

## Γεωγραφίες

Αρ. 6 (2003)

Γεωγραφίες, Τεύχος 6, 2003



ΤΟ ΒΗΜΑ ΤΩΝ ΦΟΙΤΗΤΩΝ

-

## Τ Ο Β Η Μ Α Τ Ω Ν Φ Ο Ι Τ Η Τ Ω Ν

ΝΕΕΣ ΓΥΝΑΙΚΕΣ ΣΤΟΝ ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ ΧΩΡΟ  
ΤΩΝ ΤΡΙΚΑΛΩΝ. ΧΡΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΛΕΙΣΜΟΙ\*

Ευγενία Μπουρνάζου\*\*

Το πεδίο έρευνάς μου εστιάζεται στην πόλη των Τρικάλων, όπου μέσω της καταγραφής της γυναικείας κοινωνικής ζωής στο χώρο διερευνάται: η πρόσβαση των γυναικών στους κεντρικούς δημόσιους χώρους, η υποκειμενική αντίληψη που έχουν οι γυναίκες για τη θέση τους, και επομένως η διαμόρφωση μιας συνειδητής του κοινωνικού τους φύλου, και οι κοινωνικοπολιτιστικές συνιστώσες που ωθούν τις γυναίκες να οικειοποιούνται / απωθούνται από τους δημόσιους χώρους.

Η εργασία αυτή βασίζεται σε συνεντεύξεις, σε επιτόπου συστηματική παρατήρηση, σε κάλυψη σχετικής βιβλιογραφίας και συσχέτισής της με το πεδίο έρευνας, καθώς και στη συλλογή υλικού, όπως φωτογραφιών, αεροφωτογραφιών και διαφόρων ποσοτικών δεδομένων από υπηρεσίες του Δήμου Τρικαίων. Προσδιορίζεται η χωρική ενότητα του πεδίου έρευνας και γίνεται ανάγνωση του συγκεκριμένου δημόσιου χώρου μέσω

της οπτικής του φύλου, ενώ η συσχέτιση του πεδίου έρευνας και ερωτώμενων γυναικών πραγματοποιείται μέσω της κατάθεσης των προσωπικών τους βιωμάτων.

Βασικό κομμάτι της εργασίας αποτέλεσαν οι συνεντεύξεις των δώδεκα γυναικών και ενός άντρα. Τη βάση των συνεντεύξεων συνιστά ένα πλάνο συνέντευξης το οποίο περιέχει ερωτήματα που αφορούν απόψεις και βιώματα σε σχέση με το δημόσιο χώρο. Το κύριο τμήμα των ερωτώμενων γυναικών αποτελεί τμήμα της νέας γενιάς, η οποία επαναπροσδιορίζει την παραδοσιακή θέση της γυναίκας στη δημόσια σφαίρα και έχει διαμορφώσει μια κουλτούρα κοινωνικής ζωής η οποία έρχεται αρκετές φορές σε σύγκρουση με αυτήν που επικρατεί και βιώνεται στην πόλη.

Ο δημόσιος χώρος  
στην πόλη των Τρικάλων

Οι τρεις πλατείες (Ηρώων Πολυτεχνείου, Ρήγα Φεραίου και Κιτριλάκη), οι οποίες είναι χωροθετημένες στη διασταύρωση των δύο βασικών

αξόνων της πόλης εκατέρωθεν του Ληθαίου ποταμού, το ποτάμι και ο κεντρικός πεζόδρομος της πόλης αποτελούν την καρδιά του δημόσιου χώρου των Τρικάλων και συνθέτουν το πεδίο έρευνας (Εικ. 1).

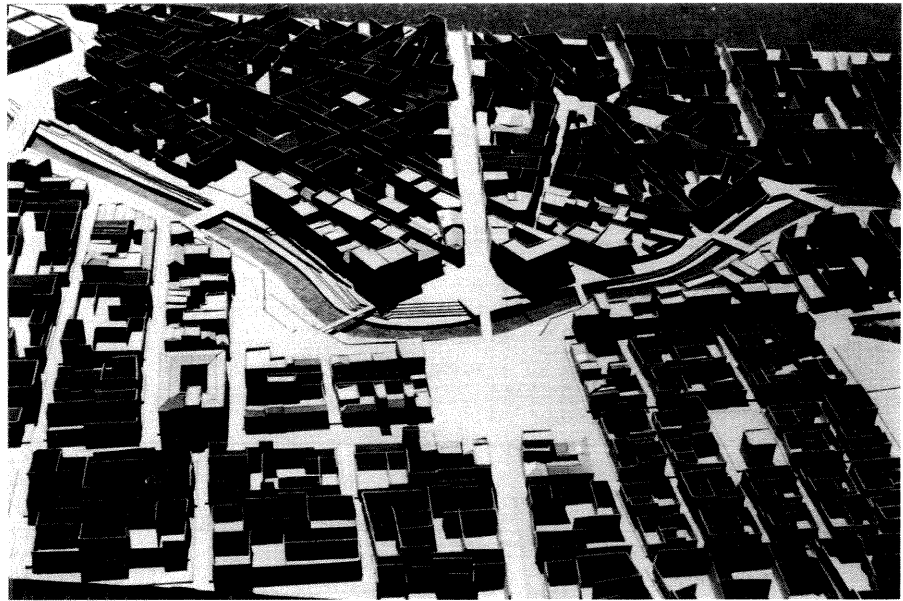
Η Πλατεία Ηρώων Πολυτεχνείου (κεντρική πλατεία) είναι ένα κομβικό σημείο, ένα σχεδιαστικό τετράγωνο πράσινου (Χάρτης 1). Αποτελεί ένα δημόσιο πεδίο συχνά χρησιμοποιούμενο εντατικά. Γεγονότα όπως θρησκευτικές ή εθνικές εορτές και επέτειοι εκτονώνονται σε αυτήν.

Είναι γεγονός ότι μερικές ομάδες έχουν μεγαλύτερη σχέση με τους δημόσιους χώρους, όπως οι ηλικιωμένοι, των οποίων η κοινωνική ζωή περιστρέφεται γύρω από αυτούς. Από την έρευνά μου προκύπτει ότι η παρουσία αυτής της ομάδας ανδρών στην κεντρική πλατεία αποκτά διαστάσεις κυριαρχίας στο χώρο. Το 80% των θαμώνων της πλατείας είναι κατά βάση άνδρες, ηλικιωμένοι, κυρίως μικροαστικής τάξης και αλλοδαποί. Στους θαμώνες ανήκουν και οι οδηγοί ταξί, δεδομένου ότι επί της πλατείας λειτουργεί πιάτσα.

Οι γυναίκες κάνουν την εμφάνισή τους σποραδικά και για λίγο.

\* Μεταπτυχιακή διπλωματική εργασία στο Διατμηματικό Πρόγραμμα Σπουδών, κατεύθυνση Πολεοδομία-Χωροταξία, Τμήμα Αρχιτεκτόνων, ΕΜΠ. Επιβλέπουσα: Ντίνα Βαΐου.

\*\* e-mail: jbournazou@hotmail.com.



Εικόνα 1.

Συνήθως διασχίζουν την κεντρική πλατεία και πολύ σπάνια τη χρησιμοποιούν για στάση. Γι' αυτές το πλάτωμα έχει εκφυλιστεί σε πέδασμα. Μόνο κάθε Δευτέρα, κατά τη διάρκεια της λαϊκής αγοράς –πρωινές και μεσημεριανές ώρες– παρατηρείται μια αριθμητική υπεροχή των γυναικών στην πλατεία. Γυναίκες που παρατήρησα να κάθονται στην συγκεκριμένη πλατεία είναι τουρίστριες ή επισκέπτριες, για τις οποίες ίσως η πλατεία έχει μια διάσταση γραφικότητας, ενός τουριστικού αξιοθέατου.

Η *Πλατεία Ρήγα Φεραίου*, στη σημερινή εικόνα της, είναι ένας τόπος που σφύζει από ζωή, όχι μόνο λόγω των μαγαζιών που την περιβάλλουν, αλλά και γιατί αποτελεί την είσοδο προς τον πεζόδρομο της Ασκληπιού. Είναι η πλατεία με τη μεγαλύτερη συγκέντρωση γυναικών στο πλάτωμά της και αυτή που η πλειοψηφία των ερωτώμενων γυναικών επιλέγει για να δώσει ραντεβού.

