



Σχολή Εφαρμοσμένων Τεχνών
και Βιώσιμου Σχεδιασμού
«Περιβαλλοντικός Σχεδιασμός»

Διπλωματική Εργασία

«Περιβαλλοντικός Σχεδιασμός και Ιστορικότητα των κτιρίων του
Ελληνικού Μοντερνισμού: Μελέτη της περιβαλλοντικής απόκρισης
και κατευθύνσεις παρέμβασης στα Προσφυγικά της Λεωφόρου
Αλεξάνδρας .»

«Ελένη Γιαννακούλια»

Επιβλέπων καθηγητής: «Κωνσταντίνος Σακαντάμης»

Πάτρα, 2026

© Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο, 2026

Η παρούσα εργασία αποτελεί πνευματική ιδιοκτησία του/της φοιτητή/φοιτήτριας («συγγραφέας/δημιουργός») που την εκπόνησε. Στο πλαίσιο της πολιτικής ανοικτής πρόσβασης ο συγγραφέας/δημιουργός εκχωρεί στο ΕΑΠ, μη αποκλειστική άδεια χρήσης του δικαιώματος αναπαραγωγής, προσαρμογής, δημόσιου δανεισμού, παρουσίασης στο κοινό και ψηφιακής διάχυσής τους διεθνώς, σε ηλεκτρονική μορφή και σε οποιοδήποτε μέσο, για διδακτικούς και ερευνητικούς σκοπούς, άνευ ανταλλάγματος και για όλο το χρόνο διάρκειας των δικαιωμάτων πνευματικής ιδιοκτησίας. Η ανοικτή πρόσβαση στο πλήρες κείμενο για μελέτη και ανάγνωση δεν σημαίνει καθ' οιονδήποτε τρόπο παραχώρηση δικαιωμάτων διανοητικής ιδιοκτησίας του συγγραφέα/δημιουργού ούτε επιτρέπει την αναπαραγωγή, αναδημοσίευση, αντιγραφή, αποθήκευση, πώληση, εμπορική χρήση, μετάδοση, διανομή, έκδοση, εκτέλεση, «μεταφόρτωση» (downloading), «ανάρτηση» (uploading), μετάφραση, τροποποίηση με οποιονδήποτε τρόπο, τμηματικά ή περιληπτικά της εργασίας, χωρίς τη ρητή προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του συγγραφέα/δημιουργού. Ο συγγραφέας/δημιουργός διατηρεί το σύνολο των ηθικών και περιουσιακών του δικαιωμάτων.

«Περιβαλλοντικός Σχεδιασμός και Ιστορικότητα των κτιρίων του
Ελληνικού Μοντερνισμού: Μελέτη της περιβαλλοντικής απόκρισης
και κατευθύνσεις παρέμβασης στα Προσφυγικά της Λεωφόρου
Αλεξάνδρας.»

«Ελένη Γιαννακούλια»

Επιτροπή Επίβλεψης Διπλωματικής Εργασίας

Επιβλέπων Καθηγητής:
«Κωνσταντίνος Σακαντάμης»
«Αρχιτέκτων Μηχανικός»

Συν-Επιβλέπουσα Καθηγήτρια:
«Σοφία Γιάνναρου»
«Πολιτικός Μηχανικός»

Πάτρα, Ιούλιος, 2026

*«Ευχαριστώ πολύ τον σύντροφό μου, τους φίλους μου
και την οικογένεια μου για την αγάπη και τη στήριξή τους.*

Κοινή Γλώσσα η Αλληλεγγύη»

Περίληψη

Η παρούσα διπλωματική εργασία διερευνά τις δυνατότητες περιβαλλοντικής, λειτουργικής και κοινωνικής αναβάθμισης ιστορικών συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας, με μελέτη περίπτωσης τα Προσφυγικά της Λεωφόρου Αλεξάνδρας. Βασικό ζητούμενο είναι η προσαρμογή του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος στις σύγχρονες απαιτήσεις βιωσιμότητας, προσβασιμότητας και ποιότητας κατοίκησης, χωρίς να αλλοιώνεται η αρχιτεκτονική και ιστορική του ταυτότητα.

Η έρευνα βασίζεται σε βιβλιογραφική και θεσμική διερεύνηση, συγκριτική ανάλυση πέντε ευρωπαϊκών παραδειγμάτων, ιστορική και αρχιτεκτονική τεκμηρίωση, επιτόπια παρατήρηση, φωτογραφική καταγραφή και ποιοτική μελέτη της περιβαλλοντικής απόκρισης του συγκροτήματος. Πραγματοποιήθηκε επίσης αρχική επαφή με τη Συνέλευση Κατελιμμένων Προσφυγικών, με στόχο την καλύτερη κατανόηση των συλλογικών δομών και της δράσης τους στη γειτονιά.

Η συγκριτική ανάλυση έδειξε ότι η αναβάθμιση της κοινωνικής κατοικίας απαιτεί συνδυασμό διατήρησης, τεχνικής και ενεργειακής βελτίωσης, καθολικής προσβασιμότητας, συμμετοχής των κατοίκων και αναβάθμισης των κοινόχρηστων χώρων. Στα Προσφυγικά καταγράφηκαν σημαντικές φθορές, λειτουργικές ελλείψεις, δυσκολίες πρόσβασης και μεταγενέστερες επεμβάσεις, οι οποίες αντανakλούν ανάγκες που δεν καλύπτονται από την αρχική τυπολογία. Παράλληλα, αναγνωρίστηκαν θετικά χαρακτηριστικά του αρχικού σχεδιασμού, όπως ο φυσικός και διαμπερής αερισμός, η ηλιακή πρόσβαση, η αναλογία κτιρίων και ελεύθερων χώρων και η συμβολή της φύτευσης στον θερινό σκιασμό.

Η αξιολόγηση της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης ανέδειξε ότι αποτελεί βάση για τη διάσωση του συγκροτήματος και χρειάζεται περαιτέρω ενίσχυση ως προς την ενεργειακή αναβάθμιση, την προσβασιμότητα, τον υπαίθριο χώρο και τη συμμετοχή των κατοίκων. Τελικό αποτέλεσμα της εργασίας είναι η διαμόρφωση ενός πλαισίου αρχών για μια περιβαλλοντικά υπεύθυνη, κοινωνικά δίκαιη και αρχιτεκτονικά συμβατή επέμβαση.

Λέξεις – Κλειδιά

κοινωνική κατοικία, περιβαλλοντικός σχεδιασμός, ελληνικός μοντερνισμός, αρχιτεκτονική κληρονομιά, Προσφυγικά Λεωφόρου Αλεξάνδρας, αναβάθμιση

Abstract

This diploma thesis investigates the potential for the environmental, functional, and social upgrading of historic social housing complexes, using the Refugee Housing Complex on Alexandras Avenue in Athens as a case study. Its central concern is the adaptation of the existing building stock to contemporary requirements for sustainability, accessibility, and quality of living, without compromising its architectural and historical identity.

The research is based on a review of the relevant literature and institutional framework, a comparative analysis of five European case studies, historical and architectural documentation, on-site observation, photographic recording, and a qualitative assessment of the complex's environmental performance. Initial contact was also established with the Assembly of the Occupied Prosfygika in order to gain a better understanding of the collective structures and activities developed within the neighbourhood.

The comparative analysis demonstrated that the successful upgrading of social housing requires an integrated approach combining conservation, technical and energy improvements, universal accessibility, resident participation, and the enhancement of communal open spaces. The study of the Alexandras Avenue complex identified significant deterioration, functional deficiencies, accessibility barriers, and subsequent alterations that reflect needs not adequately addressed by the original housing typologies. At the same time, valuable qualities of the initial design were recognised, including natural cross-ventilation, solar access, the relationship between built and open space, and the contribution of vegetation to summer shading.

The assessment of the approved urban planning study showed that it provides an important basis for safeguarding the complex. However, it requires further development in relation to energy upgrading, accessibility, the design of open spaces, and resident participation. The final outcome of the thesis is a framework of principles for an environmentally responsible, socially equitable, and architecturally compatible intervention.

Keywords: social housing, environmental design, Greek modernism, architectural heritage, Alexandras Avenue Refugee Housing Complex, regeneration

Περιεχόμενα

Περίληψη.....	v
Abstract.....	vi
Περιεχόμενα.....	vi
Κατάλογος Εικόνων / Σχημάτων.....	ix
Κατάλογος Πινάκων.....	xiii
Κατάλογος Χαρτών.....	xiv
Κατάλογος Διαγραμμάτων.....	xv
Highlights.....	xvi
Συνεισφορά της εργασίας.....	xvii
Άρθρο.....	xviii
Poster.....	xxvi
1. Εισαγωγή.....	1
1.1 Αντικείμενο της έρευνας.....	2
1.2 Σκοπός και στόχοι της διπλωματικής εργασίας.....	3
1.3 Ερευνητικά ερωτήματα.....	4
1.4 Μεθοδολογία έρευνας.....	5
1.5 Δομή εργασίας.....	6
2. Επέμβαση και εκσυγχρονισμός υφιστάμενων συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας στην Ευρώπη.....	8
2.2 Σύγχρονες προκλήσεις των συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας.....	17
2.2.1 Γήρανση, λειτουργική και κατασκευαστική απαξίωση του κτιριακού αποθέματος.....	17
2.2.2 Κοινωνικές και δημογραφικές μεταβολές.....	19
2.2.3 Ενεργειακή και περιβαλλοντική υστέρηση.....	20
2.2.4 Προσβασιμότητα και καθολικός σχεδιασμός.....	22
2.3 Ζητήματα διατήρησης και αναβάθμισης.....	23
2.3.1 Η κοινωνική κατοικία ως νεότερη πολιτιστική κληρονομιά.....	23
2.3.2 Διατήρηση, κατεδάφιση ή μετασχηματισμός;.....	26
2.3.3 Περιορισμοί και οι δυνατότητες της επέμβασης.....	27
3. Σύγχρονες προσεγγίσεις αναβάθμισης συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας: παραδείγματα και αρχές παρέμβασης.....	30
3.1 Παραδείγματα επεμβάσεων και αναβάθμισης συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας στην Ευρώπη.....	30
3.2. Εξαγωγή σχεδιαστικών αρχών και κριτηρίων παρέμβασης.....	61
4. Ελληνικός Μοντερνισμός και Προσφυγική Κατοικία.....	66
4.1. Εισαγωγή στο μοντέρνο κίνημα στην Ευρώπη.....	66
4.2. Ο μοντερνισμός στην Ελλάδα την περίοδο του Μεσοπολέμου.....	73
4.3. Κοινωνικοπολιτικό πλαίσιο και δημιουργία προσφυγικής κατοικίας στην Ελλάδα.....	78
4.4. Ο μοντερνισμός και τα προσφυγικά συγκροτήματα ως νεότερη πολιτιστική κληρονομιά.....	82
5. Τα Προσφυγικά της Λεωφόρου Αλεξάνδρας.....	85
5.1. Ιστορικό και κοινωνικό πλαίσιο.....	85

5.2. Ανάλυση περιοχής.....	87
5.4. Ιστορική εξέλιξη γειτονιάς και υφιστάμενη κατάσταση.....	96
5.5. Μελέτη περιβαλλοντικής απόκρισης κτιρίων.....	103
5.5.2. Συνδεσιμότητα περιοχής.....	104
5.5.3. Προσβασιμότητα στα κτίρια.....	105
5.5.4. Υλικότητες κτιρίων.....	108
Εξωτερικά:.....	108
5.5.5. Ανάλυση φθορών.....	111
5.5.6. Πράσινοι χώροι- Υλικά δαπεδοστρώσεων – Φωτισμός.....	114
5.5.7. Ανάλυση Κλιματικών Συνθηκών Αθήνας.....	117
5.5.8. Μελέτη δροσισμού κτιρίων επιλογής.....	121
5.5.9. Μελέτη ηλιασμού κτιρίων επίλογης.....	122
5.5.10. Θέρμανση – Ψύξη.....	126
6. Η εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη για τα Προσφυγικά της Λεωφόρου Αλεξάνδρας.....	127
6.1. Θεσμικό πλαίσιο και διαδικασία εκπόνησης της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης.....	127
6.2. Περιεχόμενο και βασικές κατευθύνσεις της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης.....	130
6.3. Κριτική αξιολόγηση της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης βάσει των αρχών σχεδιασμού.....	136
7. Συμπεράσματα.....	151
8. Αποτίμηση και προοπτικές της έρευνας.....	154
8.1 Αποτίμηση και τεκμηρίωση των ερευνητικών ερωτημάτων.....	154
8.2 Αναπάντητα ερωτήματα και αδυναμίες της εργασίας.....	155
8.3 Προτάσεις για μελλοντική έρευνα.....	155
8.4 Πιθανές θεωρητικές και πρακτικές εφαρμογές των αποτελεσμάτων της εργασίας.....	156
Βιβλιογραφία.....	159

Κατάλογος Εικόνων / Σχημάτων

Εικόνα 1:Κτίρια τυπολογίας “C”. Πηγη: (Architects for Social Housing, 2016, σ. 5).....	32
Εικόνα 2:Κτίρια τυπολογίας “A”. Πηγη:(Architects for Social Housing, 2016, σ. 5) `.....	32
Εικόνα 3:Κτίρια τυπολογίας “E”. Πηγη: (Architects for Social Housing, 2016, σ. 5).....	32
Εικόνα 4:Κτίρια τυπολογίας “F”. Πηγη:(Architects for Social Housing, 2016, σ. 5).....	32
Εικόνα 5:Κτίρια τυπολογίας “G”. Πηγη:(Architects for Social Housing, 2016, σ.6).....	32
Εικόνα 6:Κτίρια τυπολογίας “H” Πηγη:(Architects for Social Housing, 2016, σ. 5).....	32
Εικόνα 7:Κοινοτικό κέντρο του West Kensington , Πηγη:(Architects for Social Housing, 2016, σ.6).....	33
Εικόνα 8:Κοινοτικό κέντρο του Gibbs Green, Πηγη: (Architects for Social Housing, 2016, σ.6).....	33
Εικόνα 9:Χειρονομία των κατοίκων με σκοπό την αποτροπή του σχεδίου κατεδάφισης, Πηγή: West Ken Gibbs Green Community Homes, χ.χ.....	34
Εικόνα 10:Συγκέντρωση κατοίκων στη δημαρχείο της περιοχής με σκοπό την αποτροπή του σχεδίου κατεδάφισης,Πηγή:West Ken Gibbs Green Community Homes, χ.χ.....	34
Εικόνα 11:Αποτέλεσμα από τα εργαστήρια συμμετοχικού σχεδιασμού. Πηγη: (Architects for Social Housing, σ. 15).....	34
Εικόνα 12:Master Plan της μελέτης “People’s Plan” , Πηγη: (Architects for Social Housing, σ. 17).....	36
Εικόνα 13: Πρόταση της μελέτης “People’s Plam” προσθήκης κατ’ επέκταση και καθ’ ύψος των κτιρίων της τυπολογίας “A” , Πηγη:(Architects for Social Housing, σ. 24).....	36
Εικόνα 14:Πρόταση της μελέτης “People’s Plam” προσθήκης κατ’ επέκταση και καθ’ ύψος των κτιρίων της τυπολογίας “A” , Πηγη:(Architects for Social Housing, σ. 24).....	36
Εικόνα 15:Εξωτερική οπτική συγκροτήματος. Πηγή:HTA Design (χ.χ.), Sutton Estate.....	39
Εικόνα 16: Φωτογραφίες από το εσωτερικό του κτιρίου A πριν την επέμβαση. Πηγη: (Savills, 2020, σ. 7-8).....	40
Εικόνα 17:Κάτοψη Ισογείου του κτιρίου A, Πηγη: (Savills, 2020, σ. 8).....	40
Εικόνα 18 (α) Κάτοψη πρότασης, (β)Κάτοψη και όψη προσθήκης εξώστη και δημιουργίας ημιυπάιθριου. Πηγή: (Savills, 2020, σ. 38), (γ) Εξωτερική εικόνα κτιρίου του συγκροτήματος που απεικονίζονται οι νέοι ημιυπάιθριου. Πηγή: HTA Design (χ.χ.), Sutton Estate.,(δ)Εξωτερική εικόνα κτιρίου του συγκροτήματος που απεικονίζονται οι νέοι εξώστες Πηγή: HTA Design (χ.χ.), Sutton Estate.....	43
Εικόνα 19:Σύστημα γεωθερμικής αντλίας θερμότητας. Πηγή:Furman, S. (2024), The Sutton Estate Regeneration, Chelsea, RE-DWELL.....	44
Εικόνα 20:Οψη για τη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου. Πηγή: (Savills, 2020, σ. 40)	45
Εικόνα 21: Διαμόρφωση περιβάλλοντα χώρου μετά την ανακατασκευή. Πηγή:HTA Design (χ.χ.), Sutton Estate.....	45
Εικόνα 22:Διαμόρφωση περιβάλλοντα χώρου μετά την ανακατασκευή. Πηγή:HTA Design (χ.χ.), Sutton Estate.....	45
Εικόνα 23:Αεροφωτογραφία συγκροτήματος. Πηγή: IBA_Vienna (χ.χ.), The Naumannsiedlung – A neighborhood rich in tradition.....	47
Εικόνα 24:Τομή ανακατασκευής κτίριου B03-3, Πηγή:Winterhager, 2021.....	50

Εικόνα 25:Ενδεικτική κάτοψη πρότασης ανακατασκευής Α ορόφου ,κτίριο Β03-3, Πηγή:Winterhager, 2021.....	50
Εικόνα 26:Όψη συγκροτάματος πριν και κατά τη διάρκεια της ανακατασκευής. Πηγή: (Önsel Atala, 2022, σ.1223).....	50
Εικόνα 27:Λεπτομέρειες της εξωτερικής αποκατάστασης των όψεων. Πηγή:Winterhager, 2021.....	51
Εικόνα 28:Εξωτερική απεικόνιση εισόδου γκαράζ και υπαίθριας διαμόρφωσης πάνω από αυτό. Πηγή:Winterhager, 2021.....	51
Εικόνα 29:Εξωτερική απεικόνιση εισόδου γκαράζ και υπαίθριας διαμόρφωσης πάνω από αυτό. Πηγή:Winterhager, 2021.....	51
Εικόνα 30:Όψη κτιρίου πριν την ανακατασκευή Πηγή: Divisare, 2022.....	53
Εικόνα 31: (α) Κατόψεις αλλαγής διαρρύθμισης τυπικού ορόφου. (β)Διάγραμμα πρότασης αλλαγής διαρρύθμισης τυπικού ορόφου. Πηγή: Divisare, 2022.....	54
Εικόνα 32:(α) Εξωτερική οπτική της δυτικής όψης του κτιρίου μετά την ανακατασκευή και την προσθήκη εξώστη. Πηγή Divisare, 2022, (β) Εξωτερική οπτική της δυτικής όψης του κτιρίου μετά την ανακατασκευή και την προσθήκη εξώστη. Πηγή Divisare, 2022, (γ)Εξωτερική οπτική της ανατολικής όψης του κτιρίου μετά την ανακατασκευή και την προσθήκη των 2 επιπλέον κτιρίων Πηγή: Divisare, (δ) Σύνδεση υφιστάμενου και νέου κτιρίου Πηγή: Divisare,.....	55
Εικόνα 33:Εσωτερικό κατοικιών μετά την ανακατασκευή. Πηγή Divisare, 2022.....	56
Εικόνα 34Οπτική κτιρίου πριν την ενεργειακή αναβάθμιση. Πηγή:Passivistas, χ.χ.-β.....	58
Εικόνα 35:Εξωτερική οπτική κτιρίου κατά την ανακατασκευή, Πηγή:Ecopress (2024).....	60
Εικόνα 36:Εξωτερική οπτική κτιρίου μετά την ανακατασκευή, Πηγή: Σκουλούδης (2025)	60
Εικόνα 37:Σχολή του Bauhaus. Πηγή: Baumann (χ.χ.). Φωτογραφία: Thomas Meyer.....	67
Εικόνα 38:Άποψη του Karl-Marx-Hof προς τον σιδηροδρομικό σταθμό Heiligenstadt, το 1930. Πηγή:Gerlach (περ. 1930), Wien Museum, αρ. ευρετηρίου 59241/1126.....	68
Εικόνα 39:Το συγκρότημα κατοικιών Dessau-Törten με τα κτίρια του συνεταιρισμού, περίπου το 1928. Πηγή: krazin (2021). Φωτογραφία: Emil Theis, Bauhaus-Archiv Berlin. 69	
Εικόνα 40:Εξωτερική εικόνα συγκροτήματος κατοικιών Dessau-Törten μετά την αποκατάσταση. Πηγή:krazin (2021).....	69
Εικόνα 41:Εξωτερική εικόνα συγκροτήματος κατοικιών Dessau-Törten μετά την αποκατάσταση. Πηγή:krazin (2021).....	69
Εικόνα 42:Κατόψεις συγκροτήματος Siedlung Westhausen, Πηγή:Architectuul (χ.χ.).....	71
Εικόνα 43:Διαγραμματική τομή συγκροτήματος Siedlung Westhausen, Πηγή:Architectuul (χ.χ.).....	71
Εικόνα 44:Αεροφωτογραφία συγκροτήματος Siedlung Westhausen, Πηγή:Architectuul (χ.χ.).....	71
Εικόνα 45:Πρόσοψη Πολυκατοικίας επί της οδού Χέυδεν, Πηγή: DOMa (χ.χ.-α). Αρχείο: Αρχεία Νεοελληνικής Αρχιτεκτονικής, Μουσείο Μπενάκη.....	75
Εικόνα 46:Όψη Δημοτικού σχολείου στα Πευκάκια, Αθήνα, έργο του Δημήτρη Πικιώνη. Πηγή: DOMa (χ.χ.-β). Αρχείο: Αρχεία Νεοελληνικής Αρχιτεκτονικής, Μουσείο Μπενάκη.	76
Εικόνα 47:Δημοτικό σχολείο στα Πευκάκια, Αθήνα, έργο του Δημήτρη Πικιώνη. Πηγή: DOMa (χ.χ.-β). Αρχείο: Αρχεία Νεοελληνικής Αρχιτεκτονικής, Μουσείο Μπενάκη.....	76

Εικόνα 48:Κάτοψη τύπου Φωτογραφία τύπου προσφυγικής πολυκατοικίας που συναντάται στο Δουργούτι. Πηγή: Σταυρίδης κ.ά. ,2011, σελ. 82).....	81
Εικόνα 49: Απόσπασμα ρυμοτομικού διαγράμματος Συνοικισμού Δουργουτίου 2518 Υπουργείο Πρόνοιας ,Πηγή: Σταυρίδης κ.ά. ,2011, σελ. 82).....	81
Εικόνα 50:Φωτογραφίες τύπου προσφυγικής πολυκατοικίας που συναντάται στο Δουργούτι. Πηγή: Σταυρίδης κ.ά. ,2011, σελ. 84).....	81
Εικόνα 51:Κάτοψη και Τομή τύπου T1 των Προσφυγικές πολυκατοικίες της Λ. Αλεξάνδρας, Πηγή: Σταυρίδης κ.ά. ,2011, σελ. 86).....	82
Εικόνα 52: Φωτογραφίες των Προσφυγικών πολυκατοικιών της Λ. Αλεξάνδρας. Πηγή:Γκιωτοσαλίτης, 2013, σελ 103, 105.....	82
Εικόνα 53:Φωτογραφική λήψη μετά την ολοκλήρωση της ανέγερσης. Πηγή:Σκιαδάς (2019).....	86
Εικόνα 54:Όψη μίας από τις 8 πολυτοικίες (1936). Πηγή:Σκιαδάς (2019).....	86
Εικόνα 55:Κτίριο Γενικού Νοσοκομείου Αθηνών «Ελπίς» Πηγή:Γενικό Νοσοκομείο Αθηνών «Η Ελπίς» (χ.χ.).....	88
Εικόνα 56:Γήπεδο Παναθηναϊκού Πηγή: Μηχανή του Χρόνου (χ.χ.-α).....	89
Εικόνα 57:Κτίριο “ Αγίου Σάββα”. Πηγή:Γενικό Αντικαρκινικό–Ογκολογικό Νοσοκομείο Αθηνών «Ο Άγιος Σάββας» (χ.χ.).....	89
Εικόνα 58:Κτίριο Γενικής Αστυνομικής Διεύθυνσης Αττικής, Πηγή : Thelcon (χ.χ.).....	90
Εικόνα 59: Κτίριο Άρειου Πάγου, Πηγή : https://www.areiospagos.gr/photos/Exoter_far.jpg	91
Εικόνα 60:Πανοραμική οπτική του συγκροτήματος των προσφυγικών επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας. Πηγή:Κοινότητα Κατελιημμένων Προσφυγικών (χ.χ.).....	91
Εικόνα 61:Πανοραμική οπτική του συγκροτήματος των προσφυγικών επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας. Πηγή:Κοινότητα Κατελιημμένων Προσφυγικών (χ.χ.).....	92
Εικόνα 62:Τομή πολυκατοικίας Γ τυπολογίας T1 με κλιμακωτή παράταξη των μονάδων, Πηγή: Εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019 και Ιδία Επεξεργασία.....	94
Εικόνα 63:Τομή πολυκατοικίας Δ τυπολογίας T1 στην οποία οι πλάκες ορόφου των μονάδων είναι ομοεπίπεδες. Πηγή: Εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019 και Ιδία Επεξεργασία.....	95
Εικόνα 64: Κάτοψη τυπικού διαμερίσματος τυπολογίας T2 (α) και Κάτοψη τυπικού διαμερίσματος τυπολογίας T1 (β) Πηγή: Εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019.....	95
Εικόνα 65:Φωτογραφία είναι παρμένη κατά τη διάρκεια των Δεκεμβριανών, Πηγή:Κοινότητα Κατελιημμένων Προσφυγικών (χ.χ.).....	96
Εικόνα 66:Φωτογραφίες πολυκατοικιών με ίχνη από τις οβίδες των Δεκεμβριανών Πηγή: Προσωπικό αρχείο.....	96
Εικόνα 67: (α) Εξωτερική φωτογραφία κτιρίου, (β) Υπαίθρια διαμόρφωση από κατοίκους της Κοινότητας έξω από το παιδικό στέκι, (γ) Παραγωγή προϊόντων από τη Δομή Υγείας των κατοίκων της Κοινότητας, (δ) Συλλογικός Φούρνος Μπερκιν Ελβάν, (ε) Δομή Φιλοξενείας θεραπευόμενων και συνοδών του αντικαρκινικού νοσοκομείου “Ο Άγιος Σάββας”, Πηγή: Κοινότητα Κατελιημμένων Προσφυγικών. (χ.χ.-α).....	102
Εικόνα 68: Κατόψεις, Όψεις, Τομές των Πολυκατοικιών Α και Ε με διαγραμματική απεικόνιση των προβληματικών σημείων σχετικά με την προσβασιμότητα. Πηγή:	

Εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019 και Ιδία Επεξεργασία.....	107
Εικόνα 69:Είkonες μέσω των οποίων απεικονίζονται προβληματικά σημεία του συγκροτήματος κατοικιών. Πηγή: Προσωπικό αρχείο και Ιδία Επεξεργασία.....	108
Εικόνα 70:Εξωτερικές εικόνες συγκροτήματος κατοικιών. Πηγή: Προσωπικό αρχείο και Ιδία επεξεργασία.....	109
Εικόνα 71: Εσωτερικές εικόνες συγκροτήματος κατοικιών. Πηγή: Προσωπικό αρχείο και Ιδία επεξεργασία.....	110
Εικόνα 72:(α) Εξωτερικές εικόνες που δείχνουν τις φθορές. Πηγή: Προσωπικό αρχείο και Ιδία επεξεργασία (β) Εξωτερικές εικόνες που δείχνουν τις φθορές. Πηγή: Προσωπικό αρχείο και Ιδία επεξεργασία (γ) Φθορές στην πλάκα οροφής των κοινόχρηστων πλυσταριών στα δώματα. Πηγή: ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ, Εγκεκριμένης Πολεοδομικής Μελέτης με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019, 2019.....	112
Εικόνα 73:Εσωτερικές εικόνες που δείχνουν τις φθορές. Πηγή: Προσωπικό αρχείο και Ιδία επεξεργασία.....	113
Εικόνα 74:Οδός Βεγορίτιδος τον χειμώνα (εικόνα α) και άνοιξη (εικόνα β). Πηγή: Προσωπικό αρχείο.....	115
Εικόνα 75: (α) Απεικόνιση επιλεγμένων οδών συγκροτήματος. (β) Απεικόνιση διαμερισμάτων Ισογείου που οι κάτοικοι έχουν μετατρέψει σε ιδιωτικές αυλές τμήματα του υπαίθριου χώρου (γ)Υπάιθριες διαμορφώσεις, Πηγή: Προσωπικό αρχείο.....	116
Εικόνα 76: Σχέδια πολυκατοικίας Γ εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019.....	134
Εικόνα 77: Σχέδια πολυκατοικίας Ζ εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019.....	135
Εικόνα 78Προσθήκη στεγάστρων και κλείσιμο εξωστών. Πηγή: Προσωπικό αρχείο.....	136
Εικόνα 79:Περίφραξη κοινόχρηστου χώρου και δημιουργία ιδιωτικών αυλών. Πηγή: Προσωπικό αρχείο.....	137
Εικόνα 80:Τροποποίηση ανοιγμάτων. Πηγή: Προσωπικό αρχείο.....	138
Εικόνα 81:Υπάιθριες διαμορφώσεις. Πηγή: Προσωπικό αρχείο.....	139
Εικόνα 82:Εξωτερικές μονάδες κλιματιστικών στις όψεις. Πηγή: Προσωπικό αρχείο.....	139
Εικόνα 83: Πρόταση αλλαγής διαρρύθμισης τυπολογίας Τ1. Πηγή: Ιδία επεξεργασία....	144
Εικόνα 84:Πρόταση αλλαγής διαρρύθμισης τυπολογίας Τ1. Πηγή: Ιδία επεξεργασία....	145
Εικόνα 85: Πρόταση επίτευξης προσβασιμότητας πολυκατοικίας Θ της τυπολογίας Τ2. Πηγή: Σχέδια εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης και Ιδία επεξεργασία.....	147
Εικόνα 86:Πρόταση επίτευξης προσβασιμότητας πολυκατοικίας Ζ της τυπολογίας Τ2. Πηγή: Σχέδια εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης και Ιδία επεξεργασία.....	148
Εικόνα 87: Προσωπικό αρχείο.....	158

Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας 1: Πληθυσμός που αδυνατεί να διατηρήσει την κατοικία του επαρκώς θερμή, 2023–2024 Πηγή: Eurostat (2026, σ. 4).....	11
Πίνακας 2: Στόχοι του ΕΣΕΚ για τον κτιριακό τομέα έως του 2050, Πηγή: ΥΠΕΝ, 2023, σ. 118.....	15
Πίνακας 3: Πίνακας με αριθμό διαμερισμάτων συγκροτημάτων προσφυγικών πολυκατοικιών. Πηγή Γκιοτσαλίτης, 2013, σελ 99.....	80
Πίνακας 4: Πίνακας υπάρχουσας κατάστασης ιδιοκτητών. Πηγή: Αιτιολογική-Τεχνική έκθεση-Αρχιτεκτονική πρόταση Εγκεκριμένης Πολεοδομικής Μελέτης, 2019, σελ.33.....	99

Κατάλογος Χαρτών

Χάρτης 1: Πληθυσμός που ζει σε νοικοκυριά με υπερβολική επιβάρυνση κόστους στέγασης. Πηγή: Eurostat (2026, σ. 7).....	12
Χάρτης 2: Διαγραμματικής απεικόνισης του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος της περιοχής των συγκροτημάτων κατοικιών “West Kensington και Gibbs Green Estate”. Πηγή: (Architects for Social Housing, 2016, σ. 4).....	31
Χάρτης 3: Διαγραμματικός χάρτης της περιοχής. Πηγή: (Savills, 2020, σ. 6).....	42
Χάρτης 4: Διαγραμματικός Χάρτης που επεικονίζει τις 10 φάσεις του έργου. Πηγή: IBA_Vienna (χ.χ.), The Naumannsiedlung – A neighborhood rich in tradition.....	49
Χάρτης 5: Προσφυγικοί συνοικισμοί Αθηνών που κτίστηκαν μετά το 1922, Πηγή: Σταυρίδης κ.ά., 2011, σ. 161).....	74
Χάρτης 6: (α) Χάρτης περιοχής προσφυγικών. (β) Χάρτης περιοχής προσφυγικών με γειτονικά κτίρια. Πηγή Google Maps και Ιδία Επεξεργασία.....	87
Χάρτης 7: Διάταξη των κτιρίων του συγκροτήματος, Πηγή: Εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019 και Ιδία Επεξεργασία.....	93
Χάρτης 8: Περιοχή κτιρίων μελέτης, Πηγή: Google Earth και ιδία επεξεργασία.....	103
Χάρτης 9: Περιοχή κτιρίων μελέτης - MMM, Πηγή: Google Maps και ιδία επεξεργασία.....	104
Χάρτης 10: Χάρτης συγκροτήματος με διαγραμματική απεικόνιση των κλίσεων των οδών που διατρέχουν του συγκροτήμα. Πηγή: Εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019 και Ιδία Επεξεργασία.....	106
Χάρτης 11: Υλικότητα δαπέδων υπαίθριου χώρου του συγκροτήματος των προσφυγικών. Πηγή: Εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019 και Ιδία Επεξεργασία.....	115

Κατάλογος Διαγραμμάτων

Διάγραμμα 1: Διαγραμματική απεικόνιση των τριών αξιών και των τριών αρχών του New European Bauhaus Compass . Πηγή: European Commission, 2022, σ. 2.....	14
Διάγραμμα 2: Μέση ετήσια θερμοκρασία στην Ελλάδα από το 1960 έως το 2025. Πηγή: (Εθνική Μετεωρολογική Υπηρεσία, 2025, σ. 8).....	118
Διάγραμμα 3: Διακύμανση θερμοκρασιών κατά τη διάρκεια ενός έτους, Αθήνα, 1955-2010. Πηγή: (Εθνική Μετεωρολογική Υπηρεσία, χ.χ.-α).....	119
Διάγραμμα 4: Ώρες ηλιοφάνειας κατά τη διάρκεια ενός έτους, τη διάρκεια ενός έτους, Αθήνα, 1955-2010. Πηγή: (Εθνική Μετεωρολογική Υπηρεσία, χ.χ.-α).....	119
Διάγραμμα 5: Φορά και ένταση ανέμων από το 1955-2010 για την περιοχή της Νέας Φιλαδέλφειας. Πηγή: (Εθνική Μετεωρολογική Υπηρεσία, χ.χ.-β).....	120
Διάγραμμα 6: Αερισμός περιοχής κατά την περίοδο Απρίλιο-Ιούνιο, Πηγή: Google Earth και ιδία επεξεργασία.....	121
Διάγραμμα 7: Αερισμός περιοχής κατά την περίοδο Ιούλιο-Μάρτιο, Πηγή: Google Earth και ιδία επεξεργασία.....	121
Διάγραμμα 8: Αερισμός τυπικού διαμερίσματος της τυπολογίας T1 κατά την περίοδο Απρίλιο-Ιούνιο (αριστερά) και κατά την περίοδο Ιούλιο-Μάρτιο (δεξιά) Πηγή: Εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019 και Ιδία Επεξεργασία.....	121
Διάγραμμα 9: Αερισμός τυπικού διαμερίσματος της τυπολογίας T2 κατά την περίοδο Απρίλιο-Ιούνιο (αριστερά) και κατά την περίοδο Ιούλιο-Μάρτιο (δεξιά) Πηγή: Εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019 και Ιδία Επεξεργασία.....	122
Διάγραμμα 10: Διάγραμμα ηλιασμού συγκροτήματος: 21 Ιουνίου στις 10:00, Πηγή διαγράμματος αριστερά: Ιδία επεξεργασία μέσω του προγράμματος «3D Sun – Path” , Πηγή διαγράμματος δεξιά: Ιδία επεξεργασία.....	123
Διάγραμμα 11: Διάγραμμα ηλιασμού συγκροτήματος: 21 Ιουνίου στις 12:00, Πηγή διαγράμματος αριστερά: Ιδία επεξεργασία μέσω του προγράμματος «3D Sun – Path” , Πηγή διαγράμματος δεξιά: Ιδία επεξεργασία.....	123
Διάγραμμα 12: Διάγραμμα ηλιασμού συγκροτήματος: 21 Ιουνίου στις 15:00, Πηγή διαγράμματος αριστερά: Ιδία επεξεργασία μέσω του προγράμματος «3D Sun – Path” , Πηγή διαγράμματος δεξιά: Ιδία επεξεργασία.....	123
Διάγραμμα 13: Διάγραμμα ηλιασμού συγκροτήματος: 21 Δεκεμβρίου στις 10:00, Πηγή διαγράμματος αριστερά: Ιδία επεξεργασία μέσω του προγράμματος «3D Sun – Path” , Πηγή διαγράμματος δεξιά: Ιδία επεξεργασία.....	124
Διάγραμμα 14: Διάγραμμα ηλιασμού συγκροτήματος: 21 Δεκεμβρίου στις 12:00, Πηγή διαγράμματος αριστερά: Ιδία επεξεργασία μέσω του προγράμματος «3D Sun – Path” , Πηγή διαγράμματος δεξιά: Ιδία επεξεργασία.....	125
Διάγραμμα 15: Διάγραμμα ηλιασμού συγκροτήματος: 21 Δεκεμβρίου στις 15:00, Πηγή διαγράμματος αριστερά: Ιδία επεξεργασία μέσω του προγράμματος «3D Sun – Path” , Πηγή διαγράμματος δεξιά: Ιδία επεξεργασία.....	125

Highlights

1. Η αναβάθμιση κοινωνικής κατοικίας απαιτεί σύνδεση διατήρησης, ενέργειας και κοινωνίας.
2. Τα Προσφυγικά της Λεωφόρου Αλεξάνδρας διατηρούν σημαντικές περιβαλλοντικές ποιότητες του αρχικού σχεδιασμού.
3. Οι παρεμβάσεις των κατοίκων αποκαλύπτουν ανάγκες που δεν καλύπτει ο αρχικός σχεδιασμός.
4. Η Εγκεκριμένη Μελέτη αποτελεί σημαντική βάση, αλλά απαιτεί περαιτέρω ενίσχυση ως προς την ενεργειακή αναβάθμιση, την καθολική προσβασιμότητα και τη συμμετοχή των κατοίκων.
5. Η διατήρηση του συγκροτήματος προϋποθέτει κατοικήσιμους, προσιτούς και ενεργούς χώρους.

Συνεισφορά της εργασίας

Η συνεισφορά της παρούσας εργασίας έγκειται στη διαμόρφωση ενός ολοκληρωμένου πλαισίου προσέγγισης για την αναβάθμιση των Προσφυγικών της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, το οποίο συνδέει την προστασία της αρχιτεκτονικής και ιστορικής τους αξίας με τις σύγχρονες απαιτήσεις περιβαλλοντικού σχεδιασμού, λειτουργικής προσαρμογής και κοινωνικής βιωσιμότητας. Μέσα από τη σύνθεση της βιβλιογραφικής έρευνας, της συγκριτικής μελέτης ευρωπαϊκών παραδειγμάτων, της ανάλυσης της υφιστάμενης κατάστασης και της αξιολόγησης της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης, αναδεικνύονται τόσο οι περιβαλλοντικές αρετές του αρχικού σχεδιασμού όσο και οι ανάγκες που έχουν προκύψει από τη σύγχρονη κατοίκηση. Η εργασία προτείνει ένα σύνολο αρχών που μπορούν να λειτουργήσουν ως βάση για μια μελλοντική επέμβαση, στην οποία η διατήρηση του συγκροτήματος αντιμετωπίζεται όχι μόνο ως προστασία του κτιριακού αποθέματος, αλλά ως διατήρηση ενός κατοικήσιμου, προσιτού και κοινωνικά ενεργού τμήματος της πόλης.

Άρθρο

Ελένη Γιαννακούλια, Περιβαλλοντικός Σχεδιασμός και Ιστορικότητα των Κτιρίων του Ελληνικού Μοντερνισμού: Μελέτη της Περιβαλλοντικής Απόκρισης και Κατευθύνσεις Παρέμβασης στα Προσφυγικά της Λεωφόρου Αλεξάνδρας.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΚΟΤΗΤΑ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΜΟΝΤΕΡΝΙΣΜΟΥ: ΜΕΛΕΤΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΑΠΟΚΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ ΣΤΑ ΠΡΟΣΦΥΓΙΚΑ ΤΗΣ ΛΕΩΦΟΡΟΥ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ

Ελένη Γιαννακούλια, Κωνσταντίνος Σακαντάμης

Σχολή Εφαρμοσμένων Τεχνών
και Βιώσιμου Σχεδιασμού, Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο,
Πάροδος Αριστοτέλους 18, 26335 Πάτρα

email: [elengiannakoulia@gmail.com], [sakantamis.konstantinos@aeap.gr]

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η εργασία εξετάζει τις δυνατότητες περιβαλλοντικής, λειτουργικής και κοινωνικής αναβάθμισης ιστορικών συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας, με μελέτη περίπτωσης τα Προσφυγικά της Λεωφόρου Αλεξάνδρας. Η έρευνα συνδυάζει βιβλιογραφική και θεσμική διερεύνηση, συγκριτική ανάλυση πέντε ευρωπαϊκών παραδειγμάτων, ιστορική και αρχιτεκτονική τεκμηρίωση, επιτόπια παρατήρηση και ποιοτική μελέτη του φυσικού αερισμού και του ηλιασμού. Από τη σύγκριση προέκυψαν δέκα αρχές παρέμβασης. Η εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη παρουσιάζεται αρχικά ως προς το περιεχόμενο, τη στατική αποκατάσταση και τις μορφολογικές της κατευθύνσεις και στη συνέχεια αξιολογείται βάσει των αρχών αυτών. Η αξιολόγηση αναδεικνύει τόσο τη συμβολή της στη διάσωση του συγκροτήματος όσο και δυνατότητες ενίσχυσής της ως προς την ενεργειακή στρατηγική, τη λειτουργική προσαρμογή, την προσβασιμότητα, τον υπαίθριο χώρο, τη συμμετοχή και την κοινωνική συνέχεια. Τελικό αποτέλεσμα είναι ένα τεκμηριωμένο πλαίσιο κατευθύνσεων και όχι ολοκληρωμένη μελέτη εφαρμογής.

Λέξεις κλειδιά: κοινωνική κατοικία, περιβαλλοντικός σχεδιασμός, ελληνικός μοντερνισμός, αρχιτεκτονική κληρονομιά, Προσφυγικά Λεωφόρου Αλεξάνδρας, αναβάθμιση

ABSTRACT

This study examines the environmental, functional and social upgrading of historic social housing complexes through the case of the Alexandras Avenue Refugee Housing Complex in Athens. The research combines literature and policy review, comparative analysis of five European projects, historical and architectural documentation, on-site observation, and a qualitative assessment of natural ventilation and solar access. Ten intervention principles were derived from the comparative analysis. The approved urban planning study is first presented in terms of its content, structural restoration strategy and morphological directions, and is then assessed against these principles. The assessment identifies both its importance for safeguarding the complex and the potential to strengthen it regarding energy strategy, functional adaptation, accessibility, open-space design, resident participation and social continuity. The final outcome is a documented framework of directions rather than a complete implementation design.

Keywords: social housing, environmental design, Greek modernism, architectural heritage, Alexandras Avenue Refugee Housing, regeneration, regeneration

ΕΑΠ, ΣΘΕΤ, Περιβαλλοντικός Σχεδιασμός

Ελένη Γιαννακούλια, Περιβαλλοντικός Σχεδιασμός και Ιστορικότητα των Κτιρίων του Ελληνικού Μοντερνισμού: Μελέτη της Περιβαλλοντικής Απόκρισης και Κατευθύνσεις Παρέμβασης στα Προσφυγικά της Λεωφόρου Αλεξάνδρας.

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η κλιματική μετάβαση έχει μεταφέρει το ενδιαφέρον του περιβαλλοντικού σχεδιασμού από τη νέα κατασκευή στη συστηματική αναβάθμιση του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος. Περίπου το 85% των κτιρίων της Ευρωπαϊκής Ένωσης έχει κατασκευαστεί πριν από το 2001 και το μεγαλύτερο μέρος του σημερινού αποθέματος θα εξακολουθεί να χρησιμοποιείται το 2050. Παράλληλα, τα κτίρια αντιστοιχούν σε σημαντικό μέρος της ενεργειακής κατανάλωσης και των εκπομπών, γεγονός που καθιστά την ανακαίνιση κρίσιμο πεδίο της ευρωπαϊκής πολιτικής (European Commission 2020· European Parliament and Council of the European Union 2024).

Στα συγκροτήματα κοινωνικής κατοικίας η ενεργειακή υστέρηση συνυπάρχει με γήρανση, κατασκευαστικές φθορές, λειτουργικές ελλείψεις, μεταβαλλόμενες δημογραφικές ανάγκες και περιορισμένη προσβασιμότητα. Επειδή η κοινωνική κατοικία αποτελεί εργαλείο πρόσβασης σε προσιτή στέγη, η αναβάθμιση οφείλει να βελτιώνει τις συνθήκες διαβίωσης χωρίς να προκαλεί εκτοπισμό ή μετακύλιση του κόστους στους κατοίκους (OECD 2020). Στα ιστορικά συγκροτήματα του μοντέρνου κινήματος προστίθεται η ανάγκη διατήρησης της αρχιτεκτονικής, πολεοδομικής και κοινωνικής τους ταυτότητας.

Η ελληνική κοινωνική κατοικία ακολούθησε διαφορετική πορεία από τα συστήματα κοινωνικής μίσθωσης της Βόρειας και Δυτικής Ευρώπης. Αναπτύχθηκε κυρίως ως απάντηση σε συγκεκριμένες στεγαστικές ανάγκες και συνδέθηκε σε μεγάλο βαθμό με την ιδιοκατοίκηση (Myofa 2023). Τα Προσφυγικά της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, κατασκευασμένα κατά την περίοδο 1933-1936, αποτελούν χαρακτηριστικό δείγμα οργανωμένης προσφυγικής κατοικίας και ένα από τα

σημαντικότερα σωζόμενα σύνολα του ελληνικού μοντερνισμού. (Γράβαρη-Μπαρμπά και Κωτσάκη, 2025) Ταυτόχρονα αποτελούν ενεργό περιβάλλον κατοίκησης, με σύνθετες ιδιοκτησιακές και κοινωνικές συνθήκες.

Σκοπός του άρθρου είναι να συνθέσει τα βασικά αποτελέσματα της διπλωματικής έρευνας. Αρχικά εξάγονται δέκα αρχές από πέντε ευρωπαϊκά παραδείγματα αναβάθμισης κοινωνικής κατοικίας. Στη συνέχεια παρουσιάζονται η ιστορική και αρχιτεκτονική ταυτότητα, η υφιστάμενη κατάσταση και η περιβαλλοντική απόκριση των Προσφυγικών. Η εξέταση της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης οργανώνεται σε δύο διακριτά στάδια: προηγείται η παρουσίαση του περιεχομένου και των βασικών κατευθύνσεών της και ακολουθεί η αξιολόγησή της βάσει των δέκα αρχών, μέσα από την οποία διατυπώνονται κατευθύνσεις πιθανής βελτίωσης. Τα συμπεράσματα συνθέτουν τα αποτελέσματα χωρίς να εισάγουν νέα πρόταση εφαρμογής.

2. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΠΗΓΕΣ

Η έρευνα ακολουθεί ποιοτική και συγκριτική προσέγγιση, με βασικό άξονα τη μελέτη περίπτωσης. Η βιβλιογραφική και θεσμική διερεύνηση κάλυψε την ενεργειακή ανακαίνιση, τις σύγχρονες προκλήσεις της κοινωνικής κατοικίας και τη διατήρηση της νεότερης αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Το θεωρητικό πλαίσιο χρησιμοποιήθηκε για τον προσδιορισμό των περιβαλλοντικών, τεχνικών, λειτουργικών, κοινωνικών και θεσμικών παραμέτρων της επέμβασης.

Συγκρίθηκαν οι περιπτώσεις West Kensington & Gibbs Green, Sutton Estate, Naumannsiedlung, Sociale Woningen Nekkersput και Tavros Project. Η ανάλυση οργανώθηκε γύρω από τη διατήρηση ή κατεδάφιση των κτιρίων, το περιεχόμενο των τεχνικών και ενεργειακών επεμβάσεων,

ΕΑΠ, ΣΘΕΤ, Περιβαλλοντικός Σχεδιασμός

Ελένη Γιαννακούλια, Περιβαλλοντικός Σχεδιασμός και Ιστορικότητα των Κτιρίων του Ελληνικού Μοντερνισμού: Μελέτη της Περιβαλλοντικής Απόκρισης και Κατευθύνσεις Παρέμβασης στα Προσφυγικά της Λεωφόρου Αλεξάνδρας.

την προσβασιμότητα, τη συμμετοχή και προστασία των κατοίκων, την ιδιοκτησία, τη χρηματοδότηση, τη λήψη αποφάσεων και το καθεστώς κατοίκησης μετά την ολοκλήρωση των έργων.

Η μελέτη των Προσφυγικών βασίστηκε σε ιστορικές και βιβλιογραφικές πηγές, θεσμικά και διοικητικά έγγραφα, την εγκεκριμένη μελέτη του 2019, χαρτογραφικό υλικό, προσωπικό φωτογραφικό αρχείο και επιτόπια παρατήρηση. Καταγράφηκαν η πολεοδομική και τυπολογική οργάνωση, τα υλικά, οι φθορές, η προσβασιμότητα, οι μεταγενέστερες επεμβάσεις και η κατάσταση των κοινόχρηστων χώρων. Η περιβαλλοντική απόκριση εξετάστηκε ποιοτικά μέσω του προσανατολισμού, των επικρατούντων ανέμων, του φυσικού αερισμού, της ηλιακής πρόσβασης, της αλληλοσκίασης και της φύτευσης. Η εγκεκριμένη μελέτη αναγνώστηκε πρώτα περιγραφικά και στη συνέχεια αξιολογήθηκε με βάση τις δέκα αρχές που προέκυψαν από τη θεωρητική και συγκριτική έρευνα.

Πραγματοποιήθηκε επίσης αρχική επαφή με τη Συνέλευση Κατελυμένων Προσφυγικών και συζήτηση σχετικά με τις συλλογικές δομές και τη δράση της στη γειτονιά. Λόγω χρονικών περιορισμών, η επαφή παρέμεινε σε επίπεδο γνωριμίας και δεν εξελίχθηκε σε οργανωμένη συμμετοχική έρευνα ή συστηματική καταγραφή των αναγκών. Κατά συνέπεια, οι κοινωνικές ανάγκες προσεγγίζονται μέσω της βιβλιογραφίας, της επιτόπιας παρατήρησης, της συγκεκριμένης συζήτησης και των χωρικών μεταβολών που καταγράφηκαν.

3. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΣΥΖΗΤΗΣΗ

3.1. Από τα ευρωπαϊκά παραδείγματα στις αρχές παρέμβασης

Η σύγκριση των πέντε παραδειγμάτων επιβεβαιώνει ότι δεν υπάρχει ένα ενιαίο πρότυπο ανακαίνισης για την ενεργειακή αναβάθμιση συγκροτημάτων κοινωνικής

κατοικίας. Κάθε επέμβαση εξαρτάται από την ιστορική αξία, την κατασκευαστική κατάσταση, την ιδιοκτησία, τις ανάγκες των κατοίκων και το θεσμικό πλαίσιο. Παρά τις διαφορές τους, οι περιπτώσεις συγκλίνουν σε ένα σύνολο αρχών που συνδέει την αρχιτεκτονική προστασία με την περιβαλλοντική απόδοση και την κοινωνική συνέχεια (Architects for Social Housing 2016· HTA Design χ.χ· Florczak Plan-Ing χ.χ· DBLV Architekten 2020· Passivistas χ.χ.).

1. Διατήρηση πριν από την κατεδάφιση και 2. κοινωνική συνέχεια. Η επανάχρηση προστατεύει την ιστορική και πολεοδομική συνέχεια και περιορίζει την απώλεια υλικών πόρων. Πρέπει να βασίζεται σε έλεγχο του φέροντος οργανισμού, της παθολογίας και της δυνατότητας προσαρμογής. Παράλληλα, η παραμονή ή επιστροφή των κατοίκων, ο έλεγχος του κόστους κατοίκησης και ένα σαφές σχέδιο μεταστέγασης αποτελούν βασικά κριτήρια των επεμβάσεων.

3. Ουσιαστική συμμετοχή και 4. ολοκληρωμένη αναβάθμιση. Η συμμετοχή των κατοίκων χρειάζεται να προηγηθεί της οριστικοποίησης των λύσεων. Η κατασκευαστική αποκατάσταση και ενεργειακή αναβάθμιση πρέπει να συνδυάζεται την λειτουργική αναπροσαρμογή των κατοικιών.

5. Σεβασμός της ταυτότητας χωρίς απομίμηση και 6. καθολική προσβασιμότητα. Η προστασία αφορά τα ουσιαστά τυπολογικά, μορφολογικά και υλικά χαρακτηριστικά και δεν ταυτίζεται με την άκριτη αναπαραγωγή της αρχικής εικόνας. Παράλληλα, η καθολική προσβασιμότητα των κατοικιών και η δυνατότητα προσαρμογής τους στις μεταβαλλόμενες ανάγκες αποτελούν μέρος της βασικής λειτουργικής ποιότητας.

7. Αναβάθμιση υπαίθριων χώρων και 8. ποιότητα του στεγαστικού αποθέματος. Οι ασφαλείς διαδρομές, η φύτευση, η σκίαση, οι χώροι παιχνιδιού και συνάντησης και η σαφής διαβάθμιση ιδιωτικού, ημιιδιωτικού

Ελένη Γιαννακούλια, Περιβαλλοντικός Σχεδιασμός και Ιστορικότητα των Κτιρίων του Ελληνικού Μοντερνισμού: Μελέτη της Περιβαλλοντικής Απόκρισης και Κατευθύνσεις Παρέμβασης στα Προσφυγικά της Λεωφόρου Αλεξάνδρας.

και κοινόχρηστου χώρου πρέπει να σχεδιάζονται μαζί με τα κτίρια. Η διατήρηση ή αύξηση του αριθμού των μονάδων δεν είναι αυτοσκοπός, εάν δεν εξασφαλίζονται βιώσιμες κατοικίας. 9. Ρεαλιστικό χρηματοδοτικό και θεσμικό πλαίσιο και 10. μετακατοικητική αξιολόγηση. Η εφαρμογή απαιτεί σαφή ιδιοκτησιακή και διοικητική οργάνωση, κατανομή αρμοδιοτήτων, εξασφαλισμένη χρηματοδότηση και μέτρα προστασίας των κατοίκων. Μετά την ολοκλήρωση της επέμβασης χρειάζεται έλεγχος του τελικού αποτελέσματος με νέες μετρήσεις. 3.2. Ιστορική και αρχιτεκτονική ταυτότητα της μελέτης περίπτωσης Το συγκρότημα των προσφυγικών της Λεωφόρου Αλεξάνδρας δημιουργήθηκε στη δεύτερη φάση της αποκατάστασης των προσφύγων της Μικρασιατικής καταστροφής και αποτελείται από οκτώ τριώροφες πολυκατοικίες με 228 διαμερίσματα, οργανωμένα σε δύο βασικές τυπολογίες. Οι πρώτες τέσσερις πολυκατοικίες αποδίδονται στον Δημήτρη Κυριακό και οι επόμενες στον Κίμων Λάσκαρη. Η διάταξη των επιμήκων όγκων, η τυποποίηση των κατοικιών και η οικονομία των μέσων εκφράζουν τις αρχές της ελάχιστης κατοικίας και του Μοντέρνου κινήματος. (Γράβαρη-Μπάμπια και Κωτσάκη, 2025) Η αρχιτεκτονική αξία συνυπάρχει με διαδοχικά ιστορικά και κοινωνικά στρώματα: τα ίχνη των Δεκεμβριανών, τις μεταβολές ιδιοκτησίας, τις περιόδους εγκατάλειψης, τους αγώνες κατά της κατεδάφισης και τις σημερινές μορφές κατοίκησης. Τα Προσφυγικά δεν αποτελούν, επομένως, μόνο διατηρητέο κτιριακό σύνολο, αλλά τόπο μνήμης και ενεργό τμήμα της πόλης. (Παπακώστας 2022) 3.3. Υφιστάμενη κατάσταση και περιβαλλοντική απόκριση Οι κύριες όψεις των κτιρίων στρέφονται προς τον νότο και οι πίσω προς τον βορρά. Η κάλυψη του οικοπέδου είναι περίπου	30% και οι μεγάλες αποστάσεις μεταξύ των πολυκατοικιών επιτρέπουν την κυκλοφορία του αέρα και την ηλιακή πρόσβαση. (Αιτιολογική έκθεση Εγκεκριμένης Πολεοδομικής Μελέτης με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019, 2019, σ.2). Οι δύο βασικές τυπολογίες διαθέτουν ανοίγματα στη νότια και στη βόρεια όψη και παρουσιάζουν δυνατότητα διαμπερούς αερισμού. Η ροή του αέρα περιορίζεται, όμως, από τους διαδρόμους, τους προθαλάμους και τους εγκάρσιους εσωτερικούς τοίχους. Η μελέτη ηλιασμού έδειξε ότι το καλοκαίρι όλα τα κτίρια δέχονται άμεση ακτινοβολία. Τα φυλλοβόλα δέντρα σκιάζουν κυρίως τα ισόγεια διαμερίσματα ενώ οι ανώτεροι όροφοι χρειάζονται πρόσθετη εξωτερική ηλιοπροστασία. Τον χειμώνα η πτώση των φύλλων ευνοεί τα ηλιακά κέρδη αν και τα περισσότερα ορισμένα ισόγεια διαμερίσματα παραμένουν σκιασμένα για μεγαλύτερο διάστημα. Η αναλογία ανάμεσα στο πλάτος των ελεύθερων χώρων και στο ύψος των κτιρίων αποτελεί βασική αρετή του αρχικού σχεδιασμού, επειδή περιορίζει την αλληλοσκίαση κατά το μεγαλύτερο μέρος του έτους. Οι μεγάλες κλίσεις, τα φθαρμένα ή κατελημμένα πεζοδρόμια, οι υπερυψωμένες εισοδοί και η απουσία ανεγκυστήρων δημιουργούν σοβαρά εμπόδια πρόσβασης. Παράλληλα, η θέρμανση και η ψύξη αντιμετωπίζονται αποσπασματικά, χωρίς ενιαία αντιμετώπιση. Η υφιστάμενη κατάσταση χαρακτηρίζεται από φθορές στη λιθοδομή, στο οπλισμένο σκυρόδεμα, στα επιχρίσματα, στα κουφώματα και στα δώματα, καθώς και από περιορισμένη συντήρηση των κοινόχρηστων χώρων. Τα κλεισίματα εξωστών, οι στεγάσεις, οι νέες προσβάσεις, οι μικρές αυλές και οι αυτοσχέδιοι χώροι συνάντησης αλλοιώνουν την αρχική μορφή, αλλά ταυτόχρονα
--	---

ΕΑΠ, ΙΟΕΤ, Περιβαλλοντικός Σχεδιασμός

Ελένη Γιαννακούλια, Περιβαλλοντικός Σχεδιασμός και Ιστορικότητα των Κτιρίων του Ελληνικού Μοντερνισμού: Μελέτη της Περιβαλλοντικής Απόκρισης και Κατευθύνσεις Παρέμβασης στα Προσφυγικά της Λεωφόρου Αλεξάνδρας.

αποκαλύπτουν ανάγκες για προστατευμένο υπαίθριο χώρο, ιδιωτικότητα, άμεση σχέση με το έδαφος και συλλογική ζωή.

3.4. Η εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη: περιεχόμενο και βασικές κατευθύνσεις

Η εγκεκριμένη μελέτη του 2019 ξεκινά με ιστορική, θεσμική και ιδιοκτησιακή τεκμηρίωση του συγκροτήματος. Αναγνωρίζει τις οκτώ πολυκατοικίες ως διατηρητέο σύνολο του μοντέρνου κινήματος, καταγράφει τις δύο βασικές τυπολογίες και τα μορφολογικά τους χαρακτηριστικά και ορίζει ως κύρια χρήση την κοινωνική κατοικία. Παράλληλα, αποτυπώνει το ιδιοκτησιακό καθεστώς των 228 διαμερισμάτων, από τα οποία 177 ανήκουν στην Περιφέρεια Αττικής και 51 σε ιδιώτες. (Αιτιολογική έκθεση Εγκεκριμένης Πολεοδομικής Μελέτης με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019, 2019)

Η στατική διερεύνηση πραγματοποιήθηκε στις πολυκατοικίες Γ της τυπολογίας T1 και Ζ της τυπολογίας T2 ως αντιπροσωπευτικά δείγματα. Η μελέτη διαπιστώνει ικανοποιητικά χαρακτηριστικά της συνολικής σεισμικής απόκρισης και προτείνει ενίσχυση των φερουσών λιθοδομών με υδραυλικά ενέματα και οπλισμένα επιχρίσματα, αποκατάσταση των διαβρωμένων εξωστών με την τεχνική της ίσης διατομής, ανακατασκευή των πλακών των κοινόχρηστων πλαταριών και στεγάνωση και μόνωση των δωματίων. (Τεύχος τεχνικής έκθεσης και υπολογιστικής τεκμηρίωσης, 2019. σ. 85-86)

Σε μορφολογικό και κατασκευαστικό επίπεδο προτείνεται επισκευή ή ανακατασκευή των αλλοιωμένων στοιχείων των όψεων και των διαμερισμάτων, αποκατάσταση των λιθοδομών και των στοιχείων σκυροδέματος, αντικατάσταση των επιχρισμάτων και ανακατασκευή των κουφωμάτων και των κιγκλιωμάτων στην αρχική τους μορφή. Τα δάπεδα αποκαθίστανται όπου είναι εφικτό ή αντικαθίστανται με υλικά παρόμοιας λογικής, ενώ επανέρχονται οι αρχικοί

χρωματισμοί. Προβλέπεται επίσης η διατήρηση και ανάδειξη των ιχνών των Δεκεμβριανών στην πολυκατοικία Θ, ενώ στα υπόλοιπα κτίρια καλύπτονται για λόγους στεγανότητας. Η εσωτερική οργάνωση μεταβάλλεται περιορισμένα. Η πρόταση, επομένως, συγκροτείται πρωτίτως ως μελέτη κατασκευαστικής και μορφολογικής αποκατάστασης των κτιρίων, με έμφαση στην επαναφορά και ανάδειξη των βασικών χαρακτηριστικών τους. (Αιτιολογική έκθεση Εγκεκριμένης Πολεοδομικής Μελέτης με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019, 2019, σ. 1-10)

Η παραπάνω παρουσίαση προηγείται σκόπιμα της κριτικής αποτίμησης. Η αξιολόγηση που ακολουθεί δεν αναιρεί το περιεχόμενο της εγκεκριμένης μελέτης ούτε το αντικαθιστά με ολοκληρωμένη νέα πρόταση. Εξετάζει σε ποιο βαθμό η προβλεπόμενη αποκατάσταση ανταποκρίνεται στις δέκα αρχές που διατυπώθηκαν από τη θεωρητική και συγκριτική έρευνα και προτείνει κατευθύνσεις που θα μπορούσαν να ενισχύσουν την ανακατασκευή.

3.5. Αξιολόγηση βάσει των δέκα αρχών και κατευθύνσεις βελτίωσης

Η επιτόπια καταγραφή έδειξε ότι οι μεταγενέστερες επεμβάσεις των κατοίκων -στεγάσεις, κλεισίματα εξωστών, αυλές, νέες προσβάσεις, υπαίθριες διαμορφώσεις και εξωτερικές μονάδες κλιματισμού- δεν αποτελούν μόνο αλλοιώσεις της αρχικής μορφής. Φανερώνουν ανάγκες για ηλιοπροστασία, περισσότερο εσωτερικό χώρο, άμεση σχέση των ισογείων με τον υπαίθριο χώρο και συλλογικές χρήσεις. Οι ανάγκες αυτές χρησιμοποιούνται ως πρόσθετο κριτήριο κατά την αξιολόγηση.

1. Προτεραιότητα στη διατήρηση πριν από την κατεδάφιση. Η αρχή καλύπτεται στον βασικό της πυρήνα, καθώς ο διατηρητέος χαρακτήρας του συγκροτήματος αποκλείει την κατεδάφιση και η μελέτη οργανώνεται γύρω από την

Ελένη Γιαννακούλια, Περιβαλλοντικός Σχεδιασμός και Ιστορικότητα των Κτιρίων του Ελληνικού Μοντερνισμού: Μελέτη της Περιβαλλοντικής Απόκρισης και Κατευθύνσεις Παρέμβασης στα Προσφυγικά της Λεωφόρου Αλεξάνδρας.

επισκευή και επανάχρηση των οκτώ κτιρίων.

2. Διατήρηση της κοινωνικής συνέχειας και αποτροπή του εκτοπισμού. Η καταγραφή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος αποτελεί αναγκαία βάση, δεν συνοδεύεται όμως από ολοκληρωμένο σχέδιο προστασίας, προσωρινής μετεγκατάστασης και επιστροφής των σημερινών κατοίκων ούτε από σαφές πλαίσιο υποστήριξης των ιδιοκτητών. Η πρόταση θα ενισχυόταν με συστηματική καταγραφή του πληθυσμού, εγγυήσεις επανακατοίκησης, έλεγχο του μελλοντικού κόστους κατοίκησης και κοινό πλαίσιο για τα δημόσια και ιδιωτικά διαμερίσματα.

3. Ουσιαστική συμμετοχή των κατοίκων. Στα διαθέσιμα τεύχη δεν τεκμηριώνεται οργανωμένη συμμετοχική διαδικασία με ιδιοκτήτες και σημερινούς κατοίκους. Επομένως, δεν είναι σαφές αν οι λειτουργικές και κοινωνικές ανάγκες τους καλύπτονται μέσω της εγκεκριμένης μελέτης.

4. Συνδυασμός κτιριακής, λειτουργικής και ενεργειακής αναβάθμισης. Οι στατικές ενισχύσεις, η μόνωση των δωματίων και η αντικατάσταση κουφωμάτων αποτελούν θετικά βήματα, δεν συγκροτούν όμως ολοκληρωμένη στρατηγική θερμικής άνεσης. Δεν τεκμηριώνονται συνολικές λύσεις για τη θερινή ηλιοπροστασία, τον αερισμό και τα συστήματα θέρμανσης και ψύξης. Απαιτούνται μετρήσεις και ενεργειακές προσομοιώσεις για να προταθεί ένα οργανωμένο σύστημα ψύξης και θέρμανσης των διαμερισμάτων.

5. Σεβασμός της αρχιτεκτονικής ταυτότητας χωρίς μορφολογική απομίμηση. Η επαναφορά των κύριων μορφολογικών χαρακτηριστικών και η διατήρηση επιλεγμένων ιχνών των δεκαετηριών αξιολογούνται θετικά. Ωστόσο, η εκτεταμένη αντικατάσταση στοιχείων με μορφολογικά όμοια νέα χρειάζεται να σταθμιστεί σε σχέση με την αυθεντική υλικότητα. Οι αναγκαίες

σύγχρονες προσθήκες μπορούν να είναι συμβατές αλλά αναγνωρίσιμες, ενώ ελεγχόμενες εσωτερικές προσαρμογές μπορούν να επιτρέπονται χωρίς να χάνεται η βασική λογική των δύο τυπολογιών.

6. Προσβασιμότητα και προσαρμογή στις μεταβαλλόμενες ανάγκες. Οι υπερυψωμένες εισοδοί και η απουσία ανελκυστήρων δεν αντιμετωπίζονται συνολικά. Χρειάζεται διερεύνηση προσβάσιμων διαδρομών και ραμπών, κυρίως στις ευνοϊκότερες βόρειες πλευρές, καθώς και λύσεων κατακόρυφης κίνησης που δεν αλλοιώνουν τις κύριες όψεις. Παράλληλα, μέρος των κατοικιών πρέπει να σχεδιαστεί ως πλήρως προσβάσιμο, με επαρκή πλάτη κυκλοφορίας και κατάλληλους χώρους υγιεινής.

7. Αναβάθμιση των κοινόχρηστων και υπαίθριων χώρων. Η προοπτική απομάκρυνσης της υπαίθριας στάθμευσης μέσω υπόγειου χώρου μπορεί να απελευθερώσει σημαντικές επιφάνειες. Η κτιριακή αποκατάσταση χρειάζεται να συνδεθεί δεσμευτικά με συνολικό σχεδιασμό του περιβάλλοντος χώρου. Απαραίτητη είναι επίσης η σαφής διαβάθμιση ιδιωτικού, ημιιδιωτικού και κοινόχρηστου χώρου, ώστε να οργανωθούν οι ανάγκες που σήμερα εκφράζονται με αυθόρμητες οικειοποιήσεις.

8. Αύξηση του αποθέματος χωρίς υποβάθμιση της κατοίκησης. Η διατήρηση των 228 μονάδων και της κοινωνικής κατοικίας ως κύριας χρήσης είναι θετική. Ωστόσο, ο αριθμός των διαμερισμάτων δεν αποτελεί από μόνος του δείκτη ποιότητας, καθώς η αρχική τυπολογία εξυπηρετεί κυρίως μικρά νοικοκυριά. Επιλεκτικές συνενώσεις και ελεγχόμενες αναδιατάξεις θα μπορούσαν να δημιουργήσουν διαφορετικά μεγέθη κατοικίας για οικογένειες και άλλες μορφές συγκατοίκησης, ακόμη και αν μειώνεται ο συνολικός αριθμός των διαμερισμάτων.

9. Ρεαλιστικό χρηματοδοτικό και θεσμικό πλαίσιο. Η συγκεκριμένη αρχή δεν

Ελένη Γιαννακούλια, Περιβαλλοντικός Σχεδιασμός και Ιστορικότητα των Κτιρίων του Ελληνικού Μοντερνισμού: Μελέτη της Περιβαλλοντικής Απόκρισης και Κατευθύνσεις Παρέμβασης στα Προσφυγικά της Λεωφόρου Αλεξάνδρας.

μπορεί να αξιολογηθεί ολοκληρωμένα, επειδή δεν διατίθενται επαρκή αναλυτικά στοιχεία για την κατανομή του προϋπολογισμού, τις πηγές χρηματοδότησης, την κάλυψη πρόσθετων παρεμβάσεων και τη στήριξη των ιδιοκτητών.

