

ΠΕΡΙΟΔΙΚΟ ΣΥΛΛΟΓΟΥ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ  
ΔΙΠΛΩΜΑΤΟΥΧΩΝ ΑΝΩΤΑΤΩΝ ΣΧΟΛΩΝ  
ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΑΣ ΕΝΩΣΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ  
Βρυσακίου 15 & Κλάδου, 105 55 Αθήνα  
τηλ.: 210 3215 146 / fax: 210 3215 147  
e-mail: sadas-pea@tee.gr • www.sadas-pea.gr

‘ARCHITEKTONES’  
JOURNAL OF THE ASSOCIATION OF GREEK ARCHITECTS  
Issue 68, Cycle B, March/April 2008  
Vrysakiou 15 & Kladou, 105 55 Athens  
tel.: +30 210 3215 146 / fax: +30 210 3215 147

#### ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Πρόεδρος: Παναγιώτης Γεωργακόπουλος  
Αντιπρόεδρος: Γιώργος Νικολάου  
Γεν. Γραμματέας: Βασιλική Χατζηκίδη  
Ταμίας: Αριστοτέλης Θεοκαρόπουλος  
Ειδ. Γραμματέας: Θανάσης Μπούμπης  
Μέλη: Πόλυ Γεωργακοπούλου  
Στέφανος Ζαφειρόπουλος  
Μαρία Κουρμπανά  
Δημήτρης Μαραβέας  
Κώστας Μπαρδάκης  
Ουρανία Οικονόμου  
Γιώργος Παπαναστασίου  
Αιμιλία Ρόδη  
Κώστας Σκλιάς

#### ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ-ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ Παναγιώτης Γεωργακόπουλος

Τα ενυπόγραφα άρθρα εκφράζουν  
τις απόψεις των συντακτών τους.  
Οι επίσημες θέσεις του ΣΑΔΑΣ και των άλλων  
Συλλόγων Αρχιτεκτόνων δημοσιεύονται στη  
στήλη Δραστηριότητες του συλλόγου.

Τιμή τεύχους 0,003 €

#### ΕΚΔΟΤΗΣ

Σωτήρης Δημακόπουλος  
ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΕΚΔΟΣΗΣ-ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΙΣ  
ΕΚΔΟΤΙΚΗ 3D Σ. Δημακοπούλου & ΣΙΑ ΕΕ  
Βουλιαγμένης 49, 116 36 Αθήνα  
τηλ.: 210 9235 487-9  
fax: 210 9222 743

ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ  
Όλγα Σπμαιοφορίδου  
ΚΑΛΛΙΤΕΧΝΙΚΗ ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ  
Γιώργος Καλομηνίδης  
ΔΙΟΡΘΩΣΗ ΚΕΙΜΕΝΩΝ  
Βιργινία Παυλίδου  
ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΩΝ

Λάμπης Δορλής  
ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΙΣ  
Βάνα Διαμαντοπούλου  
Αρετή Κατή, Μέλω Παπαδοπούλου  
Κούλα Μαρ  
ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ  
Νίκη Δανιηλίδου  
DTP SERVICE

#### Sharpen

ΕΚΤΥΠΩΣΗ-ΒΙΒΛΙΟΔΕΣΙΑ  
Αφοι Αθ. Τσακίρη ΑΕ  
Κηφισού 18 ΑΘΗΝΑ  
τηλ.: 210 5124 578, 210 5126 570  
ΑΠΟΣΤΟΛΗ: Ευάγγελος Μοσχόφης

# αρχιτέκτονες

Περιοδικό του ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ | τεύχος 68 – περίοδος Β | Μάρτιος/Απρίλιος 2008

## Περιεχόμενα

18 «Σημείωμα της σύνταξης»

#### Ε Π Ι Κ Α Ι Ρ Α

- 20 «Δραστηριότητες Δ.Σ. ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ»  
22 **Η. Μπεριάτος**, «Γιάννης Κаланτιδής»  
23 **Ν. Αναστασόπουλος**, «Λάθος ερωτήσεις»  
26 **Ν. Κεφαλογιάννης**, «“Αρχιτεκτονικά πνευματικά δικαιώματα” και “δημόσιο συμφέρον”»  
29 «“Μεσογειακή Πόλη απέναντι στην κλιματική αλλαγή”»

#### Ε Π Ι Τ Ο Π Ο Υ

- 30 **Α. Μελανίτου**, «Νέος ασφαλιστικός νόμος - Διάλυση του ΣΤΜΕΔΕ»  
31 **Μ. Πουλάκης**, «ΤΣΜΕΔΕ: Το τέλος της αυτονομίας»

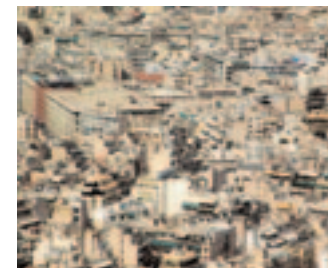
#### Π Ρ Α Σ Ι Ν Ο Β Η Μ Α

- 44 «Ένα πράσινο βήμα για μια φιλική προς το περιβάλλον αρχιτεκτονική»  
45 **Μ. Κολίρη**, «Τελευταία προειδοποίηση – 12 διάσπμοι αρχιτέκτονες προειδοποιούν, φιλοσοφούν, δημιουργούν»  
45 **Ο. Οικονόμου**, «Όπου ακούς πολλά κεράσια παίρνε μικρό καλάθι»

#### Α Φ Ι Ε Ρ Ω Μ Α

#### Κατοικία+Αγορά

- 60 **Ο. Οικονόμου**, «Κατοικία: Στη δίνη της αγοράς»  
65 **Μ.-Ι. Τερζόγλου**, «Η έννοια της κατοικίας: Οίκος και Οικία»  
67 **Γλ. Καριώτου, Λ. Θεοδωρίδου-Σωτηρίου, Ν. Καρανικόλας**, «Χαρτογραφώντας την αγορά κατοικίας στην πόλη των Σερρών»  
70 **Γ. Κατσαβουνίδου, Π. Κούρτη**, «Το “ρίζωμα στον τόπο”»  
75 **Γ. Παπαγιαννόπουλος**, «Υπάρχει χώρος για την αρχιτεκτονική;»  
78 **Α. Σιόλας**, «Οι πολεοδομικές παρεμβάσεις και οι αξίες της γης»  
84 **Α.Δ. Κλειδωνάς**, «Η βέλτιστη κατοικία ως αντικείμενο οικονομικής εκμετάλλευσης»  
86 **Κ. Μασούρας**, «Ένας νέος παίκτης στην αγορά κατοικίας: ΣΔΙΤ»  
90 **Ν. Κεφαλογιάννης**, «Η αγορά κατοικίας στην Ισπανία: Αλλαγή του τοπίου...»



Εξώφυλλο: Άποψη της Αθήνας  
(πηγή: www.flickr.com)

#### ΣΥΝΤΑΚΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Όλγα Βενετσιάνου  
Διονύσης Καννάς  
Ειρήνη Κουφέλη  
Αμαλία Κωτσάκη  
Έλενα Λαϊνά  
Μιχάλης Λεφαντζής  
Άννα Μελανίτου  
Ναταλία Μπαζαίου  
Βασιλική Παναγιωτοπούλου  
Δημήτρης Πολυχρονόπουλος  
Μάρω Σίνου  
Φραγκίσκα Χρυσολούρη

Ανταποκριτές:  
Αριστοτέλης Δημητρακόπουλος  
[Κύπρος]  
Νεκτάριος Κεφαλογιάννης  
[Βαρκελώνη]  
Δημήτρης Μανίκας [Βιέννη]  
Εμμανουήλ Ντούρλιας [Παρίσι]  
Γ. Προκάκης, Α. Κаланτιδής  
[Βερολίνο]

Υπεύθυνος από Δ.Σ.:  
Γιώργος Νικολάου  
Γραμματεία Σ.Ε.: Στέλλα Ρίζου

Επιθυμία του Συλλόγου είναι, να αξιοποιήσει τις απόψεις όλων των συναδέλφων μέσα από τις σελίδες του περιοδικού. Είναι δυνατόν, όλες οι συνεργασίες που θα αποστέλλονται στο περιοδικό, είτε υπό μορφή παρουσιάσεων έργων, θέσεων και επιστολών να καταχωρούνται στις σελίδες του.

Η Σ.Ε. ενημερώνει όλους τους συναδέλφους που επιθυμούν να αποστείλουν υλικό, να τηρούν τις αναγκαίες τεχνικές προδιαγραφές που ισχύουν για το περιοδικό.

Κάθε συνάδελφος που εκπληρώνει την πρόθεσή του για αρθρογραφία στα προγραμματισμένα αφιερώματα πρέπει να αποστέλει πρώτα ενημερωτική περιλήψη του άρθρου του.

Τα κείμενα πρέπει να είναι αποθηκευμένα σε δισκέτα και να συνοδεύονται από PRINT-OUT και φωτογραφικό υλικό. για άρθρα αφιερωμάτων η έκτασή τους πρέπει να κυμαίνεται από 1000-1200 λέξεις (συμπεριλαμβανομένων των παραπομπών ή των σημειώσεων), για άρθρα επικαίρων 700 λέξεις και για επιστολές 400 λέξεις.