Για τις γυναίκες που έδωσαν συνέντευξη δεν υπάρχει αίσθηση της πλατείας. Η παρουσία τους σε αυτή συνδέεται υποχρεωτικά με

τη χρήση των παρακείμενων μαγαζιών αναψυχής και φαγητού. *«Η Πλατεία Ρήγα Φεραίου είναι η καινούργια βολή της καφετέριας. Αν πάω να καθίσω στα λιγοστά παγκάκια της πλατείας, ο κόσμος θα σκεφτεί ότι δεν θέλω να πληρώσω έναν καφέ».* (Α. Ν.)

Η *Πλατεία Κιτριλάκη* είναι η μόνη πλατεία στην πόλη η οποία γειτνιάζει με το ποτάμι χωρίς να παρεμβάλλεται δρόμος κυκλοφορίας αυτοκινήτων. Παρ' όλα αυτά, στο παραποτάμιο μέτωπο το τοπίο έχει διακοπεί βίαια με τη χωροθέτηση των δημόσιων ουρητηρίων και η πλατεία έχει στραφεί προς την πόλη.

Για τις ερωτώμενες η συγκεκριμένη πλατεία είναι συνδεδεμένη με τη χρήση του ταβερνεϊού. Είναι γι' αυτές χώρος απαξιωμένος, εχθρικός, και το είδος των θαμώνων καθώς και οι χρήσεις του χώρου τον καθιστούν αφιλόξενο. Η στάση λεωφορείων και η πιάτσα ταξί που χωροθετούνται και σε αυτό το πλάτωμα της προσδίδουν αντίστοιχα χαρακτηριστικά με αυτά της Πλατείας Ηρώων Πολυτεχνείου.

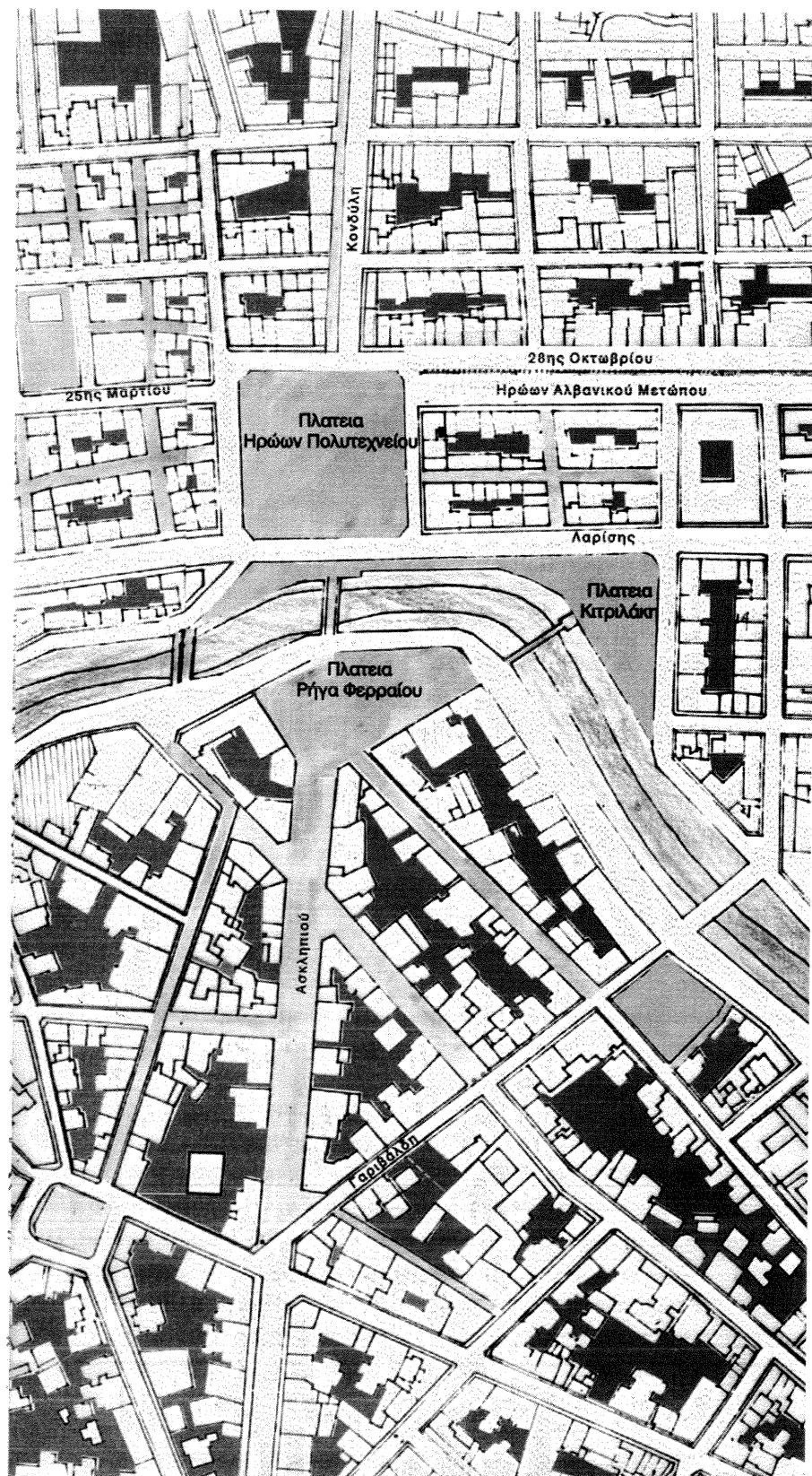
Ο *πεζόδρομος της Ασκληπιού* διακρίνεται από υπερεντατική

χρήση, μεγάλο βαθμό προσπελασιμότητας και ζωή όλο σχεδόν το εικοσιτετράωρο. Οι βιτρίνες και οι τζαμαρίες των κέντρων αναψυχής και των εμπορικών μαγαζιών παράγουν καθ' όλο το μήκος του πεζοδρόμου ένα εύθραυστο όριο, μέσω του οποίου ο δημόσιος χώρος επεκτείνεται, διεισδύει στον ιδιωτικό, και διαμορφώνεται μια ιδιαίτερη χωρική δομή.

Η παρουσία των γυναικών σε αυτό το δημόσιο χώρο είναι πολύ μεγάλη. Τα ινστιτούτα ομορφιάς, τα κοσμηματοπωλεία και ένας μεγάλος αριθμός κομμωτηρίων προσελκύουν γυναίκες συγκεκριμένης κοινωνικής τάξης και οικονομικής ευχέρειας.

Ο *ελεύθερος χώρος του ποταμού* σπάνια χρησιμοποιείται εντατικά (π.χ. σε περίπτωση συναυλίας), ενώ τις περισσότερες φορές είναι προσιτός μόνο οπτικά. Είναι εντυπωσιακή η αντίθεση του κόσμου που χρησιμοποιεί τις γέφυρες ως στάση σε κάθε ώρα της ημέρας, σε σχέση με το ίδιο σημείο του ποταμού ένα μόλις επίπεδο κάτω από την πόλη. Τα διαμορφωμένα καθιστικά της κεντρικής πεζογέφυρας αποτελούν

Χάρτης 1.



ΠΛΑΤΕΙΕΣ-ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΙ  
ΑΚΑΛΥΠΤΟΙ ΧΩΡΟΙ Ο.Τ.

ΚΕΝΑ - ΠΛΗΡΗ  
Κλίμακα: 1:2000

έναν ελκυστικό τόπο για τους επισκέπτες (Εικ. 2).<sup>1</sup>

### Διαιρέσεις του δημόσιου χώρου και εμπειρίες των γυναικών

Σε μια πόλη 70.000 κατοίκων προδιαγράφονται συγκεκριμένες χωρικές επιλογές κοινωνικής εκτόνωσης και συνεύρεσης στο δημόσιο χώρο από διαφορετικές ομάδες. Ο υπαίθριος δημόσιος χώρος αποδίδεται όλο και περισσότερο σε ιδιωτική χρήση και κατανάλωση, που μειώνει τις δυνατότητες ελεύθερης πρόσβασης σε αυτόν. Η πρόσβαση των γυναικών στα πλατώματα περιορίζεται από τις ίδιες χρήσεις του χώρου, καθώς και από τους άνδρες θαμώνες που κυριαρχούν σε αυτά (Χάρτης 2). Μπορεί κανείς να διακρίνει πλήθος κοινωνικών διαιρέσεων και διαφοροποιήσεων στη χρήση του δημόσιου χώρου από διαφορετικές ηλικίες, εθνότητες, κοινωνικές τάξεις και φύλα.