10. Παρακολούθηση και αξιολόγηση μετά την ολοκλήρωση. Η αρχή δεν είναι δυνατόν να αποτιμηθεί πριν από την υλοποίηση και επανακατοίκηση. Μπορεί, όμως, να ενσωματωθεί από το στάδιο του σχεδιασμού σαν πρόβλεψη.

4. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η έρευνα επιβεβαιώνει ότι η αναβάθμιση ιστορικών συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας δεν είναι μόνο τεχνικό ή ενεργειακό ζήτημα. Η κατασκευαστική αποκατάσταση, η θερμική άνεση, η λειτουργική προσαρμογή, η αρχιτεκτονική ταυτότητα και η κοινωνική προστασία αποτελούν αλληλένδετες παραμέτρους. Η ποιότητα της επέμβασης εξαρτάται τόσο από το τελικό σχέδιο όσο και από τη διαδικασία λήψης των αποφάσεων, τη χρηματοδότηση, το ιδιοκτησιακό καθεστώς και τους όρους κατοίκησης μετά την ολοκλήρωση.

Στα Προσφυγικά, οι ουβαρές φθυρές και οι λειτουργικές ελλείψεις συνυπάρχουν με σημαντικές ποιότητες του αρχικού σχεδιασμού. Οι μεταγενέστερες επεμβάσεις των κατοίκων, παρότι επηρεάζουν τη μορφολογική συνοχή, αποκαλύπτουν πραγματικές ανάγκες που πρέπει να μεταφραστούν σε οργανωμένες και αρχιτεκτονικά συμβατές λύσεις.

Η εγκεκριμένη μελέτη αποτελεί κρίσιμη βάση για τη διάσωση και τη στατική και μορφολογική αποκατάσταση του συγκροτήματος. Η αξιολόγησή της βάσει των δέκα αρχών που ορίστηκαν στην παρούσα έρευνα δεν ακυρώνει αυτή τη συμβολή, αλλά προσδιορίζει πεδία στα οποία μπορεί να ενισχυθεί: ολοκληρωμένη

ενεργειακή στρατηγική, καθολική πρόσβαση, ενιαίος σχεδιασμός του υπαίθριου χώρου, συμμετοχή και προστασία των κατοίκων, σαφές χρηματοδοτικό πλαίσιο και μετακατοικητική παρακολούθηση.

Το αποτέλεσμα της εργασίας είναι, συνεπώς, ένα πλαίσιο κατευθύνσεων και όχι ολοκληρωμένη αρχιτεκτονική μελέτη εφαρμογής. Η περαιτέρω ανάπτυξή του απαιτεί στατική και ενεργειακή τεκμηρίωση, οικονομική και θεσμική ανάλυση και οργανωμένη συνεργασία με τους κατοίκους. Η πραγματική διατήρηση των Προσφυγικών θα κριθεί όχι μόνο από την αποκατάσταση της αρχικής τους εικόνας, αλλά από τη δυνατότητα να συνεχίσουν να λειτουργούν ως ασφαλής, προσιτός, προσβάσιμος και ζωντανός τόπος κατοίκησης.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Architects for Social Housing, 2016. West Kensington and Gibbs Green Estates: New Homes and Improvements without Demolition. Feasibility Study Report. <https://www.architectsforsocialhousing-design.co.uk/reports/west-kensington-and-gibbs-green-estates-new-homes-and-improvements-without-demolition/>
- DBLV Architecten, 2020. Nekkersput: Renovation and extension for social housing. Ghent. <https://dblvarchitecten.eu/nekkersput>
- European Commission, 2020. A Renovation Wave for Europe—Greening Our Buildings, Creating Jobs, Improving Lives, COM(2020) 662 final. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:52020DC0662>
- European Parliament and Council of the European Union, 2024. Directive (EU) 2024/1275 on the energy performance of buildings (recast). Official Journal of the European Union, L 2024/1275. <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj>
- Florczak Plan-Ing, x.x. Modernisierung der denkmalgeschützten Naumannsiedlung. https://www.plan-ing-koeln/Modernisierung-der-denkmalgeschuetzten-Naumannsiedlung_6953.aspx (ανάκτηση 23/07/2026).
- HTA Design, x.x. Sutton Estate. <https://www.hta.co.uk/place/sutton-estate> (ανάκτηση 23/07/2026).
- Myofa, N., 2023. Social housing policy in the metropolitan area of Athens during the period 1922–2012. Urban History, 50(2), 319–338. <https://doi.org/10.1017/S0963926821000791>
- OECD, 2020. Social Housing: A Key Part of Past and Future Housing Policy. Employment, Labour and Social Affairs

Ελένη Γιαννακούλια, Περιβαλλοντικός Σχεδιασμός και Ιστορικότητα των Κτιρίων του Ελληνικού Μοντερνισμού: Μελέτη της Περιβαλλοντικής Απόκρισης και Κατευθύνσεις Παρέμβασης στα Προσφυγικά της Λεωφόρου Αλεξάνδρας.

Policy Briefs. <https://www.oecd.org/social/social-housing-policy-brief-2020.pdf>
Passivistas, χ.χ., The Tavros Project.
<https://tavros.passivistas.com/en/the-tavros-project/>
(ανάκτηση 23/07/2026).
Αιτιολογική έκθεση Εγκεκριμένης Πολεοδομικής Μελέτης
με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019, Υδου Δήμου
Γράβαρη-Μπάριμπα, Μ. και Κωτσάκη, Α. (επιμ.), 2025. Τα
Προσφυγικά: Η αιωπηλή αρχιτεκτονική κληρονομιά στην
Ελλάδα. Αθήνα: Ευρασία.
Παπακώστας, Ι.Ν., 2022. Το συγκρουσιακό τοπίο στα
«ορφανά» της Λεωφόρου Αλεξάνδρας. Διδακτορική
διατριβή, Πάντειο Πανεπιστήμιο.
<https://www.didaktorika.gr/eadd/handle/10442/53358>
Τεύχος τεχνικής έκθεσης και υπολογιστικής τεκμηρίωσης
της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης για τα
Προσφυγικά της Λεωφόρου Αλεξάνδρας (Α/Α Πράξης
36956/20-05-2019). (2019) Υδου Δήμου Αθηναίων

Poster

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΚΟΤΗΤΑ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΜΟΝΤΕΡΝΙΣΜΟΥ: ΜΕΛΕΤΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΑΠΟΚΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ ΣΤΑ ΠΡΟΣΦΥΓΙΚΑ ΤΗΣ ΛΕΩΦΟΡΟΥ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ

Ελένη Γιαννακούλια¹, Κωνσταντίνος Σακτανάμης¹

¹Σχολή Εφαρμοσμένων Τεχνών
και Βιώσιμου Σχεδιασμού, Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο,
Πάροςδος Αριστοτέλους 18, 26335 Πάτρα
email: [elengianakoulia@gmail.com], [sakantamis.konstantinos@ac.eap.gr]

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η εργασία εξετάζει τις δυνατότητες περιβαλλοντικής, λειτουργικής και κοινωνικής αναβάθμισης ιστορικών συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας, με μελέτη περίπτωσης τα Προσφυγικά της Λεωφόρου Αλεξάνδρας. Η έρευνα συνδυάζει βιβλιογραφική και θεσμική διερεύνηση, συγκριτική ανάλυση πέντε ευρωπαϊκών παραδειγμάτων, ιστορική και αρχιτεκτονική τεκμηρίωση, επιτόπια παρατήρηση και ποιοτική μελέτη του φυσικού αερισμού και του ηλιασμού. Από τη σύγκριση προέκυψαν δέκα αρχές παρέμβασης. Η εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη παρουσιάζεται αρχικά ως προς το περιεχόμενο, τη στατική αποκατάσταση και τις μορφολογικές της κατευθύνσεις και στη συνέχεια αξιολογείται βάσει των αρχών αυτών. Η αξιολόγηση αναδεικνύει τόσο τη συμβολή της στη διάσωση του συγκροτήματος όσο και τις δυνατότητες ενίσχυσής της ως προς την ενεργειακή στρατηγική, τη λειτουργική προσαρμογή, την προσβασιμότητα, τον υπαίθριο χώρο, τη συμμετοχή και την κοινωνική συνέχεια. Το τελικό αποτέλεσμα είναι ένα τεκμηριωμένο πλαίσιο κατευθύνσεων και όχι μια ολοκληρωμένη μελέτη εφαρμογής.

ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ

Κύριος σκοπός της διπλωματικής εργασίας είναι η διαμόρφωση ενός ολοκληρωμένου πλαισίου αρχών για τη σύγχρονη επέμβαση στα Προσφυγικά της Λεωφόρου Αλεξάνδρας. Το πλαίσιο αυτό επιδιώκει να συνδυάσει τη διατήρηση της ιστορικής και αρχιτεκτονικής αξίας του συγκροτήματος με τη βελτίωση της περιβαλλοντικής του απόκρισης, της λειτουργικής επάρκειας, της προσβασιμότητας και της ποιότητας κατοίκησης.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η έρευνα ακολουθεί ποιοτική, συγκριτική προσέγγιση και βασίζεται στη μελέτη περίπτωσης. Συνδυάζει βιβλιογραφική και θεσμική έρευνα, συγκριτική ανάλυση πέντε παραδειγμάτων και επιτόπια μελέτη των Προσφυγικών.

Η ανάλυση των Προσφυγικών περιλαμβάνει την καταγραφή της υφιστάμενης κατάστασης, της τυπολογίας, της προσβασιμότητας και της περιβαλλοντικής απόκρισης. Η εγκεκριμένη μελέτη του 2019 αξιολογείται βάσει δέκα αρχών που προκύπτουν από τη θεωρητική και συγκριτική διερεύνηση.

Η κοινωνική διάσταση προσεγγίζεται μέσω βιβλιογραφίας, επιτόπιας παρατήρησης και αρχικής επαφής με τη Συνέλευση Κατελλημένων Προσφυγικών, χωρίς οργανωμένη συμμετοχική έρευνα.

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Η σύγκριση των πέντε ευρωπαϊκών παραδειγμάτων επιβεβαιώνει ότι δεν υπάρχει ένα ενιαίο πρότυπο ανακίνησης για την ενεργειακή αναβάθμιση συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας. Κάθε επέμβαση εξαρτάται από την ιστορική αξία, την κατασκευαστική κατάσταση, το ιδιοκτησιακό καθεστώς, τις ανάγκες των κατοίκων και το θεσμικό πλαίσιο. Παρά τις διαφορές τους, οι περιπτώσεις συγκλίνουν σε ένα σύνολο κοινών αρχών βάσει των οποίων θα αξιολογήσουμε την Εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη για τα προσφυγικά της Λ. Αλεξάνδρας.

Η επιτόπια καταγραφή έδειξε ότι οι μεταγενέστερες επεμβάσεις των κατοίκων δεν αποτελούν μόνο αλλοιώσεις της αρχικής μορφής. Φανερότερη ανάγκη για ηλιοπροστασία, περισσότερο εσωτερικό χώρο, άμεση σχέση των ισόγειων με τον υπαίθριο χώρο και συνολικές χρήσεις. Οι ανάγκες αυτές χρηματοδοτούνται ως πρόσθετο κριτήριο κατά την αξιολόγηση.

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΒΑΣΕΙ ΤΩΝ 10 ΑΡΧΩΝ ΠΟΥ ΟΡΙΣΤΗΚΑΝ ΣΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΕΡΕΥΝΑ

1. Προτεραιότητα στη διατήρηση πριν από την κατεδάφιση.

Η αρχή καλύπτεται, καθώς προβλέπεται επισκευή και επανέκδοση των οκτώ διατηρητέων κτιρίων.

2. Διατήρηση της κοινωνικής συνέχειας και αποτροπή του εκτοπισμού.

Απουσιάζει ολοκληρωμένο σχέδιο προστασίας, μετεγκατάστασης και επιστροφής των κατοίκων, καθώς και υποστήριξης των ιδιοκτητών.

3. Ουσιαστική συμμετοχή των κατοίκων.

Δεν τεκμηριώνεται οργανωμένη συμμετοχική διαδικασία ούτε η ενσωμάτωση των αναγκών των κατοίκων στη μελέτη.

4. Συνδυασμός κτιριακής, λειτουργικής και ενεργειακής αναβάθμισης.

Οι στατικές ενισχύσεις, η μόνωση των δομάτων και η αντικατάσταση κοφωμάτων αποτελούν θετικά βήματα, δεν συγκροτούν όμως ολοκληρωμένη στρατηγική θερμικής άνεσης. Δεν τεκμηριώνονται συνολικές λύσεις για τη θερινή ηλιοπροστασία, τον αερισμό και τα συστήματα θέρμανσης και ψύξης. Απαιτούνται μετρήσεις και ενεργειακές προσομοιώσεις για να προταθεί ένα οργανωμένο σύστημα ψύξης και θέρμανσης των διαμερισμάτων.

5. Σεισμός της αρχιτεκτονικής ταυτότητας χωρίς μορφολογική απομίμηση.

Η επανεισαγωγή των κύριων μορφολογικών χαρακτηριστικών και η διατήρηση επιλεγμένων τριγώνων των Δεκεμβριανών αξιολογούνται θετικά. Ωστόσο, η εκτεταμένη αντικατάσταση στοιχείων με μορφολογικά όμοια νέα χρειάζεται να σταθμιστεί σε σχέση με την αυθεντική υλικότητα. Οι αναγκαίες σύγχρονες προσθήκες μπορούν να είναι συμβατές αλλά αναγνωρίσιμες, ενώ ελεγχόμενες εσωτερικές προσαρμογές μπορούν να επιτρέπονται χωρίς να χάνεται η βασική λογική των δύο τυπολογιών.

6. Προσβασιμότητα και προσαρμογή στις μεταβαλλόμενες ανάγκες.

Οι υπερυψωμένες είσοδοι και η απουσία ανελκυστήρων δεν αντιμετωπίζονται συνολικά. Χρειάζεται διερεύνηση προσβάσιμων διαδρομών και ρυθμών, κυρίως στις νοτιότερες βόρειες πλευρές, καθώς και λύσεων κατακόρυφης κίνησης που δεν αλλοιώνουν τις κύριες όψεις. Παράλληλα, μέρος των κατοίκων πρέπει να σχεδιαστεί ως πλήρως προσβάσιμο, με επαρκή πλάτη κυκλοφορίας και κατάλληλους χώρους υγιεινής.



Κάτοψη Ισογείου Ποικιλοκατοικίας Θ με πρόταση βελτίωσης της προσβασιμότητας



Αξονομετρική απεικόνιση Ποικιλοκατοικίας Θ με πρόταση βελτίωσης της προσβασιμότητας

7. Αναβάθμιση των κοινόχρηστων και υπαίθριων χώρων.

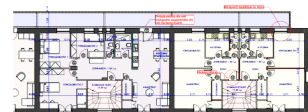
Η προοπτική απομάκρυνσης της υπαίθριας στάθμησης μέσω υπόγειου χώρου μπορεί να απελευθερώσει σημαντικές επιφάνειες. Η κτιριακή αποκατάσταση χρειάζεται να συνοδεύει δεσμευτικά με συνολικό σχεδιασμό του περιβάλλοντος χώρου. Απαραίτητη είναι επίσης η σαφής διαβάθμιση ιδιωτικού, ημιιδιωτικού και κοινόχρηστου χώρου, ώστε να οργανωθούν οι ανάγκες που σήμερα εκορδίζονται με αυθόρμητες οικειοποιήσεις.

8. Λύση των αποθέματος χωρίς υποβάθμιση της κατοίκησης.

Η διατήρηση της κοινωνικής κατοικίας είναι θετική, όμως απαιτούνται επιλεκτικές συνενώσεις και αναδιατάξεις για διαφορετικούς τύπους νοικοκυριών.



Τμήμα Κάτοψη τυπικού διαμερισματος τυπολογίας T1 με πρόταση συνένωσης των δύο διαμερισμάτων



Τμήμα Κάτοψη τυπικού διαμερισματος τυπολογίας T2 με πρόταση συνένωσης των δύο διαμερισμάτων

9. Ρεαλιστικό χρηματοδοτικό και θεσμικό πλαίσιο.

Η αρχή δεν μπορεί να αξιολογηθεί πλήρως λόγω έλλειψης επαρκών οικονομικών και θεσμικών στοιχείων.

10. Παρακολούθηση και αξιολόγηση μετά την ολοκλήρωση.

Δεν μπορεί ακόμη να αξιολογηθεί, αλλά πρέπει να προβλεφθεί ήδη από το στάδιο του σχεδιασμού.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η έρευνα δείχνει ότι η αναβάθμιση ιστορικών συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας απαιτεί μια ολιστική προσέγγιση που συνδυάζει τεχνικές, λειτουργικές, κοινωνικές και θεσμικές παρεμβάσεις. Η επιτυχία μιας επέμβασης εξαρτάται όχι μόνο από τον σχεδιασμό, αλλά και από τη διαδικασία λήψης αποφάσεων, τη χρηματοδότηση, το ιδιοκτησιακό καθεστώς και τη διασφάλιση της κατοίκησης. Στα Προσφυγικά της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, οι υφιστάμενες φθορές συνιστούν με σημαντικές ποιότητες του αρχικού σχεδιασμού, ενώ οι αυθαίρετες παρεμβάσεις των κατοίκων αναδεικνύουν πραγματικές λειτουργικές ανάγκες. Η εγκεκριμένη μελέτη αποτελεί ουσιαστική βάση για τη διάσωση και την αποκατάσταση του συγκροτήματος, ωστόσο η αξιολόγηση της ανέδειξε δυνατότητες περαιτέρω βελτίωσης, κυρίως ως προς την ενεργειακή αναβάθμιση, την προσβασιμότητα, τον σχεδιασμό του υπαίθριου χώρου και τη συμμετοχή των κατοίκων.

Η εργασία διαμορφώνει ένα πλαίσιο κατευθύνσεων για τον ανασχεδιασμό του συγκροτήματος και όχι μια ολοκληρωμένη μελέτη εφαρμογής. Η περαιτέρω ανάπτυξη του προβλεπόμενου εξειδικευμένου τεχνικού τεκμηρίωσης και ενεργητικού συνεργατισμού με τους κατοίκους, ώστε να διασφαλιστεί η μακροχρόνια και βιώσιμη διατήρηση των Προσφυγικών ως ζωντανού τόπου κατοίκησης.

1. Εισαγωγή

Η αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής και η ανάγκη περιορισμού των περιβαλλοντικών επιπτώσεων του δομημένου περιβάλλοντος έχουν αναδείξει την αναβάθμιση του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος σε βασική προτεραιότητα. Η μετάβαση προς ένα βιώσιμο πρότυπο ανάπτυξης δεν μπορεί να στηριχθεί αποκλειστικά στην κατασκευή νέων κτιρίων, καθώς μεγάλο μέρος του σημερινού αποθέματος θα εξακολουθήσει να χρησιμοποιείται τις επόμενες δεκαετίες. Η βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης, η προσαρμογή στις μεταβαλλόμενες κλιματικές συνθήκες και η εξασφάλιση ποιοτικών συνθηκών κατοίκησης αποτελούν, βασικές παραμέτρους του σύγχρονου περιβαλλοντικού σχεδιασμού.

Στην περίπτωση των συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας, η ανάγκη επέμβασης παρουσιάζει ιδιαίτερη πολυπλοκότητα. Πολλά από αυτά αντιμετωπίζουν σήμερα προβλήματα γήρανσης, κατασκευαστικής φθοράς, λειτουργικής απαξίωσης, ενεργειακής υστέρησης και περιορισμένης προσβασιμότητας. Παράλληλα, συνδέονται με την εξέλιξη της κοινωνικής και στεγαστικής πολιτικής, αποτελούν τόπους καθημερινής ζωής και συλλογικής μνήμης και συχνά κατοικούνται από ευάλωτες κοινωνικές ομάδες. Επομένως η αναβάθμισή τους δεν αποτελεί αποκλειστικά τεχνικό ζήτημα, αλλά προϋποθέτει τον συνδυασμό περιβαλλοντικών, αρχιτεκτονικών, κοινωνικών και θεσμικών παραμέτρων.

Ιδιαίτερη κατηγορία αποτελούν τα συγκροτήματα κοινωνικής κατοικίας του μοντέρνου κινήματος. Ο αρχικός σχεδιασμός τους στηρίχθηκε συχνά στον ορθολογικό προσανατολισμό, στον φυσικό φωτισμό και αερισμό, στην ελεύθερη διάταξη των κτιριακών όγκων και στην ύπαρξη κοινόχρηστων υπαίθριων χώρων. Σήμερα, ωστόσο, τα συγκροτήματα αυτά καλούνται να ανταποκριθούν σε νέες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης, θερμικής άνεσης, καθολικής προσβασιμότητας και λειτουργικής προσαρμογής, χωρίς να απολέσουν τα χαρακτηριστικά που συγκροτούν την αρχιτεκτονική και ιστορική τους ταυτότητα.

Η παρούσα διπλωματική εργασία εξετάζει τα παραπάνω ζητήματα με μελέτη περίπτωσης τα Προσφυγικά της Λεωφόρου Αλεξάνδρας. Το συγκρότημα αποτελεί χαρακτηριστικό δείγμα της οργανωμένης προσφυγικής κατοικίας του Μεσοπολέμου και σημαντικό έργο του ελληνικού μοντερνισμού. Η σημερινή του εικόνα χαρακτηρίζεται από εκτεταμένες

φθορές, μεταγενέστερες επεμβάσεις, σύνθετες κοινωνικές και ιδιοκτησιακές συνθήκες, αλλά και από σημαντικές ποιότητες του αρχικού σχεδιασμού.

Μέσα από τη διερεύνηση του ευρωπαϊκού πλαισίου, τη συγκριτική εξέταση παραδειγμάτων κοινωνικής κατοικίας και την ανάλυση της συγκεκριμένης μελέτης περίπτωσης, η εργασία επιδιώκει να διαμορφώσει ένα πλαίσιο αρχών για τη σύγχρονη επέμβαση στο συγκρότημα. Ο περιβαλλοντικός σχεδιασμός προσεγγίζεται με διευρυμένο τρόπο και περιλαμβάνει, πέρα από την ενεργειακή απόδοση, τον φυσικό αερισμό, τον ηλιασμό, τη θερινή ηλιοπροστασία, την προσβασιμότητα, τη λειτουργική οργάνωση των κατοικιών, την αναβάθμιση του υπαίθριου χώρου και την ανταπόκριση στις ανάγκες των κατοίκων.

1.1 Αντικείμενο της έρευνας

Αντικείμενο της έρευνας είναι η διερεύνηση των δυνατοτήτων περιβαλλοντικής, λειτουργικής και κοινωνικής αναβάθμισης ιστορικών συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας, με παράλληλη διατήρηση της αρχιτεκτονικής και ιστορικής τους ταυτότητας. Η εργασία εξετάζει τη σχέση ανάμεσα στη διατήρηση και στον μετασχηματισμό, αναζητώντας τρόπους με τους οποίους τα υφιστάμενα συγκροτήματα μπορούν να προσαρμοστούν στις σύγχρονες απαιτήσεις χωρίς να αλλοιώνονται τα βασικά χαρακτηριστικά τους.

Σε γενικό επίπεδο, εξετάζονται οι περιβαλλοντικές, τεχνικές, λειτουργικές και κοινωνικές προκλήσεις που αντιμετωπίζουν τα συγκροτήματα κοινωνικής κατοικίας στην Ευρώπη. Παράλληλα, διερευνώνται ζητήματα όπως η διατήρηση του υφιστάμενου αποθέματος, η συμμετοχή των κατοίκων, η αποτροπή του εκτοπισμού, η χρηματοδότηση των παρεμβάσεων, η ιδιοκτησία των κτιρίων, η διαδικασία λήψης αποφάσεων και το καθεστώς κατοίκησης μετά την ολοκλήρωση των έργων.

Σε ειδικότερο επίπεδο, η έρευνα επικεντρώνεται στα Προσφυγικά της Λεωφόρου Αλεξάνδρας. Μελετώνται η ιστορική και κοινωνική εξέλιξη του συγκροτήματος, η σχέση του με τον αστικό ιστό, οι αρχιτεκτονικές τυπολογίες, η οργάνωση των κατοικιών, τα κατασκευαστικά υλικά, οι φθορές, η προσβασιμότητα και η κατάσταση των κοινόχρηστων χώρων. Εξετάζονται επίσης βασικές παράμετροι της περιβαλλοντικής απόκρισης των κτιρίων, όπως ο προσανατολισμός, ο φυσικός αερισμός, ο ηλιασμός, η αλληλοσκίαση και η συμβολή της φύτευσης.

Ιδιαίτερη σημασία αποδίδεται στις μεταγενέστερες μεταβολές που έχουν πραγματοποιήσει οι κάτοικοι στις κατοικίες και στον υπαίθριο χώρο. Οι παρεμβάσεις αυτές επηρεάζουν τη μορφολογική συνοχή του συγκροτήματος, αλλά συγχρόνως αποκαλύπτουν λειτουργικές και κοινωνικές ανάγκες που δεν καλύπτονται επαρκώς από την αρχική τυπολογία ή από τη σημερινή κατάσταση των κτιρίων. Αποτελούν, επομένως, χρήσιμο στοιχείο για την κατανόηση του βιωμένου χώρου και για τη διατύπωση μελλοντικών κατευθύνσεων σχεδιασμού.

Τέλος, αντικείμενο της εργασίας αποτελεί η κριτική αξιολόγηση της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης για τα Προσφυγικά. Η αξιολόγηση πραγματοποιείται βάσει των αρχών που προκύπτουν από τη θεωρητική έρευνα και τη συγκριτική εξέταση των ευρωπαϊκών παραδειγμάτων. Ο ανασχεδιασμός δεν διατυπώνεται ως ολοκληρωμένη αρχιτεκτονική μελέτη εφαρμογής, αλλά ως τεκμηριωμένο πλαίσιο αρχών και κατευθύνσεων για μια μελλοντική επέμβαση.

1.2 Σκοπός και στόχοι της διπλωματικής εργασίας

Κύριος σκοπός της διπλωματικής εργασίας είναι η διαμόρφωση ενός ολοκληρωμένου πλαισίου αρχών για τη σύγχρονη επέμβαση στα Προσφυγικά της Λεωφόρου Αλεξάνδρας. Το πλαίσιο αυτό επιδιώκει να συνδυάσει τη διατήρηση της ιστορικής και αρχιτεκτονικής αξίας του συγκροτήματος με τη βελτίωση της περιβαλλοντικής του απόκρισης, της λειτουργικής επάρκειας, της προσβασιμότητας και της ποιότητας κατοίκησης.

Η αναβάθμιση δεν αντιμετωπίζεται ως απλή αποκατάσταση των φθορών ή ως μεμονωμένη ενεργειακή παρέμβαση, αλλά ως συνολικός ανασχεδιασμός της σχέσης μεταξύ κτιρίων, κατοικιών, κοινόχρηστων χώρων και κατοίκων.

Οι επιμέρους στόχοι της εργασίας είναι:

1. Η αναγνώριση των βασικών περιβαλλοντικών, τεχνικών, λειτουργικών και κοινωνικών προκλήσεων των υφιστάμενων συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας.
2. Η διερεύνηση της σχέσης ανάμεσα στην ενεργειακή αναβάθμιση, την κοινωνική προστασία και τη διατήρηση της νεότερης αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.
3. Η συγκριτική εξέταση ευρωπαϊκών παραδειγμάτων και η εξαγωγή αρχών και κριτηρίων παρέμβασης.

4. Η ιστορική, πολεοδομική, αρχιτεκτονική, κοινωνική και περιβαλλοντική ανάλυση των Προσφυγικών της Λεωφόρου Αλεξάνδρας.
5. Η αναγνώριση τόσο των προβλημάτων όσο και των θετικών χαρακτηριστικών του αρχικού σχεδιασμού του συγκροτήματος.
6. Η κριτική αξιολόγηση της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης βάσει των αρχών που προκύπτουν από τη θεωρητική και συγκριτική έρευνα.
7. Η διατύπωση κατευθύνσεων για μια επέμβαση που θα ανταποκρίνεται στις σύγχρονες περιβαλλοντικές και λειτουργικές απαιτήσεις, στις πραγματικές ανάγκες των κατοίκων και στον διατηρητέο χαρακτήρα του συγκροτήματος.

1.3 Ερευνητικά ερωτήματα

Η εργασία οργανώνεται γύρω από τα ακόλουθα ερευνητικά ερωτήματα:

1. Ποιες είναι οι βασικές περιβαλλοντικές, τεχνικές, λειτουργικές και κοινωνικές προκλήσεις που αντιμετωπίζουν σήμερα τα υφιστάμενα συγκροτήματα κοινωνικής κατοικίας στην Ευρώπη;
2. Με ποιους τρόπους μπορούν να αναβαθμιστούν τα υφιστάμενα συγκροτήματα κοινωνικής κατοικίας, ώστε να ανταποκρίνονται στις σύγχρονες απαιτήσεις βιωσιμότητας, προσβασιμότητας και λειτουργικής επάρκειας, χωρίς να αλλοιώνεται η αρχιτεκτονική και ιστορική τους ταυτότητα;
3. Με ποιον τρόπο μπορεί ο ανασχεδιασμός ενός υφιστάμενου συγκροτήματος κοινωνικής κατοικίας να ανταποκρίνεται στις πραγματικές ανάγκες των κατοίκων, βελτιώνοντας την ποιότητα ζωής και τη σχέση τους με τον ιδιωτικό και τον κοινόχρηστο χώρο;

Τα ερωτήματα αναπτύσσονται σταδιακά, από τη διερεύνηση του ευρωπαϊκού πλαισίου και των διεθνών παραδειγμάτων έως την εφαρμογή των συμπερασμάτων στην περίπτωση των Προσφυγικών της Λεωφόρου Αλεξάνδρας.

1.4 Μεθοδολογία έρευνας

Η εργασία ακολουθεί ποιοτική και συγκριτική ερευνητική προσέγγιση, με βασικό άξονα τη μελέτη περίπτωσης των Προσφυγικών της Λεωφόρου Αλεξάνδρας. Η έρευνα βασίστηκε σε βιβλιογραφική και θεσμική διερεύνηση, συγκριτική ανάλυση ευρωπαϊκών παραδειγμάτων, ιστορική και αρχιτεκτονική τεκμηρίωση, επιτόπια παρατήρηση, φωτογραφική καταγραφή και ποιοτική μελέτη της περιβαλλοντικής απόκρισης του συγκροτήματος.

Αρχικά εξετάστηκαν το ευρωπαϊκό και ελληνικό πλαίσιο για την ενεργειακή αναβάθμιση, την κοινωνική κατοικία και την προστασία της νεότερης αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Στη συνέχεια αναλύθηκαν συγκριτικά πέντε παραδείγματα επεμβάσεων σε συγκροτήματα κοινωνικής κατοικίας, με έμφαση στη διατήρηση των κτιρίων, στις τεχνικές και ενεργειακές παρεμβάσεις, στη συμμετοχή των κατοίκων, στην προσβασιμότητα, στη χρηματοδότηση, στην ιδιοκτησία και στο καθεστώς κατοίκησης μετά την επέμβαση. Από τη σύγκριση προέκυψαν αρχές και κριτήρια που χρησιμοποιήθηκαν για την αξιολόγηση της περίπτωσης των Προσφυγικών.

Η μελέτη του συγκροτήματος βασίστηκε σε βιβλιογραφικές και ιστορικές πηγές, θεσμικά έγγραφα, χαρτογραφικό υλικό, προσωπικό φωτογραφικό αρχείο και επιτόπια παρατήρηση. Εξετάστηκαν η πολεοδομική και αρχιτεκτονική οργάνωση, οι τυπολογίες των κατοικιών, τα υλικά, οι φθορές, η προσβασιμότητα, οι μεταγενέστερες επεμβάσεις και η κατάσταση των κοινόχρηστων χώρων. Η περιβαλλοντική απόκριση διερευνήθηκε μέσα από την ανάλυση του προσανατολισμού, του φυσικού αερισμού, του ηλιασμού, της αλληλοσκίασης, της φύτευσης και των κλιματικών συνθηκών της Αθήνας. Η προσέγγιση είναι κυρίως ποιοτική και διαγραμματική και δεν αποτελεί πλήρη ενεργειακή προσομοίωση ή τεχνική μελέτη εφαρμογής.

Στο πλαίσιο της επιτόπιας διερεύνησης πραγματοποιήθηκε επίσης αρχική επαφή με τη **Συνέλευση Κατειλημμένων Προσφυγικών**. Κατά τη συνάντηση έγινε συζήτηση σχετικά με τις συλλογικές δομές που έχουν αναπτυχθεί στο συγκρότημα, τις δραστηριότητες των κατοίκων και τη δράση τους στη γειτονιά. Η επαφή αυτή συνέβαλε στην καλύτερη κατανόηση της κοινωνικής διάστασης και του τρόπου με τον οποίο οι κάτοικοι οργανώνουν και χρησιμοποιούν τον χώρο.

Αρχικός στόχος ήταν η περαιτέρω ανάπτυξη της επικοινωνίας με τους κατοίκους και η συστηματικότερη διερεύνηση των αναγκών τους. Ωστόσο, λόγω των χρονικών περιορισμών της έρευνας, η επαφή παρέμεινε σε εισαγωγικό επίπεδο και δεν εξελίχθηκε σε οργανωμένη συμμετοχική διαδικασία, συνεντεύξεις ή έρευνα πεδίου. Για τον λόγο αυτό, οι ανάγκες των κατοίκων προσεγγίζονται κυρίως μέσα από την επιτόπια παρατήρηση, τη σχετική βιβλιογραφία, τη συγκεκριμένη συζήτηση και τις χωρικές μεταβολές που έχουν πραγματοποιηθεί στο συγκρότημα.

Τέλος, η εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη αξιολογείται με βάση τις αρχές που προέκυψαν από τη θεωρητική και συγκριτική ανάλυση. Τα αποτελέσματα της εργασίας δεν συγκροτούν ολοκληρωμένη μελέτη εφαρμογής, αλλά ένα πλαίσιο αρχών και κατευθύνσεων, το οποίο θα μπορούσε να αποτελέσει βάση για περαιτέρω αρχιτεκτονική, ενεργειακή, τεχνική και συμμετοχική διερεύνηση.

1.5 Δομή εργασίας

Η εργασία διαρθρώνεται σε δύο κύρια μέρη και επτά κεφάλαια.

Το **Κεφάλαιο 1** παρουσιάζει το αντικείμενο, τον σκοπό και τους στόχους, τα ερευνητικά ερωτήματα, τη μεθοδολογία και τη συνολική δομή της εργασίας.

Το **Κεφάλαιο 2** εξετάζει την επέμβαση και τον εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας στην Ευρώπη. Αναλύονται το πλαίσιο της ενεργειακής αναβάθμισης, οι σύγχρονες περιβαλλοντικές, τεχνικές και κοινωνικές προκλήσεις και τα ζητήματα διατήρησης και μετασχηματισμού του κτιριακού αποθέματος.

Το **Κεφάλαιο 3** παρουσιάζει πέντε παραδείγματα αναβάθμισης κοινωνικής κατοικίας. Μέσα από τη συγκριτική τους αξιολόγηση διατυπώνονται αρχές και κριτήρια παρέμβασης, τα οποία χρησιμοποιούνται στη συνέχεια για την εξέταση της μελέτης περίπτωσης.

Το **Κεφάλαιο 4** εξετάζει την ανάπτυξη του μοντέρνου κινήματος στην Ευρώπη και στην Ελλάδα, το κοινωνικοπολιτικό πλαίσιο δημιουργίας της προσφυγικής κατοικίας και την αναγνώριση των προσφυγικών συγκροτημάτων ως νεότερης πολιτιστικής κληρονομιάς.

Το **Κεφάλαιο 5** επικεντρώνεται στα Προσφυγικά της Λεωφόρου Αλεξάνδρας. Παρουσιάζονται η ιστορική και κοινωνική τους εξέλιξη, η σχέση τους με την ευρύτερη

περιοχή, οι αρχιτεκτονικές τυπολογίες, η υφιστάμενη κατάσταση και η περιβαλλοντική απόκριση των κτιρίων και των υπαίθριων χώρων.

Το **Κεφάλαιο 6** παρουσιάζει την εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη για το συγκρότημα και την αξιολογεί βάσει των αρχών που έχουν εξαχθεί από τα ευρωπαϊκά παραδείγματα. Μέσα από την αξιολόγηση αναγνωρίζονται τα θετικά στοιχεία, οι ελλείψεις και οι δυνατότητες συμπλήρωσης της προτεινόμενης επέμβασης.

Το **Κεφάλαιο 7** συνθέτει τα βασικά ευρήματα, απαντά στα ερευνητικά ερωτήματα και διατυπώνει τις τελικές κατευθύνσεις για μια περιβαλλοντικά υπεύθυνη, κοινωνικά δίκαιη και αρχιτεκτονικά συμβατή επέμβαση στα Προσφυγικά της Λεωφόρου Αλεξάνδρας.

Το **Κεφάλαιο 8** συμπληρώνει τα συμπεράσματα της εργασίας, επιχειρώντας μια συνολική αποτίμηση της ερευνητικής διαδικασίας. Εξετάζεται ο τρόπος με τον οποίο τα ερευνητικά ερωτήματα συνδέθηκαν με τη θεωρητική και εμπειρική διερεύνηση, καταγράφονται οι βασικές αδυναμίες και τα ζητήματα που παραμένουν ανοικτά και διατυπώνονται προτάσεις για μελλοντική έρευνα και για πιθανές εφαρμογές των αποτελεσμάτων.

2. Επέμβαση και εκσυγχρονισμός υφιστάμενων συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας στην Ευρώπη

2.1. Ενεργειακή αναβάθμιση και βιώσιμος εκσυγχρονισμός της κοινωνικής κατοικίας στο πλαίσιο της κλιματικής μετάβασης

Η ενεργειακή αναβάθμιση της κοινωνικής κατοικίας εντάσσεται πλέον σε ένα ευρύτερο πεδίο συζήτησης για την κλιματική μετάβαση, την κοινωνική δικαιοσύνη και την ποιότητα του κατοικημένου περιβάλλοντος. Δεν αφορά μόνο τη βελτίωση της ενεργειακής συμπεριφοράς των κτιρίων, αλλά συνδέεται με τον τρόπο με τον οποίο οι κοινωνίες διαχειρίζονται το υπάρχον κτιριακό τους απόθεμα, προστατεύουν ευάλωτες ομάδες και προσαρμόζουν τις πόλεις στις νέες περιβαλλοντικές και κοινωνικές απαιτήσεις. Η Agenda 2030 των Ηνωμένων Εθνών θέτει τη βιώσιμη ανάπτυξη ως ένα ολιστικό πλαίσιο που συνδυάζει την κοινωνική, οικονομική και περιβαλλοντική διάσταση της ανάπτυξης, δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση στην εξάλειψη της φτώχειας, στη βιώσιμη διαχείριση των πόρων και στην αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής (United Nations General Assembly, 2015, σ. 1–3). Για το αντικείμενο της παρούσας εργασίας, ιδιαίτερη σημασία έχουν ο Στόχος 7 για την πρόσβαση σε προσιτή και καθαρή ενέργεια, ο Στόχος 11 για βιώσιμες πόλεις και κοινότητες και ο Στόχος 13 για τη δράση για το κλίμα, καθώς οι τρεις αυτοί άξονες συναντώνται άμεσα στο ζήτημα της κατοικίας και της ενεργειακής της αναβάθμισης (United Nations General Assembly, 2015, σ. 14–27).

Σε ευρωπαϊκό επίπεδο, η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία μεταφέρει αυτή τη λογική σε ένα στρατηγικό σχέδιο μετάβασης προς μια οικονομία κλιματικά ουδέτερη, ανταγωνιστική και αποδοτική ως προς τη χρήση των πόρων. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή την παρουσιάζει ως νέα αναπτυξιακή στρατηγική της Ευρωπαϊκής Ένωσης, με στόχο την αποσύνδεση της οικονομικής ανάπτυξης από την εντατική χρήση πόρων και την υλοποίηση μιας μετάβασης που θα είναι κοινωνικά δίκαιη και χωρίς αποκλεισμούς (European Commission, 2019, σ. 2). Ο Ευρωπαϊκός Κλιματικός Νόμος καθιστά δεσμευτικό τον στόχο της κλιματικής ουδετερότητας έως το 2050 και προβλέπει μείωση των καθαρών εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου κατά τουλάχιστον 55% έως το 2030, σε σχέση με τα επίπεδα του 1990 (European Parliament & Council of the European Union, 2021, σ. 1–2). Στο ίδιο θεσμικό πλαίσιο, η Οδηγία (ΕΕ) 2024/1275 για την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων επαναφέρει το κτιριακό απόθεμα στο επίκεντρο της ευρωπαϊκής πολιτικής, συνδέοντας την αναθεώρηση της νομοθεσίας για τα κτίρια με την Ευρωπαϊκή

Πράσινη Συμφωνία, τη στρατηγική “Κύμα Ανακαινίσεων” και το New European Bauhaus (European Parliament & Council of the European Union, 2024, σ. 1–2). Η ίδια οδηγία διατυπώνει τον στόχο τα νέα κτίρια να είναι μηδενικών εκπομπών έως το 2030 και τα υφιστάμενα κτίρια να μετατραπούν σε κτίρια μηδενικών εκπομπών έως το 2050, γεγονός που αναδεικνύει τον κτιριακό τομέα ως κρίσιμο πεδίο της κλιματικής πολιτικής (European Parliament & Council of the European Union, 2024, σ. 4).

Η ανάγκη παρέμβασης στο υπάρχον κτιριακό απόθεμα γίνεται σαφής στη στρατηγική “Κύμα Ανακαινίσεων”. Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, περισσότερες από 220 εκατομμύρια κτιριακές μονάδες, δηλαδή περίπου το 85% του κτιριακού αποθέματος της Ευρωπαϊκής Ένωσης, είχαν κατασκευαστεί πριν από το 2001, ενώ το 85–95% των σημερινών κτιρίων αναμένεται να εξακολουθεί να υπάρχει το 2050 (European Commission, 2020, σ. 1). Τα περισσότερα από αυτά τα κτίρια δεν είναι ενεργειακά αποδοτικά, βασίζονται συχνά σε παλαιές τεχνολογίες και σε ορυκτά καύσιμα για θέρμανση και ψύξη, ενώ τα κτίρια συνολικά ευθύνονται για περίπου το 40% της ενεργειακής κατανάλωσης της ΕΕ και για το 36% των ενεργειακά σχετιζόμενων εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου (European Commission, 2020, σ. 1). Επομένως, η βιώσιμη μετάβαση του δομημένου περιβάλλοντος δεν μπορεί να στηριχθεί μόνο στη νέα κατασκευή. Αντίθετα, προϋποθέτει τη συστηματική αναβάθμιση του ήδη υπάρχοντος αποθέματος, το οποίο θα συνεχίσει να διαμορφώνει τις συνθήκες κατοίκησης για τις επόμενες δεκαετίες.

Η στρατηγική “Κύμα Ανακαινίσεων” δεν αντιμετωπίζει την ανακαίνιση ως άθροισμα επιμέρους τεχνικών παρεμβάσεων, αλλά ως ευρύτερη πολιτική μετάβασης. Η στρατηγική θέτει ως στόχο τον τουλάχιστον διπλασιασμό του ετήσιου ρυθμού ενεργειακής ανακαίνισης κατοικιών και μη οικιστικών κτιρίων έως το 2030 και την προώθηση βαθύτερων ενεργειακών ανακαινίσεων, με στόχο την ανακαίνιση 35 εκατομμυρίων κτιριακών μονάδων έως το 2030 (European Commission, 2020, σ. 3). Παράλληλα, διατυπώνει αρχές όπως η «ενεργειακή απόδοση πρώτα», η οικονομική προσιτότητα, η απανθρακοποίηση και η ενσωμάτωση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, η κυκλικότητα, τα υψηλά πρότυπα υγείας και περιβαλλοντικής ποιότητας, η προσβασιμότητα και ο σεβασμός της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς (European Commission, 2020, σ. 3–4). Με αυτόν τον τρόπο, η ανακαίνιση αποκτά πολλαπλό περιεχόμενο: μπορεί να μειώσει την

κατανάλωση ενέργειας και τις εκπομπές, αλλά ταυτόχρονα να συμβάλει σε πιο υγιή, προσβάσιμα και ανθεκτικά περιβάλλοντα κατοίκησης.

Η κοινωνική κατοικία αποτελεί πεδίο όπου αυτή η σύνδεση ανάμεσα στην ενεργειακή και την κοινωνική διάσταση γίνεται ιδιαίτερα έντονη. Σύμφωνα με τον Οργανισμό Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ, Organisation for Economic Co-operation and Development, OECD), η κοινωνική κατοικία αντιπροσωπεύει περίπου το 6% του συνολικού στεγαστικού αποθέματος στις χώρες του ΟΟΣΑ και της Ευρωπαϊκής Ένωσης, φιλοξενώντας περισσότερα από 28 εκατομμύρια νοικοκυριά. Ως μορφή στεγαστικής πολιτικής, η κοινωνική κατοικία διαφοροποιείται σημαντικά από χώρα σε χώρα ως προς τον ορισμό, την έκταση, τους φορείς παροχής και τις ομάδες στις οποίες απευθύνεται, παραμένει όμως κρίσιμο εργαλείο για την πρόσβαση σε προσιτή κατοικία (OECD, 2020, σ. 3). Στην περίπτωση του κοινωνικού αποθέματος, η αναβάθμιση χρειάζεται να σχεδιάζεται με τρόπο που να προστατεύει τους κατοίκους και να μη δημιουργεί νέους αποκλεισμούς. Ο ΟΟΣΑ επισημαίνει τον κίνδυνο της απομάκρυνσης χαμηλόμισθων ή ευάλωτων νοικοκυριών μετά από επενδύσεις βελτίωσης της ποιότητας κατοικίας, και τονίζει ότι οι πολιτικές ανακαίνισης πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τις ιδιαίτερες δυσκολίες αυτών των νοικοκυριών (OECD, 2020, σ. 21). Η αναβάθμιση της κοινωνικής κατοικίας, επομένως, οφείλει να βελτιώνει τις συνθήκες διαβίωσης χωρίς να ακυρώνει τον κοινωνικό χαρακτήρα της κατοικίας.

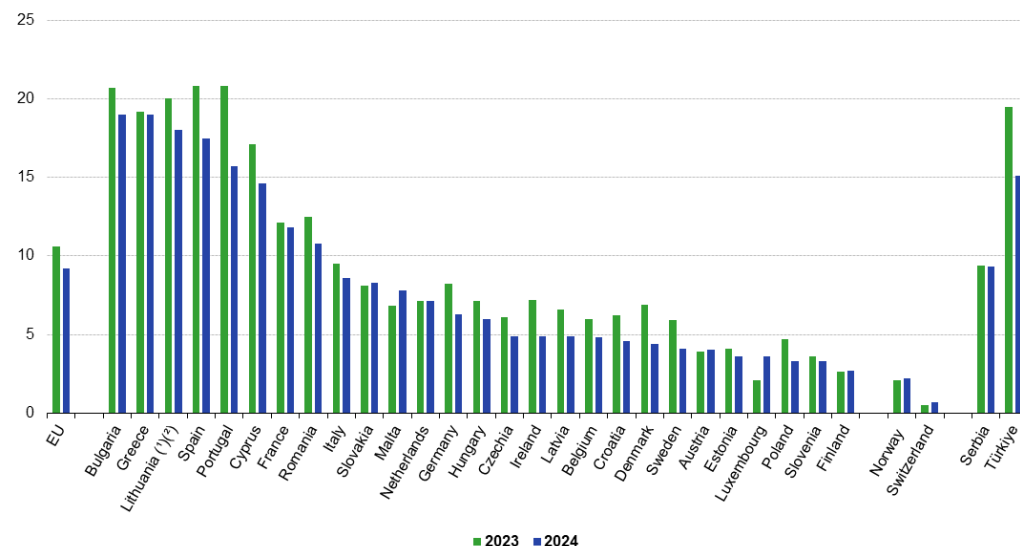
Η αναβάθμιση του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος συνδέεται, παράλληλα, με μία ακόμη σημαντική ευρωπαϊκή πρόκληση, την ενεργειακή φτώχεια. Οι Thomson, Bouzarovski και Snell ορίζουν την ενεργειακή φτώχεια ως την κατάσταση κατά την οποία ένα νοικοκυριό βιώνει ανεπαρκή επίπεδα βασικών ενεργειακών υπηρεσιών μέσα στην κατοικία, όπως θέρμανση, ψύξη, φωτισμό και χρήση οικιακών συσκευών (Thomson et al., 2017, σ. 879–880). Οι παράγοντες που τη διαμορφώνουν περιλαμβάνουν την προσιτότητα της ενέργειας, την ενεργειακή απόδοση του κτιρίου και του εξοπλισμού, τις ανάγκες του νοικοκυριού και τις καθημερινές πρακτικές χρήσης της ενέργειας (Thomson et al., 2017, σ. 880–882). Το φαινόμενο είναι πολυδιάστατο και δεν μπορεί να αποτυπωθεί επαρκώς με έναν μόνο δείκτη, καθώς απαιτείται συνδυασμός δεδομένων για τα αίτια, τις συνθήκες και τα αποτελέσματά του (Thomson et al., 2017, σ. 882–883). Για την κοινωνική κατοικία, αυτή η παρατήρηση είναι καθοριστική: η χαμηλή ενεργειακή κατανάλωση δεν σημαίνει

απαραίτητα ενεργειακή επάρκεια, αλλά μπορεί να κρύβει περιορισμό, στέρηση και υποβάθμιση της καθημερινής κατοίκησης.

Παρακάτω παρατίθενται κάποιοι στοιχεία της eurostat.

People living in households unable to keep their home adequately warm, 2023-2024

(%)



Note: ranked by the proportion of people living in households unable to keep their home adequately warm in 2024.

(*) 2024: Provisional.

(*) 2023: Break in time series.

Source: Eurostat (online data code: ilc_mdcs01)

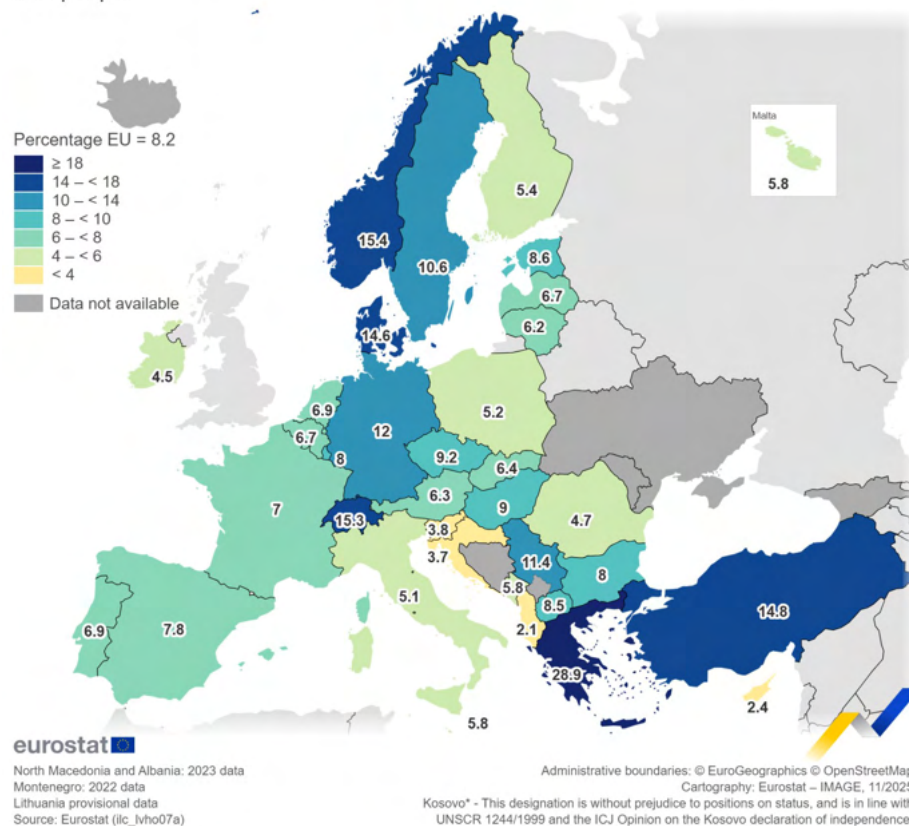
eurostat

Πίνακας 1: Πληθυσμός που αδυνατεί να διατηρήσει την κατοικία του επαρκώς θερμή, 2023–2024 Πηγή: Eurostat (2026, σ. 4)

Βάσει του πίνακα 1 της eurostat βλέπουμε πως το 2024, το 9,2% των ατόμων στην ΕΕ δεν είχαν την οικονομική δυνατότητα να καλύψουν τις ανάγκες θέρμανσης των κατοικιών τους. Τα χαμηλότερα ποσοστά καταγράφηκαν στη Φινλανδία (2,7%), στη Σλοβενία και στην Πολωνία (3,3%) και τα υψηλότερα ποσοστά καταγράφηκαν στη Βουλγαρία και στην Ελλάδα (19,0%). (Eurostat, 2026, σ. 4)

People living in households with housing cost overburden, 2024

% of people



Χάρτης 1: Πληθυσμός που ζει σε νοικοκυριά με υπερβολική επιβάρυνση κόστους στέγασης. Πηγή: Eurostat (2026, σ. 7)

Στον παραπάνω χάρτη της eurostat αποτυπώνεται για το έτος 2024 το ποσοστό υπερβολικής επιβάρυνσης του κόστους στέγασης στις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης βάσει του οποίου το 8,2% των ανθρώπων ζούσαν σε νοικοκυριά που δαπανούσαν το 40% ή περισσότερο του διαθέσιμου εισοδήματός τους για στέγαση. Η Ελλάδα κατέγραψε το υψηλότερο ποσοστό υπερφόρτωσης του κόστους στέγασης στο 28,9%. Αντίθετα, τα χαμηλότερα ποσοστά υπερφόρτωσης του κόστους στέγασης, κάτω από 4%, παρατηρήθηκαν στη Σλοβενία (3,8%), την Κροατία (3,7%) και την Κύπρο (2,4%). (Eurostat, 2026, σ. 7)

Οι Bouzarovski, Thomson και Cornelis στην ανάλυσή τους αναφέρουν πως η ενεργειακή φτώχεια δεν είναι μόνο αποτέλεσμα χαμηλού εισοδήματος, υψηλών τιμών ενέργειας και χαμηλής ενεργειακής απόδοσης, αλλά συνδέεται με ευρύτερες κοινωνικοτεχνικές συνθήκες, θεσμούς, πολιτικές και δυνατότητες συμμετοχής (Bouzarovski et al., 2021, σ.

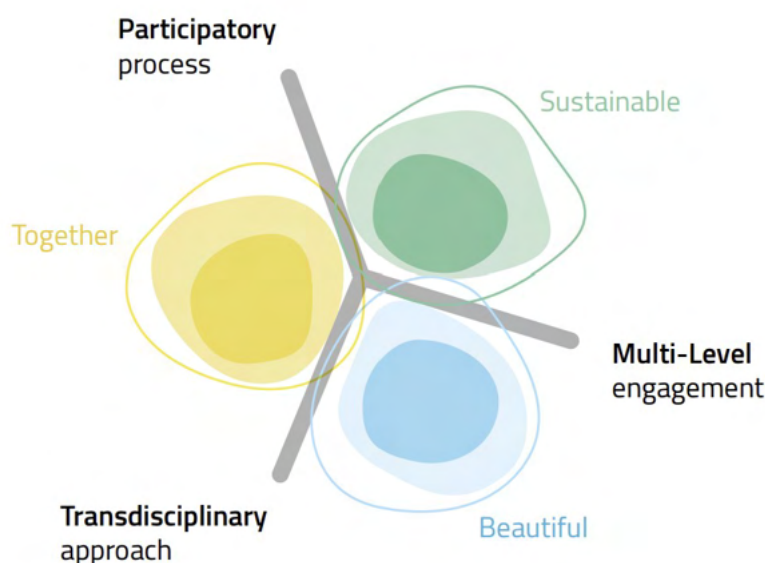
8). Οι ίδιοι αναφέρουν ότι η στρατηγική “Κύμα Ανακαινίσεων” αναμένεται να επηρεάσει σημαντικά την ανακαίνιση νυκοκυριών χαμηλού εισοδήματος και κοινωνικής κατοικίας, καθώς συνδέει την ενεργειακή απόδοση με την οικονομική προσιτότητα στον κτιριακό τομέα (Bouzarovski et al., 2021, σ. 8). Η ενεργειακή αναβάθμιση, συνεπώς, δεν μπορεί να αποτιμάται μόνο ως μέσο μείωσης εκπομπών, αλλά και ως εργαλείο κοινωνικής προστασίας.

Η Desvallées, εξετάζοντας παρεμβάσεις χαμηλού άνθρακα σε κοινωνική κατοικία στην Πορτογαλία και την Ισπανία, επισημαίνει ότι οι φορείς κοινωνικής κατοικίας έχουν τη δυνατότητα να συνδυάσουν την ενεργειακή απόδοση με την κοινωνική ένταξη, αλλά συναντούν οικονομικά, τεχνικά, θεσμικά και κοινωνικά εμπόδια (Desvallées, 2022, σ. 1). Ιδιαίτερα σημαντική είναι η παρατήρηση ότι σε συνθήκες ενεργειακής φτώχειας οι κάτοικοι μπορεί να καταναλώνουν λιγότερη ενέργεια από τα θεωρητικά μοντέλα, όχι επειδή κατοικούν σε αποδοτικά κτίρια, αλλά επειδή περιορίζουν τη χρήση θέρμανσης, φωτισμού, μαγειρέματος ή ζεστού νερού (Desvallées, 2022, σ. 1–2). Έτσι, η επιτυχία μιας αναβάθμισης κοινωνικής κατοικίας δεν πρέπει να κρίνεται μόνο από την προβλεπόμενη εξοικονόμηση, αλλά και από το αν βελτιώνει τη θερμική άνεση, την υγεία και την αξιοπρεπή καθημερινή κατοίκηση.

Σε αυτή τη διεύρυνση του νοήματος της πράσινης μετάβασης συμβάλλει και το “New European Bauhaus” (NEB). Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή το παρουσιάζει ως πρωτοβουλία που συνδέει την Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία με τη δημιουργία όμορφων, βιώσιμων και συμπεριληπτικών τόπων, προϊόντων και τρόπων ζωής (European Commission, 2021, σ. 2). Οι τρεις βασικές αξίες του είναι η βιωσιμότητα, η αισθητική/ποιότητα εμπειρίας και η συμπερίληψη, ενώ οι αρχές που το κατευθύνουν είναι ο συνδυασμός της παγκόσμιας και τοπικής διάστασης, η συμμετοχή και η διεπιστημονικότητα (European Commission, 2021, σ. 4–6). Το ενδιαφέρον του για την κοινωνική κατοικία βρίσκεται στο ότι μεταφέρει τη συζήτηση πέρα από την τεχνική ενεργειακή επέμβαση και την τοποθετεί στο επίπεδο της ποιότητας του κατοικημένου περιβάλλοντος, της προσβασιμότητας, της κοινωνικής συμμετοχής και της σχέσης των κατοίκων με τον τόπο τους.

Το “New European Bauhaus Compass” εξειδικεύει αυτή την κατεύθυνση σε πρακτικό πλαίσιο εφαρμογής. Περιγράφεται ως εργαλείο καθοδήγησης για φορείς λήψης αποφάσεων και σχεδιαστές έργων, βασισμένο σε τρεις αξίες “όμορφο, βιώσιμο και μαζί”, καθώς και σε τρεις αρχές εργασίας: συμμετοχική διαδικασία, πολυεπίπεδη εμπλοκή και

διεπιστημονική προσέγγιση (European Commission, 2022, σ. 3–6, 13–20). Το ίδιο κείμενο τονίζει ότι η πράσινη μετάβαση είναι ταυτόχρονα κοινωνική και πολιτισμική μετάβαση, καθώς η ποιότητα του περιβάλλοντος ζωής, η τέχνη και ο πολιτισμός επηρεάζουν τον τρόπο με τον οποίο οι άνθρωποι αντιλαμβάνονται και αποδέχονται την αλλαγή (European Commission, 2022, σ. 3). Για συγκροτήματα κοινωνικής ή προσφυγικής κατοικίας, μια τέτοια προσέγγιση είναι ιδιαίτερα χρήσιμη, καθώς τα κτίρια αυτά δεν είναι μόνο ενεργειακά κελύφη. Είναι και τόποι μνήμης, κοινωνικών σχέσεων και καθημερινής ζωής.



Διάγραμμα 1: Διαγραμματική απεικόνιση των τριών αξιών και των τριών αρχών του New European Bauhaus Compass. Πηγή: European Commission, 2022, σ. 2

Στην Ελλάδα, η ανάγκη ενεργειακής αναβάθμισης συναντά ένα ιδιαίτερο στεγαστικό και θεσμικό περιβάλλον. Το Εθνικό Σχέδιο για την Ενέργεια και το Κλίμα (ΕΣΕΚ) αποτελεί βασικό άξονα της χώρας για την ενεργειακή μετάβαση και την επίτευξη κλιματικής ουδετερότητας έως το 2050 (ΥΠΕΝ, 2023, σ. 11). Στον τομέα των κατοικιών προβλέπονται στόχοι για ενεργειακή αναβάθμιση, εξοικονόμηση ενέργειας, εκτεταμένες αναβαθμίσεις και μείωση της μέσης κατανάλωσης ενέργειας ανά τετραγωνικό μέτρο (ΥΠΕΝ, 2023, σ. 118).

ΕΣΕΚ (Απρ. 2023)	2021	ΕΣΕΚ 2019	Κεντρικό σενάριο					
	(εκτίμηση)	για το 2030	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Τομέας Κατοικιών								
Ετήσιο ποσοστό κατοικιών που αναβαθμίζονται ενεργειακά	0.8%	1.0%	1.0%	1.4%	1.7%	1.5%	1.6%	1.7%
Μέσο ποσοστό εξοικονόμησης λόγω ενεργ. αναβάθμισης	34%	70%	49%	76%	69%	61%	51%	37%
% συνόλου κατοικιών με εκτεταμένη ενεργ. αναβάθμιση	7.0%	16.0%	12.0%	19.0%	25.0%	31.0%	37.0%	43.0%
Μέση κατανάλωση ενέργειας κατοικιών ανά τετρ. μέτρο (kWh/τμ)	135	131	128	112	101	98	94	90
% συνόλου κατοικιών με αντλίες θερμότητας για θέρμανση	8.0%	7.0%	12.0%	17.0%	34.0%	53.0%	71.0%	91.0%

Πίνακας 2: Στόχοι του ΕΣΕΚ για τον κτιριακό τομέα έως του 2050, Πηγή: ΥΠΕΝ, 2023, σ. 118

Το ίδιο κείμενο αναγνωρίζει την ενεργειακή ένδεια ως σημαντικό πρόβλημα με οικονομικές, κοινωνικές, υγειονομικές και περιβαλλοντικές προεκτάσεις, ιδιαίτερα μετά το 2011, και διατηρεί τον στόχο μείωσής της κατά 50% το 2025 και κατά 75% το 2030 σε σχέση με το 2016 (ΥΠΕΝ, 2023, σ. 126). Παράλληλα, η ελληνική Μακροπρόθεσμη Στρατηγική Ανακαίνισης του κτιριακού αποθέματος θέτει ως στόχο τη μετατροπή του δημόσιου και ιδιωτικού κτιριακού αποθέματος σε δυναμικό υψηλής ενεργειακής απόδοσης και απαλλαγμένο από ανθρακούχες εκπομπές έως το 2050, με έμφαση στην οικονομικά αποδοτική μετατροπή των υφιστάμενων κτιρίων σε κτίρια σχεδόν μηδενικής κατανάλωσης ενέργειας (ΥΠΕΝ, 2021, σ. 11325–11326). Το ελληνικό πλαίσιο, επομένως, αναγνωρίζει το υπάρχον απόθεμα ως βασικό πεδίο εφαρμογής της ενεργειακής και κλιματικής πολιτικής. Ωστόσο, για την κοινωνική κατοικία, η ενεργειακή πολιτική από μόνη της δεν επαρκεί για να εξηγήσει το πρόβλημα.

Η κοινωνική κατοικία στην Ελλάδα έχει ακολουθήσει διαφορετική ιστορική διαδρομή από πολλές χώρες της Βόρειας και Δυτικής Ευρώπης. Η Myofa χαρακτηρίζει το ελληνικό μοντέλο κοινωνικής κατοικίας ως ιδιαίτερη περίπτωση, καθώς η κυρίαρχη μορφή πρόσβασης στην κατοικία ήταν η ιδιοκατοίκηση και όχι η μίσθωση, ενώ η Ελλάδα δεν ανέπτυξε κοινωνικό ενοικιαζόμενο τομέα (Myofa, 2023, σ. 319–320). Η κοινωνική κατοικία στην Αθήνα αναπτύχθηκε κυρίως για την αποκατάσταση συγκεκριμένων ομάδων, όπως πρόσφυγες, εσωτερικοί μετανάστες, εργαζόμενοι και κάτοικοι ανεπαρκών κατοικιών, δηλαδή ως απάντηση σε επείγουσες ανάγκες και όχι ως μόνιμη, οργανωμένη

στεγαστική πολιτική (Myofa, 2023, σ. 320, 334). Η ίδια πηγή επισημαίνει ότι μετά την κατάργηση φορέων όπως ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ) και η Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομήσεως Οικισμού και Στεγάσεως (ΔΕ.Π.Ο.Σ) δεν υπήρχαν πλέον δημόσιοι φορείς για τη στέγαση πολιτών χαμηλού εισοδήματος, με αποτέλεσμα οι ανάγκες ευάλωτων ομάδων να αντιμετωπίζονται κυρίως με έκτακτες ή προσωρινές λύσεις (Myofa, 2023, σ. 333).

Η σημερινή στεγαστική κρίση επαναφέρει τη στεγαστική πολιτική στο επίκεντρο, χωρίς όμως να αναιρεί αυτές τις ιστορικές αδυναμίες. Οι Maloutas και Siatitsa επισημαίνουν ότι η στεγαστική κρίση στην Ελλάδα συνδέεται με την αύξηση τιμών και ενοικίων, την άνοδο του στεγαστικού και ενεργειακού κόστους, την επενδυτικοποίηση της κατοικίας και τη μειωμένη πρόσβαση των χαμηλότερων εισοδημάτων σε προσιτή στέγαση (Maloutas & Siatitsa, 2025, σ. 5). Παράλληλα, τονίζουν ότι η κοινωνική στεγαστική πολιτική στην Ελλάδα υπήρξε ιστορικά ανεπαρκής, κυρίως έμμεση και οικονομικού χαρακτήρα, με έμφαση στην πρόσβαση στην ιδιοκατοίκηση και στην ενίσχυση της οικοδομικής δραστηριότητας (Maloutas & Siatitsa, 2025, σ. 15–16). Επίσης παρατηρούν ότι η πρόσφατη πολιτική παραμένει σε μεγάλο βαθμό επιδοματική, αποσπασματική και προσανατολισμένη στη στήριξη της ζήτησης (Maloutas & Siatitsa, 2025, σ. 16).

Η Εθνική Στρατηγική για τη Στεγαστική Πολιτική 2026–2035 δείχνει ότι το ζήτημα της στέγασης επανέρχεται πλέον στο πεδίο του δημόσιου σχεδιασμού. Το κείμενο της στρατηγικής αναγνωρίζει ότι το στεγαστικό ζήτημα στην Ελλάδα επιβαρύνεται από την ανισορροπία προσφοράς και ζήτησης, την παλαιότητα μεγάλου μέρους του οικιστικού αποθέματος, τη χαμηλή αξιοποίηση κενών κατοικιών, την άνοδο των τιμών πώλησης και μίσθωσης, την πίεση από τη βραχυχρόνια μίσθωση, τις ενεργειακές απαιτήσεις και τη σχεδόν ανύπαρκτη κοινωνική κατοικία (Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, 2026, σ. 7). Στο σχέδιο υλοποίησης αναφέρονται μέτρα για την ενίσχυση της προσφοράς κατοικιών, τη στήριξη των νοικοκυριών, την ανάπτυξη εργαλείων κοινωνικής και προσιτής κατοικίας και την αναβάθμιση του υφιστάμενου αποθέματος (Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, 2026, σ. 106). Η αναφορά αυτή είναι σημαντική, γιατί συνδέει τη στεγαστική πολιτική με την επαναχρησιμοποίηση και αναβάθμιση του υπάρχοντος αποθέματος, και όχι μόνο με τη νέα κατασκευή ή την οικονομική ενίσχυση της ζήτησης.

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι η ενεργειακή αναβάθμιση της κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα δεν μπορεί να αντιμετωπιστεί ως μεμονωμένη τεχνική παρέμβαση στο κέλυφος. Αποτελεί ταυτόχρονα περιβαλλοντική στρατηγική, στεγαστική πολιτική, κοινωνική παρέμβαση και ζήτημα διαχείρισης ενός ιστορικά φορτισμένου κτιριακού αποθέματος. Ειδικά στην περίπτωση υφιστάμενων συγκροτημάτων κοινωνικής ή προσφυγικής κατοικίας, η αναβάθμιση οφείλει να συνδυάζει την απανθρακοποίηση και την ενεργειακή απόδοση με την προστασία των κατοίκων, την αντιμετώπιση της ενεργειακής φτώχειας, τη βελτίωση της ποιότητας κατοίκησης και τον σεβασμό της ιστορικής και αρχιτεκτονικής αξίας. Υπό αυτή την έννοια, ο βιώσιμος εκσυγχρονισμός δεν πρέπει να ταυτίζεται μόνο με την απλή τεχνική ανακαίνιση, αντίθετα πρέπει να συγκροτεί έναν ολοκληρωμένο περιβαλλοντικό και κοινωνικό ανασχεδιασμό που αξιοποιεί το υπάρχον απόθεμα, μειώνει τις ανισότητες και διατηρεί τη συνέχεια των τόπων κατοίκησης.