Είναι απαραίτητη προϋπόθεση για περαιτέρω επεξεργασία από την Σ.Ε. το υλικό να αποστέλλεται μόνο στη Γραμματεία του ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση των βιβλίων για βιβλιοπαρουσίαση.

Θα είναι πολύ χρήσιμο για όλους το περιοδικό να ΔΙΑΒΑΖΕΤΑΙ και να ασκείται κριτική για το περιεχόμενο και την εμφάνισή του από όλους τους συναδέλφους.

Η κατοικία, που αποτελεί τον κύριο όγκο του κτισμένου περιβάλλοντος στη χώρα μας και παράλληλα το εξ ανάγκης ίσως «δημοφιλέστερο» αντικείμενο επαγγελματικής ενασχόλησης των αρχιτεκτόνων, ήταν και παραμένει έρμαιο της αγοράς.

Στη δημιουργία αυτού του αφιερώματος κλήθηκαν να συμμετάσχουν συνάδελφοι, με σχετικό δημοσίευμα στο Ε.Δ. του ΤΕΕ και σε όλους τους Περιφερειακούς Συλλόγους – Τμήματα του ΣΑΔΑΣ. Παρά το αναμφίβολο ενδιαφέρον του θέματος και με δεδομένη την έμμεση ή άμεση εμπλοκή όλων με αυτό η ανταπόκριση δεν ήταν η αναμενόμενη. Η συναισθηματική φόρτιση που ανέκαθεν το κρίσιμο θέμα «κατοικία» προκαλεί πιθανώς να λειτουργεί ανασταλτικά σε μια αντικειμενική και από απόσταση προσέγγισή του.

Αποφασίσαμε να περιοριστούμε στα κείμενα που προέκυψαν από την ανοικτή πρόσκληση και μόνο, καταθέτοντάς τα στο αναγνωστικό μας κοινό, ως ένδειξη της ηθελημένης ή μη αποστασιοποίησης των αρχιτεκτόνων από το ζήτημα που πάντα θα παραμένει φλέγον και ασφαλώς ανοικτό σε νέους προβληματισμούς που ελπίζουμε να δημοσιευθούν σε προσεχές αφιέρωμα.



## ΕΚΛΟΓΕΣ ΣΑΔΑΣ-ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΑΣ ΕΝΩΣΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ 29 και 30.3.2008

## ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ ΤΗΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΕΦΟΡΕΥΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

Τα αποτελέσματα των εκλογών της 29 και 30.3.2008 είναι τα παρακάτω:

ΨΗΦΙΣΑΝ: 3.082

ΕΓΚΥΡΑ: 3.066

	ΨΗΦΟΙ	%	ΕΔΡΕΣ
ΣΥΓΧΡΟΝΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΕΚΦΡΑΣΗ:	637	20,78	34
ΔΑΚ (ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΚΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΚΙΝΗΣΗ):	486	15,85	26
ΝΕΑ ΕΝΩΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ:	358	11,68	19
ΣΥΣΠΕΙΡΩΣΗ ΑΡΙΣΤΕΡΩΝ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ:	250	8,15	14
ΕΛΕΜ (ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ):	242	7,89	13
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗ (ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΚΗ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗ ΚΙΝΗΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ):	178	5,81	10
ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΑΡΙΣΤΕΡΩΝ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ (ΑΣΑΕ):	161	5,25	9
ΝΕΟ ΚΙΝΗΜΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ:	132	4,31	7
ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΑΡΙΣΤΕΡΩΝ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ – FORUM ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ:	116	3,78	6
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΕΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ ΕΥΒΟΙΑ:	106	3,46	6
ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗ ΚΙΝΗΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΧΑΝΙΩΝ:	54	1,76	3
ΔΗΠΑΜ (ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΚΗ ΠΑΡΑΤΑΞΗ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ) ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ:	54	1,76	3
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ – ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΑΡΙΣΤΕΡΩΝ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ:	47	1,53	3
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΕΣ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ:	43	1,40	2
ΠΑΡΕΜΒΑΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ:	39	1,27	2
ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗ ΚΙΝΗΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΝΟΜΟΥ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ:	32	1,04	2
ΑΡΙΣΤΕΡΗ ΚΙΝΗΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ:	30	0,98	2
ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΣ ΥΠΟΨΗΦΙΟΣ Ν. ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ:	24	0,78	1
ΡΙΖΟΣΠΑΣΤΙΚΗ ΣΥΣΠΕΙΡΩΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΚΥΚΛΑΔΩΝ:	23	0,75	1
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΕΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ:	22	0,72	1
ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗ ΕΠΤΑΝΗΣΙΑΚΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΘΕΣΗ:	16	0,52	1
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΕΣ ΔΡΑΜΑΣ:	0	0,00	0
ΛΕΥΚΑ:	16	0,52	0
ΣΥΝΟΛΟ:	3.066	100,00	165

	ΨΗΦΟΙ	%	ΕΔΡΕΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ:	1.146	37,18	61
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ:	710	23,04	38
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ:	200	6,49	11
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ:	186	6,04	10
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ:	179	5,81	10
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ:	160	5,19	9
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ & ΘΡΑΚΗΣ:	120	3,89	6
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ:	117	3,80	6
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ:	102	3,31	5
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ:	66	2,14	4
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΒΟΡΕΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ:	57	1,85	3
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΗΠΕΙΡΟΥ:	30	0,97	2
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ:	9	0,29	0
ΣΥΝΟΛΟ:	3.082	100,00	165

Τα αποτελέσματα των προηγούμενων εκλογών του Συλλόγου μας, της 5.6.2005 ήταν τα παρακάτω:

ΨΗΦΙΣΑΝ: 2.617

ΕΓΚΥΡΑ: 2.605

	ΨΗΦΟΙ	%	ΕΔΡΕΣ
ΑΝΑΝΕΩΤΙΚΗ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΕΛΛΑΔΑΣ (ΑΣΑΕ):	195	7,49	12
ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗ ΚΙΝΗΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ Ν. ΧΑΝΙΩΝ:	40	1,54	3
ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗ ΥΠΟΨΗΦΙΑ:	18	0,69	1
ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΣ ΥΠΟΨΗΦΙΟΣ Ν. ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ:	18	0,69	1
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΕΣ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ:	37	1,42	2
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΕΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ:	19	0,73	1
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΕΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ ΕΥΒΟΙΑΣ:	82	3,15	5
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ ΔΥΤ. ΕΛΛΑΔΑΣ:	40	1,54	3
ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΚΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΚΙΝΗΣΗ (ΔΑΚ):	514	19,73	33
ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ (ΕΛΕΜ):	194	7,45	12
Α2 ΕΛΕΜ:	18	0,69	1
ΝΕΑ ΕΝΩΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ:	166	6,37	11
ΝΕΟ ΚΙΝΗΜΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ:	349	13,40	22
ΠΑΡΕΜΒΑΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ:	38	1,46	3
ΣΥΓΧΡΟΝΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΕΚΦΡΑΣΗ:	619	23,76	39
ΣΥΣΠΕΙΡΩΣΗ ΑΡΙΣΤΕΡΩΝ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ:	245	9,40	16
ΛΕΥΚΑ:	13	0,50	0

# Γιάννης Καλαντίδης

Ηθίας Μπεριότος, αρχιτέκτων



Τον Γιάννη Καλαντίδη τον γνώρισα στις αρχές της μεταπολιτευτικής περιόδου –δεκαετία του '70– μέσα από τον συνδικαλιστικό χώρο των τεχνικών και κυρίως την ΠΑΣΚ-Αρχιτεκτόνων του ΣΑΔΑΣ. Θυμάμαι με πολλή νοσταλγία τις συναντήσεις που κάναμε στο σπίτι του- τότε κατοικούσε σ' ένα διαμέρισμα στην οδό Μετσόβου, κοντά στο Μουσείο. Εκεί ερχόντουσαν μεταξύ άλλων ο Αντώνης Τρίτσος, Ο Μιχάλης Δωρής, ο Αλέκος Πανατζής, ο Αλέκος ο Βούλγαρης και μερικοί άλλοι μυστακοφόροι και γενειοφόροι και μαζί μοιραζόμασταν τις αρχιτεκτονικές, πολεοδομικές αλλά και κοινωνικές και πολιτικές ανησυχίες της εποχής.

Η φιλοξενία της οικίας Καλαντίδη ήταν θερμή και απλόχερη. Η Άννα (η γυναίκα του) πάντα πρόθυμη να μας καλωσορίσει και να μας υποδεχτεί με τα απαραίτητα αναψυκτικά ενώ ο Άρης και ο Κρίτωνας (οι δύο μικροί τότε γιοι του) τριγύριζαν κοντά μας προσπαθώντας να καταλάβουν την ταυτότητα των φίλων του μπαμπά τους...

