

## β. ΑΡΝΗΤΙΚΕΣ ΚΕΝΤΡΙΚΟΤΗΤΕΣ: ΕΜΒΑΘΥΝΣΗ ΣΤΗΝ ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΣΤΙΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ ΠΑΡΕΛΘΟΝ ΣΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ

Μαρία Βασενχόβεν  
Στέλιος Γιαμαρέλος

«Ωστόσο, έχω την εντύπωση πως το κεντρικό ερώτημα παραμένει αναπάντητο, κι αυτό δεν είναι άλλο από την αναζήτηση της ταυτότητας, της ιδιομορφίας της ελληνικής πόλης, πριν προχωρήσουμε στην αντιμετώπιση των προβλημάτων της που έχουν αποκτήσει εκρηκτικές διαστάσεις. Η εντύπωσή μου είναι πως αυτή η ταυτότητα υπολανθάνει στην ασαφή οντότητα που αποτελεί την ελληνική πόλη: μια πόλη-χωνευτήρι, πόλη-τοπίο μιας οικείας, καθημερινής επανάληψης, που χρήζει περισσότερης ορθολογικότητας, εις πείσμα όσων την αντιμάχονται. Η ελληνική πόλη, που προβάλλεται ως τόπος μιας «αστόχαστης πράξης», χρειάζεται μιαν αποκεντρωμένη και ευέλικτη ευταξία, ενσωματώνοντας στην ήδη πολυσυλλεκτική – σχεδόν νεομεσαιωνική – δομή της (συνδυασμός εμπορικών και χειροτεχνικών χρήσεων με κατοικία), τον αναγκαίο κοινωνικό και πολιτισμικό εξοπλισμό.»

Γ. Σημαιοφορίδης, 1998,

«Η ελληνική πόλη και οι νέες αστικές συνθήκες»,  
Διελεύσεις: Κείμενα για την αρχιτεκτονική και την μετάπολη.

Στο πλαίσιο του προβληματισμού γύρω από την ελληνική πόλη του τέλους της δεκαετίας του 1990, σε μια περίοδο κατά την οποία το κέντρο της μετάπολης δεν αιμορραγεί ακόμη, ο Γ. Σημαιοφορίδης συσχετίζει εννοιολογικά την ταυτότητα της πόλης που υπολανθάνει με την ανάγκη ευέλικτης ευταξίας και την τόνωση της «πολυσυλλεκτικής» σχεδόν νεομεσαιωνικής δομής της». Ποιά είναι όμως αυτή η «νεομεσαιωνική δομή» σε επίπεδο κτιριακού αποθέματος, ποιά είναι τα χαρακτηριστικά της και ποιοί είναι εκείνοι οι θεσμικοί αλλά και κοινωνικοί μηχανισμοί που συνεισφέρουν στην εδραίωση φαινομένων παθογένειας στο πεδίο της προστασίας και της διαχείρισης του αρχιτεκτονικού και ιστορικού τοπίου;

Η επανάληψη ενός ιστορικού και λειτουργικού τύπου σπανίως γίνεται αντιληπτή στο αστικό τοπίο του κέντρου της Αθήνας, όπως αυτό παγιώθηκε τυπολογικά και μορφολογικά κατά τις πρώτες δεκαετίες της μεταπολεμικής περιόδου. Ανατρέπεται έτσι η δυνατότητα αναγνώρισης πολεοδομικών και αρχιτεκτονικών ενοτήτων που να καθρεφτίζουν και να αναπαράγουν, από γενιά σε γενιά, τον ιστορικό χαρακτήρα του αστικού ιστού. Αποτέλεσμα αυτού είναι και η δυσκολία επίτευξης και διατήρησης μιας κοινωνικής (εθιμικής) συνοχής, η οποία αποτυπώνεται πολύ συχνά και στον απαξιωτικό δημόσιο λόγο για την πόλη και το κέντρο της. Η δυναμική του κτιριακού αποθέματος της πόλης όχι μόνο δεν είναι ασύνδετη με τους μετασχηματισμούς του κέντρου της, αλλά αντιθέτως αποτελεί κεντρικό συστατικό στοιχείο της σημερινής αστικής συνθήκης του κέντρου της

Αθήνας. Η παύση της οποιασδήποτε μορφής ανοικοδόμησης και ανάπλασης του συγκεκριμένου χώρου, το αποτύπωμα του χρόνου της πόλης στη μακρά του διάρκεια και η αναπόδραστη γήρανση του ψηφιδωτού των κτιρίων της επιτρέπουν σήμερα μια σαφέστερη διάγνωση των προβλημάτων που σχετίζονται με το κτιριακό απόθεμα της Αθήνας και τη διαχείριση του.

Είναι σήμερα σαφές ότι, μέχρι και τη δεκαετία του 1980, η γήρανση του κτιριακού αποθέματος του κέντρου δεν γινόταν ακόμη αισθητή και συνεπώς βρισκόταν εκτός της ατζέντας των πολεοδομικών προβληματισμών. Αυτή όμως έχει αρχίσει πλέον, όχι μόνο να γίνεται αντιληπτή, αλλά και να εξελίσσεται σε μείζον πρόβλημα για την κοινωνική, περιβαλλοντική και αισθητική βιωσιμότητα της πόλης.

Ένα δεύτερο ζήτημα το οποίο θα αναδειχθεί είναι πως η διαχείριση του ιστορικού τοπίου της Αθήνας δεν αποτελεί παρά την αρνητική συμπληρωματική όψη (ή μία μορφή συλλογικής ένοχης συνείδησης) της ραγδαίας ανοικοδόμησης του λεκανοπεδίου, ιδίως δε από την στιγμή που κανείς διαπιστώνει πως και αυτή ακολούθησε μία πορεία εξίσου μη αειφορική με την ανοικοδόμησή της πόλης. Χαρακτηριστικό είναι το γεγονός ότι η διαχείριση του κτιριακού αποθέματος της Αθήνας δεν έχει μέχρι στιγμής καταστεί εφικτή, παρά μόνο σε ελάχιστες περιπτώσεις. Οι δε πολεοδομικές παρεμβάσεις στο ιστορικό τοπίο της πόλης περιορίζονται στην ρύθμιση της ιδιωτικής πρωτοβουλίας, στην ανάπλαση δημόσιων χώρων και όψεων οικοδομών και στην διαχείριση δημόσιων ακινήτων.

Η υπόθεση εργασίας αυτής της απόπειρας εμβάθυνσης στα προβλήματα που αναδεικνύονται από την εφαρμογή του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου για την προστασία και τη διαχείριση του ιστορικού και πολιτιστικού τοπίου, είναι ότι το πλαίσιο αυτό και οι μηχανισμοί εφαρμογής του λειτούργησαν αυτόνομα και ανεξάρτητα από τη ζώσα πραγματικότητα της πόλης. Καθώς όμως το κτιριακό απόθεμα και η διατήρησή του αναπόφευκτα μετέχουν σε αυτήν, χρειάζεται να προσεγγίσουμε το ζήτημα με έμφαση στην πολεοδομική και κοινωνική προοπτική του.