2.2 Σύγχρονες προκλήσεις των συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας

2.2.1 Γήρανση, λειτουργική και κατασκευαστική απαξίωση του κτιριακού αποθέματος

Η γήρανση του κτιριακού αποθέματος αποτελεί βασική πρόκληση για τον ανασχεδιασμό των συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας, καθώς πολλά από τα υφιστάμενα κτίρια έχουν κατασκευαστεί σύμφωνα με παλαιότερες λειτουργικές, τεχνικές και ενεργειακές απαιτήσεις (Turecki et al., 2022, σ. 1· Di Ruocco, 2024, σ. 1). Σε ευρωπαϊκό επίπεδο, το ζήτημα αυτό εντάσσεται σε ένα ευρύτερο πρόβλημα παλαιότητας του κτιριακού αποθέματος, καθώς περίπου τα δύο τρίτα, δηλαδή το 65%, των ευρωπαϊκών κτιρίων έχουν κατασκευαστεί πριν από το 1980 (Bean et al., 2019, σ. 4). Παράλληλα, η κοινωνική κατοικία αποτελεί σημαντικό τμήμα του ευρωπαϊκού οικιστικού αποθέματος, καθώς το απόθεμα κοινωνικής μίσθωσης περιλαμβάνει σχεδόν 28 εκατομμύρια κατοικίες και αντιστοιχεί κατά μέσο όρο στο 6% του συνολικού οικιστικού αποθέματος στην Ε.Ε. (OECD, 2024, σ. 1). Ωστόσο, η κοινωνική κατοικία δεν αποτελεί ενιαία κατηγορία σε όλες τις χώρες, καθώς παρουσιάζονται σημαντικές διαφορές ως προς το καθεστώς κατοίκησης, το μέγεθος του τομέα και τους φορείς παροχής της (OECD, 2024, σ. 1). Το ζήτημα της γήρανσης δεν αφορά επομένως μόνο τη χρονολογία κατασκευής, αλλά και τις λειτουργικές, τεχνικές και ενεργειακές ανεπάρκειες που παρουσιάζει μέρος του υφιστάμενου αποθέματος (Turecki et al., 2022, σ. 1· Di Ruocco, 2024, σ. 1).

Οι Turecki et al. εξετάζουν μοντερνιστικά συγκροτήματα κατοικίας που κατασκευάστηκαν στο Szczecin κατά την περίοδο 1918–1925 και στο Białystok κατά την περίοδο 1950–1990. Σύμφωνα με τους συγγραφείς, τα κτίρια αυτά παρουσιάζουν σήμερα ανεπάρκειες σε λειτουργικό, αισθητικό, τεχνικό και περιβαλλοντικό επίπεδο και δεν ανταποκρίνονται στα σύγχρονα πρότυπα ενεργειακής απόδοσης. Παράλληλα, η ανακαίνισή τους πρέπει να περιλαμβάνει μέτρα εξοικονόμησης ενέργειας, αξιοποίηση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και βελτίωση της ποιότητας των κατοικιών, λαμβάνοντας υπόψη την αρχιτεκτονική και πολιτιστική αξία ορισμένων κτιρίων (Turecki et al., 2022, σ. 1). Αντίστοιχα, ο Di Ruocco επισημαίνει ότι το ιταλικό αποθέμα δημόσιας κοινωνικής κατοικίας αναπτύχθηκε κυρίως από τη δεκαετία του 1950 έως τη δεκαετία του 1980 και ότι τα πρώτα συγκροτήματα πλησιάζουν πλέον στο τέλος του κύκλου ζωής τους, με αποτέλεσμα να χρειάζονται επείγουσα και εντατική ανακαίνιση. Οι απαιτούμενες παρεμβάσεις περιλαμβάνουν τη δομική, λειτουργική και ενεργειακή αναβάθμιση, καθώς και την αναβάθμιση των κτιριακών εγκαταστάσεων. Ο συγγραφέας επισημαίνει επίσης ότι οι παρεμβάσεις ανακαίνισης είναι προτιμότερες από την ολοκληρωτική κατεδάφιση και ανακατασκευή, οι οποίες μπορούν να προκαλέσουν σημαντικές διαχειριστικές και κοινωνικές επιπτώσεις (Di Ruocco, 2024, σ. 1).

Στην περίπτωση του συγκροτήματος San Siro στο Μιλάνο, τα κτίρια παρουσιάζουν φυσικές φθορές, οι οποίες αποδίδονται κυρίως στην έλλειψη οικονομικών επενδύσεων και στην περιορισμένη συντήρηση. Συγκεκριμένα, περίπου 350 κατοικίες έχουν επιφάνεια μικρότερη από το περιφερειακά καθορισμένο όριο των 28 τ.μ. Παράλληλα, περίπου 700 κατοικίες χρειάζονται εργασίες συντήρησης και τροποποιήσεις στις κατόψεις. Λόγω της ανεπαρκούς και ασυντήρητης κατάστασής τους, δεν μπορούν να διατεθούν προς κατοίκηση (Lucchi & Delera, 2020, σ. 8).

Συνεπώς, η γήρανση και η απαξίωση του κτιριακού αποθέματος κοινωνικής κατοικίας δεν περιορίζονται στις επιμέρους κατασκευαστικές φθορές. Οι περιπτώσεις που εξετάστηκαν αναδεικνύουν την ανάγκη συνδυασμένης αντιμετώπισης της δομικής κατάστασης, της λειτουργικής οργάνωσης, της ενεργειακής απόδοσης και των κτιριακών εγκαταστάσεων, με στόχο τη βελτίωση της ποιότητας των κατοικιών και τη διατήρηση του υφιστάμενου αποθέματος.

2.2.2 Κοινωνικές και δημογραφικές μεταβολές

Ο OECD επισημαίνει ότι η κοινωνική κατοικία συγκεντρώνει σε αυξανόμενο βαθμό νοικοκυριά χαμηλού εισοδήματος και ευάλωτους ενοίκους, γεγονός που μπορεί να ενισχύσει τη χωρική συγκέντρωση της φτώχειας και των κοινωνικών μειονεκτημάτων. Παράλληλα, τονίζει ότι οι παρεμβάσεις ανακαίνισης πρέπει να αποφεύγουν τον εκτοπισμό των κατοίκων χαμηλού εισοδήματος (OECD, 2020, σ. 3).

Η ηλικιακή σύνθεση αποτελεί επίσης χαρακτηριστικό του πληθυσμού της κοινωνικής κατοικίας. Στη Γαλλία, το 2022, 4,6 εκατομμύρια νοικοκυριά κοινωνικής κατοικίας αντιστοιχούσαν σε 10,5 εκατομμύρια άτομα, ενώ στα μισά νοικοκυριά το πρόσωπο αναφοράς ήταν άνω των 53 ετών (Seilles, 2025).

Στο Drewitz της Γερμανίας, μετά την επανένωση, η αποχώρηση κατοίκων της μεσαίας τάξης συνοδεύτηκε από την εγκατάσταση οικογενειών χαμηλότερου εισοδήματος, μεταναστών από χώρες του πρώην ανατολικού μπλοκ και ληπτών κοινωνικών επιδομάτων (Busà, 2025, σ. 1186). Το 2019 οι κάτοικοι με μεταναστευτικό υπόβαθρο αποτελούσαν το 21,7% του πληθυσμού της συνοικίας, έναντι 14,1% στο σύνολο της πόλης, ενώ καταγράφονταν περισσότερες από είκοσι εθνοτικές ομάδες. Δράσεις του προγράμματος Soziale Stadt υποστήριζαν την ένταξη νεοεισερχόμενων κατοίκων και την αντιμετώπιση της κοινωνικής απομόνωσης, ενώ το σχολείο της συνοικίας και το κοινοτικό κέντρο Oskar ενίσχυαν την τοπική κοινωνική υποδομή (Busà, 2025, σσ. 1194–1197).

Η περίπτωση του Woodberry Down στο Λονδίνο δείχνει ότι η ανάπλαση μπορεί να επηρεάσει το καθεστώς κατοίκησης. Έως το τέλος της πέμπτης φάσης προβλέπεται καθαρή απώλεια περίπου 190 κατοικιών κοινωνικού ενοικίου σε σχέση με την κατάσταση πριν από την ανάπλαση. Οι νέες κατοικίες κοινωνικού ενοικίου ανήκουν σε στεγαστικό φορέα, με υψηλότερα ενοίκια και χωρίς την ασφάλεια των προηγούμενων δημοτικών μισθώσεων. Επιπλέον, οι μέσες αποζημιώσεις των ιδιοκτητών κάλυπταν λιγότερο από το 30% του κόστους συμμετοχής σε μια νέα κατοικία αντίστοιχου μεγέθους (Busà & Lees, 2025, σ. 506).

Επομένως, οι κοινωνικές και δημογραφικές μεταβολές αποτελούν πρόκληση για τον ανασχεδιασμό των συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας, επειδή απαιτούν κατοικίες και κοινόχρηστους χώρους που να ανταποκρίνονται σε ευάλωτους πληθυσμούς, ηλικιωμένους κατοίκους και πολυπολιτισμικές κοινότητες. Κατά τον ανασχεδιασμό χρειάζεται να δοθεί

έμφαση στην ικανοποίηση αναγκών κοινωνικής υποστήριξης και να εξασφαλισθούν μηχανισμοί προστασίας των κατοίκων από τον εκτοπισμό.

2.2.3 Ενεργειακή και περιβαλλοντική υστέρηση

Η ενεργειακή και περιβαλλοντική υστέρηση αποτελεί βασική πρόκληση για τον ανασχεδιασμό των συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας, καθώς τα υφιστάμενα κτίρια καλούνται να ανταποκριθούν σε αυξημένες απαιτήσεις εξοικονόμησης ενέργειας, μείωσης εκπομπών και βελτίωσης της θερμικής άνεσης. Σε ευρωπαϊκό επίπεδο, το ζήτημα συνδέεται με τη γενικότερη κατάσταση του κτιριακού αποθέματος, καθώς το 85% των κτιρίων της Ε.Ε. έχει ανεγερθεί πριν από το 2000, το 75% παρουσιάζει χαμηλή ενεργειακή απόδοση και ο ετήσιος ρυθμός ενεργειακής ανακαίνισης παραμένει περίπου στο 1%. Παράλληλα, τα κτίρια καταναλώνουν περίπου το 40% της ενέργειας στην Ε.Ε., ενώ στις κατοικίες περίπου το 80% της κατανάλωσης αφορά τη θέρμανση, την ψύξη και το ζεστό νερό χρήσης. Η αναθεωρημένη Οδηγία για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτιρίων επιδιώκει ένα πλήρως απανθρακοποιημένο κτιριακό απόθεμα έως το 2050 και δίνει έμφαση στην αύξηση του ρυθμού ανακαίνισης, ιδιαίτερα των κτιρίων με τη χαμηλότερη ενεργειακή απόδοση (European Commission, n.d.).

Η κοινωνική κατοικία αποκτά ιδιαίτερη σημασία μέσα σε αυτό το πλαίσιο, επειδή η ενεργειακή της υστέρηση συνδέεται με την παλαιότητα του αποθέματος και την οικονομική ευαλωτότητα των κατοίκων. Η Desvallées, εξετάζοντας τους φορείς κοινωνικής κατοικίας στις μητροπολιτικές περιοχές της Βαρκελώνης και του Πόρτο, καταγράφει τον συνδυασμό ενεργειακά παρωχημένων κτιρίων, νοικοκυριών χαμηλού εισοδήματος και οικονομικών, τεχνικών, θεσμικών και κοινωνικών εμποδίων στην ανακαίνιση. Στην Ισπανία και την Πορτογαλία, περίπου το 70% του οικιστικού αποθέματος κατασκευάστηκε πριν από τους πρώτους κανονισμούς περιορισμού της ενεργειακής ζήτησης, ενώ μεγάλο μέρος αυτού του αποθέματος δεν διαθέτει θερμομόνωση, κεντρική θέρμανση ή συστήματα ψύξης. Τα μεγάλα συγκροτήματα κοινωνικής κατοικίας κατασκευάστηκαν κυρίως από τη δεκαετία του 1940 έως τη δεκαετία του 1980 και παρουσιάζουν προβλήματα που συνδέονται με τη χαμηλή ενεργειακή απόδοση και τις κατασκευαστικές παθολογίες. Στο Lagarteiro του Πόρτο, για παράδειγμα, καταγράφονται θερμογέφυρες, υγρασία, απουσία μόνωσης και φθαρμένα κουφώματα (Desvallées, 2022, σ. 1–2).

Ωστόσο, η ενεργειακή υστέρηση στην κοινωνική κατοικία δεν αποτυπώνεται πάντοτε στους δείκτες κατανάλωσης. Η Desvallées αναλύει το φαινόμενο του «prebound effect», κατά το οποίο τα νοικοκυριά καταναλώνουν λιγότερη ενέργεια από αυτή που προβλέπουν τα τυποποιημένα μοντέλα, εξαιτίας τόσο της απόκλισης των μοντέλων από τις πραγματικές συνθήκες όσο και της ενεργειακής στέρησης των κατοίκων. Επομένως, η χαμηλή κατανάλωση δεν πρέπει να ερμηνεύεται αυτόματα ως ενεργειακή αποδοτικότητα, καθώς μπορεί να συνδέεται με ανεπαρκή θερμική άνεση και περιορισμό βασικών ενεργειακών υπηρεσιών, όπως το μαγείρεμα, ο φωτισμός και το ζεστό νερό χρήσης (Desvallées, 2022, σ. 1–3).

Οι αξιολογήσεις πιλοτικών έργων και οι πρακτικές των φορέων κοινωνικής κατοικίας στη Νότια Ευρώπη στρέφονται κυρίως προς παθητικές στρατηγικές, όπως η βελτίωση του κελύφους, η θερμική προστασία, ο ηλιακός έλεγχος και ο φυσικός νυχτερινός αερισμός. Αντίθετα, η εγκατάσταση συστημάτων παραγωγής ανανεώσιμης ενέργειας αντιμετωπίζεται με μεγαλύτερη επιφύλαξη, επειδή στα νοικοκυριά χαμηλής κατανάλωσης η ανάκτηση του αρχικού κόστους μέσω της εξοικονόμησης ενέργειας είναι εξαιρετικά δύσκολη. Για τον λόγο αυτό, η πηγή υπογραμμίζει τη σημασία της καταγραφής της πραγματικής κατανάλωσης πριν και μετά την ανακαίνιση και της συνεργασίας με τους κατοίκους για την κατανόηση των ενεργειακών τους πρακτικών (Desvallées, 2022, σ. 3, 9).

Το παράδειγμα του Drewitz στη Γερμανία δείχνει ότι η ενεργειακή αναβάθμιση μπορεί να συνδυαστεί με δημόσιο έλεγχο, πολυεπίπεδη χρηματοδότηση και περιορισμό των αναγκαστικών μετακινήσεων. Στα κτίρια που ανήκουν στη δημοτική εταιρεία ProPotsdam, η αναβάθμιση περιλαμβάνει θερμομόνωση όψεων, υπογείων και κλιμακοστασίων, αντικατάσταση κουφωμάτων και αναβάθμιση των συστημάτων θέρμανσης, με προβλεπόμενη μείωση των εκπομπών CO₂ κατά 87% έως το 2050. Η ProPotsdam κατείχε περισσότερες από τις μισές κατοικίες του Drewitz, ενώ η σταδιακή εφαρμογή, η χρηματοδότηση από ευρωπαϊκά, ομοσπονδιακά, περιφερειακά και δημοτικά προγράμματα και η διατήρηση της πλειονότητας των ανακαινισμένων κατοικιών σε επίπεδα κοινωνικού ενοικίου συνέβαλαν στη συγκράτηση των υφιστάμενων κατοίκων (Busà, 2025, σ. 1179, 1186, 1189–1190, 1198).

Συνεπώς, η ενεργειακή και περιβαλλοντική υστέρηση των συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας αποτελεί σύνθετη πρόκληση ανασχεδιασμού. Δεν αφορά μόνο το ανεπαρκές

κέλυφος ή τις παλαιές εγκαταστάσεις, αλλά και τη σχέση ανάμεσα στην ενεργειακή απόδοση, τις πραγματικές συνθήκες άνεσης, την ενεργειακή φτώχεια, το κόστος των παρεμβάσεων, τις εκπομπές CO₂ και την προστασία των κατοίκων.

2.2.4 Προσβασιμότητα και καθολικός σχεδιασμός

Η προσβασιμότητα στα συγκροτήματα κατοικίας αφορά τόσο το κτιριακό έργο και τον περιβάλλοντα χώρο του όσο και τους υπαίθριους δημόσιους κοινόχρηστους χώρους (ΥΠΕΝ, 2021, άρθρα 1–2). Στο ελληνικό θεσμικό πλαίσιο, οι Τεχνικές Προδιαγραφές Μελέτης Προσβασιμότητας εφαρμόζονται σε κάθε νέο κτιριακό έργο, σε κάθε υφιστάμενο κτίριο που προσαρμόζεται ώστε να καταστεί προσβάσιμο, καθώς και στον σχεδιασμό και τη διαμόρφωση υπαίθριων δημόσιων κοινόχρηστων χώρων στο αστικό περιβάλλον (ΥΠΕΝ, 2021, άρθρο 1). Η μελέτη προσβασιμότητας κτιριακού έργου περιλαμβάνει την επίλυση των λειτουργικών, τεχνικών και μορφολογικών ζητημάτων του έργου, ώστε να διασφαλίζεται η οριζόντια και κατακόρυφη, ανεμπόδιστη, αυτόνομη και ασφαλής διακίνηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων (ΥΠΕΝ, 2021, άρθρο 3).

Η ανάγκη προσαρμογής των υφιστάμενων κτιρίων αποτυπώνεται χαρακτηριστικά στα μεταπολεμικά πολυκατοικιακά συγκροτήματα που εξετάζουν οι Turecki et al. στην Πολωνία (Turecki et al., 2022, σ. 4). Οι συγγραφείς αναφέρουν στενά κλιμακοστάσια με στοιχειώδη διαμόρφωση και ακατάλληλους χρωματισμούς, καθώς και ορισμένα πενταώροφα κτίρια που κατασκευάστηκαν χωρίς ανελκυστήρες (Turecki et al., 2022, σ. 4). Επισημαίνουν επίσης ότι πολλοί από τους σημερινούς κατοίκους είναι ηλικιωμένοι και αντιμετωπίζουν δυσκολίες ακόμη και στη βάδιση σε επίπεδο έδαφος, με αποτέλεσμα οι κατοικίες πάνω από το ισόγειο να περιορίζουν σημαντικά την καθημερινή τους ζωή (Turecki et al., 2022, σ. 4). Προβλήματα πρόσβασης καταγράφονται ακόμη για μητέρες με παιδικά καρότσια, ενώ οι μικροί κήποι των ισόγειων κατοικιών, παρότι θα μπορούσαν να εξυπηρετούν άτομα με αναπηρία ή οικογένειες με μικρά παιδιά, είναι προσβάσιμοι μόνο μέσω σκαλοπατιών, επειδή η στάθμη του ισόγειου βρίσκεται συνήθως περισσότερο από ένα μέτρο πάνω από το έδαφος (Turecki et al., 2022, σ. 4).

Η αποκατάσταση των συγκροτημάτων μαζικής κατοικίας απαιτεί, σύμφωνα με τους Milovanović et al., πολυκλιμακωτή προσέγγιση, από την περιφερειακή κλίμακα της πόλης έως τη μονάδα κατοικίας και τον χώρο δραστηριότητας του χρήστη (Milovanović et al., 2022, σ. 3). Στην περίπτωση του Aerodrom στα Σκόπια, οι συγγραφείς αναφέρουν ότι ο

αρχικός σχεδιασμός προέβλεπε εσωτερικούς πεζοδρόμους, μικρούς κήπους, οργανωμένο πράσινο και εκτεταμένους ανοιχτούς χώρους, επιδιώκοντας τη σύνδεση του δομημένου με τον αδόμητο χώρο και την προσέγγιση του συγκροτήματος στην ανθρώπινη κλίμακα (Milovanović et al., 2022, σ. 10). Ωστόσο, τα κέντρα γειτονιάς και οι δημόσιοι χώροι δεν απέκτησαν το σύνολο των χρήσεων που προβλέπονταν, ενώ οι μεγάλοι ανοιχτοί χώροι δεν διαμορφώθηκαν πλήρως σύμφωνα με το αρχικό σχέδιο (Milovanović et al., 2022, σ. 10). Οι ανοιχτοί δημόσιοι χώροι, οι εσωτερικοί πεζοδρόμοι, οι μικροί αστικοί θύλακες, τα πεζοδρόμια, οι μικροί ιδιωτικοί κήποι και οι παιδικές χαρές αναγνωρίζονται ως ιδιαίτερα σημαντικά χαρακτηριστικά του συγκροτήματος, με τους ανοιχτούς χώρους να αποτελούν το ισχυρότερο ενδεχομένως πεδίο χωρικής και προγραμματικής αποκατάστασής του (Milovanović et al., 2022, σ. 16).

Η διάσταση της προσβασιμότητας συνδέεται και με τη γήρανση του πληθυσμού, καθώς ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας ορίζει ως φιλική προς τους ηλικιωμένους την πόλη που προσαρμόζει τις δομές και τις υπηρεσίες της, ώστε να είναι προσβάσιμες και συμπεριληπτικές για ανθρώπους με διαφορετικές ανάγκες και ικανότητες (World Health Organization, 2007, σ. 1). Το σχετικό πλαίσιο εξετάζει οκτώ πεδία της αστικής ζωής, μεταξύ των οποίων τους εξωτερικούς χώρους και τα κτίρια, τις μεταφορές, την κατοικία και την κοινωνική συμμετοχή (World Health Organization, 2007, σ. 1).

Με βάση τις παραπάνω πηγές, ο ανασχεδιασμός των συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας χρειάζεται να αντιμετωπίζει την προσβασιμότητα σε διαφορετικές χωρικές κλίμακες: από τον περιβάλλοντα χώρο, την είσοδο και την οριζόντια και κατακόρυφη κυκλοφορία του κτιρίου έως τους πεζοδρόμους, τα πεζοδρόμια, τους κοινόχρηστους χώρους, τις παιδικές χαρές και το πράσινο

2.3 Ζητήματα διατήρησης και αναβάθμισης

2.3.1 Η κοινωνική κατοικία ως νεότερη πολιτιστική κληρονομιά

Η κοινωνική κατοικία μπορεί να προσεγγιστεί όχι μόνο ως κτιριακό απόθεμα, αλλά και ως υλικό τεκμήριο κοινωνικής πολιτικής, αρχιτεκτονικής και αστικής ιστορίας (While & Pendlebury, 2025, σ. 734–735· Myofa, 2023, σ. 319–320, 333–334). Στο πλαίσιο της παρούσας εργασίας, η έρευνα εστιάζει ιδιαίτερα στα συγκροτήματα κοινωνικής κατοικίας του μοντερνισμού. Η Tostões επισημαίνει ότι το Μοντέρνο Κίνημα δεν αποτελεί απλώς ένα μορφολογικό ύφος, αλλά ένα διαρκές αρχιτεκτονικό εγχείρημα, το οποίο συνέδεσε

την τεχνολογία, τη χωρική μορφή και την κοινωνική δέσμευση με την πίστη στην πρόοδο, τη λειτουργικότητα και την ευελιξία της χρήσης (Tostões, 2018, σ. 17).

Η αναγνώριση της αρχιτεκτονικής του 20ού αιώνα ως πολιτιστικής κληρονομιάς παρουσιάζει ιδιαίτερες δυσκολίες, καθώς πολλά έργα δεν έχουν ακόμη ενταχθεί στην ιστορία και την κριτική της αρχιτεκτονικής, ενώ η τεχνική τους ευπάθεια και η λειτουργική τους απαξίωση δημιουργούν πρόσθετες προκλήσεις διατήρησης. Ως αποτέλεσμα, αξιόλογα παραδείγματα της πρόσφατης αρχιτεκτονικής κινδυνεύουν να χαθούν προτού αναγνωριστεί επαρκώς η σημασία τους (Tostões, 2018, σ. 19). Η σχετική συζήτηση συνδέεται και με τη διατήρηση και επανάχρηση των κτιρίων του Μοντέρνου Κινήματος, καθώς η DOCOMOMO αναγνωρίζει τον καινοτόμο χαρακτήρα τους μέσα από τις κοινωνικές, τεχνικές και αισθητικές διαστάσεις τους (Tostões, 2018, σ. 33).

Στην περίπτωση της κοινωνικής κατοικίας, η αξία της κληρονομιάς δεν περιορίζεται στην αρχιτεκτονική μορφή, αλλά περιλαμβάνει κοινωνικές και πολιτικές διαστάσεις. Οι While και Pendlebury, εξετάζοντας τη μοντερνιστική κοινωνική κατοικία στην Αγγλία, συνδέουν την προστασία της μεταπολεμικής δημόσιας κατοικίας με τη διατήρηση της υλικής και συμβολικής κληρονομιάς του κράτους πρόνοιας, μιας περιόδου κατά την οποία η κοινωνική κατοικία και οι δημόσιες υποδομές αποτέλεσαν βασικό πεδίο αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής καινοτομίας (While & Pendlebury, 2025, σ. 734–735). Παράλληλα, επισημαίνουν ότι οι αποτυχίες ορισμένων συγκροτημάτων επιβαρύνθηκαν από τη μακροχρόνια μείωση της κρατικής υποστήριξης, την ανεπαρκή συντήρηση και τις πολιτικές ενίσχυσης της ιδιοκατοίκησης (While & Pendlebury, 2025, σ. 735). Οι μεταγενέστερες στρατηγικές αναγέννησης περιλάμβαναν συχνά κατεδαφίσεις, ανακατασκευές και αναδιαμορφώσεις που οδήγησαν στην αντικατάσταση σχετικά ασφαλούς και οικονομικά προσιτής ενοικιαζόμενης κατοικίας από ιδιωτική κατοικία (While & Pendlebury, 2025, σ. 739).

Η έννοια της νεότερης πολιτιστικής κληρονομιάς χρειάζεται, επομένως, να περιλαμβάνει και τις αξίες που αποδίδουν στα κτίρια όσοι τα χρησιμοποιούν ή τα διαχειρίζονται. Οι Fouseki και Cassar ορίζουν τις αξίες της κληρονομιάς ως τα νοήματα και τις σημασίες που αποδίδονται στα παραδοσιακά ή ιστορικά κτίρια από τους χρήστες και τους διαχειριστές τους, συμπεριλαμβάνοντας αισθητικές, ιστορικές, κοινωνικές και άλλες αξίες (Fouseki & Cassar, 2014, σ. 95). Υποστηρίζουν επίσης ότι, στις επεμβάσεις ενεργειακής αναβάθμισης, το ερώτημα δεν πρέπει να αφορά μόνο τις παρεμβάσεις που θα βελτιώσουν

την ενεργειακή απόδοση, αλλά και το τι σημαίνει το κτίριο για όσους το χρησιμοποιούν και ποιες επεμβάσεις μπορούν να συνυπάρξουν αρμονικά με αυτά τα νοήματα (Fouseki & Cassar, 2014, σ. 97).

Στο ελληνικό πλαίσιο, η κοινωνική κατοικία δεν συγκροτήθηκε ως μόνιμη και οργανωμένη πολιτική κοινωνικής ενοικίασης, αλλά αναπτύχθηκε κυρίως για την αντιμετώπιση επείγουσών και περιστασιακών στεγαστικών αναγκών συγκεκριμένων πληθυσμιακών ομάδων (Myofa, 2023, σ. 319–320). Η Myofa επισημαίνει ότι στην Ελλάδα ο όρος κοινωνική κατοικία περιλαμβάνει ιστορικά την προσφυγική, τη λαϊκή και την εργατική κατοικία, ενώ το ελληνικό μοντέλο χαρακτηρίζεται από την απουσία κοινωνικής κατοικίας προς ενοικίαση και από την παραχώρηση των κατοικιών στους δικαιούχους με καθεστώς ιδιοκατοίκησης (Myofa, 2023, σ. 320). Από τον Μεσοπόλεμο έως το 2004, το Υπουργείο Πρόνοιας, ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας και η Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης κατασκεύασαν συνολικά 19.299 κατοικίες στη μητροπολιτική Αθήνα. Οι κατοικίες προορίζονταν για πρόσφυγες και εσωτερικούς μετανάστες που ζούσαν σε παραπήγματα, εργαζομένους του ιδιωτικού τομέα και κατοίκους παλαιότερων συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας (Myofa, 2023, σ. 333–334). Η καταγραφή αυτή τεκμηριώνει την παρουσία της δημόσιας παραγωγής κατοικίας στην κοινωνική και αστική ιστορία της Αθήνας.

Η ελληνική μεθοδολογική βιβλιογραφία αναγνωρίζει ότι στα κτίρια με ιστορική και αρχιτεκτονική αξία μπορούν να περιλαμβάνονται τόσο κτίρια του Μεσοπολέμου όσο και νεότερα κτίρια του Μοντέρνου Κινήματος, όταν αποτελούν αναγνωρίσιμα σημεία των πόλεων ή των οικισμών, εντάσσονται στην αρχιτεκτονική τους κληρονομιά και συνδέονται στενά με την ιστορία του τόπου (Ε.Ε.Τ.Α.Α., 2011, σ. 1). Στον ίδιο οδηγό, η ιστορική αξία, η αξία αυθεντικότητας, η αξία μνήμης και η αξία τοποσήμου αναφέρονται ως ουσιώδεις παράμετροι αξιολόγησης, οι οποίες αποτελούν υπόβαθρο για τις αποφάσεις συντήρησης, αποκατάστασης και επανάχρησης και για τον καθορισμό του αποδεκτού βαθμού μεταβολής ενός κτιρίου (Ε.Ε.Τ.Α.Α., 2011, σ. 3). Με βάση τις παραμέτρους αυτές, ένα συγκρότημα κοινωνικής κατοικίας μπορεί να αξιολογείται όχι μόνο ως κτιριακό κέλυφος, αλλά και ως φορέας ιστορικών πληροφοριών, συλλογικής μνήμης και σχέσης με τον αστικό ιστό (Ε.Ε.Τ.Α.Α., 2011, σ. 3). Η διατήρηση δεν αποκλείει την αποκατάσταση και την επανάχρηση, αλλά προϋποθέτει ιστορική, αρχιτεκτονική και κατασκευαστική τεκμηρίωση, περιορισμό των μεταβολών και σεβασμό των αυθεντικών

και ιστορικών χαρακτηριστικών του κτιρίου (Ε.Ε.Τ.Α.Α., 2011, σ. 3–5). Αντίστοιχα, η μελέτη των Kanetaki et al. για την ιστορική κοινωνική κατοικία στη Μεσόγειο δείχνει ότι η ενεργειακή αναβάθμιση μπορεί να συνδυαστεί με τη διατήρηση της αρχιτεκτονικής αυθεντικότητας και της ταυτότητας της κοινότητας, μέσα από ένα μεθοδολογικό πλαίσιο που συνδυάζει ιστορική ανάλυση, αποτίμηση της ενεργειακής κατανάλωσης και τεχνική και περιβαλλοντική αξιολόγηση (Kanetaki et al., 2025, σ. 1, 29–30).

2.3.2 Διατήρηση, κατεδάφιση ή μετασχηματισμός;

Ο προβληματισμός γύρω από τη διατήρηση, την κατεδάφιση ή τον μετασχηματισμό των συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας δεν αφορά μόνο την τεχνική κατάσταση των κτιρίων, αλλά και το ποια στοιχεία πρέπει να διασωθούν, ποια μπορούν να μεταβληθούν και με ποιους όρους μπορεί να πραγματοποιηθεί μια επέμβαση χωρίς να ακυρωθούν οι κοινωνικές, ιστορικές, αρχιτεκτονικές και περιβαλλοντικές αξίες του συγκροτήματος. Οι Crawford et al. αναφέρουν ότι η κατεδάφιση κατοικιών αποτελεί ένα από τα πιο συγκρουσιακά ζητήματα της αστικής αναγέννησης, καθώς οι αποφάσεις για κατεδάφιση ή ανακαίνιση λαμβάνονται συχνά από ειδικούς και φορείς ανάπτυξης χωρίς την επαρκή εμπλοκή των κατοίκων. Στο ίδιο σημείο επισημαίνουν ότι το ίδιο κτιριακό απόθεμα γίνεται αντιληπτό από ορισμένους ως υποβαθμισμένο και ανθυγιεινό περιβάλλον, ενώ από άλλους ως κατοικία και κοινότητα με δυνατότητες ανακαίνισης. Για τον λόγο αυτό, η απόφαση δεν θεωρείται «ξεκάθαρη», αλλά απαιτεί την αξιολόγηση τεχνικών και οικονομικών δεδομένων σε συνδυασμό με την ουσιαστική συμμετοχή των κατοίκων (Crawford et al., 2014, σ. 6). Στα συμπεράσματα της έκθεσης αναφέρεται ότι η ανακατασκευή υφιστάμενων κτιρίων αποτελεί τον αποτελεσματικότερο τρόπο μείωσης των αποβλήτων, επειδή αποφεύγονται τα απόβλητα κατεδάφισης και περιορίζεται η ανάγκη χρήσης νέων υλικών, με αντίστοιχη μείωση του κόστους διάθεσης, ανακύκλωσης και προμήθειας υλικών (Crawford et al., 2014, σ. 64).

Οι López-Mesa et al. αναλύουν κτίρια κοινωνικής κατοικίας με πολιτιστική αξία στη Σαραγόσα, τα οποία ανήκουν σε συγκροτήματα της περιόδου 1945–1969 που έχουν χαρακτηριστεί ως αστικές περιοχές ενδιαφέροντος. Το βασικό πρόβλημα που εξετάζουν είναι η αντικρουόμενη αντιμετώπιση ανάμεσα στην ενεργειακή αναβάθμιση και στη διατήρηση της ενιαίας εικόνας των συγκροτημάτων. Για τον λόγο αυτό, συγκρίνουν δύο στρατηγικές: τη στρατηγική διατήρησης των όψεων, στο πλαίσιο της οποίας οι επεμβάσεις στις εμφανείς πλινθόκτιστες όψεις περιορίζονται, και τη στρατηγική κατά την

οποία εφαρμόζεται εξωτερική θερμομόνωση σε ολόκληρο το κέλυφος (López-Mesa et al., 2020, σ. 2–4). Τα αποτελέσματα της ίδιας μελέτης δείχνουν ότι η στρατηγική εξωτερικής θερμομόνωσης παρουσιάζει καλύτερη επίδοση ως προς την ενεργειακή χρήση, τις εκπομπές και τη σχέση κόστους–αποτελεσματικότητας. Συγκεκριμένα, επιτυγχάνει συνολική μείωση των εκπομπών CO₂ κατά 69%–79% και μείωση της ενέργειας θέρμανσης κατά 75%–97% σε σχέση με τα αρχικά κτίρια, ενώ είναι η μόνη στρατηγική που μπορεί να οδηγήσει τα κτίρια σε επίπεδο σχεδόν μηδενικής κατανάλωσης ενέργειας (López-Mesa et al., 2020, σ. 16–17).

Με βάση τα παραπάνω, ο προβληματισμός γύρω από τη διατήρηση, την κατεδάφιση ή τον μετασχηματισμό των συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας δεν αφορά μόνο την τεχνική κατάσταση των κτιρίων, αλλά και το ποια στοιχεία πρέπει να διασωθούν, ποια μπορούν να μεταβληθούν και με ποιους όρους μπορεί να πραγματοποιηθεί μια επέμβαση χωρίς να ακυρωθούν οι κοινωνικές, ιστορικές, αρχιτεκτονικές και περιβαλλοντικές αξίες του εκάστοτε συγκροτήματος

2.3.3 Περιορισμοί και οι δυνατότητες της επέμβασης

Η επέμβαση σε συγκροτήματα κοινωνικής κατοικίας δεν καθορίζεται αποκλειστικά από το θεσμικό καθεστώς προστασίας τους, αλλά συνδέεται επίσης με τα υλικά και τα κατασκευαστικά τους συστήματα, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του κτιρίου, τις απαιτήσεις της χρήσης και τις ανάγκες των κατοίκων. Η Tostões επισημαίνει ότι η επέμβαση στην αρχιτεκτονική κληρονομιά του μοντερνισμού απαιτεί ολοκληρωμένη γνώση των υλικών, των κατασκευαστικών τεχνικών και των δομικών συστημάτων, καθώς η ανάλυση και η διάγνωση του κτιρίου επιτρέπουν τον προσδιορισμό των κατάλληλων στρατηγικών επέμβασης. Παράλληλα, αναφέρει ότι τα εννοιολογικά, μορφολογικά και λειτουργικά χαρακτηριστικά της μοντέρνας αρχιτεκτονικής απαιτούν ειδικά προσαρμοσμένα κριτήρια και όχι γενικευμένες λύσεις αντιμετώπισης (Tostões, 2018, σ. 18–19).

Σε επίπεδο μεθοδολογίας, η Ελληνική Εταιρεία Τοπικής Ανάπτυξης και Αυτοδιοίκησης επισημαίνει ότι οι αξίες που αναγνωρίζονται σε ένα κτίριο καθορίζουν τον ανεκτό βαθμό των μεταβολών του. Η επιλογή της χρήσης και του βαθμού επέμβασης πρέπει να προκύπτει από τα χαρακτηριστικά του κτιρίου, τις παραμέτρους του τόπου και τα οικονομικά δεδομένα. Ως βασικές αρχές τίθενται οι μικρότερες δυνατές αλλαγές στο κέλυφος, στα κατασκευαστικά στοιχεία και στο άμεσο περιβάλλον, καθώς και η

διατήρηση όσο το δυνατόν περισσότερων αυθεντικών στοιχείων και του ιστορικού χαρακτήρα του κτιρίου (Ε.Ε.Τ.Α.Α., 2011, σ. 3, 5).

Στα κατοικημένα συγκροτήματα κοινωνικής κατοικίας, η παρουσία των κατοίκων δημιουργεί πρόσθετες απαιτήσεις κατά τον σχεδιασμό και την εκτέλεση των εργασιών. Στην περίπτωση του San Siro στο Μιλάνο, οι Lucchi και Delera αντιμετωπίζουν την αναβάθμιση ως πολυδιάστατη διαδικασία, στην οποία πρέπει να συνδυάζονται διαφορετικά πεδία γνώσης και να λαμβάνονται υπόψη οι τοπικές κοινωνικοοικονομικές συνθήκες μέσω συμμετοχικών διαδικασιών, ώστε να επιλέγονται κατάλληλες λύσεις αναβάθμισης (Lucchi & Delera, 2020, σ. 1).

Σε περιπτώσεις εκτεταμένων εργασιών, ο φορέας κοινωνικής κατοικίας χρειάζεται να καταρτίζει σχέδιο μετεγκατάστασης, στο οποίο να προσδιορίζονται πρακτικά ζητήματα, όπως η θέση της κατοικίας μετεγκατάστασης, ο αριθμός και η σύνθεση των νοικοκυριών και ο προσωρινός ή οριστικός χαρακτήρας της μετακίνησης. Η παραμονή των κατοίκων στο κτίριο κατά τη διάρκεια σημαντικών εργασιών είναι επίσης δυνατή, μπορεί όμως να επιβαρύνει τη σωματική και ψυχική τους ευημερία. Ως εναλλακτική λύση αναφέρεται η εγκατάσταση προσωρινών μονάδων εντός ή κοντά στο εργοτάξιο, ώστε οι κάτοικοι να παραμένουν στη γειτονιά και να επιστρέφουν στα διαμερίσματά τους μετά την ολοκλήρωση των εργασιών (Aernouts et al., 2020, σ. 150–152).

Στα κτίρια πολιτιστικής ή αρχιτεκτονικής αξίας, η επιλογή μιας επέμβασης δεν μπορεί να βασίζεται αποκλειστικά στην ενεργειακή της απόδοση. Οι Fouseki και Cassar ορίζουν τις «αξίες πολιτιστικής κληρονομιάς» ως τις έννοιες και τις σημασίες που αποδίδουν στα κτίρια όσοι τα χρησιμοποιούν ή τα διαχειρίζονται. Οι αξίες αυτές μπορεί να είναι αισθητικές, ιστορικές, κοινωνικές ή άλλης μορφής. Επισημαίνουν επίσης ότι στις επεμβάσεις ενεργειακής αναβάθμισης κυριαρχούν συχνά οι απόψεις ειδικών, όπως οι συντηρητές, οι μηχανικοί και οι αρχιτέκτονες, ενώ κοινωνικές, οικονομικές ή άλλες αξίες που είναι σημαντικές για τους μη ειδικούς χρήστες και τους κατοίκους μπορεί να παραμερίζονται (Fouseki & Cassar, 2014, σ. 95–96).

Οι ίδιες υποστηρίζουν ότι η εξέταση των αξιών της πολιτιστικής κληρονομιάς δεν πρέπει να πραγματοποιείται εκ των υστέρων, αφού έχει ήδη επιλεγεί η τεχνική λύση. Αντίθετα, οι αξίες αυτές πρέπει να εντάσσονται από την αρχή στη διαδικασία λήψης αποφάσεων και να αντιμετωπίζονται ισότιμα με τις ενεργειακές προτεραιότητες. Παράλληλα, προτείνεται η

συμμετοχή όχι μόνο συντηρητών, αρχιτεκτόνων και μηχανικών, αλλά και ειδικών από πεδία όπως η διαχείριση της πολιτιστικής κληρονομιάς, η κοινωνιολογία και η ανθρωπολογία (Fouseki & Cassar, 2014, σ. 96–97). Επομένως, η ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων πολιτιστικής αξίας αποτελεί διαδικασία επιλογής λύσεων που πρέπει να είναι συμβατές τόσο με τις ενεργειακές απαιτήσεις όσο και με τις αναγνωρισμένες αξίες του κτιρίου.

Στην Ελλάδα, όταν ένα κτίριο ή ένα κτιριακό σύνολο υπάγεται σε καθεστώς προστασίας ως μνημείο ή διατηρητέο, το περιθώριο επέμβασης καθορίζεται περαιτέρω από το ισχύον θεσμικό πλαίσιο. Ο Ν. 4858/2021 προβλέπει ότι στα ακίνητα μνημεία μπορούν να περιλαμβάνονται νεότερα πολιτιστικά αγαθά, εφόσον χαρακτηρίζονται λόγω της αρχιτεκτονικής, πολεοδομικής, κοινωνικής, τεχνικής, ιστορικής, καλλιτεχνικής ή επιστημονικής σημασίας τους, σύμφωνα με τις ειδικότερες χρονικές και αξιολογικές προϋποθέσεις του νόμου (Ν. 4858/2021, άρθρο 6). Παράλληλα, ο Ν. 4067/2012 ορίζει ότι η αρχιτεκτονική κληρονομιά περιλαμβάνει μνημεία, αρχιτεκτονικά σύνολα, τόπους και τοπία και προβλέπει τη δυνατότητα χαρακτηρισμού μεμονωμένων κτιρίων, τμημάτων ή συγκροτημάτων κτιρίων ως διατηρητέων, καθώς και τον καθορισμό ειδικών όρων προστασίας και περιορισμών δόμησης και χρήσης (Ν. 4067/2012, άρθρο 6).

Συνεπώς, οι περιορισμοί της επέμβασης στα συγκροτήματα κοινωνικής κατοικίας δεν προκύπτουν μόνο από τη θεσμική προστασία, αλλά και από τα υλικά και κατασκευαστικά χαρακτηριστικά, τις αξίες του κτιρίου, τη χρήση και την παρουσία των κατοίκων. Η αναβάθμιση απαιτεί προηγούμενη τεκμηρίωση και διάγνωση, ειδικά προσαρμοσμένα κριτήρια επέμβασης, ενσωμάτωση των αξιών της πολιτιστικής κληρονομιάς στη λήψη αποφάσεων και πρόβλεψη για την παραμονή ή τη μετεγκατάσταση των κατοίκων. Οι περιορισμοί αυτοί δεν λειτουργούν μόνο αποτρεπτικά, αλλά προσδιορίζουν το πλαίσιο μέσα στο οποίο μπορούν να επιλεγούν τεχνικά, κοινωνικά και ενεργειακά συμβατές λύσεις.

3.Σύγχρονες προσεγγίσεις αναβάθμισης συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας: παραδείγματα και αρχές παρέμβασης.

3.1 Παραδείγματα επεμβάσεων και αναβάθμισης συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας στην Ευρώπη.

West Kensington & Gibbs Green Estates (Λονδίνο, Ηνωμένο Βασίλειο)

Η συγκεκριμένη περίπτωση δεν αποτελεί ολοκληρωμένο έργο ανακατασκευής, αλλά μια διαμορφωμένη εναλλακτική πρόταση από την κοινότητα των κατοίκων απέναντι στην προγραμματισμένη κατεδάφιση των δύο συγκροτημάτων κατοικιών του “West Kensington” και του “Gibbs Green”. Η μελέτη που αναλύεται ονομάζεται “*People’s Plan*” και εκπονήθηκε από τους “Architects for Social Housing” σε συνεργασία με τη “West Ken Gibbs Green Community Homes” (WKGCH), από τον Οκτώβριο του 2015 έως τον Μάιο του 2016 (ASH, 2016). Η μελέτη είχε χαρακτήρα σκοπιμότητας και οι προτάσεις της αποτελούν προκαταρκτικές κατευθύνσεις και όχι οριστική μελέτη εφαρμογής (Architects for Social Housing, 2016, σ. 1).

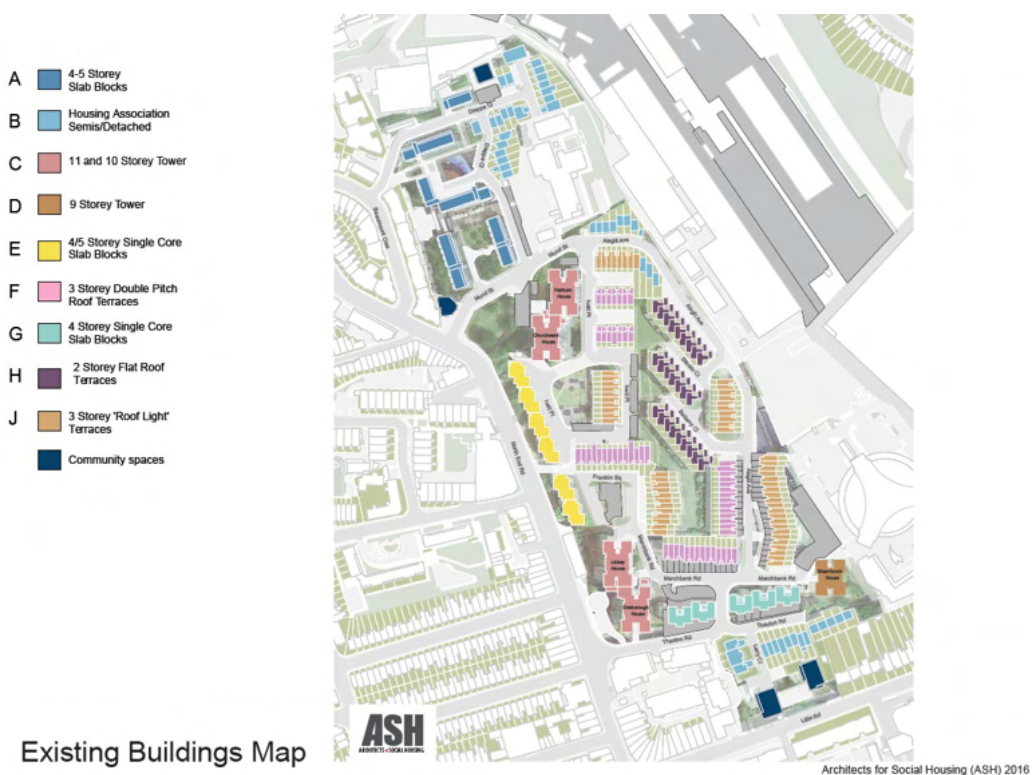
1. Ταυτότητα, ιστορικό πλαίσιο και υφιστάμενη κατάσταση

Τα δύο συγκροτήματα κατοικιών βρίσκονται στον Δήμο Hammersmith and Fulham, δίπλα στην περιοχή του Earl’s Court, στο δυτικό Λονδίνο. Το Gibbs Green ολοκληρώθηκε το 1961 και το West Kensington το 1974, σε έκταση που προηγουμένως χρησιμοποιούνταν ως αποθήκη άνθρακα. Μαζί περιλαμβάνουν 760 κατοικίες και, κατά την περίοδο εκπόνησης της μελέτης, στέγαζαν σχεδόν 2.000 κατοίκους. Το West Kensington αποτελείται από 633 κατοικίες, κατανεμημένες σε τετραώροφα κτίρια με μεζονέτες, υψηλότερα κτίρια διαμερισμάτων και κατοικίες χαμηλότερης δόμησης. Το Gibbs Green περιλαμβάνει 127 κατοικίες, κυρίως μεζονέτες τεσσάρων έως έξι ορόφων, καθώς και 28 νεότερες οικογενειακές κατοικίες του στεγαστικού οργανισμού Family Mosaic. (Architects for Social Housing, 2016, σ. 3).

Η πρόταση κατεδάφισης εντασσόταν στο ευρύτερο σχέδιο ανάπλασης του Earl’s Court, το οποίο προωθούσε η Capital & Counties Properties (Capco) και προέβλεπε την κατασκευή περίπου 7.500 νέων κατοικιών. Η συμφωνία πώλησης γης υπό όρους, που υπογράφηκε τον Ιανουάριο του 2013 μεταξύ του Δήμου Hammersmith and Fulham και της Capco, προέβλεπε την παροχή κατοικιών αντικατάστασης, τη σταδιακή εκκένωση επιμέρους τμημάτων των συγκροτημάτων και τη μεταβίβασή τους για κατεδάφιση και

ανακατασκευή. Παρότι το 80% όσων συμμετείχαν στη δημοτική διαβούλευση του 2012 τάχθηκε κατά της κατεδάφισης, η συμφωνία προχώρησε, αναδεικνύοντας την περιορισμένη επιρροή των κατοίκων στις επίσημες αποφάσεις (Architects for Social Housing, 2016, σ. 2).

Η συμμετοχική καταγραφή που πραγματοποιήθηκε κατά την μελέτη “*People’s Plan*” ανέδειξε τόσο τις ποιότητες όσο και τα προβλήματα του υφιστάμενου περιβάλλοντος. Οι κάτοικοι εκτιμούσαν το μέγεθος, τον φυσικό φωτισμό και τους αποθηκευτικούς χώρους των κατοικιών, τους κήπους και τους εξώστες, καθώς και τις σχέσεις γειτονιάς που είχαν αναπτυχθεί. Παράλληλα, αναφέρθηκαν προβλήματα θερμομόνωσης, διαρροών, υγρασίας, αερισμού και υψηλού ενεργειακού κόστους, καθώς και φθορές στις εισόδους και στους κοινόχρηστους χώρους. Στον περιβάλλοντα χώρο εντοπίστηκαν σκοτεινά ή απομονωμένα σημεία, περιφράξεις που διέκοπταν τις διαδρομές, υποχρησιμοποιούμενες επιφάνειες στάθμευσης και χώροι παιχνιδιού χωρίς επαρκή εποπτεία (Architects for Social Housing, 2016, σ. 12–13, 24–34).



Existing Buildings Map

Χάρτης 2:Διαγραμματικής απεικόνισης του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος της περιοχής των συγκροτημάτων κατοικιών “West Kensington και Gibbs Green Estate”. Πηγή: (Architects for Social Housing, 2016, σ. 4)



Εικόνα 2:Κτίρια τυπολογίας “Α”. Πηγη: *(Architects for Social Housing, 2016, σ. 5)*



Εικόνα 1:Κτίρια τυπολογίας “C”. Πηγη: *(Architects for Social Housing, 2016, σ. 5)*



Εικόνα 3:Κτίρια τυπολογίας “Ε”. Πηγη: *(Architects for Social Housing, 2016, σ. 5)*



Εικόνα 4:Κτίρια τυπολογίας “F”. Πηγη:*(Architects for Social Housing, 2016, σ. 5)*



Εικόνα 5:Κτίρια τυπολογίας “G”. Πηγη: *(Architects for Social Housing, 2016, σ.6)*



Εικόνα 6:Κτίρια τυπολογίας “Η” Πηγη: *(Architects for Social Housing, 2016, σ. 5)*



Εικόνα 7: Κοινοτικό κέντρο του West Kensington , Πηγή: (Architects for Social Housing, 2016, σ.6)



Εικόνα 8: Κοινοτικό κέντρο του Gibbs Green, Πηγή: (Architects for Social Housing, 2016, σ.6)

2. Θεσμικό πλαίσιο, λήψη αποφάσεων και συμμετοχή των κατοίκων

Το ιδιοκτησιακό καθεστώς ήταν μικτό. Ο κύριος όγκος του κτιριακού αποθέματος αποτελούσε δημοτική κοινωνική κατοικία, περίπου 150 κατοικίες ήταν ιδιόκτητες και 58 ανήκαν σε στεγαστικούς οργανισμούς. Ειδικά στο Gibbs Green, σχεδόν το 40% των κατοικιών είχε αποκτηθεί μέσω του προγράμματος “*Right to Buy*” (Architects for Social Housing, 2016, σ. 2–3). Η συμφωνία με την Carco δεν οδήγησε σε άμεση μεταβίβαση της κυριότητας της γης των συγκροτημάτων. Η μεταβίβαση κάθε φάσης εξαρτιόταν από την προηγούμενη παροχή κατοικιών αντικατάστασης και την εκκένωση των αντίστοιχων κτιρίων. Η επίσημη δημοτική έκθεση του 2019 επιβεβαιώνει ότι κανένα τμήμα της γης των ιδίων των συγκροτημάτων δεν είχε μεταβιβαστεί στον επενδυτή (London Borough of Hammersmith & Fulham [LBHF], 2019, σ. 3, 9).

Οι κάτοικοι άρχισαν να οργανώνονται στις αρχές του 2009 και το 2011 ίδρυσαν το μη κερδοσκοπικό καταπίστευμα κοινωνικής γης “West Ken Gibbs Green Community Homes” (WKGCH), με σκοπό την αποτροπή της κατεδάφισης και τη μεταβίβαση των συγκροτημάτων σε φορέα ελεγχόμενο από την ίδια την κοινότητα (Sendra, 2018, σ. 750–751,). Ο φορέας αριθμούσε περισσότερα από 570 μέλη, τα οποία προέρχονταν από σχεδόν τα δύο τρίτα των νοικοκυριών (Architects for Social Housing, 2016, σ. 2).



Εικόνα 10:Συγκέντρωση κατοίκων στη δημαρχείο της περιοχής με σκοπό την αποτροπή του σχεδίου κατεδάφισης,Πηγή:West Ken Gibbs Green Community Homes, χ.χ.



Εικόνα 9:Χειρονομία των κατοίκων με σκοπό την αποτροπή του σχεδίου κατεδάφισης, Πηγή: West Ken Gibbs Green Community Homes, χ.χ.

Η διαμόρφωση της μελέτης “People’s Plan” που υλοποιήθηκε στηρίχθηκε σε συμμετοχική διαδικασία, στην οποία οι κάτοικοι λειτούργησαν ως συλλογικός εντολέας των αρχιτεκτόνων. Η διαδικασία περιλάμβανε περιηγήσεις, επισκέψεις στις κατοικίες, ερωτηματολόγια ανά κτιριακό τύπο, εργαστήρια σχεδιασμού και δημόσια παρουσίαση των αναδυόμενων προτάσεων. (Architects for Social Housing, 2016, σ. 8, 4–16). Ο Sendra επισημαίνει ότι οι αρχιτέκτονες εργάστηκαν για τους κατοίκους και όχι για τον νόμιμο ιδιοκτήτη της γης, μετατρέποντας τις ανάγκες και τις επιθυμίες της κοινότητας σε συνεκτική σχεδιαστική πρόταση (Sendra, 2018, σ. 753–754).



Εικόνα 11:Αποτέλεσμα από τα εργαστήρια συμμετοχικού σχεδιασμού. Πηγη: (Architects for Social Housing, σ. 15)



3. Στρατηγική και περιεχόμενο της πρότασης

Κεντρική αρχή της μελέτης “*People’s Plan*” ήταν η διατήρηση του υφιστάμενου στεγαστικού αποθέματος και η αύξηση της πυκνότητας χωρίς συνολική κατεδάφιση. Η μελετητές αρχικά πρότειναν 327 νέες κατοικίες, αλλά το διοικητικό συμβούλιο της (WKGGCH) επέλεξε ένα σενάριο 253 κατοικιών λαμβάνοντας υπόψη τους πιθανούς τεχνικούς και πολεοδομικούς περιορισμούς (Architects for Social Housing, 2016, σ. 1). Οι νέες κατοικίες θα δημιουργούνταν μέσω συμπληρωματικής δόμησης σε υποχρησιμοποιούμενες εκτάσεις και μέσω προσθηκών καθ’ ύψος σε επιλεγμένα κτίρια (Architects for Social Housing, 2016, σ. 24–33).

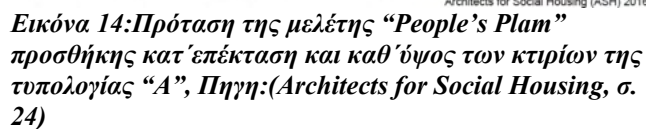
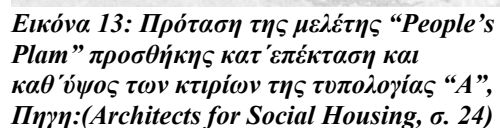
Οι κτιριακές επεμβάσεις διαφοροποιούνταν ανάλογα με τον τύπο και την κατασκευή κάθε ενότητας. Περιλάμβαναν τοποθέτηση θερμομόνωση σε προβόλους και εξωτερικούς διαδρόμους, πλήρωση των κοιλοτήτων των εξωτερικών τοίχων με μονωτικό υλικό, επισκευές στα συστήματα απορροής ομβρίων και αναβάθμιση των εισόδων, του φωτισμού και των συστημάτων ελεγχόμενης πρόσβασης (Architects for Social Housing, 2016, σ. 24–27, 33). Για την αντιμετώπιση της υγρασίας και της συμπύκνωσης προτεινόταν παρεμβάσεις στον μηχανικό αερισμό, ενώ στις νέες στέγες προβλεπόταν η εγκατάσταση φωτοβολταϊκών (Architects for Social Housing, 2016, σ. 25, 29–30, 34). Η μελέτη, ωστόσο, δεν παρουσίαζε ενεργειακές προσομοιώσεις, συγκεκριμένους στόχους εξοικονόμησης ενέργειας ή υπολογισμούς χρόνου απόσβεσης των συστημάτων (Architects for Social Housing, 2016, σ. 33–34).

Οι προσθήκες καθ’ ύψος προβλέπονταν με ελαφρά συστήματα ξύλινου σκελετού ή δομικά μονωτικά πάνελ, ώστε να περιορίζονται τα πρόσθετα φορτία στον υφιστάμενο φέροντα οργανισμό. Η δυνατότητα προσθήκης έως δύο νέων ορόφων βασιζόταν σε προκαταρκτικές παραδοχές και έπρεπε να επιβεβαιωθεί με αναλυτική στατική διερεύνηση (Architects for Social Housing, 2016, σ. 33). Προτεινόταν επίσης νέοι ή επεκτεινόμενοι ανελκυστήρες. Σε ορισμένες κτιριακές ενότητες οι ανελκυστήρες θα εξυπηρετούσαν και υφιστάμενες κατοικίες, ενώ σε άλλες η διάταξη των μεζονετών και των διαδρόμων δεν επέτρεπε την καθολική προσβασιμότητα (Architects for Social Housing, 2016, σ. 24–26, 31, 33).



Architects for Social Housing (ASH) 2016

Εικόνα 12: Master Plan της μελέτης “People’s Plan”, Πηγή: (Architects for Social Housing, σ. 17)



Ιδιαίτερη βαρύτητα δόθηκε στον περιβάλλοντα χώρο. Η μελέτη περιλάμβανε κοινοτικούς κήπους, θερμοκήπιο, χώρους φυσικού παιχνιδιού, νέες φυτεύσεις και βελτίωση των πεζών διαδρομών και του φωτισμού (Architects for Social Housing, 2016, σ. 24–30, 36). Παράλληλα προτεινόταν η διαμόρφωση διαβαθμίσεων μεταξύ ιδιωτικών, κοινόχρηστων ελεγχόμενων και δημόσιων χώρων, με στόχο τον συνδυασμό κοινωνικής χρήσης, ασφάλειας και ιδιωτικότητας. Στη συνολική στρατηγική εντάσσονταν ακόμη η δημιουργία ή αναβάθμιση κοινοτικών εγκαταστάσεων, η λειτουργία γραφείου κατοικίας και η επανάχρηση ανενεργών χώρων στάθμευσης ως χώρων εργασίας ή κοινοτικών δραστηριοτήτων (Architects for Social Housing, 2016, σ. 26, 28, 31, 35).

4. Χρηματοδότηση και καθεστώς κατοίκησης

Η χρηματοδότηση που προτείνεται για την υλοποίηση του έργου από την μελέτη “*People’s Plan*” του σχεδίου βασιζόταν σε μοντέλο διασταυρούμενης επιδότησης. Από τις 253 νέες κατοικίες, οι 70 προτίθενται να διατεθούν με κοινωνικό ενοίκιο, οι 30 μέσω μερικής ιδιοκτησίας (*shared ownership*) και οι υπόλοιπες προς πώληση στην αγορά. Με βάση αυτή την κατανομή, τουλάχιστον το 40% των νέων κατοικιών εντάσσεται στην ευρύτερη κατηγορία της προσιτής κατοικίας (Architects for Social Housing, 2016, σ. 1). Τα κατά προσέγγιση έσοδα από την πώληση μέρους των νέων κατοικιών, ύψους 50 εκατομμυρίων λιρών, προβλεπόταν να συμβάλουν στη χρηματοδότηση των κοινωνικών κατοικιών και των επεμβάσεων αναβάθμισης. Το ποσό αυτό πρέπει να αντιμετωπίζεται ως προκαταρκτικό χρηματοδοτικό μέγεθος και όχι ως εξασφαλισμένο καθαρό έσοδο. (Architects for Social Housing, 2016, σ. 1.). Δεν αποσαφηνίζεται επίσης εάν οι υφιστάμενοι ιδιοκτήτες θα συμμετείχαν στο κόστος των εργασιών.

Οι κοινωνικοί ενοικιαστές θα παρέμεναν στο καθεστώς κοινωνικού ενοικίου. Οι νέες κατοικίες κοινωνικού ενοικίου θα χρησιμοποιούνταν για την αντιμετώπιση του συνωστισμού και για τη μετακίνηση ηλικιωμένων σε μικρότερες και περισσότερο προσβάσιμες μονάδες εντός της ίδιας κοινότητας (Architects for Social Housing, 2016, σ. 41). Οι πηγές δεν παρουσιάζουν, ωστόσο, αναλυτικό κανονισμό κατανομής των νέων κατοικιών ούτε οριστικό επιχειρηματικό σχέδιο για τον φορέα διαχείρισης.

5. Αποτελέσματα και κριτική αξιολόγηση

Η μακρόχρονη εκστρατεία των κατοίκων συνέβαλε σημαντικά στην αποτροπή της κατεδάφισης στο πλαίσιο του αρχικού σχεδίου του Earl's Court. Η κινητοποίηση συνδύασε θεσμικές διαδικασίες, δημόσιες δράσεις, συνεργασία με επαγγελματίες και συστηματική επικοινωνία με τα νοικοκυριά. Η δυνατότητα πρόσληψης οργανωτών και ειδικών, καθώς και η σταδιακή οικοδόμηση σχέσεων εμπιστοσύνης, αποτέλεσαν κρίσιμα στοιχεία της διάρκειας και της συνοχής της εκστρατείας (Sendra, 2018, σ. 753–756· Sendra & Fitzpatrick, 2020, σ. 22–23). Το 2019 τερματίστηκε η *συμφωνία μεταξύ του Δήμου Hammersmith and Fulham και της Capco*, καταργώντας τη δυνατότητα του επενδυτή να προχωρήσει στη μεταβίβαση και κατεδάφιση των συγκροτημάτων βάσει της συγκεκριμένης συμφωνίας. Η γη παρέμεινε δημοτική, ενώ ο Δήμος επαναγόρασε τα δύο επιμέρους οικοπέδα που είχαν προηγουμένως περιέλθει στην *Capco* (LBHF, 2019, σ. 1, 3, 7, 9–11). Η κοινοτική ιδιοκτησία, ωστόσο, δεν υλοποιήθηκε. Η διαδικασία “*Right to Transfer*” απορρίφθηκε το 2019, καθώς η WKGGCH δεν κρίθηκε ότι πληρούσε τον κανονιστικό ορισμό της ομάδας ενοικιαστών και επειδή εκτιμήθηκε ότι η μεταβίβαση θα είχε σημαντική δυσμενή επίδραση στην τότε προβλεπόμενη ανάπλαση της ευρύτερης περιοχής (Ministry of Housing, Communities and Local Government, 2019, σ. 2–5).

Η ουσιαστική συμβολή της μελέτης “*People's Plan*” ήταν ότι μετέτρεψε την αντίθεση στην κατεδάφιση σε συγκεκριμένη αρχιτεκτονική, κοινωνική και χρηματοδοτική πρόταση. Παράλληλα, όμως, η μελέτη παρέμεινε σε προκαταρκτικό στάδιο καθώς δεν περιλάμβανε πλήρη τεχνική και ενεργειακή τεκμηρίωση, οριστικό χρηματοδοτικό σχήμα, σαφή επιμερισμό του κόστους ή αναλυτικό πρόγραμμα κατασκευαστικών φάσεων (Architects for Social Housing, 2016, σ. 1, 33, 39, 41). Η περίπτωση αξιολογείται, επομένως, ως σημαντικό παράδειγμα κοινοτικής οργάνωσης και παραγωγής εναλλακτικού σχεδιασμού, αλλά όχι ως ολοκληρωμένη εφαρμογή κοινοτικά καθοδηγούμενης ανακατασκευής.

Sutton Estate, Chelsea, Λονδίνο

Η αναγέννηση του συγκροτήματος Sutton Estate αποτελεί παράδειγμα μεταστροφής από ένα σχέδιο εκτεταμένης κατεδάφισης προς μια στρατηγική διατήρησης, ενεργειακής αναβάθμισης και ανασχεδιασμού του κοινόχρηστου χώρου. Η τελική επέμβαση αναπτύχθηκε από το 2019 έως το 2024 και εφαρμόστηκε με διαφορετικό βαθμό έντασης στα κενά και στα κατοικημένα κτίρια του συγκροτήματος.



Εικόνα 15: Εξωτερική οπτική συγκροτήματος. Πηγή: HTA Design (χ.χ.), Sutton Estate.

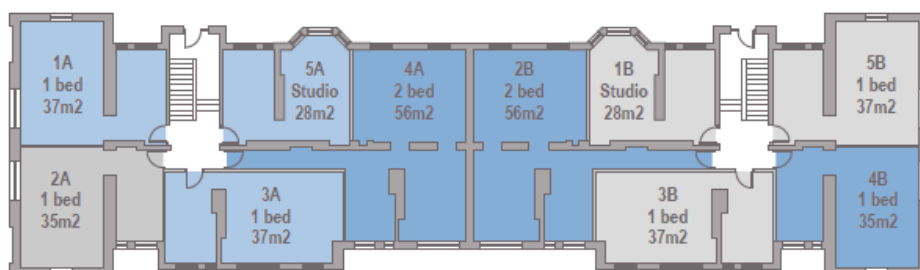
Το Sutton Estate βρίσκεται στο Chelsea του Λονδίνου και συγκροτείται από δεκαπέντε πενταώροφα κτίρια, τα οποία κατασκευάστηκαν μεταξύ 1912 και 1914 σε σχέδια του αρχιτέκτονα E. C. P. Monson (Savills, 2020, σ. 5). Η δημιουργία του χρηματοδοτήθηκε από τον William Sutton και είχε εξ αρχής ως προορισμό την παροχή κοινωνικής ενοικιαζόμενης κατοικίας (Furman et al., 2025, σ. 4). Το συγκρότημα εντάσσεται στη ζώνη προστασίας “Chelsea Estates Conservation Area”, χωρίς τα επιμέρους κτίριά του να είναι αυτοτελώς διατηρητέα, αλλά με τα κτίρια κατοικιών να αναγνωρίζονται ως θετικά στοιχεία του ιστορικού περιβάλλοντος (Savills, 2020, σ. 6, 12).

Κατά την αρχική του κατασκευή περιλάμβανε 674 διαμερίσματα, τα οποία μειώθηκαν σε 462 κατοικίες έπειτα από αναδιαρρυθμίσεις, συνενώσεις και επεμβάσεις στο κτιριακό απόθεμα (Savills, 2020, σ. 5–6). (Savills, 2020, σ. 6). Σήμερα το συγκρότημα ανήκει και διαχειρίζεται από την Clarion Housing Group, έναν οργανισμό παροχής κοινωνικής κατοικίας (Furman et al., 2025, σ. 4).

Ιδιαίτερα προβληματική ήταν η κατάσταση των κτιρίων Α–D, τα οποία περιλάμβαναν συνολικά 159 κατοικίες κοινωνικού ενοικίου και παρέμεναν κενά από τον Αύγουστο του 2015 (Savills, 2020, σ. 6, 9). Τα διαμερίσματα ήταν μικρά, παρουσίαζαν προβλήματα συντήρησης και δεν ανταποκρίνονταν στα σύγχρονα ελάχιστα πρότυπα επιφάνειας και ποιότητας κατοίκησης (Savills, 2020, σ. 2, 7–9).



Εικόνα 16: Φωτογραφίες από το εσωτερικό του κτιρίου Α πριν την επέμβαση. Πηγή: (Savills, 2020, σ. 7-8)



Εικόνα 17: Κάτοψη Ισογείου του κτιρίου Α, Πηγή: (Savills, 2020, σ. 8)

2. Θεσμικό πλαίσιο, λήψη αποφάσεων και συμμετοχή των κατοίκων

Το συγκρότημα ανήκει στο στεγαστικό οργανισμό του Ηνωμένου Βασιλείου Clarion Housing Group, (Clarion). Η διαδικασία μετασχηματισμού του Sutton Estate άρχισε το 2014, όταν η Clarion προώθησε την κατεδάφιση και τη μερική ιδιωτικοποίηση του συγκροτήματος, προκαλώντας την αντίδραση των κατοίκων και τη συγκρότηση της εκστρατείας “Save Our Sutton” (Furman et al., 2025, σ. 4). Τον Ιούλιο του 2015 υποβλήθηκε επίσημη πολεοδομική αίτηση για την κατεδάφιση δεκατριών από τα δεκαπέντε κτίρια κατοικιών (των Blocks A–K και N–O) καθώς και του υφιστάμενου γραφείου διαχείρισης, με σκοπό την κατασκευή 343 νέων κατοικιών, από τις οποίες 334 θα ήταν διαμερίσματα και εννέα κατοικίες τύπου “mews house” (Savills, 2020, σ. 10).

