επιπλέον, εκμεταλλευόμενες το μεγάλο εμβαδόν των μεσαίων ορόφων τοποθετούμε σε αυτούς μία αίθουσα εκθέσεων και μία αίθουσα συζητήσεων μεγάλης χωρητικότητας. Επίσης, στο δεύτερο όροφο λειτουργούν μικρά εστιατόρια «γρήγορου» φαγητού, στα οποία υπάρχει η δυνατότητα πρόσβασης και από το διπλανό κτήριο (Γ09 που διαμορφώνεται ως Γ91). Σε αυτά θα μπορούσαν να σερβίρονται έθνικ κουζίνες, είτε ινδικού χαρακτήρα όπως τα περισσότερα της περιοχής, είτε κινέζικων γεύσεων που απουσιάζουν παντελώς, παρά τη μεγάλη παρουσία Κινέζων στο Γεράνι.

Ο τρίτος όροφος του κτηρίου αφήνεται κενός, πέρα από τον πυρήνα κατακόρυφης κυκλοφορίας και ορισμένο εξοπλισμό, συμβάλλοντας στη δημιουργία ενός ενωποιημένου επιπέδου σε συνδυασμό με τα γειτονικά δώματα, στο επίπεδο που κυμαίνεται από το +10.30 έως το +12.00.

Μέρος των παροχών προς τους ενοίκους, στο κτήριο αυτό βρίσκονται ένα κλειστό γυμναστήριο και βιβλιοθήκη με χώρους ανάγνωσης και συζήτησης, ενώ ο τελευταίος όροφος διαμορφώνεται ως χώρος αναψυχής και εκτέλεσης χειροτεχνικών και καλλιτεχνικών δραστηριοτήτων με βεράντα.

Γνωρίζουμε επίσης ότι το κτήριο αυτό έχει και υπόγειο, στο οποίο τοποθετούμε μία αίθουσα αμφιθεατρικών καθισμάτων με σκοπό τη διεξαγωγή προβολών και παρουσιάσεων, με φουαγιέ, η οποία είναι προσβάσιμη και από το δρόμο και από το εσωτερικό του κτηρίου. Σε ξεχωριστό χώρο τοποθετείται αίθουσα με εξοπλισμό για πλύσιμο ρούχων και αποθηκευτικούς χώρους.

Γ91

Αποτελείται από τα κτήρια Γ09 και Γ11. Ανήκουν στην τυπολογία των πρώην βιοτεχνιών που αφήνουμε χωρίς τοιχοποιίες. Σχεδιάζονται για να παραλάβουν κλειστές ελαφριές κατασκευές που θα λειτουργήσουν ως καταστήματα με τον τρόπο που έχει ήδη αναφερθεί, καθώς και ένα μπαρ στο επίπεδο +10.30. Για την ομαλή κυκλοφορία αλλά και τη μεταφορά των προϊόντων στον κατακόρυφο άξονα τοποθετείται ασανσέρ με τοποθέτηση τέτοια ώστε να εξυπηρετεί όλα τα επίπεδα (οι πλάκες των δύο κτηρίων δε βρίσκονται στα ίδια υψόμετρα). Επίσης, για τη μετάβαση από το ένα επίπεδο στο άλλο τοποθετούνται κατάλληλες σκάλες όπου δεν υπάρχουν, καθώς και δύο κεκλιμένοι διάδρομοι στη δυτική πλευρά που «ίπτανται» πάνω από το νέο διαμορφωμένο ακάλυπτο-χώρο πρασίνου.

Στα ενωπιωμένα δώματα, σε συνδυασμό με τον τρίτο όροφο του Γ07 και το δώμα του Γ05 τοποθετούνται εκτατικού τύπου φυτεύσεις και αστικός εξοπλισμός ανάπαυσης και συνάθροισης. Δημιουργούμε έτσι έναν ιδιαίτερο τύπο «πλατείας», έναν ανοιχτό χώρο με άπλετο φωτισμό που απουσιάζει από την περιοχή, όπου μπορούν να συμβαίνουν δράσεις ή ο κόσμος απλά να ξεκουράζεται τις δροσερές μέρες και τις καλοκαιρινές νύχτες.

Γ10

Πακιστανικό εστιατόριο που στεγάζεται σε νεοκλασικό κτήριο. Θεωρούμε ότι δεν είναι απαραίτητη η αλλαγή της χρήσης του εφόσον ταιριάζει με το πνεύμα και τη φυσιογνωμία του συγκροτήματος και στην παρούσα φάση του λειτουργεί με επιτυχία.

Γ12

Πρόκειται για ανακαινισμένο νεοκλασικό κτήριο, στο υπόγειο του οποίου βρίσκεται ένα μεταποιητήριο ρούχων και κατά τα άλλα παραμένει κενό. Η εγγύτητά του με το Γ07 όπου συμβαίνει το λειτουργικό κομμάτι της διαχείρισης αλλά και η εμβληματική του όψη μας ώθησαν στο να τοποθετήσουμε στη θέση αυτή τα γραφεία της διοίκησης της εταιρείας.

Γ13

Το Γ13 είναι το δεύτερο από τα κτήρια που κρίναμε ότι δεν είναι σε κατάσταση διατήρησης. Παρουσιάζει εξαιρετική φθορά, εσωτερικά και εξωτερικά, με πρόχειρες μονώσεις της οροφής με πλαστικά και γρύλους εσωτερικά να εμποδίζουν την ολοκληρωτική παράδοσή του στην κατάρρευση. Παρ' όλα αυτά δε μπορούμε να παραβλέψουμε την υψηλή αισθητική και επίπεδο επεξεργασίας της όψης του.

Έτσι αποφασίσαμε να διατηρήσουμε την όψη συντηρώντας και στηρίζοντας την επαρκώς, απομακρύνοντας όμως τα δομικά στοιχεία που είναι υπό κατάρρευση (στέγη, πλάκες εσωτερικού, τοίχος ακαλύπτου). Στη θέση τους σχεδιάσαμε μια υπαίθρια σκηνή που δένει με τη θεατρικότητα της όψης, με αμφιθεατρικά καθίσματα σε ελαφριά κατασκευή. Έτσι δημιουργούμε ένα ανοιχτό κουτί για την υποδοχή θεαμάτων, ως έναν ακόμα πόλο έλξης του κοινού στην περιοχή. Η κατασκευή περιλαμβάνει μία ακόμα ελαφριά κατασκευή που χρησιμεύει ως παρασκήνιο και πωλητήριο για τις παραστάσεις. Με αυτήν επίσης διαχωρίζεται η είσοδος από την πρόσοψη, που είναι ανοιχτή μόνο για τους performers, και η είσοδος του κοινού προς τα καθίσματα που γίνεται διαμέσου των ανοιχτών ισογείων των δίπλα κτηρίων.

Ένα επιπλέον στοιχείο που πρέπει να αναφερθεί είναι πως στο σύστημα στήριξης της όψης συμπεριλαμβάνονται και δύο διάδρομοι που ενώνουν τα Γ91 και Γ15 στο πρώτο και δεύτερο επίπεδό τους. Ταυτόχρονα η κατασκευή αυτή ενσωματώνει ράγες φωτισμού.

Γ64

Διαμορφώνεται από την ένωση των κτηρίων Γ14 και Γ16. Στο ισόγειο τοποθετούμε ένα χώρο «πολιτισμικής εκπαίδευσης», όπου σκοπός είναι ο μόνιμος πληθυσμός της ευρύτερης περιοχής που προέρχεται εκτός Ελλάδας να εκπαιδεύεται σε βασικά πράγματα που θα διευκολύνουν και επιταχύνουν την ένταξή του. Παράδειγμα, στην αγγλική γλώσσα, την ελληνική νομοθεσία, την πληροφορική, έως και στο πώς να βοηθάει τα παιδιά του με τα σχολικά μαθήματα. Στον ίδιο χώρο μπορούν να φιλοξενοούνται γενικότερα εκπαιδευτικά events και συζητήσεις για ανταλλαγή γνώσης και απόψεων οποιασδήποτε θεματολογίας. Παράπλευρα λειτουργεί

χώρος ενοικίασης και επισκευής ποδηλάτων για τους ενοίκους.

Στον πρώτο όροφο λειτουργεί το εστιατόριο του συγκροτήματος, που αναλαμβάνει τη σίτιση των ενοίκων ως κομμάτι των παροχών της διαμονής. Έχει εσωτερικό και εξωτερικό χώρο εστίασης, τοποθετημένους με τέτοιο τρόπο ώστε να μπορούν να λειτουργούν ταυτόχρονα και συμπληρωματικά εφόσον το επιτρέπει ο καιρός. Πρόθεσή μας είναι το εστιατόριο να λειτουργεί σε 24ωρη βάση, σερβίροντας ταυτόχρονα όλα τα βασικά γεύματα της ημέρας (πρωινό, μεσημεριανό, βραδινό) με κάποια σταθερή περιοδικότητα ώστε να είναι διαθέσιμα στον ένοικο οποιαδήποτε στιγμή έχει συνηθίσει να τα παραλαμβάνει, ανάλογα με το πρόγραμμά του, τη ζώνη ώρας από την οποία προέρχεται ή απλά τη διάθεσή του –ποιος είπε ότι το ψωμί με μαρμελάδα και οι ομελέττες τρώγονται μόνο στις 8 το πρωί.

Οι όροφοι που ακολουθούν στεγάζουν τα γραφεία ομαδικής εργασίας και επιπλέον διαμερίσματα. Στον πέμπτο όροφο βρίσκονται τα γραφεία του ιατρού, του ψυχολόγου και του δικηγόρου, οι οποίοι βρίσκονται στην υπηρεσία των ενοίκων εφόσον προκύψει ανάγκη. Τα γραφεία τους βρίσκονται στον ίδιο όροφο με κατοικίες, έχουν όμως ξεχωριστή, ανεξάρτητη πρόσβαση. Θεωρείται δεδομένο φυσικά ότι τα περιστατικά που καλύπτονται έχουν ανάλογη σοβαρότητα με τη σχέση που επιτρέπει η διάρκεια παραμονής να δημιουργηθεί.

Οι όροφοι 6 και 7 είναι διαμορφωμένοι ως χώροι παιχνιδιού, αναψυχής και κοινωνικοποίησης, με μεγάλες βεράντες. Ο τελευταίος όροφος έχει υποδομή για ομαδική εστίαση, διαφορετική όμως από εκείνη του εστιατορίου, εφόσον η λειτουργία του είναι στη διαχείριση των ενοίκων και όχι ειδικευμένου προσωπικού. Είναι κατάλληλος χώρος για τη διεξαγωγή μικρών parties, dinner parties και μπάρμπεκιου.

Γ15

Το τελευταίο της σειράς κτηρίων που λειτουργούν ως ανοιχτοί χώροι, σχεδιάζεται για να φιλοξενήσει αγορά με υπαίθριο χαρακτήρα. Ομοίως με το Γ91 εμπλουτίζεται με ανελκυστήρα. Ενώνεται με τα όμοιά του διαμέσου των διαδρόμων που διασχίζουν την όψη του Γ13. Το δώμα του είναι διαμορφωμένο επίσης στην ίδια λογική με τα όμοιά του, με φυτεμένο τμήμα και αστικό εξοπλισμό ανάπαυσης.

Γ17

Ένα από τα πιο καλοδιατηρημένα κτήρια της οδού, στεγάζει ένα κατάστημα με αρωματικά έλαια, η χρήση του παραμένει ως έχει.

Γ18

Άλλο ένα κτήριο ανακαινισμένο σε εξαιρετική κατάσταση και ίσως η μοναδική εμφανής κατοικία της περιοχής, στεγάζει μία ομάδα καλλιτεχνών. Διατηρείται ως έχει.

Γ20

Τύπος αστικής πολυκατοικίας, ανακαινίζεται και διαμορφώνεται ως διαμερίσματα κρατώντας την υπάρχουσα εσωτερική διαρρύθμιση των χώρων σχεδόν όπως παραλαμβάνεται. Στο ισόγειο υπάρχει σταθμός φόρτισης ηλεκτρικών αυτοκινήτων, τα οποία προορίζονται για χρήση από τους ένοικους, για διαδρομές εντός πόλης φυσικά, εφόσον άλλοι σταθμοί μεταφόρτισης απουσιάζουν. Στον τελευταίο όροφο είναι διαμορφωμένος χώρος ανάπαυσης, μελέτης και αλληλεπίδρασης των ενοίκων.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Με την εμπειρία της μελέτης και της πρότασης παρέμβασης στην περιοχή του Γερανίου, θα θέλαμε να προχωρήσουμε σε μια καταγραφή και κωδικοποίηση των προβλημάτων που εντοπίσαμε και των λύσεων που προτείνουμε, με σκοπό να εξετάσουμε με ποιον τρόπο θα μπορούσαμε να χειριστούμε ανάλογα αντίστοιχες περιπτώσεις αστικού περιβάλλοντος.

Ένα πρώτο πρόβλημα, που αποτελεί και την αφετηρία της μελέτης, η εγκατάλειψη και η φθορά που επιφέρει ο χρόνος στο κτηριακό αποθέματος της περιοχής. Συνέπεια αποτελεί το άδειασμα του κτισμένου όγκου από τις χρήσεις και τα άτομα που θα στεγάζονταν σε αυτά και θα το συντηρούσαν, επιδεινώνοντας ακόμα περισσότερο το αρχικό πρόβλημα. Η εγκατάλειψη των κτηρίων οδηγεί στη συνολικότερη υποβάθμιση της περιοχής, τόσο με αυστηρά οικονομικούς όρους (αντικειμενική αξία γης) όσο και αναφορικά με την ποιότητα ζωής για αυτούς που παραμένουν. Η συγκέντρωση παραβατικών συμπεριφορών μέσα και έξω από τα κλειστά κτήρια είναι φυσικό επακόλουθο της ερήμωσης. Όσο το πρόβλημα διευρύνεται, τόσο γίνεται δυσκολότερο να αντιμετωπιστεί μεμνονομένα, χωρίς έναν ευρύτερο στρατηγικό σχεδιασμό. Δυστυχώς στην περίπτωση του Γερανίου, όπως και στις ελληνικές πόλεις γενικότερα, απαντάται ως πρόβλημα στην προσπάθεια μεγάλης κλίμακας σχεδιασμού ο κατακερματισμός της ιδιοκτησίας. Το υπάρχον καθεστώς οριζόντιας και κατακόρυφης ιδιοκτησίας, σε συνδυασμό με την κληροδότηση σε αυξανόμενο αριθμό δικαιούχων, έχει δημιουργήσει πολύ μικρά «κομμάτια» κτιστού που ανήκουν σε δυσανάλογα πολλούς ιδιοκτήτες, δημιουργώντας πρακτικά και νομικά εμπόδια σε οποιαδήποτε παρέμβαση.

Ένα άλλο πρόβλημα, που έχει προκύψει από τον ασυνείδητο σχεδιασμό και την απόδοση μεγάλων συντελεστών δόμησης κατά περιόδους είναι η μεγάλη πυκνότητα κτισμένου περιβάλλοντος και η σχεδόν παντελής απουσία ανοιχτών χώρων. Αυτό έχει σα συνέπεια να υπάρχουν πολυάριθμα κτήρια και τμήματα της πόλης με κακές συνθήκες φωτισμού και αερισμού, που δυσχεραίνουν τη διαβίωση και την ποιότητα ζωής. Άλλη συνέπεια της εξαντλητικής κάλυψης είναι η απουσία δημόσιου χώρου, που χωρικά μεταφράζεται σε απουσία οποιασδήποτε δραστηριότητας δε σχετίζεται με οικονομική συναλλαγή και νέκρωση της περιοχής τις νυχτερινές ώρες που κλείνουν τα καταστήματα.