Όταν το 1981 ο Γιάννης πήγε να αναλάβει ως Γενικός Γραμματέας στο τότε Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΥΧΟΠ) με υπουργό τον Αντώνη Τρίτση, ήταν ήδη αρκετά γνωστός στον κύκλο των αρχιτεκτόνων και πολεοδόμων. Εδώ πρέπει να ομολογήσω ότι ο Γιάννης στάθηκε η αφορμή να επισπεύσω την ένταξή μου στο επιτελείο των συμβούλων του Αντώνη Τρίτση τον οποίο γνώριζα φυσικά –ως συμπατριώτη– αλλά και είχα συνεργαστεί ήδη μαζί του επαγγελματικά και πολιτικά. Εκείνη την εποχή μόλις είχα γυρίσει από την Γαλλία που είχα τελειώσει με τα μεταπτυχιακά μου και ετοιμαζόμουν να τελειώσω και το διδακτορικό μου, όταν σε μια συννεσίωση στα Εξάρχεια ο Γιάννης με σχεδόν επιτακτικό τρόπο μου λέει ότι «κακώς δεν έχω εμφανιστεί για βοήθισμα στο ΥΧΟΠ» και δίκως άλλη κουβέντα μου κλείνει ραντεβού στο γραφείο του για την επόμενη κιόλας ημέρα. Περιττό να τονίσω ότι όταν τον συνάντησα με πήγε αμέσως σπικωτό στο γραφείο του Τρίτση όπου και «στρατεύτηκα» αμέσως για τέσσερα συναπτά έτη.

Πρέπει να τονίσω ότι το πόστο του Γενικού Γραμματέα την εποχή εκείνη ήταν δύσκολο και με πολλές απαιτήσεις και ευθύνες. Δυστυχώς τη θέση αυτή την πλήρωσε ο Γιάννης με σοβαρή βλάβη στην υγεία του που όμως χάρις στη μαχητικότητα του κατάφερε να ξεπεράσει και να ζήσει δημιουργικά προς όφελος όλων για μερικές ακόμη δεκαετίες.

Οι δυσκολίες που υπήρχαν τότε οφείλονταν στο ότι ήταν μια κρίσιμη μεταβατική περίοδος λόγω της πρόσφατης κυβερνητικής αλλά και γενικότερα πολιτικής αλλαγής που έφεραν οι βουλευτικές εκλογές του 1981. Ειδικότερα, από τη μια πλευρά οι προσδοκίες των κοινωνικών και επισημονικών φορέων αλλά και των πολιτών για τα θέματα αρμοδιότητας του υπουργείου ήταν δικαιολογημένα- πολλές και αυξημένες. Από την άλλη ο πολιτικός προϊστάμενος του Γιάννη δεν ήταν ένας τυχαίος υπουργός. Ήταν ο Αντώνης Τρίτσος. Εργασιομανής ό ίδιος και απαιτητικός στους συνεργάτες του που έπρεπε να δουλεύουν στον ίδιο ρυθμό! Ο Γιάννης είχε σχεδόν «κατασκηνώσει» στο Υπουργείο Χωροταξίας. Ήταν κυριολεκτικά εκείνος που σήκωσε τον «Σταυρό του Μαρτυρίου». Ένταση, στρες, κούραση... Χρόνια σκληρής δουλειάς αλλά και ηθικής ικανοποίησης.

Σε εκείνη τη φάση ο Γιάννης –όπως και ο Τρίτσος άλλωστε– είχε ένα μόνο βοήθημα – στήριγμα. Την φιλική και ανθρώπινη σχέση του με τα περισσότερα διευθυντικά και άλλα στελέχη του υπουργείου που υπήρξαν συμφοιτητές, ή για την ακρίβεια συμφοιτήτριές του, μια και στο ΥΧΟΠ οι γυναίκες κυριαρχούσαν! Αυτή η ανθρώπινη σχέση λειτούργησε καταλυτικά στη συνεργασία τους με τον Γενικό Γραμματέα που δεν ήταν μόνο προϊστάμενος αλλά και φίλος. Και πράγματι ο Γιάννης είχε τις καλύτερες σχέσεις με όλους τους υπαλλήλους του ΥΧΟΠ με τους οποίους δούλεψε αρμονικά για μια τετραετία περίπου.

Ο Γιάννης λόγω της συνδικαλιστικής του εμπειρίας και της πολιτικής του κουλτούρας έφερε έναν αέρα δημοκρατίας στο υπουργείο. Ολομέλειες των υπαλλήλων και άλλες άτυπες μορφές συμμετοχικών διαδικασιών εμφανίστηκαν και αναπτύχθηκαν σε έναν χώρο που δούλευαν εκατοντάδες άνθρωποι. Είχα την ευκαιρία να συνεργαστώ μαζί του σε θέματα οργάνωσης του υπουργείου, για οποία ήταν καθ' ύλην αρμόδιος ως Γ. Γραμματέας, όπως ο νέος οργανισμός του υπουργείου και η στελέχωση των πολεοδομικών υπηρεσιών κυρίως στην επαρχία με κοινω-

νικά κριτήρια. Και πρέπει να πω ότι ο Γιάννης ήταν σχεδόν απόλυτος στην εφαρμογή τους! Αλλά εκεί που έδρασε κυριολεκτικά με κέφι και μεράκι ήταν ο τομέας των ειδικών έργων (κατασκευών, αναπλάσεων κλπ.). Γιατί ο Γιάννης ήταν ένας πραγματικός «μάστορας» πάνω από όλα. Πολλά έργα μικρά και μεγάλα ήταν αποτέλεσμα της δικής του καθοδήγησης: πεζοδρόμηση της Φωκίωνος Νέγρη, ανάπλαση της πλατείας Μητροπόλεως και τόσα άλλα. Με πολλή μαεστρία, υπομονή και επιμονή κατάφερνε να οργανώνει, να συντονίζει και να εμπνέει τις υπηρεσίες.

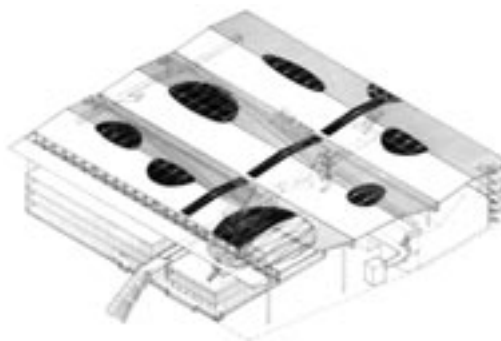
Αργότερα όταν έγινε καλά από την κρίση της υγείας του, ο Γιάννης πήγε στη ΔΕΠΟΣ όπου συνέχισε το δημιουργικό του έργο. Εγώ τον ξανα συνάντησα στη δεκαετία του '90 πλέον όταν είχε φύγει πρόωρα και άδικα από τη ζωή ο αείμνηστος Αντώνης Τρίτσος (1992). Τότε εγώ από το ΥΠΕΧΩΔΕ και ο Γιάννης από τη θέση του προέδρου της Εταιρίας Ενοποίησης Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας (ΕΑΧΑ) συνεργαστήκαμε ξανά μέσα σε ένα κλίμα αμοιβαίας κατανόησης, εκτίμησης και φιλίας. Εκεί έδωσε και πάλι ολόκληρο τον εαυτό του, την πολύτιμη πείρα του, το πάθος του για την αναβάθμιση και ειδικότερα την «ανάκτηση» της πόλης των Αθηνών, όρος που του άρεσε να επαναλαμβάνει συχνά.

Το έργο του στο κέντρο της Αθήνας ήταν το μόνο που εξαργυρώνεται σε πραγματικό όφελος για την πόλη των Ολυμπιακών Αγώνων 2004 – μαζί ίσως με κάποιες μεταφορικές υποδομές. Γιατί ήταν οι ποιοτικές παρεμβάσεις της ΕΑΧΑ που έμειναν τελικά ως η κύρια κληρονομιά για την ποιότητα ζωής των κατοίκων της ταλαιπωρημένης ελληνικής πρωτεύουσας. Αποκορύφωμα της δράσης αυτής ήταν νομίζω η πρωτόγνωρη και απίθανη για τα ελληνικά δεδομένα ενέργεια της αποξήλωσης των διαφημιστικών πινακίδων από τα κτήρια της πλατείας Ομονοίας και της πλατείας Συντάγματος! Κάτι που έγινε για πρώτη φορά στη χώρα χάρις στον αγώνα και το υπερφυσικό πείσμα του Γιάννη και το οποίο έκτοτε αποτελεί ένα σημαντικό κεκτημένο και μια κοινή παρακαταθήκη για όλους όσους συμμερίζονται τέτοια οράματα. Ο Γιάννης έδειξε πως τα δύσκολα πολεοδομικά –και όχι μόνο– στοιχεία κερδίζονται αν πιστέψει κανείς πραγματικά στον στόχο του. Και η ζωή του Γιάννη Καλαντίδη, από τα παιδικά και εφηβικά του χρόνια, ήταν ένας αδιάκοπος και ωραίος αγώνας.

# Λάθος ερωτήσεις

Νίκος Αναστασόπουλος, αρχιτέκτων

Πάρα πολύ συχνά μία δημόσια συζήτηση και διαμάχη επικεντρώνεται σε ένα μεμονωμένο θέμα έχοντας απομονώσει την επιχειρηματολογία και την ένταξη του θέματος σε ένα γενικότερο κοινωνικο-πολιτικό πλαίσιο αναφοράς και διαστρεβλώνοντας έτσι τη σημασία και βαρύτητα του συγκεκριμένου θέματος. Σύμφωνα με το Slavoj Zizek συχνά πρέπει να αναζητήσουμε τυχόν λάθος ερωτήσεις αντί να συγκρούμαστε για φαινομενικά λανθασμένες απαντήσεις σε μία έτσι κι αλλιώς κακώς τοποθετημένη ερώτηση. Μία τέτοια οπτική ίσως δώσει μια άλλη διάσταση στο ψευδοδίλλημα που έχει διασπάσει την ελληνική κοινωνία:



Le Fresnoy Art Center, apx. Bernard Tschumi

Σε μία εποχή ανασφαλειών και ελλειμματικής πολιτικής η ευαισθησία του αθηναϊκού κοινού έχει επικεντρωθεί στο θέμα των πολυκατοικιών της Διονυσίου Αεροπαγίτου.