Η αίτηση απορρίφθηκε από τον δήμο Royal Borough of Kensington and Chelsea τον Δεκέμβριο του 2016, επειδή συνεπαγόταν καθαρή απώλεια κατοικιών κοινωνικού ενοικίου, δεν θεωρήθηκε ότι εξασφάλιζε την απαιτούμενη αρχιτεκτονική ποιότητα και δεν συνοδευόταν από δεσμευτική συμφωνία για την παροχή προσιτής κατοικίας (Savills, 2020, σ. 10). Η Clarion προσέφυγε κατά της απόφασης τον Ιούνιο του 2017, αλλά η προσφυγή απορρίφθηκε τον Δεκέμβριο του 2018 (Savills, 2020, σ. 10). Η εκστρατεία “Save Our Sutton” συνέβαλε ουσιαστικά στην αμφισβήτηση της στρατηγικής κατεδάφισης, χωρίς ωστόσο να αποτελεί τον βασικό λόγο της πολεοδομικής απόρριψης, η οποία στηρίχθηκε στους παραπάνω θεσμικούς και σχεδιαστικούς λόγους (Furman et al., 2025, σ. 4· Savills, 2020, σ. 10). Μετά την απόρριψη της προσφυγής, η Clarion άλλαξε κατεύθυνση και προχώρησε στην εκπόνηση νέας πρότασης, βασισμένης στη διατήρηση και αναβάθμιση του υφιστάμενου συγκροτήματος (Furman et al., 2025, σ. 4). Το αρχιτεκτονικό και σχεδιαστικό γραφείο με έδρα το Ηνωμένο Βασίλειο “HTA Design” ηγήθηκε της αρχιτεκτονικής μελέτης για λογαριασμό της Clarion από το 2019 έως το 2024, η εταιρεία παροχής υπηρεσιών και συμβουλών ακινήτων (real estate) “Savills” συνέταξε την πολεοδομική τεκμηρίωση και η εταιρεία “Harley Haddow” την ενεργειακή μελέτη (Savills, 2020, σ. 3–4). Η Clarion παρέμεινε ο κύριος του έργου και ο φορέας που καθόρισε το στεγαστικό πρόγραμμα και τους όρους επιστροφής και κατανομής των κατοικιών (Savills, 2020, σ. 4).

Στο πλαίσιο της νέας πρότασης οργανώθηκαν τέσσερα διαδικτυακά εργαστήρια κατοίκων, ένας επιτόπιος περίπατος, μία δημόσια έκθεση και ερωτηματολόγιο προς τα 462 νοικοκυριά του συγκροτήματος, ενώ συγκροτήθηκε και Resident Steering Group για τη

συνέχιση της επικοινωνίας με τους κατοίκους (Savills, 2020, σ. 53· Clarion Housing, 2021, σ. 4). Η νέα πρόταση έλαβε πολεοδομική έγκριση τον Ιανουάριο του 2021 (Clarion Housing, 2021, σ. 1). Παρά τις παραπάνω διαδικασίες, η μεταγενέστερη ακαδημαϊκή αξιολόγηση επισημαίνει ότι η συμμετοχή δεν ισοδυναμούσε με πλήρη μεταφορά αποφασιστικής ισχύος στους κατοίκους, καθώς οι βασικές τεχνικές και οικονομικές αποφάσεις παρέμειναν υπό τον έλεγχο του φορέα κατοικίας και των μελετητών (Furman et al., 2025, σ. 16–17).

3. Στρατηγική και περιεχόμενο της επέμβασης

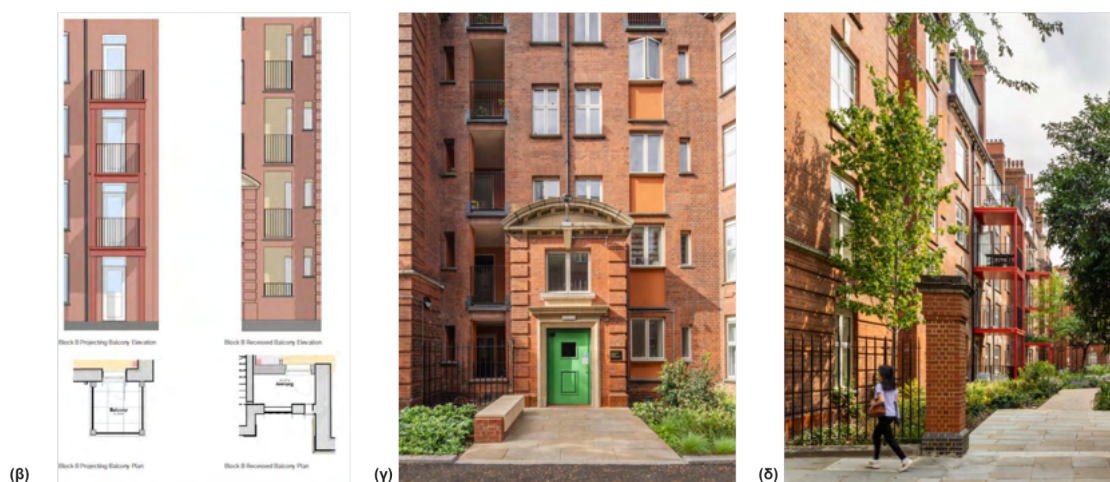


Above: Site Plan of the Estate with Blocks A-D Shaded Blue

Χάρτης 3: Διαγραμματικός χάρτης της περιοχής. Πηγή: (Savills, 2020, σ. 6)

Η τελική στρατηγική διαφοροποίησε τις παρεμβάσεις ανάλογα με την κατάσταση των κτιρίων. Στα κενά κτίρια A–D εφαρμόστηκε ριζική ανακατασκευή, κατά την οποία οι 159 μικρές κατοικίες αναδιοργανώθηκαν σε 81 μεγαλύτερα διαμερίσματα ενός έως τεσσάρων υπνοδωματίων, ώστε να ανταποκρίνονται στα σύγχρονα πρότυπα χώρου και στις καταγεγραμμένες ανάγκες των νοικοκυριών (Savills, 2020, σ. 16–17, 32–33). Οι εργασίες περιλάμβαναν νέες εσωτερικές διαρρυθμίσεις, εγκατάσταση ανελκυστήρων και συστημάτων πυροπροστασίας, αντικατάσταση των κουφωμάτων, επισκευή των όψεων και προσθήκη ή δημιουργία εξωστών (Savills, 2020, σ. 16–17, 36–37). Η μελέτη προέβλεπε 73 προσβάσιμες και προσαρμόσιμες κατοικίες και οκτώ κατοικίες κατάλληλες για

χρήστες αναπηρικού αμαξιδίου, ενώ οι ανελκυστήρες εξασφάλιζαν πρόσβαση σε όλους τους ορόφους (Savills, 2020, σ. 36). Από τις 81 κατοικίες, 8 απέκτησαν βεράντα, 46 ημιυπαίθριο χώρο και 11 νέο εξώστη, μόνο οι υπόλοιπες 16 δεν διέθεταν ιδιωτικό υπαίθριο χώρο (Savills, 2020, σ. 17, 44)



Εικόνα 18 (α) Κάτοψη πρότασης, (β)Κάτοψη και όψη προσθήκης εξώστη και δημιουργίας ημιυπαίθριου. Πηγή: (Savills, 2020, σ. 38), (γ) Εξωτερική εικόνα κτιρίου του συγκροτήματος που απεικονίζονται οι νέοι ημιυπαίθριου. Πηγή: HTA Design (χ.χ.), Sutton Estate.,(δ)Εξωτερική εικόνα κτιρίου του συγκροτήματος που απεικονίζονται οι νέοι εξώστες Πηγή: HTA Design (χ.χ.), Sutton Estate.

Η ενεργειακή στρατηγική για τα κτιρίων Α–D προέβλεπε ενισχυμένη θερμομόνωση, νέα διπλά υαλοστάσια και σύστημα γεωθερμικής αντλίας θερμότητας, με στόχο τη μείωση της υπολογιζόμενης ενεργειακής κατανάλωσης από 208 σε 111 kWh/τ.μ. ετησίως, ποσοστό που στην πηγή αποδίδεται ως μείωση κατά 38% (Furman et al., 2025, σ. 4). Οι τιμές αυτές αποτελούν σχεδιαστικούς στόχους της ενεργειακής μελέτης και όχι αποτελέσματα μετακατοικητικών μετρήσεων, καθώς η έρευνα των Furman et al. εξετάζει τη διαδικασία λήψης αποφάσεων και όχι την τελική ενεργειακή επίδοση του έργου (Furman et al., 2025, σ. 4, 19).



Εικόνα 19:Σύστημα γεωθερμικής αντλίας θερμότητας. Πηγή:Furman, S. (2024), *The Sutton Estate Regeneration, Chelsea, RE-DWELL*

Στα έντεκα κατοικημένα Blocks Ε–Ο ακολουθήθηκε ηπιότερη στρατηγική, με τους κατοίκους να παραμένουν στις κατοικίες τους κατά τη διάρκεια των εργασιών (Furman et al., 2025, σ. 4). Οι παρεμβάσεις περιλάμβαναν αντικατάσταση κουφωμάτων με τριπλούς υαλοπίνακες, βελτίωση της αεροστεγανότητας και υβριδικούς λέβητες, ενώ το πρόγραμμα συντήρησης προέβλεπε επίσης αναβαθμίσεις κουζινών, λουτρών και λεβήτων και αντικατάσταση των ανελκυστήρων (Furman et al., 2025, σ. 4· Clarion Housing, 2021, σ. 2).

Η παρέμβαση επεκτάθηκε σε ολόκληρο τον υπαίθριο χώρο, με τη δημιουργία κεντρικού «πράσινου πυρήνα», οπωρώνα, καθιστικών, χώρων πικνίκ και διαδρομών παιχνιδιού, καθώς και με την εφαρμογή βιώσιμων συστημάτων αποστράγγισης και τη μείωση της επιφάνειας στάθμευσης (Savills, 2020, σ. 39–44· Furman et al., 2025, σ. 4). Προβλέφθηκαν επίσης 23 νέα δέντρα, αναδιοργάνωση της στάθμευσης ποδηλάτων και των χώρων απορριμμάτων, καθώς και αντικατάσταση του υπερμεγέθους γραφείου

διαχείρισης από μικρότερο μονώροφο κτίριο με πράσινη στέγη, ώστε να απελευθερωθεί περισσότερος χώρος για τους κατοίκους (Savills, 2020, σ. 38–42).’



Εικόνα 20: Οψη για τη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου. Πηγή: (Savills, 2020, σ. 40)



Εικόνα 21: Διαμόρφωση περιβάλλοντα χώρου μετά την ανακατασκευή. Πηγή: HTA Design (χ.χ.), Sutton Estate.



Εικόνα 22: Διαμόρφωση περιβάλλοντα χώρου μετά την ανακατασκευή. Πηγή: HTA Design (χ.χ.), Sutton Estate.

4. Χρηματοδότηση και καθεστώς κατοίκησης

Οι διαθέσιμες πηγές προσδιορίζουν την Clarion Housing ως ιδιοκτήτη, διαχειριστή, κύριο του έργου και φορέα υλοποίησης της αναβάθμισης, χωρίς όμως να δημοσιεύουν αναλυτικό προϋπολογισμό ή πλήρη διάρθρωση των πηγών χρηματοδότησης (Furman et al., 2025, σ. 4· Savills, 2020, εξώφυλλο και σ. 3–4). Επομένως, δεν μπορεί να τεκμηριωθεί από τα εξεταζόμενα έγγραφα ότι το σύνολο του κόστους καλύφθηκε αποκλειστικά από ίδια κεφάλαια της Clarion ή ότι δεν χρησιμοποιήθηκαν επιμέρους επιχορηγήσεις.

Η τελική πρόταση δεν περιλάμβανε κατοικίες προς ιδιωτική πώληση, αλλά διατήρησε το σύνολο των 81 ανακατασκευασμένων μονάδων ως κατοικίες χαμηλού κόστους προς ενοικίαση (Clarion Housing, 2021, σ. 2). Από αυτές, 28 διατέθηκαν με καθεστώς

κοινωνικού ενοικίου και 53 με καθεστώς London Affordable Rent, το οποίο αποτελεί διαφορετική κατηγορία προσιτού ενοικίου και δεν ταυτίζεται με το παραδοσιακό κοινωνικό ενοίκιο (Savills, 2020, σ. 17, 33).

Από τους 53 πρώην κατοίκους των Blocks A–D που διέθεταν δικαίωμα επιστροφής, οι 28 είχαν δηλώσει ότι επιθυμούσαν να επιστρέψουν και για αυτούς προβλέφθηκαν κατοικίες κοινωνικού ενοικίου (Savills, 2020, σ. 17). Συνολικά 57 από τις 81 κατοικίες δεσμεύθηκαν για νοικοκυριά με δικαίωμα επιστροφής, για υπερπλήρη νοικοκυριά ή για ήδη εγκατεστημένους κατοίκους του Sutton Estate που επιθυμούσαν να μετακινηθούν στα ανακατασκευασμένα κτίρια (Savills, 2020, σ. 17). Οι υπόλοιπες 24 κατοικίες διατέθηκαν μέσω του δήμου με London Affordable Rent, ενώ οι 57 κατοικίες που θα απελευθερώνονταν από τις εσωτερικές μετακινήσεις και άλλες 49 κενές κατοικίες του συγκροτήματος διατηρήθηκαν σε κοινωνικό ενοίκιο και προσφέρθηκαν επίσης για δημοτική υπόδειξη δικαιούχων (Savills, 2020, σ. 18).

5. Αποτελέσματα και κριτική αξιολόγηση

Η αξία της τελικής πρότασης δεν βρίσκεται στην αποτροπή της κατεδάφισης, η οποία είχε ήδη απορριφθεί θεσμικά, αλλά στη μετατροπή της νέας κατεύθυνσης διατήρησης σε μια εφαρμόσιμη στρατηγική αναβάθμισης. Η επαναχρησιμοποίηση των κενών κτιρίων A–D, η βελτίωση των κατοικημένων κτιρίων και η αναδιαμόρφωση του κοινόχρηστου χώρου συγκρότησαν μια συνολική παρέμβαση, η οποία συνδύασε την προστασία του ιστορικού χαρακτήρα με τη βελτίωση της λειτουργικότητας, της προσβασιμότητας και της ενεργειακής συμπεριφοράς του συγκροτήματος (Savills, 2020, σ. 10, 16–18· Furman et al., 2025, σ. 4).

Η πρόταση παρουσιάζει, ωστόσο, ουσιαστικούς περιορισμούς. Στα μειονεκτήματα της πρότασης είναι η μείωση του αριθμού των διαμερισμάτων από 159 σε 81 λόγω επανασχεδιασμού των κατοικιών. Στη συγκεκριμένη περίπτωση η ποιοτική αναβάθμιση επιτεύχθηκε εις βάρος της αριθμητικής δυναμικότητας των συγκεκριμένων κτιρίων (Savills, 2020, σ. 16–17). Παράλληλα, η διατήρηση όλων των μονάδων στον τομέα της προσιτής ενοικιαζόμενης κατοικίας αποτελεί θετικό στοιχείο, χωρίς όμως να εξασφαλίζει ενιαίο επίπεδο προστασίας, καθώς μόνο 28 κατοικίες παρέμειναν σε κοινωνικό ενοίκιο και 53 εντάχθηκαν στο καθεστώς London Affordable Rent (Savills, 2020, σ. 17, 33).

Naumannsiedlung, Köln-Riehl, Γερμανία

Η Naumannsiedlung αποτελεί παράδειγμα ολοκληρωμένης ανακατασκευής ενός προστατευόμενου συγκροτήματος εργατικής κατοικίας, όπου η διατήρηση της ιστορικής μορφής συνδυάστηκε με ενεργειακή αναβάθμιση, εκσυγχρονισμό των διαμερισμάτων και αύξηση του στεγαστικού αποθέματος. Η επέμβαση πραγματοποιήθηκε σταδιακά από το 2008 έως το 2018 (Winterhager, 2021).

1. Ταυτότητα, ιστορικό πλαίσιο και υφιστάμενη κατάσταση



Εικόνα 23: Αεροφωτογραφία συγκροτήματος. Πηγή: IBA_Vienna (χ.χ.), *The Naumannsiedlung – A neighborhood rich in tradition.*

Η συνοικία Naumannsiedlung βρίσκεται στην περιοχή Riehl της Κολωνίας και κατασκευάστηκε από τη κοινωφελή ανώνυμη εταιρεία κατασκευής και διαχείρισης κατοικιών “Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Wohnungsbau”, σημερινή “GAG Immobilien AG”, μεταξύ 1927 και 1929, για την αντιμετώπιση της στεγαστικής έλλειψης των εργαζομένων των βιομηχανιών της βόρειας Κολωνίας (Winterhager, 2021· Önsel Atala, 2022, σ. 1219). Τον σχεδιασμό ανέλαβε αρχιτεκτονική ομάδα με επικεφαλής τον Manfred Faber και τη συμμετοχή των Fritz Fuß, Hans Heinz Lüttgens και Otto Scheib (Winterhager, 2021).

Αποτελείται από τετραώροφα και πενταώροφα κτίρια το οποία οργανώθηκαν γύρω από εσωτερικές αυλές και έχουν εμπορικές χρήσεις στα ισόγεια. Οι όψεις αποτελούνται από λευκό επίχρισμα και κόκκινα τούβλινα και επιχρισμένα διακοσμητικά στοιχεία, ενώ στο κέντρο του συγκροτήματος διαμορφώθηκε ο δενδροφυτεμένος χώρος πρασίνου. Οι αρχικές κατοικίες είχαν απλή επίπλωση και προορίζονταν κυρίως για εργατικές οικογένειες χαμηλού εισοδήματος (KuLaDig, χ.χ.: Winterhager, 2021). Πριν από την ανακατασκευή, το συγκρότημα περιλάμβανε 450 κατοικίες (Kölner Architekturpreis, 2021).

Χαρακτηρίστηκε μνημείο το 1995. Πριν από την ανακατασκευή, το κτιριακό κέλυφος, οι τεχνικές εγκαταστάσεις, οι κατόψεις και η οργάνωση των υπαίθριων χώρων δεν ανταποκρίνονταν στις σύγχρονες απαιτήσεις κατοίκησης γι' αυτό και η ανακατασκευή τους κρίθηκε απαραίτητη (Winterhager, 2021).

2. Θεσμικό πλαίσιο, λήψη αποφάσεων και συμμετοχή των κατοίκων

Ιδιοκτήτης και κύριος του έργου ήταν η εταιρεία “GAG Immobilien AG”, η οποία, σε συνεννόηση με τους μελετητές και την Υπηρεσία Προστασίας Μνημείων της Κολωνίας, επέλεξε την ανακατασκευή αντί της κατεδάφισης και της νέας οικοδόμησης (Winterhager, 2021). Η αρχική μελέτη εκπονήθηκε από τον αρχιτέκτονα Peter Sandleben και την εταιρεία “forstbachconsulting”, ενώ από το 2013 συνεχίστηκε από το γραφείο “florcza plan-ing”. Τον σχεδιασμό των υπαίθριων χώρων ανέλαβε το γραφείο “Lill + Sparla” (Winterhager, 2021).

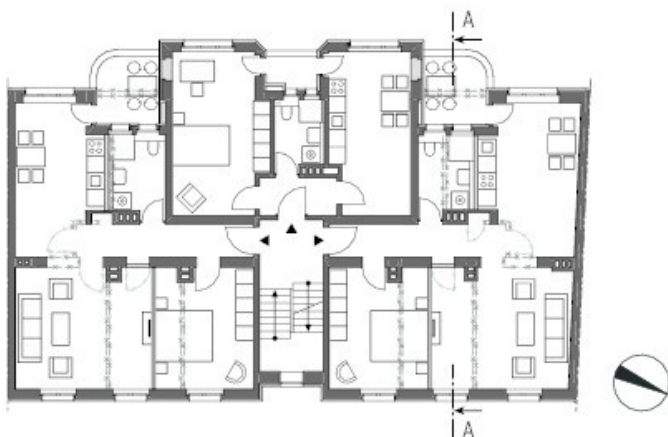
Η ανακατασκευή υλοποιήθηκε σε δύο κύριες κατασκευαστικές ενότητες, και σε δέκα επιμέρους φάσεις, οργανωμένες ώστε να περιοριστεί η επιβάρυνση των ενοίκων (Winterhager, 2021· Önsel Atala, 2022, σ. 1222–1223). Η διαδικασία λήψης αποφάσεων βασίστηκε στη συνεργασία μεταξύ της εταιρείας “GAG Immobilien AG”, των μελετητών και της αρμόδιας Υπηρεσίας Προστασίας Μνημείων της Κολωνίας (Önsel Atala, 2022, σ. 1222–1223).



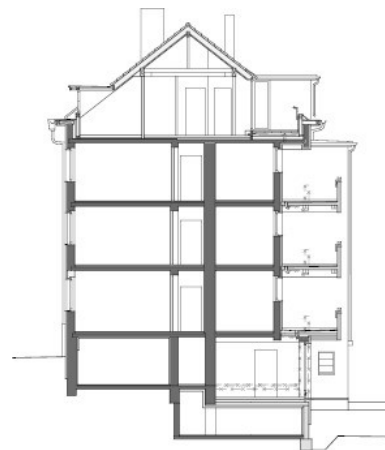
Χάρτης 4: Διαγραμματικός Χάρτης που εικονίζει τις 10 φάσεις του έργου. Πηγή: IBA_Vienna (χ.χ.), *The Naumannsiedlung – A neighborhood rich in tradition.*

3. Στρατηγική και περιεχόμενο της επέμβασης

Η μελέτη κάλυψε το κτιριακό κέλυφος, τις κατοικίες, τις τεχνικές εγκαταστάσεις και τους κοινόχρηστους χώρους. Οι παλαιές κατόψεις αναδιοργανώθηκαν με μεγαλύτερους και καλύτερα φωτισμένους χώρους, ανοικτές κουζίνες, συνενώσεις διαμερισμάτων και δημιουργία μεζονετών. Οι υφιστάμενες λότζιες προς τις αυλές διατηρήθηκαν στο ίδιο πλάτος, αλλά διπλασιάστηκαν σε βάθος, ώστε να αποκτήσουν ουσιαστικότερη λειτουργία (Winterhager, 2021).



Εικόνα 25: Ενδεικτική κάτοψη πρότασης ανακατασκευής A ορόφου, κτίριο B03-3, Πηγή: Winterhager, 2021



Εικόνα 24: Τομή ανακατασκευής κτίριου B03-3, Πηγή: Winterhager, 2021

Η αύξηση του στεγαστικού αποθέματος επιτεύχθηκε χωρίς ουσιαστική ανατροπή της πολεοδομικής δομής. Πρώην γκαράζ και υπόγειοι χώροι μετατράπηκαν σε μικρές κατοικίες με κήπο, ενώ οι σοφίτες διαμορφώθηκαν σε νέα διαμερίσματα. Για την αξιοποίηση των στεγών διατηρήθηκε το ύψος του γείσου και ανυψώθηκε ο κορφιάς περίπου κατά 60 εκατοστά. Με αυτές τις παρεμβάσεις δημιουργήθηκαν 161 νέες μονάδες και το απόθεμα αυξήθηκε από 450 σε 611 κατοικίες (Kölner Architekturpreis, 2021· Winterhager, 2021).

Η ενεργειακή αναβάθμιση περιλάμβανε εξωτερική θερμομόνωση πάχους έξι εκατοστών, νέα κουφώματα στις ιστορικές αναλογίες με θερμομονωτικούς υαλοπίνακες, ανανέωση των τεχνικών δικτύων και σύνδεση με το δίκτυο τηλεθέρμανσης. Για τη διατήρηση της μορφολογικής εικόνας ανακατασκευάστηκαν οι διακοσμητικές κορνίζες, τα τούβλινα στοιχεία και οι μη λειτουργικές πλέον καπνοδόχοι (Winterhager, 2021).



Εικόνα 26: Οψη συγκροτάματος πριν και κατά τη διάρκεια της ανακατασκευής. Πηγή: (Önsel Atala, 2022, σ.1223)



Εικόνα 27: Λεπτομέρειες της εξωτερικής αποκατάστασης των όψεων. Πηγή: Winterhager, 2021

Επιπρόσθετα, κατασκευάστηκε υπόγειος χώρος στάθμευσης σε καθεμία από τις τρεις αυλές του συγκροτήματος. Πάνω από τις πλάκες των χώρων στάθμευσης δημιουργήθηκαν νέες φυτεύσεις, χώροι παιχνιδιού, καθιστικά και στεγασμένες θέσεις ποδηλάτων. Η επέμβαση περιόρισε ορισμένες από τις αρχικές υψομετρικές διαφοροποιήσεις των αυλών, χωρίς όμως να εξαλείφει πλήρως τη χαρακτηριστική τους διαμόρφωση. Παράλληλα εγκαταστάθηκε και υπόγειο σύστημα συλλογής απορριμμάτων (Winterhager, 2021).



Εικόνα 28: Εξωτερική απεικόνιση εισόδου γκαράζ και υπαίθριας διαμόρφωσης πάνω από αυτό. Πηγή: Winterhager, 2021



Εικόνα 29: Εξωτερική απεικόνιση εισόδου γκαράζ και υπαίθριας διαμόρφωσης πάνω από αυτό. Πηγή: Winterhager, 2021

4. Χρηματοδότηση και καθεστώς κατοίκησης

Η εταιρεία “GAG Immobilien AG” παρέμεινε ιδιοκτήτης του συγκροτήματος και φορέας υλοποίησης της ανακατασκευής. Οι πηγές δεν παρέχουν αναλυτικά στοιχεία για τη χρηματοδότηση του έργου, επομένως δεν μπορεί να προσδιοριστεί αν χρησιμοποιήθηκαν ίδια κεφάλαια, δάνεια ή επιχορηγήσεις.

Οι κατοικίες συνέχισαν να διατίθενται προς ενοικίαση από την εταιρεία “GAG Immobilien AG” Παρότι το συγκρότημα δεν ανήκε στον δημόσια επιδοτούμενο τομέα κατοικίας, τα παλιά ενοίκια παρέμεναν χαμηλά, κυρίως λόγω των μακροχρόνιων συμβάσεων. Η δημιουργία νέων κατοικιών στις στέγες και στους πρώην βοηθητικούς χώρους συνέβαλε στην οικονομική βιωσιμότητα της επέμβασης. Ωστόσο, δεν δημοσιεύονται στοιχεία για τις μεταβολές των ενοικίων ή τον τρόπο διάθεσης των νέων κατοικιών (Winterhager, 2021).

5. Αποτελέσματα και κριτική αξιολόγηση

Η παρούσα επέμβαση αξιολογείται θετικά, καθώς συνδύασε τη διατήρηση του προστατευόμενου συγκροτήματος με την προσαρμογή των κατοικιών στις σύγχρονες απαιτήσεις κατοίκησης ενώ παράλληλα δημιουργήθηκαν 161 επιπλέον κατοικίες χωρίς να αλλοιωθεί η βασική πολεοδομική δομή του συνόλου.

Ιδιαίτερη σημασία έχει ο τρόπος αντιμετώπισης των όψεων. Παρότι εφαρμόστηκε εξωτερική θερμομόνωση, η οποία αντικατέστησε μέρος της αρχικής επιφάνειας και δεν ταυτίζεται υλικά με τον ιστορικό σοβά, οι μελετητές διατήρησαν τις αναλογίες των ανοιγμάτων και ανακατασκεύασαν τα χαρακτηριστικά διακοσμητικά στοιχεία, τις κορνίζες, τις καπνοδόχους και τους χρωματισμούς. Έτσι, το τελικό αποτέλεσμα παραμένει μορφολογικά πολύ κοντά στην αρχική εικόνα των κτιρίων, χωρίς όμως η διατήρηση της μορφής να σημαίνει πλήρη διατήρηση της αρχικής υλικότητας.

Συνολικά, η παρούσα επέμβαση δείχνει ότι η ενεργειακή και λειτουργική αναβάθμιση ενός ιστορικού συγκροτήματος μπορεί να συμβαδίσει με τον σεβασμό της αρχιτεκτονικής του ταυτότητας. Η αξιολόγηση παραμένει, ωστόσο, περιορισμένη ως προς τις κοινωνικές και οικονομικές επιπτώσεις, καθώς οι εξεταζόμενες πηγές δεν παρέχουν αναλυτικά στοιχεία για τις μεταβολές των ενοικίων ή τη μακροχρόνια εμπειρία των κατοίκων.

Sociale Woningen Nekkersput, Γάνδη, Βέλγιο

Το Sociale Woningen Nekkersput αποτελεί περίπτωση ριζικής ανακατασκευής μεταπολεμικής κοινωνικής κατοικίας. Η επέμβαση δεν περιορίστηκε σε τεχνικές βελτιώσεις, αλλά αναδιοργάνωσε τις κατοικίες και επανεξέτασε τη δυνατότητα διατήρησης ενός κτιρίου που αρχικά προοριζόταν για κατεδάφιση (De Sutter, 2023).

1. Ταυτότητα, ιστορικό πλαίσιο και υφιστάμενη κατάσταση

Το συγκρότημα βρίσκεται στη Nekkersputstraat, στα βορειοανατολικά της Γάνδης, λίγο έξω από τον εσωτερικό δακτύλιο και κοντά στη φυσική περιοχή Bourgoyen-Ossemeersen. Το οκταώροφο κτίριο κατασκευάστηκε στις αρχές της δεκαετίας του 1970 και πριν από την επέμβαση περιλάμβανε 63 κοινωνικές κατοικίες. Η αρχική του οργάνωση βασιζόταν σε δύο πυρήνες κατακόρυφης κυκλοφορίας, γύρω από τους οποίους διατάσσονταν μονοπροσανατολισμένα διαμερίσματα με ανοίγματα είτε προς την ανατολή είτε προς τη δύση. Παρά την υλική και λειτουργική υποβάθμιση του κτιρίου, ο βασικός φέρων οργανισμός από εγκάρσιους τοίχους και οριζόντιες πλάκες παρέμενε σε καλή κατάσταση και μπορούσε να επαναχρησιμοποιηθεί (Tattara, 2022.· De Sutter, 2023).



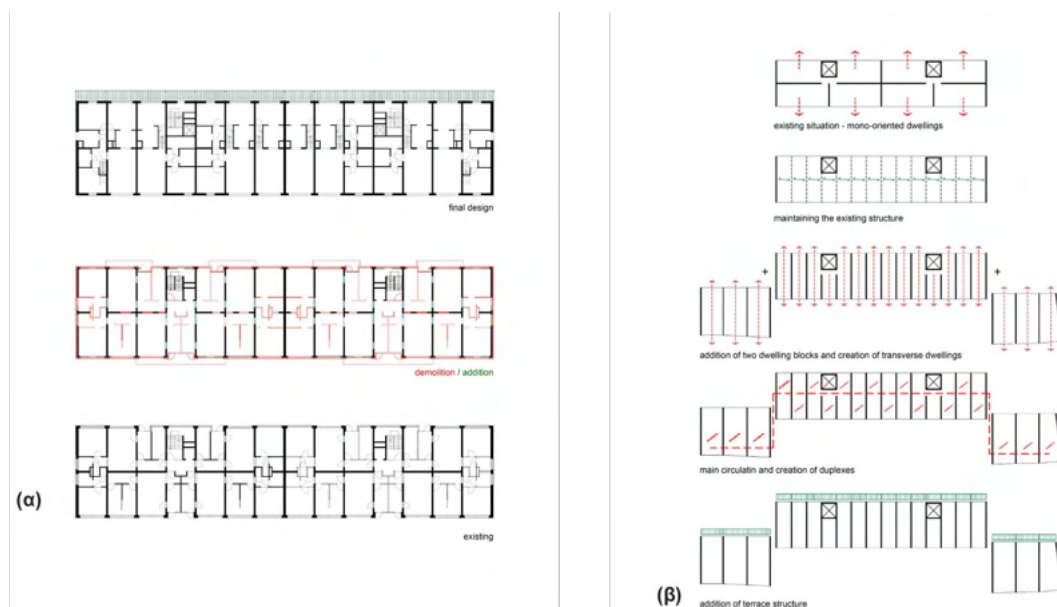
Εικόνα 30: Οψη κτιρίου πριν την ανακατασκευή Πηγή: Divisare, 2022

2. Θεσμικό πλαίσιο, λήψη αποφάσεων και συμμετοχή των κατοίκων

Κύριος του έργου ήταν η εταιρεία κοινωνικής κατοικίας “SHM De Gentse Haard”, η οποία έχει πλέον ενταχθεί στον οργανισμό κοινωνικής στέγασης στη Γάνδη, “Thuispunt Gent”. Η αρχική εντολή προς το αρχιτεκτονικό γραφείο “DBLV” προέβλεπε την κατεδάφιση του κτιρίου και την αντικατάστασή του από 44 κατοικίες με άμεση σχέση με το έδαφος. Οι μελετητές, εκτιμώντας ότι ο υπάρχων σκελετός διατηρούσε σημαντικές δυνατότητες, πρότειναν αντίθετα τη ριζική ανακατασκευή και επέκταση του κτιρίου. (De Sutter, 2023.· Architectuur Platform Gent, χ.χ.).

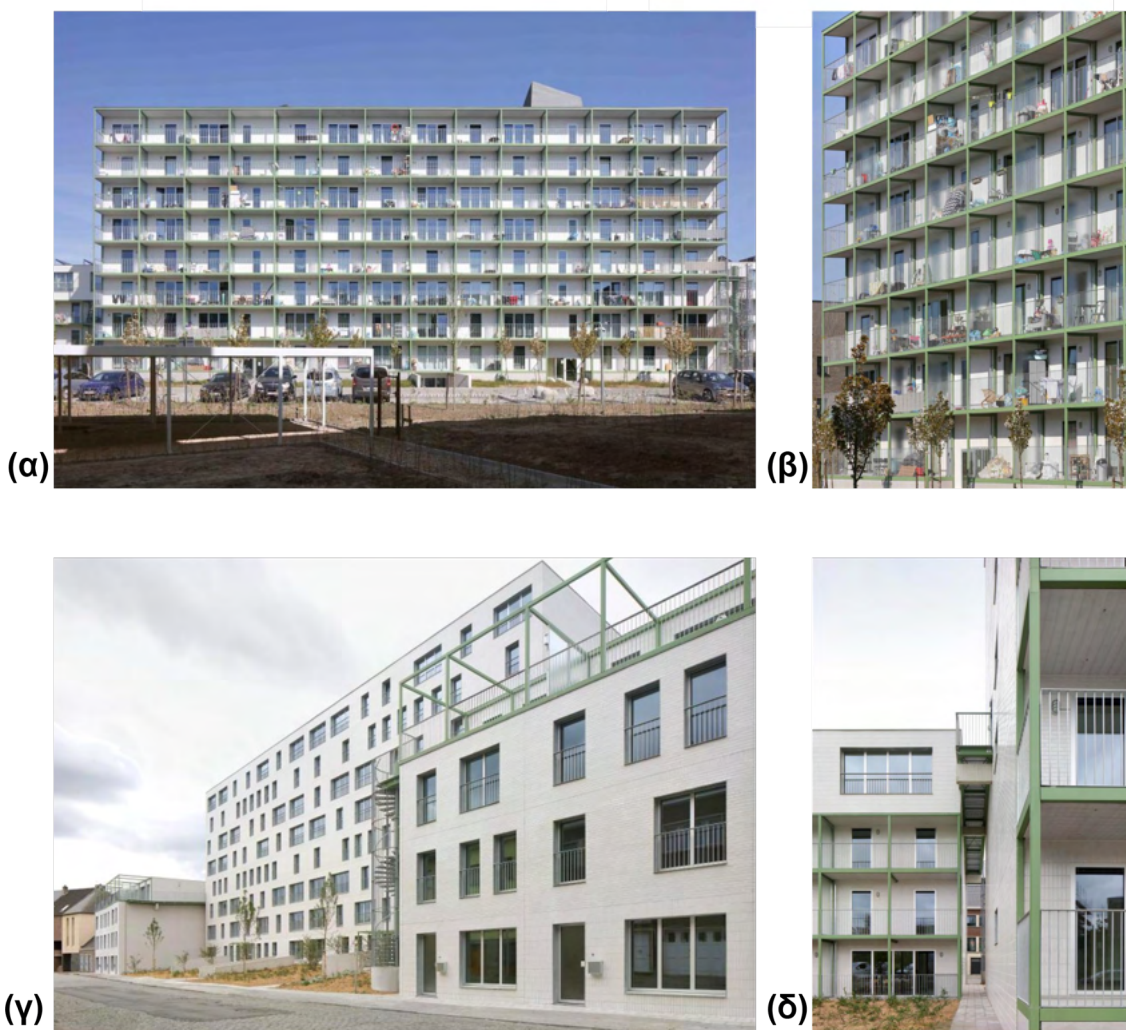
3. Στρατηγική και περιεχόμενο της επέμβασης

Το κτίριο απογυμνώθηκε από τις δευτερεύουσες εσωτερικές κατασκευές, ενώ διατηρήθηκε ο βασικός σκελετός. Το κύριο κτίριο αναδιοργανώθηκε σε 44 διαμπερείς μονάδες διαφορετικών τύπων, με μεγαλύτερες διώροφες κατοικίες και μικρότερα στούντιο. Η οριζόντια κυκλοφορία περιορίστηκε σε τρία από τα οκτώ επίπεδα, γεγονός που επέτρεψε πιο ευέλικτες κατόψεις, μεγαλύτερη ιδιωτικότητα και καλύτερο φυσικό φωτισμό. Στις μεγαλύτερες κατοικίες, ο ενιαίος χώρος διημέρευσης εκτείνεται από τη μία όψη έως την άλλη, με την κουζίνα σε κεντρική θέση (Tattara, 2022).

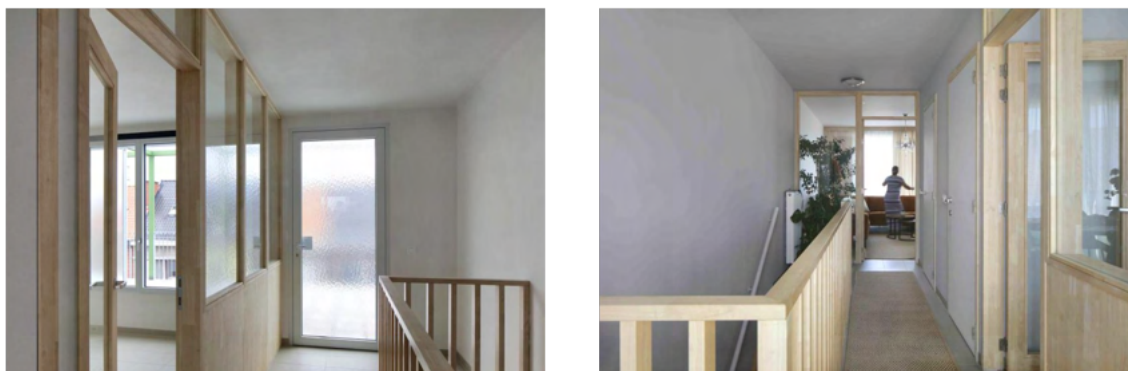


Εικόνα 31: (α) Κατόψεις αλλαγής διαρρύθμισης τυπικού ορόφου. (β) Διάγραμμα πρότασης αλλαγής διαρρύθμισης τυπικού ορόφου. Πηγή: Divisare, 2022

Στη δυτική όψη προστέθηκε ελαφριά μεταλλική κατασκευή εξωστών, ώστε οι κατοικίες του κύριου κτιρίου να αποκτήσουν ιδιωτικό υπαίθριο χώρο, ενώ οι όψεις επενδύθηκαν με νέο ανοιχτόχρωμο τούβλο. Παράλληλα, κατασκευάστηκαν δύο ανεξάρτητοι πλευρικοί όγκοι με έξι κατοικίες ο καθένας, οι οποίοι συνδέονται με το κύριο κτίριο μέσω εξωτερικών διαδρόμων. Το τελικό σύνολο περιλαμβάνει 44 ανακατασκευασμένες και 12 νέες κατοικίες, δηλαδή 56 συνολικά κατοικίες (Architectuur Platform Gent, χ.χ.).



Εικόνα 32:(α) Εξωτερική οπτική της δυτικής όψης του κτιρίου μετά την ανακατασκευή και την προσθήκη εξώστη. Πηγή Divisare, 2022, (β) Εξωτερική οπτική της δυτικής όψης του κτιρίου μετά την ανακατασκευή και την προσθήκη εξώστη. Πηγή Divisare, 2022, (γ) Εξωτερική οπτική της ανατολικής όψης του κτιρίου μετά την ανακατασκευή και την προσθήκη των 2 επιπλέον κτιρίων Πηγή: Divisare, (δ) Σύνδεση υφιστάμενου και νέου κτιρίου Πηγή: Divisare,



Εικόνα 33:Εσωτερικό κατοικιών μετά την ανακατασκευή. Πηγή Divisare, 2022

Σύμφωνα με τους μελετητές, η επανάχρηση του φέροντος οργανισμού διατήρησε την ενσωματωμένη ενέργεια της υφιστάμενης κατασκευής και περιόρισε τα απόβλητα που θα προκαλούσε η πλήρης κατεδάφιση. Η επιλογή της συμπαγούς ανακατασκευής οδήγησε επίσης σε πυκνότητα κατά 20% υψηλότερη από εκείνη που προέβλεπε η αρχική λύση κατεδάφισης (Archipel, 2022).

4. Χρηματοδότηση και καθεστώς κατοίκησης

Φορέας ανάθεσης του έργου ήταν η “SHM De Gentse Haard”. Το δημοσιευμένο κατασκευαστικό κόστος ανήλθε σε 8.192.000 ευρώ για συνολική επιφάνεια 6.805 τ.μ. Η επίσημη έκθεση αξιολόγησης του φορέα καταγράφει υπέρβαση κόστους κατά 4%, την οποία αποδίδει σε πρόσθετες επενδύσεις που απαιτήθηκαν λόγω μεταβαλλόμενων κανονιστικών απαιτήσεων. Η εξεταζόμενη τεκμηρίωση δεν διευκρινίζει αναλυτικά τις επιμέρους πηγές χρηματοδότησης του έργου (Architectuur Platform Gent, χ.χ.· Visitatieraad Sociale Huisvestingsmaatschappijen, 2021, σ. 22).

Οι κατοικίες παρέμειναν στο απόθεμα κοινωνικής ενοικιαζόμενης κατοικίας της Γάνδης. Στο ισχύον σύστημα της “Thuispunt Gent”, το κοινωνικό ενοίκιο δεν αποτελεί ενιαίο ποσό, αλλά επηρεάζεται από το εισόδημα και τη σύνθεση του νοικοκυριού, την εκτιμώμενη αγοραία αξία και την ενεργειακή απόδοση της κατοικίας. Για ενεργειακά αποδοτικές κατοικίες μπορεί να εφαρμόζεται προσαύξηση, η οποία υπολογίζεται ώστε να είναι χαμηλότερη από την εκτιμώμενη εξοικονόμηση του ενοίκου. Οι πηγές δεν παρέχουν αντίστοιχα στοιχεία ειδικά για τα ενοίκια του Nekkersput (Thuispunt Gent, χ.χ.).

5. Αποτελέσματα και κριτική αξιολόγηση

Η επέμβαση στο Nekkersput μπορεί να αξιολογηθεί ως επιτυχημένο παράδειγμα επανάχρησης μεταπολεμικής κοινωνικής κατοικίας. Η επιλογή διατήρησης του φέροντος οργανισμού, αντί της κατεδάφισης, αξιοποίησε το υφιστάμενο κτιριακό απόθεμα και περιόρισε την ανάγκη νέας κατασκευής. Παράλληλα, η αναδιοργάνωση των κατόψεων, η δημιουργία διαμπερών κατοικιών και η προσθήκη ιδιωτικών εξωστών βελτίωσαν την ποιότητα κατοίκησης των διαμερισμάτων. Στην πρόταση παρατηρείται ο συμβιβασμός κατά τον οποίο για την τυπολογική αναβάθμιση των κατοικιών χρειάστηκε να γίνει μείωση του συνολικού αριθμού τους από 63 σε 56. Η απώλεια επτά κατοικιών είναι περιορισμένη σε σχέση με τις 44 κατοικίες που προέβλεπε η αρχική λύση κατεδάφισης, ωστόσο παραμένει σημαντική σε ένα έργο κοινωνικής κατοικίας όπου η διατήρηση του διαθέσιμου αποθέματος αποτελεί βασική παράμετρο.

Συνολικά, η επέμβαση δείχνει ότι η περιβαλλοντική διατήρηση του κτιριακού κελύφους μπορεί να συνδυαστεί με ουσιαστική αναβάθμιση της κατοίκησης. Η αξιολόγηση του έργου ωστόσο, παραμένει ελλιπής ως προς την πραγματική ενεργειακή απόδοση, τις μεταβολές των ενοικίων και τη μακροχρόνια εμπειρία διαβίωσης των νέων κατοικιών από τους κατοίκους.

The Tavros Project, Ταύρος, Ελλάδα

Το “Tavros Project” αποτελεί πιλοτική εφαρμογή βαθιάς ενεργειακής ανακαίνισης σε υφιστάμενη εργατική-προσφυγική πολυκατοικία. Η επέμβαση επικεντρώνεται στην ενεργειακή απόδοση και στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης, χωρίς μεταβολή της βασικής κτιριακής και ιδιοκτησιακής οργάνωσης (Passivistas, χ.χ.-α).

1. Ταυτότητα, ιστορικό πλαίσιο και υφιστάμενη κατάσταση



Εικόνα 34 Οπτική κτιρίου πριν την ενεργειακή αναβάθμιση. Πηγή: Passivistas, χ.χ.-β

Η πολυκατοικία βρίσκεται στον Ταύρο, σε περιοχή που συνδέθηκε ιστορικά με τη στέγαση Μικρασιατών προσφύγων και εργατικών νοικοκυριών. Τα συγκροτήματα κοινωνικής κατοικίας της περιοχής κατασκευάστηκαν σταδιακά από τα μέσα της δεκαετίας του 1950 έως τα τέλη της δεκαετίας του 1980 (Μυωφά, 2020). Το συγκεκριμένο κτίριο κατασκευάστηκε τη δεκαετία του 1970, έχει επιφάνεια περίπου 750 τ.μ. και στεγάζει οκτώ οικογένειες (Passivistas, χ.χ.-α· Ελληνικό Ινστιτούτο Παθητικού Κτιρίου [ΕΙΠΑΚ], 2023). Πριν από την επέμβαση δεν διέθετε επαρκή θερμομόνωση ούτε κεντρικό σύστημα θέρμανσης. Καταγράφονταν εσωτερικές θερμοκρασίες που τον χειμώνα έφθαναν τους 12°C, σχετική υγρασία άνω του 70% και συγκεντρώσεις CO₂ υψηλότερες από 2.000 ppm, συνθήκες που συνδέονται άμεσα με το πρόβλημα της ενεργειακής φτώχειας και την υποβαθμισμένη ποιότητα του εσωτερικού περιβάλλοντος (Passivistas, χ.χ.-β).

2. Θεσμικό πλαίσιο, λήψη αποφάσεων και συμμετοχή των κατοίκων

Την πρωτοβουλία ανέλαβαν το Ελληνικό Ινστιτούτο Παθητικού Κτιρίου και η ομάδα “Passivistas”, σε συνεργασία με τον Δήμο Μοσχάτου–Ταύρου και την Greenpeace Ελλάδας. Η προσομοίωση του ενεργειακού ισοζυγίου εκπονήθηκε από το Ελληνικό Ινστιτούτο Παθητικού Κτιρίου (ΕΙΠΑΚ) σε συνεργασία με το Εθνικό Κέντρο Έρευνας και Τεχνολογικής Ανάπτυξης (ΕΚΕΤΑ), στο πλαίσιο του ευρωπαϊκού ερευνητικού έργου RINNO, στο οποίο η συγκεκριμένη πολυκατοικία αποτέλεσε ελληνική πιλοτική εφαρμογή (Passivistas, χ.χ.-α· RINNO, χ.χ.). Η έναρξη του έργου προϋπέθεσε συνάντηση με τους ιδιοκτήτες, υπογραφή συμφωνίας και συναίνεση όλων των κατοίκων για τις εργασίες και την παρακολούθηση του κτιρίου (Passivistas, χ.χ.-α· Passivistas, χ.χ.-β). Η συμμετοχή τους αφορούσε, επομένως, κυρίως την αποδοχή και την υποστήριξη της διαδικασίας, καθώς οι εξεταζόμενες πηγές δεν περιγράφουν οργανωμένη συνδιαμόρφωση των τεχνικών λύσεων.

3. Στρατηγική και περιεχόμενο της επέμβασης

Η ανακαίνιση βασίστηκε στις αρχές του Παθητικού Κτιρίου και περιέλαβε εξωτερική θερμομόνωση, βελτίωση της αεροστεγανότητας του κτιρίου, κουφώματα με τριπλούς υαλοπίνακες και μηχανικό αερισμό με ανάκτηση θερμότητας. Εγκαταστάθηκαν επίσης αντλίες θερμότητας, ηλιακά συστήματα, φωτοβολταϊκά στην οροφή και στις όψεις και αισθητήρες ελέγχου της θερμοκρασίας, της υγρασίας και του CO₂ (RINNO, χ.χ.). Στο έργο εφαρμόστηκαν ακόμη μονωτικά πάνελ βιολογικής βάσης, θερμοχρωμικοί υαλοπίνακες και φωτοβολταϊκό γυαλί ενσωματωμένο στο κέλυφος (RINNO, χ.χ.). Το 2026 το κτίριο πιστοποιήθηκε ως EnerPHit Plus, επιβεβαιώνοντας ότι η ολοκληρωμένη επέμβαση ανταποκρίθηκε στις σχετικές απαιτήσεις ενεργειακής αναβάθμισης υφιστάμενων κτιρίων (Ελληνικό Ινστιτούτο Παθητικού Κτιρίου [ΕΙΠΑΚ], 2026· Passivhaus Austria, 2026).

4. Χρηματοδότηση και καθεστώς κατοίκησης

Η ενεργειακή μελέτη αναπτύχθηκε στο πλαίσιο του RINNO, το οποίο χρηματοδοτήθηκε από το ευρωπαϊκό πρόγραμμα Horizon 2020 (RINNO, χ.χ.). Η κατασκευαστική υλοποίηση στηρίχθηκε σε χορηγίες υλικών και συστημάτων από εταιρείες του κατασκευαστικού κλάδου και σε διεθνή εκστρατεία οικονομικής υποστήριξης από πολίτες και οργανώσεις (Passivistas, χ.χ.-β). Η ιστοσελίδα του έργου διευκρινίζει ότι η

συγκεκριμένη εκστρατεία συγκέντρωσης πόρων δεν αποτελούσε χρηματοδοτούμενη δράση της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ενώ δεν δημοσιεύεται συνολικός τελικός προϋπολογισμός (Passivistas, χ.χ.-α).

Η κοινωνική διάσταση του έργου συνδέεται κυρίως με την ιστορική προέλευση της πολυκατοικίας και με τη βελτίωση των συνθηκών κατοίκησης νοικοκυριών που αντιμετώπιζαν σοβαρή αδυναμία επαρκούς θέρμανσης και ψύξης (Passivistas, χ.χ.-β).



Εικόνα 35:Εξωτερική οπτική κτιρίου κατά την ανακατασκευή, Πηγή:Ecopress (2024)



Εικόνα 36:Εξωτερική οπτική κτιρίου μετά την ανακατασκευή, Πηγή: Σκουλούδης (2025)

5. Αποτελέσματα και κριτική αξιολόγηση

Το “Tavros Project” αξιολογείται θετικά ως παράδειγμα διατήρησης και βαθιάς ενεργειακής αναβάθμισης μιας υφιστάμενης πολυκατοικίας. Ο στόχος μείωσης κατά 90% της απαίτησης θέρμανσης και ψύξης και η επίτευξη θετικού ενεργειακού ισοζυγίου προέρχονται από τον σχεδιασμό του έργου και δεν πρέπει ακόμη να αντιμετωπίζονται ως πλήρως επαληθευμένα μακροχρόνια αποτελέσματα (Passivistas, χ.χ.-α). Παράλληλα, η εξάρτηση της υλοποίησης από χορηγίες και εκστρατείες συγκέντρωσης πόρων δυσκολεύει την άμεση αναπαραγωγή του χρηματοδοτικού μοντέλου σε μεγάλη κλίμακα. Το έργο προσφέρει, επομένως, σημαντική τεχνική τεχνογνωσία, αλλά δεν αποτελεί ολοκληρωμένο θεσμικό πρότυπο για τη συστηματική ανακαίνιση του ελληνικού αποθέματος κοινωνικής κατοικίας.

3.2. Εξαγωγή σχεδιαστικών αρχών και κριτηρίων παρέμβασης

Η εξέταση των πέντε παραδειγμάτων δείχνει ότι η αναβάθμιση της κοινωνικής κατοικίας δεν μπορεί να περιορίζεται σε αποσπασματικές τεχνικές εργασίες. Απαιτεί συνδυασμό αρχιτεκτονικών, ενεργειακών, κοινωνικών, θεσμικών και οικονομικών επιλογών, οι οποίες προσαρμόζονται στην ιστορική αξία, στην κατασκευαστική κατάσταση και στο καθεστώς κατοίκησης κάθε συγκροτήματος. Οι περιπτώσεις του West Kensington & Gibbs Green, του Sutton Estate, του Naumannsiedlung, του Nekkersput και του Tavros Project δεν συγκροτούν ένα ενιαίο πρότυπο επέμβασης, αλλά επιτρέπουν την εξαγωγή κάποιων κοινών αρχών και κριτηρίων που θα μας καθοδηγήσουν στην πορεία της παρούσας διπλωματικής.

1. Προτεραιότητα στη διατήρηση πριν από την κατεδάφιση

Η πρώτη αρχή αφορά την τεκμηριωμένη διερεύνηση της δυνατότητας διατήρησης του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος. Στο Sutton Estate, στη Naumannsiedlung και στο Nekkersput, η ανακαίνιση επιλέχθηκε αντί της συνολικής κατεδάφισης, ενώ στο West Kensington & Gibbs Green η διατήρηση αποτέλεσε βασικό αίτημα των κατοίκων. Η επιλογή αυτή προστατεύει την ιστορική και πολεοδομική συνέχεια των συγκροτημάτων, περιορίζει την παραγωγή κατασκευαστικών αποβλήτων και αποφεύγεται η απώλεια της ενσωματωμένης ενέργειας της υπάρχουσας κατασκευής. Δεν πρέπει, ωστόσο, να αποτελεί αυτόματη απόφαση αλλά χρειάζεται αναλυτική αξιολόγηση του φέροντος οργανισμού, της παθολογίας, της δυνατότητας προσαρμογής των κατόψεων και του συνολικού περιβαλλοντικού κόστους της επέμβασης.

2. Διατήρηση της κοινωνικής συνέχειας και αποτροπή του εκτοπισμού

Η επιτυχία μιας επέμβασης δεν εξαρτάται μόνο από τη βελτίωση των κτιρίων, αλλά και από τη δυνατότητα των κατοίκων να συνεχίσουν να ζουν στο οικείο περιβάλλον τους. Το West Kensington & Gibbs Green και το Sutton Estate δείχνουν ότι οι προτάσεις κατεδάφισης μπορούν να προκαλέσουν έντονη κοινωνική αντίδραση, όταν συνδέονται με κίνδυνο απομάκρυνσης των κατοίκων ή απώλειας της οικονομικής προσιτότητας της περιοχής. Με βάση τα παραδείγματα, στα βασικά κριτήρια μιας παρέμβασης πρέπει να περιλαμβάνονται η προστασία των υφιστάμενων δικαιωμάτων κατοίκησης, η δυνατότητα επιστροφής των κατοίκων μετά την ολοκλήρωση των εργασιών και ο έλεγχος περιορισμού πιθανών αυξήσεων στα ενοίκια και στα λειτουργικά έξοδα. Όταν η

προσωρινή μεταστέγαση είναι αναγκαία, πρέπει να προβλέπονται σαφείς όροι, συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα και πρόταση για το που θα μεταφερθούν οι κάτοικοι. Στην περίπτωση που τα συγκροτήματα κατοικούνται και δεν έχει προβλεφθεί σχέδιο μεταστέγασης πρέπει να οργανωθεί πλάνο σταδιακής εκτέλεσης των εργασιών για να μειωθεί η αναστάτωση και να δίνεται μεγάλη έμφαση στην ασφαλή πρόσβαση, τον περιορισμό του θορύβου και της σκόνης και τη συνεχή ενημέρωση των κατοίκων.

3. Ουσιαστική συμμετοχή των κατοίκων

Οι περιπτώσεις που εξετάστηκαν παρουσιάζουν διαφορετικά επίπεδα συμμετοχής. Στο West Kensington & Gibbs Green οι κάτοικοι διαμόρφωσαν μια ολοκληρωμένη εναλλακτική πρόταση, ενώ σε άλλα παραδείγματα η συμμετοχή περιορίστηκε στη διαβούλευση, στην ενημέρωση ή στη συναίνεση για την πραγματοποίηση των εργασιών. Η συμμετοχή χρειάζεται να ξεκινά πριν από την οριστικοποίηση των επεμβάσεων και να περιλαμβάνει την καταγραφή των καθημερινών αναγκών των κατοίκων, την εξέταση εναλλακτικών λύσεων και την αξιολόγηση των συνεπειών κάθε πρότασης. Οι κάτοικοι πρέπει να έχουν πραγματική δυνατότητα να επηρεάσουν αποφάσεις που αφορούν τις κατοικίες, τους κοινόχρηστους χώρους και τη διαδικασία υλοποίησης. Παράλληλα, απαιτείται σαφής ενημέρωση για το κόστος, τη διάρκεια και τις φάσεις των εργασιών, την ενδεχόμενη μεταστέγαση, τις επιπτώσεις στα ενοίκια και το μελλοντικό καθεστώς διαχείρισης.

4. Συνδυασμός κτιριακής, λειτουργικής και ενεργειακής αναβάθμισης

Η ενεργειακή αναβάθμιση αποτελεί βασική ανάγκη, αλλά δεν αρκεί από μόνη της για να εξασφαλίσει ποιοτική κατοίκηση. Η Naumannsiedlung και το Nekkersput δείχνουν ότι η ανανέωση του κελύφους και των τεχνικών εγκαταστάσεων αποκτά μεγαλύτερη αξία όταν συνδυάζεται με αλλαγές στις κατόψεις, καλύτερο φυσικό φωτισμό, μεγαλύτερη ιδιωτικότητα και αναβάθμιση της σχέσης των κατοικιών με τον υπαίθριο χώρο. Το Tavnos Project αναδεικνύει τη δυνατότητα μιας βαθιάς επέμβασης που επικεντρώνεται στην ενεργειακή λειτουργία και στην ποιότητα του εσωτερικού περιβάλλοντος, χωρίς όμως να εξετάζει την τυπολογική αναδιοργάνωση των κατοικιών ή του ευρύτερου συγκροτήματος. Η περίπτωση αυτή δείχνει ότι οι στόχοι κάθε έργου πρέπει να καθορίζονται εξαρχής και να αξιολογούνται σε σχέση με τις πραγματικές ανάγκες του κτιρίου και των κατοίκων. Ένα ολοκληρωμένο πλαίσιο παρέμβασης χρειάζεται να εξετάζει το κτίριο ως ενιαίο

σύστημα. Στα βασικά κριτήρια περιλαμβάνονται η θερμική άνεση, η αεροστεγανότητα, ο επαρκής αερισμός, η ποιότητα του εσωτερικού αέρα, ο φυσικός φωτισμός, η ηλιοπροστασία και η αποδοτική θέρμανση και ψύξη. Οι επιλογές αυτές πρέπει να συνδέονται με τη λειτουργικότητα των κατοικιών και με τη δυνατότητα προσαρμογής τους σε μελλοντικές ανάγκες.

5. Σεβασμός της αρχιτεκτονικής ταυτότητας χωρίς μορφολογική απομίμηση

Στα ιστορικά ή προστατευόμενα συγκροτήματα, η ενεργειακή και λειτουργική αναβάθμιση πρέπει να συμβαδίζει με τη διατήρηση των στοιχείων που συγκροτούν την αρχιτεκτονική τους ταυτότητα. Η Naumannsiedlung δείχνει ότι η ιστορική εικόνα ενός συγκροτήματος μπορεί να διατηρηθεί ακόμη και μετά την εφαρμογή νέων κατασκευαστικών υλικών. Παράλληλα, όμως, αναδεικνύει τη διαφορά ανάμεσα στη διατήρηση της μορφής και στη διατήρηση της αυθεντικής υλικότητας. Σημαντικά κριτήρια είναι η συμβατότητα των νέων υλικών, η διατήρηση των αυθεντικών στοιχείων όπου αυτό είναι εφικτό και η αποφυγή επεμβάσεων που αλλοιώνουν τον χαρακτήρα του εκάστοτε συγκροτήματος. Η προστασία της αρχιτεκτονικής ταυτότητας δεν πρέπει να εμποδίζει τον εκσυγχρονισμό, αλλά να καθοδηγεί τον τρόπο με τον οποίο γίνεται.

6. Προσβασιμότητα και προσαρμογή στις μεταβαλλόμενες ανάγκες

Η προσβασιμότητα αναδεικνύεται κυρίως μέσα από την περίπτωση του Sutton Estate, όπου η προσθήκη ανελκυστήρων και η βελτίωση των εισόδων εντάχθηκαν στον συνολικό σχεδιασμό της ανακαίνισης. Η προσέγγιση αυτή δείχνει ότι η προσβασιμότητα δεν πρέπει να αντιμετωπίζεται ως συμπληρωματική τεχνική διευθέτηση, αλλά ως βασική παράμετρος του ανασχεδιασμού. Οι παρεμβάσεις χρειάζεται να λαμβάνουν υπόψη τη γήρανση του πληθυσμού, τις ανάγκες των ατόμων με μειωμένη κινητικότητα και τη δυνατότητα μακροχρόνιας παραμονής των κατοίκων στο ίδιο περιβάλλον. Στα βασικά κριτήρια περιλαμβάνονται η πρόσβαση χωρίς εμπόδια, η δυνατότητα κατακόρυφης μετακίνησης, η διαμόρφωση κατάλληλων χώρων υγιεινής και η ασφαλής σύνδεση των κατοικιών με τους κοινόχρηστους χώρους. Παράλληλα, οι κατόψεις πρέπει να προσφέρουν ευελιξία ως προς τη μεταβολή της σύνθεσης του νοικοκυριού, τη γήρανση των κατοίκων, τη φροντίδα εξαρτώμενων μελών και τη δυνατότητα μελλοντικής προσαρμογής.

7. Αναβάθμιση των κοινόχρηστων και υπαίθριων χώρων

Η ποιότητα της κατοίκησης δεν καθορίζεται μόνο από το εσωτερικό των διαμερισμάτων. Η αναδιαμόρφωση των αυλών στη Naumannsiedlung, η αναβάθμιση των κοινόχρηστων χώρων στο Sutton Estate και η προσθήκη ιδιωτικών εξωστών στο Nekkersput δείχνουν τη σημασία των ενδιάμεσων χώρων που μεσολαβούν ανάμεσα στην κατοικία και στην πόλη. Ο σχεδιασμός πρέπει να διαμορφώνει σαφή και λειτουργική σχέση μεταξύ ιδιωτικού, ημιιδιωτικού και κοινόχρηστου χώρου. Η ενίσχυση του πρασίνου και του σκιασμού, η ασφαλής κίνηση, η δυνατότητα παιχνιδιού και κοινωνικής συνάντησης και η προσβασιμότητα αποτελούν βασικά κριτήρια. Παράλληλα, η στάθμευση και οι τεχνικές υποδομές πρέπει να οργανώνονται με τρόπο που να μην περιορίζεται η χρήση των ελεύθερων χώρων.

8. Αύξηση του αποθέματος χωρίς υποβάθμιση της κατοίκησης

Η μεταβολή του αριθμού των κατοικιών αποτελεί κρίσιμο ζήτημα σε κάθε επέμβαση κοινωνικής κατοικίας. Στη Naumannsiedlung η αξιοποίηση των στεγών και των βοηθητικών χώρων αύξησε τον αριθμό των διαμερισμάτων του συγκροτήματος χωρίς να αλλοιωθεί η μορφολογία των κτιρίων. Αντίθετα, στο Nekkersput η τυπολογική βελτίωση και η δημιουργία διαμπερών κατοικιών οδήγησε αναγκαστικά στη μείωση του συνολικού αριθμού των διαμερισμάτων. Η προσθήκη κατοικιών μπορεί να αποτελέσει θετική επιλογή, εφόσον δεν υποβαθμίζει τον φυσικό φωτισμό, τον αερισμό, την ιδιωτικότητα, τους κοινόχρηστους χώρους και την αρχιτεκτονική συνοχή. Αντίστοιχα, όταν η αναδιομόρφωση οδηγεί σε μείωση του αριθμού των μονάδων, η επιλογή πρέπει να αιτιολογείται με βάση τα ποιοτικά οφέλη που προσφέρει αυτή η επιλογή.

9. Ρεαλιστικό χρηματοδοτικό και θεσμικό πλαίσιο

Η δυνατότητα υλοποίησης μιας επέμβασης εξαρτάται από τον σαφή καθορισμό της ιδιοκτησίας, του φορέα λήψης αποφάσεων, των πηγών χρηματοδότησης και του μελλοντικού καθεστώτος διαχείρισης. Το Tavros Project παρουσιάζει σημαντική τεχνική και πιλοτική αξία, αλλά το μοντέλο χορηγιών και εθελοντικής εργασίας δεν μπορεί από μόνο του να στηρίξει ένα εκτεταμένο πρόγραμμα αναβάθμισης κοινωνικής κατοικίας. Αντίστοιχα, η περιορισμένη δημοσίευση οικονομικών στοιχείων σε ορισμένα από τα παραδείγματα δυσκολεύει την αξιολόγησή τους. Το χρηματοδοτικό σχήμα πρέπει να είναι διαφανές και να καλύπτει όχι μόνο το αρχικό κόστος της κατασκευής, αλλά και τη

μελλοντική συντήρηση των συγκροτημάτων. Παράλληλα, χρειάζονται μέτρα που θα αποτρέπουν τη μετακύλιση του κόστους ανακατασκευής στους κατοίκους μέσω δυσανάλογων αυξήσεων των ενοικίων ή των κοινόχρηστων δαπανών.

10. Παρακολούθηση και αξιολόγηση μετά την ολοκλήρωση

Κοινή αδυναμία των περισσότερων παραδειγμάτων αποτελεί η περιορισμένη δημοσίευση μετακατοικητικών δεδομένων. Η επιτυχία μιας επέμβασης πρέπει να ελέγχεται μετά την παράδοση μέσα από πραγματικές καταναλώσεις ενέργειας, συνθήκες θερμικής άνεσης, ποιότητα αέρα, κόστος λειτουργίας, εμπειρία των κατοίκων και μεταβολές των ενοικίων. Η παρακολούθηση επιτρέπει να εντοπίζονται αποκλίσεις μεταξύ σχεδιασμού και πραγματικής χρήσης και να αξιοποιείται η γνώση σε επόμενες παρεμβάσεις.

Συνολική κατεύθυνση

Οι παραπάνω αρχές συγκροτούν ένα πλαίσιο αξιολόγησης και όχι μία ενιαία στρατηγική σχεδιασμού. Η επιλογή των κατάλληλων επεμβάσεων πρέπει να βασίζεται στη συγκεκριμένη ιστορική, κατασκευαστική, κοινωνική και ιδιοκτησιακή συνθήκη κάθε συγκροτήματος. Για την περίπτωση ιστορικών συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας, προτεραιότητα πρέπει να αποτελεί η ισορροπία ανάμεσα στη διατήρηση της αρχιτεκτονικής ταυτότητας, στη βελτίωση της περιβαλλοντικής απόδοσης, στην προσαρμογή των κατοικιών στις σύγχρονες ανάγκες και στην προστασία των υφιστάμενων κοινοτήτων.

Στη συνέχεια προτού προχωρήσουμε στην μελέτη περίπτωσης η οποία είναι τα Προσφυγικά της Λεωφόρου Αλεξάνδρας θα κάνουμε μία σύντομη ιστορική αναφορά για το Μοντέρνο κίνημα στην Ευρώπη και στην Ελλάδα για την περίοδο του Μεσοπολέμου και θα αναλύσουμε το κοινωνικοπολιτικό πλαίσιο και τη δημιουργία προσφυγικών οικισμών στην Ελλάδα.

4.Ελληνικός Μοντερνισμός και Προσφυγική Κατοικία

4.1.Εισαγωγή στο μοντέρνο κίνημα στην Ευρώπη.