Για να αντιμετωπίσουμε αυτά τα προβλήματα ακολουθήσαμε μια σειρά χειρισμών που θα μπορούσαν να κωδικοποιηθούν ως εξής:

1. Ορισμός της ζώνης παρέμβασης.
2. Συστηματική καταγραφή του κτηριακού αποθέματος (ύψη, εκτίμηση ηλικίας και κατάστασης διατήρησης), αξιολόγηση και ένταξη σε κατηγορίες ανάλογα με τα χαρακτηριστικά του κάθε κτιρίου.
3. Καταγραφή των χρήσεων (αρχικές προβλεπόμενες χρήσεις, υφιστάμενες χρήσεις) και του ποσοστού κενών από χρήση χώρων.
4. Ενοποίηση της ιδιοκτησίας στο σύνολο της ζώνης παρέμβασης, μέσω της σύστασης εταιρείας με μετόχους το σύνολο των ιδιοκτητών, οργάνωση της εταιρείας με όρους επενδυτικούς στην ελεύθερη αγορά.

5. Σύσταση νέου προγράμματος χρήσεων, με γνώμονα τα χαρακτηριστικά της περιοχής και το σενάριο μελλοντικής χρήσης, μίξη και διασπορά των χρήσεων στο σύνολο της ζώνης παρέμβασης.

6. Δημιουργία δημόσιας χρήσης χώρων και χώρων πρασίνου μέσω της απελευθέρωσης των ισογείων όπου είναι δυνατό και καθαρισμού και ενοποίησης των ακαλύπτων σε μια ενιαία ανοιχτή «pilotis». Στην περίπτωση της Γερατίου όπου ο δρόμος είναι πολύ μικρής κυκλοφορίας ενισχύουμε την κίνηση πεζών απαγορεύοντας τη διέλευση αυτοκινήτων. Σε άλλες περιπτώσεις που μπορεί οι δρόμοι να είναι πιο σημαντικοί στην κυκλοφορία η πεζοδρόμησή τους δεν κρίνεται απαραίτητη.

7. Αφαίρεση του κελύφους μέρους των κτηρίων, με διατήρηση του φέροντος οργανισμού, με σκοπό τη δημιουργία ενός συστήματος ημιυπαίθριων δημόσιας χρήσης χώρων καθ' ύψος, οι οποίοι παραλαμβάνουν και την εμπορική δραστηριότητα από τα ισόγεια.

8. Αλλαγή χρήσης σύμφωνα με το νέο πρόγραμμα και ανακαίνιση στα κτήρια που διατηρούνται. Επιμέρους χειρισμοί που επιχειρούνται είναι η μίξη των χρήσεων καθ' ύψος, η ενοποίηση γειτονικών κτηρίων, το άνοιγμά τους προς τους νέους δημόσιους χώρους, η αποκατάσταση των όψεων και η ενεργοποίηση των δωματίων.

9. Χρήση νέων τεχνολογιών και νέων υλικών παράλληλα με την ανακύκλωση των παλαιών όπου είναι δυνατόν με στόχο την ενεργειακή αναβάθμιση του κτηριακού δυναμικού (μόνωση, συστήματα σκίασης, παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας από φωτοβολταϊκά και αστικές ανεμογεννήτριες, κ.ά.)

Με τη σειρά των χειρισμών που προτείνουμε για την οδό Γερατίου θεωρούμε ότι μπορεί να επιτευχθεί τόσο ο εκσυγχρονισμός του κτηριακού αποθέματος, όσο και η πλήρωσή του από υπάρχουσες και νέες χρήσεις, με στόχο την ουσιαστική αναζωογόνηση της γειτονιάς. Εκεί που το απόθεμα αυτό θεωρείται πλεονάζον και αναντίστοιχο με τις σημερινές ανάγκες, παραδίδεται στην πόλη ως δημόσιος χώρος.

Τα προβλήματα της οδού Γερατίου συναντώνται και σε άλλες περιοχές του κέντρου της Αθήνας, αλλά και άλλων ελληνικών πόλεων. Βέβαια στη Γερατίου τα προβλήματα έχουν λάβει δημοσιότητα και έκταση γιατί συνέβησαν όλα μαζί σε έναν μικρό σε έκταση χώρο και είχαν πολύ εμφανείς συνέπειες.

Γεγονός είναι ότι το κτηριακό απόθεμα των κέντρων των ελληνικών πόλεων γερνάει χωρίς να υπάρχει πρόβλεψη για την αναβάθμισή του, που σταδιακά θα γίνεται όλο και πιο επιτακτική, τόσο λόγω της φυσικής γήρανσης των υλικών, όσο και εξαιτίας των αλλαγών στον τρόπο ζωής των ανθρώπων και τρόπο χρήσης των κτηρίων. Κτήρια με ξεπερασμένες τεχνολογίες κατασκευής και σχεδιαστικές αρχές γίνονται ασύμφορα και δυσάρεστα στη λειτουργία τους. Οι τυπολογίες χώρων κατοίκησης και εργασίας περασμένων δεκαετιών δεν ανταποκρίνονται πάντα στις ανάγκες και τις απαιτήσεις καθώς οι εποχές και οι χρήστες μεταβάλλονται.

Η τμηματική ανακαίνιση διαμερισμάτων, γραφείων ή καταστημάτων και πιο σπάνια ολόκληρων κτηρίων ή ακόμα και η πλήρης κατεδάφιση ενός παλιού κτηρίου και ανέγερση ενός νέου αποτελούν σημειακές απόπειρες λύσης στο πρόβλημα, που όμως δεν αρκούν για να αναζωογονήσουν μία ολόκληρη περιοχή. Το έχουμε δει πρακτικά και σε περιπτώσεις επιτυχημένων επιχειρήσεων που

ακολούθησαν φθίνουσα πορεία λόγω της υποβάθμισης του περιβάλλοντός τους και τελικά έκλεισαν (πχ. Guru Bar στην πλατεία Θεάτρου), αλλά και με επιτυχημένα νέα εγχειρήματα όπως το «Ρομάντσο» που έχει εξοικιώσει κάποιον κόσμο με την περιοχή αλλά δεν έχει καταφέρει να «βγάλει» αυτόν τον κόσμο έξω από τα όρια του κελύφους του.

Έτσι λοιπόν θεωρούμε ότι τα αστικά περιβάλλοντα επιδέχονται αραίωση και γενναίες χειρονομίες, σε συνεργατική βάση με οργάνωση γύρω από το κοινό συμφέρον των ομάδων που επηρεάζονται άμεσα και συνεργασία σχετικών φορέων. Άλλωστε η πόλη είναι ακριβώς αυτό, ένα πολύπλοκο δίκτυο λειτουργιών και συσχετισμών, ένας ζωντανός οργανισμός που μεταβάλλεται και πρέπει να μεταβάλλεται ακολουθώντας τις ανάγκες και τις επιθυμίες των κυττάρων που τον απαρτίζουν και τον κινητοποιούν.



ΑΝΑΛΥΣΗ ΖΩΝΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ



ΓΕΡΑΝΙ

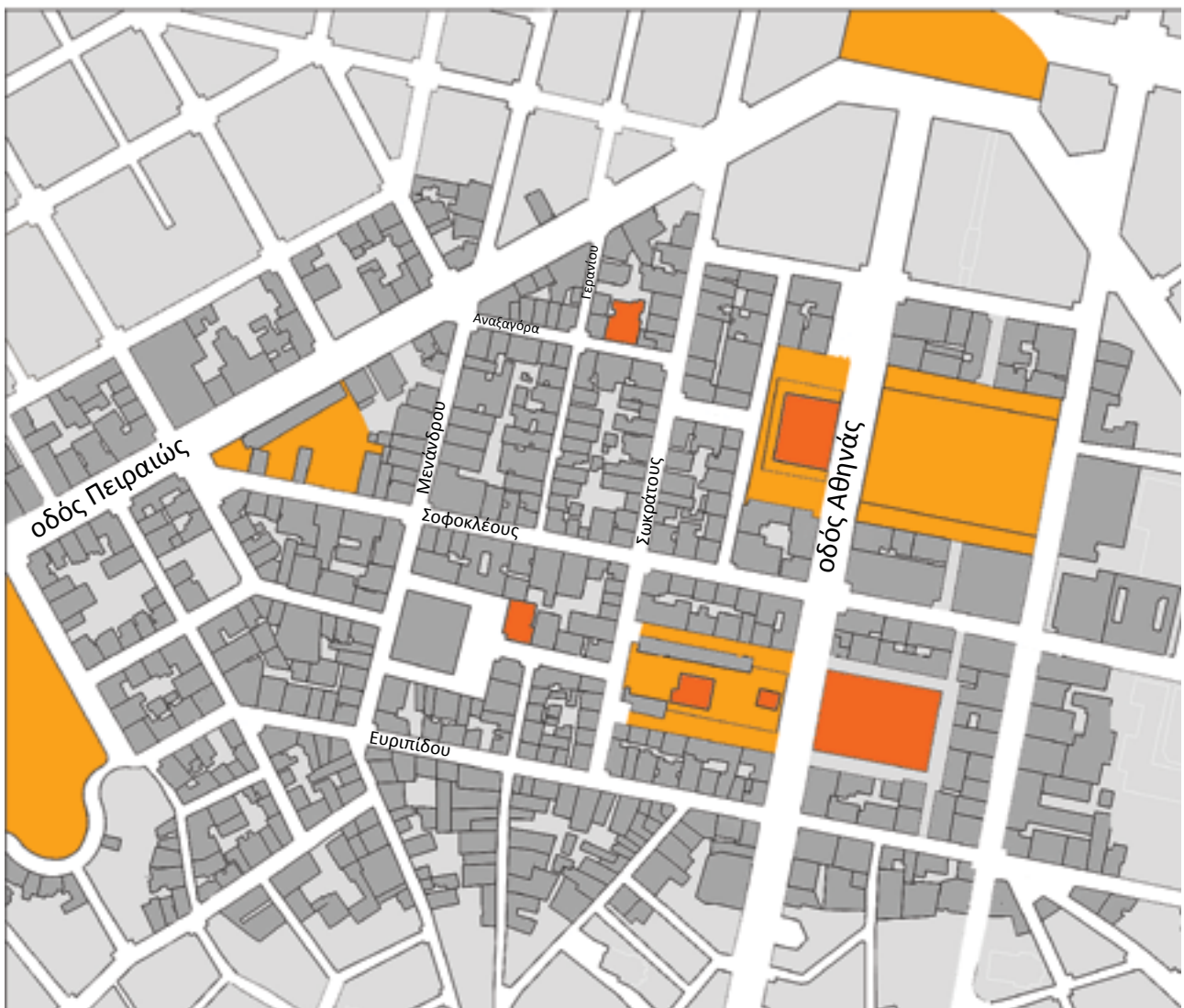
0 20 50 100

ΛΕΩΦΟΡΕΙΟΓΡΑΜΜΕΣ



Οδός Αθηνάς: 035, 200, 227, 049, 838, 914

Οδός Πειραιώς: Γ18, Β18 813, 057, 815, 856, Τ1, Τ12, Τ21

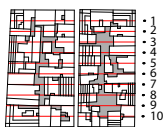
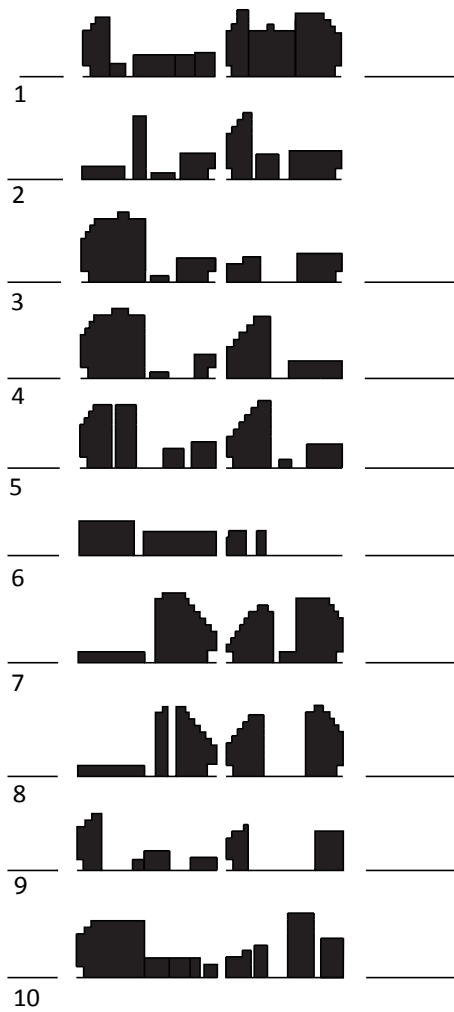
Οδός Σοφοκλέους: 100



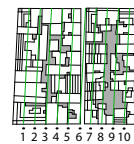
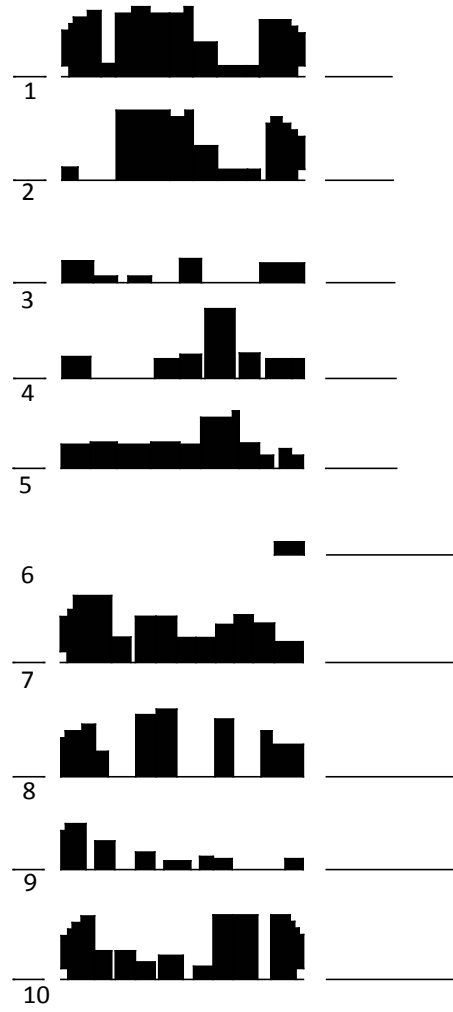
δημόσιοι χώροι

-  ελεύθεροι δημόσιοι χώροι
-  κτίρια δημόσιας χρήσης

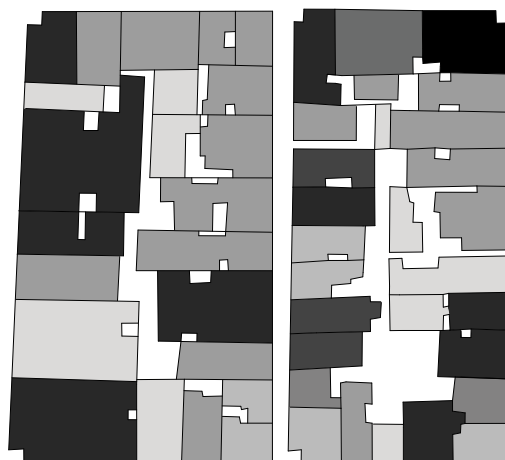
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΤΕΤΡΑΓΩΝΩΝ 65007 ΚΑΙ 65008