Πρέπει να υποστηρίξουμε τη διατήρηση των κτηρίων 17 και 19 της Διονυσίου Αεροπαγίτου και να ζήσουμε εμείς και οι επόμενοι με ένα Μουσείο, το καφέ του οποίου θα ατενίζει το πίσω ιδιωτικό μπαλκόνι των ενοίκων αυτών των κτηρίων αντί για την Ακρόπολη, ενώ θα έχουμε σώσει δύο αξιόλογα κτήρια του ιστορικού κέντρου της Αθήνας; Ή μήπως άραγε πρέπει να τα θυσιάσουμε (αν και διατηρητέα) στον βωμό



ενός ανεμπόδιστου και θα έλεγε κανείς, ιδανικού διαλόγου ανάμεσα στο Μουσείο και το αντικείμενό του, τον βράχο της Ακρόπολης;

Εδώ όμως ακολουθώντας την προτροπή του Zizek δεν θα μπω στον πειρασμό να επιχειρηματολογήσω για μία από τις δύο επιλογές μιας και θεωρώ ότι και οι δύο απόψεις εκφράζουν ένα ποσοστό επιφανειακής ρητορικής.

### Συμπόματα

Το αξιοσημείωτο για το δίλλημα είναι πως πάνω απ' όλα το πρόβλημα ήταν ορατό από την αρχή. Από τη στιγμή της κατάθεσης της μελέτης και της επιλογής της, ως πρώτου βραβείου στον διαγωνισμό και στη συνέχεια στην έκθεση με τις μακέτες όλων των προτάσεων που είχε γίνει πριν μερικά χρόνια στο κτήριο Βάιλερ το πρόβλημα ακόμη και σε έναν φοιτητή αρχιτεκτονικής (πόσο μάλλον σε έναν αρχιτέκτονα) αλλά και στο παρατηρητικό βλέμμα οποιουδήποτε απλού πολίτη ήταν εμφανές. Ακόμη περισσότερο δε στην πολιτεία και στα ελεγκτικά όργανα στα ατελείωτα στάδια που μεσολαβούν από μία προμελέτη μέχρι τη μελέτη εφαρμογής και την υλοποίηση, ιδιαίτερα ενός τέτοιου εξόχως σημαντικού έργου.

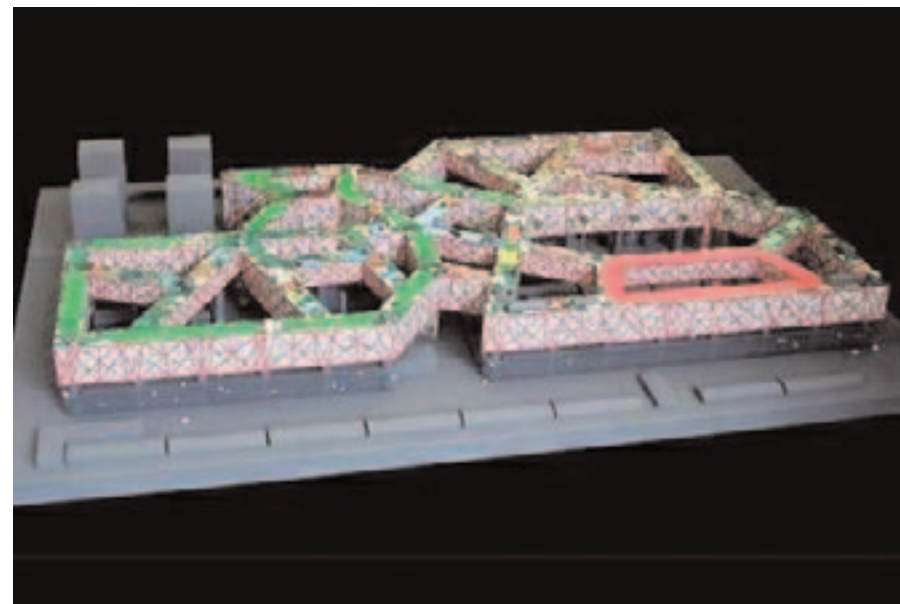
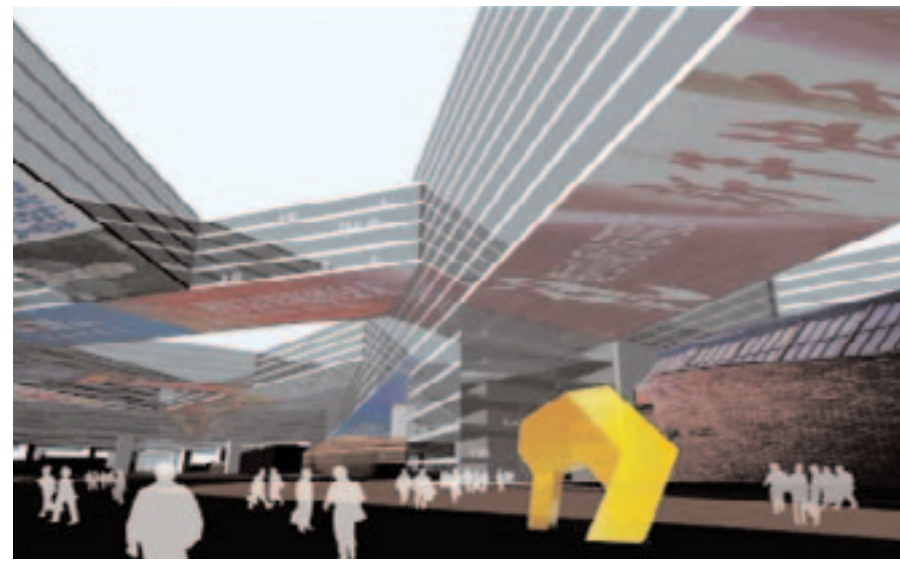
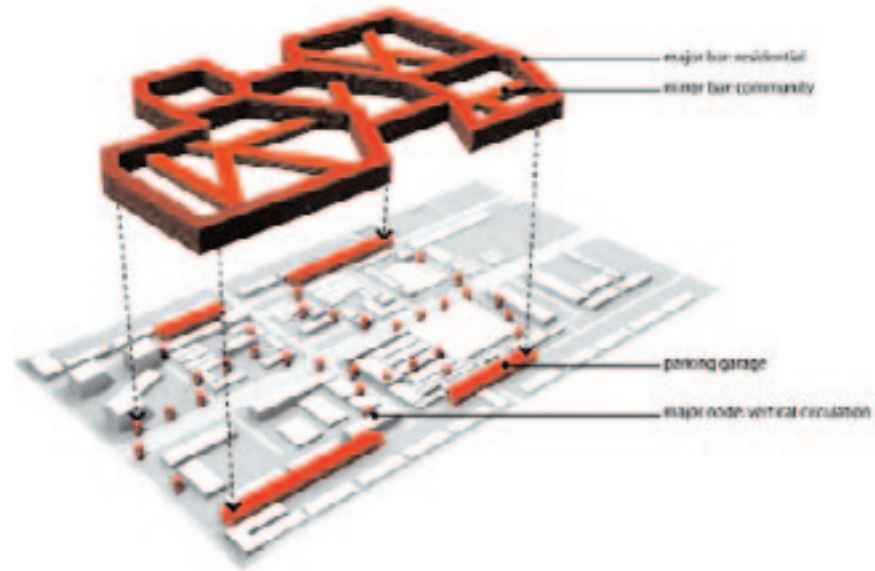
Μέσα σε αυτό το ιστορικό και πολιτικό πλαίσιο είναι πρόπον να δούμε το ότι δύο ιστορικά κτήρια του μετώπου του δρόμου αυτού απειλούνται σήμερα με εξαφάνιση.

Θα μπορούσε να πει κανείς λοιπόν ότι πρόκειται για ένα προσεχισμένο έγκλημα στο οποίο όλοι έως έναν βαθμό, κράτος, πολίτες και αρχιτέκτων υπήρξαμε ως έναν βαθμό ενεργά ή παθητικά συνένοχοι.

### Ποιο είναι το context

Στη διάλεξη του στο Αθηναϊκό κοινό με θέμα «Concept, content, context» ο Bernard Tschumi, αρχιτέκτων του Μουσείου, αναζήτησε το context στα αρχιτεκτονικά θέματα που παρουσιάστηκαν ως παραδείγματα. Ως ένταξη/context έχει καθιερωθεί να αναφερόμαστε στην έννοια του (κυρίως ανθρωπογενούς) περιβάλλοντος, στο πλαίσιο δηλαδή που θα αναφέρεται ένα μελλοντικό κτήριο και κατά συνέπεια στις παραμέτρους που προέρχονται από αυτό και που τυχόν θα πρέπει να λάβει υπ' όψιν.