“Η ιστορία της αρχιτεκτονικής είναι για τον Zevi, μια διατεταγμένη διαδοχή αντιπαρατιθεμένων περιόδων δημιουργικότητας (ρομαντικών, μπαρόκ, οργανικών) και οπισθοδρόμησης.” Σύμφωνα με τον ίδιο η ιστορία της αρχιτεκτονικής είναι μια ελικοειδής αναπαράσταση με παράλληλα φαινόμενα που μοιάζουν μαζί τους αλλά δεν ταυτίζονται. (Τουρνικιώτης, 2002, σ. 66) Η μοντέρνα αρχιτεκτονική του Zevi αφομοιώνει το παρελθόν για να μπορέσει να ορίσει τις βασικές αρχές της και χωρίζεται σε 3 φάσεις, της αρχιτεκτονική Α (από το τέλος του 17ου αιώνα μέχρι το 1918), η αρχιτεκτονική Β (1918-1933) με μια φάση παρακμής (1933-1940) και την αρχιτεκτονική Γ μια οργανική αρχιτεκτονική που αποτελεί την πραγματική έκφραση της μοντέρνα αρχιτεκτονικής. (Τουρνικιώτης, 2002, σ. 72)

Στην παρούσα διπλωματική θα ασχοληθούμε με την αρχιτεκτονική Β η οποία τοποθετείται μετά το τέλος του Α΄ Παγκοσμίου πολέμου και ταυτίζεται κυρίως με τα έργα των Le Corbusier, Walter Gropius, Ludwig Mies van der Rohe και J.J.P. Oud. και αποκαλείται από τον Zevi ως ρασιοναλιστική ή φανξιοναλιστική (Τουρνικιώτης, 2002, σ. 73). Την περίοδο αυτή μετά το 1918 που επικρατεί η βιομηχανική επανάσταση, εμφανίζεται στην Ευρώπη η έννοια της “μαζικής παραγωγής” η οποία συνδέθηκε με την οργάνωση και τυποποίηση της παραγωγικής διαδικασίας, με στόχο την αύξηση της παραγωγής και τη μείωση του κόστους. Η λογική αυτή επεκτάθηκε σταδιακά και στην αρχιτεκτονική και ιδιαίτερα στην κατοικία, η οποία άρχισε να αντιμετωπίζεται ως προϊόν που μπορούσε να παραχθεί μέσω τυποποιημένων λύσεων και επαναλαμβανόμενων μονάδων. (Καρύδης, 2008, σ. 212)

Η Σχολή του Bauhaus που ιδρύθηκε στη Γερμανία το 1919, με διευθυντή τον Walter Gropius θεωρείται αφετηρία για το μοντέρνο κίνημα (Τουρνικιώτης, 2002, σ. 90). Αποτέλεσε βασικό κέντρο θεωρητικής και μορφολογικής αναζήτησης γύρω από τη σχέση αρχιτεκτονικής, βιομηχανίας και μαζικής παραγωγής κατοικίας. Επιδίωξε τη συγχώνευση χειροτεχνικής και βιομηχανικής παραγωγής με στόχο τη δημιουργία ενός ενιαίου σχεδιαστικού και παραγωγικού συστήματος. Έδωσε μεγάλη έμφαση στην βελτίωση της ποιότητας ζωής και στην παραγωγή κοινωνικής κατοικίας. (Καρύδης, 2008, σ. 212-217). Η σχολή με πρωτοπόρους τους Walter Gropius και Ludwig Mies van der Rohe

παρότρεινε στην απελευθέρωση της αρχιτεκτονικής από τα διακοσμητικά στοιχεία, απκηρύσσοντας τα εφόσον δεν διέθεταν κάποια πρακτική ή στατική λειτουργία για τη σύνθεση του κτιρίου.(Μπίρης, 2005, σ. 294).



Εικόνα 37:Σχολή του Bauhaus. Πηγή: Baumann (χ.χ.). Φωτογραφία: Thomas Meyer.

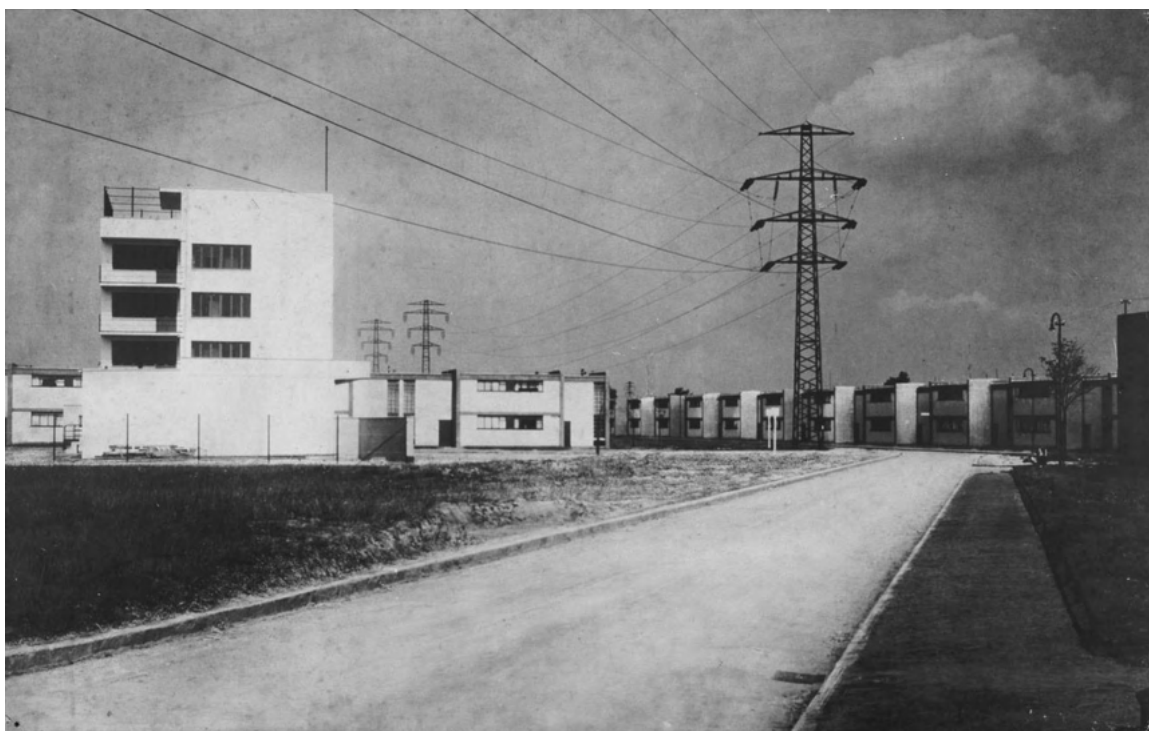
Οι κοινωνικοπολιτικές αναταραχές που συνέβαιναν τη δεκαετία του 20 στην Ευρώπη, η αύξηση της βιομηχανικής παραγωγής της εποχής με την αύξηση των αυτοκινήτων, την παράγωγή ηλεκτρικής ενέργειας και οικοδομικών υλικών, με πρωταγωνιστή το μπετόν αρμέ, οδήγησαν στην αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας και την πύκνωση των αυτοκινήτων και των δημόσιων μεταφορικών μέσων στις πόλεις. Οι αλλαγές αυτές κατέστησαν επιτακτική την ανάγκη για την αναδιάταξη του δομημένου περιβάλλοντος των πόλεων και την επέκταση αυτών.(Καρύδης, 2008, σ. 231)

Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί το εκτεταμένο πρόγραμμα κοινωνικής κατοικίας στη Βιέννη. Μέχρι το 1933 είχαν χτιστεί περίπου 60.000 σπίτια, τα περισσότερα ως μικρά διαμερίσματα σε πολυκατοικίες οργανωμένες σε ομάδες γύρω από αυλές. Το κτιριακό συγκρότημα Karl-Marx-Hof που αποτελείται από 1.318 κατοικίες είναι το πιο γνωστό. (Καρύδης, 2008, σ. 217)



*Εικόνα 38:Άποψη του Karl-Marx-Hof προς τον σιδηροδρομικό σταθμό Heiligenstadt, το 1930.
Πηγή:Gerlach (περ. 1930), Wien Museum, αρ. ευρετηρίου 59241/1126.*

Άλλο ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι οι οργανωμένες κατοικίες “Torten Estate”, που σχεδιάστηκαν από τον Walter Gropius το 1926 στο Ντεσάου. Οι κατοικίες δημιουργήθηκαν βάσει των αρχών του μοντερνισμού για να παρέχουν προσιτή στέγαση. Ο οικισμός περιλάμβανε προκατασκευασμένες κατοικίες των 74 τ.μ., 70 τ.μ. και 57 τ.μ., διαφορετικών τύπων, οργανωμένες σε ομάδες, με κήπους για την κάλυψη των βασικών αναγκών των κατοίκων. Η αρχιτεκτονική των κτιρίων του συγκροτήματος χαρακτηριζόταν από απλές γεωμετρικές μορφές, ενώ η κατασκευή του βασίστηκε σε μεθόδους μαζικής παραγωγής. Παρότι οι κάτοικοι επέκριναν τις κατασκευαστικές ατέλειες των κτιρίων, ο οικισμός αποτέλεσε σημαντικό πρότυπο μοντέρνας κοινωνικής κατοικίας και διατηρεί μέχρι σήμερα την ιστορική και αρχιτεκτονική του αξία.(krazin, 2021)



Εικόνα 39: Το συγκρότημα κατοικιών Dessau-Törten με τα κτίρια του συνεταιρισμού, περίπου το 1928. Πηγή: krazin (2021). Φωτογραφία: Emil Theis, Bauhaus-Archiv Berlin.



Εικόνα 40: Εξωτερική εικόνα συγκρότηματος κατοικιών Dessau-Törten μετά την αποκατάσταση. Πηγή: krazin (2021)



Εικόνα 41: Εξωτερική εικόνα συγκρότηματος κατοικιών Dessau-Törten μετά την αποκατάσταση. Πηγή: krazin (2021)

Ο Le Corbusier ασχολήθηκε πολύ με την πολεοδομική συγκρότηση των πόλεων με χαρακτηριστικό παράδειγμα την *Ville Contemporaine* (1922), μιας ιδανικής πόλης για τρία εκατομμύρια κατοίκους. Η πόλη οργανωνόταν με αυστηρή λειτουργική και κοινωνική ιεραρχία: στο κέντρο τοποθετούνταν οι ουρανοξύστες διοίκησης και επιχειρήσεων, ενώ οι εργατικές κατοικίες και οι βιομηχανίες μεταφέρονταν στην περιφέρεια, χωρισμένες από ζώνες πρασίνου. Η πρόταση αυτή συνδεόταν με την αυξανόμενη χρήση του αυτοκινητικού και τη λειτουργικότητα της σύγχρονης ζωής. (Frampton, 2009, σ. 144-145)

Σε παρόμοια φιλοσοφία για την οργάνωση των πόλεων κινήθηκαν οι αρχιτέκτονες που συμμετείχαν στα Συνέδρια C.I.A.M. (Congrès Internationaux d'Architecture Moderne). Στο πρώτο Συνέδριο το οποίο έγινε το 1928 στο La Sarraz διατυπώθηκε η άποψη ότι η πολεοδομία καλύπτει τέσσερις λειτουργίες: την κατοικία, την εργασία, τον ελεύθερο χρόνο και την κυκλοφορία. Το δεύτερο Συνέδριο το οποίο έγινε το 1929 στην Φρανκφούρτη, ασχολήθηκε με την κατοικία ελάχιστων διαστάσεων – όρος που συνδεόταν με τα στεγαστικά προγράμματα εργατικής κατοικίας της εποχής. Στο τρίτο Συνέδριο το οποίο έγινε στις Βρυξέλλες το 1930 αναλύθηκε το ζήτημα της ορθολογικής οικοδόμησης. Στο τέταρτο Συνέδριο, το οποίο είναι και το πιο γνωστό, που πραγματοποιήθηκε εν πλω στο υπερωκεάνιο Πατρίς II και στην Αθήνα αναλύθηκαν τα χαρακτηριστικά της λειτουργικής πόλης. Τα συμπεράσματα του συνεδρίου αυτού συγκεντρώθηκαν από τον Le Corbusier στο βιβλίο “Η Χάρτα των Αθηνών”. (Καρύδης, 2008, σ. 229)

Παρακάτω παρουσιάζονται κάποια σχέδια και φωτογραφίες από το συγκρότημα Siedlung Westhausen το οποίο αποτελεί κομμάτι του δεκαετούς πρόγραμματος νέων κατοικιών στην Φρανκφούρτη με επικεφαλή του προγράμματος τον Ernst May το 1925. Στο συγκροτήματα παρατηρείται αυστηρή τυποποίηση στη διάταξη των κτιρίων και αποτελείται από 1.532 κατοικίες των τριών δωματίων συνολικής επιφάνειας 45 τ.μ. (Καρύδης, 2008, σ. 216)

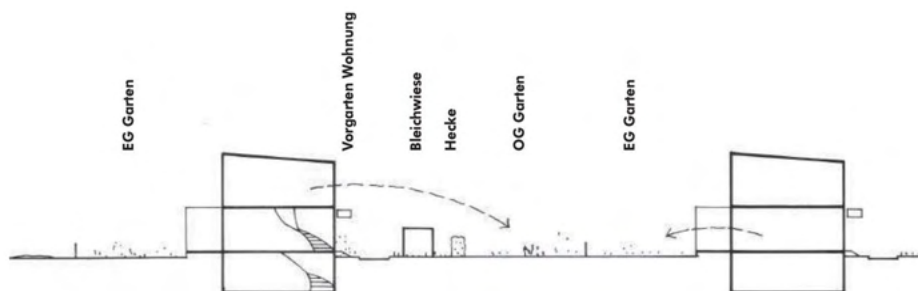
Abb. 8 (oben) Grundrisse
Zweifamilienhaus

Abb. 9 (unten rechts) Grundriss
Laubenganghaus

Abb. 10 (unten links) Grundriss
Obergeschosswohnung am
Laubengang



Εικόνα 42: Κατόψεις συγκροτήματος Siedlung Westhausen, Πηγή: Architectuul (χ.χ.).



Εικόνα 43: Διαγραμματική τομή συγκροτήματος Siedlung Westhausen, Πηγή: Architectuul (χ.χ.).



Εικόνα 44: Αεροφωτογραφία συγκροτήματος Siedlung Westhausen, Πηγή: Architectuul (χ.χ.).

Το 1932 παράλληλα με τη διεθνή έκθεση Μοντέρνας αρχιτεκτονικής που διοργανώθηκε στην Νέα Υόρκη το 1932 κυκλοφόρησε και το βιβλίο “The International Style: Architecture since 1922” γραμμένο από τους Henry-Russell Hitchcock και Philip Johnson. Το βιβλίο αυτό παρείχε τους κύριους άξονες της Μοντέρνας Αρχιτεκτονικής και αποτελούσε ένα χρηστικό οδηγό για αρχιτέκτονες που ήθελαν να είναι μοντέρνοι. Βάσει των συγγραφέων η μοντέρνα αρχιτεκτονική την οποία ονόμασαν “Διεθνές Στυλ” απαρτίζεται από τρεις αρχές:

1.Η αρχιτεκτονική ως όγκος: Οι νέες τεχνολογίες κατασκευής, όπως ο μεταλλικός και οπλισμένος σκελετός, επέτρεψαν τη μείωση της φέρουσας δομής των κτηρίων. Έτσι, οι τοίχοι έπαψαν να λειτουργούν ως βαριά φέροντα στοιχεία και μετατράπηκαν σε λεπτές επιφάνειες που περιβάλλουν τον χώρο. Η αρχιτεκτονική δεν αντιμετωπίζεται πλέον ως συμπαγής μάζα, αλλά ως ελαφρύς και ανοιχτός όγκος, με έμφαση στη διαφάνεια και την αίσθηση ελευθερίας του χώρου.

2.Η κανονικότητα αντί της συμμετρίας: Το Διεθνές Στυλ απορρίπτει την αυστηρή κλασική συμμετρία που χαρακτήριζε την παραδοσιακή αρχιτεκτονική. Στη θέση της προτείνεται η κανονικότητα, δηλαδή μια σύνθεση βασισμένη στην επανάληψη, στη γεωμετρική τάξη και στη λειτουργική οργάνωση των στοιχείων. Η μορφή του κτηρίου οργανώνεται μέσα από οριζόντιες και κάθετες γραμμές, δημιουργώντας ισορροπία χωρίς απαραίτητα να υπάρχει συμμετρική διάταξη.

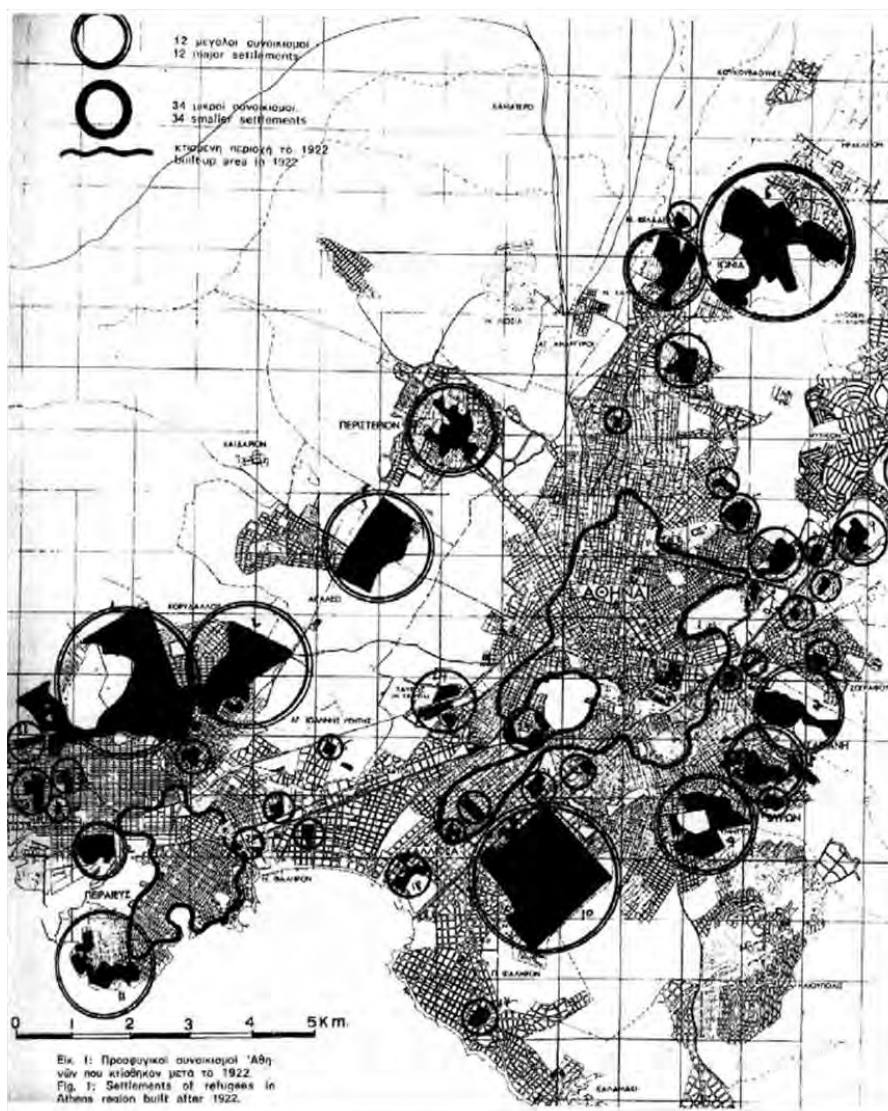
3.Η αποφυγή της περιττής διακόσμησης: Η διακόσμηση θεωρείται δευτερεύουσα και περιττή όταν δεν εξυπηρετεί τη λειτουργία του κτηρίου. Το Διεθνές Στυλ προωθεί καθαρές μορφές, απλές επιφάνειες και λιτότητα στη σύνθεση. Η αισθητική του κτηρίου προκύπτει από την ίδια τη δομή, τα υλικά και τη λειτουργία του, και όχι από πρόσθετα διακοσμητικά στοιχεία. (Τουρνικιώτης, 2002, σ. 132-133)

4.2. Ο μοντερνισμός στην Ελλάδα την περίοδο του Μεσοπολέμου

Στις αρχές του 20ού αιώνα η Αθήνα άρχισε να μετασχηματίζεται σταδιακά από μια παραδοσιακή σε σύγχρονη ευρωπαϊκή πόλη, αποκτώντας νέες υποδομές, όπως μεγάλες λεωφόρους, ηλεκτροφωτισμό, τραμ και σιδηροδρομική σύνδεση με τον Πειραιά. Παράλληλα, η ανάπτυξη της βιομηχανίας και η συγκέντρωση εργοστασίων κυρίως κατά μήκος της γραμμής Αθήνας–Πειραιά ενίσχυσαν την αστικοποίηση και τη δημιουργία εργατικών συνοικιών στις δυτικές και νοτιοδυτικές περιοχές της πόλης. Οι περιοχές αυτές χαρακτηρίζονταν από κακές συνθήκες διαβίωσης, έλλειψη υποδομών και υψηλή θνησιμότητα, γεγονός που ανέδειξε έντονες κοινωνικές και χωρικές ανισότητες ανάμεσα στις λαϊκές και τις εύπορες συνοικίες. Αντίθετα, τα βορειοανατολικά προάστια, λόγω της σιδηροδρομικής γραμμής Αθήνας–Κηφισιάς, εξελίχθηκαν σε προνομακές περιοχές κατοικίας για τις ανώτερες κοινωνικές τάξεις. Μέσα σε αυτό το πλαίσιο, η Αθήνα των πρώτων δεκαετιών του 20ού αιώνα γνώρισε σημαντική πληθυσμιακή αύξηση και έντονη πολεοδομική επέκταση. (Καρύδης, 2008, σ. 252-253)

Παράλληλα μετά την Μικρασιατική καταστροφή το 1922 με τη συνθήκη της Λωζάνης το 1923 έρχονται να εγκατασταθούν στην Ελλάδα 1.222.000 πρόσφυγες, οι 579.000 θα εγκατασταθούν στην ύπαιθρο και οι 653.000 στις πόλεις.(Φιλιππίδης, 1984, σ. 149) Στην Αθηνά θα καταφτάσουν 125.000. Η ραγδαία αύξηση του πληθυσμού θα οδηγήσει στην ανάγκη ανέγερσης νέων οικισμών. (Μπίρης, 2005, σ. 286) Στην Αθήνα παρατηρήθηκαν τρία φαινόμενα για την οργάνωση της πόλης:

1. Η ενοποίηση και νομιμοποίηση περιοχών εκτός σχεδίου για τη δημιουργία νέων οικισμών.
2. Η δημιουργία αυθαίρετων οικισμών χωρίς ρυμοτομικό σχέδιο
3. Η δημιουργία προσφυγικών οικισμών από το Ταμείο Περίθαλψης Προσφύγων (ΤΠΠ), την Επιτροπή Αποκαταστάσεων Προσφύγων (ΕΑΠ) και το Υπουργείο Πρόνοιας. (Φιλιππίδης, 1984, σελ. 159)



Χάρτης 5: Προσφυγικοί συνοικισμοί Αθηνών που κτίστηκαν μετά το 1922,
Πηγή: Σταυρίδης κ.ά., 2011, σ. 161)

Η Μικρασιατική καταστροφή και η έλευση των προσφύγων στην Ελλάδα θα τονώσει την ανάγκη για "επιστροφή στις ρίζες". Η προσκόλληση στην παράδοση παρατηρείται και στην αρχιτεκτονική που επικρατούσε στις αρχές του 20ου αιώνα η οποία κυριαρχούνταν από κλασικισμό και εκλεκτικισμό. (Φιλίππιδης, 1984, σ. 164)

Η εμφάνιση του μοντερνισμού στην Ελλάδα κατά τις πρώτες δεκαετίες του 20ού αιώνα συνδέθηκε με τις ευρύτερες διαδικασίες εκσυγχρονισμού της ελληνικής κοινωνίας και με την προσπάθεια εναρμόνισης της χώρας με τα ευρωπαϊκά πολιτισμικά και αρχιτεκτονικά ρεύματα. Ωστόσο, η υιοθέτηση του μοντέρνου κινήματος στην Ελλάδα δεν υπήρξε ενιαία, καθώς από την αρχή διαμορφώθηκε έντονος προβληματισμός σχετικά με τη σχέση μεταξύ

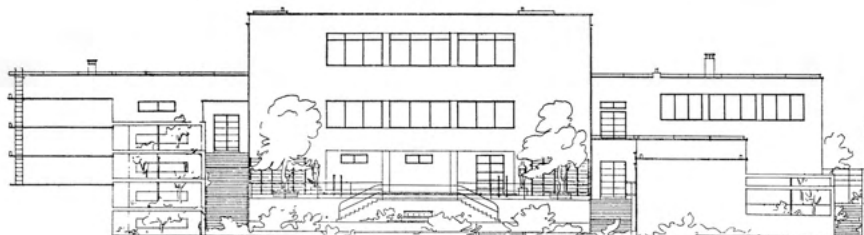
διεθνούς μοντερνισμού και ελληνικής αρχιτεκτονικής παράδοσης. Η συζήτηση αυτή αφορούσε κυρίως το ζήτημα της «ελληνικότητας» στην αρχιτεκτονική και τον τρόπο με τον οποίο η χώρα μπορούσε να εκσυγχρονιστεί χωρίς να χάσει την πολιτισμική και μορφολογική της ταυτότητα.(Φιλιππίδης,1984, σ. 187-191) Μέσα σε αυτό το πλαίσιο αναπτύχθηκε σταδιακά ο λεγόμενος «τοπικιστικός μοντερνισμός», μια προσπάθεια αφομοίωσης των αρχών του μοντέρνου κινήματος μέσα από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ελληνικού τόπου.(Frampton, 2009, σ. 287) Η προσαρμογή στο κλίμα, η σημασία του φωτός, η σχέση εσωτερικού και εξωτερικού χώρου, η απλότητα των όγκων και η λιτότητα των μορφών θεωρήθηκαν στοιχεία που συνέδεαν τη μοντέρνα αρχιτεκτονική με την παραδοσιακή ελληνική αρχιτεκτονική, ιδιαίτερα με την ανώνυμη λαϊκή και νησιωτική αρχιτεκτονική (Φιλιππίδης, 1984, σ. 187-191).

Χαρακτηριστικό παράδειγμα κτιρίου που συνδυάζει την μοντέρνα αρχιτεκτονική με την ελληνική παραδοσιακή αρχιτεκτονική είναι η πολυκατοικία επί της οδού Χέυδεν στην Αθήνα η οποία σχεδιάστηκε από τον Δημήτρη Πικιώνη και αποπερατώθηκε το 1936.

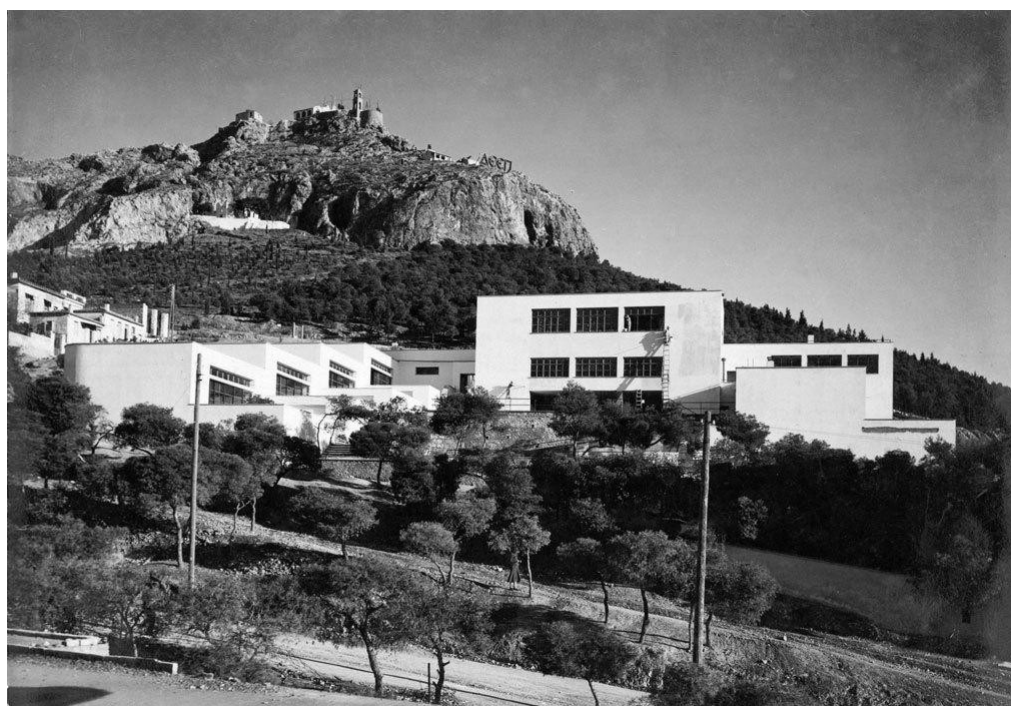


Εικόνα 45:Πρόσωση Πολυκατοικίας επί της οδού Χέυδεν, Πηγή: DOMa (χ.χ.-α). Αρχείο: Αρχεία Νεοελληνικής Αρχιτεκτονικής, Μουσείο Μπενάκη.

Η κίνηση που διαδραμάτισε καθοριστικό ρόλο στην εδραίωση αρχιτεκτονικής του μοντέρνου κινήματος στην Ελλάδα ήταν η ανέγερση σχολείων από τον τότε Υπουργό Παιδείας Γ. Παπανδρέου (1930-32) στο πρόγραμμα του οποίου ανεγέρθηκαν 6000 νέες αίθουσες βάσει των αρχών του μοντερνισμού και επισκευάστηκαν άλλες 2000. (Φιλιππίδης, 1984, σ. 181).



Εικόνα 46: Όψη Δημοτικού σχολείου στα Πενκάκια, Αθήνα, έργο του Δημήτρη Πικιώνη. Πηγή: DOMa (χ.χ.-β). Αρχείο: Αρχεία Νεοελληνικής Αρχιτεκτονικής, Μουσείο Μπενάκη.



Εικόνα 47: Δημοτικό σχολείο στα Πενκάκια, Αθήνα, έργο του Δημήτρη Πικιώνη. Πηγή: DOMa (χ.χ.-β). Αρχείο: Αρχεία Νεοελληνικής Αρχιτεκτονικής, Μουσείο Μπενάκη.

Η διάδοση του οπλισμένου σκυροδέματος υπήρξε καθοριστική για την ανάπτυξη της μοντέρνας αρχιτεκτονικής στην Ελλάδα. Το νέο υλικό επέτρεψε την κατασκευή

πολυώροφων κτιρίων και μεγαλύτερη ελευθερία στη σύνθεση των όγκων και στην οργάνωση των κατόψεων, συμβάλλοντας στη διαμόρφωση της πολυκατοικίας ως κυρίαρχου τύπου αστικής κατοικίας (Μπίρης, 2005, σ. 290-291). Σύμφωνα με τον Κ. Μπίρη, ο μοντερνισμός αρχικά αντιμετωπίστηκε από μέρος του αρχιτεκτονικού κόσμου περισσότερο ως μορφολογική τάση ή «μόδα» που ερχόταν από την Ευρώπη, με αποτέλεσμα αρκετοί Έλληνες αρχιτέκτονες να υιοθετούν επιφανειακά μορφολογικά στοιχεία του διεθνούς στυλ χωρίς ουσιαστική αφομοίωση των θεωρητικών και κοινωνικών αρχών του μοντέρνου κινήματος. (Μπίρης, 2005, σ. 294-295)

Ιδιαίτερα σημαντικό για τη διάδοση του μοντερνισμού στην Ελλάδα υπήρξε και το 4ο συνέδριο των C.I.A.M (Congrès Internationaux d'Architecture Moderne) το 1933, μέρος του οποίου πραγματοποιήθηκε στην Αθήνα. Το συνέδριο αυτό συνέβαλε καθοριστικά στην επαφή των Ελλήνων αρχιτεκτόνων με τις θεωρίες του μοντερνισμού και του Le Corbusier σχετικά με την οργάνωση των πόλεων και τις εσωτερικές διαρρυθμίσεις των κτιρίων. Η συμμετοχή της Αθήνας στο διεθνές αυτό γεγονός ανέδειξε τη σημασία της ελληνικής πρωτεύουσας στον διάλογο γύρω από τη μοντέρνα πολεοδομία και ενίσχυσε την αποδοχή των μοντέρνων αρχών στον ελληνικό αρχιτεκτονικό χώρο. (Φιλίππιδης, 1984, σ. 188).

Η διάδοση του μοντερνισμού ύστερα από το 1930 στην Ελλάδα, καθιέρωσε την πολυκατοικία ως ο κυρίαρχο τύπο αστικής κατοικίας στην Αθήνα, ανταποκρινόμενη στις αυξανόμενες ανάγκες στέγασης και στην έντονη αστικοποίηση της περιόδου. Η ψήφιση του νόμου 3741/1029 περί οριζόντιας ιδιοκτησίας συνέβαλε καθοριστικά στην ανάπτυξη της. Στόχος πολλών αρχιτεκτόνων της εποχής ήταν η δημιουργία μιας νέας μορφής κατοίκησης, ικανής να ανταποκριθεί στις απαιτήσεις της σύγχρονης ζωής και στις ανάγκες της πυκνοκατοικημένης πόλης. Παράλληλα, η ανάπτυξη της πολυκατοικίας συνδέθηκε με την ανάγκη εκσυγχρονισμού της εικόνας της Αθήνας και με την προσπάθεια απομάκρυνσης από τις συνθήκες υποβάθμισης που χαρακτήριζαν μεγάλο μέρος της πόλης κατά τον Μεσοπόλεμο.

Η ευρεία διάδοση της πολυκατοικίας θα γίνει μαζικά μεταπολεμικά. Η περίοδος του Μεσοπολέμου που εξετάζετε στην παρούσα διπλωματική χωρίζεται σύμφωνα με τον Φιλίππιδη σε δύο τάσεις:

Η πρώτη αφορούσε τις πολυκατοικίες χαμηλών εισοδημάτων με κρατικό προγραμματισμό, οι οποίες χτίζονται σε συγκροτήματα ελεύθερης δόμησης βάσει των αρχών του μοντερνισμού. Τα συγκροτήματα αυτά χαρακτηρίζονταν από απλούς γεωμετρικούς όγκους, περιορισμένα μορφολογικά στοιχεία και λειτουργική οργάνωση. Ο στόχος τους ήταν η παραγωγή οικονομικής κατοικίας μικρών διαστάσεων για μεγάλο αριθμό κατοίκων. Σε αυτή την κατηγορία εντάσσονται και οι προσφυγικοί οικισμοί του Μεσοπολέμου, όπως τα Προσφυγικά της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, τα προσφυγικά στο Δουργούτι και η Στέγη Πατρίδος.

Η δεύτερη τάση αφορούσε τις πολυκατοικίες υψηλότερων εισοδημάτων που αναπτύχθηκαν κυρίως μέσω ιδιωτικής πρωτοβουλίας. Στα κτίρια αυτά παρατηρείται μεγαλύτερη μορφολογική ελευθερία και συνδυασμός διαφορετικών ευρωπαϊκών επιρροών, όπως το έργο του Le Corbusier, ο μοντερνισμός του Bauhaus και στοιχεία Art Déco. Τις αρχές του μοντερνισμού ακολουθούν και τα κοινωφελή κτίσματα της αποχής όπως νοσοκομεία, σανατόρια κτλ. (Φιλιππίδης, 1984, σ. 223-227)

4.3. Κοινωνικοπολιτικό πλαίσιο και δημιουργία προσφυγικής κατοικίας στην Ελλάδα

Όπως ειπώθηκε και στο προηγούμενο κεφάλαιο η μαζική εγκατάσταση προσφύγων μετά τη Μικρασιατική 1922 οδήγησε σε νέες διαδικασίες παραγωγής του αστικού χώρου, με τη δημιουργία προσφυγικών συνοικισμών και ιδιωτικών οικισμών που άλλαξαν την αρχιτεκτονική και γεωγραφική μορφή των πόλεων και ιδιαίτερα της πρωτεύουσας. Η Αθήνα επεκτάθηκε έντονα και ενώθηκε ουσιαστικά με τον Πειραιά μέσω της συνεχούς αστικής ανάπτυξης.

Αρχικά, η εγκατάσταση των προσφύγων πραγματοποιήθηκε προσωρινά σε σκηνές, παραπήγματα, δημόσια κτίρια και αυτοσχέδιους οικισμούς, υπό ιδιαίτερα δύσκολες συνθήκες διαβίωσης. Ωστόσο, η προσωρινή αυτή κατάσταση εξελίχθηκε σύντομα σε ζήτημα μόνιμης αστικής εγκατάστασης, γεγονός που οδήγησε το ελληνικό κράτος στην ανάπτυξη πιο οργανωμένων στεγαστικών προγραμμάτων. (Μπίρης, 2005, σ. 291-292, 299)

Οι προσφυγικοί συνοικισμοί δημιουργήθηκαν αρχικά από το Ταμείο Περιθάλψεως Προσφύγων (ΤΠΠ) μέχρι το 1925 και στη συνέχεια από την Επιτροπή Αποκατάστασης Προσφύγων (ΕΑΠ) και το Υπουργείο Κοινωνικής Πρόνοιας. Οι πρώτοι οργανωμένοι

συνοικισμοί αναπτύχθηκαν στην Καισαριανή, τον Βύρωνα, τη Νέα Ιωνία και την Κοκκινιά. Παρότι επισήμως προβαλλόταν η ανάγκη για υγιεινή και ομοιογενές κοινωνικό περιβάλλον, στην πραγματικότητα η χωροθέτηση εξυπηρετούσε την κοινωνική απομόνωση των προσφύγων και την παροχή φθηνού εργατικού δυναμικού στις βιομηχανικές περιοχές της Αθήνας και του Πειραιά.

Η παραγωγή κοινωνικής κατοικίας αποτέλεσε βασικό παράγοντα της προσφυγικής αποκατάστασης. Μέχρι το 1926 η Επιτροπή Αποκατάστασης Προσφύγων είχε παράξει 9.347 κατοικίες σε Αθήνα και Πειραιά και μέχρι το 1930 είχαν σχηματιστεί οικισμοί που αποτελούνταν από μονώροφα ή διώροφα κτίσματα κατασκευασμένα από μπετόν, οπτοπλινθοδομή ή ωμόπλινθες. Οι νέοι οικισμοί δεν διέθεταν επαρκείς κοινωνικές υποδομές. Μετά το 1925, με τη συμμετοχή της Εθνικής Τράπεζας, η προσφυγική κατοικία άρχισε σταδιακά να χάνει τον χαρακτήρα κοινωνικής στέγης και μετατράπηκε σε αστικό καταναλωτικό αγαθό. Παράλληλα, στην Ελλάδα κυριάρχησε η λογική της αυτοστέγασης, αντί της οργανωμένης κοινωνικής κατοικίας που αναπτυσσόταν την ίδια περίοδο στην κεντρική και δυτική Ευρώπη.

Οι πολεοδομικές νομοθεσίες της δεκαετίας του 1920, όπως ο Νόμος του 1923 “Περί σχεδίων πόλεων, Κωμών και Συνοικισμών του Κράτους και Οικοδομής αυτών” και ο Νόμος του 1927 “Περί Συστάσεως Οικοδομικών Συνεταιρισμών” και το νομοθετικό διάταγμα “Περί της κατ’ ορόφους ή διαμερίσματα ιδιοκτησίας” άνοιξαν τον δρόμο για την εξάπλωση της πολυκατοικίας και της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας. Η πολυκατοικία συνδέθηκε με τη διάδοση των ιδεών του ευρωπαϊκού μοντέρνου κινήματος και παρουσιάζεται ως αποτέλεσμα της πληθυσμιακής πίεσης, της τεχνολογικής εξέλιξης και της ανάγκης αξιοποίησης κεφαλαίων στην οικοδομή. (Καρύδης, 2008, σ. 255-265)

Στη διδακτορική της διατριβή η Ευγενία Δ. Τούση κατηγοριοποιεί τους προσφυγικούς οικισμούς ανά τύπο κατοικίας. Οι κατηγορίες είναι οι παρακάτω:

“1.πρόχειρη εγκατάσταση σε ξύλινα παραπήγματα των πολεμικών επανορθώσεων που παραχωρούσε το κράτος, τα λεγόμενα Γερμανικά (Περιστέρι, Κοκκινιά),

2.εγκατάσταση σε μονώροφα ή διώροφα, που κατασκευάζονταν από τους οργανισμούς που αναφέρθηκαν παραπάνω (Νέα Φιλαδέλφεια, Καισαριανή, Βύρωνα, Νέα Ιωνία, Καλλιθέα, Ρέντης, Κοκκινιά),

3.εγκατάσταση σε πρόχειρα παραπήγματα κατασκευής επίσης των οργανισμών αυτών (Κουντουριώτικα, Πεδίο Άρεως, Δραπετσώνα, Καλλιθέα, Σφαγεία, Δουργούτι),

4.εγκατάσταση σε τριώροφες πολυκατοικίες που κατασκεύαζαν η Επιτροπή Αποκατάστασης Προσφύγων και το Υπουργείο Πρόνοιας (Λεωφόρος Αλεξάνδρας, Στέγη Πατρίδος, Δραπετσώνα, Κερατσίνι, Δουργούτι),

5.παραχώρηση οικοπέδων, όπου με ιδιωτική πρωτοβουλία έκτιζαν οι πρόσφυγες τις κατοικίες τους (Νέα Ιωνία, Καισαριανή, Κοκκινιά, Κορυδαλλός, Κερατσίνι),

6.εγκατάσταση με αυθαίρετα παραπήγματα είτε σε εκτός πόλεως περιοχές (Αμφιθέα, Κορυδαλλός, Καλογρέζα, Περισσός κ.α.), είτε σε κενούς χώρους μέσα στην πόλη (Ιλισός, Πανόρμου κ.α.), ή στα εσωτερικά των οικοδομικών τετραγώνων των οργανωμένων μονάδων των τριώροφων πολυκατοικιών (σχεδόν σε όλους τους παραπάνω χώρους).” (Τούση, 2014, σ. 49)

Στις προσφυγικές πολυκατοικίες του μεσοπολέμου (Λεωφόρος Αλεξάνδρας, Στέγη Πατρίδος, Δραπετσώνα, Κερατσίνι, Δουργούτι) όπως αναφέρεται και στο προηγούμενο κεφάλαιο για τη δημιουργία τους ακολουθήθηκαν οι αρχές του μοντέρνου κινήματος της εποχής. Σύμφωνα με τον Φιλιππίδη σημαντικοί αρχιτέκτονες των πολυκατοικιών αυτών ήταν ο Κίμων Λάσκαρης και ο Δημήτρης Κυριακού. (Φιλιππίδης, 1984, σ. 225)

Παρακάτω παραθέτονται κάποια παραδείγματα προσφυγικών πολυκατοικιών της εποχής.

Πίνακας Β'5
Αριθμός δωματίων ανά διαμέρισμα στα συγκροτήματα προσφυγικών πολυκατοικιών της περιόδου 1934 έως 1937

Συγκροτήματα	Ένα (1) δωμάτιο	Δύο (2) δωμάτια	Σύνολο
Δραπετσώνα	108		108
Δουργούτι	24	72	96
Λεωφόρος Αλεξάνδρας		228	228
Νέα Κοκκινιά	108	108	216
Στέγη Πατρίδος		120	120
Σύνολο	240	528	768

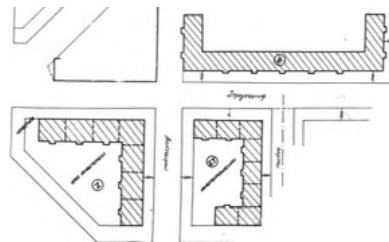
Πηγή: Στοιχεία του πίνακα Β'1 και Αρχείο σχεδίων των Τεχνικών Υπηρεσιών του Υπουργείου Υγείας

Πίνακας 3: Πίνακας με αριθμό διαμερισμάτων συγκροτημάτων προσφυγικών πολυκατοικιών. Πηγή Γκιотσαλίτης, 2013, σελ 99

Τύπος προσφυγικής πολυκατοικίας που συναντάται στο Δουργούτι.



Εικόνα 48: Κάτοψη τύπου Φωτογραφία τύπου προσφυγικής πολυκατοικίας που συναντάται στο Δουργούτι. Πηγή: Σταυρίδης κ.ά. ,2011, σελ. 82)

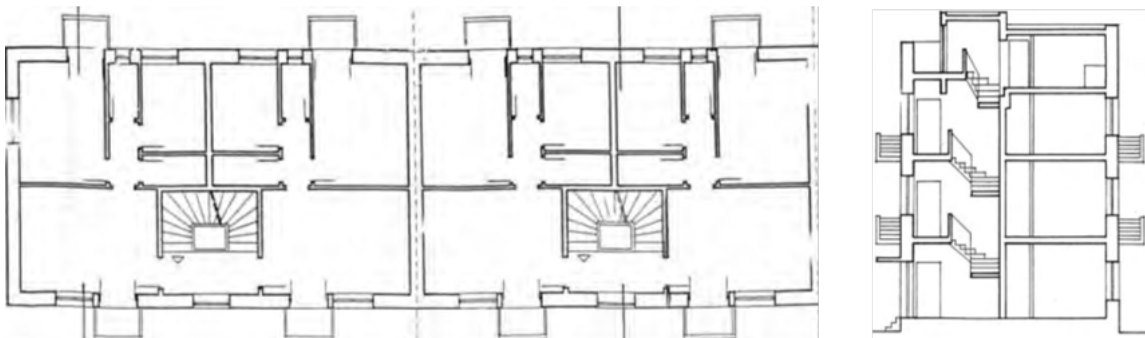


Εικόνα 49: Απόσπασμα ρυμοτομικού διαγράμματος Συνοικισμού Δουργουτίου 2518 Υπουργείο Πρόνοιας ,Πηγή: Σταυρίδης κ.ά. ,2011, σελ. 82)



Εικόνα 50: Φωτογραφίες τύπου προσφυγικής πολυκατοικίας που συναντάται στο Δουργούτι. Πηγή: Σταυρίδης κ.ά. ,2011, σελ. 84)

Τύπος προσφυγικής πολυκατοικίας που συναντάται στα προσφυγικά της Λ. Αλεξάνδρας.



Εικόνα 51: Κάτοψη και Τομή τύπου T1 των Προσφυγικές πολυκατοικίες της Λ. Αλεξάνδρας, Πηγή: Σταυρίδης κ.ά. ,2011, σελ. 86)



Εικόνα 52: Φωτογραφίες των Προσφυγικών πολυκατοικιών της Λ. Αλεξάνδρας. Πηγή: Γκιотσαλίτης, 2013, σελ 103, 105

4.4. Ο μοντερνισμός και τα προσφυγικά συγκροτήματα ως νεότερη πολιτιστική κληρονομιά

Η προστασία της μοντέρνας αρχιτεκτονικής αποτελεί σήμερα ένα σύνθετο ζήτημα που συνδέεται τόσο με τη διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς όσο και με τις σύγχρονες ανάγκες βιωσιμότητας και ενεργειακής αναβάθμισης. Για μεγάλο χρονικό διάστημα, τα έργα του μοντέρνου κινήματος δεν αντιμετωπίζονταν ως πολιτιστική κληρονομιά, καθώς θεωρούνταν υπερβολικά «σύγχρονα» ώστε να αποκτήσουν ιστορική αξία. Ωστόσο, ήδη από τη δεκαετία του 1980 άρχισε να αναπτύσσεται διεθνώς η ανάγκη προστασίας της αρχιτεκτονικής του 20ού αιώνα. Σημαντικό ρόλο διαδραμάτισε η ίδρυση του διεθνή μη-κερδοσκοπικού οργανισμού DOCOMOMO International το 1988 από τον Hubert-Jan Henket, αρχιτέκτονα και καθηγητή, και τον Wessel de Jonge, αρχιτέκτονα και

ερευνητή, στη Σχολή Αρχιτεκτονικής του Τεχνικού Πανεπιστημίου του Αϊντχόβεν, στην Ολλανδία, με στόχο την τεκμηρίωση και διατήρηση της μοντέρνας αρχιτεκτονικής. Το ελληνικό παράρτημα του διεθνούς DOCOMOMO ιδρύθηκε το 1990.

Στην Ελλάδα η προστασία της νεότερης αρχιτεκτονικής κληρονομιάς άρχισε από τον αρχαιολογικό νόμο του 1932 (Ν. 5351/32) και τον νόμο 1469/50 «Περί Προστασίας Ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων και έργων τέχνης μεταγενεστέρων του 1830». Τη δεκαετία του 1980 χαρακτηρίστηκαν ως διατηρητέα 79 μοντέρνα κτήρια από την εποχή του Μεσοπολέμου και τα πρώτα μεταπολεμικά χρόνια (ΦΕΚ: 28/Δ/85, 349/Δ/85, 1040/Δ/86, 160/Δ/87, 1168/Δ/87).

Σύμφωνα με τον Τσιαμπάο, η διατήρηση της μοντέρνας αρχιτεκτονικής του Μεσοπολέμου παρουσιάζει κάποιες ιδιαιτερότητες, καθώς τα περισσότερα κτίρια που σχεδιάστηκαν την περίοδο αυτή είχαν σκοπό την αντιμετώπιση των κοινωνικών ζητημάτων της εποχής. Ο σχεδιασμός τους έγινε με βάση τη λειτουργικότητα, τη βιομηχανική παραγωγή και τη λογική της τεχνολογικής εξέλιξης και όχι με πρόθεση διαχρονικής μνημειακότητας. Η επιλογή των υλικών κατασκευής των κτιρίων αποτυπώνει αντίστοιχα την αντίσταση που είχε η μοντέρνα αρχιτεκτονική προς τη μνημειοποίησή της. Έτσι οι ελαφριές κατασκευές από οπλισμένο σκυρόδεμα, τα προκατασκευασμένα στοιχεία και τα νέα υλικά του Μεσοπολέμου εμφανίζουν σήμερα σημαντικές φθορές, γεγονός που καθιστά τη συντήρηση και αποκατάστασή τους ιδιαίτερα απαιτητική. (Τσιαμπάος, 2019)

Σύμφωνα με τη σύγχρονη θεωρία της νεότερης πολιτιστικής κληρονομιάς, το “modern heritage” δεν αφορά αποκλειστικά εμβληματικά μνημεία αλλά και το καθημερινό δομημένο περιβάλλον που συνδέεται με την κοινωνική εμπειρία και τη συλλογική μνήμη των πόλεων (Loren-Méndez & Alonso-Jiménez, 2025). Μέσα σε αυτό το πλαίσιο, τα προσφυγικά συγκροτήματα του Μεσοπολέμου αποκτούν ιδιαίτερη σημασία, καθώς αποτελούν τεκμήρια τόσο της ιστορίας της προσφυγικής εγκατάστασης όσο και της εφαρμογής των αρχών του μοντέρνου κινήματος στην ελληνική αρχιτεκτονική. Η λειτουργικότητα, η τυποποίηση, η απουσία διακόσμησης και η οικονομία κατασκευής, βασικές αρχές του μοντερνισμού, εφαρμόστηκαν εκτεταμένα στα συγκροτήματα κοινωνικής κατοικίας του Μεσοπολέμου. Σύμφωνα με τον Φιλιππίδη, οι προπολεμικές κρατικές πολυκατοικίες στην Ελλάδα επηρεάστηκαν από τον γερμανικό φονξιοναλισμό και τις καθαρές μορφές του Bauhaus (Φιλιππίδης). Τα προσφυγικά συγκροτήματα αποτέλεσαν έτσι ένα σημαντικό πεδίο εφαρμογής της μοντέρνας αρχιτεκτονικής του

Μεσοπολέμου στην Ελλάδα, συνδέοντας τις κοινωνικές ανάγκες της εποχής με τις νέες αρχιτεκτονικές και πολεοδομικές αντιλήψεις.

Στην περίπτωση των προσφυγικών συγκροτημάτων, η διατήρηση και επανάχρησή τους δεν αφορά μόνο τη μορφολογία και την αρχιτεκτονική τους αξία αλλά και τη διατήρηση της συλλογικής μνήμης και της κοινωνικής τους σημασίας μέσα στη σύγχρονη πόλη. Τα συγκροτήματα αυτά αποτελούν σήμερα σημαντικά τεκμήρια της νεότερης ελληνικής αρχιτεκτονικής και της κοινωνικής ιστορίας του 20ού αιώνα.

5. Τα Προσφυγικά της Λεωφόρου Αλεξάνδρας

5.1. Ιστορικό και κοινωνικό πλαίσιο.

Μετά την Μικρασιατική καταστροφή ακολούθησαν δύο περίοδοι δημιουργίας προσφυγικών συνοικισμών. Η πρώτη είναι από το 1922-1930 και η δεύτερη από το 1931-1941 (Γράβαρη-Μπάρμπα & Κωτσάκη, 2025, σ. 52). Η ανέγερση του συγκροτήματος εντάσσεται στη δεύτερη φάση της προσφυγικής αποκατάστασης, κατά την οποία η ελληνική πολιτεία επιδίωξε τη μετάβαση από προσωρινές μορφές στέγασης σε μόνιμες και οργανωμένες λύσεις κατοικίας.

Τα Προσφυγικά της Λεωφόρου Αλεξάνδρας αποτελούν μία από τις πρώτες εκφράσεις οργανωμένης δόμησης κατοικιών στη Ελλάδα. Το 1930 αναλαμβάνει τις κατασκευές των συνοικισμών το Υπουργείο Πρόνοιας το οποίο βασιζόμενο στην κοινωνική πολιτική του Βενιζέλου εφαρμόζει μία καλύτερη μελέτη για την κοινωνική στέγαση. Παράλληλα την περίοδο αυτή θεσπίζεται ο θεσμός της οριζόντιας ιδιοκτησίας για τις προσφυγικές πολυκατοικίες. (Γράβαρη-Μπάρμπα & Κωτσάκη, 2025, σ. 52)

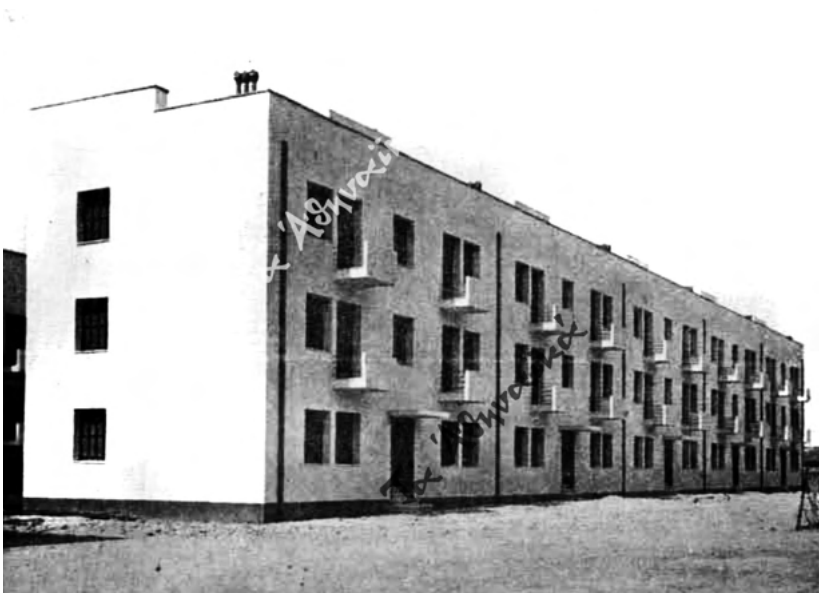
Αν και σήμερα τα «Προσφυγικά» βρίσκονται στο κέντρο της πόλης των Αθηνών, όταν σχεδιάστηκε η κατασκευή του νέου οικισμού στις αρχές του 1930, επιλέχθηκε το συγκρότημα να απέχει των ορίων της ήδη οικοδομημένης περιοχής, ώστε να μην διαταραχθεί η «εύρυθμος» ζωή της υφιστάμενης πόλης, επιβάλλοντας επί της ουσίας ένα σαφή και ηθελημένο κοινωνικό διαχωρισμό. (Παπακώστας, 2022, σ. 202) Το συγκρότημα των «Προσφυγικών» χτίστηκε στο χώρο που υπήρχε ήδη μια αυτοσχέδια παραγκούπολη. Η έκταση πάνω στην οποία αναπτύσσεται το συγκρότημα αποτελεί τμήμα του Δημοτικού Κτήματος Αμπελοκήπων, ιδιοκτησίας του Δήμου Αθηναίων. Το 1934 ο Δήμος παραχώρησε έκταση στο Ελληνικό Δημόσιο προκειμένου να ανεγερθούν παρά του Υπουργείου Κοινωνικής Πρόνοιας και Αντιλήψεως προσφυγικές πολυκατοικίες για την μετεγκατάσταση των προσφύγων που κατοικούσαν σε παραπήγματα στο Πεδίο του Άρεως. (Παπακώστας, 2022, σ. 211)

Η κατασκευή του συγκροτήματος των Προσφυγικών της Λεωφόρου Αλεξάνδρας πραγματοποιήθηκε κατά την περίοδο 1933 - 1936. Το συγκρότημα περιλαμβάνει οκτώ τριώροφες πολυκατοικίες με 228 διαμερίσματα οι οποίες κατασκευάστηκαν σε δύο διακριτές φάσεις, στο πλαίσιο οργανωμένου προγράμματος κοινωνικής κατοικίας. Η μελέτη των τεσσάρων πρώτων κτιρίων αποδίδεται στον πολιτικό μηχανικό Δημήτρη

Κυριακό, ενώ οι υπόλοιπες τέσσερις πολυκατοικίες σχεδιάστηκαν από τον αρχιτέκτονα Κίμωνα Λάσκαρη, στο πλαίσιο των τεχνικών υπηρεσιών του κράτους. (Γράβαρη-Μπάρμπα & Κωτσάκη, 2025, σ. 52). Τα «Προσφυγικά» παρουσιάζονται στα τεχνικά χρονικά του 1936 και συγκαταλέγονται ανάμεσα στα πιο σημαντικά (113) έργα της ελληνικής αρχιτεκτονικής του 20ου αιώνα. (Παπακώστας, 2022, σ. 211)



Εικόνα 53: Φωτογραφική λήψη μετά την ολοκλήρωση της ανέγερσης.
Πηγή: Σκιαδάς (2019)



Εικόνα 54: Όψη μίας από τις 8 πολυτοικίες (1936). Πηγή: Σκιαδάς (2019)

Τα συγκρότημα των προσφυγικών της Λεωφόρου Αλεξάνδρας βρίσκεται στην περιοχή των Αμπελοκήπων σε ένα ιδιαίτερα κομβικό σημείο του κέντρου της Αθήνας και περικλείονται από τις οδούς Δέγλερη-Τριγωνίδας-Δημητσάνας-Κορώνειας και Κουζή. Η λεωφόρος Αλεξάνδρας είναι μία από τις βασικές αρτηρίες της Αθήνας και ενώνει την Λ. Πατησίων με την Λ. Κηφισίας και το κέντρο της Αθήνας με τις βορειοανατολικές περιοχές της.



Χάρτης 6: (α)Χάρτης περιοχής προσφυγικών. (β)Χάρτης περιοχής προσφυγικών με γειτονικά κτίρια. Πηγή Google Maps και Ιδία Επεξεργασία

Τα συγκρότημα των προσφυγικών της Λεωφόρου Αλεξάνδρας περιβάλλεται από κτίρια ποικίλων χρήσεων και λειτουργιών. Βόρεια του συγκροτήματος στην οδό Τριγωνίδος και Δημητσάνας συνορεύει με το Γενικό Νοσοκομείο “Η Ελπίς” το οποίο ιδρύθηκε ως Πολιτικό Νοσοκομείο το 1836 & λειτούργησε αρχικά επί της οδού Ακαδημίας, στο κτήριο που σήμερα στεγάζεται το Πνευματικό Κέντρο του Δήμου Αθηναίων. Το κτηριακό συγκρότημα του Νοσοκομείου στους Αμπελοκήπους θεμελιώθηκε το 1904 και αρχικά δόθηκε στον Ελληνικό Ερυθρό Σταυρό, ώστε να περιθάλπει τραυματίες του πολέμου. Έκτοτε λειτούργησε ως Στρατιωτικό Νοσοκομείο με τον διακριτικό αριθμό 430 Σ.Ν. και το 1970 αποφασίζεται η εκκένωση των κτηριακών εγκαταστάσεων στους Αμπελοκήπους από τον στρατό και η μεταφορά εκεί του Δημοτικού Νοσοκομείου Αθηνών “Η ΕΛΠΙΣ”. (Γενικό Νοσοκομείο Αθηνών «Η Ελπίς» (χ.χ.)



Εικόνα 55:Κτίριο Γενικού Νοσοκομείου Αθηνών «Ελπίς» Πηγή:Γενικό Νοσοκομείο Αθηνών «Η Ελπίς» (χ.χ.)

Νότια του συγκροτήματος από την απέναντι πλευρά της Αλεξάνδρας βρίσκεται το γήπεδο του Παναθηναϊκού. Το 1922, ο δήμος Αθηναίων παραχώρησε στο Παναθηναϊκό, την έκταση που βρίσκεται σήμερα στη λεωφόρο Αλεξάνδρας. Την επόμενη χρονιά, εκδόθηκε βασιλικό διάταγμα, μέσω του οποίου ο χώρος απαλλοτριώθηκε υπέρ του Εργατικού Συνεταιρισμού, για την ανέγερση εργατικών κατοικιών. Ύστερα από διαμάχες που προέκυψαν μεταξύ φιλάθλων και προσφύγων λόγω της κρατικής ασυνεννοησίας, ο δήμος Αθηναίων εν τέλει παραχώρησε το γήπεδο στον Παναθηναϊκό και έδωσε τη δυνατότητα

στους πρόσφυγες, να στήσουν τις παράγκες τους στο απέναντι χωράφι, όπου σήμερα βρίσκονται τα προσφυγικά της Λεωφόρου Αλεξάνδρας.(Μηχανή του Χρόνου , χ.χ.)



Εικόνα 56:Γήπεδο Παναθηναϊκού Πηγή: Μηχανή του Χρόνου (χ.χ.-α).

Ανατολικά βρίσκεται Το Γενικό Αντικαρκινικό - Ογκολογικό Νοσοκομείο Αθηνών «Ο Άγιος Σάββας» το οποίο αποτελεί το παλαιότερο και ένα από τα μεγαλύτερα εξειδικευμένα κέντρα για την αντιμετώπιση του καρκίνου στην Ελλάδα. Ιδρύθηκε το 1935 από το Ελληνικό Αντικαρκινικό Ινστιτούτο (Ε.Α.Ι.), το οποίο είχε συσταθεί από τη «Χριστιανική Κοινωνική Ένωση» με σκοπό την οργάνωση του αντικαρκινικού αγώνα στην Ελλάδα. (Γενικό Αντικαρκινικό–Ογκολογικό Νοσοκομείο Αθηνών «Ο Άγιος Σάββας», χ.χ.) Δίπλα από τον Άγιο Σάββα βρίσκεται το κτίριο της Γενικής Αστυνομικής Διεύθυνσης Αττικής (Γ.Α.Δ.Α.) το οποίο κατασκευάστηκε στη Χούντα.



Εικόνα 57:Κτίριο “Άγιου Σάββα”. Πηγή:Γενικό Αντικαρκινικό–Ογκολογικό Νοσοκομείο Αθηνών «Ο Άγιος Σάββας» (χ.χ.)



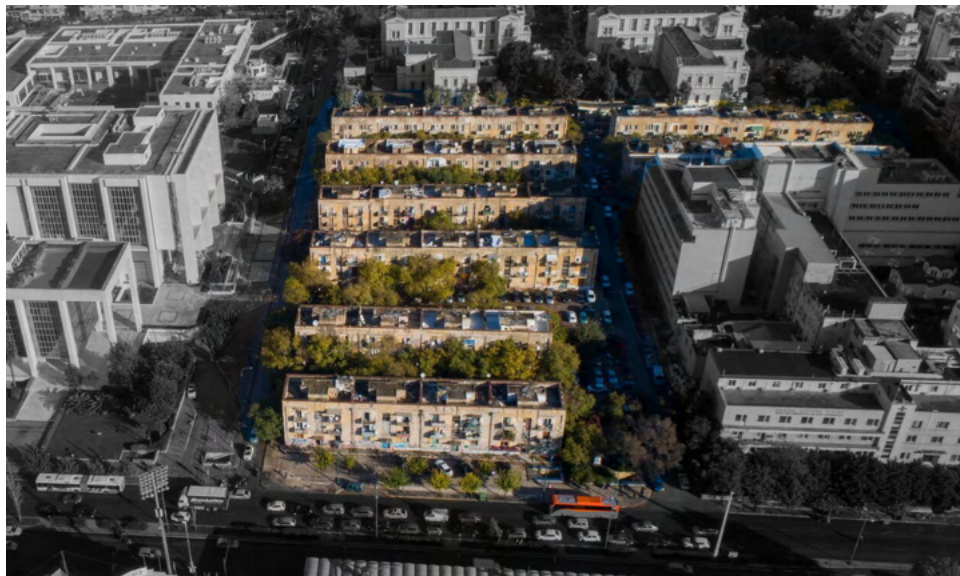
Εικόνα 58:Κτίριο Γενικής Αστυνομικής Διεύθυνσης Αττικής, Πηγή : Thelcon (χ.χ.)

Δυτικά του συγκροτήματος των Προσφυγικών βρίσκεται σήμερα το κτίριο του Άρειου Πάγου, στη θέση όπου παλαιότερα λειτουργούσαν οι Φυλακές Αβέρωφ. Το αρχικό συγκρότημα, γνωστό ως Αβερώνφειον ή Εφηβείον Αβέρωφ, ιδρύθηκε το 1894 ως σωφρονιστικό ίδρυμα ανηλίκων. Από το 1916 μέρος του χρησιμοποιήθηκε για την κράτηση πολιτικών και στρατιωτικών κρατουμένων, με αποτέλεσμα να επικρατήσει σταδιακά η ονομασία «Φυλακές Αβέρωφ», η οποία ταυτίστηκε με την περιοχή. Οι φυλακές συνέχισαν να λειτουργούν και κατά τη γερμανική κατοχή, ενώ τμήμα τους καταστράφηκε στα γεγονότα των Δεκεμβριανών. Μετά το 1945 χρησιμοποιήθηκαν κυρίως για πολιτικούς κρατούμενους, αρχικά για συνεργάτες των Γερμανών και αργότερα για ποινικούς. Κατά τη διάρκεια του Εμφυλίου και έως το 1952, η πλειονότητα των κρατουμένων ήταν γυναίκες από την επαρχία, οι οποίες είχαν συλληφθεί για πολιτική δράση ή συνεργασία με την Αριστερά. Το συγκρότημα κατεδαφίστηκε το 1972, στη διάρκεια της δικτατορίας, και περίπου μία δεκαετία αργότερα ολοκληρώθηκε στην ίδια θέση το νέο Δικαστικό Μέγαρο που στεγάζει τον Άρειο Πάγο. (Παπακώστας, 2023, σ. 183-184)



Εικόνα 59: Κτίριο Άρειου Πάγου, Πηγή : https://www.areiospagos.gr/photos/Exoter_far.jpg

Τα «Προσφυγικά» αποτελούν σημαντικό τοπόσημο της πόλης, καθώς συνδέονται με τη συλλογική μνήμη και τη νεότερη ιστορία της Αθήνας. Μέσα από την αρχιτεκτονική και την κοινωνική τους διάσταση αφηγούνται την εξέλιξη της πόλης και αποκτούν ιδιαίτερη ιστορική και συμβολική αξία. Παράλληλα, δημιουργούν μια αστική ασυνέχεια μέσα στον πυκνό ιστό, λειτουργώντας ως αντίθεση ανάμεσα στον ανοιχτό χώρο της γειτονιάς και στα δημόσια κτίρια που τα περιβάλλουν



Εικόνα 60: Πανοραμική οπτική του συγκροτήματος των προσφυγικών επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας. Πηγή: Κοινότητα Κατειλημμένων Προσφυγικών (χ.χ.)

5.3.Ανάλυση τυπολογιών και οργάνωση των μονάδων.

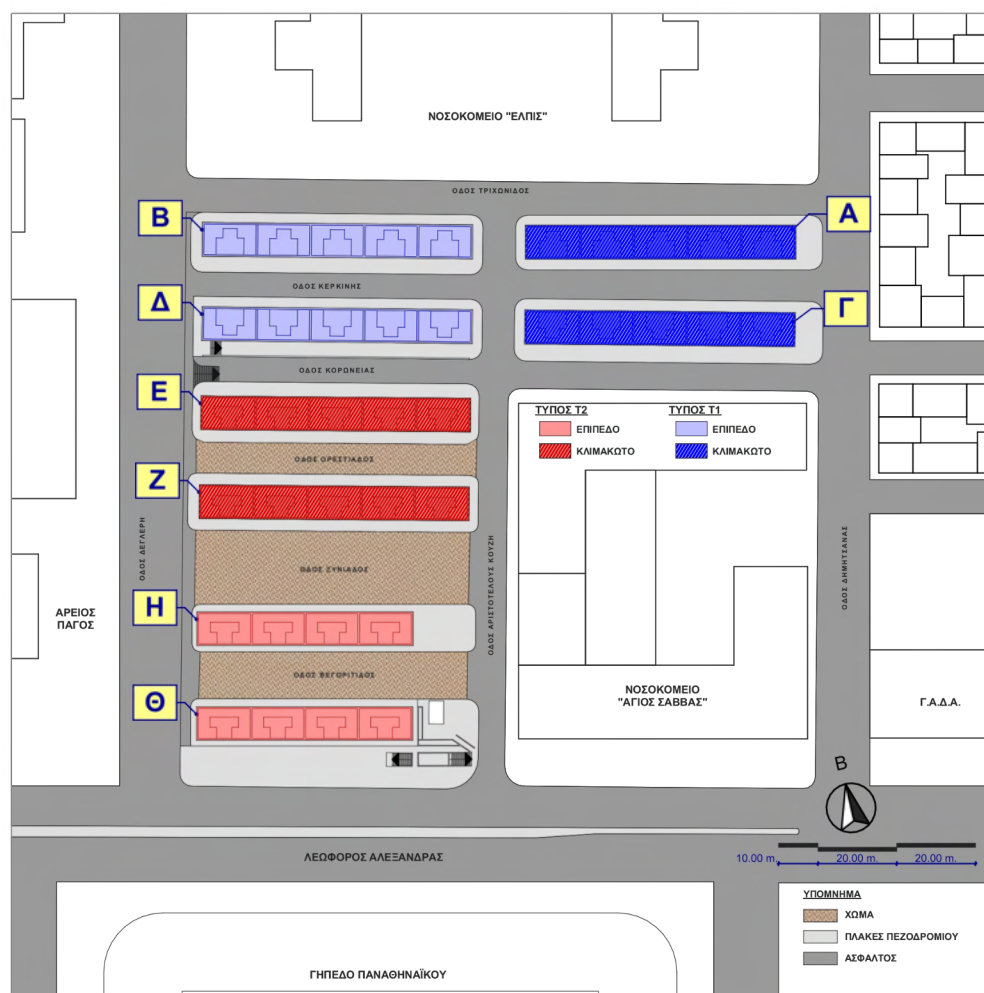


Εικόνα 61:Πανοραμική οπτική του συγκροτήματος των προσφυγικών επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας. Πηγή:Κοινότητα Κατελιημμένων Προσφυγικών (χ.χ.)