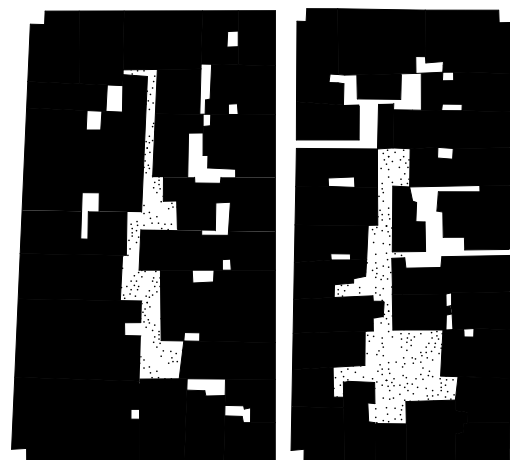
Τομές εγκάρσιες



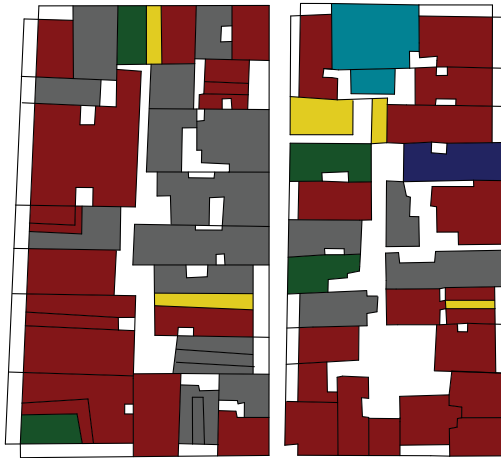
Τομές διαμήκειες



ύψη κτιρίων
 ισόγειο +1 +2 +3 +4 +5 +6 +7 +8 +9

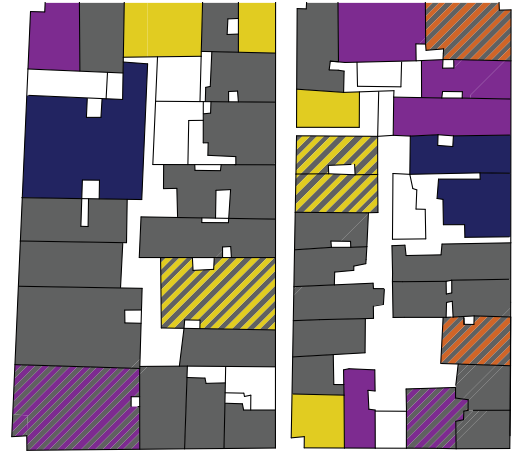


κτιστό / άκτιστο
 ■ κτιστό
 ▨ ασαφής ακάλυπτος
 □ άκτιστο



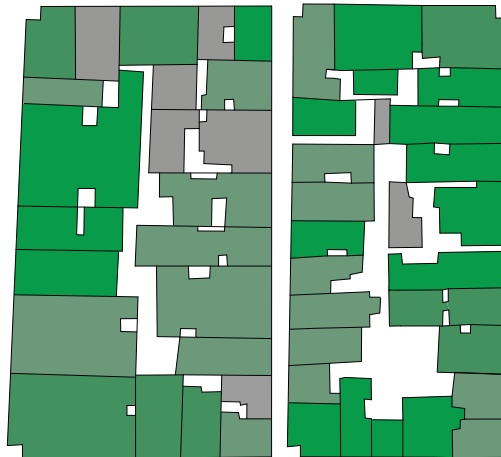
χρήσεις ισογείων

- κενό
- υπηρεσία
- εμπόριο
- κατοικία
- εστίαση
- χώρος εκδηλώσεων



χρήσεις ορόφων

- κενό
- υπηρεσία
- γραφεία
- κατοικία
- αποθήκη



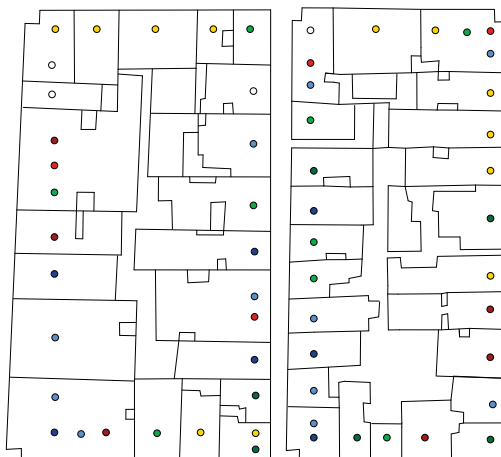
κατάσταση διατήρησης

- καλή
- μέτρια
- αρκετά καλή
- κακή



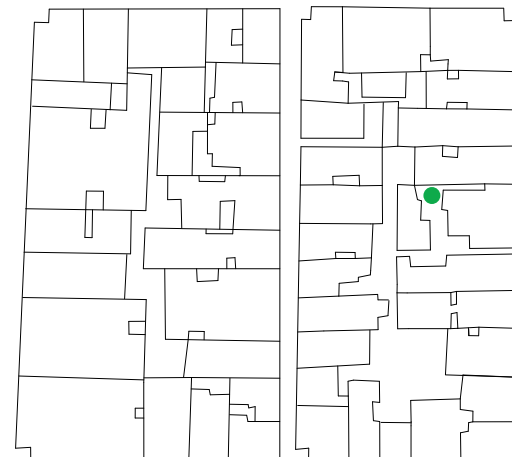
στοές / ακάλυπτοι

- εσωτερική στοά
- παρόδια στοά
- ασαφής ακάλυπτος



αριθμός ιδιοκτητών

- 1-2
- 10-20
- 40-80
- 3-5
- 20-40
- άγνωστος
- 5-10
- 40-80

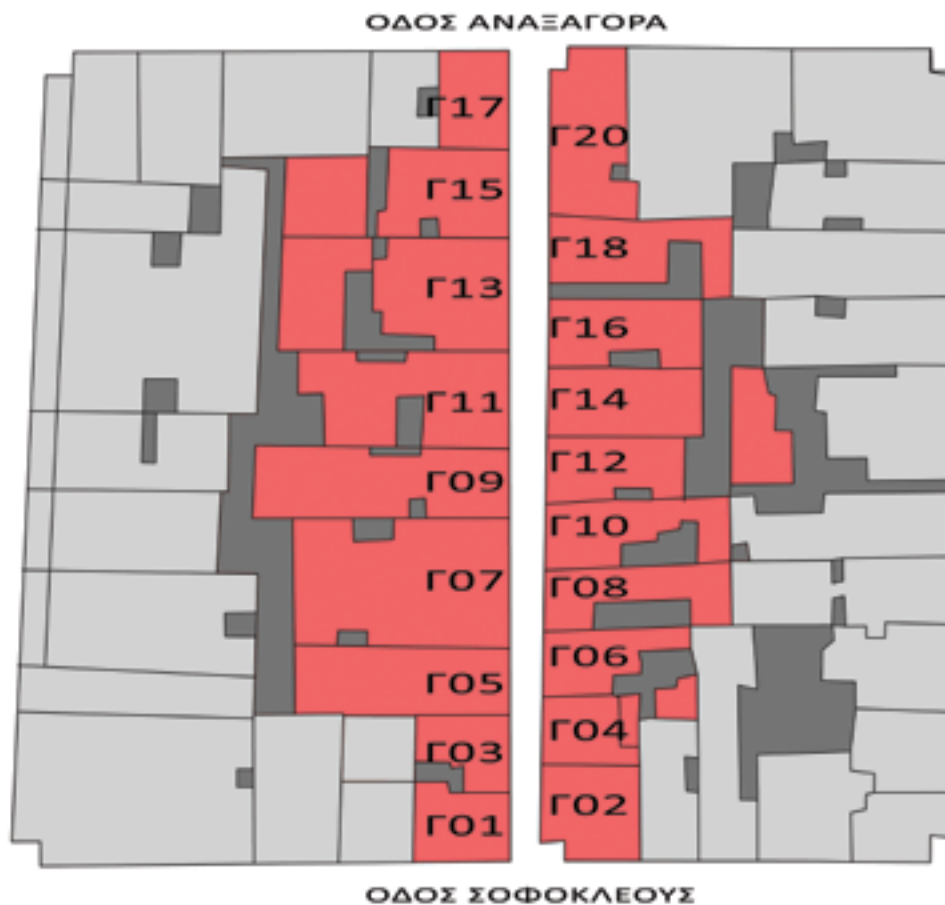


πράσινο

- δέντρα

0 10 20

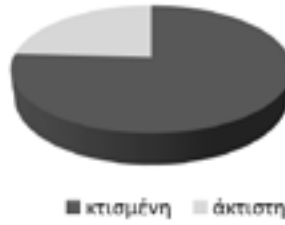
ΑΝΑΛΥΣΗ ΖΩΝΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ



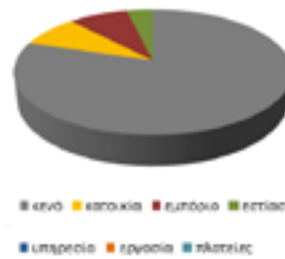
No	Περιγραφή	Όροφοι	Έκταση Κτιστού (τ.μ.)	Εκτιμώμενοι Ιδιοκτήτες	Εκτίμηση Κατάστασης
Γ01	διατηρητέο νεοκλασσικό	2	241,2	1 έως 2	μέτρια
Γ02	μονοκατοικία με ισόγεια καταστήματα	2	327,4	30 έως 60	καλή
Γ03	νεοκλασσικό	2	202,8	5 έως 10	κακή
Γ04	αστική πολυκατοικία	5	433,7	10 έως 20	καλή
Γ05	αστική πολυκατοικία	3	337,6	20 έως 40	καλή
Γ06	αστική πολυκατοικία	7	1068,3	20 έως 40	καλή
Γ07	αστική πολυκατοικία	10	3628,3	50 έως 100	αρκετά καλή
Γ08	αστική πολυκατοικία	7	1088,6	10 έως 20	καλή
Γ09	αστική πολυκατοικία	3	858,6	20 έως 40	καλή
Γ10	διατηρητέο νεοκλασσικό (ανακαινισμένο)	2	422	3 έως 5	καλή
Γ11	αστική πολυκατοικία	4	1172,4	3 έως 5	καλή
Γ12	διατηρητέο νεοκλασσικό (ανακαινισμένο)	2	285,4	3 έως 5	καλή
Γ13	διατηρητέο νεοκλασσικό	3	717	10 έως 20	πολύ κακή
Γ14	αστική πολυκατοικία	9	1261,9	20 έως 40	αρκετά καλή
Γ15	αστική πολυκατοικία	4	698,9	άγνωστο	καλή
Γ16	αστική πολυκατοικία	8	1098,3	5 έως 10	αρκετά καλή
Γ17	διατηρητέο νεοκλασσικό (ανακαινισμένο)	3	352,8	3 έως 5	πολύ καλή
Γ18	διατηρητέο νεοκλασσικό (ανακαινισμένο)	3	330,3	3 έως 5	πολύ καλή
Γ20	αστική πολυκατοικία	9	1574,1	50 έως 70	αρκετά καλή

ΣΥΓΚΡΙΣΕΙΣ ΜΕΓΕΘΩΝ ΠΡΙΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗ

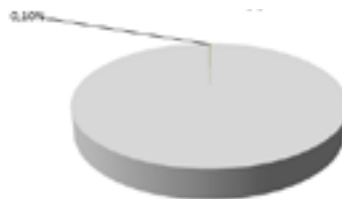
<u>ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΔΑΦΟΥΣ</u>	<u>ΠΡΙΝ</u>	<u>ΜΕΤΑ</u>
κτισμένη	3797,87	1789,47
άκτιστη	1202,13	3210,53



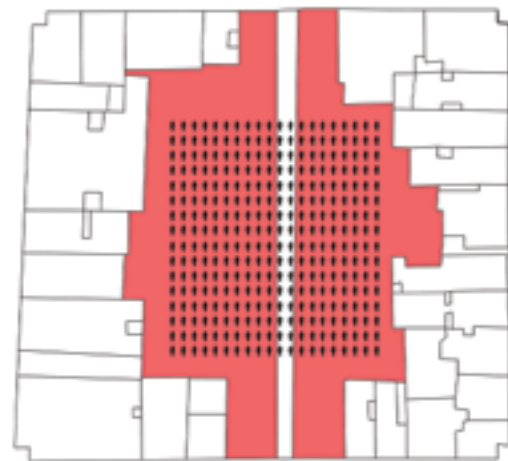
<u>ΧΡΗΣΕΙΣ</u>	<u>ΠΡΙΝ</u>	<u>ΜΕΤΑ</u>
κενό	12265,35	0
κατοικία	1257,7	5575,88
εμπόριο	1264,9	2935,39
εστίαση	565,1	931,67
υπηρεσία	0	1700,87
εργασία	0	1275,59
πλατείες	0	1851,5



επιφάνεια φύτευσης επί της συνολικής



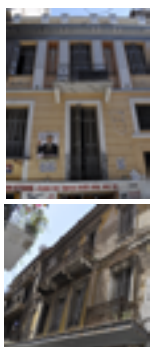
Ιδιοκτήτες ανά οικόπεδο



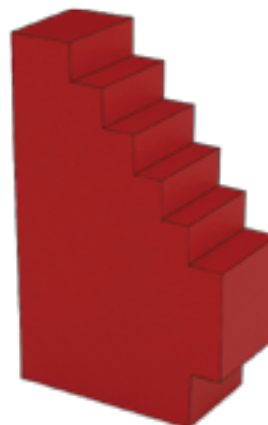
Νέο οικόπεδο, ιδιοκτήτες - μέτοχοι

ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ

Τ
Υ
Π
Ο
Λ
Ο
Γ
ΙΑ



- 2 - 3 όροφοι
- Στέγη
- Κατασκευή 1890 - 1920



Χ
Ρ
Η
Σ
Ε
Ι
Σ

Π
Α
Ρ
Ο
Ν
Π
Ρ
Ο
Τ
Α
Σ
Η

- Κατοικία
- Εμπόριο
- Κενό
- Κατοικία
- Εμπόριο
- Γραφεία διαχείρισης

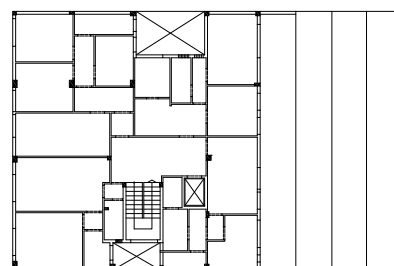
- Κενό
- Αποθήκη
- Κατοικία
- Γραφεία
- Κοινόχρηστοι χώροι

Π
Α
Ρ
Ε
Μ
Β
Α
Σ
Η

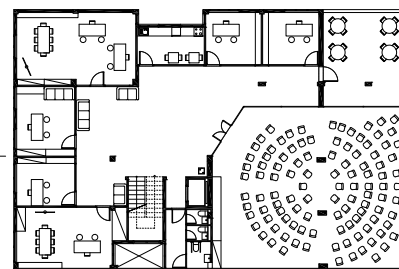


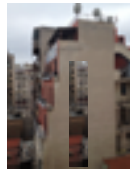
• Κηρυγμένα διατηρητέα κατά τις δεκαετίες '80 και '90