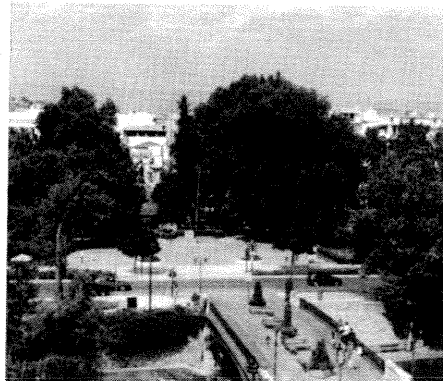
Η Πλατεία Ηρώων Πολυτεχνείου παίζει το ρόλο του κοινωνικού πυκνωτή για τις ομάδες των «ξένων». Τα πρωινά οι αλλοδαποί συγκεντρώνονται σε αυτή γιατί το πλάτωμα λειτουργεί και ως «πιάτσα» γι' αυτούς που ψάχνουν δουλειά. Οι Τσιγγάνοι, συνήθως τα μεσημέρια, «καταλαμβάνουν» τμήματα των παρτεριών της πλατείας, ενώ τα πρωινά συναντώνται στο πλάτωμα της Πλατείας Κιτριλάκη. Οι μετανάστες και οι Τσιγγάνοι λοιπόν εμφανίζονται σε συγκεκριμένα σημεία στο δημόσιο χώρο

1. Οι χρονικά διαδοχικές εικόνες του κεντρικού πλατώματος, της πεζογέφυρας και της πλατείας Ηρώων Πολυτεχνείου, μέσα από την ίδια οπτική, αποτελούν ένα σημαντικό εργαλείο, μέσω του οποίου διαπιστώνονται μεταβολές στην συγκέντρωση-αραιώση, χρήση ή μη χρήση, των κεντρικών πλατωμάτων.

Εικόνα 2.



23/08/2002 15.00



23/08/2002 15.50



23/08/2002 17.15



23/08/2002 18.10



23/08/2002 19.10



23/08/2002 20.10

των Τρικάλων, εκεί όπου η παρουσία τους επιτρέπεται από τις χρήσεις του χώρου, εκεί όπου δεν ανταγωνίζονται για τη χρήση του χώρου με άλλες ομάδες. Η έντονη ανισοκατανομή της κατηγορίας αυτής στο δημόσιο χώρο σηματοδοτεί και το βαθμό του χωρικού αποκλεισμού τους.

*«Δεν θέλω να φαίνομαι διαφορετική ανάμεσα στους πολλούς. Στις πλατείες υπάρχει κατάληψη από μια συγκεκριμένη ομάδα ανθρώπων και εκεί ανάμεσα δεν θέλω να μπω. Την ώρα της ξεκούρασης θέλω να περνώ απαρατήρητη»* (Ντόρια).

Η παρουσία μιας εκ πρώτης όψεως ομοιογενούς και ευάριθμης ομάδας κάνει τους άλλους να νιώθουν ότι το μέρος αυτό ανήκει σε αυτή. Έτσι, ο περαστικός ή ο επισκέπτης, αυτός ή αυτή, αυτόματα θα αυτοπροσδιοριστεί ως «ξένος - ανεπιθύμητος». Αυτές οι ομάδες, συγκεκριμένα στις

πλατείες της πόλης των Τρικάλων, είναι οι ταξιτζήδες, οι συνταξιούχοι και οι αλλοδαποί. Οι γυναίκες αποτελούν μειοψηφία στους συγκεκριμένους χώρους.

Η συμπεριφορά των περισσότερων γυναικών προσαρμόζεται ώστε να αποφεύγονται οι «φασαρίες». Η στρατηγική τους εμπεριέχει συνεχώς ρυθμίσεις ώστε να μη δίνουν «στόχο», τόσο στο εργασιακό περιβάλλον όσο και στο δημόσιο χώρο. Όταν βρίσκονται σε παραδοσιακά ανδρικούς χώρους, παραδέχονται ότι, για να γίνουν αποδεκτές, υιοθετούν συμπεριφορές και συνήθειες που μπορούν να θεωρηθούν ως «ανδρικές». Μία κτηνίατρος, που αναγκαστικά συναναστρέφεται συνεχώς με άντρες, μετά τη δουλειά πηγαίνει στο καφενείο της περιοχής και πίνει τσίπουρο με τους πελάτες και συνεργάτες της. Το ότι είναι γυναίκα είναι αρκετό για να εί-

ναι καχύποπτοι απέναντί της. Αυτός ήταν ο δικός της τρόπος για να κερδίσει, σε ένα ποσοστό, την εμπιστοσύνη τους.

Οι γυναίκες, στην προσπάθειά τους να οικειοποιηθούν τον κοινόχρηστο χώρο –όπως προκύπτει από συνεντεύξεις και επιτόπια παρατήρηση– όταν ψάχνουν για θέση, προτιμούν ένα άδειο παγκάκι, όσο γίνεται πιο μακριά από τα κατειλημμένα. Κάθονται στο μέσο ή στη μια άκρη, προσδιορίζουν τα όρια με το να βάζουν τσάντες και ζακέτες και υψώνουν έναν τοίχο διαβάζοντας ένα περιοδικό, παίζοντας με το κινητό τους κ.τ.λ. Η συμπεριφορά αυτή θέλει να πει: «Αυτός είναι ο χώρος μου και δεν θέλω επικοινωνία». Αν κάποιος ανεπιθύμητος καθίσει στο ίδιο παγκάκι, αυξάνουν την απόσταση ή απομακρύνονται από αυτό. Άλλες φορές, όταν περιμένουν κάποιον,

Χάρτης 2.



προτιμούν να βρίσκονται κοντά σε σημεία, όπως αγάλματα βρύσες, περιπτερά, προσπαθώντας να συσχετίσουν την παρουσία τους με κάποιο αντικείμενο του αστικού ιστού. Έτσι, ίσως να αισθάνονται λιγότερο εκτεθειμένες.

Η δημόσια εικόνα των γυναικών δεν πρέπει να δίνει λαβή για σχόλια, δεδομένου ότι η συμπεριφορά παρακολουθείται στενά σε μια πόλη όπου,

σε μικρό ή μεγάλο βαθμό, οι περισσότεροι γνωρίζονται μεταξύ τους.

Η υποτιθέμενη αλλαγή στην κοινωνία, η χειραφέτηση των γυναικών και η αυξανόμενη ελευθερία που έχουν αποκτήσει στο δημόσιο χώρο «σταματάει» όταν παντρεύονται.

Οι παντρεμένες θα βγουν μόνες τους, με τις φίλες τους, για ψώνια και καφέ μόνο κατά τη διάρκεια της ημέρας. Αν το βράδυ μια γυναίκα εμ-

φανιστεί σε κάποιους δημόσιους χώρους χωρίς τον άνδρα της ή ένα κατάλληλο υποκατάστατο, όπως οι φίλες της, τότε θεωρείται ότι η συμπεριφορά της ξεφεύγει από τα όρια της «φυσιολογικής αξιοπρέπειας». Οι συγκεκριμένες γυναίκες εκτίθενται σε κυρώσεις, τόσο από τους άνδρες όσο και από τις άλλες γυναίκες, που συχνά παίρνουν τη μορφή κουτσομπολιού ή εξοστρακισμού.

*Παράσταση σώματος:* Στις δημόσιες συγκεντρώσεις, σε κοινωνικά γεγονότα, όπου συναντώνται όλα τα κοινωνικά στρώματα, η ανάγκη να κάνει κανείς εντύπωση στους περαστικούς και ίσως κάποιες χρήσιμες επαφές και γνωριμίες είναι έντονη. Ένας από τους τρόπους ήταν και εξακολουθεί να είναι το ντύσιμο. Η διαφορετικότητα και η πολυτέλεια καλούνται να ταυτοποιήσουν την κοινωνική προέλευση, το επάγγελμα, την οικονομική καταξίωση της ίδιας της γυναίκας, του πατέρα ή του συζύγου της.

