

# Το πολυόροφο κτίριο στην Αθήνα του Μεσοπολέμου



Μπούκη Μπαμπάλου-Νουκάκη, Θεανώ Φωτίου\*

## Μια ερευνητική προσέγγιση στο μάθημα της Κτιριολογίας

Από το 1986 και μέχρι σήμερα επιχειρήσαμε, με αφορμή τα κατ'επιλογήν υποχρεωτικά μαθήματα της Κτιριολογίας του 5ου και 6ου εξαμήνου, να εισάγουμε τους φοιτητές σε ζητήματα διερεύνησης του αστικού χώρου. Εκπαιδευτική πρόθεση του μαθήματος είναι να γίνει κατανοητή η μεθοδολογία μίας ερευνητικής διαδικασίας και να διανυθεί η αντίστροφη διαδρομή του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού.

Προτείνουμε ως θέμα της ενότητας τη θεωρητική προσέγγιση στην εξέλιξη της αστικής πολυκατοικίας και εργαστήκαμε καταγράφοντας, αποτυπώνοντας και μελετώντας τα πολυόροφα κτίρια της πρώτης δεκαετίας 1920-1930 στην Αθήνα.

Το μάθημα είχε μεγάλη συμμετοχή και ενθουσιασμό. Το υλικό που συγκεντρώθηκε είναι πρωτότυπο και σημαντικό, ενώ τα συμπεράσματα συμβάλλουν στον επιστημονικό διάλογο που διεξάγεται σήμερα γι' αυτή την περίοδο. Σ' αυτή τη σύντομη παρουσίαση θα αναφερθούμε σε ορισμένα σημεία αυτής της εκπαιδευτικής-ερευνητικής προσπάθειας.

## Η πολυκατοικία της δεκαετίας του '20 αφητηρία και αρχέτυπο της αστικής πολυκατοικίας.

Το πολυόροφο κτίριο κατοικίας εμφανίζεται στην Αθήνα το 1917 (μέγαρο Γιάνναρου - πλατεία Συντάγματος), και μέχρι το 1929 που ψηφίζεται ο πρώτος οικοδομικός κανονισμός (Γ.Ο.Κ.) και ο νόμος 3741 περί της οριζόντιας ιδιοκτησίας και ορόφων, διαμορφώνεται ένας πολυόροφος τύπος κτιρίου κατοικίας που απευθύνεται στην μεγαλοαστική τάξη.

Στα αρχεία του Πολεοδομικού Γραφείου Αθηνών (αποδελτιώνοντας 140 βιβλία στελεχών αδειών) εντοπίσαμε 105 οικοδομικές άδειες κτιρίων 4 και άνω ορόφων. Εντοπίσαμε 71 που σώζονται μέχρι σήμερα (δια-

γράμματα 1,2,3)\*. Πρόκειται για κτίρια σημαντικά με ιδιαίτερη αρχιτεκτονική αξία, που αναπαλαιωμένα ή εγκαταλελειμμένα, αποτελούν σημεία μνήμης και αναφοράς της πόλης.

Τα κτίρια αυτά έχουν τυπολογικές συμπτώσεις που αφορούν στην θέση του κτιρίου μέσα στο οικόπεδο, στις κατακόρυφες και οριζόντιες κινήσεις, στη σύνθεση των διαμερισμάτων (ως προς το μέρος και το όλο) και στη μορφολογική έκφραση του κτιρίου.

Οι τυπολογικές αυτές συμπτώσεις συσχετίζονται με ορισμένους από τους πιο σημαντικούς μηχανισμούς που επηρεάζουν την παραγωγή των πολυκατοικιών και εξηγούν τις ιδιαιτερότητές τους, όπως: το νομοθετικό πλαίσιο, την έγγαιο ιδιοκτησία, τον τρόπο και τη διαδικασία παραγωγής και κατασκευής, το ρόλο των ειδικών, την εμπορευματοποίηση της κατοικίας, την τεχνική και το κόστος της κατασκευής.