Μία παρατήρηση από αυτά ακριβώς τα θέματα στα οποία διερευνήθηκε το context στα πλαίσια της διάλεξης ήταν η βία αλλαγή κλίμακα



όπου μία γιγαντοκατασκευή κυριολεκτικά προσιγαιώνεται πάνω από ένα υπάρχον κτηριακό σύμπλεγμα όπως στο πραγματοποιημένο Le Fresnoy Art Center στο Tourcoing της Γαλλίας.

Ακόμη πιο έντονα αυτό συμβαίνει στην περίπτωση μίας πρότασης στο Πεκίνο (Factory 798) όπου μία άλλη πρόταση πολεοδομικής κλίμακας αιωρείται επάνω από τα παλιά κτήρια στα οποία συμβαίνει να έχουν τα στούντιο τους ορισμένοι καλλιτέχνες.

Ο αρχιτέκτων εκεί προτείνει μία «δυστοπία» παρέχοντας στους κατοίκους τη δυνατότητα να μην εκτοπιστούν, μετατρέποντας τους όμως σε «θυρωρούς» ενός πλέγματος πολυώροφων κτηρίων που θα αιωρούνται πάνω από τα κεφάλια τους, στερώντας τους έτσι το φυσικό φως και, πιθανόν μετατρέποντας τους σε ημικαταθλιπτικούς. Πολύ σωστά επικαλείται ο Tschumi τη σχέση της εξουσίας σε συνέντευξή του στην *Καθημερινή της Κυριακής* (30/9). Διαβάζοντας κάπως αλλιώς τον συσχετισμό αρχιτεκτονικής και εξουσίας στο έργο, πρόκειται για μία επίκληση του context όχι στα πλαίσια ενός ισότιμου διαλόγου με το υπάρχον αλλά στα πλαίσια μίας σχέσης κατακτητή και κατακτημένου, μία σχέση επιβολής. Κατ' αρχήν, για την ιστορία αξίζει να σημειωθεί ότι χάρις στο Μουσείο, με την κατεδάφιση παρακείμενων πολυκατοικιών ελάφρωσε μία πυκνή περιοχή κάτι που έως τώρα ιστορικά δεν συμβαίνει σε τέτοια κλίμακα. Η μορφή όμως του Μουσείου είναι αυτή ενός πλήρως κλειστού σχήματος που πράγματι δεν αφήνει περιθώρια διαπραγμάτευσης με το άμεσο περιβάλλον στο οποίο αναγνωρίζει ως context μόνο το αρχαιολογικό υπέδαφος και την ίδια την Ακρόπολη. Όλα τα άλλα κτήρια στα πλαίσια του μεγάλου τετραγώνου όπου εντάσσεται, ιδιαίτερα μετά από την κατεδάφιση των πολυκατοικιών της πίσω όψης αναπόφευκτα αποτελούν όχληση ή παραφωνία.

Η επιδιωκόμενη καθαρότητα της μορφής και της λειτουργίας του Μουσείου συμβιβάζεται επίσης αμήχανα (χωρίς όμως να πρόκειται για αναζήτηση σε ζητήματα ένταξης/context) με την περίπτωση που αφορά ένα εντελώς αδιάφορο αρχιτεκτονικά και ιστορικά εκκλησάκι στον άξονα της εισόδου του Μουσείου του οποίου όμως ποτέ δεν αμφισβητήθηκε η παρουσία. Επίσης τα συμπληρωματικά κτήρια στο πεζόδρομο ποτέ δεν τέθηκαν υπό αμφισβήτηση όσον αφορά τη θέση και τη σχέση τους με τον νέο ρόλο του πεζοδρόμου.

Στο μεταξύ, το στέγαστρο-εξέδρα του Μουσείου κοιτάει προς την Ακρόπολη, ενώ παρεμβάλλεται η πίσω όψη των δύο επίμαχων κτηρίων με τις βοηθητικές χρήσεις των ιδιωτικών μπαλ-

κωνίων όπου ένας πανελλήνιος διαγωνισμός σε εξέλιξη επιχειρεί να κρύψει. Το στέγαστρο όμως πάντα θα «εμβολίζει» τις πολυκατοικίες ή την ανάμνησή τους επιδιώκοντας να φτάσει την Ακρόπολη, (το αντικείμενο του πόθου) σε μία χειρονομία έκτασης που προσπαθεί να εκμηδενίσει την απόσταση και τα εμπόδια που παρεμβαίνουν ανάμεσά τους...

Ποιος διαθέτει τη μεγαλύτερη δύναμη και τα περισσότερα εφόδια για να νικήσει μία τέτοια μάχη; Και πάλι θα αποφυγούμε τη λάθος ερώτηση για να επανέλθουμε στη γενικότερη εικόνα.

#### Μερικές διαφορετικές ερωτήσεις

Παρατηρώντας τον πεζόδρομο, ξεδιπλώνεται μία δέσμη από διαπιστώσεις που προέρχεται από απλές παρατηρήσεις που κάνει ένας πεζός περπατώντας, όπως και όλοι οι επισκέπτες



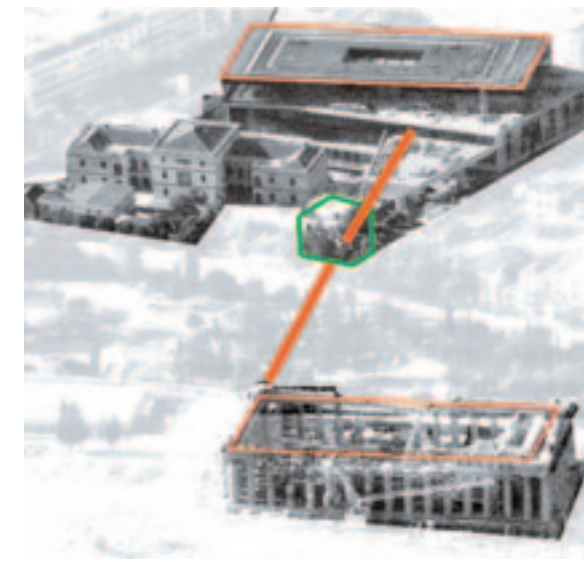
γηνεγείς και μη κατά μήκος του βασικού άξονα της Διονυσίου Αεροπαγίτου.

Η σωστή ερώτηση στη θέση του προφανούς διλήμματος για το αν «πρέπει ή όχι να κατεδαφιστούν οι πολυκατοικίες», είναι να αναζητήσουμε τις αιτίες που στα χρόνια που μεσολάβησαν από τη βράβευση της πρότασης μέχρι πρόσφατα δεν προέκυψε παρά στο παρά πέντε ένα τέτοιο θέμα και γιατί το σύστημα λειτουργεί με έναν τέτοιο τρόπο που επιτρέπει τη δημιουργία ενός τέτοιου αδιεξόδου.

#### Η πραγματικότητα πραγματικότητα της πόλης: Ατέλεια ενάντια στην Τελειότητα

Στο ζήτημα του Μουσείου πραγματοποιούμε μία ακόμη αφαίρεση και μετάθεση του προβλήματος της πραγματικότητας, όπως αποτυπώνεται στη Διονυσίου Αεροπαγίτου και εστιάζουμε σε ένα μοναδικό και συμβολικό σημείο ατέλειας μίας κατ' εξοχήν ατελούς πόλης:

Όπου μία τέλεια συνθήκη θα ήταν η απρόσκοπτη ενατένιση και ο διάλογος ανάμεσα στον Παρθενώνα και το Μουσείο του, (την κυριολεκτική αντανάκλασή του) ένας τέτοιος πλατωνικός διάλογος διακόπτεται από το μπαλκόνι της πίσω όψης μίας ιστορικής έστω πολυκατοικίας, ως μην γελιόμαστε όμως, την πραγματικότητα της μοναδικής πανίσχυρης οντότητας σήμερα σε αυτή τη πόλη, την Αθήνα της πολυκατοικίας και όχι του Παρθενώνα. Σε αυτήν την πραγματικότητα, για να επαναφέρουμε τις παρατηρήσεις που έγιναν πιο πάνω στο πλαίσιο του δρόμου, το Ηρώδειο σήμερα «συνομιλεί» με την Πνύκα μέσα από μία αρχιτεκτονικά ύποπτη νεόδμητη ιδιωτική κατοικία πολυτελείας, το οδόστρωμα στα πλαίσια της συζήτησης περί ατέλειας φαίνεται αξιοσημείωτα φθαρμένο, ο ειδυλλιακός στοχασμός για το κλέος της κλασικής Αθήνας που θα προσέφερε ο πεζόδρομος διακόπτεται από το τρενάκι της χαράς, το μαρσάρισμα των



μηχανών και τα παρκαρισμένα αυτοκίνητα ενώ ο Πικιώνης στου Φιλοπάπου βιώνει μία εποχή λήθης.