Η ενδυμασία των γυναικών επιλέγεται είτε με βάση το «κοινωνικό γούστο», για να δοθεί στον κοινωνικό περίγυρο η επιθυμητή εικόνα, είτε ως σημείο ιδιωτικό της ταυτότητας. Το φαινόμενο της επίδειξης του στολισμού στις κοινωνικές εκδηλώσεις εμφανίζεται σήμερα σε πιο υποτονικές μορφές. «*Τώρα είναι οι φίρμες, οι σχεδιαστές, το άρωμα, το κούρεμα, το κινητό. Σταμάτησε να είναι το επιθετικά κραυγαλέο στυλ διαφοροποίησης. Στη λεπτομέρεια παίζεται η διαφορά*» (Έλια).

*Ασφάλεια στην πόλη των Τρικάλων:* Οι φόβοι των γυναικών είναι ποικίλοι και σχετίζονται με την ανδρική βία, βία από αγνώστους, τους κλέφτες και τους ξένους (κυρίως τους Αλβανούς).

Η Ασκληπιού και το δίκτυο πεζοδρόμων, το οποίο οι παρακείμε-

νες λειτουργίες τροφοδοτούν με την ύπαρξη κόσμου όλο το εικοσιτετράωρο, είναι οι χώροι στους οποίους οι ερωτώμενες αισθάνονται τη μεγαλύτερη ασφάλεια. Αντίθετα, η παραποτάμια ζώνη, ακόμη και το τμήμα που γειτνιάζει με τα κεντρικά πλατώματα, είναι συνώνυμο μιας γενικότερης απειλής. Η παραποτάμια ζώνη, με όχι επαρκή φωτισμό και μικρό αριθμό επισκεπτών, αποφεύγεται.

«Στο ποτάμι έχεις την αίσθηση ότι είσαι τρωτός. Η μορφολογία, η τοπογραφία του εδάφους είναι τέτοια... από τη μια το νερό και από την άλλη το επικλινές έδαφος. Είναι εύκολο να εγκλωβιστείς και να μην μπορέσεις να διαφύγεις. Δεν το διακινδυνεύεις. Είναι σημείο διαφορούμενο και η πρόσβαση είναι μόνο για μνημένους. Στο ποτάμι, αν κάτι πάει στραβά, μπορεί να εξελιχθεί σε πολύ άσχημο δούνα και λαβείν» (Κ. Κ.).

## Επίλογος

Στη μελέτη των πλατειών σε σχέση με την εξεταζόμενη ομάδα γυναικών προβάλλονται μια σειρά «περιβαλλοντικών δεσμεύσεων» που διαμορφώνουν χωρικές ανισότητες ανάμεσα στα δύο φύλα. Σε μεγάλο ποσοστό οι δεσμεύσεις αυτές οφείλονται σε μια σειρά υποθέσεων για τους ρόλους και τις δραστηριότητες των γυναικών σε σχέση με τις δραστηριότη-

τες που αντιστοιχούν σε κάθε φύλο. Η κοινωνική εικόνα των γυναικών, η επιλογή χώρων τηςσχόλης, η πρόσβαση σε δημόσιους χώρους προδιαγράφονται, περιορίζονται από τις κυρίαρχες υποθέσεις της τοπικής κοινωνίας για το τι αποτελεί αξιοπρεπή συμπεριφορά θηλυκότητας. Οι γυναίκες επιδιώκουν ενεργητικά τη δημιουργία νέων ταυτοτήτων κοινωνικού φύλου και με το να βρίσκονται στο δημόσιο χώρο δημιουργούν χώρο για άλλες γυναίκες.

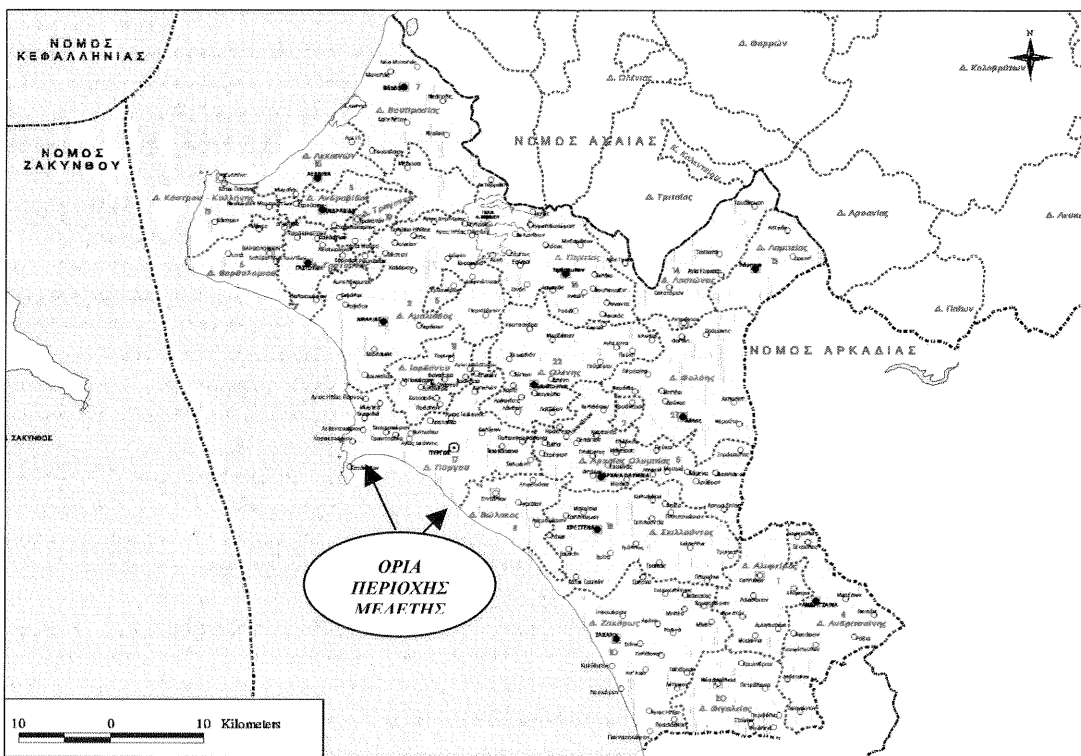
Η κοινωνική απαξίωση των πλατειών είναι γεγονός. Ο άδειος χώρος πάντα κάτι σημαίνει και κάτι υπονοεί. Η μειωμένη πρόσβαση των γυναικών στο δημόσιο χώρο οφείλει να διερευνηθεί περαιτέρω μέσω της γυναικείας εμπειρίας και παράλληλα μέσω της λεπτομερειακής καταγραφής των ιδιαίτερων αναγκών των γυναικών. Ίσως τότε να έχουμε πιο ολοκληρωμένη άποψη για την πολλαπλότητα των γυναικείων εμπειριών, την πολλαπλότητα των τρόπων με τους οποίους βιώνουν την καταπίεση και τους τρόπους που επιλέγουν για να την υπερβούν. Τέλος, επειδή η ιστορία είναι μια κληρονομιά συσσωρευτική, αν μειώσουμε ή ακόμα και εξαφανίσουμε τα στοιχεία που οδηγούν σε πολλαπλούς αποκλεισμούς των γυναικών, η νέα γενιά θα παραλάβει ένα κλειδί για τρόπους ζωής οι οποίοι περισσότερο θα περιέχουν αντί να αποκλείουν.