## Το θεσμικό πλαίσιο: πολιτικές προθέσεις και τυπολογικές συνέπειες

Μέχρι το 1929 δεν υπάρχει Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (Γ.Ο.Κ.). Το νομοθετικό πλαίσιο καθορίζεται από τα Βασιλικά Διατάγματα του Όθωνα (1835, 1836, 1839, 1842), ενώ με το Β.Δ. του 1919 δόθηκε για πρώτη φορά στα κτίρια της Αθήνας ύψος 12/10 του πλάτους του δρόμου με μέγιστο τα 22μ. και ένα ρετιρέ.

Η αύξηση των υψών δεν ακολουθείται από άλλες πράξεις που θα καθόριζαν τις σχέσεις των κτιρίων μεταξύ τους ως προς τον φωτισμό και αερισμό, με επακόλουθο να ισχύουν για τα πολυόροφα κτίρια όσα ίσχυαν για τα διώροφα.

Το γεγονός ότι δεν υπάρχουν περιορισμοί στην δόμηση και την κάλυψη οδηγεί στην υπερεκμετάλλευση της γης και την υποβάθμιση του υπαίθριου χώρου. Προτεραιότητα όμως της εποχής είναι η πρωμοδότηση του υψηλού κτιρίου κατοικίας έναντι οιουδήποτε τιμήματος (το απαιτούν οξύτατα στεγαστικά προβλήματα,

(\*) Η Μπ. Μπαμπάλου-Νουκάκη και η Θεανώ Φωτίου είναι επίκουροι καθηγήτριες στο Τμήμα Αρχιτεκτόνων ΕΜΠ.





Πολυκατοικία στην Πατησίων. Αρχ. Β. Τσαγρής.

ο εκσυγχρονισμός και η πύκνωση του δικτύου της πόλης, οι επενδύσεις).

## Η κατακερματισμένη αστική γη

Το γεγονός ότι τα πολυόροφα κτίρια κατοικίας χτίζονται στο συνεχές οικοδομικό σύστημα και σε μικρά οικοπέδα έχει άμεσες τυπολογικές συνέπειες στο σχεδιασμό τους. Η οργάνωση της κατακόρυφης και οριζόντιας κίνησης καθορίζεται από τα επιμήκη στενομέτωπα οικοπέδα, όπως και η ύπαρξη της ενδιάμεσης σκοτεινής ζώνης των διαμερισμάτων. Το μέγεθος και η μορφή των οικοπέδων είναι υπόλογα για την ιδιαιτερότητα της Ελληνικής πολυκατοικίας και για τους μετασχηματισμούς που υφίστανται τα αρχιτεκτονικά Ευρωπαϊκά πρότυπα κατοικίας κατά την μεταφορά τους στις ελληνικές συνθήκες.

## Η ιδιοκτησία και ο τρόπος παραγωγής

Οι πολυκατοικίες αυτής της πρώτης περιόδου ανήκουν ολόκληρες σε ένα ιδιοκτήτη (Αθηναίο μεγαλοαστό ή ομογενή), που χτίζει το κτίριο κυρίως για να στεγάσει την διευρυμένη οικογένειά του, και λιγότερο για να την πουλήσει ή να την ενοικιάσει. Δεν υπάρχουν λοιπόν εδώ οι αυστηρές εμπορευματικές νομοτελείες που θα κυριαρχήσουν ιδιαίτερα μετά τον Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο. Αντίθετα κυριαρχούν τα μεγάλα διαμερίσματα (πάνω από 120 m<sup>2</sup>) με διευρυμένους χώρους υποδοχής και πολλούς βοηθητικούς χώρους εξυπηρέτησων, και όλα αυτά επεξεργασμένα και τελειωμένα με ιδιαίτερη επιμέλεια και ακριβά υλικά.

## Ο ρόλος των ειδικών

Είναι η περίοδος που μηχανικοί και αρχιτέκτονες σχεδιάζουν και υλοποιούν κτίρια επηρεασμένα από τις Ευρωπαϊκές τους σπουδές (η Σχολή Αρχιτεκτόνων της Αθήνας ιδρύθηκε το 1917). Δεν φαίνεται όμως να αντισταθμίζονται τις επιπτώσεις του μικρού οικοπέδου και του οικοδομικού συστήματος μέσα στο οποίο χτίζονται (συνεχές).