- Προτείνεται χρήση όπου δεν υπάρχει
- Προτείνεται αποχαρκτηρισμός και κατεδάφιση στην περίπτωση που το κτίριο είναι υπό κατάρρευση

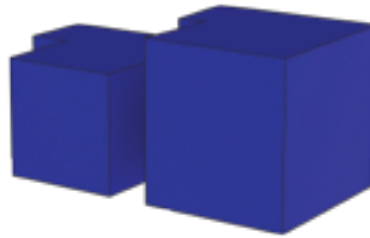


αλλαγή χρήσης

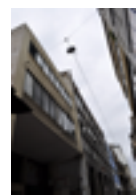
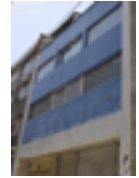




- 4 - 8 όροφοι
- Ρετιρέ
- Κατασκευή 1960 -1980



- 3 - 4 όροφοι
- Βιοτεχνίες
- Κατασκευή 1950 -1970



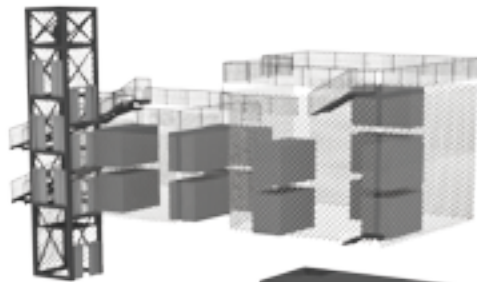
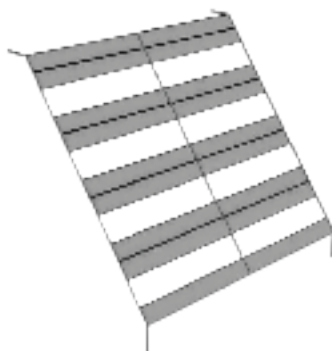
- Άτυπη κατοικία
- Εμπόριο (ισόγειο)

- Κενό • Αποθήκη
- Εμπόριο (ισόγειο)

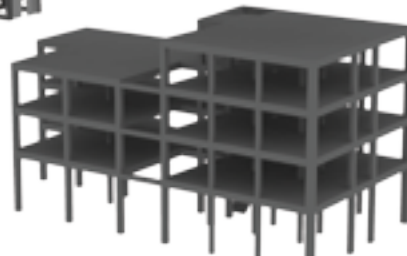
- Δημόσιος χώρος • Αναψυχή
- Εμπόριο



ενεργειακή αναβάθμιση



Στοιχεία που προσθέτονται

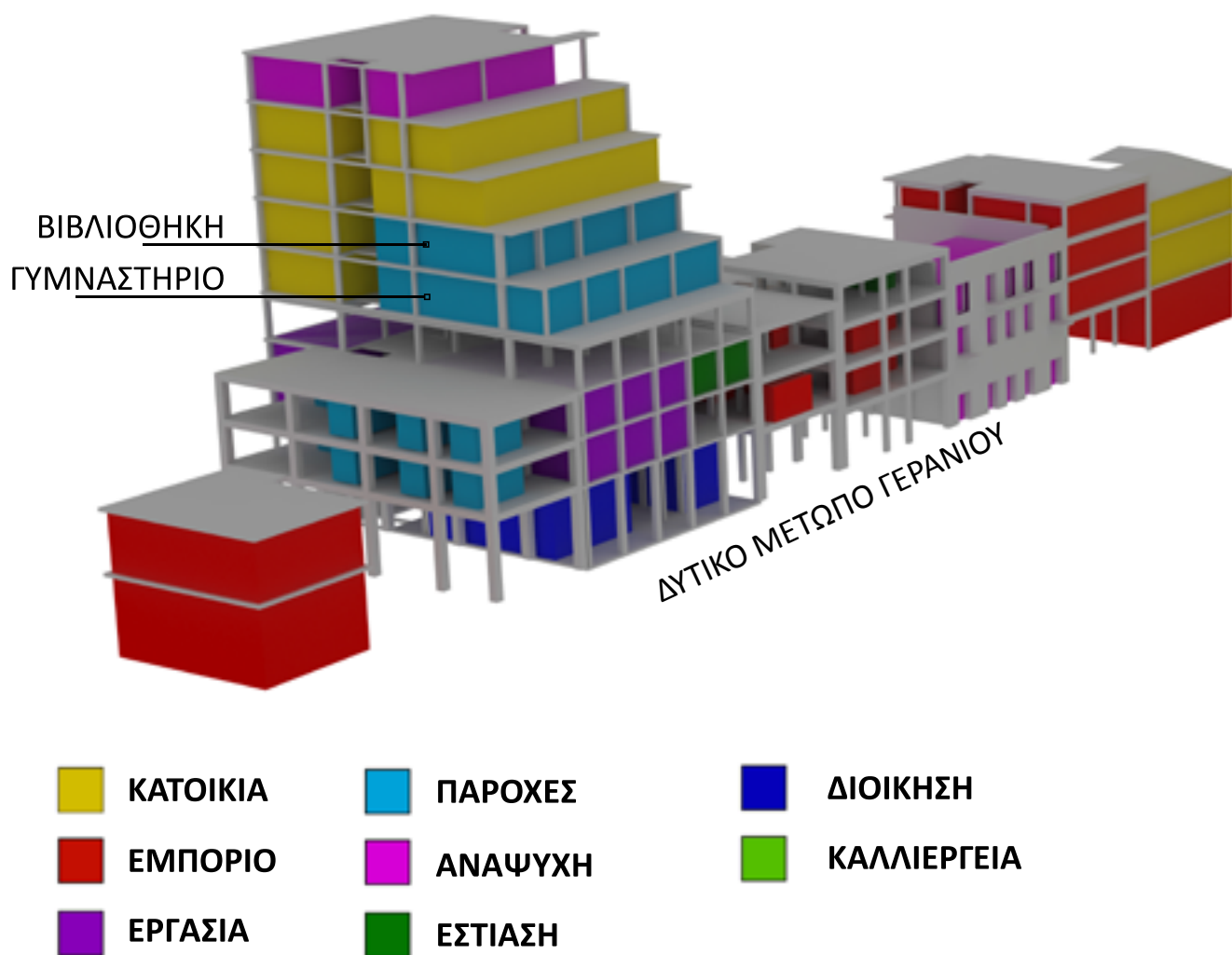


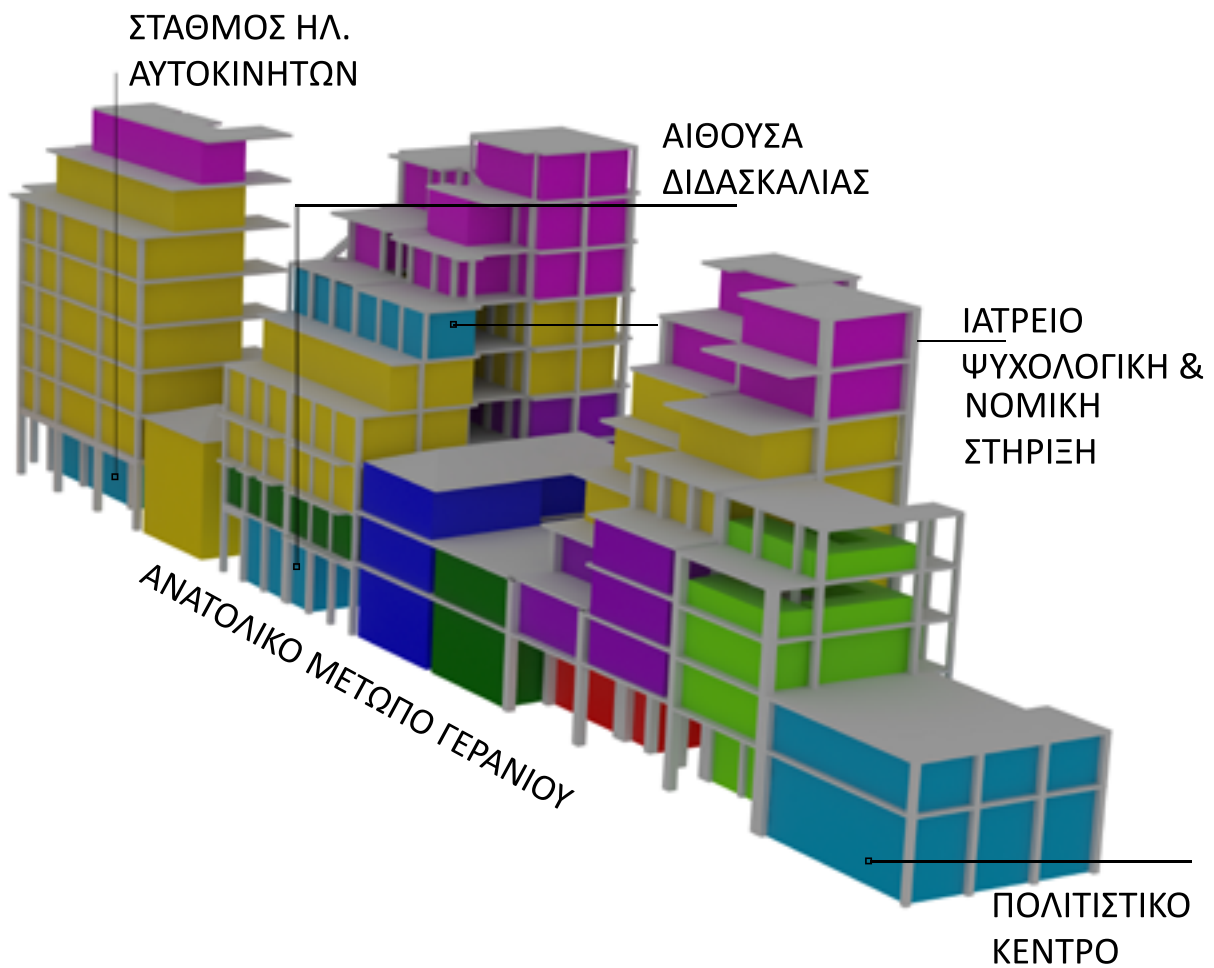
Στοιχεία που διατηρούνται



Στοιχεία που αφαιρούνται

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΣΤΗ ΖΩΝΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ







ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ



ΚΑΤΟΨΗ ΕΠΙΠΕΔΟΥ ΙΣΟΓΕΙΩΝ



ΚΑΤΟΨΗ ΥΨΟΜΕΤΡΟΥ +12.00



ΚΑΤΟΨΗ ΔΩΜΑΤΩΝ



TOMH A - A'



TOMH B - B'

Σύγχρονα ερείπια: Προγραμματική αναζωογόνηση στην οδό Γερατίου



0 5 10 20 50

ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΟΨΗ ΜΕΤΩΠΟΥ



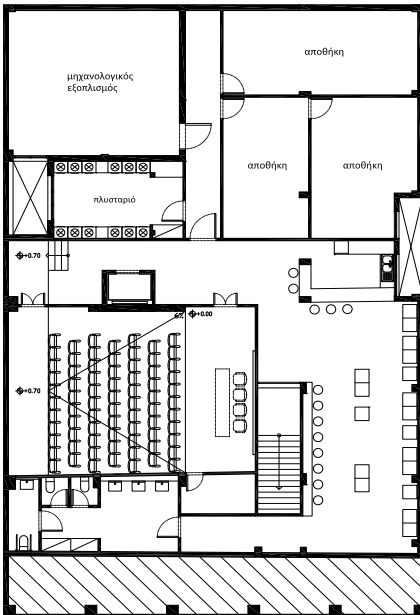
0 5 10 20 50

ΔΥΤΙΚΗ ΟΨΗ ΜΕΤΩΠΟΥ

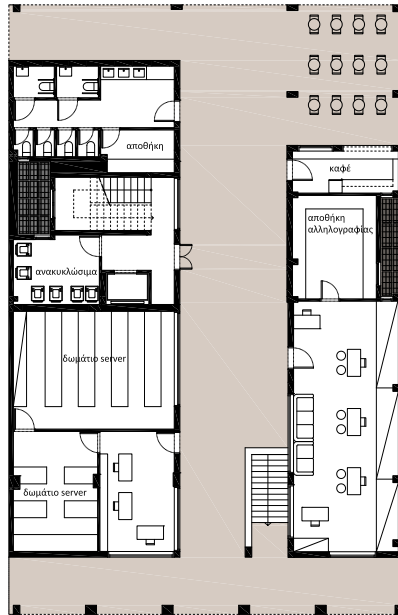
Γ07



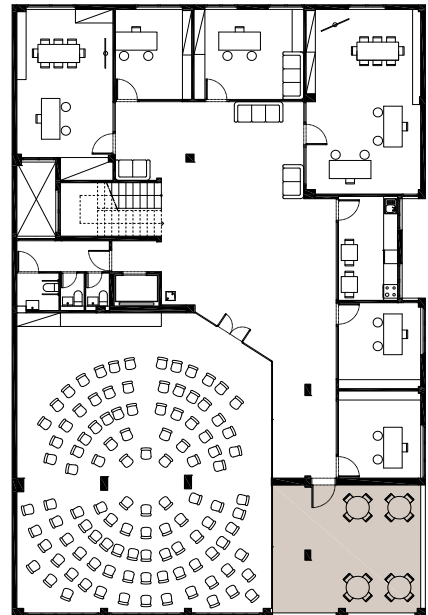
- παραλαβή ενοικιαστών • διαχείριση • data • αίθουσα προβολών με φουαγιέ • καφέ • χώρος διαχωρισμού απορριμάτων • αίθουσα συζητήσεων • αποθήκες (3) • γραφεία (10) • εκθεσιακός χώρος • ταχυφαγεία (3) • ημιυπαίθριος ελεύθερος χώρος • γυμναστήριο • βιβλιοθήκη • κοινόχρηστος χώρος χειροτεχνίας, κοινωνικοποίησης & αναψυχής • δωμάτια (26 - 43 άτομα, 3 για ΑΜΕΑ)