Το συγκρότημα των προσφυγικών της Λεωφόρου Αλεξάνδρας αποτελεί ένα από τα λίγα εναπομείναντα δείγματα κοινωνικής κατοίκησης που κατασκευάστηκαν με οργανωμένη δόμηση εκφράζοντας με καθαρότητα τις αρχές του μοντέρνου κινήματος της εποχής τους και παρουσιάζοντας ομοιομορφία στην τυπολογία τους. (Γράβαρη-Μπάρμπα & Κωτσάκη, 2025, σ. 52). Τα κτίρια ακολουθούν τις αρχές του μοντερνισμού που θέλει τα κτίρια να εξυπηρετούν τις κοινές αντικειμενικές ανάγκες με σκοπό το δημόσια και ατομικά χρήσιμο. (Τουρνικιώτης, 2002, σ. 106) Αποτελείται από 8 τριώροφα χωρίς υπόγειο κτίρια με 228 διαμερίσματα συνολικά. Οι όγκοι των κτιρίων είναι απλά παραλληλεπίπεδα με πανομοιότυπους μικρούς εξώστες χωρίς περιττή διακόσμηση και παρατάσσονται το ένα μετά το άλλο σε σειρά, παράλληλα με τη Λεωφόρο Αλεξάνδρας, αφήνοντας ενδιάμεσα υπαίθριους χώρους για κοινωνικές επαφές και αναψυχή (Γράβαρη-Μπάρμπα & Κωτσάκη, 2025, σ. 52).

Εξαιρετικά σημαντική επιλογή ήταν η απόφαση των αρχιτεκτόνων από τα 7 στρέμματα που είναι το οικοπέδο, τα κτίρια να καταλαμβάνουν το 30 % του συνολικού οικοπέδου επιτρέποντας έτσι τη δημιουργία ενδιάμεσων υπαίθριων χώρων χωρίς διαμόρφωση,

επιτρέποντας έτσι στους κατοίκους να επιλέξουν τον τρόπο οικειοποίησης του χώρου. Μέσω του τρόπου αυτού ο υπαίθριος χώρος οργανώνεται ως πυρήνας της συλλογικής ζωής της γειτονιάς. Η χειρονομία αυτή συμβαδίζει απόλυτα με την Χάρτα των Αθηνών στην οποία ο Le Corbusier αναφέρει “ Η πολεοδομία πρέπει να εξασφαλίζει την ατομική ελευθερία και ταυτόχρονα να επωφελείται και να δρέπει τα καλά της συλλογικής δράσης”. (Πολλάτου, 2017 σελ 7). Παράλληλα η αναλογία δομημένου – αδόμητου χώρου και επιλογή κατασκευής τριώροφων κτιρίων έναντι μιας πιο κατακερματισμένης πολεοδομικής επιλογής βασίζεται στο διάγραμμα του Gropius που παρουσιάστηκε στο CIAM του 1930. (Frampton, 2009, σ. 132).



Χάρτης 7:Διάταξη των κτιρίων του συγκροτήματος, Πηγή: Εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019 και Ιδία Επεξεργασία.

Οι πολυκατοικίες των προσφυγικών αποτελούνται από 4 ή 5 τριώροφες επαναλαμβανόμενες σε σειρά μονάδες. Οι πολυκατοικίες Α,Β,Γ,Δ,Ε,Ζ αποτελούνται από 5 σε σειρά μονάδες και οι πολυκατοικίες Η, Θ αποτελούνται από 4 σε σειρά μονάδες. Η κάθε τριώροφη μονάδα διαθέτει 6 διαμερίσματα, 2 σε κάθε όροφο. Η ολοκλήρωση της κατασκευής των πολυκατοικιών έγινε σε δύο φάσεις. Αρχικά κατασκευάστηκαν κατά τα έτη 1933-1935 τα κτίρια της τυπολογίας Τ1 τα οποία σχεδιάστηκαν από τον Πολιτικό Μηχανικό Δημήτρη Κυριακό και στη συνέχεια κατά τα έτη 1934-1936 τα κτίρια της τυπολογίας Τ2 τα οποία σχεδιάστηκαν από τον Αρχιτέκτον Μηχανικό Κίμωνα Λάσκαρη. (Αιτιολογική έκθεση Εγκεκριμένης Πολεοδομικής Μελέτης με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019, 2019 σ. 2) Επιπρόσθετα στην τυπολογία Τ1 στις πολυκατοικίες Α και Γ οι πλάκες των ορόφων των μονάδων δεν είναι στο ίδιο επίπεδο αλλά ακολουθούν την κλίση του εδάφους, ενώ στις πολυκατοικίες Β και Δ οι πλάκες των ορόφων των μονάδων είναι στο ίδιο επίπεδο. Αντίστοιχα στην τυπολογία Τ2 στις πολυκατοικίες Ε και Ζ οι πλάκες των ορόφων των μονάδων δεν είναι στο ίδιο επίπεδο αλλά ακολουθούν την κλίση του εδάφους, ενώ στις πολυκατοικίες Η και Θ οι πλάκες των ορόφων των μονάδων είναι στο ίδιο επίπεδο.

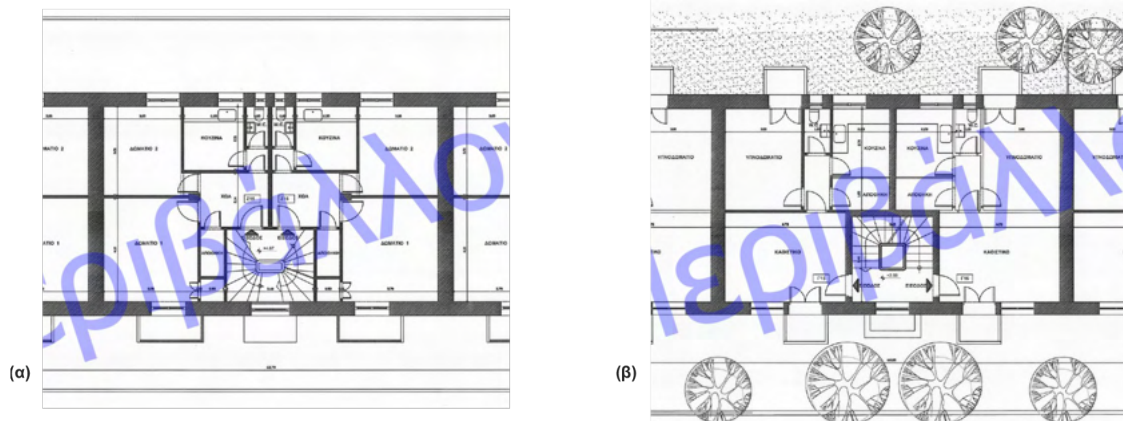


Εικόνα 62: Τομή πολυκατοικίας Γ τυπολογίας Τ1 με κλιμακωτή παράταξη των μονάδων, Πηγή: Εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019 και Ιδία Επεξεργασία.



Εικόνα 63: Τομή πολυκατοικίας Δ τυπολογίας T1 στην οποία οι πλάκες ορόφων των μονάδων είναι ομοεπίπεδες. Πηγή: Εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019 και Ιδία Επεξεργασία.

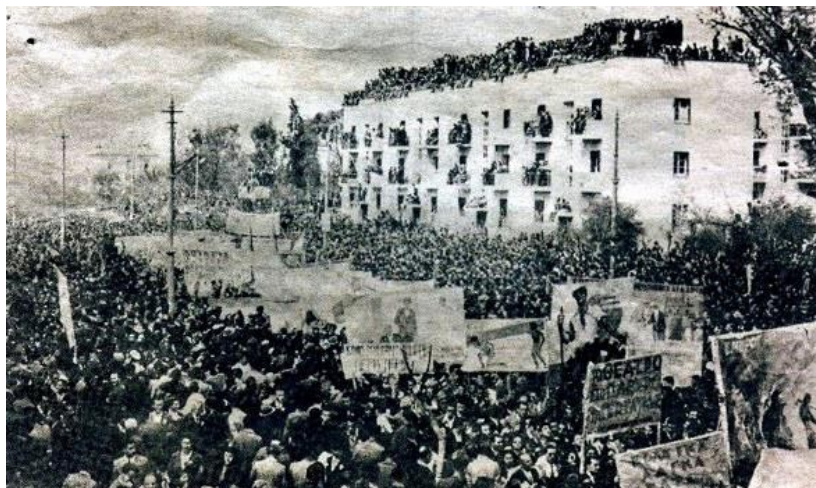
Οι πρόσβαση στα διαμερίσματα των ορόφων γίνεται μέσω του κεντρικού κοινόχρηστου κλιμακοστασίου και τέλος στο δώμα της κάθε μονάδας υπάρχει κοινόχρηστο πλυσταριό. Το κτιριακό συγκρότημα αποτελείται από 2 τυπολογίες διαμερισμάτων. Τα διαμερίσματα της τυπολογίας T1 διαθέτουν 2 δωμάτια, κουζίνα, λουτρό και αποθήκη και έχουν εξώστες και στη νότια και στη βόρεια πλευρά τους. Τα διαμερίσματα της τυπολογίας T2 και διαθέτουν ακριβώς τους ίδιους χώρους με τροποποιημένη διάταξη και διαθέτουν εξώστες μόνο στη νότια πλευρά τους.



Εικόνα 64: Κάτοψη τυπικού διαμερίσματος τυπολογίας T2 (α) και Κάτοψη τυπικού διαμερίσματος τυπολογίας T1 (β) Πηγή: Εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019

5.4.Ιστορική εξέλιξη γειτονιάς και υφιστάμενη κατάσταση

Σημαντική ιστορική στιγμή για το συγκρότημα των Προσφυγικών της Λ. Αλεξάνδρας είναι αυτή της γερμανικής κατοχής και των Δεκεμβριανών του 1944, όπου τα κτίρια λειτουργούν ως καταφύγιο για αγωνιστές της Εθνικής Αντίστασης. Τα κτίρια φέρουν ακόμα σημάδια από οβίδες των βομβαρδισμών των Βρετανών από το Λυκαβηττό την περίοδο των Δεκεμβριανών.



Εικόνα 65: Φωτογραφία είναι παρμένη κατά τη διάρκεια των Δεκεμβριανών, Πηγή: Κοινότητα Κατελημμένων Προσφυγικών (χ.χ.)



Εικόνα 66: Φωτογραφίες πολυκατοικιών με ίχνη από τις οβίδες των Δεκεμβριανών Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Το 1986, το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας θεσμοθετεί την ευρύτερη περιοχή των Κουντουριώτικων, στην οποία εντάσσονται και τα Προσφυγικά, ως περιοχή ανάπλασης. Προτείνεται τότε η ανταλλαγή των Προσφυγικών με άλλες κατοικίες στους τότε κατοίκους, η οποία όμως δεν έγινε δεκτή από τους ίδιους.

Το 2001, η Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου, (Κ.Ε.Δ) αγόρασε 137 διαμερίσματα από τους κατοίκους. Οι κάτοικοι με το πρόσχημα των Ολυμπιακών Αγώνων, κλήθηκαν να μεταβιβάσουν οικειοθελώς, προς το Δημόσιο, τα τυχόν εμπράγματα δικαιώματά τους επί του διαμερίσματος που τους ανήκε, αλλιώς απειλούνταν με “αναγκαστική απαλλοτρίωση”.

Το 2003, το τότε ΥΠΕΧΩΔΕ απαλλοτριώνει άλλα 40 διαμερίσματα στο πλαίσιο των σχεδίων ανάπλασης, που σκοπό είχαν την κατεδάφιση των έξι από τα οκτώ μπλοκ για τη δημιουργία ελεύθερου χώρου πρασίνου. Από το σύνολο των διαμερισμάτων 51 παραμένουν ιδιόκτητα.

Την εποχή εκείνη, ξεκινά ένας αγώνας, ενάντια στην κατεδάφισή τους, από μέρος των κατοίκων, ευαισθητοποιημένους πολίτες, νομικούς και την Αρχιτεκτονική Σχολή της Αθήνας, οι οποίοι έκαναν προσφυγή στο Συμβούλιο της Επικρατείας (Στ.Ε.) Είναι χαρακτηριστικό ότι την περίοδο των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 η πρόσοψη των προσφυγικών καλύφθηκε με προστατευτικά πανό για αισθητικούς λόγους. (Τζιρτζιλάκη & Σινοπούλου, 2018, σ.145-146)

Τελικά, το συγκρότημα των οκτώ πολυκατοικιών κρίθηκε Διατηρητέο Μνημείο από το Υπουργείο Πολιτισμού, σε δύο χρονικές περιόδους ως εξής: α) για τις 2 από τις 8 πολυκατοικίες (Α, Γ) με την με αριθ. ΥΠΠΟ/ΔΙΝΕΣΑΚ/Β/ 803163030112 Νοεμβρίου 2003 Απόφαση (ΦΕΚ 1747/Β/26 Νοεμβρίου 2003) για “Χαρακτηρισμό ως Μνημείων των δύο (2) εκ των οκτώ (8) πολυκατοικιών του συγκροτήματος προσφυγικών πολυκατοικιών που περικλείονται από τις οδούς Δεγλέρη, Τριχωνίδος, Δημητσάνας, Κορώνειας Κουζή και Λεωφ. Αλεξάνδρας, στην περιοχή των Αμπελοκήπων, στην Αθήνα, όπως σημειώνονται με τα στοιχεία Α και Γ στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα” και έπειτα από πλήθος προσφυγών κατοίκων και φορέων στο Στ.Ε β) για τις υπόλοιπες έξι (6) από τις οκτώ (8) πολυκατοικίες (Β,Δ,Ε,Ζ,Η,Θ) με την με αριθ. ΥΠΠΟ/ΔΙΝΕΣΑΚ/118103π.ε/2896/03 Φεβρουαρίου 2009 Απόφαση (ΦΕΚ 62/ Τεύχος Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων και Πολεοδομικών θεμάτων/13 Φεβρουαρίου 2009) για

«χαρακτηρισμό ως Μνημείων των 6 από τις 8 πολυκατοικίες του συγκροτήματος των προσφυγικών πολυκατοικιών, που περικλείονται από τις οδούς Δεγλερή, Τριγωνίδος, Κουλή και Λεωφ. Αλεξάνδρας, στην περιοχή των Αμπελοκήπων, στην Αθήνα». (Αιτιολογική έκθεση, 2019, σ. 3)

Τον Απρίλιο του 2010 η Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου, (Κ.Ε.Δ) με έγγραφό της, αναγνωρίζει ότι έχει στη διαχειριστική της αρμοδιότητα 137 διαμερίσματα και 40 που έχουν απαλλοτριωθεί από το πρώην ΥΠΕΧΩΔΕ και ενδιαφέρεται για την άμεση αξιοποίησή τους.

Τον Αύγουστο του 2016 ανακοινώνεται ότι τα 177 διαμερίσματα μεταβιβάζονται κατά πλήρη κυριότητα στην Περιφέρεια Αττικής σύμφωνα με το Αρθ. 62 του Ν.4414/8 Αυγούστου 2016 .(Παπακώστας, 2022, σ. 204-205)

Ύστερα από την παραχώρησή τους στην Περιφέρεια Αττικής αλλάζει η κατεύθυνση σχετικά με την αξιοποίηση του συγκροτήματος και στρέφεται προς την αναβάθμιση του χώρου και των κτιρίων της γειτονιάς. Τελικά το 2019 εκδόθηκε η υπ' αριθμόν 36956/20-05-19 Οικοδομική άδεια με τίτλο “Έπισκευές όψεων και εσωτερικές διαρρυθμίσεις σημειακών επεμβάσεων στις (8) προσφυγικές πολυκατοικίες της Λεωφόρου Αλεξάνδρας.” από την κρατική εταιρεία Ανάπλαση Α.Ε. και βάσει της οποίας προβλέπεται να γίνει η ανακατασκευή των κτιρίων.

Ιδιοκτησιακό καθεστώς και υφιστάμενες μορφές κατοίκησης

Συνοψίζοντας, στην παρούσα φάση υπάρχουν 228 διαμερίσματα, από τα οποία 51 είναι ιδιόκτητα και στεγάζουν απογόνους των αρχικών ιδιοκτητών ή ενοικιάζονται και εντοπίζονται στις 4 πολυκατοικίες Α,Β, Γ, Δ. Τα υπόλοιπα 177 διαμερίσματα ανήκουν στην Περιφέρεια Αττικής. Παρακάτω παρουσιάζεται ένας πίνακας από την εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη στην οποία αποτυπώνει το ιδιοκτησιακό καθεστώς των πολυκατοικιών.

ΥΠΑΡΧΟΥΣΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ

ΜΠΛΟΚ Γ	Συν. όροφος	5	6	11	12	17	18	23	24	29	30
	1ος όροφος	3	4	9	10	15	16	21	22	27	28
	ισόγειο	1	2	7	8	13	14	19	20	25	26
ΕΙΣΟΔΟΣ 1		ΕΙΣΟΔΟΣ 2			ΕΙΣΟΔΟΣ 3			ΕΙΣΟΔΟΣ 4		ΕΙΣΟΔΟΣ 5	
ΜΠΛΟΚ Δ	Συν. όροφος	30	29	24	23	18	17	12	11	6	5
	1ος όροφος	28	27	22	21	16	15	10	9	4	3
	ισόγειο	26	25	20	19	14	13	8	7	2	1
ΕΙΣΟΔΟΣ 1		ΕΙΣΟΔΟΣ 2			ΕΙΣΟΔΟΣ 3			ΕΙΣΟΔΟΣ 4		ΕΙΣΟΔΟΣ 5	
ΜΠΛΟΚ Ε	Συν. όροφος	30	29	24	23	18	17	12	11	6	5
	1ος όροφος	28	27	22	21	16	15	10	9	4	3
	ισόγειο	26	25	20	19	14	13	8	7	2	1
ΕΙΣΟΔΟΣ 1		ΕΙΣΟΔΟΣ 2			ΕΙΣΟΔΟΣ 3			ΕΙΣΟΔΟΣ 4		ΕΙΣΟΔΟΣ 5	
ΜΠΛΟΚ Ζ	Συν. όροφος	5	6	11	12	17	18	23	24	29	30
	1ος όροφος	3	4	9	10	15	16	21	22	27	28
	ισόγειο	1	2	7	8	13	14	19	20	25	26
ΕΙΣΟΔΟΣ 1		ΕΙΣΟΔΟΣ 2			ΕΙΣΟΔΟΣ 3			ΕΙΣΟΔΟΣ 4		ΕΙΣΟΔΟΣ 5	
ΜΠΛΟΚ Η	Συν. όροφος	30	29	24	23	18	17	12	11	6	5
	1ος όροφος	28	27	22	21	16	15	10	9	4	3
	ισόγειο	26	25	20	19	14	13	8	7	2	1
ΕΙΣΟΔΟΣ 1		ΕΙΣΟΔΟΣ 2			ΕΙΣΟΔΟΣ 3			ΕΙΣΟΔΟΣ 4		ΕΙΣΟΔΟΣ 5	
ΜΠΛΟΚ Θ	Συν. όροφος	5	6	11	12	17	18	23	24	29	30
	1ος όροφος	3	4	9	10	15	16	21	22	27	28
	ισόγειο	1	2	7	8	13	14	19	20	25	26
ΕΙΣΟΔΟΣ 1		ΕΙΣΟΔΟΣ 2			ΕΙΣΟΔΟΣ 3			ΕΙΣΟΔΟΣ 4		ΕΙΣΟΔΟΣ 5	

■ ιδιοκτησία Περιφέρειας Αθηνών

□ ιδιοκτησία ιδιωτών

ΔΗΜΗΤΡΑ ΗΛ. ΠΑΡΑΣΚΕΥΑ
ΔΙΔΑΚΤΟΡΟΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΜΗΧΑΝΙΚΗΣ
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΝ ΠΕΙΡΑΙΑΣ
ΜΕΛΟΣ Τ.Ε.Ε. ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ
ΕΡΓΑΣΙΑΣ 22 - ΑΕ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΤΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ
Α.Φ.Μ. 1305446000 ΔΟΥ.Υ. ΑΤ ΠΑΡΑΡΤΗΤΗΣ

Πίνακας 4: Πίνακας υπάρχουσας κατάστασης ιδιοκτητών. Πηγή: Αιτιολογική-Τεχνική έκθεση-Αρχιτεκτονική πρόταση Εγκεκριμένης Πολεοδομικής Μελέτης, 2019, σελ.33

Σήμερα το 80% των κατοικιών που έχει στην κατοχή της η Περιφέρεια Αττικής τελούν υπό μια πολύμορφη κατάληψη. Τη δεδομένη στιγμή στα Προσφυγικά διαμένουν πάνω από 400 άνθρωποι, ανάμεσα τους οικογένειες και περίπου 50 παιδιά. Η Συνέλευση Κατελιμμένων Προσφυγικών “Συ.Κα.Προ” δημιουργήθηκε το 2010 από την αυτοοργάνωση των κατοίκων των Προσφυγικών και αποτελεί ένα οριζόντιο κοινωνικό-πολιτικό εγχείρημα της κοινωνικής βάσης. Σύμφωνα με τους ίδιους, η Κοινότητα Κατελιμμένων Προσφυγικών αποτελεί ένα σύνολο ανθρώπων σχέσεων, δομών και υποδομών που συγκροτούνται στη βάση μιας κοινής κουλτούρας και προοπτικής, ανεξάρτητα από τις θρησκευτικές εθνικές πολιτικές και άλλες ταυτότητες. Στην κοινότητα λειτουργεί πλήθος δομών που σχετίζονται με την εσωτερική οικονομία, την παιδεία και την αυτομόρφωση, την οργάνωση των γυναικών κ.α και δημιουργούνται βάσει των αναγκών της κοινότητας και αποτελούν ένα παράδειγμα ρεαλιστικής κοινωνικής αυτοοργάνωσης μέσω του οποίου είναι εφικτό να καλυφθούν οι ανάγκες των από τα κάτω.

Πιο συγκεκριμένα, οι δομές της Κοινότητας των Κατελιμμένων Προσφυγικών είναι οι εξής:

Δομή Υγείας: Διαθέτει εξοπλισμένο φαρμακείο που καλύπτει σε μεγάλο βαθμό τις φαρμακευτικές ανάγκες της κοινότητας, φροντίζει για την προσβασιμότητα στην υγεία για τα άτομα της Κοινότητας σε κρατικούς ή μη φορείς, προωθεί την αυτομόρφωση και την αυτοδιαχείριση γύρω από την υγεία, μέσω συζητήσεων, εκδηλώσεων και πρακτικών γνώσεων γύρω από τα ζητήματα πρόσβασης και παροχής υγείας (πρώτες βοήθειες,

κλείσιμο ιατρικών ραντεβού) Επίσης είναι σε συνεργασία με την “Πρωτοβουλία Ψ” για ένα πολύμορφο κίνημα στην ψυχική υγεία, την Αυτοοργανωμένη Δομή Υγείας Εξαρχείων (ΑΔΥΕ) και άλλες δομές υγείας.

Γυναικεία Δομή: Δίνει έμφαση στις προβληματικές που παρουσιάζονται και έχουν ως βάση έμφυλα και πατριαρχικά χαρακτηριστικά. Μέσα από συναντήσεις, συζητήσεις και συνελεύσεις, διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στη συλλογική επίλυση τέτοιων ζητημάτων. Έχει ως έδρα το “διπλό διαμέρισμα” στα Προσφυγικά, όπου λαμβάνουν χώρα οι συνελεύσεις της δομής, προβολές ταινιών, γιορτές και εκδηλώσεις, συλλογικό μαγείρεμα, αλλά και ο ξενώνας φιλοξενίας για γυναίκες και θηλυκότητες που βρίσκονται σε ανάγκη.

Βιβλιοθήκη: Λειτουργεί ως δανειστική βιβλιοθήκη και αναγνωστήριο κάθε Σάββατο 4μμ-8μμ. Υπάρχουν βιβλία σε πολλές διαφορετικές γλώσσες

Συλλογικός Φούρνος Μπερκιν Ελβάν: Η συγκεκριμένη πρωτοβουλία αποτέλεσε την πρώτη δομή που δημιουργήθηκε μετά τη συγκρότηση και τη θεσμική οργάνωση της συνέλευσης «Συ.Κα.Προ.» το 2012. Σήμερα λειτουργεί σε καθημερινή βάση, παράγοντας διαφορετικά είδη ψωμιού, ενώ σταδιακά έχει επεκτείνει το δίκτυο διανομής της και εκτός της γειτονιάς. Παράλληλα, έχει εξελιχθεί σε σημαντικό σημείο αναφοράς για την κοινότητα. Η συλλογική διαδικασία δεν περιορίζεται μόνο στην πρακτική παραγωγή του ψωμιού, αλλά αποκτά και έντονο συμβολικό χαρακτήρα, καθώς αποτυπώνει τον τρόπο με τον οποίο συγκροτείται η κοινοτική ζωή και καλλιεργούνται οι σχέσεις μεταξύ των ανθρώπων μέσα από τη συμμετοχή στις συλλογικές διαδικασίες.

Παιδικό στέκι: Βρίσκεται στον προαύλιο χώρο της πολυκατοικία Δ και αποτελεί χώρο έκφρασης, δημιουργικότητας, απασχόλησης και μάθησης για τα περίπου 50 παιδιά που διαμένουν με τις οικογένειες τους στην Κοινότητα. Πρόκειται κυρίως για παιδιά μεταναστών από διαφορετικά μέρη, με διαφορετικά πολιτισμικά βιώματα. Για το λόγο αυτό βασικό μέλημα της δομής αυτής είναι το πώς να συνυπάρχουν με κατανόηση και εκτίμηση στη διαφορετικότητα τα παιδιά της Κοινότητας.

Λογιστικό τροφίμων/ειδών προσωπικής υγιεινής: Δημιουργήθηκε κατά τη διάρκεια της πανδημίας με σκοπό την στήριξη και την αλληλοβοήθεια των μελών της κοινότητας. Είναι μέρος της υπερδομής τροφίμων μέσω της οποίας καλύπτονται συλλογικά οι ανάγκες της κοινότητας με τρόφιμα που προέρχονται από τις γειτονικές λαϊκές αγορές και κινήσεις αλληλεγγύης.

Σινεμά: Κάθε Παρασκευή στις 21:30 προβάλλονται ταινίες ή ντοκιμαντέρ που συνήθως αφορούν διάφορους πολιτικούς και κοινωνικούς αγώνες, αγώνες για φυσικούς πόρους, την έμφυλη βία και άλλα θέματα. Κάθε Σάββατο στις 20:00 προβάλλονται παιδικές ταινίες στο 2ο μπλοκ στην πλατεία της κοινότητας.

Δομή κηπουρικής: Τον τελευταίο χρόνο μία ομάδα που αποτελείται από μέλη της Κοινότητας αλλά και από εθελοντές φίλους και αλληλέγγυους, έχουν αναλάβει τη δημιουργία μικρών κήπων με λαχανικά και καλλωπιστικά φυτά στους υπαίθριους χώρους ανάμεσα στα μπλοκ των Προσφυγικών.

Δομή Φιλοξενίας θεραπευόμενων και συνοδών του αντικαρκινικού νοσοκομείου “Ο Άγιος Σαββάς”: Σε συνεργασία με το σύλλογο εργαζομένων του νοσοκομείου, οι κάτοικοι της κοινότητας έχουν προχωρήσει στη δημιουργία ξενώνα για τη φιλοξενία συνοδών ή θεραπευόμενων του νοσοκομείου που έρχονται για θεραπεία από τη επαρχία. Πρόσφατα η δομή προχώρησε στα εγκαίνια και δεύτερου ξενώνα.

Ομάδα Αλληλεγγύης Αστέγων: Φιλοξενείται στις υποδομές της κοινότητας και θρέφει σε 5ήμερη βάση δεκάδες ανθρώπους στο κέντρο της Αθήνας.

Δομή Τεχνικών Εργασιών: Αποτελείται από μία ομάδα αρχιτεκτόνων και πολιτικών μηχανικών που ασχολείται με τη διαρκή συντήρηση των κτηρίων, και έχει ως στόχο την αποκατάσταση των Προσφυγικών με πόρους που έχει συγκεντρώσει η Κοινότητα. (Κοινότητα Κατελιημμένων Προσφυγικών. χ.χ.-γ)



Εικόνα 67: (α) Εξωτερική φωτογραφία κτιρίου, (β) Υπαίθρια διαμόρφωση από κατοίκους της Κοινότητας έξω από το παιδικό στέκι, (γ) Παραγωγή προϊόντων από τη Δομή Υγείας των κατοίκων της Κοινότητας, (δ) Συλλογικός Φούρνος Μπερκιν Ελβάν, (ε) Δομή Φιλοξενίας θεραπευόμενων και συνοδών του αντικαρκινικού νοσοκομείου “Ο Άγιος Σαββάς”, Πηγή: Κοινότητα Κατειλημμένων Προσφυγικών. (χ.χ.-α).

5.5. Μελέτη περιβαλλοντικής απόκρισης κτιρίων

5.5.1. Προσανατολισμός συγκροτήματος κτιρίων

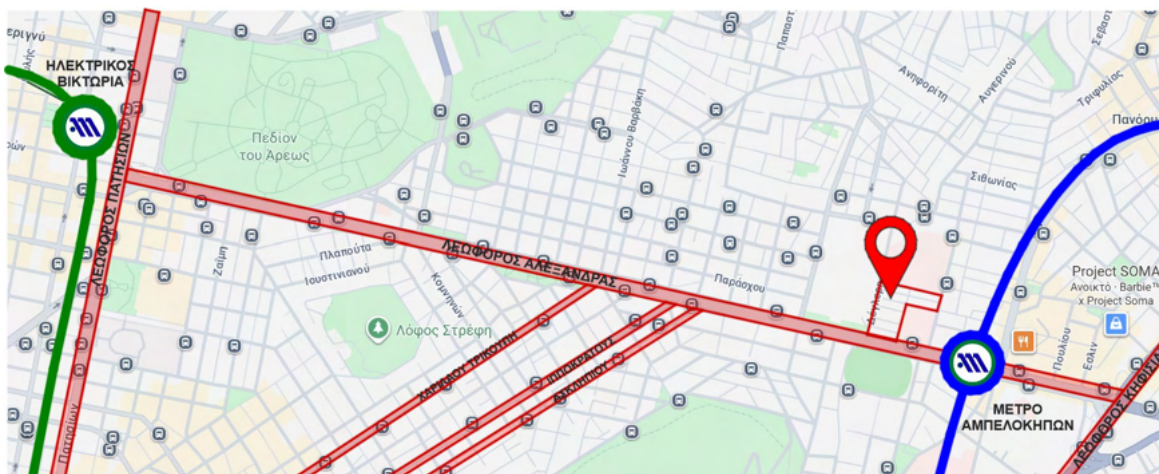
Ο προσανατολισμός των κτιρίων του συγκροτήματος είναι Νότιος, ελαφρώς Νοτιοδυτικός. Ο προσανατολισμός είναι ιδανικός και βοηθά τα κτίρια να εκμεταλλευτούν στο έπακρο την προσπίπτουσα ηλιακή ακτινοβολία. Τα κτίρια είναι πανταχόθεν ελεύθερα. Το συγκεκριμένο σημείο της πόλης παρουσιάζει χαμηλότερη πυκνότητα δόμησης και λόγω της επιλογής των αρχιτεκτόνων του συγκροτήματος να δομήσουν μόνο το 30% του οικοπέδου και λόγω της χωροθέτησης των διπλανών δημόσιων κτιρίων που διαθέτουν μεγάλους υπαίθριους χώρους και της Λεωφόρου Αλεξάνδρας που αποτελεί κύρια οδό πλάτους 30,00 μ.



Χάρτης 8: Περιοχή κτιρίων μελέτης, Πηγή: Google Earth και ίδια επεξεργασία

5.5.2. Συνδεσιμότητα περιοχής

Η περιοχή του συγκροτήματος των προσφυγικών έχει αρκετά καλή συνδεσιμότητα με τα ΜΜΜ Βρίσκεται στα 260 μ. από τη μπλε γραμμή του Μετρό , τον σταθμό των Αμπελοκήπων. Παράλληλα μπροστά από το συγκρότημα επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας υπάρχει στάση λεωφορείων (στάση Νοσοκομείο Άγιος Σάββας) από την οποία περνάνε λεωφορεία που συνδέουν την περιοχή με το κέντρο της Αθήνα και το Βόρειο τμήμα της Αθήνας. Επιπρόσθετα τα λεωφορεία που διασχίζουν την Λ. Αλεξάνδρας ενώνουν την περιοχή με τη Λεωφόρο Κηφισίας και τη Λεωφόρο Πατησίων από την οποία υπάρχει καλή συνδεσιμότητα με τα λεωφορεία που διασχίζουν αυτές τις οδούς. Επίσης τα λεωφορεία που διασχίζουν την Λ. Αλεξάνδρας ενώνουν την περιοχή με την πράσινη γραμμή του Μετρό και τη στάση Βικτώρια.(Google Maps) Η καλή συνδεσιμότητα της περιοχής με τα ΜΜΜ μειώνει την ανάγκη της χρήσης αυτοκινήτου για διαδρομές εντός των Αθηνών.



Χάρτης 9:Περιοχή κτιρίων μελέτης - ΜΜΜ, Πηγή: Google Maps και ίδια επεξεργασία

5.5.3. Προσβασιμότητα στα κτίρια

Η πρόσβαση στα κτίρια γίνεται μέσω των οδών που διατρέχουν το συγκρότημα. Οι Κλίσεις των οδών όπως βλέπουμε στο παρακάτω διάγραμμα σε κάποια σημεία δεν επιτρέπουν την κίνηση αμαξιδίου καθώς είναι πολύ μεγάλες (σε κάποια σημεία φτάνουν και 40 %). Τα κτίρια περιμετρικά διαθέτουν πεζοδρόμιο το πλάτους του οποίου ποικίλει και το κράσπεδο του βρίσκεται 10 εκ. πάνω από την επιφάνεια του δρόμου. Απουσιάζει ο απαραίτητος σχεδιασμός για την ελεύθερη κίνηση εμποδιζόμενων ατόμων. Παράλληλα πολλά πεζοδρόμια και κράσπεδα με το πέρασμα των χρόνων και την απουσία συντήρησης έχουν καταστραφεί με αποτέλεσμα να μην είναι εύκολο να προχωρήσεις κατά μήκος τους με οποιονδήποτε τρόπο. Η έλλειψη υπαίθριας διαμόρφωσης που παρατηρείται δυσχεραίνει την ελεύθερη μετακίνηση εμποδιζόμενων ατόμων. Επιπρόσθετα η κίνηση εμποδίζεται από τα παρκαρισμένα αυτοκίνητα κατά μήκος των οδών.

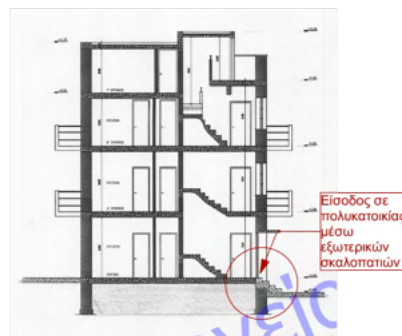
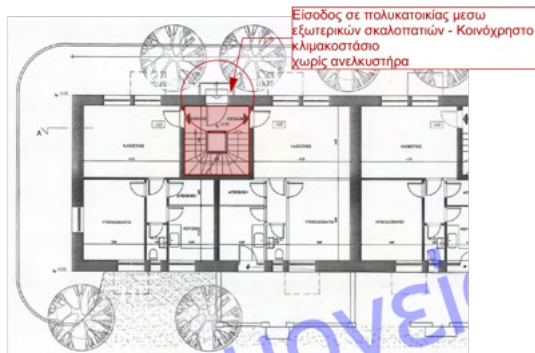
Σχετικά με τα κτίρια και στις δύο τυπολογίες T1 και T2 το Ισόγειο των πολυκατοικιών είναι υπερυψωμένο σε σχέση με το επίπεδο των πεζοδρομίων. Για να εισέλθει κανείς στις πολυκατοικίες της τυπολογίας T1 η πρόσβαση πραγματοποιείται μέσω εξωτερικών σκαλοπατιών τα οποία σε οδηγούν στο κοινό πλατύσκαλο του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου μέσω του οποίου εισέρχεται κανείς στις κατοικίες του Ισογείου. Στην τυπολογία T2 η πρόσβαση πραγματοποιείται μέσω εξωτερικών σκαλοπατιών τα οποία σε οδηγούν σε ένα πλατύσκαλο του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου από το οποίο ανεβαίνει κανείς περίπου 7 σκαλοπάτια για να οδηγηθεί στο κοινόχρηστο πλατύσκαλο μέσω του οποίου εισέρχεται στις κατοικίες του Ισογείου. Και στις δύο τυπολογίες T1 και T2 δεν είχε προβλεφθεί η κατασκευή ανελκυστήρα και έτσι η πρόσβαση στα διαμερίσματα των ορόφων γίνεται μόνο μέσω του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου. Παράλληλα οι διαστάσεις του κλιμακοστασίου δεν επιτρέπουν να τοποθετηθεί εντός του ανελκυστήρας. Η έλλειψη ανελκυστήρα εντός των πολυκατοικιών καθιστά πολύ δύσκολη την πρόσβαση τους από εμποδιζόμενα άτομα.

Παρακάτω ακολουθούν χάρτες, σχέδια και φωτογραφίες που αποτυπώνουν τα προβληματικά σημεία σχετικά με την προσβασιμότητα στα κτίρια του συγκροτήματος. Η κάθε πολυκατοικία λόγω των υψομετρικών του εδάφους έχει διαφορετικό αριθμό εξωτερικών σκαλοπατιών. Ωστόσο η λογική εισόδου είναι παρόμοια.



Χάρτης 10: Χάρτης συγκροτήματος με διαγραμματική απεικόνιση των κλίσεων των οδών που διατρέχουν τον συγκρότημα. Πηγή: Εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019 και Ιδία Επεξεργασία.

ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ Α - ΤΥΠΟΛΟΓΙΑ Τ1



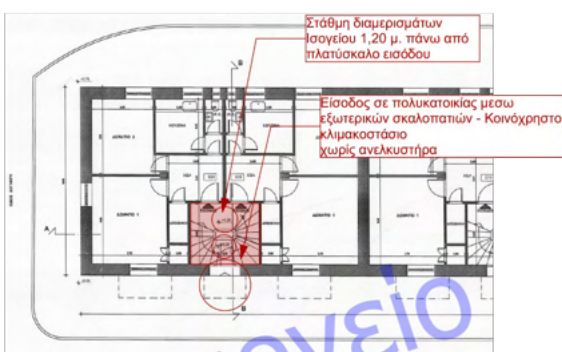
ΤΜΗΜΑ ΚΑΤΟΨΗΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ

ΕΓΚΑΡΣΙΑ ΤΟΜΗ



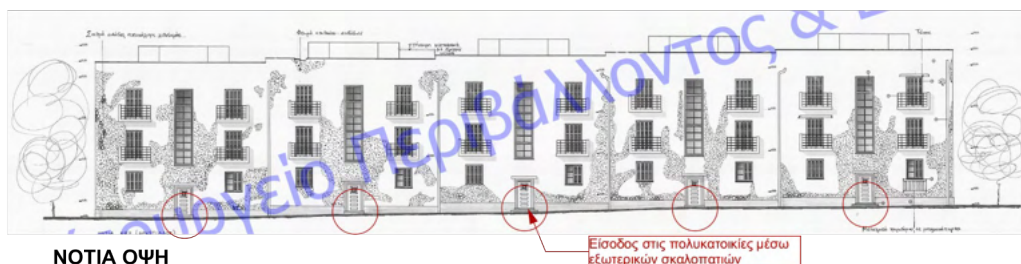
ΒΟΡΕΙΑ ΟΨΗ

ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ Ε - ΤΥΠΟΛΟΓΙΑ Τ2



ΤΜΗΜΑ ΚΑΤΟΨΗΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ

ΕΓΚΑΡΣΙΑ ΤΟΜΗ



ΝΟΤΙΑ ΟΨΗ

Εικόνα 68: Κατόψεις, Οψεις, Τομές των Πολυκατοικιών Α και Ε με διαγραμματική απεικόνιση των προβληματικών σημείων σχετικά με την προσβασιμότητα. Πηγή: Εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019 και Ιδία Επεξεργασία.



Εικόνα 69:Είκονες μέσω των οποίων απεικονίζονται προβληματικά σημεία του συγκροτήμας κατοικιών.
Πηγή: Προσωπικό αρχείο και Ιδία Επεξεργασία.

5.5.4.Υλικότητα κτιρίων

Εξωτερικά:

Τα υλικά κατασκευής των κτιρίων είναι εγχώρια με βασικό στόχο την οικονομία της κατασκευής. Η εξωτερική τοιχοποιία των κτιρίων αποτελείται από φέρουσα λιθοδομή πάχους 60 εκ. επιχρισμένη με σοβά πάχους 5 εκ. Οι τοιχοποιίες που διαχωρίζουν τις πολυκατοικίες είναι από φέρουσα λιθοδομή πάχους 50 εκ. επιχρισμένη με σοβά. Οι πλάκες των ορόφων είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα και έχουν πάχος 14 εκ. Οι πλάκες εδράζονται στη φέρουσα λιθοδομή μέχρι της εξωτερική πλευρά της και λειτουργούν σαν σενάζ ανά όροφο. Εσωτερικά των πολυκατοικιών υπάρχουν μπετονένια υποστυλώματα. Στα σημεία της εξωτερικής τοιχοποιίας που τα ανοίγματα βρίσκονται σε κοντινή απόσταση η πλήρωση του τοίχου γίνεται από οπτοπλινθοδομή.

Οι εξώστες έχουν κατασκευαστεί από πλάκα σκυροδέματος και η τελική επιφάνεια είναι από μωσαϊκό. Το ένα από τα στηθαία που διαθέτουν είναι επίσης μπετονένιο και τα υπόλοιπα κάγκελα είναι μεταλλικά.

Το αρμολόγημα της εξωτερικής τοιχοποιίας αποτελείται από ασβεστοκονίαμα και από επίχρισμα 5 εκ. Στο Ισόγειο στη βάση των κτιρίων υπάρχει μία περιμετρική ζώνη ύψους 1,00 μ. από τσιμεντοκονία 5 εκ. που εξέχει από την γενική επιφάνεια των κτιρίων και έχει γίνει για την προστασία των θεμελίων από την υγρασία.

Ως προς τα ανοίγματα οι κεντρικές εισοδοι στις πολυκατοικίες είναι ταμπλαδωτές ξύλινες πόρτες και τα παράθυρα και οι μπαλκονόπορτες είναι ξύλινα με μονό υαλοπίνακα και παντζούρια γερμανικού τύπου για σκίαση.

Η εξωτερική τοιχοποιία των κοινόχρηστων πλυσταριών στα δώματα είναι από επιχρισμένη οπτοπλινθοδομή πάχους 25 εκ. Η τελική επίστρωση των δαπέδων στα δώματα είναι από τσιμεντοπλακίδια. (Αιτιολογική- Τεχνική έκθεση- Αρχιτεκτονική πρόταση Εγκεκριμένης Πολεοδομικής Μελέτης, 2019 σ.5-6)



Εικόνα 70:Εξωτερικές εικόνες συγκροτήματος κατοικιών. Πηγή: Προσωπικό αρχείο και Ιδία επεξεργασία

Εσωτερικά:

Τα κοινόχρηστα κλιμακοστάσια είναι από σκυρόδεμα και έχουν τελική επίστρωση μωσαϊκό. Η εσωτερική τοιχοποιία είναι από οπτοπλινθοδομή πάχους 10 εκ. Επιχρισμένη με σοβά. Τα τελικά δάπεδα στα δύο υπνοδωμάτια των διαμερισμάτων είναι ξύλινα και οι υπόλοιποι χώροι είναι επιστρωμένοι με τσιμεντοπλακίδια. Οι εσωτερικές πόρτες είναι όλες ξύλινες. (Αιτιολογική- Τεχνική έκθεση- Αρχιτεκτονική πρόταση Εγκεκριμένης Πολεοδομικής Μελέτης, 2019 σ.5-6)



Εικόνα 71: Εσωτερικές εικόνες συγκροτήματος κατοικιών. Πηγή: Προσωπικό αρχείο και Ιδία επεξεργασία

5.5.5.Ανάλυση φθορών

Εξωτερικά:

- Στην εξωτερική τοιχοποιία παρατηρούνται φθαρμένοι σοβάδες σε όλα τα κτίρια και σε κάποια σημεία έχει αποκαλυφθεί η φέρουσα λιθοδομή.
- Στα Δώματα στην εξωτερική τοιχοποιία των πλυσταριών παρατηρούνται φθαρμένοι σοβάδες σε όλα τα κτίρια και σε κάποια σημεία έχει αποκαλυφθεί η οπτοπλινθοδομή.
- Στα δάπεδα των δωματίων παρατηρούνται φθορές στα τσιμεντοπλακίδια και η υγρασία εισέρχεται στις πλάκες οροφής του τελευταίου ορόφου
- Στα πλάκες οροφής των δωματίων οι οποίες είναι δοκιδωτές πλάκες με σώματα πλήρωσης παρατηρείται αποκάλυψη και διάβρωση του οπλισμού των πλακών. Η οξείδωση του οπλισμού των πλακών οδήγησε στην εκτόξευση του σκυροδέματος και στην πτώση των σοβάδων οροφής.
- Στις πλάκες των εξωστών από οπλισμένο σκυρόδεμα παρατηρείται αντίστοιχα αποκάλυψη του οπλισμού και απομάκρυνση του σκυροδέματος σε κάποια σημεία. Αντίστοιχα φαινόμενα παρατηρούνται και στα μπετονένια στηθαία των εξωστών τα οποία σε κάποιους εξώστες έχουν καθαιρεθεί και αντικατασταθεί πρόχειρα από στηθαίο οπτοπλινθοδομής ή από μεταλλικά κάγκελα. Τέλος σχετικά με τα στηθαία τα μεταλλικά κάγκελα σε κάποια σημεία έχουν σκουριάσει και σε κάποια σημεία έχουν πέσει.
- Στις κεντρικές εξωτερικές ταμπλαδοτές πόρτες των πολυκατοικιών παρατηρούνται φθορές και χρειάζονται επιδιόρθωση.
- Στα εξωτερικά ξύλινα κουφώματα παρατηρούνται φθορές στα κασώματα και πολλά από τα τζάμια έχουν σπάσει και έχουν αντικατασταθεί πρόχειρα από άλλα υλικά (νάιλον, ξύλα, κτλ)
- Οι εξωτερικές υδρορροές έχουν σκουριάσει και χρειάζονται αντικατάσταση. (Αιτιολογική- Τεχνική έκθεση- Αρχιτεκτονική πρόταση Εγκεκριμένης Πολεοδομικής Μελέτης, 2019 σ.6)



Εικόνα 72:(α) Εξωτερικές εικόνες που δείχνουν τις φθορές. Πηγή: Προσωπικό αρχείο και Ιδία επεξεργασία (β) Εξωτερικές εικόνες που δείχνουν τις φθορές. Πηγή: Προσωπικό αρχείο και Ιδία επεξεργασία (γ) Φθορές στην πλάκα οροφής των κοινόχρηστων πλυσταριών στα δώματα. Πηγή: ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ, Εγκεκριμένης Πολεοδομικής Μελέτης με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019, 2019

Εσωτερικά:

Στα κοινόχρηστα κλιμακοστάσια παρατηρούνται φθορές στα σκαλοπάτια οι οποίες είναι λογικές καθώς τα κτίρια είναι 90 χρονών. Εσωτερικά σε κάποια διαμερίσματα παρατηρούνται φθορές όπως αποκόλληση των εσωτερικών σοβάδων λόγω του ότι κάποια από τα ανοίγματα είχαν σπάσει και τα διαμερίσματα δεν ήταν στεγανά. Μεγαλύτερες φθορές παρουσιάζονται στα διαμερίσματα των τελευταίων ορόφων καθώς θα δώματα δεν είναι επαρκώς μονωμένα και έχουν μεγαλύτερες απώλειες από τα διαμερίσματα των από κάτω ορόφων. (Αιτιολογική έκθεση Εγκεκριμένης Πολεοδομικής Μελέτης με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019, 2019, σ.6) Με την είσοδο της κοινότητας των κατηλλειμένων προσφυγικών πολλές από τις εσωτερικές φθορές των διαμερισμάτων αποκαταστάθηκαν με σκοπό την κατοίκηση των διαμερισμάτων. Η εσωτερική



Εικόνα 73:Εσωτερικές εικόνες που δείχνουν τις φθορές. Πηγή: Προσωπικό αρχείο και Ιδία επεξεργασία

5.5.6. Πράσινοι χώροι- Υλικά δαπεδοστρώσεων – Φωτισμός

Σχετικά με του υπαίθριους χώρους του συγκροτήματος ενδιάμεσα από τα κτίρια υπάρχουν αειθαλή δέντρα τα οποία προσφέρουν σκιά κατά τους θερινούς μήνες και το χειμώνα δεν εμποδίζουν την ηλιακή ακτινοβολία να εισέλθει εντός των διαμερισμάτων.

Δεν παρατηρείται κάποια διαμόρφωση στους υπαίθριους χώρους του συγκροτήματος. Μεταξύ των κτιρίων Θ και Η, Η και Ζ και μεταξύ των Ζ και Ε η τελική επιφάνεια των δαπέδων είναι χώμα. Ο χώρος μεταξύ των κτιρίων Η και Ζ είναι ο μεγαλύτερος υπαίθριος χώρος του συγκροτήματος και έχει το όνομα “πλατεία”. Μεταξύ των υπόλοιπων κτιρίων ο ενδιάμεσος χώρος είναι επιστρωμένος με άσφαλτο η οποία έχει χρόνια να συντηρηθεί και παρουσιάζει πολλές φθορές. Τα πεζοδρόμια περιμετρικά των κτιρίων είναι είτε επιστρωμένα με πλάκες πεζοδρομίου είτε από τσιμέντο. Η έλλειψη σχεδιασμού στους υπαίθριους χώρους του συγκροτήματος έχει οδηγήσει η περιοχή να χρησιμοποιείται ως υπαίθριο πάρκινγκ για όσους επισκέπτονται τα δημόσια κτίρια τριγύρω.

Αρκετά μεγάλο ενδιαφέρον παρουσιάζει ο τρόπος που οι κάτοικοι των προσφυγικών έχουν επιλέξει να οικειοποιηθούν τον περιβάλλοντα χώρο. Σε πολλά από τα ισόγεια διαμερίσματα ειδικά στα κτίρια Α και Γ παρατηρείται ότι οι κάτοικοι έχουν τροποποιήσει τα ανοίγματα και έχουν μετατρέψει κάποια παράθυρα σε πόρτες έτσι ώστε τα διαμερίσματα να εκτονώνονται στον υπαίθριο χώρο. Παράλληλα έχουν περιφράξει και μετατρέψει σε ιδιωτικές αυλές τμήματα του υπαίθριου χώρου. Οι κάτοικοι της συλλογικότητας των προσφυγικών έξω από το αυτοδιαχειριζόμενο παιδικό στέκι έχουν δημιουργήσει υπαίθριο λαχανόκηπο. Επιπρόσθετα μεταξύ των κτιρίων Θ και Η έχουν τοποθετήσει κούνιες για τα παιδιά που μένουν στα κτίρια. Η έλλειψη υπάρχουσας διαμόρφωσης στους υπαίθριους χώρους έχει οδηγήσει του κατοίκους, να επέμβουν σε αυτόν βάσει των αναγκών τους. Σχετικά με τον φωτισμό είναι ελλιπής. Μεταξύ των κτιρίων υπάρχουν λάμπες σε μεγάλο ύψος στους δρόμους αλλά δεν είναι επαρκείς ο φωτισμός.



Χάρτης 11:Υλικότητα δαπέδων υπαίθριον χώρων του συγκροτήματος των προσφυγικών. Πηγή: Εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019 και Ιδία Επεξεργασία.



Εικόνα 74:Οδός Βεγορίτιδος τον χειμώνα (εικόνα α) και άνοιξη (εικόνα β). Πηγή: Προσωπικό αρχείο



Εικόνα 75: (α) Απεικόνιση επιλεγμένων οδών συγκροτήματος. (β) Απεικόνιση διαμερισμάτων Ισογείου που οι κάτοικοι έχουν μετατρέψει σε ιδιωτικές αυλές τμήματα του υπαίθριου χώρου (γ)Υπάιθριες διαμορφώσεις, Πηγή: Προσωπικό αρχείο

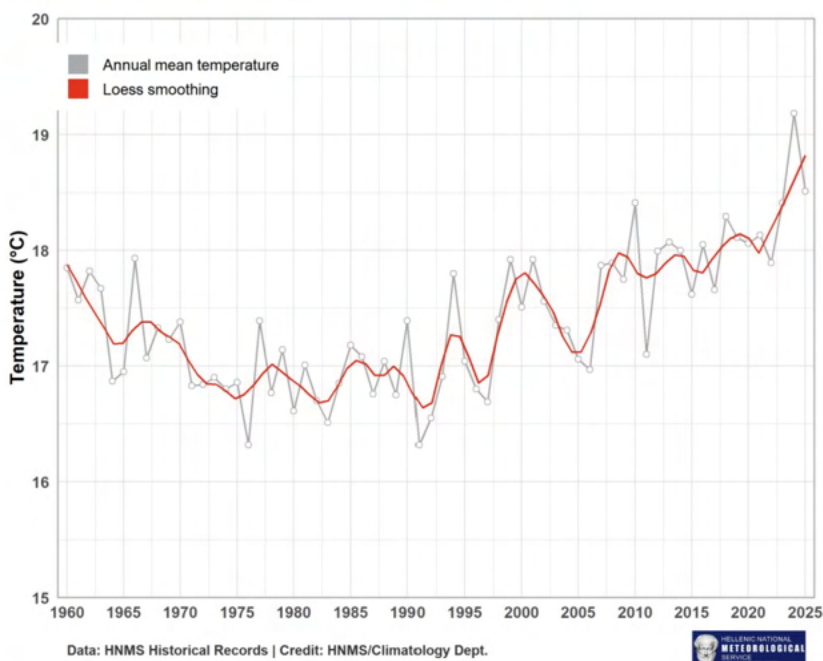
5.5.7. Ανάλυση Κλιματικών Συνθηκών Αθήνας

Το κλίμα της Ελλάδας είναι μεσογειακό με ήπιους και υγρούς χειμώνες και σχετικά θερμά και ξηρά καλοκαίρια και, γενικά, μακρές περιόδους ηλιοφάνειας κατά την μεγαλύτερη διάρκεια του έτους. Σύμφωνα με την ΕΜΥ για το έτος 2025 σημειώθηκαν τα παρακάτω φαινόμενα στις θερμοκρασίες της Ελλάδας:

- “Το 2025 ήταν το δεύτερο θερμότερο έτος στην Ελλάδα τα τελευταία 66 χρόνια.
- Το 2025 ήταν θερμότερο κατά 1°C από τον μέσο όρο της περιόδου 1991-2020 και κατά 0.6°C ψυχρότερο από την προηγούμενη χρονιά το 2024.
- Η τελευταία πενταετία (2021-2025) ήταν η θερμότερη από οποιαδήποτε άλλη πενταετία.
- Ο χειμώνας 2024/25 (Δεκέμβριος 2024 – Φεβρουάριος 2025) ήταν θερμότερος κατά 0.9°C από τον μέσο όρο 1991-2020 και ανήκει στους 10 θερμότερους χειμώνες που βίωσε η χώρα τα τελευταία 66 χρόνια.
- Το καλοκαίρι 2025 ήταν το τρίτο θερμότερο καλοκαίρι, θερμότερο κατά 1.3°C από τον μέσο όρο της περιόδου 1991-2020.” (Εθνική Μετεωρολογική Υπηρεσία, 2025, σ. 2-3)

Το διάγραμμα 2 δείχνει τη μέση ετήσια θερμοκρασία στην Ελλάδα για το χρονικό διάστημα 1960-2025. Όπως βλέπουμε η ετήσια θερμοκρασία συνεχώς αυξάνεται, απόρροια της κλιματικής αλλαγής και της υπερθέρμανσης του πλανήτη, γεγονός που αυξάνει την ανάγκη για δροσισμό και ψύξη στα κτήρια και καθιστά αναγκαίο το βιοκλιματικό σχεδιασμό.

Greece Mean Annual Temperature (1960-2025)

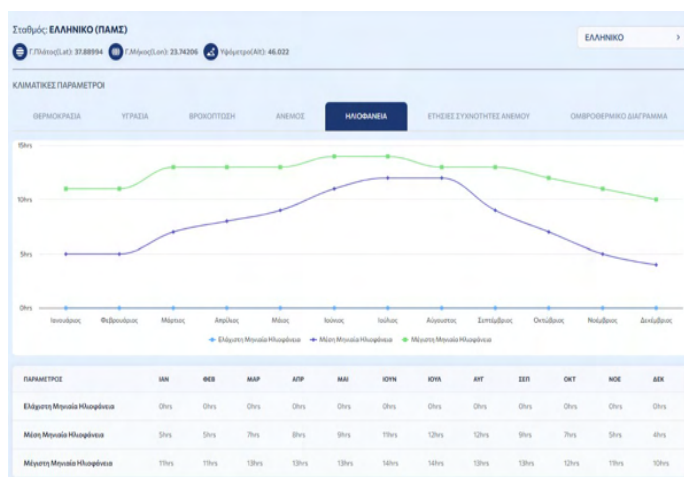


Διάγραμμα 2: Μέση ετήσια θερμοκρασία στην Ελλάδα από το 1960 έως το 2025. Πηγή: (Εθνική Μετεωρολογική Υπηρεσία, 2025, σ. 8)

Για να αποκτήσουμε μια πιο σαφή εικόνα θα αναλύσουμε τα κλιματικά δεδομένα της Αθήνας (περιοχή Ελληνικό) για το έτος 1955-2010. Χρειάζεται να αναφερθεί πως βάσει των δεδομένων για το 2025 που παρουσιάστηκαν παραπάνω οι μέγιστες θεοκρασίες έχουν αυξηθεί αισθητά από το 2010.

Θερμοκρασία

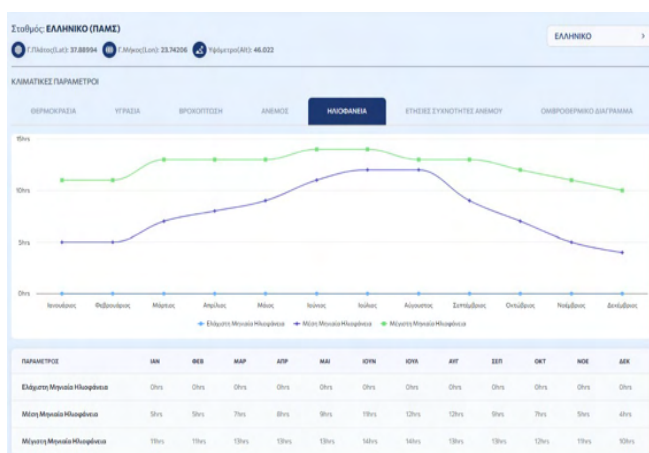
Βασιζόμενη στα κλιματικά δεδομένα της Εθνική Μετεωρολογική Υπηρεσίας από το 1955-2010 για την περιοχή της Αθήνας (περιοχή Ελληνικό) παρατηρούμε από το διάγραμμα 3 πως οι μέγιστες θερμοκρασίες που καταγράφονται κατά τους θερινούς μήνες είναι μεγαλύτερες των 30ο. Σε συνδυασμό με τις ελάχιστες θερμοκρασίες των θερινών μηνών που δεν πέφτουν κάτω από τους 20ο γίνεται σαφές πως τα κτήρια έχουν αυξημένες ανάγκες ψύξης τους μήνες αυτούς. Κατά τους χειμερινούς μήνες οι θερμοκρασίες δεν είναι ακραία χαμηλές με τη μέση ημερήσια ελάχιστη θερμοκρασία να κυμαίνεται από 10ο έως 12ο ωστόσο τα κτήρια τους μήνες αυτούς έχουν ανάγκη από θέρμανση.



Διάγραμμα 3: Διακύμανση θερμοκρασιών κατά τη διάρκεια ενός έτους, Αθήνα, 1955-2010. Πηγή: (Εθνική Μετεωρολογική Υπηρεσία, χ.χ.-α)

Ηλιοφάνεια

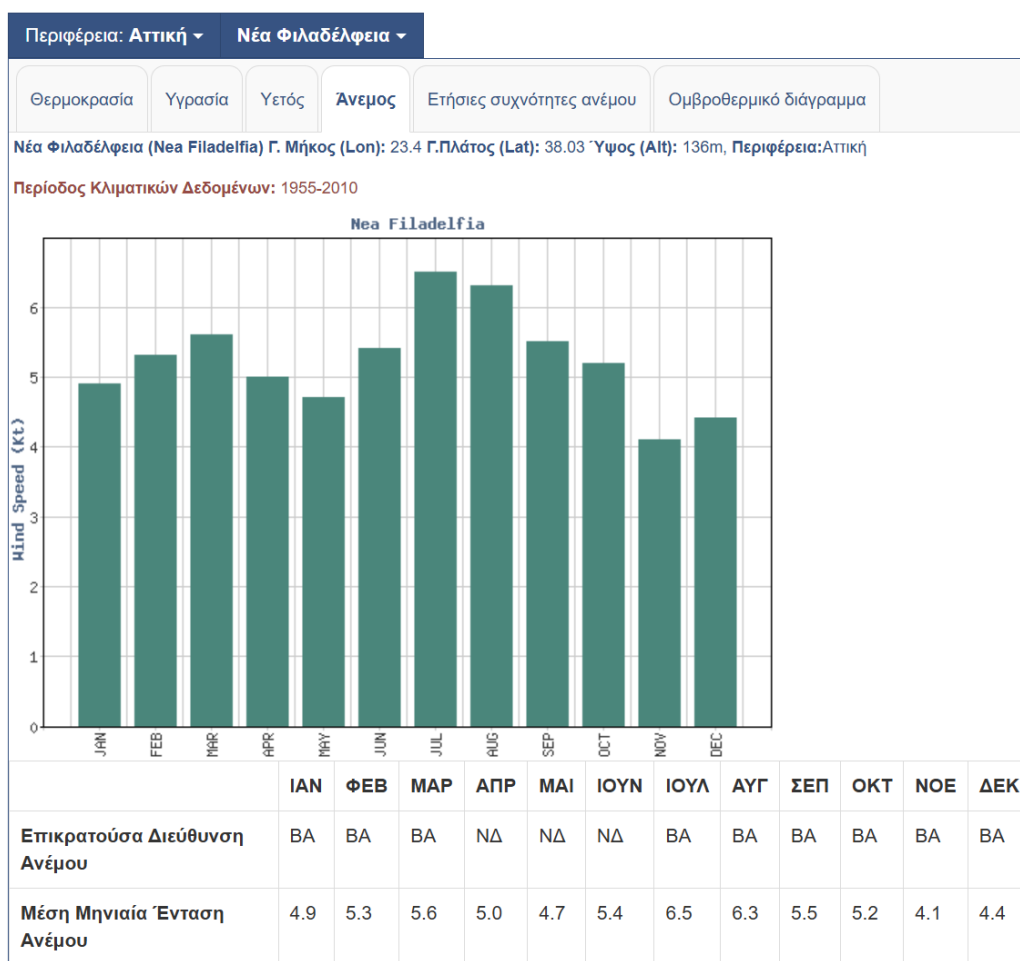
Βάσει του Διαγράμματος -- παρατηρούμε πως σε όλη τη διάρκεια έτους η μέγιστη μηνιαία ηλιοφάνεια μπορεί να είναι πάνω από 10 ώρες τη μέρα. Το ποσοστό ηλιοφάνειας είναι αρκετά υψηλό γεγονός που προσφέρει φυσικό φωτισμό και ευνοεί τα παθητικά συστήματα συστήματα ψύξης- θέρμανσης με τη σωστή χωροθέτηση των κτιρίων. Τους χειμερινούς μήνες ο μέσος όρος ηλιοφάνειας είναι 5 ώρες, τους ανοιξιάτικους και φθινοπωρινούς μήνες είναι από 7,5 έως 10 ώρες και τους καλοκαιρινούς μήνες είναι πάνω από 10 ώρες. Το αρκετά υψηλό ποσοστό ηλιοφάνειας κατά τους καλοκαιρινούς μήνες κάνει προφανή την ανάγκη ηλιοπροστασίας στα κτήρια.



Διάγραμμα 4: Ώρες ηλιοφάνειας κατά τη διάρκεια ενός έτους, Αθήνα, 1955-2010. Πηγή: (Εθνική Μετεωρολογική Υπηρεσία, χ.χ.-α)

Άνεμοι

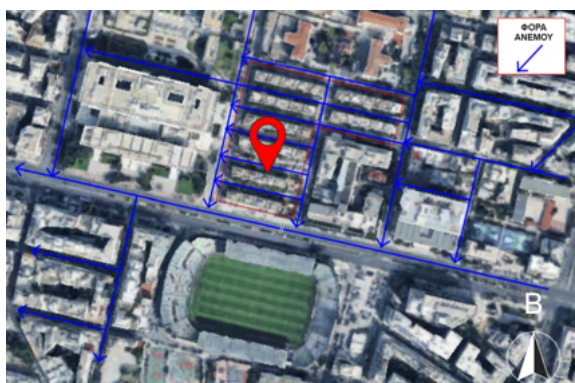
Προκειμένου να μελετηθεί ο αερισμός της περιοχής είναι σημαντικό να γνωρίζουμε την κατεύθυνση των ανέμων που πνέουν στην περιοχή. Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΜΥ υπάρχουν μετρήσεις για δύο περιοχές, το Ελληνικό και την Νέα Φιλαδέλφεια. Επειδή η περιοχή μελέτης ισαπέχει από τις δύο περιοχές των μετρήσεων, θα επιλέξω την περιοχή της Νέας Φιλαδέλφειας γιατί το Ελληνικό έχει κοντά τη θάλασσα η οποία προσφέρει ευνοϊκότερες συνθήκες. Σύμφωνα με το διάγραμμα 5 προκύπτει πως οι άνεμοι που πνέουν πιο συχνά και με μεγαλύτερη ένταση είναι οι Βόρειοανατολικοί και τους μήνες Απρίλιο, Μάιο, Ιούνιο Νοτιοδυτικοί.



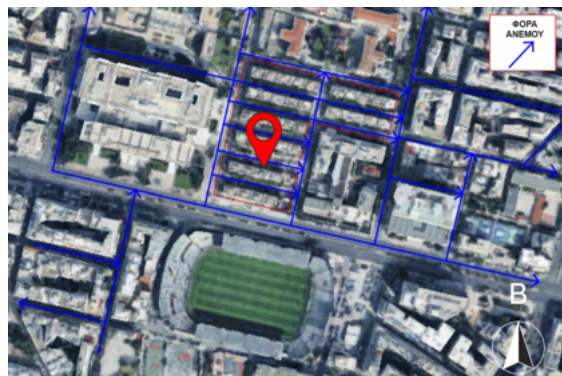
Διάγραμμα 5: Φορά και ένταση ανέμων από το 1955-2010 για την περιοχή της Νέας Φιλαδέλφειας. Πηγή: (Εθνική Μετεωρολογική Υπηρεσία, χ.χ.-β)

5.5.8. Μελέτη δροσισμού κτιρίων επιλογής.

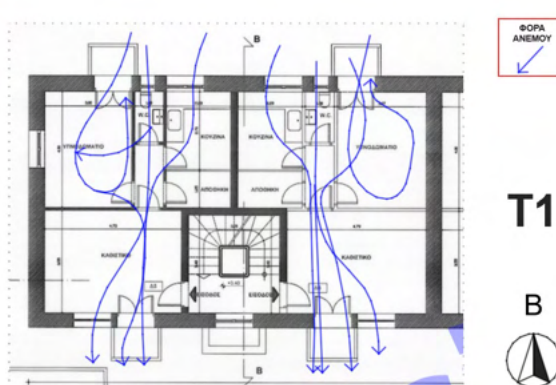
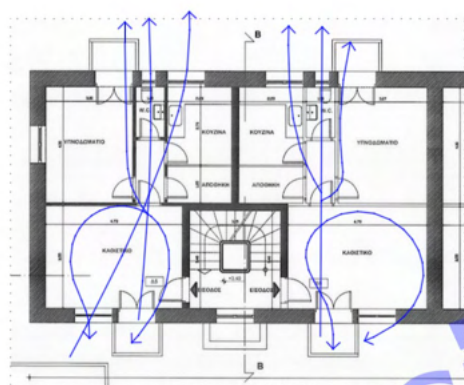
Η διάταξη των κτιρίων των Προσφυγικών ευνοεί τον φυσικό αερισμό του συγκροτήματος. Οι επικρατούντες άνεμοι βάσει του διαγράμματος 5 είναι βορειοανατολικοί από τον Ιούλιο έως τον Μάρτιο και οι νοτιοδυτικοί από τον Απρίλιο έως τον Ιούνιο μπορούν να εισέρχονται από διαφορετικές πλευρές, καθώς οι κύριες όψεις των κτιρίων είναι στραμμένες προς τον νότο και οι πίσω προς τον βορρά. Παράλληλα, η χαμηλή κάλυψη του οικοπέδου, περίπου 30% (Αιτιολογική έκθεση Εγκεκριμένης Πολεοδομικής Μελέτης με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019, 2019, σ.2), και οι ελεύθεροι χώροι ανάμεσα στα κτίρια επιτρέπουν την κυκλοφορία του αέρα. Θετικά συμβάλλουν επίσης η σχετικά αραιή δόμηση των γειτονικών δημόσιων κτιρίων και το μεγάλο πλάτος της Λεωφόρου Αλεξάνδρας. Έτσι, το συγκρότημα παρουσιάζει καλύτερες συνθήκες φυσικού αερισμού σε σχέση με τα πυκνοδομημένα οικοδομικά τετράγωνα της γύρω περιοχής



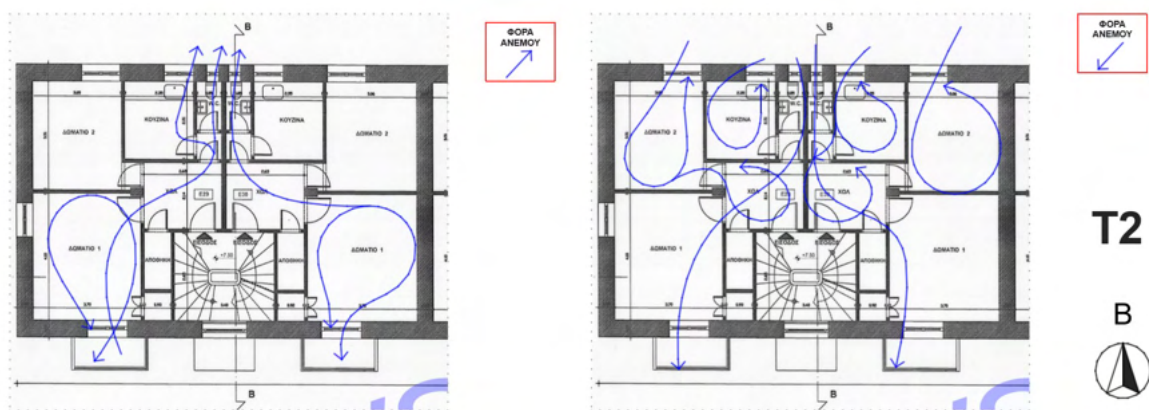
Διάγραμμα 7: Αερισμός περιοχής κατά την περίοδο Ιούλιο-Μάρτιο, Πηγή: Google Earth και ίδια επεξεργασία



Διάγραμμα 6: Αερισμός περιοχής κατά την περίοδο Απρίλιο-Ιούνιο, Πηγή: Google Earth και ίδια επεξεργασία



Διάγραμμα 8: Αερισμός τυπικού διαμερίσματος της τυπολογίας T1 κατά την περίοδο Απρίλιο-Ιούνιο (αριστερά) και κατά την περίοδο Ιούλιο-Μάρτιο (δεξιά) Πηγή: Εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019 και Ιδία Επεξεργασία.