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Βαίου, Ντ. (2002), «Δημόσιο ιδιωτικό. Στερεότυπα φύλου και αποκλεισμοί στην πόλη», *Αρχιτέκτονες*, 34: 70-73.
- Βαίου, Ντ., Μαντουβάλου, Μ., Μαυρίδου, Μ. (1999), «Η μεταπολεμική ελληνική πολεοδομία, μεταξύ θεωρίας και συγκυρίας», *Πρακτικά του Συνεδρίου «Η πολεοδομία στην Ελλάδα από το 1949 έως το 1974»*, σ. 4-8.
- Βαρίκα, Ε. (2000), *Με διαφορετικό πρόσωπο. Φύλο, διαφορά και οικουμενικότητα*, Αθήνα: Κατάρτι.
- Booth, Ch., Dark, J., Yeandle, S. (1996), *Changing Places. Women's Lives in the City*, London: Paul Chapman.
- Green, E. (1990), «Η διαδικασία του κοινωνικού ελέγχου στην δημόσια και στην ιδιωτική σφαίρα», *Διδακτικές σημειώσεις του μαθήματος «Φύλο και χώρος. Δημόσιος και ιδιωτικός χώρος»*, Τμήμα Αρχιτεκτόνων ΕΜΠ, σ. 68-77.
- Habraken, N. (1982), «Το δομημένο περιβάλλον και τα όρια της επαγγελματικής πρακτικής», *Αρχιτεκτονικά Θέματα*, 16: 144-153.
- Jacobs, J. (1965), «Συνηγορία της μεγαλούπολης: σε υπεράσπιση του δρόμου», στο Α. Γερολύπου και συν. (επιμ.), *Επί Πόλεως. Συλλογή κειμένων*, Θεσσαλονίκη: Παρατηρητής, σ. 15-22.
- Κατσόγιαννος, Ν. (1992), *Τα Τρίκαλα και οι σνοικισμοί τους*, Λάρισα: Εκδ. Καράτσιου.
- Κοσμάκη, Π., Λουκόπουλος, Δ. (1982), «Εισαγωγή στην έννοια του αστικού ιστού», *Αρχιτεκτονικά Θέματα*, 16: 111-123.
- Λαδά, Σ. (1995), «Τόποι και τοπία επιθυμίας: Φύλο(α) και σεξουαλικότητα(ες) στη σύγχρονη πόλη», *Διδακτικές σημειώσεις του μαθήματος «Σεξουαλικότητα και αρχιτεκτονική»*, Τμήμα Αρχιτεκτόνων ΑΠΘ.
- Σένετ, Ρ. (1999), *Η τυραννία της οικειότητας*, Αθήνα: Νεφέλη.

# ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΚΑΙ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ: ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΟΥ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΣΤΗΝ ΠΑΡΑΘΑΛΑΣΣΙΑ ΖΩΝΗ ΤΟΥ ΚΑΤΑΚΟΛΟΥ ΝΟΜΟΥ ΗΛΕΙΑΣ\*

Ευάγγελος Ν. Λαλιώτης, Μαρίνα Ε. Χατζάκη



## Εισαγωγή

Σκοπός της συγκεκριμένης εργασίας είναι κατά πρώτον η ανάλυση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης, εξηγώντας παράλληλα τα αίτια της δημιουργίας του, τις διαφορετικές μορφές και την έκτασή του. Το κυριότερο δε θέμα που απασχόλησε την εργασία έχει να κάνει με τη διερεύνηση των δυνατοτήτων παρέμβασης σε περιοχές αυθαίρετης δόμησης για την άμβλυνση των αρνητικών

επιπτώσεων (ή και την πλήρη αναστροφή) που έχουν προκληθεί. Γι' αυτό το λόγο το ενδιαφέρον της διπλωματικής επικεντρώθηκε στην παρουσίαση και ανάλυση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης σε μια συγκεκριμένη περιοχή μελέτης, τον αυθαίρετο παραθεριστικό οικισμό του Κατακόλου του Νομού Ηλείας, που βρίσκεται σε απόσταση 11 χλμ. από τον αστικό οικισμό του Πύργου, καθώς και στη διατύπωση της πρότασης ανάπλασης για τη συγκεκριμένη περιοχή, με στόχο την προστασία και την αναβάθμισή της. Προτού προχωρήσουμε στο κυρίως αντικείμενο της

εργασίας, αξίζει τον κόπο να προσεγγιστεί η επίσημη αντίληψη αναφορικά με το πώς ορίζεται η έννοια της αυθαίρετης δόμησης.

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (ν. 1577/85), μια κατασκευή κρίνεται αυθαίρετη και υπάγεται στις σχετικές περί αυθαιρέτων διατάξεις όταν ανεγείρεται:

- 1) χωρίς οικοδομική άδεια
- 2) καθ' υπέρβαση της άδειας
- 3) με βάση άδεια που ανακλήθηκε
- 4) κατά παράβαση των οικοδομικών διατάξεων.

\* Διπλωματική εργασία, Τμήμα\* Γεωγραφίας, Πανεπιστήμιο Αιγαίου, Ιούνιος 2003. Επιβλέπων: Π. Μ. Δελλαδέτσικας.

Ο όρος αυθαίρετο στην ουσία υποκαθιστά κατ' ευφημισμό το μη νόμιμο, το άτυπο, την παράνομη κατασκευή, και στην καθημερινή ορολογία υπονοεί κατά κανόνα το κτίσμα που ανεγέρθηκε χωρίς οικοδομική άδεια (πρώτη περίπτωση) και σπανιότερα αυτό που κατασκευάστηκε καθ' υπέρβαση της άδειας ή κατά παράβαση των οικοδομικών διατάξεων (υπόλοιπες τρεις περιπτώσεις).

Η αυθαίρετη δόμηση ως φαινόμενο με ένταση και έκταση παρουσιάζεται στον ελλαδικό χώρο μετά τη Μικρασιατική καταστροφή το 1922 (πρώτο κύμα), όταν η μητροπολιτική Ελλάδα χρειάστηκε να φιλοξενήσει τον προσφυγικό ελληνισμό της Μικρασίας. Εμφανίζεται στα αστικά κέντρα, όπου εγκαταστάθηκαν οι μισοί από τους 1.400.000 πρόσφυγες που έφτασαν στην Ελλάδα.

Η πρωταρχική αιτία του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης υπήρξε η άμεση ανάγκη για στέγαση του πληθυσμού που συγκεντρώθηκε στα αστικά κέντρα και έβρισκε διέξοδο σε κατά κανόνα εκτός σχεδίου περιοχές, όπου και δημιουργήθηκαν οι λεγόμενοι αυθαίρετοι οικισμοί. Ήταν προϊόν της έλλειψης χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, σε αμφίδρομη σχέση με την απουσία μιας ολοκληρωμένης στεγαστικής πολιτικής ικανής να αντιμετωπίσει τις άμεσες αυτές ανάγκες. Αποτέλεσμα των παραπάνω ήταν να οδηγηθούμε σε ένα πρότυπο αστικής ανάπτυξης που σε γενικές γραμμές χαρακτηρίζεται από κακής ποιότητας και πρόχειρες κατασκευές, την ανυπαρξία τεχνικής και κοινωνικής υποδομής, την παντελή απουσία ρυμοτόμησης.

Το αυθαίρετο αποτέλεσε έναν τρόπο απόκτησης στέγης πρώτης κατοικίας για τα κοινωνικά στρώμα-

τα με χαμηλό εισόδημα. Γι' αυτό ακριβώς καθιερώθηκε με την ανοχή αλλά και με την ευθύνη του κράτους ως ένα μέσο για να καλύψει τις στεγαστικές ανάγκες του πληθυσμού των λαϊκών τάξεων, που στερούνταν της δυνατότητας απόκτησης πολεοδομημένης γης. Σταδιακά όμως μετατράπηκε σε μηχανισμό απόκτησης δεύτερης παραθεριστικής κατοικίας για τα μεσαία στρώματα με μεγαλύτερα εισοδήματα. Αυτή η αντιφατική κοινωνική δυναμική και οι εξίσου αντιφατικές προθέσεις του κράτους αντανακλώνται και σε θεσμικό επίπεδο, όπου, ενώ κανονική νομοθεσία απαγορεύει την αυθαίρετη δόμηση, το κράτος εκτάκτως κατά καιρούς τη νομιμοποιεί, ενδίδοντας έτσι στις πιέσεις ή και προσπαθώντας να περιορίσει ενδεχόμενες κοινωνικές αντιδράσεις.

Όπως ήδη αναφέρθηκε, το ενδιαφέρον επικεντρώθηκε στην ανάλυση του αυθαίρετου παραθεριστικού οικισμού Κατακόλου. Η παρούσα εργασία έχει σκοπό, εκτός από το να καταγράψει, να αξιολογήσει και να εκτιμήσει τις επιπτώσεις του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης. Εκτός αυτού όμως προτείνει επίσης παρεμβάσεις, ρυθμίσεις καθώς και έργα για την εξυγίανση του φαινομένου στη συγκεκριμένη περιοχή και την προστασία της.