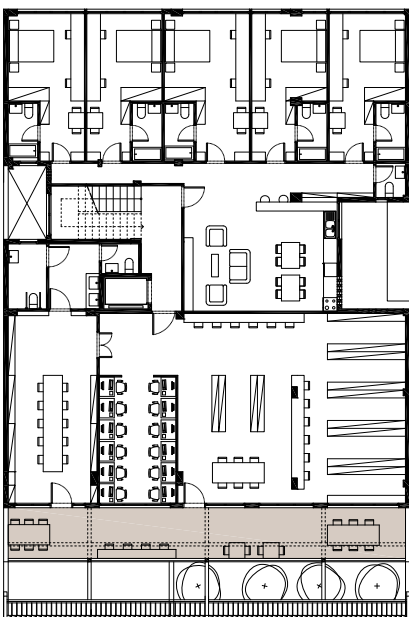
υπόγειο



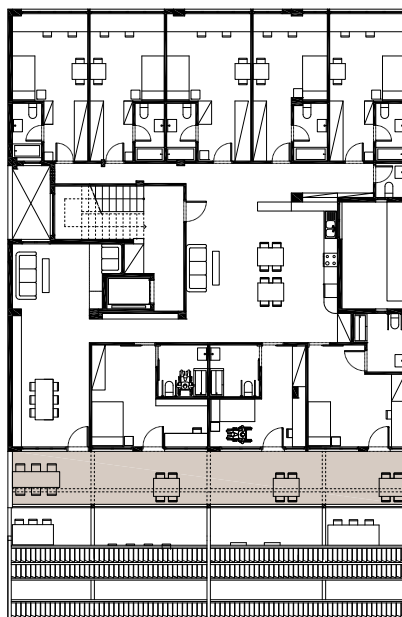
ισόγειο



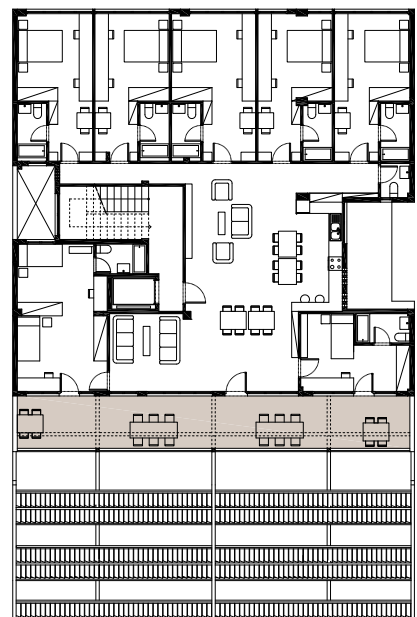
+1



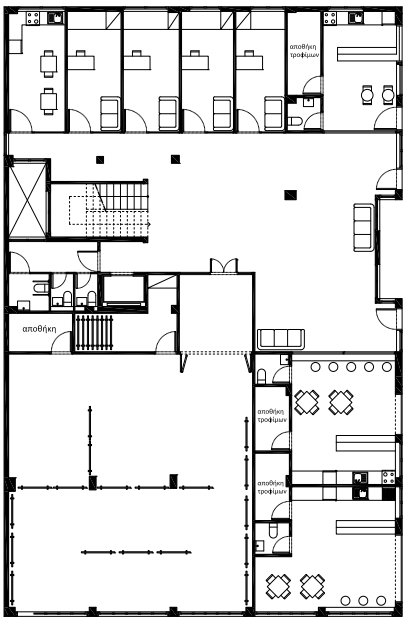
+5



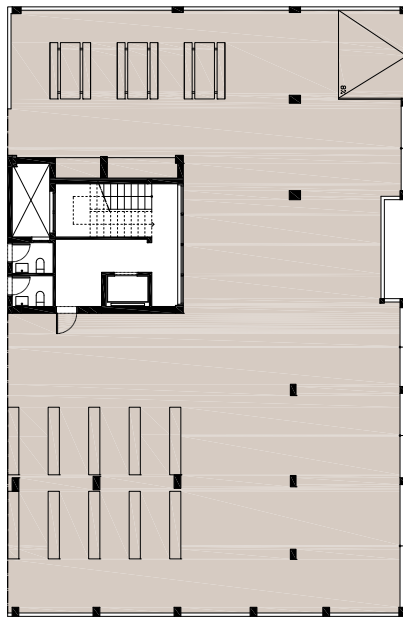
+6



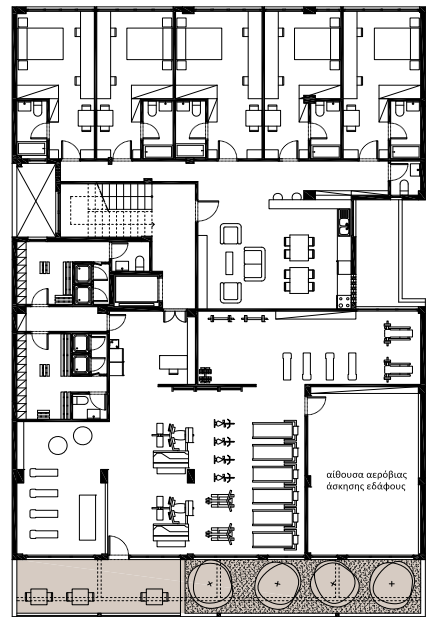
+7



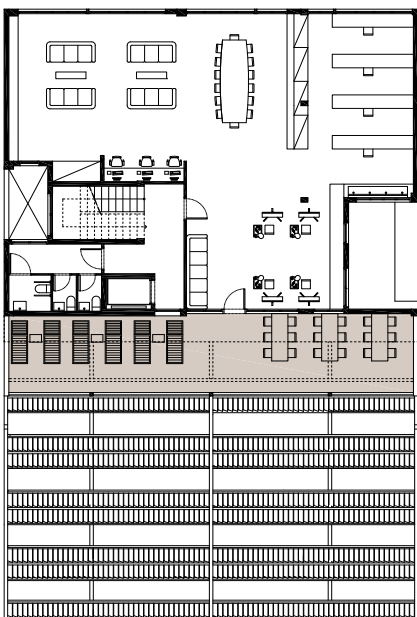
+2



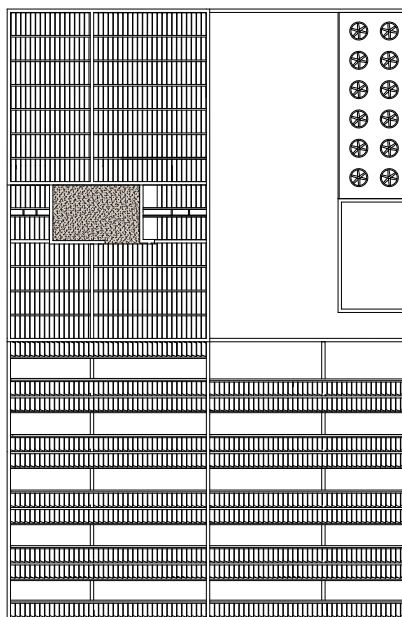
+3



+4



+8

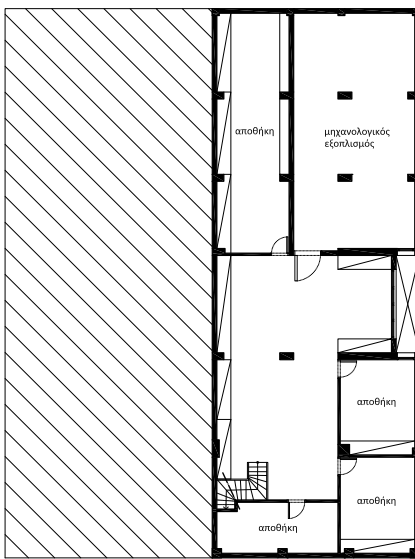


δώμα

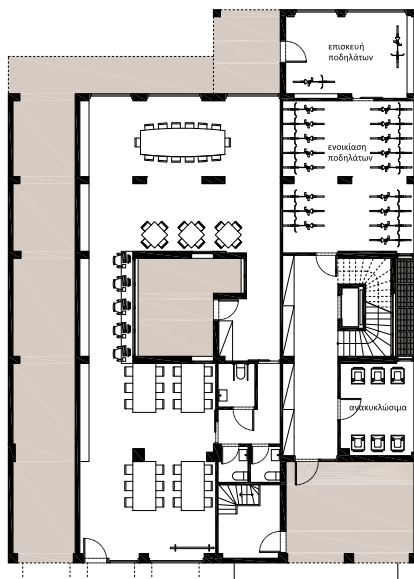
Γ64



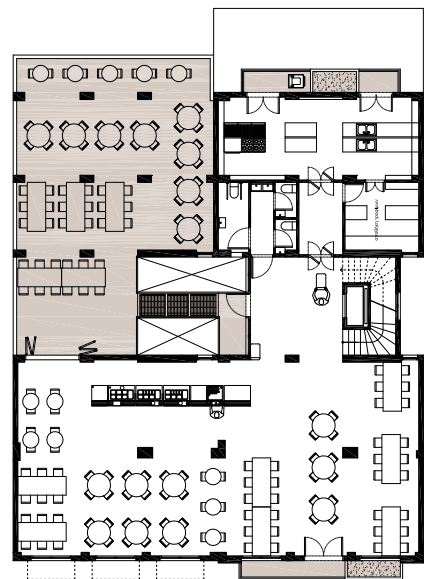
- κέντρο πολιτισμικής εκπαίδευσης • ενοικίαση & επισκευή ποδηλάτων • χώρος διαχωρισμού απορριμάτων • αποθήκες (4)
- εστιατόριο ενοίκων • γραφεία ομαδικής εργασίας (8)
- γραφεία ψυχολόγου, ιατρού & δικηγόρου • αίθουσες παιχνιδιών, κοινωνικοποίησης & αναψυχής • barbeque & ομαδική εστίαση • δωμάτια (20 - 34 άτομα)



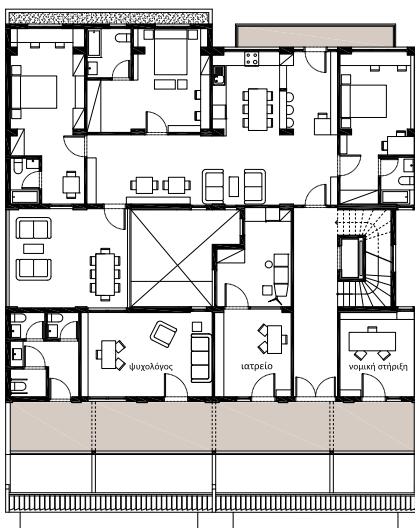
υπόγειο



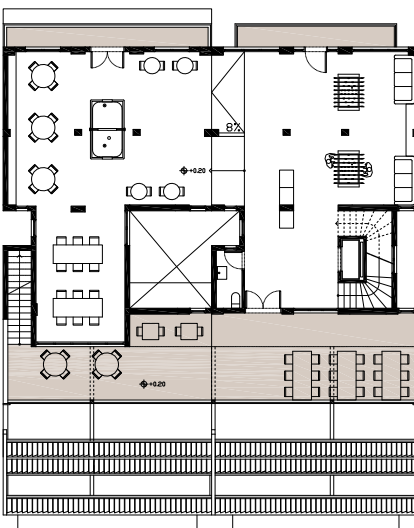
ισόγειο



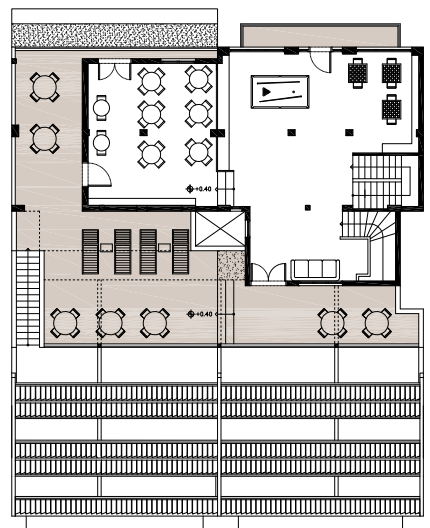
+1



+5



+6



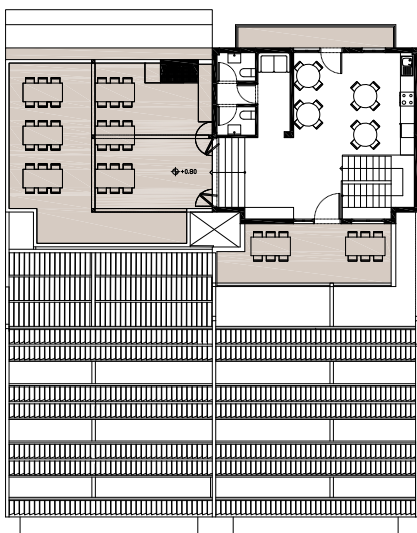
+7



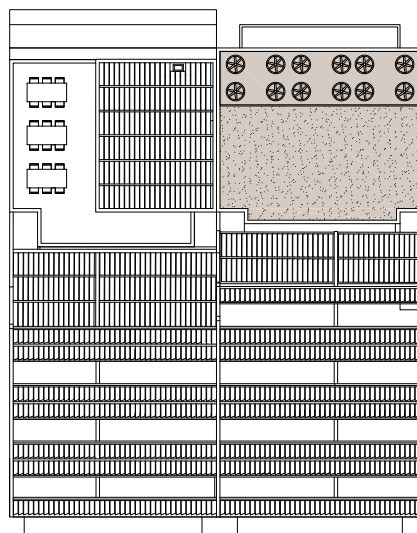
+2

+3

+4



+8

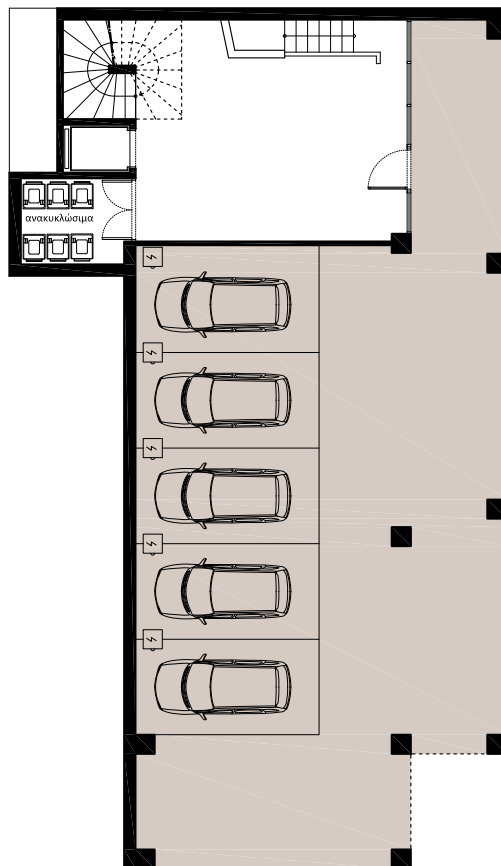


δώμα

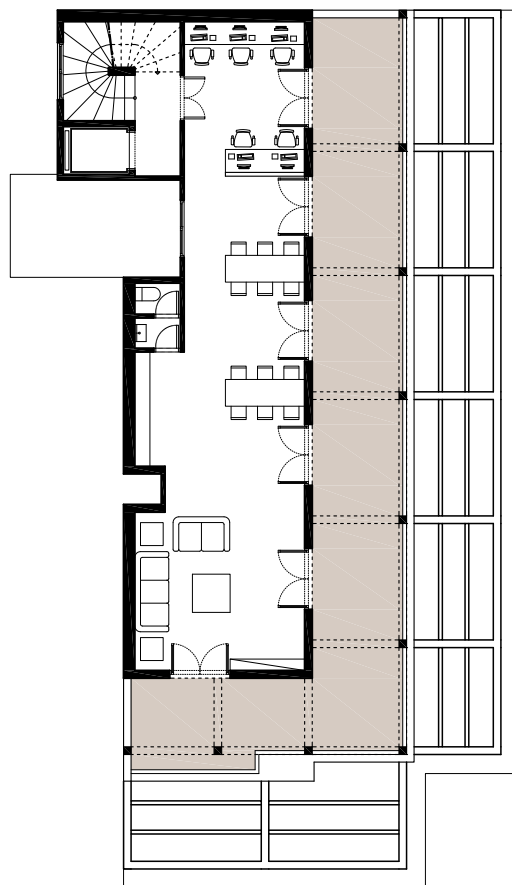
Γ20



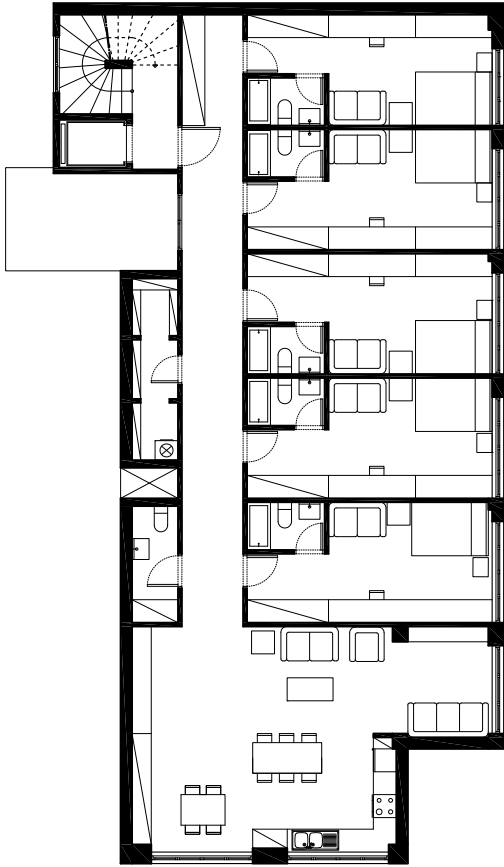
- σταθμός ηλεκτρικών αυτοκινήτων • χώρος διαχωρισμού απορριμάτων • δωμάτια (29 - 50 άτομα)