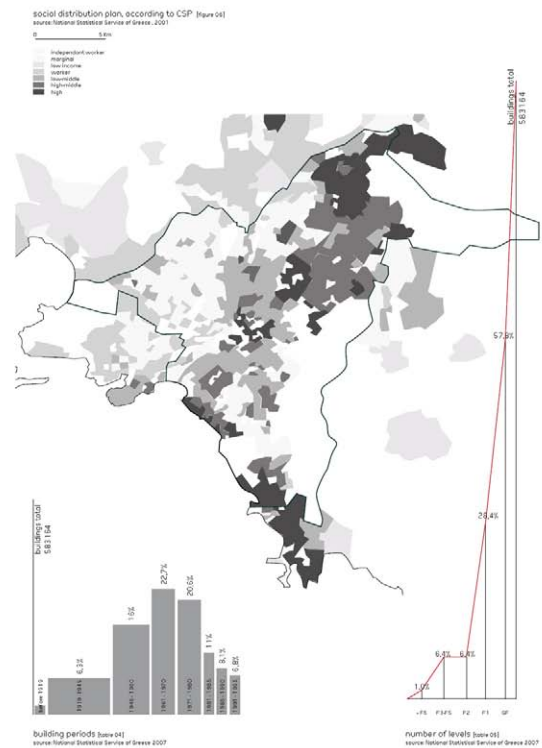
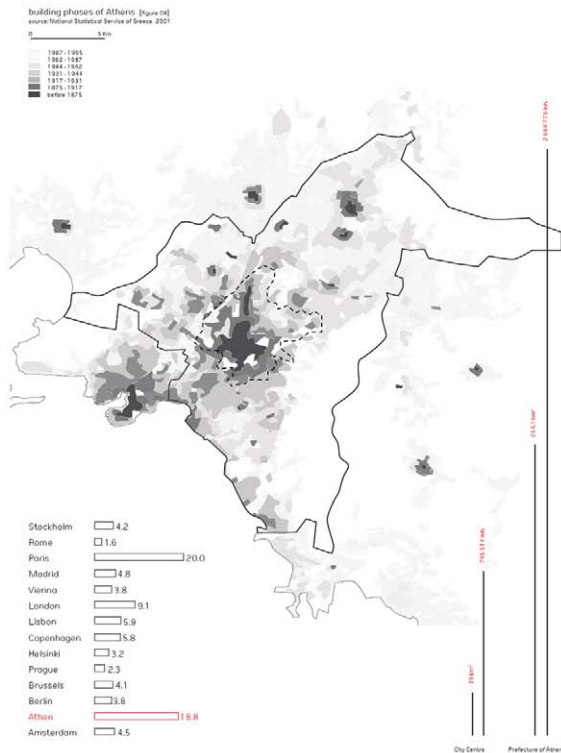
Ο ρόλος της ιστορικής αρχιτεκτονικής στους κύκλους της αστικής υποβάθμισης και αναβάθμισης είναι διττός. Συμβάλλει δηλαδή θετικά στους ανοδικούς κύκλους του αστικού μετασχηματισμού, αλλά και αρνητικά στους καθοδικούς. Η χωρική κατανομή της ηλικίας του κτιριακού αποθέματος στο λεκανοπέδιο της Αττικής απεικονίζει την ενδιάθετη κεντρικότητα της προστασίας και διαχείρισής του. Εξίσου σημαντική όμως είναι και η ανάγνωσή του σε αντιπαραβολή με τον χάρτη της κοινωνικής διαστρωμάτωσης (εικ. 1). Αναδεικνύεται έτσι το γεγονός πως το βάρος του κόστους της συντήρησης και της αποκατάστασης του κτιριακού αποθέματος δεν πέφτει ομοιότροπα στους ώμους ιδιοκτητών με την ίδια οικονομική δυνατότητα ανάληψης

των σχετικών ευθυνών. Μεγάλο μέρος του ιστορικού κτιριακού αποθέματος που είναι ήδη χαρακτηρισμένο ή που εκκρεμεί η κήρυξή του ανήκει σε ιδιοκτήτες χαμηλών ή μεσαίων εισοδημάτων, για τους οποίους η μη δυνατότητα εκμετάλλευσης των ακινήτων τους ισοδυναμεί με οικονομικό πλήγμα.

Το εγχείρημα εμβάθυνσης στα προβλήματα της προστασίας της ιστορίας του κέντρου της πόλης θέτει έτσι ως κομβικής σημασίας συνιστώσα την οικονομική βιωσιμότητα σε συνάρτηση με την ιδιοκτησιακή παράμετρο: με άλλα λόγια, την δυνατότητα αλλά και την βούληση των ιδιοκτητών να διαχειριστούν τις σχετικές προκλήσεις. Δεν είναι έτσι διόλου απίθανο να διαπιστωθεί στο τέλος της ανάλυσης ότι ο χάρτης στον οποίο αποτυπώνονται η «επιτυχία» και η

«αποτυχία» του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου της προστασίας και διατήρησης να συντονίζεται σε μεγάλο βαθμό με εκείνον της κοινωνικής διαστρωμάτωσης.

Ο προσδιορισμός του χρονικού ορίζοντα της διατήρησης, ο οποίος λειτουργεί σαν ένας ιδιότυπος μηχανισμός επιβράδυνσης της πόλης, μεταλλάσσει τον τρόπο με τον οποίο οραματιζόμαστε την αρχιτεκτονική της φυσιογνωμία και την ιστορία της. Μέχρι πολύ πρόσφατα η νομική κατοχύρωση της προστασίας του ιστορικού κτιριακού αποθέματος και η συνακόλουθη «έκρηξη» κηρύξεων από το ΥΠΕΚΑ το ΥΠΠΟΤ προήγαγε κυρίως τη διατήρηση του εναπομείναντος νεοκλασικού παρελθόντος. Σήμερα φαίνεται να γίνεται σιγά σιγά αυτονόητη η προστασία και άλλων αρχιτεκτονικών στυλ και χωρικών ποιτήτων, η οποία