## Μεθοδολογία έρευνας

Το αρχικό στάδιο της εργασίας περιλάμβανε τη διερεύνηση όσο το δυνατόν εκτενέστερης και ακριβέστερης βιβλιογραφίας σχετικής με το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης αλλά και σχετικών συστημάτων ανάπλασης. Βασικότερες πηγές για τη συγκέντρωση της βιβλιογραφίας αποτέλεσαν η βιβλιοθήκη του Πανεπιστημίου Αιγαίου, τα ΤΕΕ Αθηνών,

Ανατολικής και Δυτικής Κρήτης, καθώς και η Δημοτική Βιβλιοθήκη Πύργου. Σημαντική πηγή αποτέλεσε το Διαδίκτυο, η ΕΣΥΕ και το ΚΕΠΕ, ενώ καθ' όλη τη διάρκεια εκπόνησης της διπλωματικής εργασίας παρακολουθήθηκε στενά και ο τύπος – αθηναϊκός και τοπικός. Τέλος, σημαντική πηγή αποτέλεσαν οι νόμοι και τα διατάγματα που κατά καιρούς έχουν εκδοθεί.

Πρωτογενής πληροφορία αντλήθηκε μέσω των συνεντεύξεων με ιδιοκτήτες αυθαίρετων κτισμάτων στην περιοχή του αυθαίρετου οικισμού του Κατακόλου καθώς και με εργαζόμενους στην Κτηματική Υπηρεσία Νομού Ηλείας και στο Τμήμα Πολεοδομίας της Νομαρχίας Ηλείας. Μέσα από τις συνεντεύξεις αντλήθηκαν πληροφορίες, από τους οικιστές, για τον τρόπο απόκτησης του οικοπέδου, τα προβλήματα του οικισμού, όπως και για τον τρόπο οργάνωσης των Συλλόγων Οικιστών που έχουν αναλάβει την προάσπιση των συμφερόντων τους. Από τους αρμόδιους στους κρατικούς φορείς έγινε προσπάθεια να κατανοηθεί η ακριβής θέση της Πολιτείας απέναντι στο φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης και να γνωστοποιηθούν οι ενέργειες που έχουν γίνει για την αντιμετώπισή του από την έναρξη του φαινομένου μέχρι σήμερα. Τέλος, και από τις δύο πλευρές ζητήθηκε να αναφέρουν ποιες κινήσεις πρέπει κατά τη γνώμη τους να γίνουν ώστε να έχουμε μια οριστική και αμετάκλητη λύση στο πρόβλημα.

Έρευνα πεδίου πραγματοποιήθηκε μέσω συστηματικών επισκέψεων στην περιοχή μελέτης, στα πλαίσια της οποίας περιλαμβανόταν και η διεξαγωγή ερωτηματολογίου προς τους οικιστές της περιοχής. Το ερωτηματολόγιο περιλάμβανε 25 ερωτήσεις, χωρισμένες σε 7 ομάδες.

Η πρώτη ομάδα ερωτήσεων αποσκοπούσε στη συλλογή γενικών στοιχείων, δημογραφικού κυρίως χαρακτήρα, όπως π.χ. απασχόληση των ερωτώμενων, μορφωτικό επίπεδο.

Η δεύτερη ομάδα περιλάμβανε ερωτήσεις που είχαν σκοπό να καταδείξουν κύρια την προέλευση των οικιστών στον παραθεριστικό οικισμό του Κατακόλου και αν τα οικήματα αποτελούσαν την α΄ ή β΄ κατοικία τους.

Η τρίτη ομάδα ερωτήσεων σκόπευε να αποκαλύψει τα χαρακτηριστικά των κτισμάτων της περιοχής μελέτης, να δείξει δηλαδή το μέγεθός τους, τους χώρους που περιλάμβαναν κ.λπ.

Στόχος της τέταρτης ομάδας ερωτήσεων ήταν να δείξει τον τρόπο με τον οποίο απέκτησαν το οικοπέδο στη συγκεκριμένη περιοχή οι οικιστές, όπως επίσης και στοιχεία που αφορούσαν την προσπάθεια νομιμοποίησης των οικοπέδων τους, με τον Ν. 1337/83, που τους παρείχε αυτό το δικαίωμα αρχικά.

Η πέμπτη ομάδα ερωτήσεων αφορούσε τις κοινωνικές σχέσεις των οικιστών.

Η έκτη ομάδα ερωτήσεων έδινε στοιχεία που αφορούσαν την περιοχή, όπως τι είδους χώροι και υπηρεσίες υπάρχουν, για το οδικό δίκτυο κ.λπ.

Τέλος, στην έβδομη ομάδα οι οικιστές καλούνταν να αναφέρουν ποια είναι κατά τη γνώμη τους τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα και ποιες ελλείψεις έχει η περιοχή.

Τα ποσοτικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν είχαν ως πηγές την ΕΣΥΕ, το Διαδίκτυο, το ΚΕΠΕ και επομένως αντιμετωπίζουν τα γνωστά προβλήματα αξιοπιστίας, χωρίς όμως να επηρεάζονται τα αποτελέσματα της έρευνας.

## Αποτελέσματα - συμπεράσματα

Από την ανάλυση των ερωτηματολογίων, τις συνεντεύξεις και την επιτόπια έρευνα στην περιοχή μελέτης διαπιστώθηκε ότι το σημαντικότερο πρόβλημα θα μπορούσε κανείς να πει πως είναι αυτό της αυθαίρετης καταπάτησης δημόσιας γης και δόμησης. Η εξάπλωση του φαινομένου συνεχίζεται όλο και περισσότερο, με έντονη την καταπάτηση περιουσίας του Δημοσίου. Σε αυτό συντελεί η μεγάλη ζήτηση στην περιοχή για δημιουργία αυθαίρετων κτισμάτων. Πρέπει επίσης να σημειωθεί ότι ντόπιοι που γνωρίζουν αρκετά την περιοχή ιδιοποιούνται περιοχές ανεκμετάλλευτες, τις περιφράζουν και τις πουλούν σε άλλους που θέλουν να κτίσουν στην περιοχή. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την άναρχη συγκέντρωση χρήσεων γης όπου η έλλειψη σχεδιασμού και πολεοδομικών περιορισμών δημιουργεί προβλήματα και υποβαθμίζει την περιοχή. Η υπέρμετρη συγκέντρωση αυθαίρετης κατοικίας δημιουργεί σημαντικές επιπτώσεις τόσο στο περιβάλλον όσο και στον άνθρωπο.

Τα προβλήματα που εντοπίζονται στην περιοχή είναι τέτοιας φύσεως που ουσιαστικά έχουν

δύο αποδέκτες: τους οικιστές και τον κρατικό μηχανισμό.

## Προβλήματα οικιστών

Ιεραρχικά πρώτο είναι το πρόβλημα της νομιμοποίησης των αυθαίρετων κτισμάτων. Ιδιαίτερα μάλιστα τα τελευταία χρόνια η απαίτηση είναι όλο και μεγαλύτερη, μιας και η αστυνόμευση στην περιοχή είναι εντονότερη σε σχέση με το παρελθόν, τα δε πρόστιμα που επιβάλλονται σε όσους συλλαμβάνονται να κατασκευάζουν ή να επιδιορθώνουν τα σπίτια τους είναι εξοντωτικά, με αποτέλεσμα να βλέπουν τις περιουσίες τους να διαλύονται. Κατά καιρούς οι τοπικοί σύλλογοι οικιστών κάνουν προτάσεις για την επίλυση του ζητήματος, χωρίς όμως κανένα αποτέλεσμα έως τώρα.