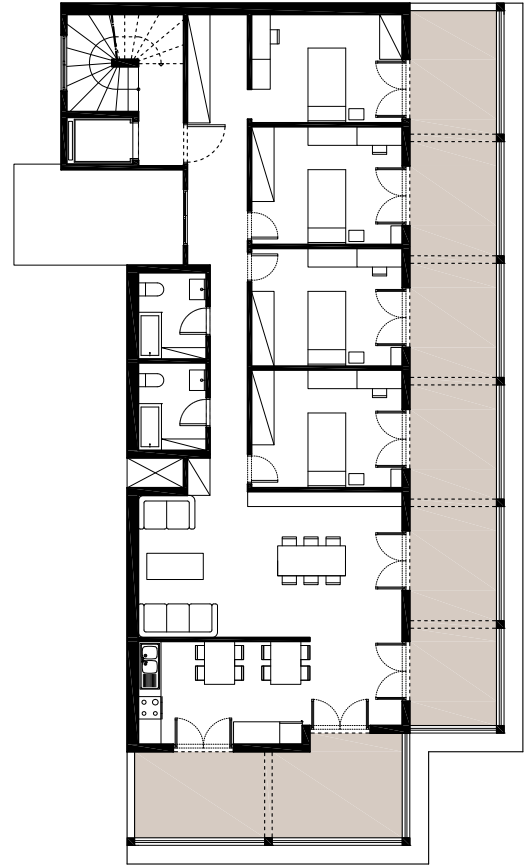
ισόγειο



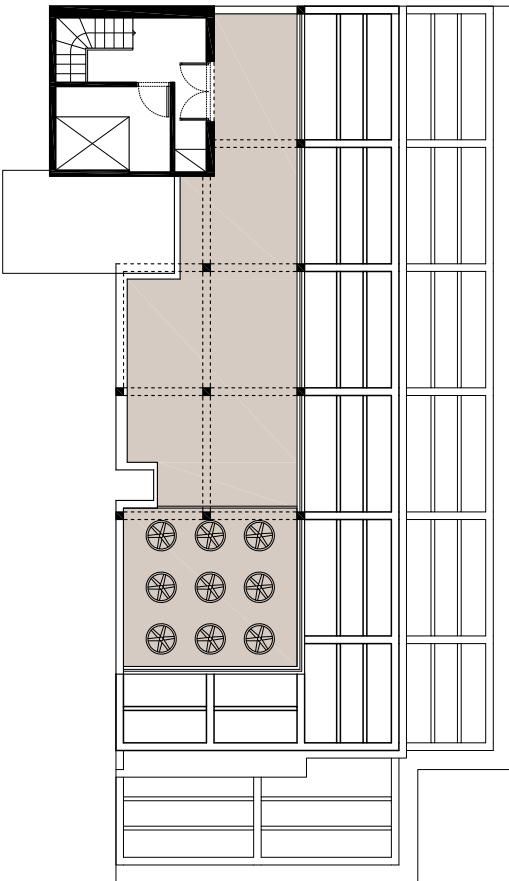
+7



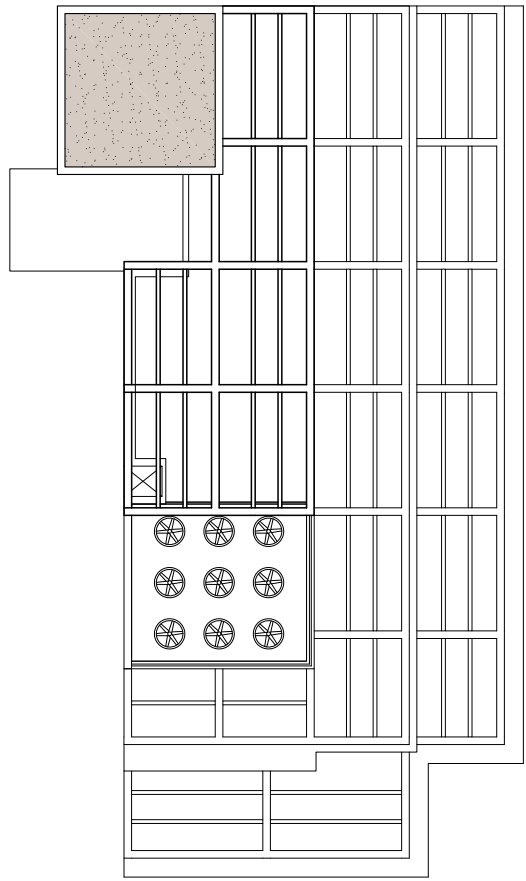
τυπικός όροφος



+6

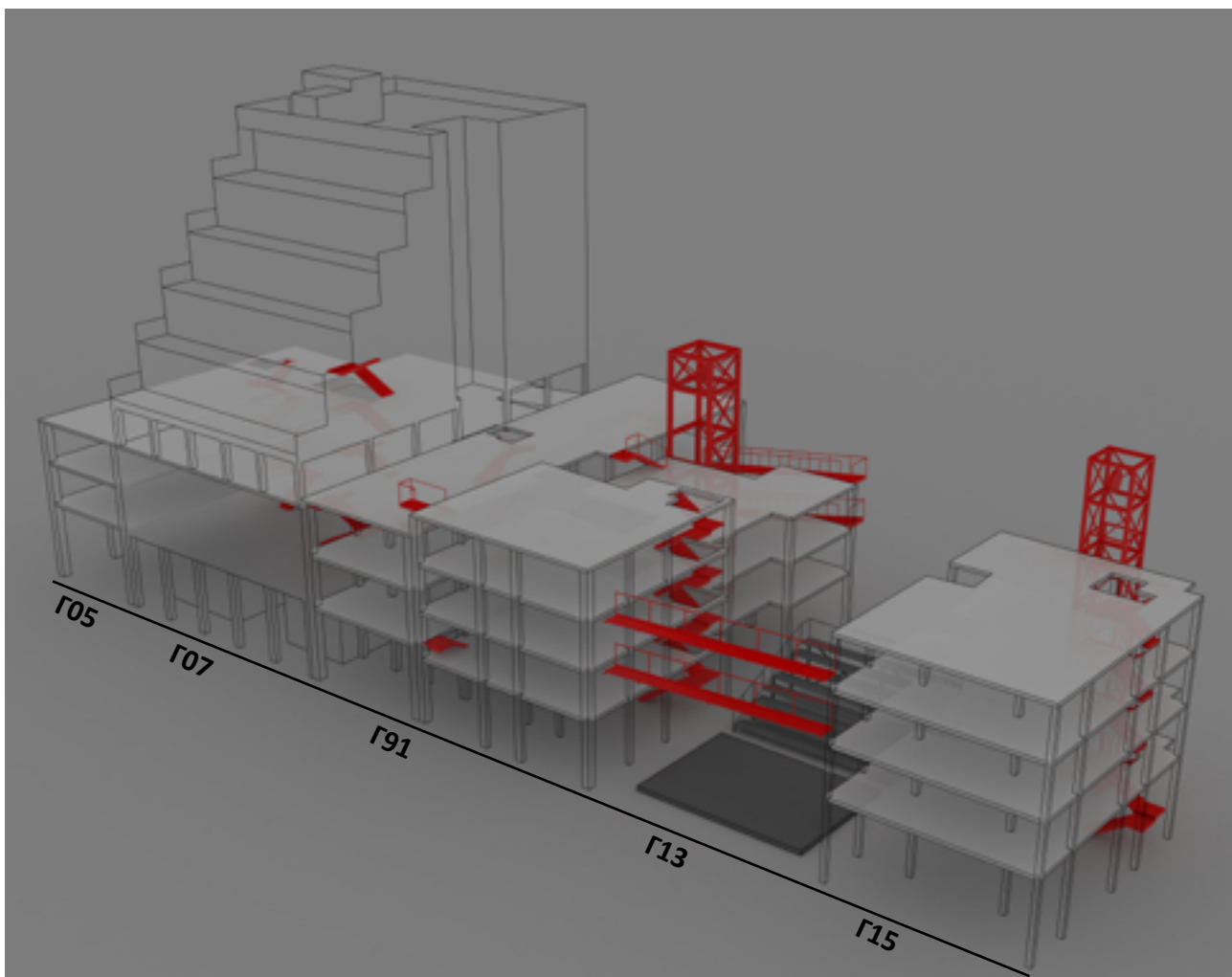


+8



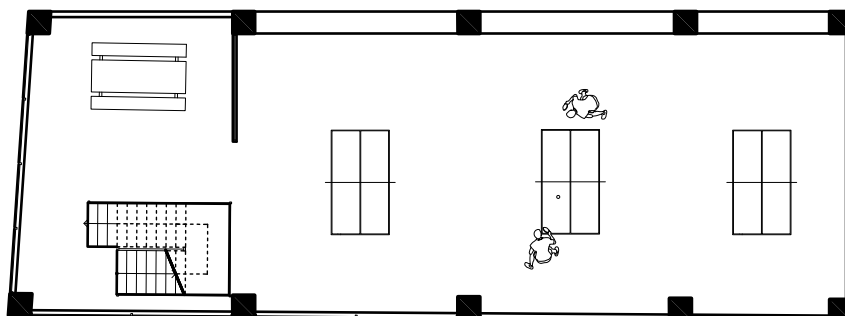
δώμα

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗ ΑΠΕΙΚΟΝΗΣΗ ΤΗΣ ΚΙΝΗΣΗ ΣΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ ΧΩΡΟ

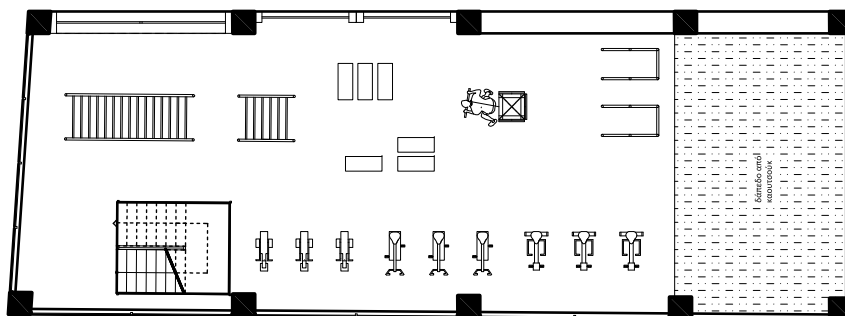


Γ05

- υπαίθριο γυμναστήριο •
- επιτραπέζια αντισφαίριση

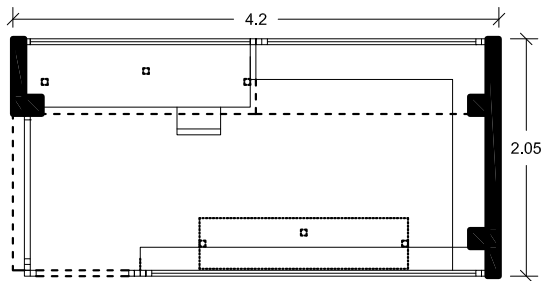


+1

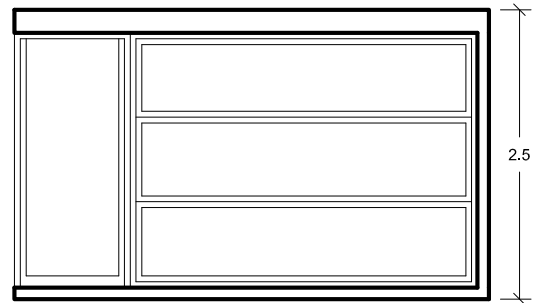


+2

ΛΕΠΤΟΜΕΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ



κάτοψη



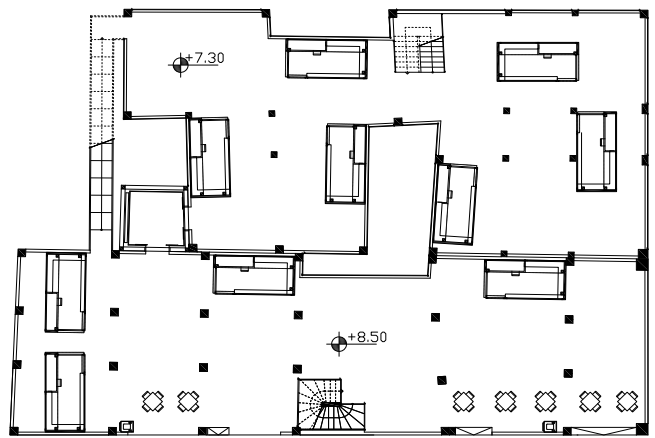
όψη

Γ91

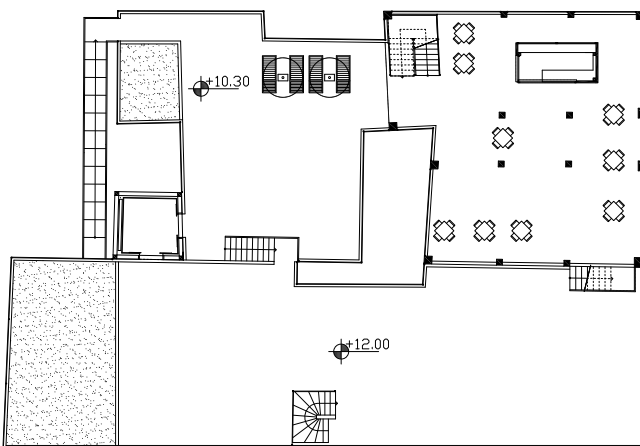
- καταστήματα (24) • εξωτερικός χώρος ταχυφαγείων
- μπαρ • δώμα δημόσιας χρήσης