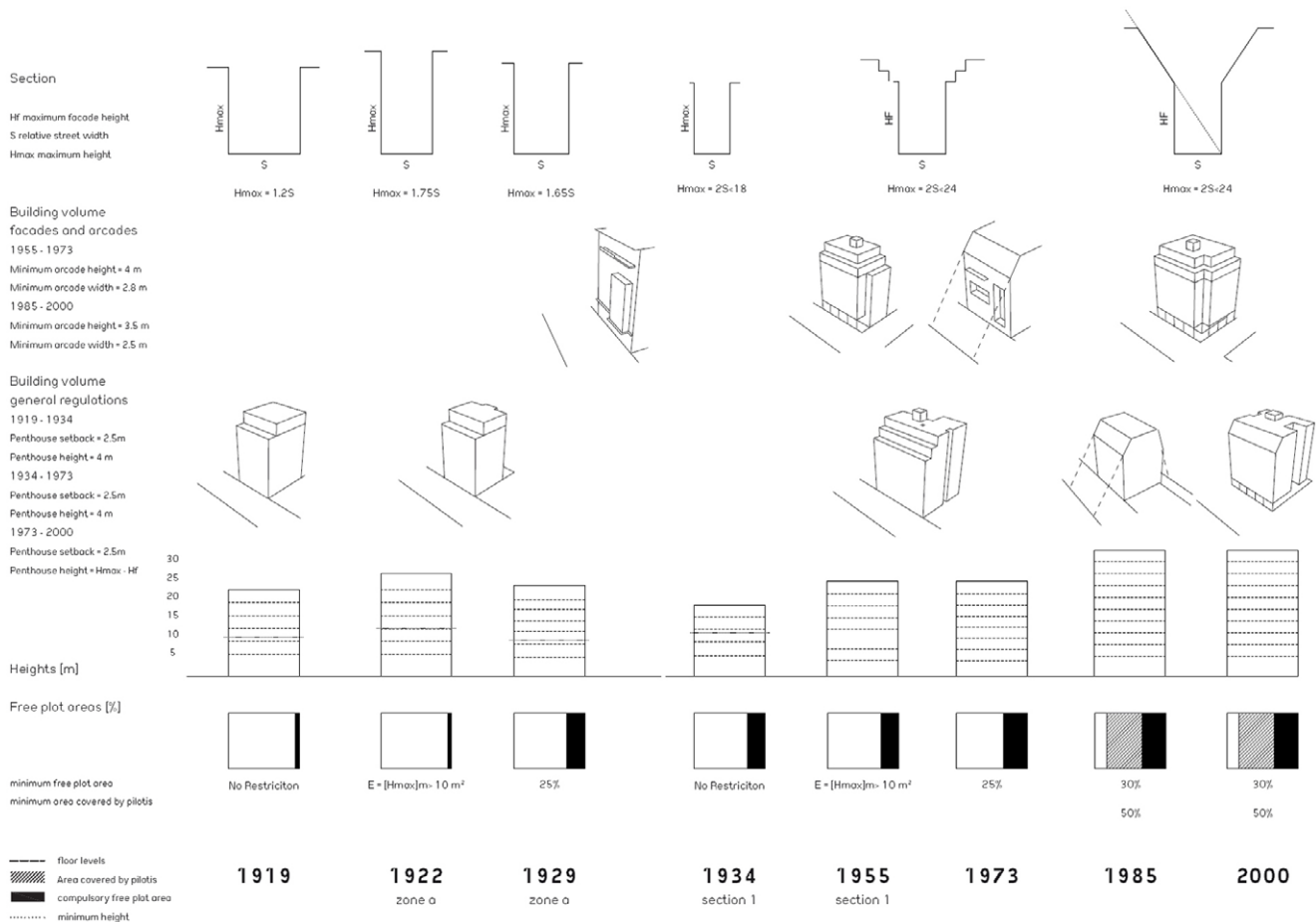


Εικ. 1: Ο χάρτης κατανομής των ηλικιών του κτιριακού αποθέματος στο λεκανοπέδιο σε αντιπαραθεση με τον χάρτη της κοινωνικής διαστρωμάτωσης των κατοίκων του λεκανοπεδίου [Πηγή: Richard Woditsch, Plural. Public and Private Spaces of the Polykatoikia in Athens, Διδακτορική διατριβή, TU Berlin 2009, σελ. 53 και 57]

πέραν πλέον το κατώφλι της ηλικίας των 80 ετών. Τούτο δεν συνεπάγεται μονάχα την είσοδο και άλλων περιοχών της πόλης στον χάρτη της προστασίας, αλλά και την ανάγκη να προσαρμοστεί το νομικό πλαίσιο στις ιδεολογικές, αρχιτεκτονικές και τεχνολογικές ποιότητες που φέρει το προς χαρακτηρισμό κτιριακό και πολιτισμικό απόθεμα (εικ. 2 και 3).

Το γεγονός ότι αρκετά από τα νεώτερα κτίρια θα είχαν ωφεληθεί πολλαπλά από τον χαρακτηρισμό τους λίγες δεκαετίες νωρίτερα, οφείλει να μας προβληματίσει στην κατεύθυνση του ενδεχόμενου της μείωσης του θεσμικού κατωφλίου ηλικίας. Απαραίτητη είναι και η αξιολόγηση του κτιριακού αποθέματος του κέντρου στο σύνολο του. Δεν πρέπει άλλωστε να αγνοήσουμε το αίτημα της συμπαγούς

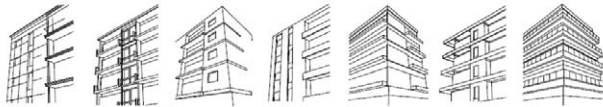
πόλης όπως και το επιστημονικό ενδιαφέρον που εστιάζει στο φαινόμενο της μεταπολεμικής αθηναϊκής πολυκατοικίας και στις ιδιότητες της ως πυκνωτή ζωής και δοχείο ανάμιξης δημόσιων και ιδιωτικών δραστηριοτήτων. Το μοντέλο αυτό έχει μάλιστα προταθεί και ως πρότυπο για την ανάπτυξη της σύγχρονης ευρωπαϊκής πόλης, όπως είδαμε και στην πρόσφατη διδακτορική διατριβή του Richard Woditsch, από την οποία και αντλείται το υλικό της εικονογράφησης αυτών των σελίδων. Τα προαναφερθέντα δεν συνεπάγονται ότι δεν οφείλουμε να σχεδιάσουμε και την δυνατότητα ανανέωσης του κτιριακού αποθέματος της πόλης με χειρουργική όμως ακρίβεια ώστε να μην διαταραχθεί ο εναπομείνων και πολύπαθος ιστός της αστικής παράδοσης.



Εικ. 2: Τυπολόγηση της αθηναϊκής πολυκατοικίας και της εξέλιξής της στο χρόνο, όπως αυτή προκύπτει από τους εκάστοτε ισχύοντες ΓΟΚ. [Πηγή: Richard Woditsch, Plural. Public and Private Spaces of the Polykatoikia in Athens, Διδακτορική διατριβή, TU Berlin 2009, σελ. 60-61]



1950      1960      1980



1950      1960      1970      1980

Εικ. 3: Περιγραφή της εξέλιξης των κατοίκων και των όψεων της μεταπολεμικής Αθηναϊκής πολυκατοικίας

1950

- Ισόγειο με στοά
- Καταστήματα χωρίς βοηθητικές εγκαταστάσεις ή υπηρεσίες
- Μικρά καταστήματα με πατάρια
- 4 όροφοι - 2 διαμερίσματα ανά όροφο
- Συμμετρική οργάνωση διαμερισμάτων
- Ευρύχωρα διαμερίσματα μοντέρνας γραμμής και ενοποιημένους κοινόχρηστους χώρους
- 5 όροφοι - 4 διαμερίσματα ανά όροφο
- Κλιμακοστάσιο και διάδρομος εξυπηρετούν 4 διαμερίσματα
- 4 φωταγωγοί, οι 2 πολύ μικροί
- Οι όψεις αποδίδουν τα οριζόντια και τα κάθετα ανοίγματα
- Οι πλάκες των μπαλκονιών αντιμετωπίζονται ως αποσπασμένα ορθογωνικά μοτίβα

1960

- Ισόγειο σχεδιασμένο για καταστήματα
- Μικρά διαμερίσματα στο πίσω μέρος
- Καταστήματα με πατάρια
- WC με μικρό φωταγωγό
- 5 όροφοι - 5 διαμερίσματα ανά όροφο
- 1 κλιμακοστάσιο και διάδρομος για τα διαμερίσματα
- Λιγότεροι αλλά μεγαλύτεροι φωταγωγοί
- Απουσία διακοσμητικών μοτίβων
- Τα μέτωπα των πλακών των μπαλκονιών διαμορφώνονται από το ίδιο υλικό
- Η όψη οργανώνεται από επιφάνειες - ομαδοποίηση ανοιγμάτων, πανέλων σε υποχώρηση των μπαλκονιών
- Οι γωνίες των κτιρίων διαλύονται στο σημείο συνάντησης των συμπαγών τοίχων με τα ανοίγματα

1970

- Πολλά αλλά στενόχωρα καταστήματα
- Μικρά διαμερίσματα
- 5 όροφοι - 4 διαμερίσματα ανά όροφο
- Μικρά στενόχωρα διαμερίσματα
- Ανεπαρκείς φωταγωγοί
- Οι πλάκες και τα δοκάρια από μπετόν ενώνονται σε μία επιφάνεια και αντιμετωπίζονται ως συνεχές μέτωπο σε υποχώρηση ή εξοχή

1980

- Ισόγειο με στοά
- Καταστήματα χωρίς συμπληρωματικές υπηρεσίες ή εγκαταστάσεις
- Μικρά καταστήματα με πατάρια
- Η πλαίσωση των μπαλκονιών τονίζεται σε ύψος

[Πηγή: Richard Wodttsch, Plural. Public and Private Spaces of the Polykatoikia in Athens, Διδακτορική διατριβή, TU Berlin 2009, σσ. 74-5]

## Καταγραφές και ταξινομήσεις-Γράφοντας την πόλη στο χαρτί

Όχημα εμβάθυνσης στα προβλήματα της προστασίας και της ιστορίας στο κέντρο της πόλης αποτελούν οι προσδιορισμένες γραμμικές τομές και τα αστικά καρότα. Η διαδικασία με την οποία αυτά προσεγγίστηκαν αναλύεται σε δύο βασικά στάδια:

### Μία «εκ του σύνεγγυς» παρακολούθηση της γραμμικότητας της τομής όπως εκείνη εκπνύσσεται στον καθημερινό βίο της πόλης.