Έχουν μπροστά τους την εικόνα μιας χαμηλής Αθήνας, όπου τα πολυόροφα κτίρια δεσπόζουν και αναπνέουν ανεξάρτητα από τους κατακερματισμένους τους ιδιωτικούς ακάλυπτους και τις μικρές αποστάσεις από τις μεσοτοιχίες. Ανεξάρτητα από την προέλευση των σπουδών τους, η έμφαση δίνεται στη μορφολογική επεξεργασία των κτιρίων και κυρίως στην πρόσοψη ή προσόψεις του δρόμου.

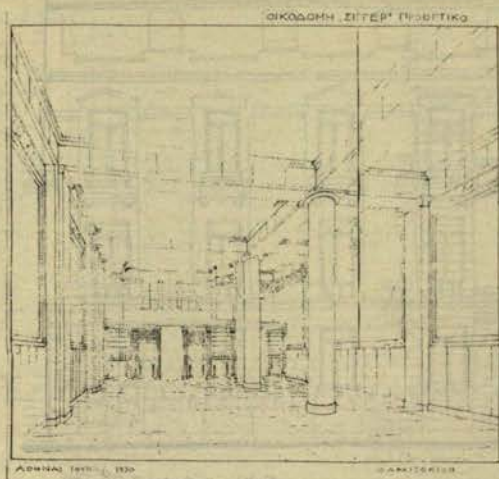
## Τυπολογικές παρατηρήσεις

### Το κτίριο

Παρατηρείται αισθητή μείωση του **άχτιστου χώρου** του οικοπέδου που είναι κατακερματισμένος σε επαφή με τις μεσοτοιχίες του οικοπέδου ή εντός του σώματος του κτιρίου με ελάχιστο εμβαδό τα 10 m<sup>2</sup>. Μεταφέρεται εδώ η πραγματικότητα των χαμηλών σπιτιών, η οποία όμως αλλοιώνεται λόγω του ύψους. Με τον χώρο αυτό έρχονται σ' επαφή τα κύρια και βοηθητικά κλιμακοστάσια, οι χώροι εξυπηρέτησης (κουζίνες, δωμάτια υπηρεσίας, WC και λουτρά, καθώς και δωμάτια κυρίας χρήσεως).

Τα **κλιμακοστάσια** είναι δύο τύπων: κύρια για τους ιδιοκτήτες-ενοικιαστές και βοηθητικά για το υπηρετικό προσωπικό.





4. Κτίριο Εταιρίας Σίγγερ. Προοπτικό. Αρχ. Α. Μεταξάς.



5. Κτίριο εταιρείας Σίγγερ. Σταδίου, Ομόνοια. Αρχιτέκτων Α. Μεταξάς.

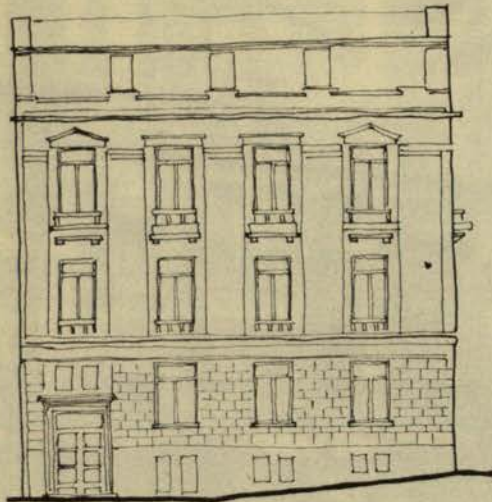


6. Εξαώροφος οικοδομή Βασ. Σοφίας και Γενναδίου (Χίλων). Αρχ. Κ. Κιτοίκης.

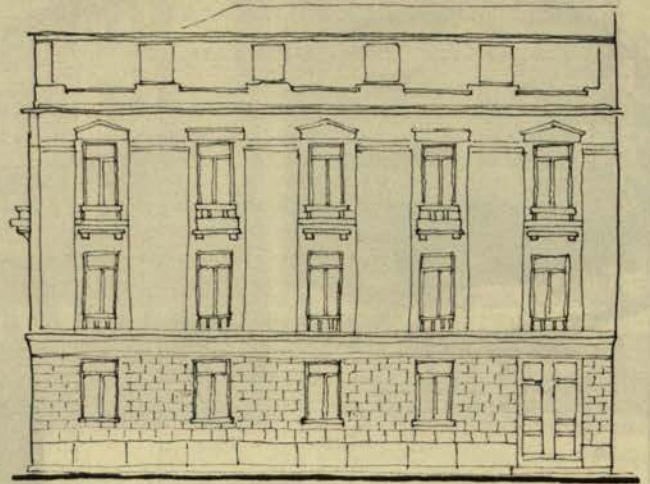


7. Πενταώροφος Πολυκατοικία Αλωπετικής και Πλουτάρχου. Αρχ. Β. Κουρεμένος.