Ένα άλλο σημαντικό πρόβλημα είναι αυτό της υγιεινής βασικά στο ζήτημα του νερού, λόγω των λιπασμάτων και εξαιτίας της ύπαρξης των αυτοσχέδιων βόθρων που βρίσκονται κοντά στα πηγάδια (Εικ. 1) από το νερό των οποίων πίνουν οι οικιστές. Θα ήταν ωφέλιμο να δημιουργηθεί ένα κεντρικό σύστημα αποχέτευσης και ύδρευσης στην περιοχή, σύμφωνα με τους παραθεριστές. Επιπλέον, σε κάποιες περιοχές υπάρχουν πίσω

### Παρουσίαση φαινομένου<sup>1</sup>

Νομός	Περιοχή εξάρσης	Είδος αυθαιρέτων	Μέγεθος	Ειδικά ζητήματα	Παρατηρήσεις
Ηλείας	Παραλιακή ζώνη Κατακόλου	Παραθεριστική κατοικία	3.500	Μεγάλη καταπάτηση δημοσίων εκτάσεων	Σημαντικές επιπτώσεις στη ζωή του τόπου

1. Ο αριθμός των αυθαίρετων κτισμάτων ανέρχεται στις 12.500, αν συνυπολογιστούν σε αυτά του Κατακόλου τα αντίστοιχα των γειτονικών περιοχών της Σπιάντζας και της Μούτελης.

από τα σπίτια, σε πολύ κοντινή απόσταση, καλαμιώνες και μικρά έλη, που αποτελούν εστίες μόλυνσης. Σε αυτές τις περιοχές άλλωστε, πέραν της δυσωδίας που εκπέμπεται, υπάρχουν και διάφορα ζώδια και ζώα, που μεγαλώνουν τον κίνδυνο για ασθένειες.

Τα σπίτια που βρίσκονται πολύ κοντά στη θάλασσα το χειμώνα φθείρονται επικίνδυνα λόγω του χειμέριου κύματος (Εικ. 2). Δεν είναι λίγες οι φορές που σπίτια καταστράφηκαν και εντέλει εγκαταλείφθηκαν.

Η συνεχής κατάληψη εκτάσεων και η δόμηση στην περιοχή χωρίς κανέναν προγραμματισμό και σχεδιασμό δημιούργησαν πρόβλημα ελεύθερων χώρων και πρόσβασης στις ιδιοκτησίες. Έχουν παρατηρηθεί φαινόμενα κατάληψης ενός οικοπέδου από δύο και τρεις επίδοξους καταπατητές.

### Προβλήματα Δημοσίου

Τα προβλήματα που καλείται να αντιμετωπίσει το Κράτος στην περιοχή είναι πολλαπλής φύσεως, οικονομικά, κοινωνικά, περιβαλλοντικά, πολεοδομικά. Αναλυτικότερα:

**Πολεοδομικά:** Λαμβάνει χώρα η ανεξέλεγκτη παρέμβαση στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον, αλλοίωση των τοπικών χαρακτηριστικών και της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας, καταπάτηση δημόσιων και κοινόχρηστων ε-



**Εικόνα 1.**  
Γεώτρηση

**Εικόνα 2.**  
Κατεστραμμένα κτίσματα  
από το χειμέριο κύμα

**Εικόνα 3.**  
Κακές κατασκευές

κτάσεων, παρεμπόδιση πρόσβασης στην ακτή, καταπάτηση δασικής έκτασης κοντά στην περιοχή του Κατακόλου.

**Κοινωνικά:** Απαράδεκτες τεχνικά, λειτουργικά και αισθητικά κατασκευές (Εικ. 3), φτιαγμένες βιαστικά και χωρίς μελέτη, με κίνδυνο για τη στατική τους επάρκεια, σε βάρος της υγιεινής. Συνεχείς και αναρίθμητες αντεγκλήσεις αντιδίκων από αυθαίρετες κατασκευές. Δημιουργία κυκλωμάτων κερδοσκοπίας από κτηματίες, συμβολαιογράφους, μεσίτες και μάντρες υλικών.

**Οικονομικά:** Τόνωση παραοικονομίας, του εύκολου και αφορολόγητου κέρδους, με ταυτόχρονη διαφθορά δημόσιων υπηρεσιών. Η γη που ανήκει στο Δημόσιο και έχει καταληφθεί παράνομα γίνεται εμπορεύσιμο είδος στα χέρια μεγαλοκτηματιών και μεσιτών. Επίσης, οι απαιτήσεις των οικιστών για νομιμοποιήσεις των αυθαιρέτων και ένταξη στο σχέδιο με ταυτόχρονη κατασκευή κοινωφελών έργων.

**Πολιτικά:** Αδυναμία ή ανοχή της πολιτείας να επιβληθεί στον έλεγχο και καταστολή της αυθαίρετης δόμησης. Άμεσο πολιτικό κόστος και σημαντικά μακρόχρονο. Πολιτική εκμετάλλευση στο γεγονός ότι δεν υπάρχει ικανότητα για την αντιμετώπιση του προβλήματος από την Πολιτεία. Κρίνοντας τη συμπεριφορά της τοπικής αρχής, στο βάθος των χρόνων, θα μπορούσαμε να πούμε ότι εκμεταλλεύεται τις ανάγκες των οικιστών και τους έχει ουσιαστικά πολιτικά ομήρους. Εφόσον τους υπόσχεται σε κάθε προεκλογική περίοδο καλύτερες συνθήκες μέσω της παροχής υπηρεσιών που θα διευκολύνουν τη διαβίωσή τους, με αντίτιμο την ψήφο τους. Από την άλλη πλευρά, η κεντρική

κρατική πολιτική, φοβούμενη το πολιτικό κόστος, αποφεύγει να επέλθει δυναμικά προκειμένου να δώσει επιτέλους μια λύση στο φαινόμενο που αποτελεί πληγή για την τοπική κοινωνία.

**Περιβαλλοντικά:** Η υπερσυγκέντρωση κατοικίας στην παραλιακή ζώνη δημιουργεί σημαντικό πρόβλημα ρύπανσης της περιοχής, αφού όλος ο χώρος κατακλύζεται από κτίσματα. Το πρόβλημα γίνεται εντονότερο τους καλοκαιρινούς μήνες. Η παραλία πραγματικά πολλές φορές έχει την εικόνα σκουπιδότοπου. Η περιοχή μελέτης έχει πολύ μικρή ανοχή συγκέντρωσης κατοικίας, αφού δεν υπάρχει υποδομή ώστε να φιλοξενήσει χρήσεις κατοικίας. Το πρόβλημα λοιπόν έχει φτάσει στα όρια ρύπανσης του περιβάλλοντος, αφού η αυθαίρετη δόμηση, σε συνδυασμό με την ύπαρξη του λιμανιού του Κατακόλου, έχει δημιουργήσει σοβαρά περιβαλλοντικά προβλήματα.

#### *Πρόγραμμα ανάπτυξης*

Προτεραιότητα αποτέλεσε η σύνταξη μιας πρότασης που να «στέκεται» νομοθετικά και παράλληλα να έχει επαφή με την ελληνική πραγματικότητα. Το πρόγραμμα βασίζεται στην εξαγορά και νομιμοποίηση των αυθαιρέτων και σε μια σειρά βελτιώσεων, όχι μόνο της καταπατημένης περιοχής αλλά και της περιβάλλουσας αυτήν.

**Στόχος** είναι η επίλυση του προβλήματος της αυθαίρετης δόμησης που μαστίζει επί σειρά δεκαετιών την περιοχή να συνδυαστεί με τη δημιουργία των συνθηκών εκείνων που θα δώσουν την ώθηση για την έναρξη της αναπτυξιακής πορείας της ευρύτερης περιοχής. Πιο συγκεκριμένα, παράλληλα με την επίλυση

του προβλήματος των αυθαιρέτων, τόσο η Κοινότητα Κατακόλου όσο και η πρωτεύουσα του Νομού, ο Πύργος, μπορούν να αποκτήσουν τα συστατικά εκείνα που θα υπόσχονται μακροπρόθεσμα τη δυναμική ανάπτυξή τους σε οικονομικό επίπεδο κυρίως.

Πιο αναλυτικά, το πρόγραμμα ανάπτυξης περιλαμβάνει τα 7 ακόλουθα στάδια:

1. *Πολεοδόμηση της περιοχής*, με τρόπο που δεν θα λαμβάνει υπόψη τα υπάρχοντα αυθαίρετα κτίσματα, τα οποία θα κατεδαφίζονται όπου κρίνεται αναγκαίο, προκειμένου να κατασκευαστούν οι απαιτούμενες τεχνικές υποδομές.