Έτσι, ενώ η αρχιτεκτονική αξίωση είναι για έναν Παρθενώνα που συνομιλεί άμεσα με το Μουσείο του, προϊόν της Αθήνας του σήμερα, μιας πόλης με προβληματική διαχείριση τόσο από πολίτες όσο και από αρχές, και ενώ η κοινωνική αξίωση είναι της διατήρησης δύο συμβολικά ενδιαφερόντων δειγμάτων της γενεαλογίας της αρχιτεκτονικής της πόλης, εν τέλει στην πραγματικότητα (ανεξάρτητα της απόφασης) έτσι συμβολικά εκφράζει με τον καλύτερο τρόπο την αμηχανία μίας αναπόδραστα συμβιβασμένης πραγματικότητας.

δίπλα: Factory 798, αρχ. Bernard Tschumi

μέσα: Γενική άποψη με την Ακρόπολη και το νέο Μουσείο όπου έχει απομονωθεί το περίγραμμα και ο άξονας «διαλόγου»

## «Αρχιτεκτονικά πνευματικά δικαιώματα» και «δημόσιο συμφέρον»

Νεκτάριος Κεφαλογιάννης, αρχιτέκτων, ανταποκριτής Βαρκελώνης

### Η περίπτωση της γέφυρας Calatrava στο Bilbao

«Ο δήμος του Bilbao μετάλλαξε ένα “μοναδικό καλλιτεχνικό έργο” χωρίς να συμβουλευθεί τον δημιουργό του, όμως το δικαίωμα του τελευταίου στην πνευματική του ιδιοκτησία υποχωρεί μπροστά στο υπέρτερο συμφέρον των πολιτών» [El País, 27/11/2007]. Με αυτό το επιχείρημα ο πρωτοδίκης του Bilbao, Edmundo Rodríguez Achutegui, απέρριψε με την απόφασή του αυτή, στις 23 Νοεμβρίου 2007, την αγωγή του διάσημου αρχιτέκτονα Santiago Calatrava κατά του δήμου του Bilbao.

Πρόκειται για την πρώτη περίπτωση στην Ισπανία εφαρμογής του Νόμου περί Πνευματικής Ιδιοκτησίας στην αρχιτεκτονική και την πρώτη περίπτωση στην Ευρώπη δικαστικής σύγκρουσης (έστω και έμμεσα) δύο παγκοσμίου φήμης αρχιτεκτόνων, του Santiago Calatrava και του Arata Isozaki. Τι είχε συμβεί; Ο Santiago Calatrava σχεδιάζει και υλοποιεί το Μάιο του 1997 τη γνωστή πια γέφυρά του, με το όνομα Zubizuri. Η επιλογή του αρχιτέκτονα έγινε στο πνεύμα του «φαινομένου Bilbao» όπου προσκαλούνται διάσημοι αρχιτέκτονες να παράγουν «μοναδικά» αρχιτεκτονικά έργα, «κτίρια-αντικείμενα», ακόμα και για έργα που δεν είναι απαραίτητα, όπως το μετρό του Bilbao (σε μια μικρή πόλη που δεν το χρειάζεται) με τους γνωστούς σταθμούς «fosteritos» του Norman Foster.

Αποκορύφωμα αυτής της στρατηγικής της πόλης του Bilbao είναι το Μουσείο Guggenheim του Frank Gehry. Η γέφυρα του Calatrava τοποθετείται σε κομβικό μέρος της πόλης, πάνω από το ποταμό Ría και στα πρώτα χρόνια είχε κυριολεκτικά μόνο αισθητική αξία, μια και χρησιμοποιούσαν ελάχιστα, αφού συνδέε το κέντρο της πόλης με ένα κομμάτι της που βρισκόταν σε εγκατάλειψη...

Τα χρόνια όμως περνάνε και αυτό το μέρος παραδίδεται στην κατασκευαστική δράση. Σε αυτό κατασκευάστηκαν από τον Arata Isozaki δύο πύργοι ύψους 82 μέτρων και άλλα 7 κτίρια για εμπορική κυρίως χρήση. Για πρακτικούς λόγους, εξ αιτίας της μεγάλης υψομετρικής διαφοράς ανάμεσα στη κοίτη του ποταμού και την πρόσφατα κατασκευασμένη περιοχή (Uribitarte) υλοποιήθηκε από τον Ιάπωνα αρχιτέκτονα η ομώνυμη πασαρέλα, η οποία συνδέει την ανώτερη επιφάνεια της γέφυρας του Calatrava με τη σχεδόν ισοϋψή της περιοχή του συγκροτήματος Uribitarte. Η σκέψη ήταν «απλή». Αντί κάποιος που έρχεται από το κέντρο της πόλης, να ανέβει τη γέφυρα Calatrava, την κατέβει και μετά ξανά-ανηφορήσει προς το συγκρότημα Uribitarte, επιλέχθηκε να «παρακαμφθεί» ένα κομμάτι της κατασκευής Calatrava (για όσους κατευθύνονται προς το εν λόγω συγκρότημα) και να επιδιωχθεί μια πιο άμεση «σύνδεση» μέσω της πασαρέλας του Isozaki.



Αυτή η κίνηση προκάλεσε την άμεση και έντονη (για άλλους υπερβολική) αντίδραση του Calatrava που έκανε αγωγή στον δήμο του Bilbao (και στις κατασκευαστικές εταιρίες που υλοποίησαν το έργο) για «προσβολή της ακεραιότητας του έργου του» με βάση τον Νόμο περί Πνευματικής Ιδιοκτησίας (Ley de Propiedad Intelectual) που ισχύει στην Ισπανία. Αυτή η μήνυση προκάλεσε την εξίσου υπερβολική αντίδραση του δημάρχου της πόλης, Inaki Azkuna, που «αποφάνθηκε» οργισμένος ότι: «τέχνη είναι οι πίνακες του Goya, μια γέφυρα είναι για να περνάει ο κόσμος απέναντι...» [El País, 16/03/2007].

Στεκόμαστε λίγο περισσότερο σε αυτήν την υπόθεση για έναν λόγο: Γιατί έχει ενδιαφέρον να δούμε πώς εφαρμόζεται (αν εφαρμόζεται και αν πρέπει να εφαρμόζεται) ο Νόμος της Πνευματικής Ιδιοκτησίας στην αρχιτεκτονική. Πως μπορεί ο αρχιτέκτονας και σε ποιο βαθμό να παρακολουθήσει και να ελέγξει την εξέλιξη του έργου του μετά την παράδοσή του προς χρήση. Και αν οφείλει να το κάνει... Υπάρχουν εξάλλου αρχιτέκτονες, όπως ο Rafael Moneo και ο Frank Gehry που είπαν ότι τα έργα τους (Kursaal και Μουσείο Guggenheim αντίστοιχα), αφού τα ολοκληρώσουν, δεν τους ανήκουν, αλλά ανήκουν αλλού, στο σύνολο των πολιτών.

Ο Calatrava σε αυτή την περίπτωση διεκδίκησε μέσω της αγωγής του να ενεργοποιηθούν οι διατάξεις του ισπανικού Νόμου περί Πνευματικής Ιδιοκτησίας και για την αρχιτεκτονική και επί του πρακτέου ζήτησε να κατεδαφιστεί η πασαρέλα Isozaki και να του επιδοθούν για αποζημίωση 250.000 ευρώ ή αν δεν γίνει αποδεκτό το αίτημά του για κατεδάφιση της γέφυρας, να του δοθεί ως αποζημίωση το ποσό των 3 εκατομμυ-

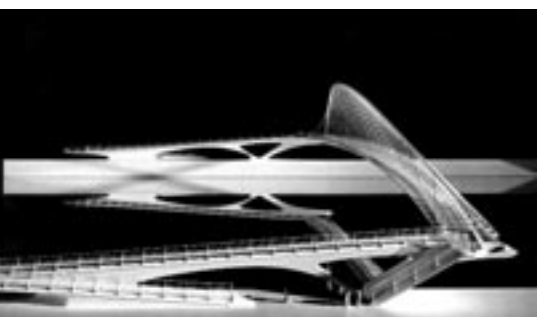
ρίων ευρώ. [Υπενθυμίζεται ότι για τη μελέτη της γέφυρας είχε εισπράξει εκείνη την εποχή το ποσό των 320.000 ευρώ σε ελβετικά φράγκα]. Για τη διεκδίκηση του αιτήματός του έκανε χρήση του άρθρου 10 του Νόμου για την Πνευματική Ιδιοκτησία, το οποίο προστατεύει το έργο εκείνο, στον βαθμό που «διαθέτει αυθεντικότητα» [εδώ μπορεί να γίνει μια ολόκληρη συζήτηση αν και κατά πόσο ένα αρχιτεκτονικό έργο διαθέτει αυθεντικότητα και πώς πιστοποιείται και από ποιον (από τους δικαστές;)]. Παράλληλα, αναφέρεται στο άρθρο 14.4 του ίδιου Νόμου που προσφέρει τη δυνατότητα στον εκάστοτε δημιουργό «να απαιτήσει τον σεβασμό στην ακεραιότητα του έργου του και να παρεμποδίσει οποιαδήποτε αλλοίωση, αλλαγή, μεταβολή ή επίθεση εναντίον του έργου του, που θα συνεπάγεται ζημία στο νόμιμο συμφέρον του ή προσβολή του ονόματός του». Μετά από τα παραπάνω, το σκεπτικό της απόφασης του δικαστηρίου έχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον... Η απόφαση ορίζει ότι «η συγκεκριμένη γέφυρα είναι ένα καλλιτεχνικό έργο που προστατεύεται από τον Νόμο για την Πνευματική Ιδιοκτησία και αναγνωρίζει ότι η απόφαση θα ήταν υπέρ του αρχιτέκτονα, αν η αντιδικία αφορούσε δύο ιδιωτικά συμφέροντα» [El País, 27/11/2007]. Προσδιορίζει όμως ότι η γέφυρα έχει δημόσια χρήση, άρα αφορά το δημόσιο συμφέρον που υπερτερεί του ιδιωτικού, το οποίο στη δεδομένη περίπτωση είναι τα πνευματικά δικαιώματα του αρχιτέκτονα. Ενδιαφέρον έχει ότι σημασία για την απόφαση δεν έχει ο φορέας που κατασκεύασε την πασαρέλα Isozaki (δηλαδή ο δήμος) αλλά η χρήση που αυτή έχει... Η απόφαση, εν συνεχεία, αναγνωρίζει ότι η πασαρέλα Isozaki μεταβάλλει την ακεραιότητα του έργου Calatrava, ότι ο δήμος κα-