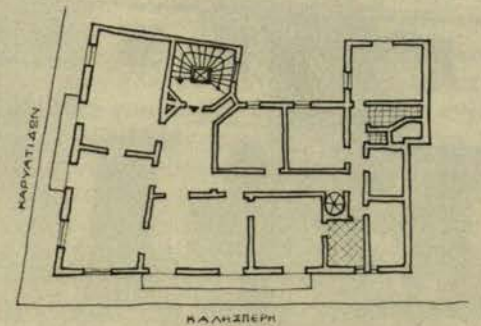
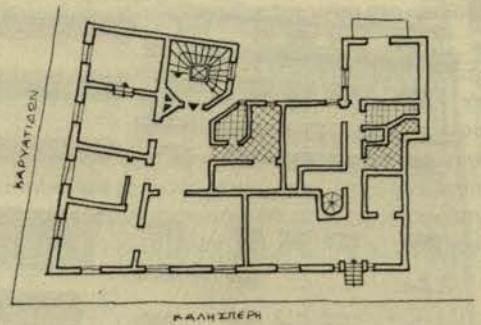
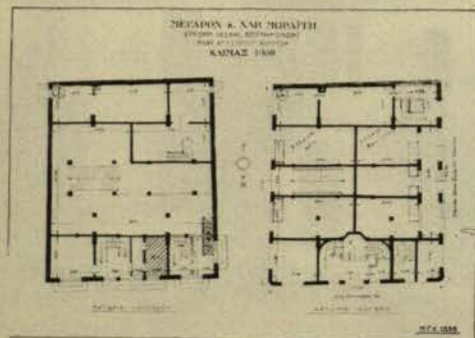
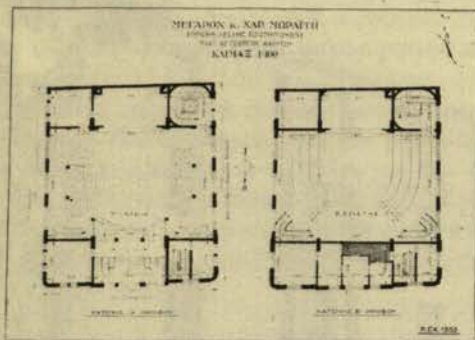


Οψη Καρυατίδων



Οψη Καλησπερη

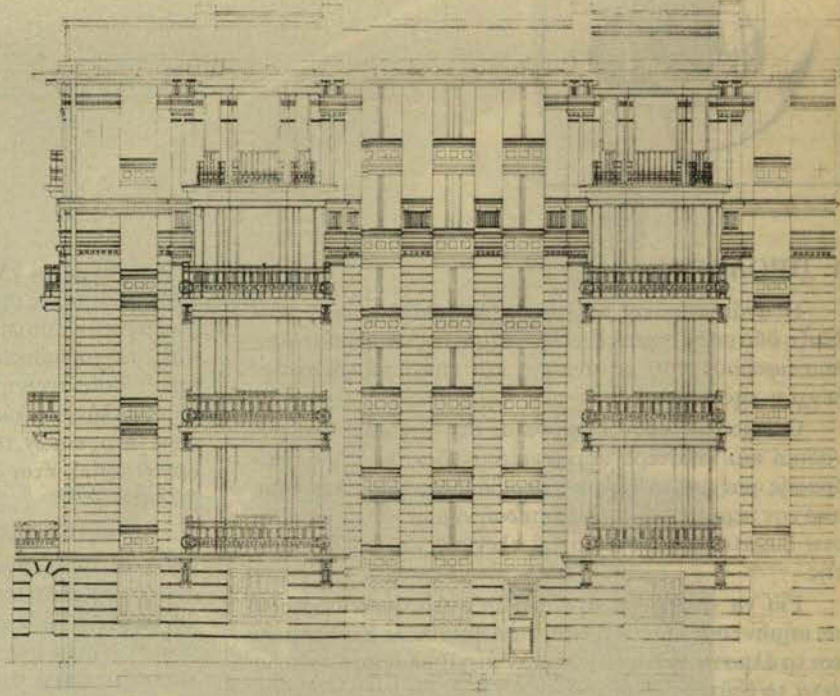
8. Τετραρόφος Οικοδομή Καλησπερή & Καρυατίδων. Αρχ. Β. Κουρεμένος. Όψεις - Προσχέδια.