Πρόκειται για μία βιωματική και εμπειρική περιήγηση κρατώντας επιτόπιες σημειώσεις και διατυπώνοντας παρατηρήσεις για την κατάσταση και την προστασία του κτιριακού αποθέματος, τις χρήσεις γης, τη συνθήκη του δημόσιου χώρου κ.ο.κ. (εικ. 4). Ιδιαίτερη έμφαση δίδεται στον προσδιορισμό των σημείων μετάπτωσης (των περιοχών στις οποίες η πόλη φαίνεται να αλλάζει χαρακτήρα) που εμφανίζονται κατά μήκος της και στον προσδιορισμό των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών των περιοχών που οριοθετούνται από αυτές τις μεταπτώσεις.

Ειδικότερα για την προβληματική της προστασίας και της διατήρησης του κτιριακού αποθέματος του ιστορικού κέντρου που ενδιαφέρει εδώ, καταγράφονται κατά μήκος των τομών οι μεταπτώσεις που προκύπτουν από την παρατήρηση χρονολογικών, τυπολογικών, λειτουργικών και ποιοτικών χαρακτηριστικών του αρχιτεκτονικού τοπίου τόσο σε επίπεδο μεμονωμένων κτιρίων όσο και σε πολεοδομικό επίπεδο. Έτσι, οι καταγραφόμενες διολισθήσεις του κτιριακού τοπίου προκύπτουν από την διαφοροποίηση της ιστορικής στρωματογραφίας, της τυπολογίας των κτιρίων, της κατάτμησης των οικοπέδων, του τοπίου της προστασίας, της κατάστασης διατήρησης του κτιριακού αποθέματος και της ιστορικής δομής των οικοδομικών τετραγώνων. Στο επίπεδο της καταγραφής των αρχιτεκτονικών μονάδων ενδιαφέρει ο ενδεικτικός εντοπισμός κτιρίων του μεσοπολέμου που δεν προστατεύονται με κάποιο τρόπο σήμερα, αξιόλογων μεταπολεμικών αστικών μετώπων (κυρίως των δεκαετιών του 1950 και του 1960) και μεμονωμένων μεταγενέστερων ή πρόσφατα οικοδομηθέντων κτιρίων που μαρτυρούν την παράλληλη δυναμική της ανανέωσης του κτιριακού αποθέματος της πόλης.

Στα αστικά καρότα, σε συνάρτηση με τον ιδιαίτερο χαρακτήρα της κάθε περιοχής εμβάθυνσης, επιχειρήθηκε μία λεπτομερέστερη περιοδολόγηση-τυπολόγηση με βάση έξι κτιριακούς τύπους-φάσεις (αυθαιρέτη και χαμηλών προδιαγραφών δόμηση, ιστορικά στυλ του 19ου αιώνα μέχρι τον μεσοπόλεμο, μεσοπολεμικός μοντερνισμός, μεταπολεμικές φάσεις I-III), καθώς και μια τυπολογική-λειτουργική ταξινόμηση (κατοικίες, κατοικία με εμπόριο στο ισόγειο, πολυλειτουργικά κτίρια κ.ο.κ.). Η μέθοδος αυτή ακολουθήθηκε για λόγους ευκολίας καθώς ήταν ανέφικτο στην παρούσα φάση να προσδιοριστεί η ακριβής ηλικία του κάθε κτιρίου μέσα στο πεδίο εμβάθυνσης. Τα κτίρια ταξινομήθηκαν με βάση τυπολογικές ομοιότητες και

μορφολογικά χαρακτηριστικά της κάθε περιόδου. Η δεύτερη τυπολόγηση αναφέρεται σε λειτουργικές κατηγορίες οι οποίες αναπαράγονται σε παραπάνω από μία ιστορικές-τυπολογικές φάσεις. Για παράδειγμα, ο λειτουργικός τύπος της πολυκατοικίας με εμπόριο στο ισόγειο εμπίπτει στην κατηγορία των κτιρίων ιστορικού στυλ, στον μεσοπολεμικό μοντερνισμό και φυσικά στις μεταπολεμικές φάσεις. Ο συνδυασμός των δύο τυπολογήσεων παράγει μία ανάγλυφη εικόνα του κτιριακού δυναμικού του πεδίου εμβάθυνσης, εικόνα που θα συνεκτιμηθεί με τα πορίσματα των άλλων ερευνητικών «στρώσεων» (χρήσεις γης, δημόσιος χώρος κ.ο.κ). Οι προαναφερθείσες κατηγορίες τυπολόγησης περιγράφονται παρακάτω και απεικονίζονται συνολικά στο συγκεντρωτικό διάγραμμα που ακολουθεί (εικ. 9).

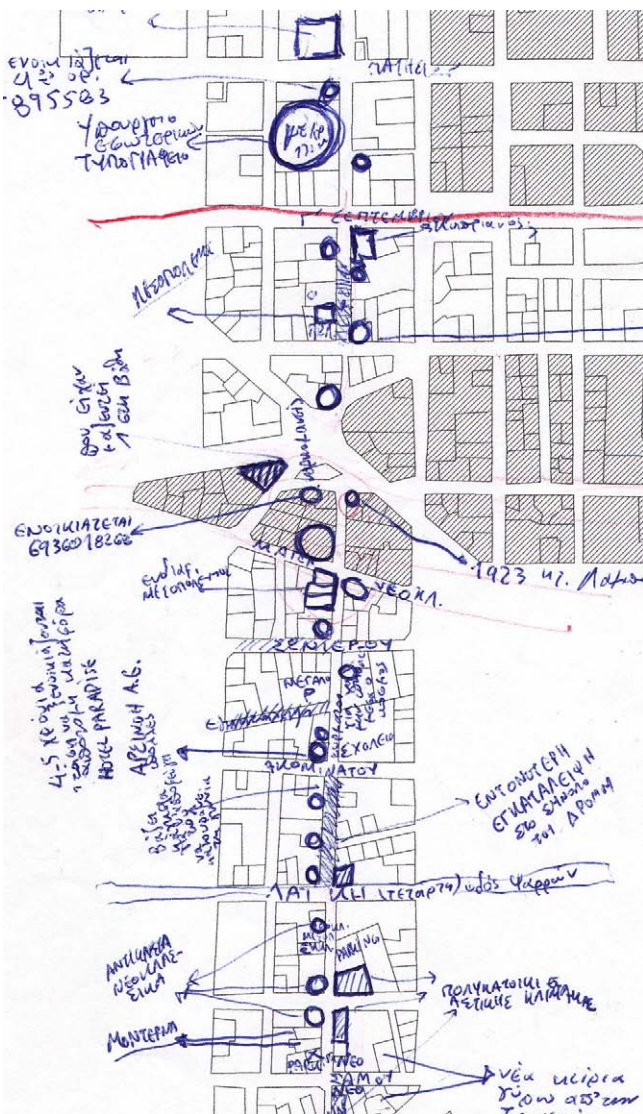
### Χρονολογική – τυπολογική ταξινόμηση

**-Κτίρια ιστορικών στυλ:** Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται όλα τα κτίρια με διακοσμητικά προμοντερνιστικά στοιχεία και δομικό σύστημα φέρουσας τοιχοποιίας ή μικτό στατικό σύστημα. Η συγκεκριμένη κατηγορία καλύπτει την οθωνική περίοδο μέχρι και τον μεσοπόλεμο και απαντά στο σύνολο του αστικού ιστού του Αθηναϊκού κέντρου. Τα κτίρια αυτά (μείζονος και ελάσσονος σημασίας) είτε προστατεύονται, είτε βρίσκονται σε λίστες κτιρίων προς κήρυξη στις αρμόδιες υπηρεσίες, είτε τέλος αντιμετωπίζουν το ενδεχόμενο της κήρυξης όταν υποβληθεί άδεια κατεδάφισης ή τροποποίησης τους (εικ. 5).