κάτω: Η γέφυρα Calatrava στο Bilbao. Έμφαση δίνεται στην κατασκευή-αντικείμενο. Στο βάθος διακρίνεται (κάνοντας άλλες αναφορές) ο πύργος του Μουσείου Guggenheim του Gehry. Δυο στοιχεία του «φαινομένου Bilbao»

δίπλα πάνω: Η πασαρέλα Isozaki (κάτω μέρος εικόνας) ως προέκταση της γέφυρας Calatrava (πάνω μέρος) δίπλα μέση: Ο αρχιτέκτονας Arata Isozaki με φόντο την πασαρέλα που σχεδίασε ο ίδιος και τη γέφυρα Calatrava δίπλα κάτω: Το σημείο επαφής των δύο κατασκευών

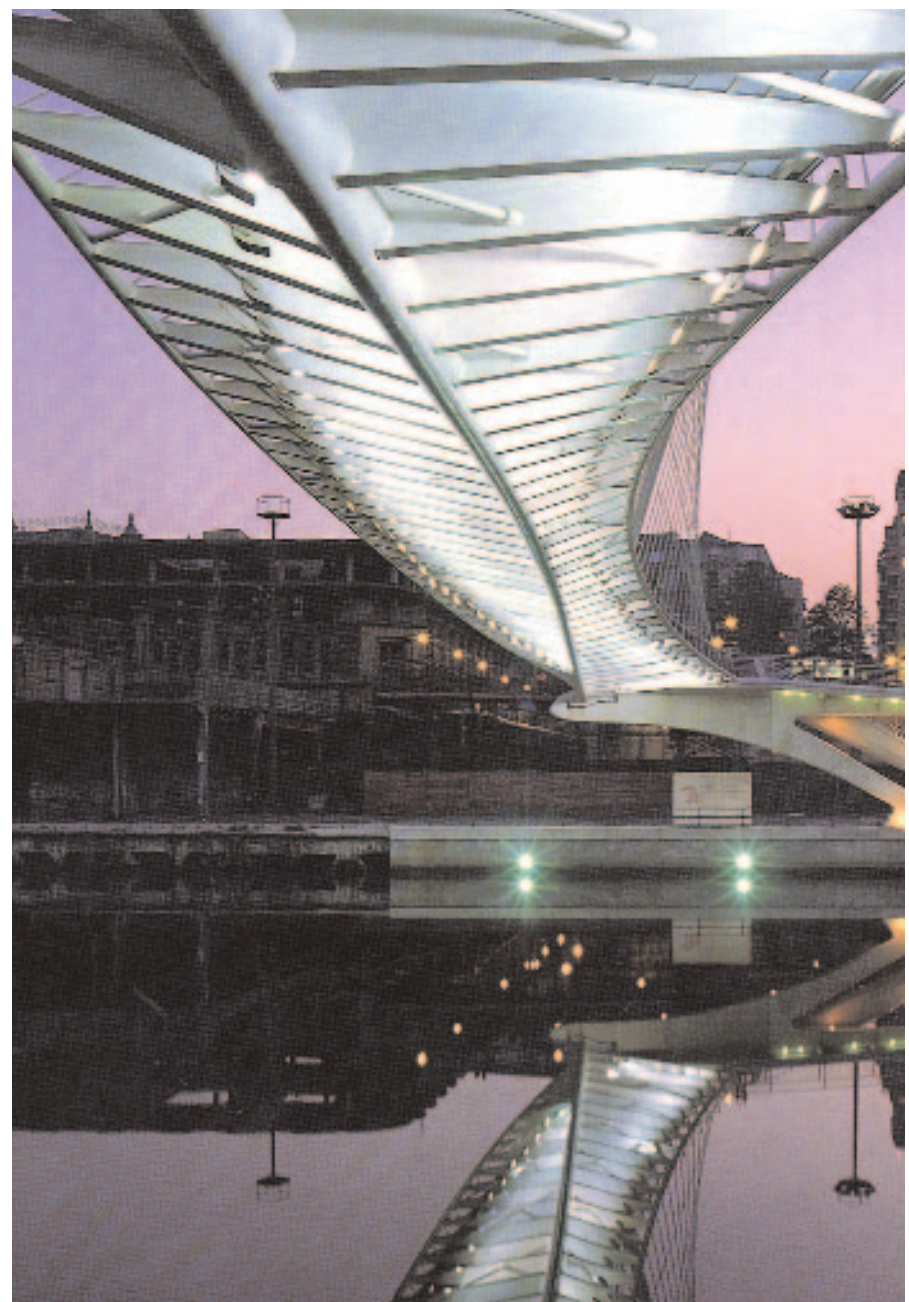




κώς δεν συμβουλευτηκε τον αρχιτέκτονα και ότι το έργο του, ως ένα «μοναδικό καλλιτεχνικό δημιούργημα», όφειλε να προστατευτεί αν δεν παρουσιαζόταν το ανώτερο δημόσιο συμφέρον... Μετά από αυτήν τη μάλλον ηθική δικαίωση, αλλά όχι πρακτική και ουσιαστική του Calatrana, οφείλουμε να παραδεχθούμε ότι στις σολομώντειες λύσεις, όλοι χάνουν, αν και δεν τα χάνουν όλα...

Σε ένα δεύτερο επίπεδο ίσως θα πρέπει να μας απασχολήσει και η ορολογία που χρησιμοποιήθηκε. Μήπως οι έννοιες της «αυθεντικότητας», της «μοναδικότητας» και της «έντονα καλλιτεχνικής» διάστασης του αρχιτεκτονικού έργου, ιδωμένες μέσω του πρίσματος της σύγχρονης μαζικής εποχής με τη μιντιακή προβολή αλλά και κατανάλωση της αρχιτεκτονικής (κυρίως ως εικόνας), φέρνουν πιο κοντά το αρχιτεκτονικό

έργο στο «κτήριο-αντικείμενο»; Μήπως η αρχιτεκτονική ωθείται να παράγει πιο πολύ «προϊόντα» και λιγότερο να προσφέρει «υπηρεσίες», χάνοντας την προηγούμενη ισορροπία που είχε κατακτήσει; Και τελικά, πώς κατάφερε η βασική πρωτεύουσα (και το «φαινόμενο Bilbao» που εκείνη παρήγαγε) να βάλει τρικλοποδιά στον εαυτό της και να στρέψει τον έναν «αστέρα» κατά του άλλου; Μήπως όλα τα μοντέλα έχουν ένα τέλος, και μάλλον δύσκολο, για τους πρωταγωνιστές τους;



πάνω αριστερά: Η γέφυρα Calatrana με φόντο τον έναν από τους δύο πύργους του Ιάπωνα αρχιτέκτονα και κάτω: Μακέτα της τότε πρότασης του Calatrana. Έντονα παρουσιάζεται η γλυπτική/καλλιτεχνική διάθεση του αρχιτέκτονα. δεξιά: «Η ποιητική της κίνησης». Η βιβλιογραφία στη σύγχρονη εποχή γίνεται μέσω για την προώθηση αρχιτεκτονικών-αντικειμένων από αρχιτέκτονες-αστέρες. Από βιβλίο για τον Ισπανό αρχιτέκτονα

## «Μεσογειακή Πόλη απέναντι στην κλιματική αλλαγή»

Δελτίο Τύπου



Στο Πολιτιστικό κέντρο «Τεχνόπολις» του Δήμου Αθηναίων πραγματοποιήθηκε στις 10, 11 και 12 Ιανουαρίου 2008 το Διεθνές Συνέδριο με παράλληλη έκθεση και ανοιχτό forum ανταλλαγής ιδεών και απόψεων για τις πόλεις απέναντι στις κλιματικές αλλαγές και με «σύνθημα» «ας δομήσουμε τη πόλη χαμηλού άνθρακα για έναν βιώσιμο πλανήτη».