9. Μέγαρον Χαρ. Μωραϊτή Πλατεία. Καρύτση. Αρχ. Ι. Κιτοίκης.

10. Τετραρόφρη Οικοδομή Καλησπερή και Καρυατίδων. Αρχ. Β. Κουρεμένος. Κατόψεις.





11. Οικία Ρέντη, Βασ. Σοφίας και Μέρλιν. Αρχ. Β. Τσαγρής. Όψεις.

Το κτίριο οργανώνεται με **ένα τυπικό όροφο** που επαναλαμβάνεται και διαφοροποιείται στο ρετιρέ. Οι **εξώστες** χρησιμοποιούνται κυρίως για την οργάνωση της όψης και την μορφολογήσή της, και όχι ως υπαίθριος χώρος καθιστικού.

## Τα διαμερίσματα

Τα διαμερίσματα - μεγάλα στην πλειοψηφία τους δεν έχουν ακόμα τη σαφή διαίρεση σε περιοχές - ζώνες που εμφανίζονται στη μεσοπολεμική ή μεταπολεμική πολυκατοικία.

Ένα ευρύχωρο μεγάλο χωλ (φωτισμένο άμεσα ή έμμεσα) οργανώνει αδιάκριτα χώρους καθιστικούς και υπνοδωμάτια, κυρίως στα πρώιμα κτίρια. Τα δωμάτια παρατίθενται στις όψεις του οικοπέδου και επικοινωνούν μεταξύ τους. Η διαίρεση σε ζώνες καθιστικά - βοηθητικά - υπνοδωμάτια εμφανίζεται μόνο εκεί που έχουμε περισσότερα του ενός διαμερίσματα στον όροφο.

## Όψεις

Οι όψεις χαρακτηρίζονται από την έντονη κατακορυφότητά τους, φαινόμενο διεθνές στα πρωτοεμφανιζόμενα πολυόροφα κτίρια.

Οργανώνονται σύμφωνα με τους κανόνες της τριμελούς διαίρεσης βάση, κορμός, στέψη και είναι συμμετρικές ως προς άξονα διερχόμενο απ' το μέσον της όψης, όπου και η είσοδος στο κτίριο.

Είναι επεξεργασμένες σε ένα επίπεδο με ελαφριές εξοχές ή εσοχές, ή φέρουν κλειστούς εξώστες καμπύλους και πολυγωνικούς. Πολλές φορές έχουν βεράντες σε εσοχή με κιονοστοιχίες που είτε αποτελούν την στέψη των κτιρίων, είτε οργανώνουν σε περισσότερους ορόφους την κατακόρυφη διάσταση της όψης. Συνθέτουν με εκλεκτικιστικό τρόπο πολύμορφα στοιχεία και αποτελούν σήμερα τα πιο ζωντανά και ενδιαφέροντα σημάδια του παρελθόντος της Αθήνας.

## Αντί επιλόγου

Όσα επιγραμματικά ανφέραμε εδώ, υπάρχουν αναλυτικά επεξεργασμένα και τεκμηριωμένα στο υλικό των μαθημάτων της Κτιριολογίας. Είναι ένα υλικό που δημιουργήθηκε με τη συμβολή των φοιτητών και θάναί από εκπαιδευτική και ερευνητική άποψη ιδιαίτερα πολύτιμη η δημοσιοποίησή του στα πλαίσια δημιουργίας ενός αρχείου στο Τμήμα Αρχιτεκτόνων. Ελπίζουμε οι νέες διαδικασίες του Ιδρύματος για την οικονομική ενίσχυση ανάλογων ερευνητικών προσπαθειών να βοηθήσουν σ' αυτήν την κατεύθυνση.