**-Κτίρια μοντέρνας τυπολογίας του μεσοπολέμου:** Τα κτίρια αυτά είναι είτε πολυκατοικίες είτε διώροφα οικοδομήματα, κάποιες φορές με εμπορικό ή βιοτεχνικό χώρο στο ισόγειο. Τα κτίρια της κατηγορίας αυτής δεν προστατεύονται στο σύνολο τους. Αποτελεί πλέον κοινό τόπο ότι ο μεσοπολεμικός μοντερνισμός της Αθήνας πρέπει να προστατευτεί (εικ. 6).

**- Μεταπολεμική Φάση I:** Στην κατηγορία αυτή ανήκουν κυρίως πολυκατοικίες και πολυλειτουργικά κτίρια της δεκαετίας του 1950 και των αρχών του 1960. Κυρίαρχα μορφολογικά χαρακτηριστικά τους αποτελούν οι ζώνες με αυτόνομα ανοίγματα σε εξοχή, οι στοές, το αρτιφισιέλ και η πλαστικότητα της κατασκευής. Παραλλαγή της περιόδου αντιπροσωπεύει και η χρήση του ψηφιδωτού αντί για επίχρισμα. Πολλά κτίρια της περιόδου αυτής παρουσιάζουν μεγάλο αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον (εικ. 7).

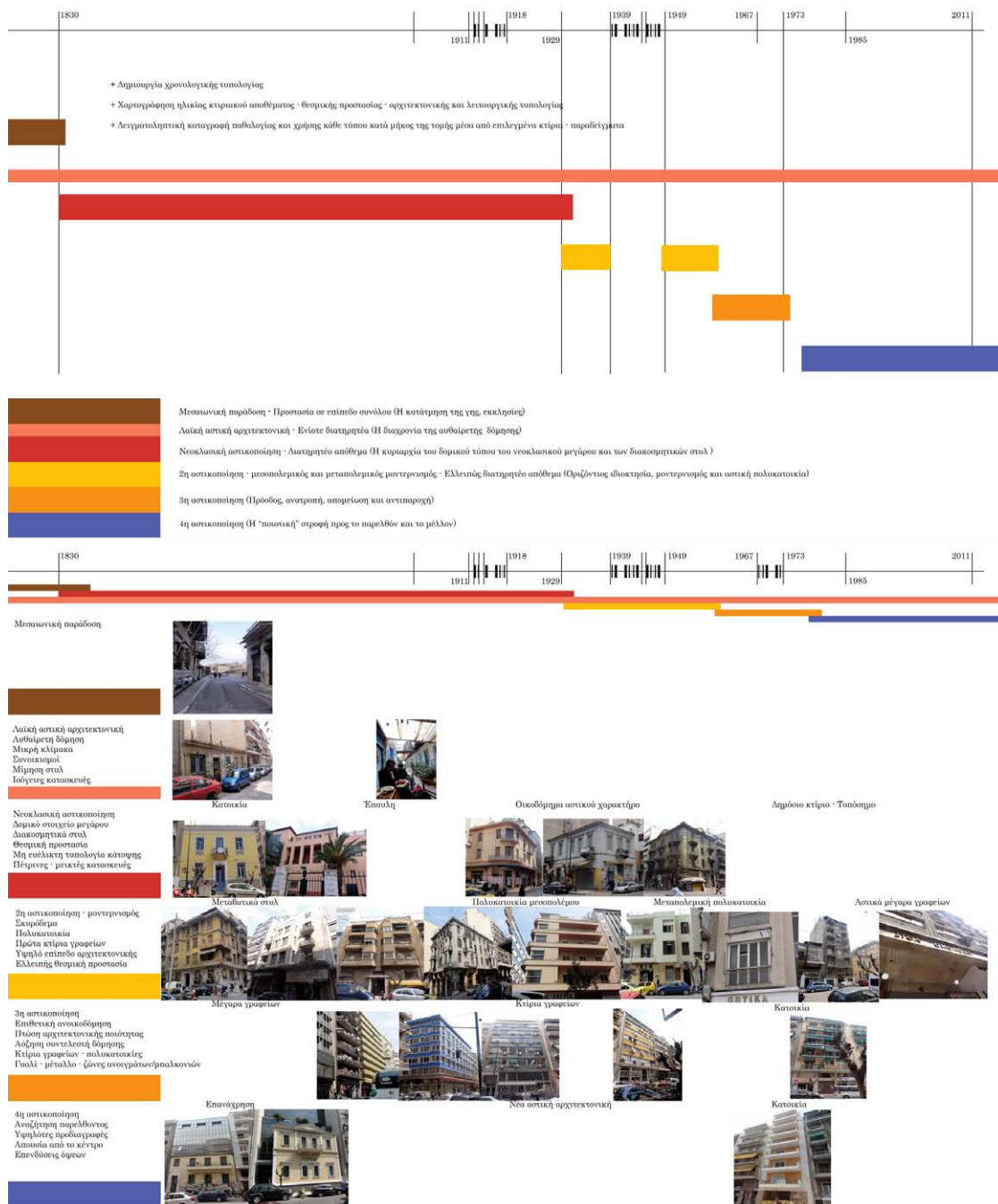
**-Μεταπολεμική Φάση II:** Στην κατηγορία αυτή ανήκουν κυρίως πολυκατοικίες και πολυλειτουργικά κτίρια της δεκαετίας του 1960 και του 1970. Κυριαρχούν στην κατηγορία αυτή τα μπαλκόνια, οι πλάκες των ορόφων, οι ζώνες ανοιγμάτων και η εισαγωγή νέων υλικών δόμησης (ευρεία χρήση μαρμάρινων επενδύσεων, αλουμινίου, υαλοπινάκων κ.ο.κ). Παραλλαγές εμφανίζονται αρκετές και ενίοτε ενδιαφέρουσες, ενώ παράλληλα μειώνεται σημαντικά η ποιότητα του κτιριακού αποθέματος και αυξάνονται οι συντελεστές δόμησης (εικ. 8).



Εικ. 4: Σελίδες σημειώσεων και σκαριφημάτων από επιτόπιες καταγραφές στις γραμμικές τομές και στα αστικά καρτότα

**- Μεταπολεμική Φάση III:** Στην κατηγορία αυτή ανήκουν τα λιγοστά κτίρια που χρονολογούνται μετά το 1980 στο κέντρο της πόλης.

**- Αυθαίρετη και χαμηλών προδιαγραφών δόμηση:** Η κατηγορία αυτή διατρέχει τις παραπάνω κατηγορίες και δεν έχει ειδικά χαρακτηριστικά. Αναφέρεται κυρίως σε ισόγεια και διώροφα κτίσματα.



Εικ. 9: Κατηγορίες τυπολόγησης και οργάνωσης της καταγραφής του κτιριακού αποθέματος που απαντά στις γραμμικές τομές και στα αστικά καρτότα



Εικ. 5: Νεοκλασικές διώροφες κατοικίες στην περιοχή της Πλάκας



Εικ. 7α: Πατησίων 109 (Πολυκατοικία του Δ. Φατούρου)



Εικ. 6: Πολυκατοικία του μεσοπολέμου στην οδό Αριστοτέλους



Εικ. 7β: Η Πολυκατοικία του Δ. Φατούρου στην οδό Πατησίων σε φωτογραφία της εποχής  
 Διακρίνεται emphaticά η χαρακτηριστική σχέση με τα νεοκλασικού τύπου κτίσματα την περίοδο ανέγερσής της.