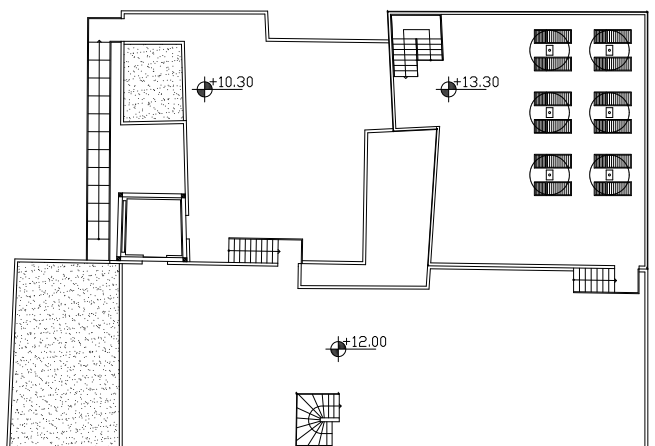
+1



+2



+3



+4



ΤΡΙΣΔΙΑΣΤΑΤΕΣ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΕΙΣ

ΓΕΝΙΚΗ ΑΠΟΨΗ



ΑΠΟΨΗ ΤΟΥ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΑΠΟ ΤΟ ΔΡΟΜΟ



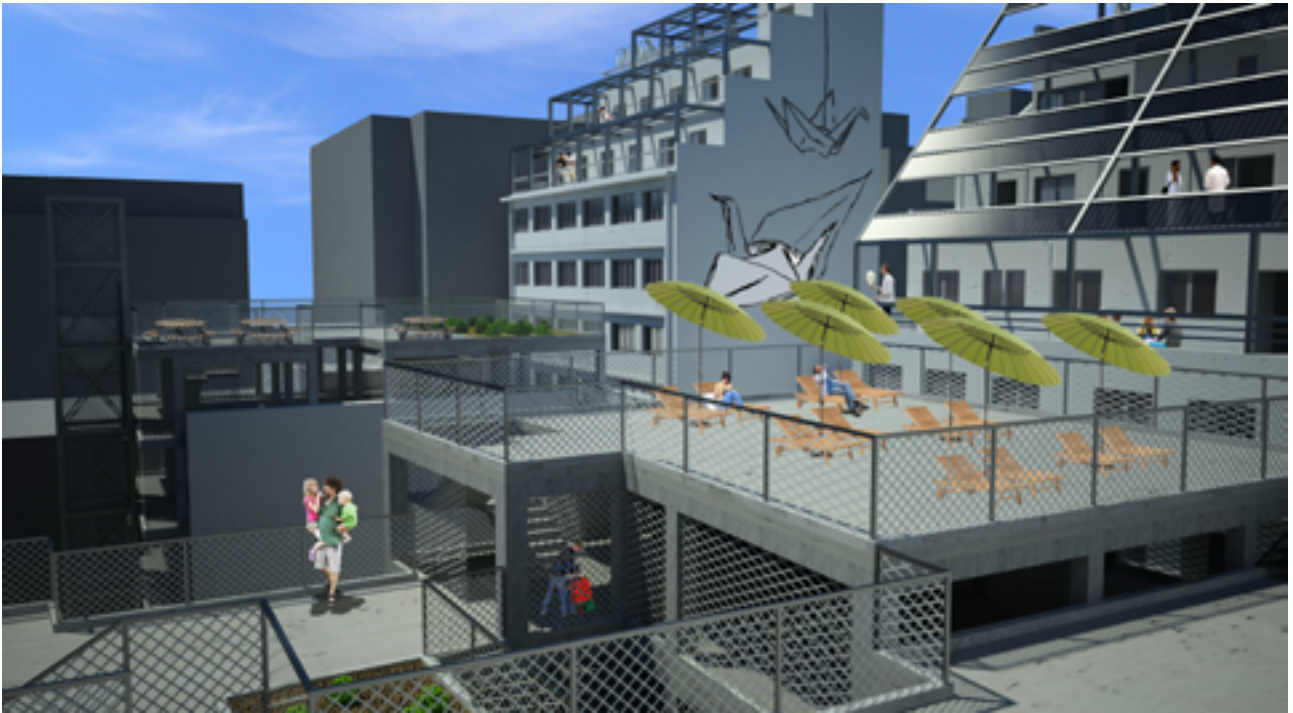
ΑΠΟΨΗ ΤΩΝ ΑΚΑΛΥΠΤΩΝ



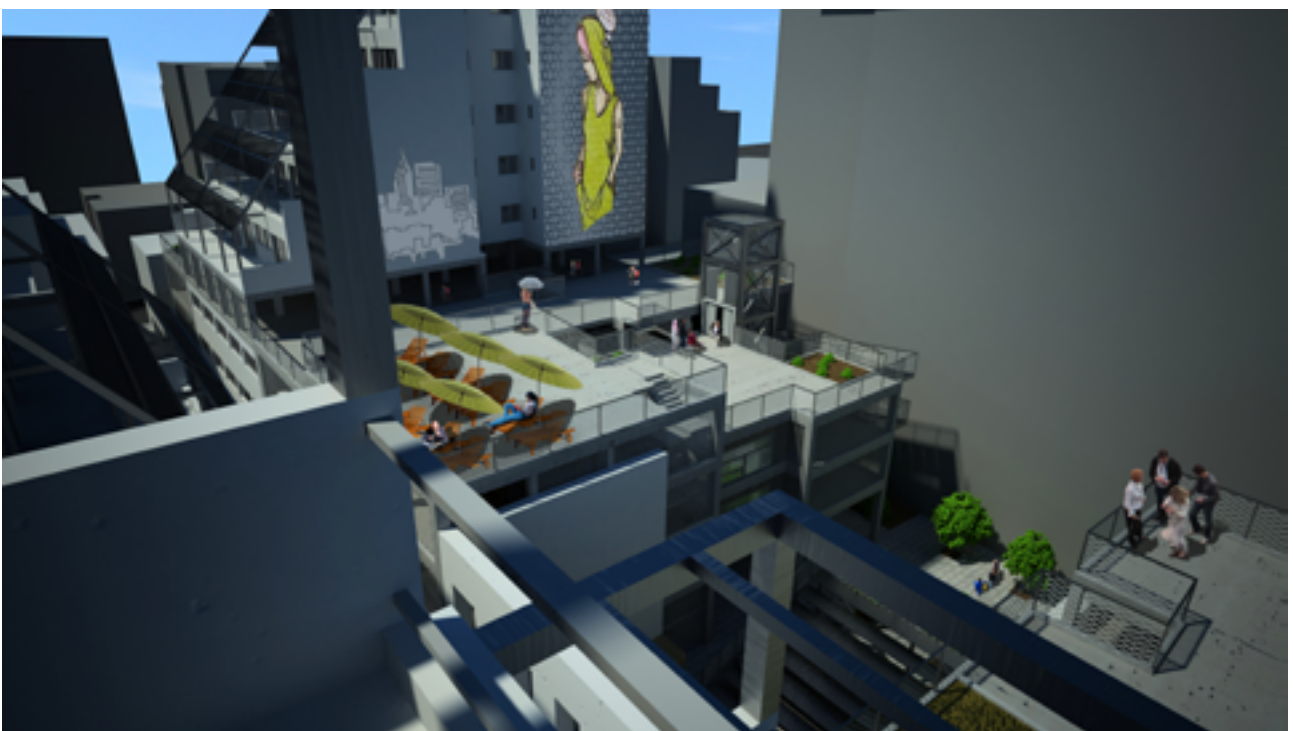
ΑΠΟΨΗ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΣΤΟ ΚΤΙΡΙΟ Γ91



ΑΠΟΨΗ ΤΩΝ ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ ΔΩΜΑΤΩΝ



ΑΠΟΨΗ ΑΠΟ ΤΟ ΜΠΑΛΚΟΝΙ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ Γ20





ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

DATA MANAGEMENT

Στο ισόγειο του κτηρίου Γ07 λειτουργεί κέντρο διαχείρισης των δεδομένων του συγκροτήματος, σε συνεργασία με την υποδοχή. Το τμήμα αυτό έχει ως βασική αρμοδιότητα τη διαχείριση των δεδομένων που αφορούν το συγκρότημα και τη δημιουργία και ενημέρωση ιστοσελίδας και εφαρμογών για smartphones και tablets που ενημερώνουν το ενδιαφερόμενο κοινό ανά πάσα στιγμή ποια δωμάτια και γραφεία είναι διαθέσιμα προς ενοικίαση, τις τιμές, τις παροχές, το πρόγραμμα εκδηλώσεων και δραστηριοτήτων που στεγάζονται στις εγκαταστάσεις καθώς και γενικότερες πληροφορίες όπως το πώς μπορεί κανείς να φτάσει στην περιοχή ή να επικοινωνήσει με την υπηρεσία που χρειάζεται.



παράδειγμα αίθουσας server
εικόνα: <http://latashusein.wordpress.com/2011/10/25/membangun-ruang-server-server-room/>



screenshot εφαρμογής

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΠΟΡΡΙΜΑΤΩΝ

Η ορθή απόρριψη και όπου είναι δυνατόν επαναχρησιμοποίηση των απορριμάτων είναι μέσα στις βασικές προτεραιότητες του νέου προγράμματος, ξεκινώντας ήδη από τη διαχείριση των μπάζων από τις εκσκαφές, κατεδαφίσεις και κατασκευές. Στόχος είναι να ανακυκλωθούν τα αδρανή σε συνεργασία με σχετική εταιρεία, ώστε να μην καταλήξουν να επιβαρύνουν στο 100% το περιβάλλον. Ένα παράδειγμα είναι η χρήση αδρανών από τις κατεδαφίσεις ως βάση για τη νέα πλακόστρωση του δαπέδου στο έδαφος.

Στο επόμενο στάδιο, αυτό της λειτουργίας, αποτελεί μεγάλο στοίχημα η εκπαίδευση των χρηστών για την ορθή χρήση των κάδων που υπάρχουν στα ισόγεια όλων των πολυκατοικιών, καθώς και στους χώρους εστίασης για τα οργανικά απορρίματα ειδικά. Οι ειδικοί κάδοι αδειάζονται σε τακτά χρονικά διαστήματα από το συνεργείο καθαρισμού, ενώ σε συνεννόηση με οποιονδήποτε ενδιαφερόμενο μπορούν να παραχωρούνται για επανάχρηση ή πώληση. Η συλλογή, άλλωστε, των χάρτινων συσκευασιών και των μετάλλων αποτελεί εδώ και χρόνια πηγή εισοδήματος για ορισμένο κόσμο στο Γεράνι. Τα άτομα αυτά θα μπορούσαν να συνεργαστούν με το συνεργείο καθαρισμού.

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΣ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΣ ΑΠΟΡΡΙΜΑΤΩΝ ΑΝΑ ΚΑΔΟ



ΧΑΡΤΙ
χαρτιά
εφημερίδες
χαρτόκουτα



ΠΛΑΣΤΙΚΟ
συσκευασίες
σελοφάν
αντικείμενα



ΓΥΑΛΙ
μπουκάλια
βάζα
υαλοπίνακες



ΜΕΤΑΛΛΟ
κοινόβρες
αλουμινόχαρτο
τενεκίδες



ΟΡΓΑΝΙΚΑ
αποφύγια
φίλτρα καφέ
απορρίματα κήπου



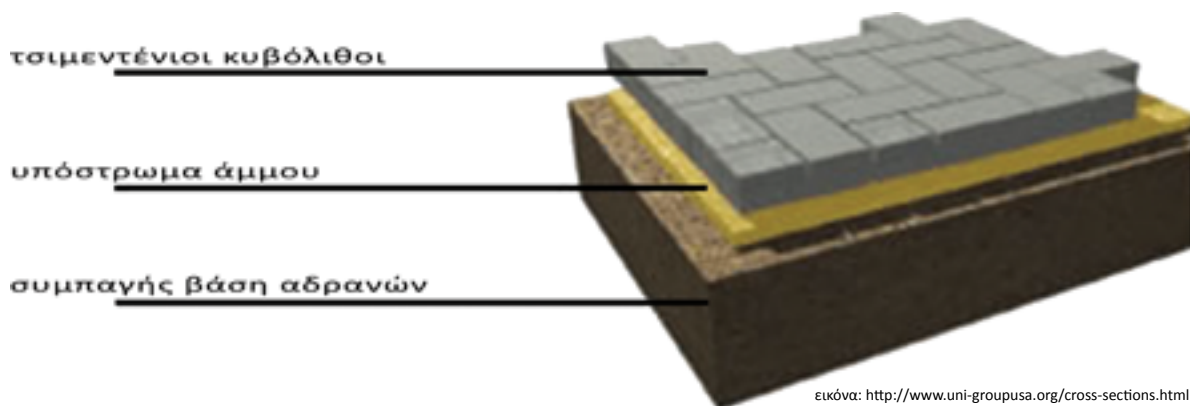
ΣΚΟΥΠΙΔΙΑ
σιδήματα
μη ανακυκλώσιμα

ΠΛΑΚΟΣΤΡΩΣΗ ΔΑΠΕΔΟΥ

Για το νέο ενοποιημένο δάπεδο στο επίπεδο του εδάφους χρησιμοποιούνται τσιμεντένιοι κυβόλιθοι με φωτοκαταλυτική επίστρωση διοξειδίου του τιτανίου.

Το διοξείδιο του τιτανίου έχει την ιδιότητα να διασπά ρυπαντές της ατμόσφαιρας σε λιγότερο επιβαρυντικά χημικά αέρια κατά την επαφή του με αυτούς, συμβάλλοντας έτσι στη μείωση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης από αέριους ρύπους. Η τεχνολογία των φωτοκαταλυτικών πεζοδρόμων έχει ήδη δοκιμαστεί την τελευταία δεκαετία και θεωρείται απόδοτική στη μείωση του νέφους.

Άλλο ένα πλεονέκτημα της κάλυψης με κυβόλιθους είναι η δυνατότητα που δίνουν για εκμετάλλευση του νερού της βροχής. Οι αρμοί ανάμεσα στις μονάδες συγκρατούν το νερό κι έτσι μπορούν να το άγουν στα φυτεμένα τμήματα, ενώ από την άλλη του επιτρέπουν να εξατμίζεται σταδιακά αντί να απορροφάται αμέσως από το έδαφος, μειώνοντας τη θερμοκρασία τις ζεστές ημέρες, βελτιώνοντας έτσι το μικροκλίμα.



ΦΥΤΕΥΣΗ ΣΤΕΓΗΣ

Παθητική (Εκτατική) Πράσινη Στέγη

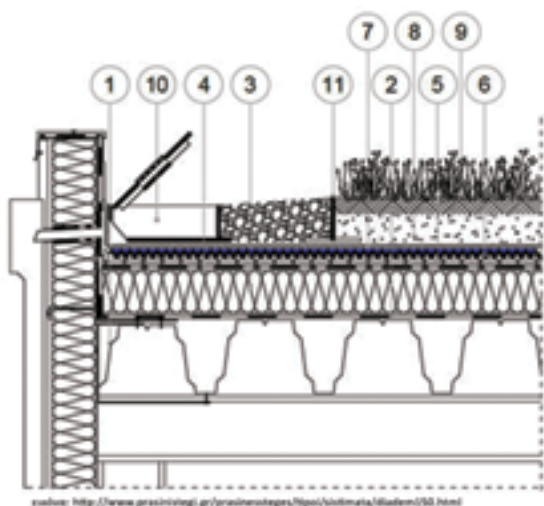
> Δεν είναι βατή (σε αντίθεση με την ενεργητική ή εντατική).

> Έχει μικρότερο κόστος και ανάγκη συντήρησης.

> Ασκεί το μικρότερο δυνατό φορτίο στο φέροντα οργανισμό (~80-150kg/m²) ενώ απαιτεί και μικρό ύψος για την υποδομή (8-15 cm).

> Συνιστάται για χώρους με περιορισμένη ή καθόλου πρόσβαση.

> Επιτρέπει την ανάπτυξη σε φυτά, ανθεκτικά στις φυσικές συνθήκες με ελάχιστες ανάγκες συντήρησης και άρδευσης (χλοοτάπητας, χαμηλή βλάστηση, αγριολούλουδα, αυτοφυή, εδαφοκαλυπτικά).