Διάγραμμα 9: Αερισμός τυπικού διαμερίσματος της τυπολογίας T2 κατά την περίοδο Απρίλιο-Ιούνιο (αριστερά) και κατά την περίοδο Ιούλιο-Μάρτιο (δεξιά) Πηγή: Εγκεκριμένη Πολεοδομική Μελέτη με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019 και Ιδία Επεξεργασία.

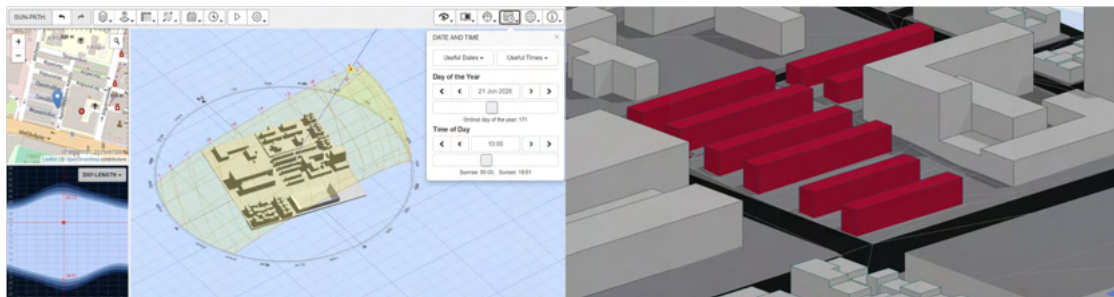
Όπως παρατηρούμε, τόσο τα διαμερίσματα της τυπολογίας T1 όσο και εκείνα της T2 είναι διαμπερή, καθώς διαθέτουν ανοίγματα στη νότια και στη βόρεια όψη, στοιχείο που ευνοεί τον διαμπερή αερισμό. Ωστόσο, η εσωτερική τους διαρρύθμιση περιορίζει σε έναν βαθμό την ελεύθερη κυκλοφορία του αέρα. Οι διάδρομοι, οι προθάλαμοι και η οργάνωση των χώρων σε ανεξάρτητα δωμάτια με ξεχωριστές πόρτες διακόπτουν τη ροή του αέρα μεταξύ των δύο όψεων. Ιδιαίτερα ο εγκάρσιος τοίχος που διαχωρίζει τα δύο κύρια δωμάτια λειτουργεί ως σημαντικό εμπόδιο στον φυσικό αερισμό και δροσισμό. Η συνθήκη αυτή θα μπορούσε να βελτιωθεί είτε με την αναδιοργάνωση της κάτοψης και την ενοποίηση ορισμένων χώρων είτε, στο πλαίσιο μιας ηπιότερης παρέμβασης, με τη δημιουργία κατάλληλων ανοιγμάτων αερισμού στους εσωτερικούς τοίχους.

5.5.9. Μελέτη ηλιασμού κτιρίων επίλογης.

Η διασφάλιση καλής ποιότητας εσωκλίματος κατά τη θερμή περίοδο είναι εξαιρετικά σημαντική καθώς με την αύξηση της θερμοκρασίας του πλανήτη και το φαινόμενο της αστικής θερμικής νησίδας κατά τους καλοκαιρινούς μήνες στις πόλεις οι απαιτήσεις για δροσισμό και ψύξη έχουν αυξηθεί στα κτίρια.

Διάγραμμα ηλιασμού συγκροτήματος: 21 Ιουνίου στις 10:00

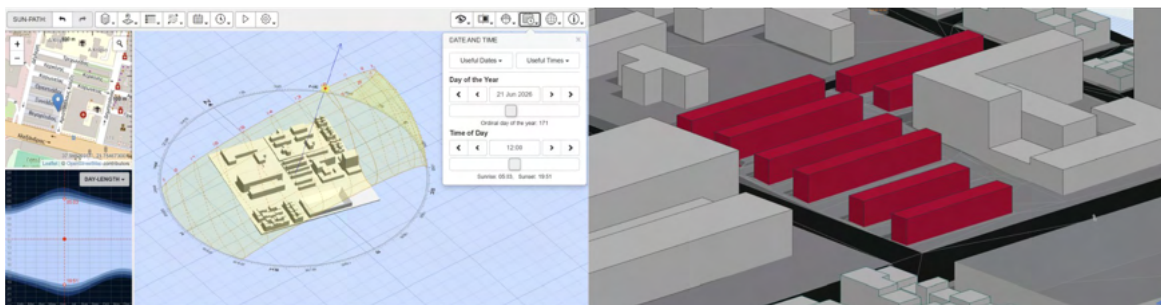
Παρατηρούμε πως στις 10:00 δεν σκιάζεται κανένα από τα 8 κτίρια του συγκροτήματος.



Διάγραμμα 10: Διάγραμμα ηλιασμού συγκροτήματος: 21 Ιουνίου στις 10:00, Πηγή διαγράμματος αριστερά: Ιδία επεξεργασία μέσω του προγράμματος «3D Sun – Path», Πηγή διαγράμματος δεξιά: Ιδία επεξεργασία

Διάγραμμα ηλιασμού συγκροτήματος: 21 Ιουνίου στις 12:00

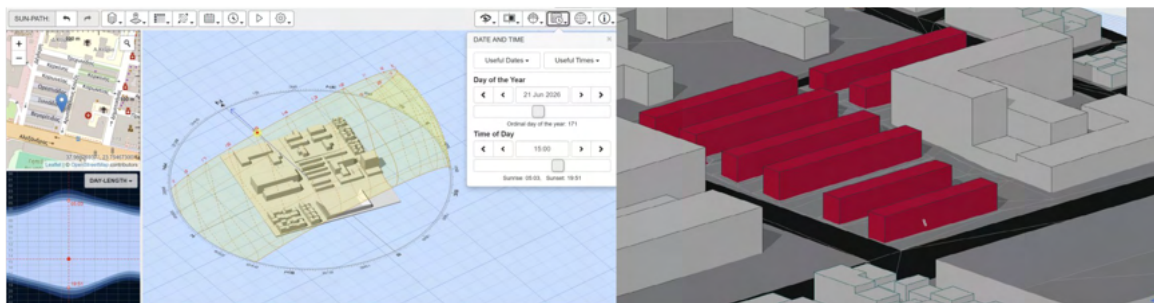
Παρατηρούμε πως στις 12:00 δεν σκιάζεται κανένα από τα 8 κτίρια του συγκροτήματος.



Διάγραμμα 11: Διάγραμμα ηλιασμού συγκροτήματος: 21 Ιουνίου στις 12:00, Πηγή διαγράμματος αριστερά: Ιδία επεξεργασία μέσω του προγράμματος «3D Sun – Path», Πηγή διαγράμματος δεξιά: Ιδία επεξεργασία

Διάγραμμα ηλιασμού συγκροτήματος: 21 Ιουνίου στις 15:00

Παρατηρούμε πως στις 15:00 δεν σκιάζεται κανένα από τα 8 κτίρια του συγκροτήματος.

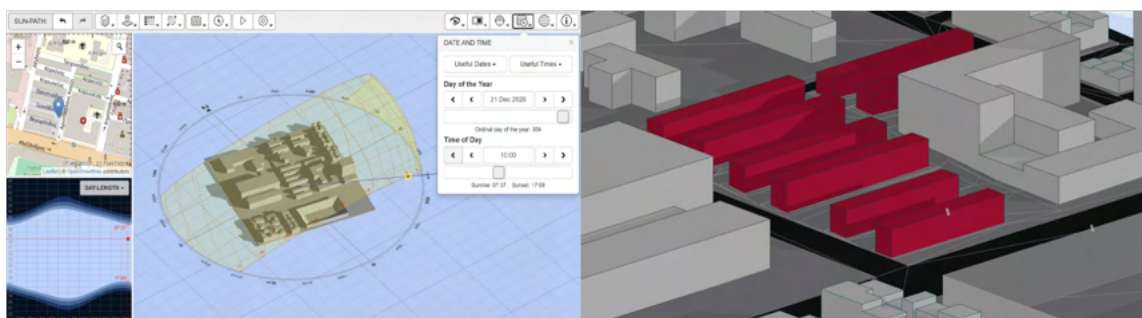


Διάγραμμα 12: Διάγραμμα ηλιασμού συγκροτήματος: 21 Ιουνίου στις 15:00, Πηγή διαγράμματος αριστερά: Ιδία επεξεργασία μέσω του προγράμματος «3D Sun – Path», Πηγή διαγράμματος δεξιά: Ιδία επεξεργασία

Προκειμένου να διασφαλίσουμε καλή ποιότητα εσωκλίματος κατά την ψυχρή περίοδο είναι απαραίτητο να εξετάσουμε την ηλιακή ακτινοβολία που δέχεται το κτίριό μας κατά τους χειμερινούς μήνες έτσι ώστε να προτείνουμε τον κατάλληλο συνδυασμό από παθητικά ηλιακά συστήματα

Διάγραμμα ηλιασμού συγκροτήματος: 21 Δεκεμβρίου στις 10:00

Παρατηρούμε πως στις 10:00 τα κτίρια Α και Γ σκιάζονται από το κτίριο του Άγιου Σάββα. Στα κτίρια Β, Δ και Ε το Ισόγειο της Νότιας πλευράς τους σκιάζεται από τα μπροστινά κτίρια του συγκροτήματος ενώ παράλληλα η ανατολική πλευρά και τμήμα ολόκληρης της νότιας πλευράς σκιάζονται από το κτίριο του Άγιου Σάββα. Στα κτίρια Ζ και Η σκιάζεται το αριστερό τμήμα του Ισογείου της Νότιας πλευράς από τα μπροστινά κτίρια του συγκροτήματος ενώ το υπόλοιπο τμήμα της Νότιας πλευράς δέχεται την ηλιακή ακτινοβολία όπως και η ανατολική πλευρά τους δέχεται ηλιακή ακτινοβολία. Το κτίριο Θ επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας δεν σκιάζεται καθόλου.

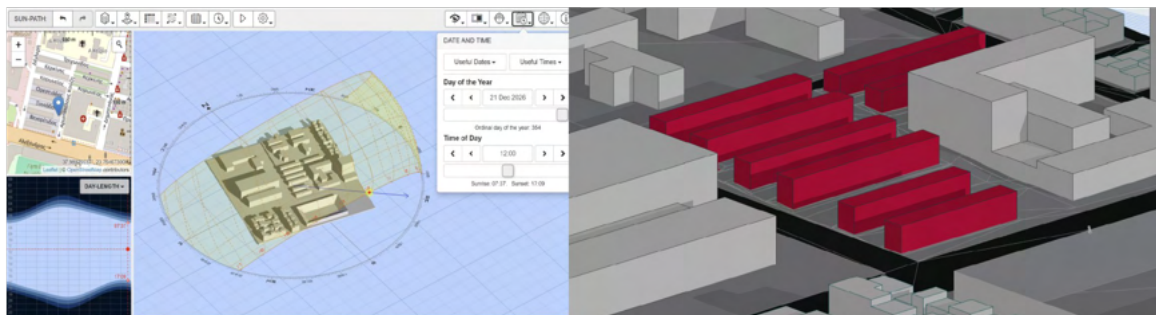


Διάγραμμα 13: Διάγραμμα ηλιασμού συγκροτήματος: 21 Δεκεμβρίου στις 10:00, Πηγή διαγράμματος αριστερά: Ιδία επεξεργασία μέσω του προγράμματος «3D Sun – Path», Πηγή διαγράμματος δεξιά: Ιδία επεξεργασία

Διάγραμμα ηλιασμού συγκροτήματος: 21 Δεκεμβρίου στις 12:00

Παρατηρούμε πως στις 12:00 τα κτίρια Α και Γ σκιάζονται από το κτίριο του Άγιου Σάββα, μόνο η ανατολική πλευρά τους δέχεται ηλιακή ακτινοβολία. Στα κτίρια Β, Δ και Ε το Ισόγειο της Νότιας πλευράς τους σκιάζεται από τα μπροστινά κτίρια του συγκροτήματος ενώ το υπόλοιπο τμήμα της Νότιας πλευράς δέχεται ηλιακή ακτινοβολία όπως και η ανατολική πλευρά τους δέχεται ηλιακή ακτινοβολία. Στα κτίρια Ζ και Η σκιάζεται το αριστερό τμήμα του Ισογείου της Νότιας πλευράς από τα μπροστινά κτίρια του συγκροτήματος ενώ το υπόλοιπο τμήμα της Νότιας πλευράς δέχεται την ηλιακή

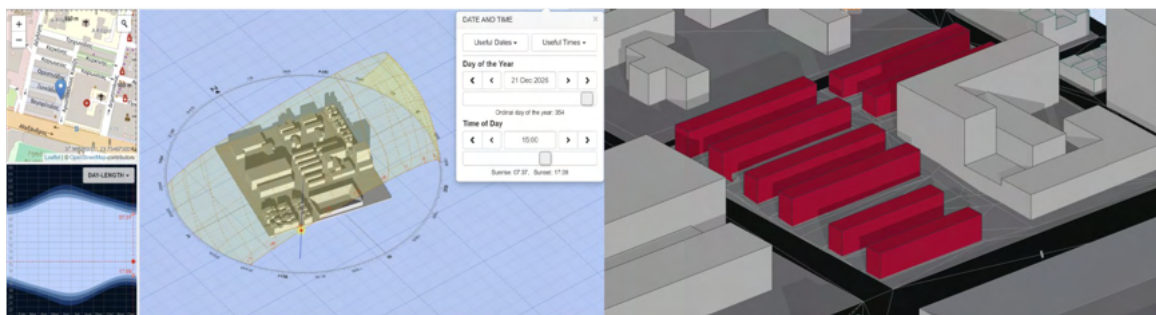
ακτινοβολία όπως και η ανατολική πλευρά τους δέχεται ηλιακή ακτινοβολία. Το κτίριο Θ επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας δεν σκιάζεται καθόλου.



Διάγραμμα 14: Διάγραμμα ηλιασμού συγκροτήματος: 21 Δεκεμβρίου στις 12:00, Πηγή διαγράμματος αριστερά: Ιδία επεξεργασία μέσω του προγράμματος «3D Sun – Path», Πηγή διαγράμματος δεξιά: Ιδία επεξεργασία

Διάγραμμα ηλιασμού συγκροτήματος: 21 Δεκεμβρίου στις 15:00

Παρατηρούμε πως στις 15:00 τα κτίρια Α και Γ στο μεγαλύτερο τμήμα τους σκιάζονται από το κτίριο του Αγίου Σάββα, ωστόσο τμήμα της Νότιας πλευράς τους και η Δυτική πλευρά τους δέχεται ηλιακή ακτινοβολία. Το κτίριο Β δέχεται ηλιακή ακτινοβολία στο Γ' όροφο στη Νότια και Δυτική πλευρά του, ενώ το υπόλοιπο κτίριο σκιάζεται. Τα κτίρια Δ και Ζ δέχονται ηλιακή ακτινοβολία στη Δυτική πλευρά τους και στο μεγαλύτερο τμήμα της Νότιας πλευράς, εκτός από το Ισόγειο που σκιάζεται από τα μπροστινά κτίρια του συγκροτήματος. Τα κτίρια Ε και Η δέχονται ηλιακή ακτινοβολία στη Δυτική πλευρά τους και σε τμήμα της Νότιας πλευράς. Στη Νότια πλευρά του μεγαλύτερου τμήμα του Ισογείου και του Α' ορόφου σκιάζονται από τα μπροστινά κτίρια του συγκροτήματος. Το κτίριο Θ επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας δεν σκιάζεται καθόλου.



Διάγραμμα 15: Διάγραμμα ηλιασμού συγκροτήματος: 21 Δεκεμβρίου στις 15:00, Πηγή διαγράμματος αριστερά: Ιδία επεξεργασία μέσω του προγράμματος «3D Sun – Path», Πηγή διαγράμματος δεξιά: Ιδία επεξεργασία

Όπως προκύπτει από τα διαγράμματα ηλιασμού, κατά τους θερινούς μήνες όλα τα κτίρια του συγκροτήματος δέχονται άμεση ηλιακή ακτινοβολία. Τα φυλλοβόλα δέντρα συμβάλλουν στη σκίαση κυρίως των διαμερισμάτων του ισόγειου και του Α' ορόφου. Αντίθετα, τα διαμερίσματα του Β' ορόφου παραμένουν περισσότερο εκτεθειμένα και χρειάζονται πρόσθετα μέσα ηλιοπροστασίας, ιδιαίτερα στα ανοίγματα της νότιας όψης.

Κατά τους χειμερινούς μήνες, η πτώση των φύλλων επιτρέπει την είσοδο της ηλιακής ακτινοβολίας στα διαμερίσματα. Από τα διαγράμματα διαπιστώνεται ότι τα ισόγεια διαμερίσματα του συνόλου των κτιρίων, καθώς και τμήματα των κτιρίων Α και Γ, παραμένουν σκιασμένα για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα. Η περιορισμένη ηλιακή πρόσβαση ενδέχεται να αυξάνει τις ανάγκες θέρμανσης και να επηρεάζει τη θερμική άνεση των κατοικιών.

Παράλληλα, η αναλογία ανάμεσα στο πλάτος των ελεύθερων χώρων και στο ύψος των κτιρίων επιτρέπει την είσοδο της ηλιακής ακτινοβολίας στο εσωτερικό του συγκροτήματος κατά το μεγαλύτερο μέρος του έτους. Η συνθήκη αυτή αποτελεί σημαντική αρετή του αρχικού σχεδιασμού, καθώς περιορίζει την αλληλοσκίαση των κτιρίων και εξασφαλίζει ικανοποιητική ηλιακή πρόσβαση στα περισσότερα διαμερίσματα. Επομένως, οι νέες επεμβάσεις ηλιοπροστασίας χρειάζεται να διαφοροποιούνται ανά όροφο και προσανατολισμό, ώστε να μειώνουν τα θερινά ηλιακά κέρδη χωρίς να εμποδίζουν τον επιθυμητό χειμερινό ηλιασμό.

5.5.10. Θέρμανση – Ψύξη

Τα διαμερίσματα δεν διαθέτουν συστήματα ψύξης και θέρμανσης καθώς κατά τη κατασκευή τους δεν είχε προβλεφθεί κεντρικό σύστημα θέρμανσης. Το μόνο που είχε προβλεφθεί ήταν υποδομή για προσαρμογή σόμπας με μπουρί σε κάθε δωμάτιο. (Αιτιολογική έκθεση Εγκεκριμένης Πολεοδομικής Μελέτης με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019, 2019, σελ. 5)

6. Η εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη για τα Προσφυγικά της Λεωφόρου Αλεξάνδρας.

Μετά την οριστική απομάκρυνση του ενδεχομένου κατεδάφισης του συγκροτήματος, διατυπώθηκαν διάφορες προτάσεις για την αποκατάσταση και την επανάχρησή τους. Η πιο πρόσφατη από αυτές ήταν η πρόταση της «Ανάπλαση Αθήνας ΑΕ», η οποία παρουσιάζεται και αξιολογείται αναλυτικά στη συνέχεια.

6.1. Θεσμικό πλαίσιο και διαδικασία εκπόνησης της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης.

Η ίδρυση της «Ανάπλαση Αθήνας ΑΕ» αποτέλεσε πολιτική πρωτοβουλία της κυβέρνησης ΣΥΡΙΖΑ. Η εταιρεία συγκροτήθηκε κατά το πρότυπο της «Ενοποίησης Αρχαιολογικών Χώρων και Αναπλάσεις ΑΕ» (ΕΑΧΑ), η οποία καταργήθηκε το 2004 και ενσωματώθηκε στο Υπουργείο Περιβάλλοντος. Η σύστασή της θεσμοθετήθηκε με τον Ν. 4539/2018 (ΦΕΚ 89/Α΄/18.05.2018).

Σύμφωνα με τον τότε πρόεδρο της «Ανάπλαση Αθήνας ΑΕ» και καθηγητή Νίκο Μπελαβίλα, η αποκατάσταση των προσφυγικών κατοικιών της Λεωφόρου Αλεξάνδρας επρόκειτο να υλοποιηθεί σε δύο διακριτές φάσεις. Κατά την πρώτη φάση, τον Φεβρουάριο του 2019, προβλεπόταν η προετοιμασία διαγωνισμού για την επιλογή του αναδόχου που θα αναλάμβανε την ανακαίνιση των οκτώ κτιρίων. Η εγκατάσταση του εργολάβου προγραμματιζόταν για το καλοκαίρι του ίδιου έτους, ώστε να ξεκινήσουν άμεσα οι εργασίες με στόχο.

- Να αποκατασταθούν οι όψεις και τα δώματα των οκτώ κτισμάτων
- Να επισκευαστούν οι φθορές των κοινόχρηστων χώρων.
- Να υλοποιηθούν, στατικές επεμβάσεις στην τοιχοποιία και στον φέροντα οργανισμό
- Να ανακαινιστούν πλήρως τα 177 διαμερίσματα που ανήκουν στην Περιφέρεια Αττικής.

Στις τέσσερις πολυκατοικίες που βρίσκονται στο πίσω τμήμα του συγκροτήματος, κοντά στο νοσοκομείο «Ελπίς», εντοπίζονται διάσπαρτα 51 διαμερίσματα τα οποία είναι ιδιόκτητα. Η Περιφέρεια Αττικής δεν θα αναλάβει την εσωτερική τους ανακαίνιση αλλά

δήλωσε την πρόθεση να προβλέψει ένα ποσό της δημοπράτησης για τις εσωτερικές τους διαρρυθμίσεις.

Η δεύτερη φάση του έργου αφορούσε τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου και την κατασκευή υπόγειου χώρου στάθμευσης στο τμήμα ανάμεσα στις πολυκατοικίες όπου υπάρχει μεγαλύτερη ελεύθερη έκταση και το οποίο χρησιμοποιούνταν ως υπαίθριος χώρος στάθμευσης. Ωστόσο, κατά τη πρώτη φάση δεν προβλεπόταν η άμεση επέμβαση στο σύνολο των υπαίθριων χώρων, οι οποίοι υπερβαίνουν συνολικά τα δέκα στρέμματα. Για την ολοκληρωμένη οργάνωση αυτών των εκτάσεων χρειάζεται να διευθετηθούν ορισμένες θεσμικές και πολεοδομικές εκκρεμότητες και να εκπονηθεί τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο.

Μετά την ολοκλήρωση της ανάπλασης, τα 177 διαμερίσματα που ανήκαν στην Περιφέρεια Αττικής προβλεπόταν να διατεθούν:

- Για τη φιλοξενία ασθενών και συγγενών του αντικαρκινικού νοσοκομείου «Άγιος Σάββας»
- Για κοινωνική κατοικία φτωχών οικογενειών, φοιτητών και μεταναστών
- Για να γίνει σε μία από τις πολυκατοικίες Μουσείο Μικρασιατικής Κληρονομιάς.

Τον Μάιο του 2019 ολοκληρώθηκε η εκπόνηση των αρχιτεκτονικών, στατικών και ηλεκτρομηχανολογικών μελετών και εκδόθηκε η υπ' αριθμόν 36956/20-05-19 Οικοδομική άδεια με τίτλο “Επισκευές όψεων και εσωτερικές διαρρυθμίσεις σημειακών επεμβάσεων στις (8) προσφυγικές πολυκατοικίες της Λεωφόρου Αλεξάνδρας.”, ενώ συντάχθηκαν και τα αντίστοιχα τεύχη δημοπράτησης. Παράλληλα, υποβλήθηκαν οι απαιτούμενες αιτήσεις για την επισκευή του συνόλου των κατοικιών. Για την υλοποίηση του έργου δεσμεύτηκε ποσό ύψους δώδεκα εκατομμυρίων ευρώ από την «Ανάπλαση Αθήνας ΑΕ» και την Περιφέρεια Αττικής, ύστερα από την έγκριση των συναρμόδιων Υπουργείων Επικρατείας και Υποδομών και Μεταφορών. Η έναρξη των εργασιών είχε προγραμματιστεί για την 1η Σεπτεμβρίου 2019, με προβλεπόμενη ολοκλήρωση το 2022.

Τον Ιούλιο του 2019, το Περιφερειακό Συμβούλιο Αττικής αποφάσισε να αποδεχθεί τη δωρεά της μελέτης. Η μελέτη παραχωρήθηκε από την «Ανάπλαση Αθήνας ΑΕ» στην Περιφέρεια Αττικής με πλήρες δικαίωμα χρήσης. Η εκπόνησή της είχε ανατεθεί από την εταιρεία «Ελληνικά Πετρέλαια ΑΕ» για λογαριασμό της «Ανάπλαση Αθήνας ΑΕ». Μετά

την παραχώρηση, η Περιφέρεια Αττικής επρόκειτο να προκηρύξει διαγωνισμό, προκειμένου να προχωρήσει στην αποκατάσταση και την αξιοποίηση του συγκροτήματος.

Τον Φεβρουάριο του 2020, η Περιφέρεια Αττικής ανακοίνωσε μέσω δελτίου Τύπου ότι μια σειρά από σημαντικές οικονομικές και τεχνικές εκκρεμότητες δεν επέτρεπαν την άμεση έναρξη του έργου. Η νέα διοίκηση της «Ανάπλαση Αθήνας ΑΕ» επιδίωκε να προχωρήσει στη χωροθέτηση υπόγειου σταθμού αυτοκινήτων και στην εκπόνηση σχετικής προμελέτης, η οποία θα περιλάμβανε αρχιτεκτονικά, στατικά και ηλεκτρομηχανολογικά στοιχεία. Παράλληλα, ζητήθηκε να προσδιοριστούν με μεγαλύτερη σαφήνεια οι χρήσεις και η διάταξη του Κέντρου Μικρασιατικού Πολιτισμού, καθώς και να διατυπωθούν προτάσεις για τις αναγκαίες πολεοδομικές ρυθμίσεις.

Ως επιπλέον ζήτημα τέθηκε η εξασφάλιση της πλήρους συναίνεσης των συνιδιοκτητών των πολυκατοικιών. Για την έκδοση της οικοδομικής άδειας επαρκούσε, σύμφωνα με το άρθρο 70 του ΦΕΚ 48/Α/14.03.2019, η σύμφωνη γνώμη του 66% των συνιδιοκτητών. Κατά την εκτέλεση των εργασιών, όμως, ήταν απαραίτητο να διασφαλιστεί η πρόσβαση στο σύνολο των ιδιοκτησιών. Τέλος, η νέα διοίκηση της Περιφέρειας Αττικής προσανατολιζόταν στην τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής, ώστε να καταστεί δυνατή η συνολική διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου και η κατασκευή του υπόγειου σταθμού αυτοκινήτων. Βάσει αυτών των δεδομένων προβλέπεται καθυστέρηση έναρξης του έργου. (Παπακώστας, 2022, σ. 229-240)

Στις 6 Ιουνίου του 2025 η Περιφέρεια Αττικής, το Υπουργείο Πολιτισμού και η Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης, υπέγραψαν την προγραμματική σύμβαση 864/2025 η οποία προβλέπει την ανάπλαση των 4 πρώτων από τα 8 κτηριακά συγκροτήματα με σκοπό τη δημιουργία κοινωνικών κατοικιών και ξενώνων φιλοξενίας. (ΣΑΔΑΣ–ΠΕΑ, Τμήμα Αττικής, 2026)

Στα τέλη Ιανουαρίου του 2026, η παραπάνω σύμβαση έγινε γνωστή στους κατοίκους της Κοινότητας των Προσφυγικών. Αμέσως ξεκίνησε ένας πολύμορφος αγώνας από την Κοινότητα μέσω της καμπάνιας #saveprosfygika, με σκοπό την ενημέρωση της κοινωνίας για την υπάρχουσα κατάσταση ο οποίος περιλαμβάνει πορείες, καλλιτεχνικές δράσεις (συναυλίες, θεατρικές παραστάσεις, βιβλιοπαρουσιάσεις) και ομιλίες στη γειτονιά, παρεμβάσεις σε δημόσιους χώρους, κ.α.(Κοινότητα Κατειλημμένων Προσφυγικών, χχ-ε). Βασικό αίτημα της Κοινότητας είναι η ακύρωση της σύμβασης από την Περιφέρεια

Αττικής, η παραμονή όλων των κατοίκων των Προσφυγικών στα σπίτια, τον τόπο και την περιοχή όπου έχουν συνδεθεί πολιτισμικά-κοινωνικά και οργανικά μαζί τους και να δοθούν έμπρακτες εγγυήσεις ότι η αποκατάσταση των Προσφυγικών θα γίνει από την αστική μη κερδοσκοπική εταιρεία με την επωνυμία “Κάτοικοι και Φίλοι των προσφυγικών Λ.Αλεξάνδρας Α.Μ.Κ.Ε” με δική της χρηματοδότηση. Αιχμή του δόρατος αυτού του αγώνα αποτέλεσε η απεργία πείνας του Αριστοτέλη Χατζή, μέλους και κάτοικου της Κοινότητας των Κατειλημμένων Προσφυγικών που ξεκίνησε στις 5 Φεβρουαρίου του 2026. Αργότερα, την 1η Μάη του 2026 ακόμα ένα μέλος της κοινότητας η Suzon Dorragne ξεκίνησε απεργία πείνας.(Κοινότητα Κατειλημμένων Προσφυγικών, χχ-δ).

Στις 24 Ιουνίου ο Δήμος Αθηναίων με ψήφισμά του, αναγνώρισε την Κοινότητα των Προσφυγικών και ζήτησε την διακοπή της προγραμματικής σύμβασης από την Περιφέρεια Αττικής και την αναστολή της απεργίας πείνας από την πλευρά της κοινότητας των Προσφυγικών. Την ίδια μέρα έληξε η απεργία πείνας των δύο απεργών. Αυτή τη στιγμή η υγεία του Αριστοτέλη Χατζή παραμένει κρίσιμη καθώς νοσηλεύεται διασωληνωμένος σε Μονάδα Εντατικής Θεραπείας. (Δήμος Αθηναίων, 2026)

6.2. Περιεχόμενο και βασικές κατευθύνσεις της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης.

Στη συνέχεια θα κάνουμε παρουσίαση των δεδομένων της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης και μετά θα προχωρήσουμε στην αξιολόγηση και στο σχολιασμό της και θα την εξετάσουμε σύμφωνα με τις αρχές σχεδιασμού που τέθηκαν στο κεφάλαιο 3.2. ύστερα από την ανάλυση ευρωπαϊκών παραδειγμάτων ανακατασκευής και ενεργειακής αναβάθμισης συγκροτημάτων και κτιρίων κοινωνικής κατοικίας.

1. Αναγνωρίζεται η αρχιτεκτονική σημασία των κτιρίων ως δείγματα του μοντέρνου κινήματος του μεσοπολέμου στην Ελλάδα και αντιμετωπίζονται ως σημαντικά κομμάτια της πολιτιστικής κληρονομιάς της χώρας. Αυτό φαίνεται από την ιστορική αναδρομή που γίνεται στην αιτιολογική έκθεση. (Αιτιολογική έκθεση Εγκεκριμένης Πολεοδομικής Μελέτης με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019, 2019, σ.1-2)
2. Γίνεται ανάλυση του νομοθετικού και πλαισίου και λαμβάνεται υπόψιν ότι τα κτίρια έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα και με βάση αυτό το δεδομένο προχωρούν

- στην πρόταση της ανάπλασης . (Αιτιολογική έκθεση Εγκεκριμένης Πολεοδομικής Μελέτης με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019, 2019, σ.2)
3. Γίνεται προσπάθεια να αναλυθεί το ιδιοκτησιακό καθεστώς των διαμερισμάτων από το οποίο προκύπτει ότι από τα 228 διαμερίσματα τα 177 ανήκουν στην Περιφέρεια Αττικής και τα υπόλοιπα 51 είναι ιδιόκτητα. Στην ανάλυση αναφέρεται ότι τα 177 διαμερίσματα είναι “εγκαταλελειμμένα, είτε κατελιμμένα από διάφορες κοινωνικές ομάδες”. (Αιτιολογική έκθεση Εγκεκριμένης Πολεοδομικής Μελέτης με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019, 2019, σ.3)
 4. Γίνεται ανάλυση και τεκμηρίωση των τυπολογικών και μορφολογικών χαρακτηριστικών των κτιρίων και τονίζεται ότι η κατασκευή τους βασίστηκε στις αρχές του μοντέρνου κινήματος και οι κατοικίες ακολουθούν τα πρότυπα της ελάχιστης κατοίκησης που προωθούνταν από το κίνημα του μοντερνισμού την εποχή αυτή. (Αιτιολογική έκθεση Εγκεκριμένης Πολεοδομικής Μελέτης με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019, 2019, σ.4-5)
 5. Πραγματοποιείται ανάλυση και τεκμηρίωση της κατασκευαστικής δομής και των υλικών της κατασκευής όπως παράλληλα και ανάλυση των φθορών των κτιρίων. Οι παρεμβάσεις και τις τροποποιήσεις που έχουν γίνει στα κτίρια από τους κατοίκους δεν κρίνονται σημαντικές, καταγράφονται και προτείνεται η επαναφορά της μορφής των κτιρίων στην αρχική τους μορφή. (Αιτιολογική έκθεση Εγκεκριμένης Πολεοδομικής Μελέτης με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019, 2019, σ. 5-6)
 6. Εξαιρετικά σημαντική είναι η στατική μελέτη των κτιρίων κατά την οποία αναλύονται οι πολυκατοικία Γ της τυπολογίας T1 και η πολυκατοικία Ζ της τυπολογίας T2 σαν αντιπροσωπευτικά δείγματα και για τις υπόλοιπες. Πραγματοποιείται έλεγχος της σεισμικής επάρκειας των υφιστάμενων δομημάτων από το οποίο προκύπτει ότι “διαθέτουν έναν οιονεί στιβαρό φέροντα οργανισμό (παρά την εγγενή τρωτότητα της επιμήκους κάτοψής τους), κανονικό σε κάτοψη και καθ’ ύψος, με ικανό πλήθος λιθόδμητων τοίχων και στις 2 κύριες διευθύνσεις. Η ύπαρξη ατενών διαφραγμάτων από οριζόντια στοιχεία Ω.Σ. εξασφαλίζει ικανοποιητική στάθμη σεισμικής απόκρισης, τόσο έναντι καθολικών (εντός επιπέδου), όσο και έναντι τοπικών (εκτός επιπέδου) δυνητικών μηχανισμών

αστοχίας”. Στη συνέχεια προτείνεται το “σχήμα επέμβασης” στο οποίο περιληπτικά προτείνονται τα ακόλουθα:

- Ενίσχυση στις φέρουσες λιθόδητες τοιχοποιίες με εφαρμογή γενικευμένων υδραυλικών ενεμάτων ομογενοποίησης.
- Μετά την ομογενοποίηση επένδυση των λιθοδομών με στρώση οπλισμένου επιχρίσματος, πάχους 3-5 εκ.
- Πλήρης αποκατάσταση με την τεχνική της “ίσης διατομής” όλων των διαβρωμένων εξωστών
- Καθαίρεση όλων των διαβρωμένων πλακών των οροφών των κοινόχρηστων πλυσταριών στα δώματα με εφαρμογή αδιατάρακτης μεθόδου και στη συνέχεια επανασκυροδέτηση στο ίδιο σημείο.
- Σφράγιση των πλακών των δωματίων με στρώση ινοπλισμένης τσιμεντοκονίας και στη συνέχεια μόνωση. (Τεύχος τεχνικής έκθεσης και υπολογιστικής τεκμηρίωσης, 2019. σ. 85-86)

Από την παραπάνω ανάλυση σε συνδυασμό με τα αποτελέσματα της στατικής μελέτης η γενικές αρχές και η φιλοσοφία των επεμβάσεων είναι η “διατήρηση και η ανάδειξη των βασικών τους τυπολογιών και μορφολογικών χαρακτηριστικών είτε αυτά υπήρχαν στην αρχική φάση τους είτε ενσωματώθηκαν σε αυτές κατά τη διάρκεια της μακρόχρονης ιστορίας τους”. Ο χαρακτηρισμός των πολυκατοικιών ως διατηρητέες οδήγησε τους μελετητές, βασιζόμενοι στις διατάξεις και στα κριτήρια που ορίζουν οι Διεθνείς Χάρτες, να ορίσουν ως βασική αρχή για κάθε πρόταση επέμβασης το σεβασμό και την τυπολογική και μορφολογική ανάδειξη των χαρακτηριστικών του κτιρίου λαμβάνοντας υπόψιν τη στατική του οργάνωση. Ως κύρια χρήση του συγκροτήματος προτείνεται η κοινωνική κατοικία. Με βάση αυτά προτείνονται τα παρακάτω: (Αιτιολογική έκθεση Εγκεκριμένης Πολεοδομικής Μελέτης με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019, 2019, σ.7)

Μορφολογία και κατασκευαστική δομή/ υλικά:

7. Επαναφορά μέσω της επισκευής/ ανακατασκευής σημαντικών σημείων των όψεων και των διαμερισμάτων τα οποία έχουν αλλοιωθεί με το πέρασμα των χρόνων. Σε ορισμένα σημεία τα οποία δεν είναι εμφανή θα γίνει αντικατάσταση υλικών με σύγχρονα τα οποία όμως να συμβαδίζουν με την υφιστάμενη λογική.

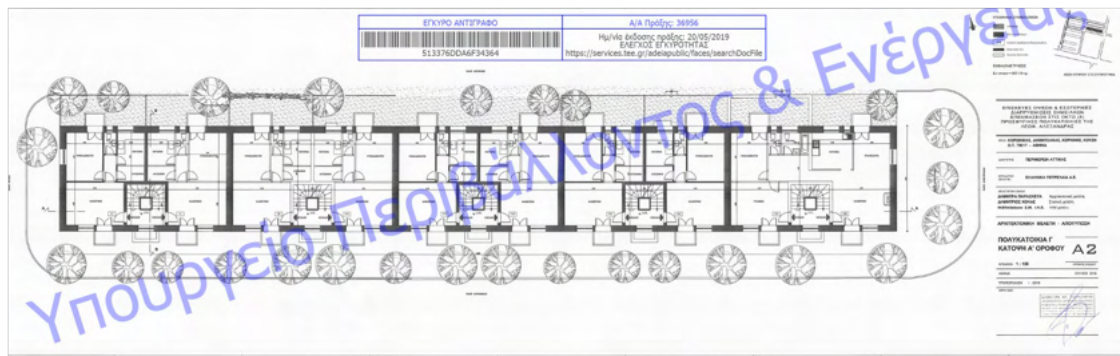
8. Στα δομικά στοιχεία από λιθοδομή όπως προαναφέρθηκε θα αποκατασταθούν με υδραυλικά ενέματα ομογενοποίησης και στη συνέχεια θα επενδυθούν αμφίπλευρα από οπλισμένο επίχρισμα το οποίο θα είναι συμβατό με τα φυσικομηχανικά χαρακτηριστικά των ενισχυμένων λιθοδομών.
9. Στα δομικά στοιχεία από σκυρόδεμα προτείνεται η θωράκισή τους και σε όσα σημεία είναι σαθρά η καθαίρεση και ανακατασκευή τους στις ίδιες διαστάσεις.
10. Ως προς τα επιχρίσματα προτείνεται η καθαίρεσή τους και η αντικατάστασή τους με νέα ενισχυμένα. Ως προς τα αποτυπώματα από τις οβίδες των συγκρούσεων κατά τα Δεκεμβριανά του 1944 προτείνεται η διατήρησή τους μόνο στην μπροστινή πολυκατοικία Θ και η ανάδειξή τους έτσι ώστε να διατηρηθεί τμήμα της ιστορικότητας των κτιρίων. Στις υπόλοιπες επιλέγετε να καλυφθούν εις όφελος της στεγανότητας των κτιρίων.
11. Ως προς τα κιγκλιδώματα και τα κουφώματα προτείνεται η ανακατασκευή τους στην ίδια μορφή με την αρχική.
12. Ως προς τα δάπεδα προτείνεται η αποκατάσταση σε όσα σημεία είναι εφικτό και η αντικατάστασή τους σε όσα σημεία είναι φθαρμένα με άλλα παρόμοιας λογικής.
13. Ως προς τις εγκαταστάσεις δεν προβλέπεται καμία προσθήκη καθώς όπως αναφέρεται ύστερα από μαρτυρίες των κατοίκων τα δομικά στοιχεία των κτιρίων επαρκούν.

Τυπολογία / εσωτερική οργάνωση των χώρων:

1. Ως προς τις τροποποιήσεις στα εσωτερικά των διαμερισμάτων προτείνεται μικρή αλλαγή στη διαρρύθμιση στους υγρούς χώρους οι οποίοι παραμένουν στην ίδια θέση απλώς στα λουτρά προστίθεται ντουζιέρα. Ως προς τις εσωτερικές διαρρυθμίσεις επιλέχθηκε να γίνουν οι λιγότερες δυνατόν αλλαγές.
2. Ως προς τα τελικά χρώματα τόσο εσωτερικά όσο και εξωτερικά επιλέγεται να χρησιμοποιηθούν οι ίδιες αποχρώσεις με αυτές της αρχικής πρότασης. (Αιτιολογική έκθεση Εγκεκριμένης Πολεοδομικής Μελέτης με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019, 2019, σ.7-10)

Παρακάτω παραθέτονται κάποια επιλεγμένα σχέδια της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης.

ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ Γ ΤΥΠΟΛΟΓΙΑΣ Τ1



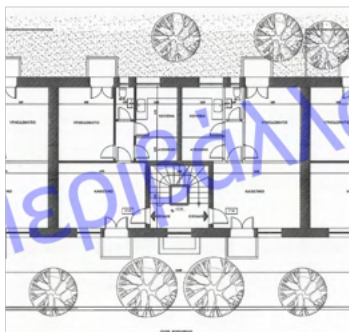
Κάτοψη Α ορόφου υφιστάμενης κατάστασης πολυκατοικίας Γ



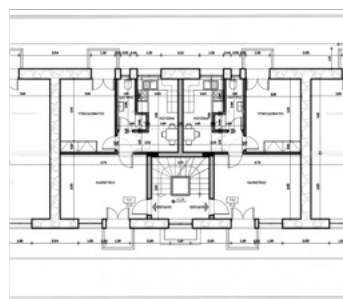
Νότια όψη με αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης.



Νότια όψη με πρόταση ανακατασκευής.



Υφιστάμενη κατάσταση



Πρόταση αλλαγής διαρρύθμισης

ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΚΟΤΗΤΑ

Εικόνα 76: Σχέδια πολυκατοικίας Γ εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019

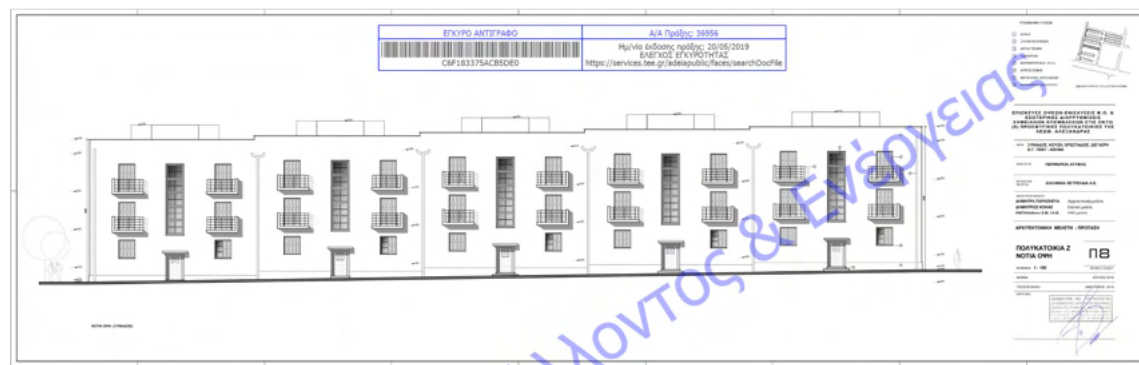
ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ Ζ ΤΥΠΟΛΟΓΙΑΣ Τ2



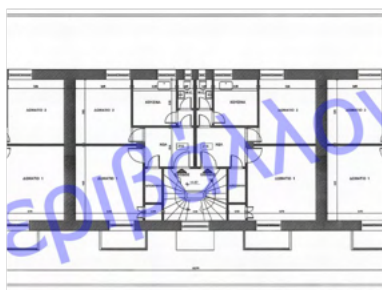
Κάτοψη Α ορόφου υφιστάμενης κατάστασης πολυκατοικίας Ζ



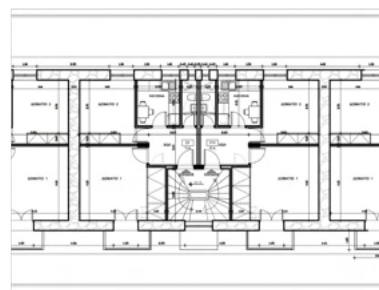
Νότια όψη με αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης.



Νότια όψη με πρόταση ανακατασκευής.



Υφιστάμενη κατάσταση



Πρόταση αλλαγής διαρρύθμισης

ΕΚΔΟΣΗ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ: 20/05/2019

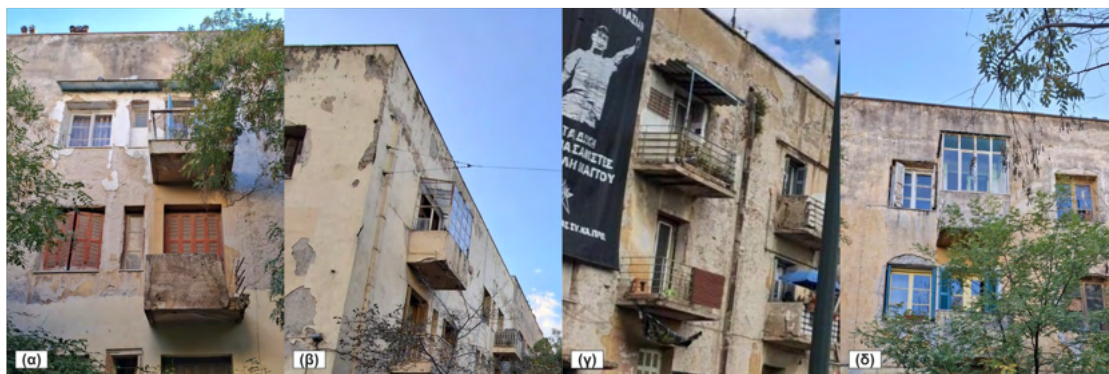
Εικόνα 77: Σχέδια πολυκατοικίας Ζ εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019

6.3. Κριτική αξιολόγηση της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης βάσει των αρχών σχεδιασμού

Σε αυτό το σημείο θα επιχειρήσουμε να προχωρήσουμε με την αξιολόγηση και το σχολιασμό της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης. Άξονας της αξιολόγησης θα είναι οι αρχές σχεδιασμού που ορίσαμε στο κεφάλαιο 3.2. της παρούσας διπλωματικής. Παράλληλα με όσα αναλύσαμε στα προηγούμενα κεφάλαια θα προταθούν κάποιες εναλλακτικές που θα μπορούσαν να εφαρμοστούν στην εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη

Πριν προχωρήσουμε με την αξιολόγηση χρειάζεται να γίνει αναφορά σε κάποια σημεία του συγκροτήματος στα οποία έχουν παρέμβει οι κάτοικοι και τα έχουν διαμορφώσει βάσει των αναγκών τους. Οι διαμορφώσεις αυτές δεν αποτελούν μια απλή αλλοίωση των μορφολογικών χαρακτηριστικών του κτιρίου αλλά φανερώνουν τις ανάγκες του βιωμένου χώρου.

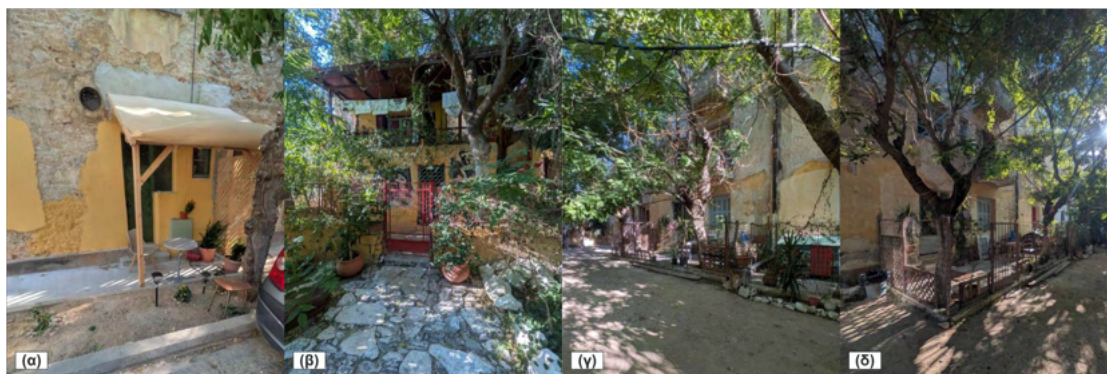
Προσθήκη στεγάστρων και κλείσιμο εξωστών.



Εικόνα 78 Προσθήκη στεγάστρων και κλείσιμο εξωστών. Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Στις φωτογραφίες (α και γ) παρατηρούμε ότι οι κάτοικοι στα διαμερίσματα των τελευταίων ορόφων στη νότια πλευρά των κτιρίων έχουν τοποθετήσει στέγαστρα για να περιορίσουν την ηλιακή ακτινοβολία κατά τους θερινούς μήνες και για να προφυλάξουν τα μπαλκόνια από τη βροχή. Παράλληλα σε ορισμένα σημεία (φωτογραφίες β και δ), τα οποία είναι διαμερίσματα της τυπολογίας T1 στην οποία τα διαμερίσματα έχουν 2 μπαλκόνια, παρατηρούμε πως οι κάτοικοι έχουν μετατρέψει σε κλειστό χώρο τα βόρεια μπαλκόνια. Η κίνηση αυτή μαρτυρά έλλειψη χώρου.

Περίφραξη κοινόχρηστου χώρου και δημιουργία ιδιωτικών αυλών.



Εικόνα 79:Περίφραξη κοινόχρηστου χώρου και δημιουργία ιδιωτικών αυλών. Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Στις φωτογραφίες απεικονίζονται ισόγειες κατοικίες του συγκροτήματος στις οποίες οι κάτοικοι έχουν οικειοποιηθεί το δημόσιο χώρο και έχουν δημιουργήσει ιδιωτικές αυλές. Η οικειοποίηση τμημάτων του κοινόχρηστου υπαίθριου χώρου από τους κατοίκους των ισόγειων διαμερισμάτων αποτελεί μία σημαντική μεταβολή της αρχικής χωρικής οργάνωσης του συγκροτήματος. Σε αρκετές περιπτώσεις, οι κάτοικοι έχουν οριοθετήσει τον χώρο μπροστά από τις κατοικίες τους, δημιουργώντας ιδιωτικές αυλές με περιφράξεις, φυτεύσεις και άλλες κατασκευές. Η πρακτική αυτή μπορεί να ερμηνευθεί ως απάντηση στην απουσία εξωστών από τα ισόγεια διαμερίσματα και, επομένως, στην ανάγκη άμεσης σύνδεσης της κατοικίας με έναν ιδιωτικό ή ημιιδιωτικό υπαίθριο χώρο. Παράλληλα, όμως, προκαλούν τον κατακερματισμό του κοινόχρηστου χώρου, περιορίζουν τη συλλογική χρήση του και δημιουργούν άνισες δυνατότητες πρόσβασης μεταξύ των κατοίκων. Το φαινόμενο αναδεικνύει την ανάγκη ο ανασχεδιασμός να αναγνωρίσει τις πραγματικές ανάγκες των ισόγειων κατοικιών, προβλέποντας σαφώς οργανωμένους ημιιδιωτικούς χώρους, χωρίς να αναιρείται ο κοινόχρηστος χαρακτήρας και η συνέχεια του υπαίθριου χώρου του συγκροτήματος.

Τροποποίηση ανοιγμάτων.



Εικόνα 80: Τροποποίηση ανοιγμάτων. Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Στις φωτογραφίες απεικονίζεται κάποια παραδείγματα διαμερισμάτων του Ισογείου στα οποία οι κάτοικοι έχουν τροποποιήσει τα εξωτερικά ανοίγματα. Πιο συγκεκριμένα στην εικόνα α έχει μετατραπεί το παράθυρο σε μπαλκονόπορτα. Στις εικόνες β, γ, και δ έχουν μετατραπεί τα παράθυρα των κατοικιών σε πόρτες οι οποίες προσφέρουν άμεση πρόσβαση των διαμερισμάτων στον υπαίθριο χώρο του συγκροτήματος. Οι μετατροπές αυτές αποτελούν προσαρμογές της αρχικής κτιριακής τυπολογίας στις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων. Η απουσία εξωστών στα ισόγεια διαμερίσματα φαίνεται να ενισχύει την ανάγκη για αμεσότερη σχέση των κατοικιών με τον υπαίθριο χώρο. Οι μεμονωμένες αυτές επεμβάσεις μεταβάλλουν τον αρχικό ρυθμό και την ομοιομορφία των όψεων, επηρεάζοντας τη μορφολογική συνοχή και την αρχιτεκτονική ταυτότητα του συγκροτήματος. Ωστόσο η επανάληψη παρόμοιων μετατροπών δεν πρέπει, να εξετάζεται μόνο ως αυθαίρετη αλλοίωση, αλλά και ως ένδειξη μιας διαχρονικής λειτουργικής ανάγκης. Στο πλαίσιο του ανασχεδιασμού, η ανάγκη αυτή θα μπορούσε να αντιμετωπιστεί με ενιαίες και μορφολογικά ελεγχόμενες λύσεις, οι οποίες θα προσφέρουν άμεση πρόσβαση των ισόγειων κατοικιών στον υπαίθριο χώρο, χωρίς να υποβαθμίζουν τον κοινόχρηστο χαρακτήρα του και τη συνοχή των όψεων.

Υπαίθριες διαμορφώσεις.



Εικόνα 81:Υπαίθριες διαμορφώσεις. Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Ο υπαίθριος χώρος του συγκροτήματος δεν είχε οργανωθεί εξαρχής με συγκεκριμένες χρήσεις και κατάλληλο εξοπλισμό, με αποτέλεσμα σήμερα μεγάλο μέρος του να καταλαμβάνεται από σταθμευμένα οχήματα. Παρ' όλα αυτά, οι κάτοικοι των κατειλημμένων προσφυγικών έχουν προχωρήσει σε μικρές αυθόρμητες διαμορφώσεις, όπως χτιστές γλάστρες που λειτουργούν ως λαχανόκηποι, αυτοσχέδια καθιστικά και χώρους παιχνιδιού. Οι παρεμβάσεις αυτές δείχνουν την ανάγκη για περισσότερο πράσινο, χώρους υπαίθριας παραμονής, κοινωνικής συναναστροφής και δραστηριοτήτων για τα παιδιά. Οι χειρονομίες αυτές αποκαλύπτουν τον τρόπο με τον οποίο οι κάτοικοι επιθυμούν να χρησιμοποιούν τον κοινόχρηστο χώρο και μπορούν να αποτελέσουν σημαντικό οδηγό για τον μελλοντικό ανασχεδιασμό του.

Εξωτερικές μονάδες κλιματιστικών στις όψεις.



Εικόνα 82:Εξωτερικές μονάδες κλιματιστικών στις όψεις. Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Στις διατηρητέες όψεις των κτιρίων παρατηρείται η τοποθέτηση εξωτερικών μονάδων κλιματισμού σε ορισμένα διαμερίσματα. Η επέμβαση αυτή συνδέεται με το γεγονός ότι στην αρχική μελέτη δεν είχαν προβλεφθεί συστήματα θέρμανσης και ψύξης. Η μεταγενέστερη προσθήκη κλιματιστικών φανερώνει την ανάγκη των κατοίκων να προσαρμόσουν τις κατοικίες στις σύγχρονες απαιτήσεις θερμικής άνεσης. Ωστόσο, η αποσπασματική τοποθέτησή τους αλλοιώνει τη μορφολογική συνοχή των όψεων. Το φαινόμενο αναδεικνύει την ανάγκη για μια οργανωμένη ενεργειακή αναβάθμιση, η οποία θα καλύπτει τις ανάγκες θέρμανσης και ψύξης χωρίς να υποβαθμίζει τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα του συγκροτήματος.

Οι παρεμβάσεις που παρατηρούνται στο συγκρότημα αποκαλύπτουν ανάγκες των κατοίκων οι οποίες δεν καλύπτονται επαρκώς από τον αρχικό σχεδιασμό. Με αφετηρία τις παρατηρήσεις αυτές, ακολουθεί η αξιολόγηση της εγκεκριμένης μελέτης βάσει των σχεδιαστικών αρχών που διατυπώθηκαν στο Κεφάλαιο 3.2. Οι αρχές αυτές προέκυψαν από τη συνολική ανάλυση της παρούσας διπλωματικής και αποτελούν επιλογές προσαρμοσμένες στη συγκεκριμένη περίπτωση.

1. Προτεραιότητα στη διατήρηση πριν από την κατεδάφιση

Το συγκρότημα των προσφυγικών έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο. Για το λόγο αυτό κατά την εκπόνηση της μελέτης δεν τέθηκε ποτέ ο προβληματισμός περί κατεδάφισης. Αξίζει εδώ να επαναλάβουμε πως ο αγώνας για να χαρακτηριστεί διατηρητέο το συγκρότημα από τους κατοίκους που αντιστάθηκαν να πουλήσουν τα διαμερίσματα τους, σε συνεργασία με καθηγητές από το Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο και νομικούς οδήγησε στη διάσωσή του συγκροτήματος.

2. Διατήρηση της κοινωνικής συνέχειας και αποτροπή του εκτοπισμού

Όπως προαναφέρθηκε στην αιτιολογική έκθεση αναλύεται το ιδιοκτησιακό καθεστώς των διαμερισμάτων από το οποίο προκύπτει ότι από τα 228 διαμερίσματα τα 177 ανήκουν στην Περιφέρεια Αττικής και τα υπόλοιπα 51 είναι ιδιόκτητα. Στην ανάλυση αναφέρεται ότι τα 177 διαμερίσματα είναι “εγκαταλελειμμένα, είτε κατειλημμένα από διάφορες κοινωνικές ομάδες”. Δεν γίνεται καμία αναφορά για την Κοινότητα των κατηλειμμένων προσφυγικών και για τη δράση της τα τελευταία χρόνια στο συγκρότημα. Η κοινότητα των κατηλειμμένων προσφυγικών αποτελείται όπως είπαμε παραπάνω από περίπου 400 άτομα εκ των οποίων τα 50 είναι παιδιά. Ανεξάρτητα από το καθεστώς με το οποίο

εγκαταστάθηκαν στα διαμερίσματα, οι άνθρωποι αυτοί αποτελούν σήμερα μέρος της υφιστάμενης κοινωνικής πραγματικότητας του συγκροτήματος. Για τον λόγο αυτό, ο πληθυσμός τους πρέπει να συνυπολογιστεί στον σχεδιασμό της ανάπλασης και να εξεταστούν λύσεις που θα διασφαλίζουν την παραμονή και τη στεγαστική τους προστασία, ώστε η παρέμβαση να μη οδηγήσει σε εκτοπισμό ή διάλυση της υπάρχουσας κοινότητας.

Για τα 51 ιδιόκτητα διαμερίσματα, η εγκεκριμένη μελέτη δεν επιβάλλει στους ιδιοκτήτες την πραγματοποίηση εργασιών. Σε περίπτωση που επιλέξουν να προχωρήσουν στην αποκατάσταση των διαμερισμάτων τους, το σχετικό κόστος βαρύνει τους ίδιους, ενώ παρέχεται η δυνατότητα συνεργασίας με τους εργολάβους που θα αναλάβουν τις επεμβάσεις στα υπόλοιπα διαμερίσματα. Ωστόσο, δεν παρουσιάζεται ένα συνολικό πλαίσιο υποστήριξης των ιδιοκτητών ούτε σαφές σχέδιο για την προστασία, την προσωρινή μετεγκατάσταση και την επιστροφή των κατοίκων κατά τη διάρκεια και μετά την ολοκλήρωση των εργασιών. Η απουσία αυτών των ρυθμίσεων ενδέχεται να δημιουργήσει άνισες συνθήκες και να δυσχεράνει την ενιαία αποκατάσταση του συγκροτήματος.

3. Ουσιαστική συμμετοχή των κατοίκων

Η εγκεκριμένη μελέτη επικεντρώνεται κυρίως στην αποκατάσταση του συγκροτήματος και στην επαναφορά του στην αρχική του μορφή ως διατηρητέου συνόλου. Δεν εντοπίζεται αναφορά σε διαδικασία συμμετοχής ή διαβούλευσης με τους σημερινούς κατοίκους, είτε πρόκειται για ιδιοκτήτες είτε για άτομα που διαμένουν σε κατειλημμένα διαμερίσματα. Κατά συνέπεια, δεν είναι σαφές αν διερευνήθηκαν οι πραγματικές στεγαστικές, λειτουργικές και κοινωνικές ανάγκες τους. Η απουσία συμμετοχικού σχεδιασμού ενδέχεται να οδηγήσει σε μια παρέμβαση που προστατεύει την αρχιτεκτονική μορφή, αλλά δεν ανταποκρίνεται επαρκώς στη σημερινή ζωή του συγκροτήματος.

4. Συνδυασμός κτιριακής, λειτουργικής και ενεργειακής αναβάθμισης

Η εγκεκριμένη μελέτη επικεντρώνεται κυρίως στην αποκατάσταση του συγκροτήματος και στην επαναφορά της αρχικής μορφολογίας του. Προβλέπονται εργασίες επισκευής της φέρουσας τοιχοποιίας και των στοιχείων οπλισμένου σκυροδέματος, αποκατάσταση των μεταλλικών κιγκλιδωμάτων, αντικατάσταση των κουφωμάτων με νέα υψηλότερης ενεργειακής απόδοσης και μόνωση των δωματίων. Οι επεμβάσεις αυτές συμβάλλουν στην

προστασία του διατηρητέου συνόλου και στη βελτίωση ορισμένων χαρακτηριστικών του κελύφους.

Δεν προτείνεται οργανωμένο σύστημα θέρμανσης και ψύξης ούτε αξιοποίηση των δωματίων ή των απολήξεων των κοινόχρηστων πλυσταριών για την εγκατάσταση συστημάτων ηλιακής ενέργειας. Επίσης, οι εγκαταστάσεις ύδρευσης και αποχέτευσης διατηρούνται στις αρχικές τους θέσεις, χωρίς να εξετάζεται συνολικότερη λειτουργική αναδιοργάνωση των κατοικιών. Η αναφορά ότι δεν απαιτείται πρόσθετο σύστημα θέρμανσης και ψύξης, βάσει συνομιλιών με κατοίκους, δεν αποτελεί από μόνη της επαρκή επιστημονική τεκμηρίωση. Μια τέτοια απόφαση θα έπρεπε να στηρίζεται σε καταγεγραμμένη συμμετοχική διαδικασία, μετρήσεις των εσωτερικών συνθηκών, ενεργειακή προσομοίωση και αξιολόγηση της θερινής και χειμερινής θερμικής άνεσης. Οι κατοικίες σχεδιάστηκαν το 1936 σύμφωνα με τις τεχνικές και οικονομικές δυνατότητες της εποχής. Η σημερινή ανακατασκευή τους χρειάζεται να συνδυάζει την προστασία της ιστορικής τους ταυτότητας με τις σύγχρονες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης, τον περιορισμό των εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα και την παροχή αξιοπρεπών συνθηκών κατοίκησης. Επομένως, η μελέτη ανταποκρίνεται κυρίως στον στόχο της μορφολογικής και κατασκευαστικής αποκατάστασης, αλλά δεν καλύπτει πλήρως την αρχή μιας ολοκληρωμένης κτιριακής, λειτουργικής και ενεργειακής αναβάθμισης.

5. Σεβασμός της αρχιτεκτονικής ταυτότητας χωρίς μορφολογική απομίμηση

Σε σχέση με την αρχή του σεβασμού της αρχιτεκτονικής ταυτότητας χωρίς μορφολογική απομίμηση, η εγκεκριμένη μελέτη δίνει ιδιαίτερη έμφαση στην αποκατάσταση και ανάδειξη των αρχικών τυπολογικών, μορφολογικών και κατασκευαστικών χαρακτηριστικών του συγκροτήματος. Η επισκευή της λιθοδομής και των στοιχείων σκυροδέματος, η ανακατασκευή των κιγκλιδωμάτων και των κουφωμάτων στην αρχική τους μορφή, καθώς και η επαναφορά των αρχικών χρωματισμών συμβάλλουν στη διατήρηση της αναγνωρίσιμης εικόνας και της ενότητας του διατηρητέου συνόλου. Θετική είναι επίσης η πρόθεση διατήρησης μέρους των ιχνών των Δεκεμβριανών, καθώς αναγνωρίζεται ότι η ιστορική ταυτότητα των κτιρίων δεν περιορίζεται μόνο στην αρχική φάση κατασκευής τους.

Ωστόσο, η εκτεταμένη αντικατάσταση αυθεντικών στοιχείων με νέα μορφολογικά όμοια δημιουργεί έναν προβληματισμό σχετικά με τη διαφορά ανάμεσα στη διατήρηση της

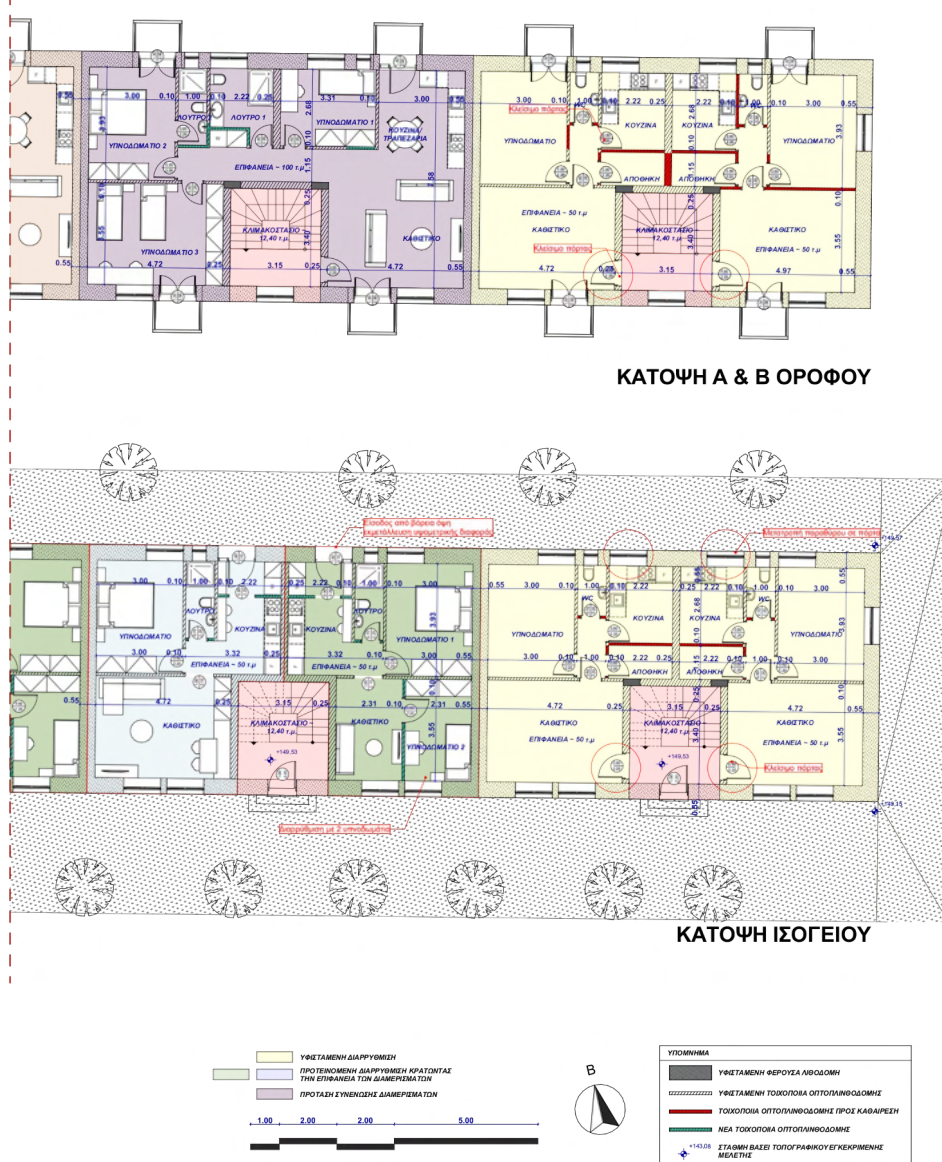
ιστορικής εικόνας και στη διατήρηση της αυθεντικής υλικότητας. Παράλληλα, η επιλογή των ελάχιστων δυνατών αλλαγών στο εσωτερικό επαναφέρει σε μεγάλο βαθμό τις κατοικίες στην αρχική τους τυπολογία, χωρίς να εξετάζει επαρκώς αν αυτή ανταποκρίνεται στις σημερινές μορφές κατοίκησης. Τα διαμερίσματα επιφάνειας περίπου 50 τ.μ. με ένα υπνοδωμάτιο εξυπηρετούν κυρίως μικρά νοικοκυριά, αλλά δεν καλύπτουν το ίδιο αποτελεσματικά τις ανάγκες οικογενειών ή διαφορετικών σχημάτων συγκατοίκησης.