Εικ. 8: Κτίρια γραφείων επί της οδού Αριστοτέλους

**Μία «εκ των υστέρων» παρακολούθηση της γραμμικής τομής σε επίπεδο θεσμικού πλαισίου, το οποίο επίσης ορίζει και αναδεικνύει μεταπτώσεις και «τσακίσματα» μέσω του χαρακτηρισμού περιοχών, χρήσεων και κτιριακού αποθέματος.**

Στο επίπεδο της καταγραφής των αρχιτεκτονικών μονάδων ενδιαφέρει ο εντοπισμός των κτιρίων που έχουν ήδη χαρακτηριστεί διατηρητέα και το θεσμικό καθεστώς της διατήρησής τους (ΥΠΕΚΑ, ΥΠΠΟΤ ή διπλή κήρυξη) και στο σημείο αυτό είναι απαραίτητη η αποσαφήνιση της ορολογίας που χρησιμοποιήθηκε για την αναγνώριση της δομής του κτιριακού αποθέματος (προστατευόμενου και μη) του κέντρου της Αθήνας.

*-Μετάπτωση:* Με τον όρο μετάπτωση περιγράψαμε την μετάβαση κατά μήκος μίας διαδρομής από ένα αρχιτεκτονικό περιβάλλον συγκεκριμένων χρονολογικών και τυπολογικών χαρακτηριστικών σε ένα άλλο.

*-Τσάκισμα:* Με τον όρο «τσάκισμα» ορίζουμε την μετάπτωση η οποία συνοδεύεται και από τον μετασχηματισμό άλλων χαρακτηριστικών του αστικού περιβάλλοντος όπως η πυκνότητα των διατηρητέων κτιρίων, η δομή των αστικών μετώπων, η κατάμηση της γης, η κατάσταση διατήρησης των οικοδομών κ.ο.κ.

*-Διολίσθηση:* Με τον όρο διολίσθηση περιγράφουμε τόσο την απόκλιση του λειτουργικού και κτιριολογικού προσδιορισμού του κτιριακού αποθέματος μίας περιοχής από την ζώσα πραγματικότητα της πόλης όσο και την σταδιακή μετατόπιση που παρατηρείται συχνά κατά μήκος ενός άξονα ή μέσα σε μία ζώνη από την επικράτηση μίας ιστορικής φάσης του κτιριακού αποθέματος σε αυτήν μίας άλλης.

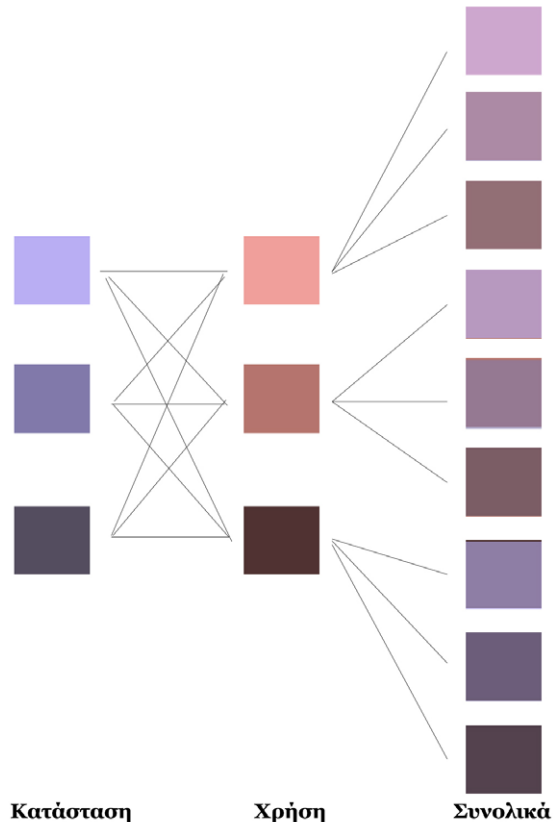
Η εικόνα που διαμορφώθηκε από αυτήν τη διπλή (βιωματι κή-εμπειρική και θεσμική) ανάγνωση των γραμμικών τομών και των αστικών καρτών θα χρησιμεύσει στην συμπερασματική συνερμηνεία του θεσμικού πλαισίου και της σημερινής συνθήκης του κέντρου της πόλης. Επιπλέον μας καθιστά σε θέση να προβούμε σε στοχευμένες παρατηρήσεις και κατευθύνσεις-προτάσεις. Καταγράφοντας τα διατηρητέα κτίρια που απαντούν στις γραμμικές τομές και τα αστικά καρτά, επιχειρήσαμε να υπερβούμε τη συνήθη χαρτογράφηση η οποία περιορίζεται στην ιστορική-μορφολογική τεκμηρίωση και την κτιριακή παθολογία και να προβούμε σε μία συνεκτίμηση της χρήσης του διατηρητέου κτιριακού αποθέματος. Η επεξεργασία αυτή στοχεύει στην ανάδειξη των σημείων ανεπάρκειας του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου και των σχετικών πρακτικών.

Το ζήτημα της διαχείρισης του ιστορικού τοπίου αντιμετωπίζεται χωρίς να λαμβάνονται υπ' όψη οι πολεοδομικές, κοινωνικές και οικονομικές συνιστώσες της παραγωγής του χώρου. Τα προβλήματα που απορρέουν από την παραπάνω διαπίστωση είναι ακριβώς αυτά στα οποία αναφερθήκαμε στην εισαγωγή και αφορούν στην παθολογία της μακράς διάρκειας της πόλης. Ως εκ τούτου η πρώτη αυτή καταγραφή που ορίζει πυκνότητες διατηρητέου

κτιριακού αποθέματος κατά μήκος των γραμμικών τομών ή στις χαρακτηριστικές περιοχές των αστικών καρτών διαβαθμίζεται εν συνεχεία ποιοτικά σε συνάρτηση με την τρέχουσα κατάσταση διατήρησης και χρήσης του, προλειαινώντας το έδαφος για μια πληρέστερη προσέγγιση που θα περιλαμβάνει και την οικονομική και την κοινωνική συνιστώσα της διατήρησης.

Στα παραπάνω, αναμένεται να αναδειχθούν οι διαφορικές σχέσεις που αναπτύσσονται μεταξύ της ομαλής ή της προβληματικής προστασίας και αποκατάστασης του κτιριακού αποθέματος σε σχέση και με τις διαφορετικές χωρικές και κοινωνικές κατηγορίες της πόλης. Αναλυτικότερα, οι κατηγορίες αξιολόγησης του κτιριακού αποθέματος που έχει κηρυχθεί διατηρητέο αναλύονται σε δύο παράλληλα επίπεδα:

- Υφιστάμενη κατάσταση διατήρησης κτιριακού όγκου
- Υφιστάμενες χρήσεις



Εικ. 10: Χρωματική κωδικοποίηση των τριών κατηγοριών αξιολόγησης του διατηρητέου κτιριακού αποθέματος ως προς την κατάσταση διατήρησης και την χρήση του. Καθώς η χρωματική κλίμακα σκουραίνει, η κατάσταση διατήρησης και χρήσης του κτιρίου είναι χειρότερη. Ο συνδυασμός των δύο αξιολογήσεων διαμορφώνει την συνολική εικόνα



Ειδικότερα, η συνολική αξιολόγηση συνδυάζει την πληροφορία των δύο αυτών επιπέδων:

i. Κατηγορίες αξιολόγησης κατάστασης κτιριακού αποθέματος που έχει κηρυχθεί διατηρητέο:

- Κτίρια τα οποία έχουν σε μεγάλο βαθμό αποκατασταθεί και των οποίων η κατάσταση διατήρησης είναι καλή.
- Μέτρια κατάσταση διατήρησης με εμφανείς φθορές που χρήζουν επισκευής και συντήρησης.
- Εκτεταμένες φθορές στις όψεις ή/και στο δομικό σύστημα του κτιρίου – εικόνα απαξίωσης και εγκατάλειψης που μπορεί να φτάνει μέχρι και σε ερειπιώδη κατάσταση.

ii. Κατηγορίες υφιστάμενων χρήσεων κτιριακού αποθέματος που έχει κηρυχθεί διατηρητέο:

- Κτίρια σε πλήρη λειτουργία χωρίς εμφανή προβλήματα στην ένταξή τους στην καθημερινή ζωή της πόλης.
- Κτίρια λειτουργικά μόνο κατά τμήματα – κενά ισόγεια ή όροφοι σε κατάσταση μερικής εγκατάλειψης.
- Κτίρια κενά χρήσης - λόγω εργασιών αποκατάστασής τους που έχουν παγώσει ή και ολικής εγκατάλειψης τους.

Η σύνθετη αυτή αξιολόγηση των διατηρητέων κτιρίων σε δύο επίπεδα (εικ. 10) επιτρέπει την περιγραφή συγκεκριμένων περιπτώσεων (όπως λ.χ. των δύο πρώτων κτιρίων στην εικ. 11) ως «αναπάντεχα» προβληματικών. Μολονότι πρόκειται για άρτια αποκατεστημένα κτίρια, αυτά στην πραγματικότητα παραμένουν κενά ως προς την χρήση τους, συνιστώντας «νεκρές» γωνίες στον ιστό της πόλης. Όταν όμως κτίρια σαν κι αυτά αποκαθίστανται, στοχεύεται εξίσου η υγιής ένταξή τους στη ζωή της πόλης. Μολαταύτα, η αξιολόγηση δεν επιτρέπει τον εντοπισμό προβληματικών

περιπτώσεων άλλου τύπου, οι οποίες επίσης παρατηρούνται συχνά. Σε περιπτώσεις σαν κι αυτές, το διατηρητέο κτίριο αντιμετωπίζεται καθαρά σκηνογραφικά με σκοπό την αύξηση της συμβολικής αξίας του ακινήτου, και της ελκυστικότητας του καταστήματος που λειτουργεί στο ισόγειό του στους πελάτες, ενώ συνήθως έχει επίσης υποστεί παρεμβάσεις που αλλοιώνουν σημαντικά τις αρχικές αρχιτεκτονικές του ποιότητες – του κατεξοχήν δηλαδή λόγου για τον οποίο διατηρείται. Προβληματικές περιπτώσεις σαν κι αυτές διερευνώνται στη συνέχεια στο επίπεδο των όρων και των κατευθύνσεων που προβλέπονται στις Υπουργικές Αποφάσεις ή τα Προεδρικά Διατάγματα των συγκεκριμένων κηρύξεων.

Οι καταγραφές που ακολουθούν δεν είναι τίποτα άλλο παρά το μέσο για την τεκμηρίωση μιας ερμηνείας. Η επεξεργασία των εντοπισμένων παραδειγμάτων παθολογίας θα οδηγήσει κατόπιν στη διατύπωση προτάσεων για συγκεκριμένες θεσμικές ρυθμίσεις. Οι προτάσεις αυτές θα αφορούν στην διαχείριση και την προστασία του ιστορικού κέντρου σε επίπεδο κτιρίων, γειτονιών και αξόνων, με στόχο αφενός την ανάδειξη της αρχιτεκτονικής ποιότητας σημειώντων αστικών κτιρίων και τοποσημών (πρωτίστως δημοσίων, όπως λ.χ. το κτίριο του ΟΤΕ στην Λ. Πατησίων ή το κτίριο του ΟΣΕ) και αφετέρου την ανάδειξη του ιστορικού χαρακτήρα επιλεγμένων κτιριακών μετώπων κεντρικών αρτηριών και των παρόδων τους, με την παροχή κινήτρων (και αντικινήτρων) και τον σχεδιασμό ειδικών μέτρων. Στόχος των προτάσεων είναι η διαχείριση του ιστορικού τοπίου της μεγάλης Αθήνας με όρους αειφορικής λειτουργίας του – ανατάσσοντας έτσι, στο μέτρο του δυνατού φυσικά, την ροπή προς μία λανθάνουσα και αρνητική ιστορική κεντρικότητα που δεν είναι σε θέση να συμβάλλει στον θετικό επαναπροσδιορισμό του κέντρου της πόλης.



Εικ. 11: Η συγκεκριμένη μεθοδολογική επιλογή καταγραφής και αξιολόγησης του διατηρητέου κτιριακού αποθέματος επιτρέπει την επιτυχή σύλληψη προβλημάτων που παρουσιάζονται στις δύο πρώτες περιπτώσεις, αλλά όχι και στην τρίτη

## Οι γραμμικές τομές στην ιστορική τοπογραφία της Αθήνας

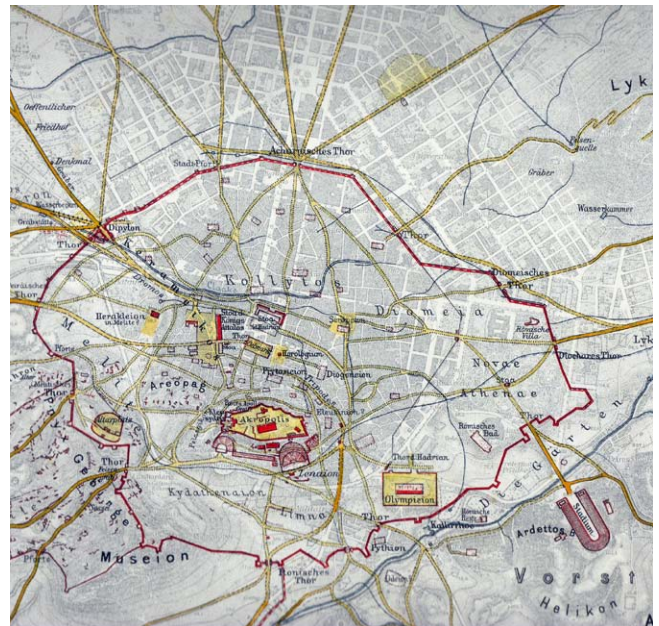
Οι γραμμικές τομές και τα αστικά καρτότα, όπως είναι φυσικό τέμνουν, εφάπτονται και διαπερνούν τα διαφορετικά στοιχεία (εμφανή και αφανή) τα οποία διαμορφώνουν το πεδίο της αθηναϊκής ιστορικής τοπογραφίας. Εν όψει των προτάσεων που θα διατυπωθούν για την ανάδειξη του λανθάνοντος ιστορικού δυναμικού της πόλης σε θεσμικό αλλά και σχεδιαστικό επίπεδο, διερευνήθηκε λεπτομερέστερα η εμφάνιση της τοπογραφίας αυτής στον αστικό ιστό. Κατά δεύτερον προσπαθήσαμε να διαγνώσουμε την επάρκεια των θεσμικών ορίων και των εστιών προστασίας του κτιριακού αποθέματος για την επίτευξη της αναγνωσιμότητας της τοπογραφίας αυτής.