2. *Δημιουργία τεχνικών υποδομών*, όπως είναι η δημιουργία κεντρικού συστήματος ύδρευσης, η αποβολή των λυμάτων στο βιολογικό καθαρισμό του Πύργου ή του Κατακόλου κ.λπ.

3. *Πώληση των οικοπέδων*, που θα βασίζεται στις αντικειμενικές αξίες που ισχύουν από την Εφορία, με κριτήριο την απόσταση από την ακτή. Τα κτίσματα που βρίσκονται στη δεύτερη σειρά από την ακτή θα κοστίζουν κατά 10% λιγότερο σε σχέση με αυτά της πρώτης, αντίστοιχα αυτά της τρίτης 15%, της τέταρτης 20% κ.ο.κ. Ο τρόπος αποπληρωμής θα προϋποθέτει την άμεση καταβολή του 25% της συνολικής αξίας του οικοπέδου και τα υπόλοιπα χρήματα θα καταβάλλονται σε δόσεις, ανάλογα με την οικονομική δυνατότητα και το μέγεθος του κάθε νοικοκυριού, όπως αυτή προκύπτει από τη φορολογική δήλωση που έχει υποβληθεί. Ουσιαστικά τα οικονομικά κεφάλαια για την υλοποίηση του όλου προγράμματος θα προέρχονται από την εξαγορά των οικοπέδων στους οικιστές.

4. *Υποχρέωση βελτιώσεων και*

καλλωπισμού των κατοικιών. Σε αυτό το στάδιο περιλαμβάνεται η κατεδάφιση εκείνων των κτισμάτων που δεν επιδέχονται βελτιωτικά έργα, όπως και η θέσπιση ελαχίστων κανόνων αρχιτεκτονικής που θα είναι υποχρεωμένοι να ακολουθήσουν οι οικιστές, π.χ. κερραμοσκεπή, κτίσματα μέχρι δύο ορόφων, περιορισμένη γκάμα χρωμάτων κ.λπ.

5. Δημιουργία κοινόχρηστων χώρων, π.χ. πλατειών, χώρων άθλησης, πάρκων κ.λπ.

6. Μερικός επαναπλημμυρισμός της αποξηραμένης λίμνης Μουριάς<sup>2</sup>, σε μια έκταση 3.500 στρεμμάτων περίπου, που παραμένει αναξιοποίητη. Με αυτό τον τρόπο επιτυγχάνεται η βελτίωση του περιβάλλοντος και επιπροσθέτως γίνεται δυνατή η οικονομική εκμετάλλευση της εν λόγω περιοχής μέσω του οικολογικού τουρισμού κ.λπ.

7. Πολεοδόμηση εκτάσεων της αποξηραμένης λίμνης Μουριάς, γύρω από την περιοχή που θα επαναπλημμυριστεί, σε μια έκταση 2.000 στρεμμάτων. Σε αυτή τη ζώνη θα δημιουργηθεί ένας πρότυπος οικισμός με σωστό σχεδιασμό, που θα είναι ελκυστικός για τους επίδοξους οικιστές της περιοχής. Οι κανόνες δόμησης και αρχιτεκτονικής θα είναι ίδιοι με αυτούς του αυθαίρετου παραθεριστικού οικισμού του Κατακόλου. Μέρος της έκτασης θα παραδίδεται δομημένο. Τέλος, ο τρόπος εξαγοράς ενός οικοπέδου στην περιοχή θα είναι όμοιος με αυτόν που θα ισχύει στην παραθαλάσσια ζώνη, με τη διαφοροποίηση όμως ότι αντί της θάλασ-

σας θα έχουμε την επαναπλημμυρισμένη λίμνη Μουριά ως όριο για τον υπολογισμό της τιμής των οικοπέδων.

## Συμπέρασμα

Το πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης, που το τελευταίο χρονικό διάστημα βρίσκεται στην πρώτη γραμμή της επικαιρότητας, είναι μακροχρόνιο, ιδιαίτερα έντονο και πολυδιάστατο, όπως έγινε σαφές από τα ανωτέρω. Τα προβλήματα που προέρχονται από το εν λόγω φαινόμενο στην παραθαλάσσια ζώνη του Κατακόλου έχουν διογκωθεί σε τέτοιο βαθμό ώστε να κρίνεται επιβεβλημένη η ανάπλαση στην περιοχή, που θα επιφέρει καλύτερευση των συνθηκών, καλλωπισμό της περιοχής κ.λπ. Η αδιαφορία και η ανοχή που επέδειξε η Πολιτεία στη συνεχή καταπάτηση των εκτάσεων που τις ανήκαν από ιδιώτες δεν επιτρέπει τη δυνατότητα δυναμικών παρεμβάσεων (π.χ. ολοκληρωτική κατεδάφιση των κτισμάτων). Το πρόγραμμα ανάπλασης, που προτείνεται στα πλαίσια της διπλωματικής, παρέχει πρωτίστως αναπτυξιακές δυνατότητες μακροπρόθεσμα στη ζώνη που εκτείνεται από τη Μούτελη μέχρι το Κατάκολο. Επιπλέον, παρέχει τη δυνατότητα οικονομικής εκμετάλλευσης μιας περιοχής, από την οποία το Ελληνικό Δημόσιο δεν έχει λάβει τίποτε από όσα δικαιούται από τότε που εμφανίστηκε το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης, δηλαδή εδώ και μισό αιώνα περίπου. Ακόμα, η εφαρμογή της πρότασης προσφέρει στον Πύργο την προοπτική επέκτασης προς τη θάλασσα, που βρίσκεται σε πολύ κοντινή απόσταση, για να εξελιχθεί σε βάθος χρόνου σε πα-

ραθαλάσσια πόλη, αποκτώντας κατ' αυτό τον τρόπο μια άλλη δυναμική ανάπτυξης. Τέλος, με την πολεοδόμηση εκτάσεων στην αποξηραμένη λίμνη Μουριά, πολίτες που δεν παρανόμησαν καταπατώντας δημόσια έκταση σε καιρούς που είχαν τη δυνατότητα μπορούσαν να αποκτήσουν οικοπέδο σε κοντινή απόσταση από τη θάλασσα, αποκαθιστώντας κατά κάποιον τρόπο την τάξη και δημιουργώντας αίσθημα δικαίου σε όλους τους πολίτες.

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Αραβαντινός, Δ. (1991), «Η αυθαίρετη δόμηση στη Θεσσαλονίκη κατά τις τρεις τελευταίες δεκαετίες (1960-1990)», *Τεχν. Χρον. Α'*, 11(1).
- Γετίμης, Π. (1989), *Οικιστική πολιτική στην Ελλάδα*, Αθήνα: Οδυσσέας.
- Λουκόπουλος, Δ., Πολύζος, Γ., Πυργιώτης, Γ., Τούντα, Φ. (1990), *Δυνατότητες και προοπτικές των προγραμμάτων ανάπλασης. Προτάσεις για ένα νέο οργανωτικό σχήμα*, Αθήνα: ΕΜΠ.
- Merrett, S., Smith, R., *Stock and Flow in the Analysis of Vacant Residential Property*.
- Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Ηλείας (1997), *Μελέτη αξιοποίησης παραλιών Ν. Ηλείας, α' και β' στάδιο*, μελετητής: Α. Παυλίδης, Πύργος.
- Ramirez, R. (1990), *Urbanization, Housing and the «Withdrawing» State. The Production - Reproduction Nexus*, London: Development Planning Unit.
- Σαρηγιάννης, Γ. (1987), *Εξέλιξη της εμπορευματοποίησης της κατοικίας και επίδρασή της στη μορφή της κατοικίας και της πόλης*, Εκδόσεις ΕΜΠ.
- Στεφάνου, Ι., Χατζοπούλου, Α., Νικολαΐδου, Σ. (1995), *Αστική ανάπτυξη*, Αθήνα: ΤΕΕ.

2. Η λίμνη Μουριά καταλάμβανε έκταση 6.560 στρεμμάτων και αποξηράνθηκε το 1967-1969. Δύο ήταν οι λόγοι που οδήγησαν στην απόφαση να αποξηρανθεί: α) για να δημιουργηθούν γεωργικές εκτάσεις, β) επειδή αποτελούσε εστία μόλυνσης για τις γύρω κατοικημένες περιοχές (π.χ. επιδημία ελονοσίας κ.λπ.).