Ο σεβασμός της αρχιτεκτονικής σημασίας του συγκροτήματος δεν προϋποθέτει τη διατήρηση όλων των κατοικιών στην ίδια εσωτερική διάταξη. Θα μπορούσαν να εξεταστούν επιλεκτικές συνενώσεις γειτονικών διαμερισμάτων ή περιορισμένες αναδιατάξεις για τη δημιουργία κατοικιών διαφορετικών μεγεθών και αριθμού υπνοδωματίων. Οι αλλαγές μπορούν να οργανωθούν γύρω από τις υφιστάμενες θέσεις των υγρών χώρων, ώστε να περιοριστούν οι μετακινήσεις των εγκαταστάσεων και να μην αλλοιωθούν οι όψεις και ο βασικός φέρων οργανισμός. Παράλληλα, η πλήρης αποκατάσταση ενός αντιπροσωπευτικού διαμερίσματος από κάθε αρχική τυπολογία θα μπορούσε να διατηρήσει και να παρουσιάσει την ιστορική οργάνωση των κατοικιών.

Επομένως, η εγκεκριμένη μελέτη ανταποκρίνεται σε σημαντικό βαθμό στον στόχο της μορφολογικής προστασίας, αλλά αντιμετωπίζει την αρχιτεκτονική ταυτότητα κυρίως ως εικόνα που πρέπει να επανέλθει στην αρχική της κατάσταση. Μια πιο ισορροπημένη προσέγγιση θα διατηρούσε τα ουσιώδη χαρακτηριστικά του μοντέρνου συγκροτήματος, επιτρέποντας παράλληλα ελεγχόμενες και διακριτές σύγχρονες παρεμβάσεις. Η προστασία της κληρονομιάς δεν πρέπει να οδηγεί στην ακινητοποίηση των κτιρίων σε μια προηγούμενη χρονική στιγμή, αλλά να επιτρέπει την προσαρμογή τους στις πραγματικές ανάγκες των ανθρώπων που κατοικούν σε αυτά.

Κατόψεις πρότασης αλλαγής διαρρύθμισης τυπολογίας T1 πολυκατοικίας Δ

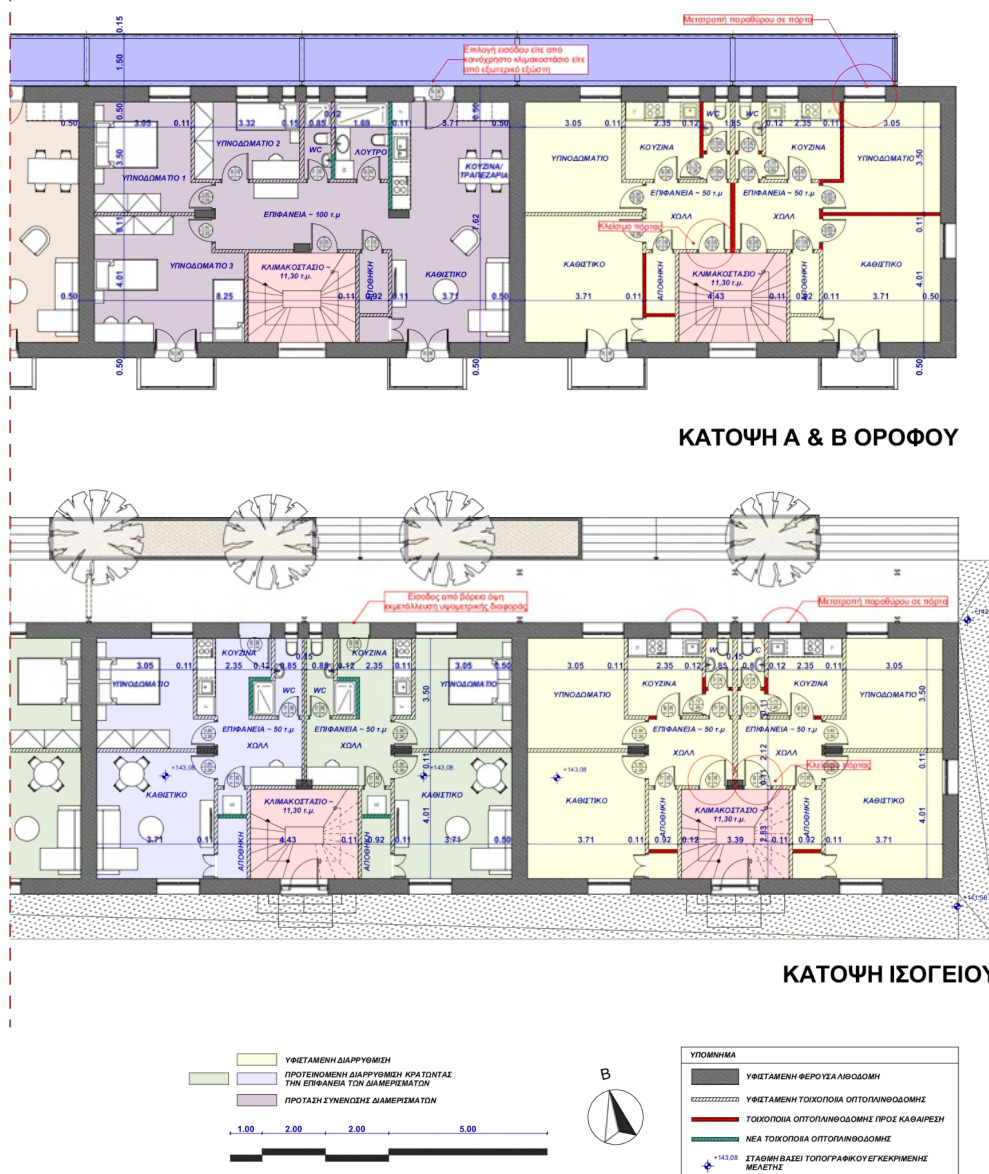
Στις παρακάτω κατόψεις που αποτελούν τμήματα των κατόψεων της πολυκατοικίας Δ προτείνονται δύο επιλογές αλλαγής διαρρύθμισης. Στη κάτοψη του ισογείου παραμένουν τα δύο διαμερίσματα στην κάθε μονάδα αλλά η είσοδος γίνεται από τη Βόρεια πλευρά στην οποία η υψομετρική διαφορά με το έδαφος είναι μικρότερη. Στη πρόταση του ισογείου το διαμερίσματα με το πράσινο χρώμα έχει 2 υπνοδωμάτια και λουτρό και κουζίνα παραμένουν στην ίδια θέση. Στην κάτοψη του Α&Β ορόφου προτείνεται συνένωση των δύο διαμερισμάτων της μονάδας για να δημιουργηθεί ένα μεγαλύτερο επιφάνειας περίπου 100 τ.μ. με τρία υπνοδωμάτια το οποία μπορεί να φιλοξενήσει οικογένειες ή άλλη μορφή συγκατοίκησης.



Εικόνα 83: Πρόταση αλλαγής διαρρύθμισης τυπολογίας T1. Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Κατόψεις πρότασης αλλαγής διαρρύθμισης τυπολογίας T2 πολυκατοικίας Θ

Στις παρακάτω κατόψεις που αποτελούν τμήματα των κατόψεων της πολυκατοικίας Θ προτείνονται δύο επιλογές αλλαγής διαρρύθμισης. Στη κάτοψη του ισογείου παραμένουν τα δύο διαμερίσματα στην κάθε μονάδα αλλά η είσοδος γίνεται από τη Βόρεια πλευρά στην οποία η υψομετρική διαφορά με το έδαφος είναι μικρότερη. Στην κάτοψη του Α&Β ορόφου προτείνεται συνένωση των δύο διαμερισμάτων της μονάδας για να δημιουργηθεί ένα μεγαλύτερο επιφάνειας περίπου 100 τ.μ. με τρία υπνοδωμάτια το οποία μπορεί να φιλοξενήσει οικογένειες ή άλλη μορφή συγκατοίκησης.



Εικόνα 84: Πρόταση αλλαγής διαρρύθμισης τυπολογίας T1. Πηγή: Ιδία επεξεργασία

6. Προσβασιμότητα και προσαρμογή στις μεταβαλλόμενες ανάγκες

Παρατηρείται ότι η εγκεκριμένη μελέτη δεν αντιμετωπίζει ουσιαστικά τα υφιστάμενα εμπόδια των κτιρίων. Οι είσοδοι πραγματοποιούνται μέσω εξωτερικών βαθμίδων, καθώς το επίπεδο του ισογείου βρίσκεται κατά μέσο όρο περίπου 0,50 μ. ψηλότερα από τον περιβάλλοντα χώρο στην τυπολογία T1 και περίπου 1,50 μ. στην τυπολογία T2. Παράλληλα, η απουσία ανελκυστήρων καθιστά τους ανώτερους ορόφους μη προσβάσιμους σε άτομα με αναπηρία, ηλικιωμένους και κατοίκους με προσωρινά ή μόνιμα προβλήματα κινητικότητας. Συνεπώς, η απλή διατήρηση της υφιστάμενης κατάστασης διαιωνίζει έναν βασικό λειτουργικό αποκλεισμό.

Για την πρόσβαση στο επίπεδο του ισογείου θα μπορούσε να διερευνηθεί ένα οργανωμένο σύστημα ραμπών. Ποιο κατάλληλο λόγω της κλίσης του εδάφους και της μικρότερης υψομετρικής διαφοράς που παρατηρείται είναι η βόρεια πλευρά των κτιρίων. Η κατακόρυφη πρόσβαση θα μπορούσε να εξασφαλιστεί είτε με την ενσωμάτωση ανελκυστήρα στο εσωτερικό των κτιρίων είτε με την προσθήκη εξωτερικής κατασκευής. Η εσωτερική λύση μπορεί να περιορίσει σημαντικά την επιφάνεια των ήδη μικρών διαμερισμάτων και απαιτείται έλεγχος στατικής επάρκειας για μια τέτοια πρόταση. Ως εναλλακτική δυνατότητα μπορεί να εξεταστεί η τοποθέτηση ενός ή δύο εξωτερικών ανελκυστήρων στη βόρεια όψη κάθε κτιρίου, σε συνδυασμό με μία ελαφριά αυτοφερόμενη κατασκευή οριζόντιας κυκλοφορίας. Η κατασκευή αυτή θα μπορούσε να λειτουργεί ως διάδρομος πρόσβασης και ως νέος εξώστης των κατοικιών. Επιπλέον μέσω του τρόπου αυτού η νότια κύρια όψη παραμένει αναλύωτη διατηρώντας τα αρχιτεκτονικά της χαρακτηριστικά. Παρακάτω θα παρατεθούν σχέδια της πολυκατοικίας Θ της οποίας οι πλάκες των μονάδων είναι στο ίδιο επίπεδο και της πολυκατοικίας Ζ της οποίας οι πλάκες των μονάδων είναι σε διαφορετικά επίπεδα. Και οι δύο πολυκατοικίες ανήκουν στην τυπολογία T2

Επιπρόσθετα, η προσβασιμότητα δεν περιορίζεται στην είσοδο και στην κατακόρυφη μετακίνηση. Απαιτείται η διερεύνηση της μετατροπής ορισμένων κατοικιών σε πλήρως προσβάσιμα διαμερίσματα, με κατάλληλο χώρο υγιεινής, επαρκή πλάτη κυκλοφορίας και δυνατότητα ασφαλούς χρήσης των βασικών λειτουργιών. Επομένως, η εγκεκριμένη μελέτη παρουσιάζει σημαντικό κενό ως προς την καθολική πρόσβαση και τη μακροχρόνια προσαρμογή των κατοικιών.

ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ Θ

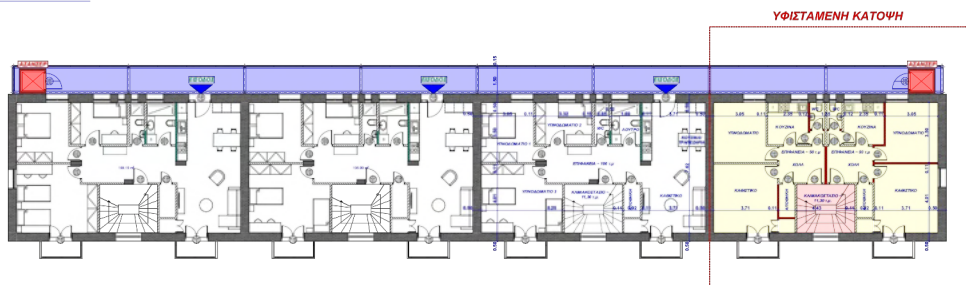


ΑΞΟΝΟΜΕΤΡΙΚΗ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ

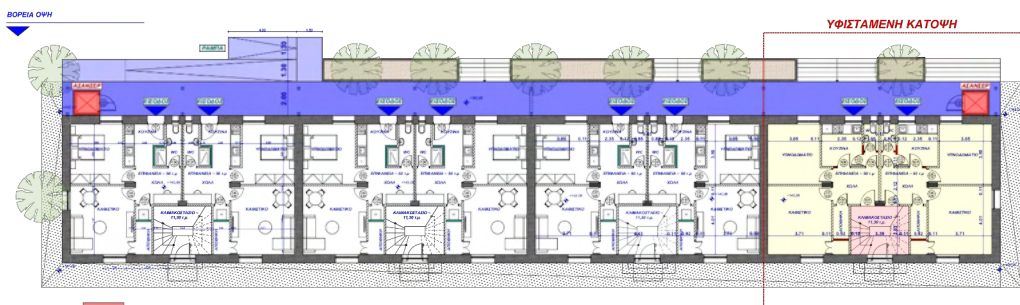


ΒΟΡΕΙΑ ΟΨΗ

ΒΟΡΕΙΑ ΟΨΗ



ΚΑΤΟΨΗ Α ΟΡΟΦΟΥ



ΑΣΑΝΣΕΡ

ΡΑΜΠΑ

ΕΞΩΣΤΗΣ



1.00 2.00 3.00 5.00

ΚΑΤΟΨΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ

Εικόνα 85: Πρόταση επίτευξης προσβασιμότητας πολυκατοικίας Θ της τυπολογίας T2. Πηγή: Σχέδια εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης και ίδια επεξεργασία

A 3D architectural rendering of a long, multi-story residential building. The building features a stepped roofline with several flat-roofed sections of varying heights. The facade is light brown with dark-framed windows and doors. Small green trees are planted along the sidewalk in front of the building. The building is situated on a grey paved area, possibly a street or parking lot.

1ος ΟΡΟΣΗΟΝ

ΥΠΕΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΟΧΗ

Διπλωματική Εργασία

7. Αναβάθμιση των κοινόχρηστων και υπαίθριων χώρων

Ως προς την αρχή της αναβάθμισης των κοινόχρηστων και υπαίθριων χώρων, η εγκεκριμένη πρόταση προβλέπει την υλοποίηση του έργου σε δύο διακριτές φάσεις. Η πρώτη επικεντρώνεται στην αποκατάσταση των κτιρίων και στην επισκευή των κοινόχρηστων χώρων, ενώ η δεύτερη αφορά τη συνολική διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου και την κατασκευή υπόγειου χώρου στάθμευσης. Η πρόβλεψη υπόγειας στάθμευσης αποτελεί θετική κατεύθυνση, καθώς μπορεί να αποδεσμεύσει σημαντικό τμήμα του ελεύθερου χώρου από τα οχήματα και φαίνεται να ευνοείται από τη μορφολογία του εδάφους.

Ωστόσο, ο διαχωρισμός της κτιριακής αποκατάστασης από τη διαμόρφωση του υπαίθριου χώρου δεν εξασφαλίζει από μόνος του μια ενιαία και συνεκτική παρέμβαση. Το γεγονός ότι η δεύτερη φάση εξαρτάται από θεσμικές και πολεοδομικές διευθετήσεις κρύβει τον κίνδυνο να αποκατασταθούν τα κτίρια χωρίς να ολοκληρωθεί η αναβάθμιση του περιβάλλοντος χώρου, ο οποίος σήμερα χρησιμοποιείται σε μεγάλο βαθμό ως υπαίθριο πάρκινγκ.

Ο ανασχεδιασμός του υπαίθριου χώρου αποτελεί βασική προϋπόθεση για τη βελτίωση της καθημερινής ζωής και της κοινωνικής συνοχής του συγκροτήματος. Χρειάζεται να περιλαμβάνει προσβάσιμες διαδρομές, χώρους πρασίνου και σκιασμού, σημεία συνάντησης, παιχνιδιού και δραστηριοτήτων για διαφορετικές ηλικιακές ομάδες. Οι αυτοσχέδιες διαμορφώσεις των κατοίκων, όπως οι λαχανόκηποι, τα καθιστικά και οι χώροι παιχνιδιού, αποκαλύπτουν χρήσεις και ανάγκες που πρέπει να ληφθούν υπόψη στον σχεδιασμό.

Ιδιαίτερη σημασία έχει και η διαβάθμιση μεταξύ ιδιωτικού, ημιιδιωτικού και κοινόχρηστου χώρου. Τα ισόγεια διαμερίσματα, τα οποία δεν διαθέτουν εξώστες, χρειάζονται έναν σαφώς οργανωμένο ενδιάμεσο χώρο εκτόνωσης, χωρίς να ιδιωτικοποιείται αυθαίρετα ο κοινόχρηστος χώρος. Επομένως, η αποκατάσταση των κτιρίων και η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου πρέπει να ενταχθούν σε ένα ενιαίο και δεσμευτικό πλαίσιο σχεδιασμού. Διαφορετικά, υπάρχει ο κίνδυνος το συγκρότημα να αποκατασταθεί μορφολογικά, ενώ ο υπαίθριος χώρος να εξακολουθήσει να λειτουργεί κυρίως ως χώρος στάθμευσης χωρίς να υποστηρίζει ουσιαστικά την κατοίκηση και τη συλλογική ζωή.

8. Αύξηση του αποθέματος χωρίς υποβάθμιση της κατοίκησης

Ως προς την αύξηση του αποθέματος χωρίς υποβάθμιση της κατοίκησης, η εγκεκριμένη μελέτη διατηρεί και τα 228 υφιστάμενα διαμερίσματα και ορίζει ως κύρια χρήση την κοινωνική κατοικία, επιλογή που αξιολογείται θετικά. Ωστόσο, η διατήρηση του αριθμού των μονάδων δεν εξασφαλίζει από μόνη της την ποιότητα της κατοίκησης, καθώς τα περισσότερα διαμερίσματα είναι μικρά και απευθύνονται κυρίως σε μονομελή ή διμελή νοικοκυριά. Η επιλεκτική συνένωση ορισμένων διαμερισμάτων θα μπορούσε να δημιουργήσει κατοικίες διαφορετικών μεγεθών, κατάλληλες και για οικογένειες ή άλλα σχήματα κατοίκησης. Παρότι η επιλογή αυτή θα μείωνε τον συνολικό αριθμό των μονάδων, θα βελτίωνε τη λειτουργικότητα και την κοινωνική καταλληλότητα του κτιριακού αποθέματος.

9. Ρεαλιστικό χρηματοδοτικό και θεσμικό πλαίσιο

Η εγκεκριμένη μελέτη δεν μπορεί να αξιολογηθεί ολοκληρωμένα ως προς την αρχή του ρεαλιστικού χρηματοδοτικού και θεσμικού πλαισίου, καθώς δεν εντοπίστηκαν επαρκή και αναλυτικά οικονομικά στοιχεία. Παρότι έχει δημοσιευθεί η δέσμευση ποσού 12 εκατομμυρίων ευρώ για την πρώτη φάση του έργου, δεν αποσαφηνίζονται η ακριβής κατανομή του προϋπολογισμού, οι επιμέρους πηγές χρηματοδότησης και ο τρόπος κάλυψης πιθανών πρόσθετων δαπανών. Επομένως, η αξιολόγηση ως προς τη συγκεκριμένη αρχή παραμένει περιορισμένη.

10. Παρακολούθηση και αξιολόγηση μετά την ολοκλήρωση

Η εγκεκριμένη μελέτη δεν μπορεί να αξιολογηθεί ως προς τη συγκεκριμένη αρχή, καθώς το έργο δεν έχει υλοποιηθεί και, επομένως, δεν υπάρχουν δεδομένα σχετικά με την απόδοσή του μετά την ολοκλήρωση και την επανακατοίκηση του συγκροτήματος.

7.Συμπεράσματα

Η διερεύνηση των ιστορικών συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας ανέδειξε ότι η σύγχρονη επέμβαση σε αυτά δεν μπορεί να οργανώνεται γύρω από μία μόνο προτεραιότητα. Η ενεργειακή απόδοση, η αποκατάσταση των φθορών, η λειτουργική προσαρμογή, η προσβασιμότητα και η προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς αποτελούν αλληλένδετες πλευρές του ίδιου ζητήματος. Ταυτόχρονα, επειδή πρόκειται για χώρους κατοίκησης και όχι για απομονωμένα μνημεία, κάθε παρέμβαση επηρεάζει άμεσα τις κοινωνικές σχέσεις, τις καθημερινές πρακτικές και τη δυνατότητα των κατοίκων να παραμείνουν στον τόπο τους.

Η σύγκριση των ευρωπαϊκών παραδειγμάτων έδειξε ότι η ποιότητα μιας επέμβασης δεν κρίνεται μόνο από το τελικό αρχιτεκτονικό ή ενεργειακό αποτέλεσμα, αλλά και από τη διαδικασία μέσω της οποίας αυτό παράγεται. Η ιδιοκτησία των κτιρίων, η χρηματοδότηση, οι φορείς που λαμβάνουν τις αποφάσεις, η συμμετοχή των κατοίκων και το καθεστώς διάθεσης των κατοικιών μετά την ολοκλήρωση των έργων καθορίζουν σε μεγάλο βαθμό τον κοινωνικό χαρακτήρα της αναβάθμισης. Επομένως, ακόμη και μία τεχνικά επιτυχής ανακαίνιση μπορεί να αποδειχθεί κοινωνικά ανεπαρκής, εάν οδηγήσει σε αύξηση του κόστους κατοίκησης, απώλεια κατοικιών ή απομάκρυνση των υφιστάμενων κατοίκων. Από τα παραδείγματα προκύπτει επίσης ότι η διατήρηση δεν σημαίνει αναγκαστικά την αμετάβλητη αναπαραγωγή της αρχικής μορφής. Η ιστορική και αρχιτεκτονική ταυτότητα μπορεί να προστατευτεί παράλληλα με σύγχρονες επεμβάσεις, όταν αυτές βασίζονται στην κατανόηση της αρχικής σύνθεσης, διακρίνονται από το υφιστάμενο και απαντούν σε συγκεκριμένες ανάγκες. Η ουσιαστική προστασία ενός συγκροτήματος βρίσκεται, επομένως, στη διατήρηση των βασικών χωρικών, μορφολογικών και κοινωνικών του αξιών και όχι στην επιστροφή του σε μια εξιδανικευμένη στιγμή του παρελθόντος.

Η περίπτωση των Προσφυγικών της Λεωφόρου Αλεξάνδρας συμπυκνώνει τη σύνθετη σχέση ανάμεσα στη διατήρηση και στον μετασχηματισμό. Το συγκρότημα αποτελεί ταυτόχρονα σημαντικό έργο του ελληνικού μοντερνισμού, τεκμήριο της προσφυγικής εγκατάστασης, τόπο ιστορικής μνήμης και ενεργό περιβάλλον κατοίκησης. Οι φθορές, οι μεταγενέστερες επεμβάσεις και οι αυθόρμητες διαμορφώσεις δεν αποτελούν μόνο αλλοιώσεις της αρχικής μορφής, αλλά και ίχνη της διαρκούς προσαρμογής του χώρου στις

ανάγκες των κατοίκων. Οι στεγάσεις, οι αυλές, οι νέες προσβάσεις, οι χώροι συνάντησης και οι μικρές καλλιέργειες φανερώνουν ανάγκες για ιδιωτικότητα, προστατευμένο υπαίθριο χώρο και άμεση σχέση με το έδαφος. Ένας μελλοντικός σχεδιασμός δεν χρειάζεται να διατηρήσει όλες αυτές τις επεμβάσεις, οφείλει όμως να κατανοήσει τις ανάγκες που τις προκάλεσαν και να τις μεταφράσει σε οργανωμένες και συμβατές λύσεις.

Η περιβαλλοντική ανάλυση έδειξε ότι το συγκρότημα διαθέτει σημαντικές ποιότητες που προέρχονται από τον αρχικό σχεδιασμό του. Η περιορισμένη κάλυψη, οι αποστάσεις μεταξύ των κτιρίων και η διάταξή τους επιτρέπουν την κυκλοφορία του αέρα και την είσοδο της ηλιακής ακτινοβολίας κατά το μεγαλύτερο μέρος του έτους. Οι διαμπερείς κατοικίες προσφέρουν δυνατότητες φυσικού αερισμού, ενώ η φύτευση συμβάλλει στον θερινό σκιασμό των χαμηλότερων ορόφων. Παράλληλα, εντοπίζονται προβλήματα, όπως η περιορισμένη ροή του αέρα εξαιτίας της εσωτερικής διαρρύθμισης, η αυξημένη έκθεση στην ηλιακή ακτινοβολία των ανώτερων ορόφων κατά τους θερινούς μήνες και ο μειωμένος χειμερινός ηλιασμός ορισμένων ισόγειων. Η αναβάθμιση πρέπει, επομένως, να αξιοποιεί τις υφιστάμενες περιβαλλοντικές αρετές και να διαφοροποιείται ανάλογα με τον προσανατολισμό, τον όροφο και την τυπολογία της κατοικίας.

Η εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη αποτελεί σημαντική βάση για τη διάσωση και την επανάχρηση των οκτώ πολυκατοικιών. Η προστασία του συγκροτήματος, η επισκευή του φέροντος οργανισμού και η αποκατάσταση των βασικών μορφολογικών χαρακτηριστικών του αποτελούν ουσιαστικά θετικά στοιχεία. Ωστόσο, η αποκατάσταση της αρχικής εικόνας δεν επαρκεί από μόνη της για να εξασφαλίσει ένα βιώσιμο περιβάλλον κατοίκησης. Η μελέτη χρειάζεται να συμπληρωθεί με σαφέστερες κατευθύνσεις για την ενεργειακή αναβάθμιση, την καθολική προσβασιμότητα, τη λειτουργική προσαρμογή των κατοικιών και τη συνολική οργάνωση του υπαίθριου χώρου.

Καθοριστικό ζήτημα παραμένει η θέση των κατοίκων στη διαδικασία. Η συμμετοχή δεν πρέπει να περιορίζεται στην ενημέρωση για ήδη ειλημμένες αποφάσεις, αλλά να αφορά τον προσδιορισμό των αναγκών, την αξιολόγηση των εναλλακτικών λύσεων και τη διαμόρφωση του τρόπου κατοίκησης μετά την ολοκλήρωση του έργου. Η προστασία των σημερινών κατοίκων, η αποσαφήνιση του ιδιοκτησιακού και στεγαστικού καθεστώτος και η πρόβλεψη των συνθηκών προσωρινής ή μόνιμης μετεγκατάστασης αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία της επέμβασης και όχι ζητήματα που μπορούν να αντιμετωπιστούν εκ των υστέρων.

Η βασική συμβολή της παρούσας εργασίας βρίσκεται στη διαμόρφωση ενός πλαισίου μέσα από το οποίο η επέμβαση στα Προσφυγικά μπορεί να αντιμετωπιστεί ως ενιαίο αρχιτεκτονικό, περιβαλλοντικό και κοινωνικό εγχείρημα. Το πλαίσιο αυτό δεν αποτελεί έτοιμη μελέτη εφαρμογής, αλλά βάση για τα επόμενα στάδια σχεδιασμού. Η περαιτέρω διερεύνηση χρειάζεται να περιλαμβάνει ενεργειακές προσομοιώσεις, μετρήσεις των πραγματικών συνθηκών άνεσης, οικονομική και θεσμική τεκμηρίωση και οργανωμένη συνεργασία με τους κατοίκους.

Η πραγματική διατήρηση των Προσφυγικών δεν θα κριθεί μόνο από τη διάσωση των κτιρίων ή την αποκατάσταση των όψεών τους, αλλά από το εάν θα παραμείνουν ένας προσιτός, κατοικήσιμος και συλλογικός τόπος μέσα στην πόλη.

8. Αποτίμηση και προοπτικές της έρευνας

Η παρούσα ενότητα συμπληρώνει τα συμπεράσματα της εργασίας, επιχειρώντας μια συνολική αποτίμηση της ερευνητικής διαδικασίας. Εξετάζεται ο τρόπος με τον οποίο τα ερευνητικά ερωτήματα συνδέθηκαν με τη θεωρητική και εμπειρική διερεύνηση, καταγράφονται οι βασικές αδυναμίες και τα ζητήματα που παραμένουν ανοικτά και διατυπώνονται προτάσεις για μελλοντική έρευνα και για πιθανές εφαρμογές των αποτελεσμάτων.

8.1 Αποτίμηση και τεκμηρίωση των ερευνητικών ερωτημάτων

Τα τρία ερευνητικά ερωτήματα της εργασίας διαμορφώθηκαν με βάση τις σύγχρονες προκλήσεις που αντιμετωπίζουν τα υφιστάμενα συγκροτήματα κοινωνικής κατοικίας και εξειδικεύτηκαν μέσα από τη μελέτη των Προσφυγικών της Λεωφόρου Αλεξάνδρας.

Το πρώτο ερευνητικό ερώτημα αφορά τις βασικές περιβαλλοντικές, τεχνικές, λειτουργικές και κοινωνικές προκλήσεις των συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας. Η βιβλιογραφική επισκόπηση ανέδειξε ότι η αναβάθμισή τους δεν αφορά μόνο τη γήρανση του κτιριακού αποθέματος ή την ενεργειακή του απόδοση, αλλά συνδέεται επίσης με τη λειτουργική απαξίωση, τις μεταβαλλόμενες ανάγκες κατοίκησης, την προσβασιμότητα, την κοινωνική προστασία και τη διατήρηση της νεότερης αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Η διερεύνηση αυτή αποτέλεσε τη βάση για την κατανόηση της αναβάθμισης ως σύνθετης και πολυδιάστατης διαδικασίας.

Το δεύτερο ερευνητικό ερώτημα εξετάζει με ποιους τρόπους μπορούν να αναβαθμιστούν τα υφιστάμενα συγκροτήματα χωρίς να αλλοιώνεται η αρχιτεκτονική και ιστορική τους ταυτότητα. Η συγκριτική ανάλυση των ευρωπαϊκών παραδειγμάτων έδειξε ότι η διατήρηση μπορεί να συνδυαστεί με ενεργειακές, λειτουργικές και κατασκευαστικές παρεμβάσεις, καθώς και με βελτίωση της προσβασιμότητας και των κοινόχρηστων χώρων. Από την ανάλυση αυτή προέκυψαν οι αρχές παρέμβασης που χρησιμοποιήθηκαν για την αξιολόγηση της περίπτωσης των Προσφυγικών.

Το τρίτο ερευνητικό ερώτημα αφορά τη σχέση του ανασχεδιασμού με τις πραγματικές ανάγκες των κατοίκων. Στην περίπτωση των Προσφυγικών, οι μεταγενέστερες επεμβάσεις στις κατοικίες και στον υπαίθριο χώρο, όπως οι τροποποιήσεις ανοιγμάτων, η δημιουργία μικρών ιδιωτικών ή ημι-ιδιωτικών χώρων και οι συλλογικές χρήσεις, αποτέλεσαν

σημαντικές ενδείξεις για τις ανάγκες που δεν καλύπτονται πλήρως από την αρχική τυπολογία. Έτσι, η εμπειρία της κατοίκησης αντιμετωπίστηκε ως ουσιαστική παράμετρος για τη διατύπωση των τελικών κατευθύνσεων της έρευνας.

8.2 Αναπάντητα ερωτήματα και αδυναμίες της εργασίας

Ένας βασικός περιορισμός αφορά την περιβαλλοντική αξιολόγηση των κτιρίων. Η ανάλυση του ηλιασμού, του φυσικού αερισμού, της φύτευσης και της σχέσης κτισμένου και ελεύθερου χώρου επέτρεψε την αναγνώριση βασικών πλεονεκτημάτων και προβλημάτων, χωρίς όμως να συνοδεύεται από δυναμικές ενεργειακές προσομοιώσεις ή μακροχρόνιες επιτόπιες μετρήσεις. Για τον λόγο αυτό, η αξιολόγηση της περιβαλλοντικής απόκρισης έχει κυρίως ποιοτικό χαρακτήρα.

Περιορισμένη ήταν επίσης η συστηματική διερεύνηση των απόψεων των κατοίκων. Η επιτόπια παρατήρηση και η αρχική επαφή με την Κοινότητα των Κατειλημμένων Προσφυγικών συνέβαλαν στην κατανόηση των χρήσεων του χώρου και των συλλογικών δομών, χωρίς όμως να πραγματοποιηθεί εκτεταμένη έρευνα μέσω συνεντεύξεων, ερωτηματολογίων ή συμμετοχικών εργαστηρίων.

Παράλληλα, ζητήματα που αφορούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς, τη χρηματοδότηση, την προσωρινή μετεγκατάσταση και τη μελλοντική διαχείριση του συγκροτήματος απαιτούν περαιτέρω θεσμική, νομική και οικονομική διερεύνηση. Τέλος, καθώς η προτεινόμενη επέμβαση δεν έχει ολοκληρωθεί, δεν είναι δυνατή η αξιολόγηση της πραγματικής ενεργειακής, λειτουργικής και κοινωνικής της απόδοσης μετά την εφαρμογή.

8.3 Προτάσεις για μελλοντική έρευνα

Μία βασική κατεύθυνση για μελλοντική έρευνα αφορά την ποσοτική αξιολόγηση της περιβαλλοντικής συμπεριφοράς των κτιρίων. Η ανάπτυξη ενεργειακών μοντέλων και η πραγματοποίηση επιτόπιων μετρήσεων θα μπορούσαν να τεκμηριώσουν με μεγαλύτερη ακρίβεια τις συνθήκες θερμικής άνεσης, φυσικού αερισμού και ενεργειακής κατανάλωσης και να επιτρέψουν τη σύγκριση διαφορετικών σεναρίων επέμβασης.

Παράλληλα, η συστηματικότερη συμμετοχή των κατοίκων μέσω συνεντεύξεων, ερωτηματολογίων και συμμετοχικών διαδικασιών θα μπορούσε να καταγράψει αναλυτικότερα τις ανάγκες, τις προτεραιότητες και τις απόψεις τους σχετικά με τις κατοικίες, τον κοινόχρηστο χώρο και μια πιθανή διαδικασία αποκατάστασης.

Ιδιαίτερα σημαντική είναι επίσης η διερεύνηση ενός εφαρμόσιμου οικονομικού και θεσμικού μοντέλου, το οποίο θα περιλαμβάνει ζητήματα χρηματοδότησης, διαχείρισης, προσωρινής μετεγκατάστασης και επιστροφής των κατοίκων. Η παράμετρος αυτή είναι κρίσιμη, καθώς η επιτυχία μιας επέμβασης δεν εξαρτάται μόνο από τις αρχιτεκτονικές και περιβαλλοντικές επιλογές, αλλά και από τη δυνατότητα διατήρησης της κοινωνικής λειτουργίας του συγκροτήματος.

Μία ακόμη κατεύθυνση θα μπορούσε να είναι η διοργάνωση αρχιτεκτονικού διαγωνισμού ιδεών για τη διερεύνηση εναλλακτικών προτάσεων ενεργειακής και περιβαλλοντικής αναβάθμισης του συγκροτήματος. Μέσα από μια τέτοια διαδικασία θα μπορούσαν να εξεταστούν διαφορετικές προσεγγίσεις ως προς την ενεργειακή βελτίωση των κτιρίων, την προσβασιμότητα, τη λειτουργική προσαρμογή των κατοικιών και τη διαμόρφωση του υπαίθριου χώρου, με βασική προϋπόθεση τον σεβασμό στον διατηρητέο χαρακτήρα και στις αρχές του αρχικού σχεδιασμού. Η συγκριτική αξιολόγηση των προτάσεων θα μπορούσε να συμβάλει στη διαμόρφωση μιας πιο ολοκληρωμένης και εφαρμόσιμης στρατηγικής επέμβασης.

Τέλος, μετά την εφαρμογή μιας μελλοντικής επέμβασης, η μετακατοικητική αξιολόγηση θα μπορούσε να εξετάσει την πραγματική ενεργειακή απόδοση, τις συνθήκες άνεσης, τη χρήση των κοινόχρηστων χώρων και την εμπειρία των κατοίκων, ώστε να διαπιστωθεί κατά πόσο οι αρχικές σχεδιαστικές επιδιώξεις επιβεβαιώθηκαν στην πράξη.

8.4 Πιθανές θεωρητικές και πρακτικές εφαρμογές των αποτελεσμάτων της εργασίας

Σε θεωρητικό επίπεδο, η εργασία προτείνει ένα πλαίσιο προσέγγισης της αναβάθμισης ιστορικών συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας, στο οποίο η περιβαλλοντική απόδοση, η διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, η λειτουργική προσαρμογή και η κοινωνική διάσταση της κατοίκησης εξετάζονται ως αλληλένδετες παράμετροι. Οι αρχές που προέκυψαν από τη συγκριτική ανάλυση μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως κριτήρια αξιολόγησης και σε άλλες περιπτώσεις ιστορικών συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας.

Σε πρακτικό επίπεδο, τα αποτελέσματα μπορούν να αξιοποιηθούν στα επόμενα στάδια σχεδιασμού για τα Προσφυγικά της Λεωφόρου Αλεξάνδρας. Η προστασία των θετικών χαρακτηριστικών του αρχικού σχεδιασμού, σε συνδυασμό με την αντιμετώπιση των προβλημάτων προσβασιμότητας, λειτουργικής οργάνωσης, ενεργειακής απόδοσης και

διαμόρφωσης του υπαίθριου χώρου, μπορεί να αποτελέσει βάση για πιο ολοκληρωμένες προτάσεις παρέμβασης.

Ιδιαίτερη σημασία έχει και η αξιοποίηση των μεταγενέστερων παρεμβάσεων των κατοίκων ως πληροφοριών για τον μελλοντικό σχεδιασμό. Οι παρεμβάσεις αυτές μπορούν να ερμηνευτούν ως εκφράσεις πραγματικών αναγκών και να ενσωματωθούν με οργανωμένο τρόπο σε μια μελλοντική πρόταση, χωρίς να αναιρείται ο διατηρητέος χαρακτήρας του συγκροτήματος.

Με αυτή την έννοια, τα αποτελέσματα της εργασίας μπορούν να λειτουργήσουν ως βάση διαλόγου μεταξύ μελετητών, δημόσιων φορέων και κατοίκων, με στόχο μια προσέγγιση που θα συνδυάζει τη διατήρηση, την περιβαλλοντική αναβάθμιση και την κοινωνική συνέχεια.

ΤΟ ΠΑΡΑΔΟΞΟ ΤΩΝ ΠΡΟΣΦΥΓΙΚΩΝ

Η Κοινότητα των Κατελιμμένων Προσφυγικών μπορεί μέχρι πρόσφατα να μην είχε καμία νομική αναγνώριση (ο Δήμος Αθηναίων την αναγνωρίζει στο ψήφισμά του στις 24/6/26), αλλά δεν μπορεί να παραγνωριστεί η μέχρι τώρα προσφορά της στη διατήρηση των Προσφυγικών και στη δημιουργία μίας ιδιαίτερης κοινότητας με μοναδικά χαρακτηριστικά, που λειτουργεί στη βάση της αλληλεγγύης, της προσφοράς της αυτό-οργάνωσης και της συλλογικής διαβίωσης. Κυριολεκτικά μέσα στα χαλάσματα, την περίοδο όπου στα διαμερίσματα υπήρχαν κέντρα παραγωγής και διακίνησης ναρκωτικών μία ομάδα ανθρώπων χωρίς καμία στήριξη από κρατικούς φορείς αποφάσισε να οργανωθεί, και να συγκρουστεί η ίδια με αυτά τα φαινόμενα για να μπορέσει σιγά σιγά να δημιουργήσει μία υγιή-ζωντανή γειτονιά. Μια γειτονιά που αποτελεί ένα πολιτιστικό χωνευτήρι ανθρώπων από διάφορες γωνιές του κόσμου, πολιτικούς πρόσφυγες, πρόσφυγες πολέμου, οικονομικούς μετανάστες, οικογένειες, ακτιβιστές, διεθνιστές που έρχονται εθελοντικά να συμμετάσχουν στο εγχείρημα αυτό.

“Κοινή γλώσσα η Αλληλεγγύη”. Αυτό το σύνθημα είναι γραμμένο με μεγάλα επιβλητικά γράμματα ψηλά στο δεύτερο μπλοκ, και όπως λένε και οι ίδιοι εδώ το σύνθημα γίνεται πράξη και βίωμα. Δεν είναι απλά μία γειτονιά που οι άνθρωποι γνωρίζονται μεταξύ τους, όπως στις παλιές γειτονιές της Αθήνας. Εδώ το πρόβλημα του ενός, αποτελεί πρόβλημα για όλη την κοινότητα και η λύση έρχεται συλλογικά. Βασικός όρος για να ενταχθεί

κάποιος στην Κοινότητα είναι να αποδεχτεί τη συλλογική διαβίωση και τη συμμετοχή στην κοινοτική ζωή. Η οριζόντια οργάνωση χωρίς ιεραρχία, η λήψη αποφάσεων μέσα από τη Γενική Συνέλευση, οι σχέσεις ισότητας, αλληλοκατανόησης αλληλεγγύης και κοινοκτημοσύνης, δίνουν ένα ενδιαφέρον αντιπαράδειγμα τρόπου ύπαρξης στον αστικό ιστό.

Μια βόλτα στη γειτονιά, ιδιαίτερα τις απογευματινές ώρες, όπου ο ήλιος πέφτει πάνω στα κτίρια, τα παιδιά παίζουν στον ίσκιο τους και άνθρωποι συναντώνται στο συλλογικό κιόσκι στην πλατεία μπορεί να πείσει και τους πιο δύσπιστους ότι παρά τα λάθη, τις αντιφάσεις και τις αδυναμίες τους οι κάτοικοι των Προσφυγικών δίνουν ξανά ζωή, ουσία και το ίδιο νόημα για το οποίο πριν ένα περίπου αιώνα χτίστηκαν αυτά τα κτίρια και από το οποίο πήραν το όνομά τους. Προσφυγικά.



Εικόνα 87: Προσωπικό αρχείο

Βιβλιογραφία

Ακολουθούν οι βιβλιογραφικές αναφορές (πηγές) της Εργασίας.

Aernouts, N., Maranghi, E., & Ryckewaert, M. (Eds.). (2020). The regeneration of large scale social housing estates: Spatial, territorial, institutional and planning dimensions. SoHoLab. <https://hdl.handle.net/11311/1147130>

Archipel. (2022, April 21). Housing issue: Dialogue on large residential buildings, housing challenges and design solutions. <https://archipelvzw.be/en/agenda/698/woonvraagstuk?year=2022>

Architects for Social Housing. (2016). Feasibility study report: West Kensington and Gibbs Green Estates—New homes and improvements without demolition. West Ken Gibbs Green Community Homes. https://westkengibbsgreen.wordpress.com/wp-content/uploads/2016/07/peoples-plan-brochure-final-medlowres_sglpgs.pdf

Architectuul. (χ.χ.). Westhausen Estate. <https://architectuul.com/architecture/westhausen-estate>

Architectuur Platform Gent. (χ.χ.). Sociale woningen Nekkersput. <https://www.architectuur.gent/project/612fd2cbf1b39/sociale-woningen-nekkersput>

Baumann, J. (χ.χ.). En route toward modernism: What is Bauhaus architecture? G-Pulse. <https://www.gira.com/en/en/g-pulse-magazine/architecture/what-is-bauhaus>

Bean, F., Volt, J., Dorizas, V., Bourdakos, E., Staniaszek, D., Roscetti, A., & Pagliano, L. (2019). Future-proof buildings for all Europeans: A guide to implement the Energy Performance of Buildings Directive (2018/844). Buildings Performance Institute Europe. https://www.bpie.eu/wp-content/uploads/2019/04/Implementing-the-EPBD_BPIE_2019.pdf

Bouzarovski, S., Thomson, H., & Cornelis, M. (2021). Confronting energy poverty in Europe: A research and policy agenda. *Energies*, 14(4), 858. <https://doi.org/10.3390/en14040858>

Busà, A. (2025). Renovation without renoviction: The green redevelopment of a municipal housing estate in Drewitz, Germany. *Housing Studies*, 40(5), 1179–1204. <https://doi.org/10.1080/02673037.2024.2342411>

Busà, A., & Lees, L. (2025). Should we evict critical perspectives on the state-led gentrification of council estates in London? The case of Woodberry Down. *Urban Affairs Review*, 61(2), 493–528. <https://doi.org/10.1177/10780874241259464>

Clarion Housing. (2021, February). Sutton Estate regeneration update [Newsletter].

Crawford, K., Johnson, C., Davies, F., Joo, S., & Bell, S. (2014). Demolition or refurbishment of social housing? A review of the evidence. UCL Urban Laboratory & UCL Engineering Exchange. <https://discovery.ucl.ac.uk/id/eprint/1452484/>

De Sutter, A. (2023). DBLV, Nekkerspuit. A+ Architecture in Belgium, 301. <https://a-plus.be/een-transversale-omslag/>

Desvallées, L. (2022). Low-carbon retrofits in social housing: Energy efficiency, multidimensional energy poverty, and domestic comfort strategies in southern Europe. *Energy Research & Social Science*, 85, 102413. <https://doi.org/10.1016/j.erss.2021.102413>

Di Ruocco, G. (2024). Renovation wave in Europe: Low-carbon design for the refurbishment of social housing in Southern Italy. *Buildings*, 14(6), 1535. <https://doi.org/10.3390/buildings14061535>

Divisare. (2022, June 15). Nekkerspuit. <https://divisare.com/projects/461892-dblv-dierendonck-blancke-lust-van-de-ginste-architects-filip-dujardin-dennis-de-smet-nekkerspuit>

DOMa. (χ.χ.-α). Δημοτικό σχολείο στα Πευκάκια. <https://www.doma.archi/index/projects/dhmotiko-sxoleio-sta-peykakia>

DOMa. (χ.χ.-β). Πολυκατοικία επί της οδού Χέυδεν. <https://www.doma.archi/index/projects/polykatoikia-epi-ths-odoy-heyden>

Ecopress. (2024, 13 Νοεμβρίου). Tavros Project: Η ALUMIL χορηγός στην πρώτη ανακαίνιση πρότυπου παθητικού κτιρίου. <https://ecopress.gr/tavros-project-i-alumil-chorigos-stin-proti-anakainisi-p/>

European Commission. (χ.χ.). Energy Performance of Buildings Directive. Ανακτήθηκε στις 23 Ιουλίου 2026, από https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/energy-performance-buildings-directive_en

European Commission. (2019). The European Green Deal (COM(2019) 640 final). <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=COM:2019:640:FIN>

European Commission. (2020). A Renovation Wave for Europe: Greening our buildings, creating jobs, improving lives (COM(2020) 662 final). <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:52020DC0662>

European Commission. (2021). New European Bauhaus: Beautiful, sustainable, together (COM(2021) 573 final). [https://new-european-bauhaus.europa.eu/system/files/2021-09/COM\(2021\)_573_EN_AC_T.pdf](https://new-european-bauhaus.europa.eu/system/files/2021-09/COM(2021)_573_EN_AC_T.pdf)

European Commission. (2022). New European Bauhaus Compass: A guiding framework for decision and project makers wishing to apply the NEB principles and criteria to their activities. https://new-european-bauhaus.europa.eu/system/files/2023-01/NEB_Compass_V_4.pdf

European Parliament and Council of the European Union. (2021). Regulation (EU) 2021/1119 establishing the framework for achieving climate neutrality. Official Journal of the European Union, L 243, 1–17. <https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2021/1119/oj/eng>

European Parliament and Council of the European Union. (2024). Directive (EU) 2024/1275 on the energy performance of buildings. Official Journal of the European Union, L 2024/1275, 1–68. <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj/eng>

Eurostat. (2026, January 8). Living conditions in Europe—Housing. Statistics Explained. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living_conditions_in_Europe_-_housing

Fouseki, K., & Cassar, M. (2014). Energy efficiency in heritage buildings—Future challenges and research needs. *The Historic Environment: Policy & Practice*, 5(2), 95–100. <https://doi.org/10.1179/1756750514Z.00000000058>

Frampton, K. (2009). Μοντέρνα αρχιτεκτονική: Ιστορία και κριτική (4η έκδ.; Α. Κούρκουλας, Επιστ. επιμ.; Θ. Ανδρουλάκης & Μ. Πάγκαλου, Μετάφρ.). Θεμέλιο.

- Furman, S. (2024, June 13). The Sutton Estate regeneration, Chelsea. RE-DWELL. <https://www.re-dwell.eu/case-library/the-sutton-estate-regeneration-chelsea>
- Furman, S., Hadjri, K., Martínez Duran, A., & Tost, X. M. (2025). Residents' values: Co-designing social housing retrofit. *Architecture*, 5(3), 58. <https://doi.org/10.3390/architecture5030058>
- Gerlach, M., Jr. (περ. 1930). Karl-Marx-Hof, πρόσοψη προς τον σιδηροδρομικό σταθμό Heiligenstadt [Φωτογραφία]. Wien Museum Online Sammlung. <https://sammlung.wienmuseum.at/objekt/133336-19-heiligenstaedter-strasse-82-92-karl-marx-hof-fassade-zum-bahnhof-heiligenstadt/>
- Google. (χ.χ.-α). Google Earth [Χάρτης]. Ανακτήθηκε στις 18 Ιουλίου 2026, από <https://earth.google.com/web/>
- Google. (χ.χ.-β). Google Maps [Χάρτης]. Ανακτήθηκε στις 18 Ιουλίου 2026, από <https://www.google.com/maps>
- HTA Design. (χ.χ.). Sutton Estate. <https://www.hta.co.uk/place/sutton-estate>
- IBA Vienna. (χ.χ.). The Naumannsiedlung—A neighborhood rich in tradition. City of Vienna. <https://www.iba-wien.at/en/projekte/projekt-detail/project/die-naumannsiedlung-ein-traditionsreiches-quartier>
- Kanetaki, Z., Tousi, E., Mela, A., Kanetaki, E., Pappaccogli, G., & Proestakis, E. (2025). Bridging heritage conservation and energy efficiency: Retrofitting historic social housing in Mediterranean cities. *Atmosphere*, 16(12), 1321. <https://doi.org/10.3390/atmos16121321>
- Kölner Architekturpreis. (2021). Naumannsiedlung in Köln. <https://www.koelnerarchitekturpreis.de/archiv/koelner-architekturpreis-2021/naumannsiedlung-in-koeln/>
- Krazin. (2021, February 15). Törten Estate. Architectuul. <https://architectuul.com/architecture/torten-estate>
- KuLaDig. (χ.χ.). Naumannsiedlung in Riehl. Landschaftsverband Rheinland. Ανακτήθηκε στις 14 Ιουλίου 2026, από <https://www.kuladig.de/Objektansicht/KLD-290393>

- London Borough of Hammersmith & Fulham. (2019, November 14). Termination of Conditional Land Sale Agreement—Earl’s Court [Leader’s urgency report]. <https://democracy.lbhf.gov.uk/documents/s111203/Earls%20Court%20Leaders%20Urgency%20Report.pdf>
- Loren-Méndez, M., & Alonso-Jiménez, R. F. (2025). What is modern heritage? A methodology to bridge the research gap in this emerging category of the built environment. *Heritage*, 8(8), 302. <https://doi.org/10.3390/heritage8080302>
- López-Mesa, B., Monzón-Chavarrias, M., & Espinosa-Fernández, A. (2020). Energy retrofit of social housing with cultural value in Spain: Analysis of strategies conserving the original image vs. coordinating its modification. *Sustainability*, 12(14), 5579. <https://doi.org/10.3390/su12145579>
- Lucchi, E., & Delera, A. C. (2020). Enhancing the historic public social housing through a user-centered design-driven approach. *Buildings*, 10(9), Article 159. <https://doi.org/10.3390/buildings10090159>
- Maloutas, T., & Siatitsa, D. (2025). The housing problem in the European Union and Greece: Key dimensions and policy responses. ELIAMEP. <https://www.eliamep.gr/wp-content/uploads/2025/09/Policy-briefs-special-edition-Leventis-8-EN-.pdf>
- Milovanović, A., Dragutinovic, A., Nikezić, A., Pottgiesser, U., Stojanovski, M., Ivanovska Deskova, A., Ivanovski, J., & Damjanovska, T. (2022). Rehabilitation of mass housing as a contribution to social equality: Insights from the East-West European academic dialogue. *Sustainability*, 14(13), 8106. <https://doi.org/10.3390/su14138106>
- Ministry of Housing, Communities and Local Government. (2019, July 9). West Ken Gibbs Green Community Homes Ltd: Right to Transfer determination [Determination letter]. https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/816103/West_Ken_Gibbs_Green_determination_letter_Redacted.pdf
- Myofa, N. (2023). Social housing policy in the metropolitan area of Athens during the period 1922–2012. *Urban History*, 50(2), 319–338. <https://doi.org/10.1017/S0963926821000791>

Organisation for Economic Co-operation and Development. (2020). Social housing: A key part of past and future housing policy. OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/5b54f96b-en>

Organisation for Economic Co-operation and Development. (2024). OECD Affordable Housing Database—Indicator PH4.2: Social rental housing stock. https://webfs.oecd.org/els-com/Affordable_Housing_Database/PH4-2-Social-rental-housing-stock.pdf

Önsel Atala, Z. (2022). Rehabilitation of 1920s housing settlements: Examples from Cologne and Frankfurt. In I. Vayas & F. M. Mazzolani (Eds.), Protection of historical constructions: Proceedings of PROHITECH 2021 (Lecture Notes in Civil Engineering, Vol. 209, pp. 1216–1227). Springer. https://doi.org/10.1007/978-3-030-90788-4_94

Passivhaus Austria. (2026, April 29). Internationale Passivhaustagung 2026. <https://passivhaus-austria.org/de/news/2026/04/29/internationale-passivhaustagung-2026/>

Passivistas. (χ.χ.-α). Η ιδέα. Ανακτήθηκε στις 14 Ιουλίου 2026, από <https://tavros.passivistas.com/idea/>

Passivistas. (χ.χ.-β). Passivistas: The Tavros Project. Ανακτήθηκε στις 14 Ιουλίου 2026, από <https://tavros.passivistas.com/>

RINNO. (χ.χ.). Moschato-Tavros, Greece: Deep energy renovation of a residential building according to the Passive House Premium standard. Ανακτήθηκε στις 14 Ιουλίου 2026, από <https://rinno-h2020.eu/moschato-tavros-greece/>

Savills. (2020, October). Sutton Dwellings, Chelsea, SW3 3QR: Planning statement. Clarion Housing Association Limited. <https://www.savethesuttonestate.co.uk/uploads/3/9/3/4/39343149/other-2453378.pdf>

Seilles, M. (2025, April 9). In 2022, half of social housing tenants were aged over 53. Insee Première, 2047. <https://www.insee.fr/en/statistiques/8558566>

Sendra, P. (2018). Assemblages for community-led social housing regeneration: Activism, Big Society and localism. City, 22(5–6), 738–762. <https://doi.org/10.1080/13604813.2018.1549841>

Sendra, P., & Fitzpatrick, D. (2020). Community-led regeneration: A toolkit for residents and planners. UCL Press. <https://doi.org/10.14324/111.9781787356061>

Tattara, M. (2022). Sociale huisvesting Nekkersput. Vlaams Architectuurinstituut. <https://www.vai.be/gebouwen/groepswoningen/nekkersput>

Thelcon. (χ.χ.). ΓΑΔΑ. <https://www.thelcon.gr/portfolio/gada/>

Thomson, H., Bouzarovski, S., & Snell, C. (2017). Rethinking the measurement of energy poverty in Europe: A critical analysis of indicators and data. *Indoor and Built Environment*, 26(7), 879–901. <https://doi.org/10.1177/1420326X17699260>

Thuispunt Gent. (χ.χ.). Hoeveel huur betaal ik in een woning van Thuispunt Gent? Ανακτήθηκε στις 14 Ιουλίου 2026, από <https://thuispuntgent.be/ik-huur/mijn-betalingen/hoeveel-huur-betaal-ik-een-woning-van-thuispunt-gent>

Tostões, A. (2018). Modern built heritage conservation policies: How to keep authenticity and emotion in the age of digital culture. *Built Heritage*, 2, 17–34. <https://doi.org/10.1186/BF03545691>

Turecki, A., Tur, M., Czarnecki, B., Januszkiewicz, K., & Fiuk, P. (2022). Renovation of modernist housing developments in the pursuit of modernity for well-being and clean energy. *Energies*, 15(10), 3737. <https://doi.org/10.3390/en15103737>

United Nations General Assembly. (2015). Transforming our world: The 2030 Agenda for Sustainable Development (A/RES/70/1). United Nations. <https://sdgs.un.org/2030agenda>

Visitatieraad Sociale Huisvestingsmaatschappijen. (2021). Visitatierapport De Gentse Haard (4140): Gent. <https://www.thuispuntgent.be/sites/default/files/12062021-Visitatierapport%20De%20Gentse%20Haard.pdf>

West Ken Gibbs Green Community Homes. (χ.χ.). About. <https://westkengibbsgreen.wordpress.com/about/>

While, A., & Pendlebury, J. (2025). Heritage protection as progressive urbanism? Modernist social housing in England. *Antipode*, 57(2), 734–757. <https://doi.org/10.1111/anti.13127>

Winterhager, U. (2021). Naumannsiedlung, Köln-Riehl. *Deutsche BauZeitschrift*, 11/2021. https://www.dbz.de/artikel/dbz_Naumannsiedlung_Koeln-Riehl-3699935.html

World Health Organization. (2007). Global age-friendly cities: A guide.
https://iris.who.int/bitstream/handle/10665/43755/9789241547307_eng.pdf

Αιτιολογική έκθεση Εγκεκριμένης Πολεοδομικής Μελέτης με Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019, Υδομ Δήμου Αθηναίων.

Γενικό Αντικαρκινικό–Ογκολογικό Νοσοκομείο Αθηνών «Ο Άγιος Σάββας». (χ.χ.). Ιστορική αναδρομή. <https://agsavvas-hosp.gr/history/>

Γενικό Νοσοκομείο Αθηνών «Η Ελπίς». (χ.χ.). Ιστορία. <https://www.elpis.gr/nosokomeio/istoria>

Γκιωτσαλίτης, Κ. (2013). Οι προσφυγικές πολυκατοικίες του '30 [Διάλεξη, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών]. Ιδρυματικό Αποθετήριο ΕΜΠ. <https://doi.org/10.26240/heal.ntua.184>

Γράβαρη-Μπάρμπα, Μ., & Κωτσάκη, Α. (Επιμ.). (2025). Τα προσφυγικά: Η σιωπηλή αρχιτεκτονική κληρονομιά στην Ελλάδα. Ευρασία.

Δήμος Αθηναίων. (2026, 24 Ιουνίου). *Δήμος Αθηναίων: Καλούμε σε διακοπή υλοποίησης της σύμβασης της Περιφέρειας και σε αναστολή της απεργίας πείνας της κοινότητας των Προσφυγικών* [Δελτίο Τύπου]. <https://www.cityofathens.gr/deltio-typoy/dimos-athinaion-kaloume-se-diakopi-ylopoiisis-tis-symvasis-tis-perifereias-kai-se-anastoli-tis-apergiass-peinas-tis-koinotitas-ton-prosfygikon/>

Εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη για τα Προσφυγικά της Λεωφόρου Αλεξάνδρας (Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019). (2019). Υδομ Δήμου Αθηναίων

Εθνική Μετεωρολογική Υπηρεσία. (χ.χ.). Κλιματικά δεδομένα ανά πόλη. Ανακτήθηκε στις 18 Ιουλίου 2026, από http://oldportal.emy.gr/emv/el/climatology/climatology_city

Εθνική Μετεωρολογική Υπηρεσία. (2025). Ετήσια έκθεση για το κλίμα της Ελλάδας 2025. <https://api.emy.gr/api/cms/assets/9881839d-f525-42df-aa2b-078e8512d397>

Ελληνική Δημοκρατία. (2012). Νόμος 4067/2012: Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (ΦΕΚ Α' 79/09.04.2012).
<https://ia37rg02wpsa01.blob.core.windows.net/fek/01/2012/20120100079.pdf>

Ελληνική Δημοκρατία. (2018). Νόμος 4539/2018: Σύσταση φορέα αναπλάσεων της πόλης των Αθηνών και άλλες διατάξεις (ΦΕΚ Α' 89/18.05.2018).

<https://www.e-nomothesia.gr/kat-periballon/nomos-4539-2018-phek-89a-18-5-2018.html>

Ελληνική Δημοκρατία. (2021). Νόμος 4858/2021: Κύρωση Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς (ΦΕΚ Α' 220/19.11.2021). <https://diadikasies.gov.gr/storage/media/encodings/%CE%9D.4858.pdf>

Ελληνική Εταιρεία Τοπικής Ανάπτυξης και Αυτοδιοίκησης. (2011). Οδηγός για την ανάδειξη και αξιοποίηση κτηρίων ιδιοκτησίας Δημοσίου με ιστορική και αρχιτεκτονική αξία.

https://www.eetaa.gr/eetaa/kdvm_eetaa/enimeroseis/22-09-11/22092011_odhgos_2011.pdf

Ελληνικό Ινστιτούτο Παθητικού Κτιρίου. (2023, 2 Μαΐου). Στον Ταύρο, ένα παθητικό κτίριο θα αλλάξει τη ζωή 8 οικογενειών! <https://eipak.org/ston-tavro-ena-pathitiko-ktirio-tha-allaksei-ti-zoi-8-oikogeneion>

Ελληνικό Ινστιτούτο Παθητικού Κτιρίου. (2026, 4 Μαΐου). Δυναμική ελληνική παρουσία στο Διεθνές Συνέδριο Παθητικών Κτιρίων με έργα-ορόσημα. <https://eipak.org/δυναμική-ελληνική-παρουσία-στο-διεθν>

Καρύδης, Δ. Ν. (2008). Τα επτά βιβλία της πολεοδομίας. Παπασωτηρίου.

Κοινότητα Κατελιμμένων Προσφυγικών. (χ.χ.-α). #SaveProsfigika: Υποστηρίξτε την ανακαίνιση και την υπεράσπιση της Κοινότητας Κατελιμμένων Προσφυγικών στην Αθήνα. Firefund. <https://www.firefund.net/saveprosfigika>

Κοινότητα Κατελιμμένων Προσφυγικών. (χ.χ.-β). Φωτογραφίες. Ανακτήθηκε στις 20 Ιουλίου 2026, από <http://sykaposquat.noblogs.org/archive/%CF%86%CF%89%CF%84%CE%BF%CE%B3%CF%81%CE%B1%CF%86%CE%AF%CE%B5%CF%82/>

Κοινότητα Κατελιμμένων Προσφυγικών. (χ.χ.-γ). Δομές. Ανακτήθηκε στις 25 Ιουλίου 2026, από <https://sykaposquat.noblogs.org/structures/>

Κοινότητα Κατελιμμένων Προσφυγικών. (χ.χ.-δ). Απεργία πείνας. Ανακτήθηκε στις 25 Ιου <https://sykaposquat.noblogs.org/%ce%b1%cf%80%ce%b5%cf%81%ce%b3%ce%b9%ce%b1-%cf%80%ce%b5%ce%b9%ce%bd%ce%b1%cf%82/>

Κοινότητα Κατελιμμένων Προσφυγικών. (χ.χ.-ε). *Save Prosfygika*. Ανακτήθηκε στις 25 Ιου <https://sykaprosquat.noblogs.org/save-prosfygika/>

Μηχανή του Χρόνου. (χ.χ.-α). Η σύγκρουση των φιλάθλων του Παναθηναϊκού με τους Μικρασιάτες πρόσφυγες στη λεωφόρο Αλεξάνδρας: Ο αθηναϊκός σύλλογος έδωσε τον πρώτο του αγώνα στη σημερινή ΑΣΟΕΕ. <https://www.mixanitouxronou.gr/h-sigkrousi-ton-filathlon-tou-panathinaikou-tous-mikrasiates-prosfyges/>

Μπίρης, Κ. Η. (2005). Αι Αθήναι από του 19ου εις τον 20όν αιώνα (5η έκδοση). Μέλισσα.

Μυωφά, Ν. (2020, Απρίλιος). Η κοινωνική κατοικία στον Ταύρο. Στο Θ. Μαλούτας & Σ. Ν. Σπυρέλλης (Επιμ.), Κοινωνικός Άτλας της Αθήνας. <https://doi.org/10.17902/20971.97>

Παπακώστας, Ι. (2023). Το συγκρουσιακό τοπίο στα «ορφανά» της Λεωφόρου Αλεξάνδρας [Διδακτορική διατριβή, Πάντειο Πανεπιστήμιο Κοινωνικών και Πολιτικών Επιστημών]. Εθνικό Αρχείο Διδακτορικών Διατριβών. <https://doi.org/10.12681/eadd/53358>

Πολλάτου, Α. (2017). Αρχιτεκτονική και συλλογική μνήμη: Το συγκρότημα προσφυγικών κατοικιών της Λεωφόρου Αλεξάνδρας [Α δημοσίευτη φοιτητική εργασία].

ΣΑΔΑΣ–ΠΕΑ, Τμήμα Αττικής. (2026, 4 Μαρτίου). Όχι στην εκκένωση των Προσφυγικών Λ. Αλεξάνδρας με το πρόσχημα της «κοινωνικής κατοικίας» [Απόφαση 4978/04.03.2026]. https://sadasattikis.com/2026/03/04/refugee_housing_alexandras/

Σκιαδάς, Ε. Γ. (2019, 2 Φεβρουαρίου). Οι προσφυγικές πολυκατοικίες της λεωφόρου Αλεξάνδρας. Τα Αθηναϊκά. <https://www.taathinaika.gr/oi-prosfygikes-polykatoikies-tis-leoforou-aleksandras/>

Σκουλούδης, Σ. (2025, 23 Νοεμβρίου). Tavros Project: Αυτή είναι η πολυκατοικία όπου οι κάτοικοι δεν πληρώνουν λογαριασμούς. Newsbomb. <https://www.newsbomb.gr/oikonomia/story/1695845/tavros-project-afti-einai-i-polykatoikia-opou-oi-katoikoi-den-plironoun-logariasmoys>

Σταυρίδης, Σ., Κουτρολίκου, Π., Βαταβάλη, Φ., Κοπανάρη, Μ., Μαραθού, Χ., & Γκιζελή, Β. (2011). Μετασχηματισμοί της σχέσης δημόσιου–ιδιωτικού χώρου στα συγκροτήματα κοινωνικής κατοικίας των ελληνικών αστικών κέντρων [Ερευνητική έκθεση]. Εθνικό

Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών.

<https://www.academia.edu/8991254/>

Τεύχος τεχνικής έκθεσης και υπολογιστικής τεκμηρίωσης της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης για τα Προσφυγικά της Λεωφόρου Αλεξάνδρας (Α/Α Πράξης 36956/20-05-2019). (2019). Υδομ Δήμου Αθηναίων

Τζιρτζιλάκη, Ε., & Σινοπούλου, Ρ. (Επιμ.). (2018). Νομαδική αρχιτεκτονική: Περπατώντας σε ευάλωτα τοπία / Nomadic architecture: Walking through fragile landscapes. Futura.

Τούση, Ε. Δ. (2014). Ο αστικός χώρος ως πεδίο μετασχηματισμών υπό το πρίσμα του προσφυγικού ζητήματος: Η περίπτωση της ευρύτερης περιοχής Αθήνας–Πειραιά [Διδακτορική διατριβή, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο]. <https://www.didaktorika.gr/eadd/handle/10442/42796>

Τουρνικιώτης, Π. (2002). Ιστοριογραφία της μοντέρνας αρχιτεκτονικής. Εκδόσεις Αλεξάνδρεια.

Τσιαμπάος, Κ. (2019, 6 Φεβρουαρίου). Οι τρεις μάχες της Μοντέρνας Αρχιτεκτονικής. Archetype. <https://www.archetype.gr/blog/arthro/i-tris-maches-tis-monternas-architektonikis>

Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας. (2026). Εθνική Στρατηγική για τη Στεγαστική Πολιτική 2026–2035: Κείμενο διαβούλευσης. <https://www.opengov.gr/koinsynoik/?p=9718>

Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. (2021a). Έγκριση της έκθεσης μακροπρόθεσμης στρατηγικής ανακαίνισης του δημόσιου και ιδιωτικού κτιριακού αποθέματος και μετατροπής του σε κτιριακό δυναμικό απαλλαγμένο από ανθρακούχες εκπομπές και υψηλής ενεργειακής απόδοσης έως το έτος 2050 (ΦΕΚ Β' 974/12.03.2021, σ. 11325–11408). <https://ypen.gov.gr/energeia/energeiaki-exoikonomisi/ktiria/ltrs/>

Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. (2021b). Τεχνικές προδιαγραφές μελέτης προσβασιμότητας (Υ.Α. οικ. ΥΠΕΝ/ΔΜΕΑΑΠ/99709/796/2021, ΦΕΚ Β' 5045/01.11.2021). Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. https://www.elinyae.gr/sites/default/files/2021-11/5045b_2021.pdf

Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. (2023). Εθνικό Σχέδιο για την Ενέργεια και το Κλίμα: Προσχέδιο αναθεωρημένης έκδοσης—Οκτώβριος 2023.
<https://commission.europa.eu/system/files/2023-11/GREECE%20-%20DRAFT%20UPDATED%20NECP%202021-2030%20EL.pdf>

Φιλιππίδης, Δ. (1984). Νεοελληνική αρχιτεκτονική: Αρχιτεκτονική θεωρία και πράξη (1830–1980) σαν αντανάκλαση των ιδεολογικών επιλογών της νεοελληνικής κουλτούρας. Μέλισσα.

Υπεύθυνη Δήλωση Συγγραφέα:

Δηλώνω ρητά ότι, σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν.1599/1986, η παρούσα εργασία αποτελεί αποκλειστικά προϊόν προσωπικής μου εργασίας, δεν προσβάλλει κάθε μορφής δικαιώματα διανοητικής ιδιοκτησίας, προσωπικότητας και προσωπικών δεδομένων τρίτων, δεν περιέχει έργα/εισφορές τρίτων για τα οποία απαιτείται άδεια των δημιουργών/δικαιούχων και δεν είναι προϊόν μερικής ή ολικής αντιγραφής, οι πηγές δε που χρησιμοποιήθηκαν περιορίζονται στις βιβλιογραφικές αναφορές και μόνον και πληρούν τους κανόνες της επιστημονικής παράθεσης.