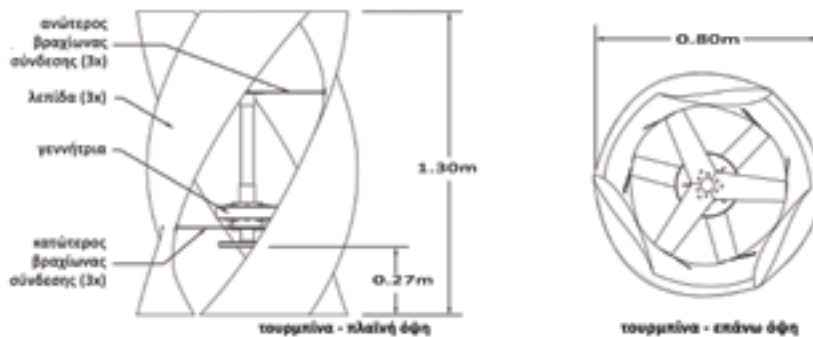
ΥΠΟΜΝΗΜΑ

1. Υποδομή δώματος
2. Ενισχυμένο σκυρόδεμα
3. Θερμομόνωση
4. Υγρομόνωση & αντιρριζική προστασία FLW800
5. Φύλλο προστασίας VLU 300
6. Αποστραγγιστικό δίκτυο DiaDrain 25
7. Φύλλο διήθησης VLF 150
8. Ειδικό υπόστρωμα ανάπτυξης φυτών VLF 150
9. Φυτοκάλυψη
10. Φρεάτιο ελέγχου KSA 10
11. Διαχωριστικό προφίλ KLS AL-8/12

ΑΝΕΜΟΓΕΝΝΗΤΡΙΕΣ

Στα ψηλότερα από τα κτήρια τοποθετούνται σειρές ανεμογεννητριών για την εκμετάλλευση της αιολικής ενέργειας στην ηλεκτροδότηση του συγκροτήματος.

Λόγω της ιδιαίτερης τοποθεσίας κρίθηκε σκόπιμο να αποφευχθεί η χρήση ανεμογεννητριών που θα συμβάλλουν στην ηχορύπανση και τη διατάραξη του τοπίου. Έτσι επιλέχθηκε ως καταλληλότερο ένα μοντέλο ανεμογεννήτριας που έχει σχεδιαστεί με προδιαγραφές τέτοιες που το καθιστούν ιδανικό για αστικό περιβάλλον. Όπως φαίνεται και από τα στοιχεία που υπάρχουν στο site της εταιρείας που το διαθέτει στην αγορά (Urban Green Energy), έχει μικρό ύψος και βάρος και το επίπεδο θορύβου που παράγει είναι μικρότερο από αυτό της ανθρώπινης ομιλίας.



Απόδοση	
Εκτιμώμενη Ενέργεια	200 W
Εκτιμώμενη Ταχ. Ανέμου	12 m/s
Ταχύτητα Εκκίνησης	2.5 m/s
Ταχύτητα Σταθεροποίησης	30 m/s
Οριακή Ταχύτητα	50 m/s
Στροφές ανά λεπτό	200
Θόρυβος (στα 12m/s)	<40 dB

Λεπτομέρειες Μορφής	
Άξονας	Κάθετος
Ύψος	1.3 m
Πλάτος	0.80 m
Επιφάνεια	0.84 m ²
Βάρος	40 kg



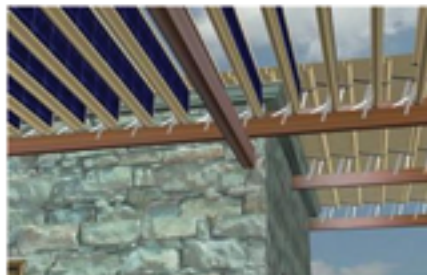
ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΕΣ ΠΕΡΣΙΔΕΣ

Η σκίαση των κτηρίων που είναι εκτεθειμένα στην ηλιακή ακτινοβολία συμβάλλει στη μείωση των ηλιακών κερδών όταν είναι επιθυμητό (τους καλοκαιρινούς μήνες κυρίως), μειώνοντας έτσι την ανάγκη για χρήση τεχνητών μέσων ψύξης που καταναλώνουν ενέργεια. Η μορφολογία των κτηρίων στο παρόν συγκρότημα δημιουργεί από μόνη της μία "ασπίδα" για τους κατώτερους ορόφους και τα χαμηλότερα κτήρια, αφήνει όμως εντελώς εκτεθειμένα τα ρετιρέ και τα δώματα. Η φύτευση των δωματίων βελτιώνει σε μεγάλο βαθμό τη συμπεριφορά τους ως προς τα ηλιακά κέρδη το καλοκαίρι. Αντίστοιχα για τα ρετιρέ απαιτείται πρόβλεψη για τη σκιά τους.

Έχοντας τον προσανατολισμό και την ηλιοφάνεια με το μέρος μας, θεωρούμε ότι ο συνδυασμός σκίασης και παραγωγής ενέργειας είναι εξαιρετικά επικερδής για το ενεργειακό προφίλ του συγκροτήματος. Έτσι επιλέγουμε να τοποθετήσουμε ένα σύστημα που συνδυάζει εξωτερικές περσίδες σκίασης με ενσωματωμένες φωτοβολταϊκές επιφάνειες στις όψεις με τη μεγαλύτερη διαφάνεια. Το σύστημα αυτό ακολουθεί την πορεία του ήλιου αυτόματα κατά τη διάρκεια της μέρας, εξασφαλίζοντας σκίαση τους καλοκαιρινούς μήνες, ενώ παράγει ηλεκτρική ενέργεια που καθιστά κατ' αρχήν το ίδιο ενεργειακά αυτόνομο. Παρακάτω φαίνονται παραδείγματα από φωτοβολταϊκές περσίδες που κυκλοφορούν στην αγορά.



solarPV.co.uk



BIPV-Φωτοβολταϊκές Αρκεσι κατακόρυφες περσίδες



glasscon.gr

ΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΑ

Στο κτήριο Γ04 προτίνεται η δημιουργία χώρων καλλιέργειας όπου θα απασχολείται σχετικό εργατικό δυναμικό, με στόχο την τροφοδοσία του εστιατορίου. Η καλλιέργεια σε αστικό περιβάλλον και μάλιστα καθ ύψος είναι μια δραστηριότητα που κερδίζει έδαφος ως απάντηση στην κάλυψη βασικών αναγκών και στο τεράστιο απόθεμα κενών οικοπέδων και κτηρίων.

Ως αρμόζουσα μέθοδος καλλιέργειας στη συγκεκριμένη δομή επιλέγεται η υδροπονική καλλιέργεια. Η μέθοδος αυτή, αν και δεν πληρεί τις προϋποθέσεις για να χαρακτηριστεί “βιολογική” λόγω της απαραίτητης χρήσης χημικών λιπασμάτων, εξοικονομεί έως και 90% νερό σε σχέση με τη συμβατική καλλιέργεια και είναι ιδανική για τοποθέτηση σε οποιαδήποτε επιφάνεια, ή μάλλον πάνω από οποιαδήποτε επιφάνεια. Αυτό άλλωστε την καθιστά ιδανική για την περίπτωση, αφού δεν απαιτεί χώμα. Η καλλιέργεια γίνεται σε προδιαγεγραμμένες επιφάνειες που συνδέονται με το σύστημα παροχής νερού και θρεπτικών συστατικών. Παρακάτω φαίνεται σχετικό παράδειγμα, από την εταιρεία Global Coir. Το είδος των καλλιεργήσιμων φυτών αποτελεί κομμάτι των προδιαγραφών και καθορίζεται κατά την παραγγελία.



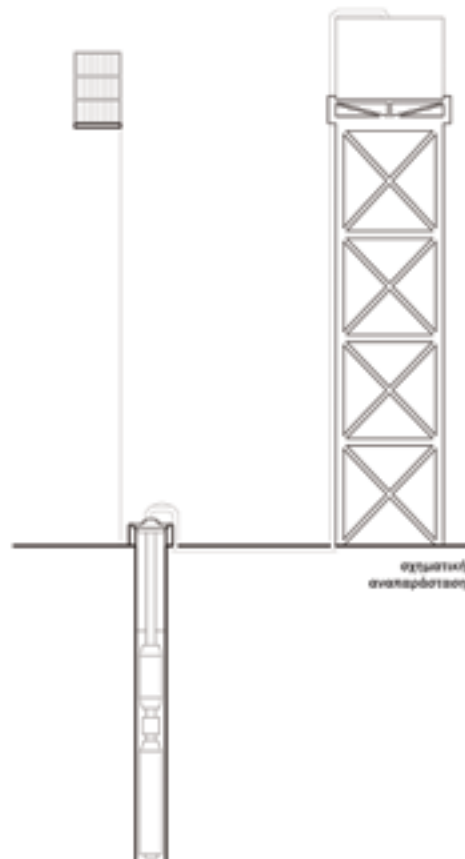
παράδειγμα υδροπονικής καλλιέργειας και των φασών καλλιέργειας, εξωτερικά και εσωτερικά (Global Coir)



ΑΝΤΛΗΣΗ ΥΔΑΤΩΝ

Για την άντληση υδάτων από το υπέδαφος χρησιμοποιείται αντλία που τροφοδοτείται από ηλιακή ενέργεια μη τη χρήση φωτοβολταϊκού πάνελου που συνδέεται με αυτήν. Το νερό αποθηκεύεται σε δεξαμενή, με προτεραιότητα χρήσης στις καλλιέργειες. Οποιαδήποτε περεταίρω χρήση μπορεί να αποφασιστεί από τη διοίκηση.

Η μέθοδος αυτή επιτρέπει την εκμετάλλευση των υπόγειων υδάτων της περιοχής με μικρότερο κόστος λειτουργίας και συντήρησης σε σχέση με τις συμβατικές αντλίες με μηχανή εσωτερικής καύσης, που τροφοδοτούνται με ηλεκτρισμό ή υγρό καύσιμο. Το φωτοβολταϊκό μπορεί να καλύπτει έως και το 80% της απαιτούμενης ενέργειας. Με αυτόν τον τρόπο η διαδικασία έχει μικρότερο αντίκτυπο στο περιβάλλον.

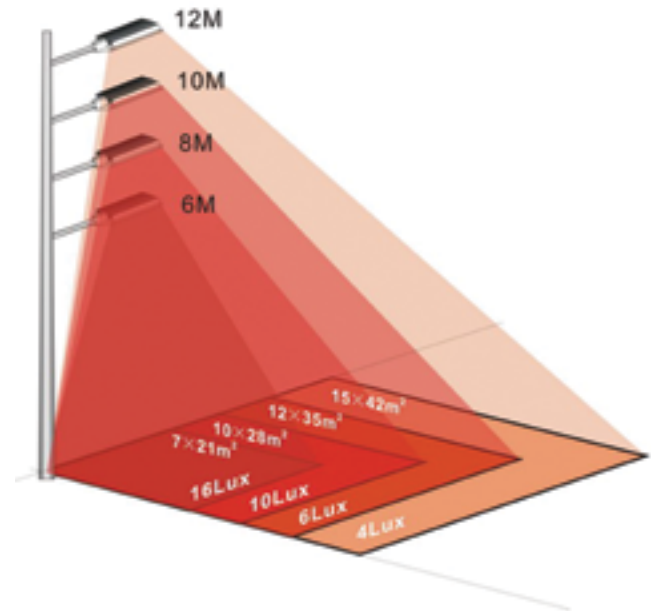


ΦΩΤΙΣΜΟΣ ΔΡΟΜΟΥ

Μία από τις βασικές ελλείψεις της ευρύτερης περιοχής είναι ο ανεπαρκής φωτισμός του δημόσιου χώρου, που σε συνδυασμό με το μικρό πλάτος των δρόμων και τις σκοτεινές γωνίες που δημιουργούν οι στοές προκαλούν ένα έντονο αίσθημα ανασφάλειας τις βραδινές ώρες.

Στο πλαίσιο της αναζωογόνησης της περιοχής, κρίνεται σκόπιμη η επανατοποθέτηση λαμπτήρων φωτισμού με αρχή την οδό Γερανίου και σκοπό να επεκταθεί ευρύτερα. Με αφορμή αυτήν, θεωρείται συμφερότερη η τοποθέτηση και η σταδιακή αντικατάσταση των υπάρχοντων λαμπτήρων φωτισμού με λαμπτήρες LED.

Οι λαμπτήρες LED είναι πιο αποδοτικοί από άλλους τύπους λαμπτήρων, καταναλώνουν πολύ χαμηλά ποσά ενέργειας (40-80% λιγότερο από άλλους τύπους) και έχουν μεγαλύτερη διάρκεια ζωής. Αν και το κόστος αγοράς τους είναι μεγαλύτερο, σταδιακά μπορούν να κάνουν απόσβεση από τη χαμηλή κατανάλωση και ανάγκη συντήρησης (50-75% λιγότερο κόστος), επιβαρύνοντας λιγότερο και το περιβάλλον, ειδικά αν τοποθετηθούν σε μεγάλο αριθμό. Ήδη πολλοί Δήμοι, ιδίως σε ΗΠΑ, Βρετανία και Καναδά, έχουν μπει σε προγράμματα εγκατάστασης λαμπτήρων LED σε κλίμακα πόλης.



Σχεδιαστική αναπαράσταση της αναλογίας ύψους-καφύλαξιζόμενης επιφάνειας από λαμπτήρα LED. (πηγή: wikipedia)

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Ι. Στυλίδης (2013), *Ένα οικοδομικό τετράγωνο*, Θεσσαλονίκη: Το κεντρί
- School of Architecture for All (2010), *Αθήνα - Γεράνι Πόλη Κοινός Πόρος*, Αθήνα: Πιλοτική Έρευνα σε εξέλιξη για το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας & Κλιματικής Αλλαγής
- Δίκτυο Νομαδική Αρχιτεκτονική (2010), *Το κέντρο της Αθήνας και ο μετασχηματισμός του. Πως η τέχνη μπορεί να συμβάλλει;*, www.nomadikiarxitektoniki.net

ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΕΣ ΠΗΓΕΣ

- From austerity to audacity; On the emerging urbanism of small acts, interview with Fran Tonkiss by Francesca Ferguson, Uncube digital magazine, <http://www.uncubemagazine.com/magazine-20-12467995.html#!/page23>
- Φερενίκη Βαταβάλη, Δημήτρης Μπαλαμπανίδης, Δήμητρα Σιατίτσα (2011), *Κατοικία στο κέντρο της Αθήνας: πώς και για ποιούς;*, <http://encounterathens.wordpress.com/2011/05/06/katoikiapost1>
- 360 μοίρες, Ιστορίες από το “γκέτο”, <http://www.alphatv.gr/shows/informative/360moires/webtv/360-moires-istories-aro-gketo>
- <http://www.prasinistegi.gr/prasinessteges/tipoi/sistimata/diadem150.html>
- <http://www.viologika.gr/ydroponiki.php>
- http://en.wikipedia.org/wiki/Solar-powered_pump
- http://www.huffingtonpost.com/2013/07/09/smog-eating-pavement-cut-pollution_n_3563472.html
- http://en.wikipedia.org/wiki/LED_street_light

Ευχαριστούμε πολύ τη Δώρα, τη Γεωργία,
τον Τζουτζούκο, το Χριστόδουλο, τον Πέτρο,
το Dorian Inn Hotel, το Ρομάντσο,
την Έβελυν και τον Ντάνυ.



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
2014