Τα στοιχεία που συνθέτουν την δομική αυτή ιστορική τοπογραφία, η οποία θεωρούμε ότι πρέπει να αξιοποιηθεί σε μελλοντικές αστικές αναπλάσεις, είναι τα στοιχεία του φυσικού τοπίου που υπαγόρευσαν την πρωταρχική διαμόρφωση αστικής κεντρικότητας (ανάγλυφο και ρέματα), οι αστικές υποδομές που ενοποιούν τον φυσικό χώρο της πόλης ανά τους αιώνες (τείχη, ιστορικές οδοί, χαράξεις και κατατμήσεις της γης, σιδηροδρομικές γραμμές και οδεύσεις υδραγωγείων) και τέλος η ιστορική δυναμική του κτιριακού αποθέματος και η ιζηματογένεση αυτού στα οικοδομικά τετράγωνα της περιοχής μελέτης. Τα στοιχεία της ιστορικής τοπογραφίας σε κάθε πεδίο εμβάθυνσης προέκυψαν από την αντιπαραβολή της πραγματικής πόλης με παλαιούς και ιστορικούς χάρτες της Αθήνας (χάρτες Curtius και Kaupert, σχέδια Τραυλού κ.ο.κ. Βλ. ενδεικτικά εικ. 12 και 13).

Συνοψίζοντας, ως δομικά στοιχεία ιστορικής τοπογραφίας ορίσαμε τα στοιχεία εκείνα (φυσικά και τεχνητά) τα οποία διαμόρφωσαν την κεντρικότητα της πόλης ανά τους αιώνες και των οποίων η ανάδειξη είτε της υλικότητας ή του ίχνους είναι σε θέση να συμβάλλουν στην κατεύθυνση της διαχείρισης του ιστορικού τοπίου της Αθήνας σε θεσμικό και πολεοδομικό επίπεδο.



Εικ. 12: Τα στοιχεία του φυσικού τοπίου της Αθήνας (χάρτης Curtius, 1891)

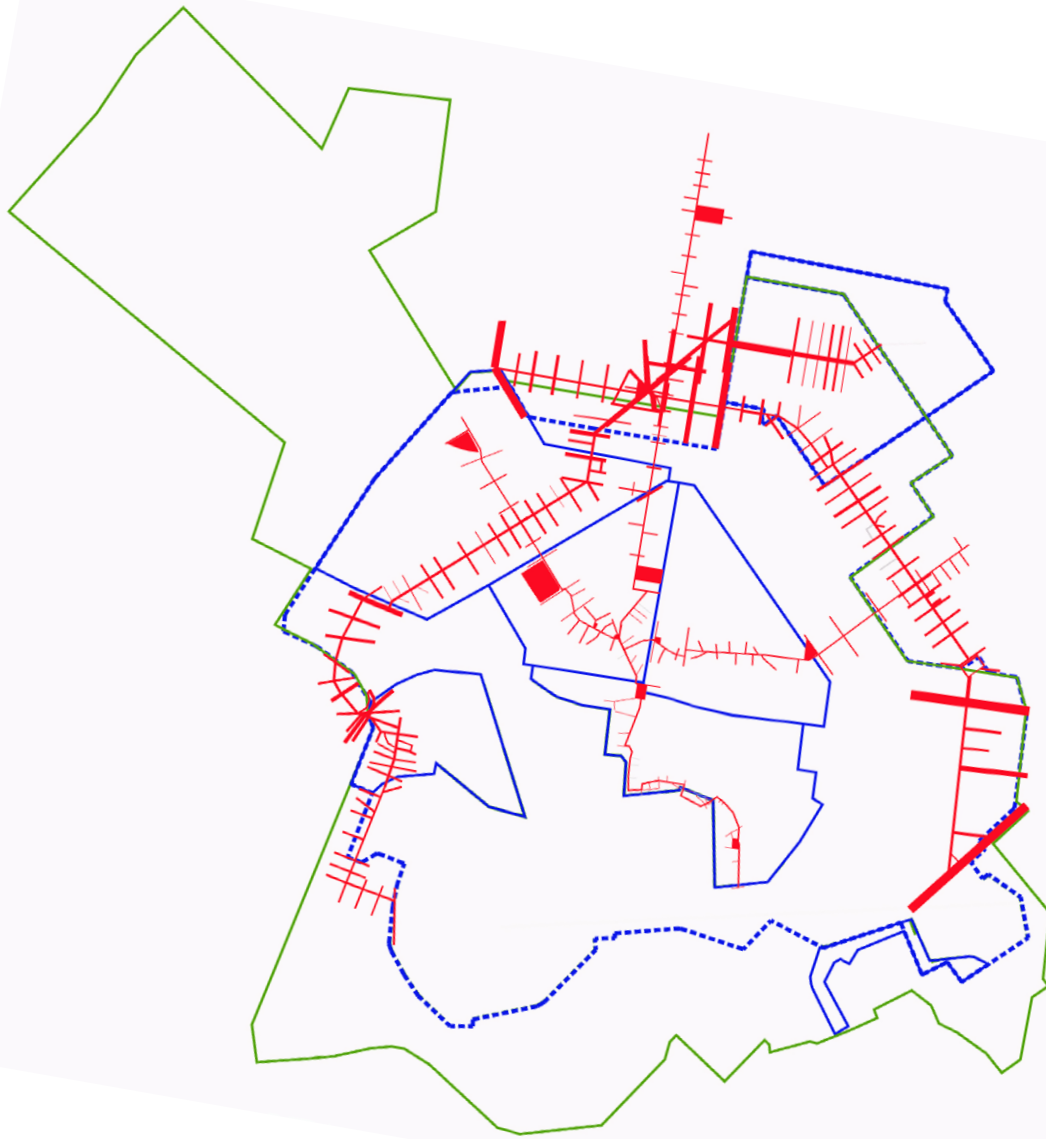


Εικ. 13: Η παλιά Αθήνα (χάρτης Curtius και Kaupert)

ΕΝΟΤΗΤΑ Β2: ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΜΕΘΩΔΟΥ



Εικ. 14 Σελίδες σημειώσεων και σκαριφημάτων από επιτόπιες καταγραφές στις γραμμικές τομές και στα αστικά καρτότα



Εικ. 15: Οι γραμμικές τομές στην πόλη σε σχέση με το θεσμικό τοπίο της διατήρησης

### Οι γραμμικές τομές στο θεσμικό τοπίο της διατήρησης.

Η χάραξη των γραμμικών τομών ήταν τέτοια ώστε να επιτρέψει την μελέτη των θεσμικών μεταβάσεων που ορίζονται από το σχετικό νομικό πλαίσιο (εικ. 15). Στην περιοχή της διερεύνησης της διαχείρισης του αστικού τοπίου της Αθήνας το νομικό αυτό πλαίσιο περιλαμβάνει τις κηρύξεις του ιστορικού κέντρου, των αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών τόπων, παραδοσιακών γειτονιών και τέλος τους πολυάριθμους χαρακτηρισμούς διατηρητέων μνημείων, κτιρίων και χρήσεων.

Η επιτόπια παρατήρηση της εφαρμογής του θεσμικού πλαισίου στον χώρο οδήγησε σε διαπιστώσεις σχετικά με:

- Την εφαρμογή του σε κάθε περιοχή (γειτονιά)
- Τις ζώνες και τις εστίες στις οποίες αυτή αστόχησε
- Τους μηχανισμούς των αστοχιών αυτών.

Διερευνήθηκαν επίσης ο πραγματικός ρόλος των ορίων του ιστορικού κέντρου και του αρχαιολογικού χώρου της Αθήνας σε σχέση με τη βιωσιμότητα των διατηρητέων κτιρίων, αλλά και σε σχέση με τις λανθάνουσες ιστορικές κεντρικότητες που εντοπίζονται εντός και εκτός αυτών. Οι διολισθήσεις της πραγματικής πόλης σε σχέση με τα θεσμικά όρια είναι δυνατό να οδηγήσουν σε προτάσεις επαναπροσδιορισμού τους.