Η εκδήλωση τελούσε υπό την αιγίδα του Υπουργείου Μεταφορών και Επικοινωνιών, της Γαλλικής Πρεσβείας στην Ελλάδα, του Δήμου Αθηναίων και διοργανώθηκε από το Πάντειο Πανεπιστήμιο Κοινωνικών και Πολιτικών Επιστημών, τον οργανισμό «Τεχνόπολις» του Δήμου Αθηναίων αλλά και με τη συμβολή των Διεθνών Οργανισμών iSBE, CIB και UNEP/DTIE. Το συνέδριο αποτελεί παράλληλα τη τελευταία από μία σειρά περιφερειακών εκδηλώσεων SB07 ανά τον κόσμο για την προετοιμασία του Παγκόσμιου Συνεδρίου SB08 στη Μελβούρνη.

Η πρωτοβουλία για το γεγονός αυτό ανήκει στο διεθνές δίκτυο SD-MED, μια ελληνο-γαλλική και διεθνή πρωτοβουλία με στόχο την προώθηση και την ανάπτυξη επιστημονικής και τεχνικής συνεργασίας μεταξύ φορέων διαφορετικών επιπέδων (τοπικών, περιφερειακών, εθνικών, ευρωπαϊκών, διεθνών) καθώς και μεταξύ φορέων της κοινωνίας των πολιτών που εμπλέκονται ενεργά στα ζητήματα της αειφορικής κατασκευής και της αειφορικής πόλης, στη λεκάνη της Μεσογείου.

Η εκδήλωση, ξεπερνώντας τα «όρια» ενός συνεδρίου, ήταν παράλληλα και μια μεγάλη δημόσια συζήτηση και εστίασε στις επιδράσεις της πόλης στην κλιματική αλλαγή αλλά και στις σχε-

τικές ιδιομορφίες της περιοχής της Μεσογείου και των Βαλκανίων. Διαπραγματεύτηκε τους κινδύνους, τις απειλές αλλά και τις δαπάνες που συνδέονται με την κλιματική αλλαγή καθώς και τα οφέλη στις επιχειρήσεις και στην οικονομία που μπορούν να προκύψουν από την άμεση λήψη μέτρων και να συμβάλλουν στη βιώσιμη ανάπτυξη.

Την ιδιαίτερη σημασία για τη προώθηση και ανάπτυξη μιας πόλης χαμηλού άνθρακα και την πολιτική της Γαλλίας για το περιβάλλον και τη Μεσογειακή Ένωση τόνισε σε ομιλία του ο πρόεδρος της Γαλλίας στην Ελλάδα Κ. Christophe Farnaud, ενώ από πλευράς κυβέρνησης παρόντες ήταν ο Υπουργός Εσωτερικών κ. Προκόπης Παυλόπουλος, ο Υπουργός Μεταφορών κ. Κωστής Χατζηδόκης και ο Υφυπουργός Ανάπτυξης κ. Στ. Καλαφάτης. Παρόντες άλλωστε εκπρόσωποι της τοπικής αυτοδιοίκησης, ο Δήμαρχος Κηφισιάς κ. Νικόλαος Χιωτάκης, η Δήμαρχος Ψυχικού κ. Ειρ.Κατσαρού ο Αντιδήμαρχος Περιβάλλοντος της Αθήνας κ. Γ. Δημόπουλος, αλλά και επιστήμονες από ελληνικά πανεπιστήμια και διεθνή κέντρα στο εξωτερικό. Το συνέδριο άνοιξε με ομιλία του ο Υπουργός Εσωτερικών κ. Πρ. Παυλόπουλος ενώ «έκλεισε» με βραδιά στην Αθηνά με προσκεκλημένο ομιλητή τον Υπουργό Μεταφορών και Επικοινωνιών κ. Κ. Χατζηδόκη που ανακοίνωσε πολιτικές και μέτρα για τη μείωση των εκπομπών από τις μεταφορές και για μια βιώσιμη κινητικότητα. Εισηγητές στις στρογγυλές τράπεζες του συνεδρίου ήταν ο βουλευτής και πρόεδρος της επιτροπής προστασίας περιβάλλοντος της Βουλής κ. Κυριάκος Μπιστοτάκης, ο πρ. Υπουργός Αν. Μαντέλης, ο Αντιδήμαρχος Αθηναίων κ. Χρόνης Ακριτίδης, πλήθος καθηγητών και εμπειρογνομόνων από την Ελλάδα και το εξωτερικό, καθώς και εκπρόσωποι του τραπεζικού τομέα, ο Αν. Γενικός Διευθυντής της EUROBANK Ergasias κ. Αριστοτέλης Καρυτινός και ο Διευθυντής Μεγάλων Έργων της ΕΤΕ κ. Κώστας Σταυρίδης. Κεντρική θέση κατείχε βεβαίως η ομιλία του πρ. Υπουργού κ. Στέφανου Μάνου, ένας ζοετής κριτικός απολογισμός στα ζητήματα πολεοδομίας και περιβάλλοντος στην Ελλάδα.

Οι κεντρικές συνεδρίες περιλάμβαναν θέματα όπως «Αστική ανάπτυξη, μεταφορές και αγορά ακινήτων», «Η επιχειρηματική διάσταση της κλιματικής αλλαγής για τη δημιουργία θέσεων

εργασίας την ανταγωνιστικότητα και την ανάπτυξη», «Κτήρια ενεργειακά αποδοτικά και υψηλής περιβαλλοντικής ποιότητας», «Τρόποι επένδυσης στην αειφορική υποδομή και στα δημόσια κτήρια» αλλά και « Νέες τεχνολογίες για τη βελτίωση του περιβάλλοντος και της ζωής του πολίτη στην πόλη». Πραγματοποιήθηκαν, άλλωστε, παράλληλα εργαστήρια με εξαιρετικής ποιότητας εισηγήσεις απ' όλο τον κόσμο (Ευρώπη με έμφαση στη Γαλλία, Ιαπωνία, Κίνα, Καναδά, ΗΠΑ...), όλες εστιασμένες στην πόλη μέσα στο νέο περιβάλλον της οικονομίας «χαμηλού άνθρακα». Την επιστημονική ευθύνη είχαν το ακαδημαϊκό και διεθνές φόρουμ του SD-Med ( www.sd-med.org) με συντονίστρια τη λέκτορα του Παντείου Πανεπιστημίου και επ. καθηγήτρια στο Πανεπιστήμιο της Σορβόνης, αρχιτέκτονα κ. Στέλλα Κυβέλου.

Οι εργασίες συντονίζονταν από Έλληνες και Γάλλους δημοσιογράφους, σε μια προσπάθεια να αναδειχθεί το γεγονός ως μια πλατφόρμα ανταλλαγής τεχνογνωσίας και κουλτούρας στα ζητήματα της αστικής διαχείρισης για μια πόλη προσαρμοσμένη στα νέα δεδομένα της κλιματικής αλλαγής.

Τέλος, χορηγοί προϊόντων για το συνέδριο ήταν τα ΕΛΤΑ και η 3Ε – Coca Cola και υποστηρικτές η Lexmark και η Eurobank Ergasias.



## Ο νέος ασφαλιστικός νόμος

### ΝΕΟΣ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΟΣ ΝΟΜΟΣ – ΔΙΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΤΣΜΒΔΕ

Πριν λίγες μέρες και παρά τις κινητοποιήσεις ψηφίστηκε στη Βουλή ο νέος νόμος για το ασφαλιστικό σύστημα, που μεταξύ άλλων ενοποιεί το ΤΣΜΒΔΕ με τους φορείς άλλων επιστημόνων, γιατρών, δικηγόρων, συμβολαιογράφων και δημιουργείται ένας νέος ασφαλιστικός φορέας-ομπρέλα, κοινός για όλους.

Το ζήτημα είναι πολύ σοβαρό και άπτεται της βιωσιμότητας του Ταμείου μας με συνέπεια την ανασφάλεια για τα γηρατεία μας.

θα ήθελα να επισημάνω πως με αυτό τον νόμο το Ταμείο μας:

α) χάνει την αυτοτέλειά του, παύει δηλαδή να διαχειρίζεται τους πόρους του και την περιουσία του αυτοτελώς,

β) χάνει την περιουσία του, την οποία υποχρεώνεται να εισφέρει στον νέο φορέα και μάλιστα μέσα σε τέσσερις μήνες, και αφού την κατακερματίσει ανάλογα με τους τομείς παροχών (σύνταξης, πρόνοιας κλπ.) χωρίς καμιά μελέτη, γ) υποχρεώνεται να συντήρει επιπλέον έναν κοινό Ασφαλιστικό Οργανισμό με πολυμελές και πολυδάπανο Διοικητικό Συμβούλιο, που αποφασίζει δεσμευτικά για όλα τα ζητήματα παροχών και λειτουργίας των επί μέρους φορέων καθώς και για τη διαχείριση της περιουσίας,

δ) υποχρεώνεται να χρηματοδοτήσει επιτροπές αμειβόμενες για μελετήσουν τον τρόπο και τις επιπτώσεις των συνενώσεων,

ε) υποχρεώνεται στην αφαιμάξη του 10% των επανομαζόμενων «κοινωνικών πόρων» όπως αυτοί αναφέρονται στον νόμο (δηλαδή των εργοδοτικών εισφορών και μέρους των προσωπικών μας εισφορών),

στ) υποχρεώνεται να μειώσει τις ελάχιστες παροχές από τον Ειδικό Λογαριασμό που μετονομάστηκε σε Επικουρικό από 100% σε 20% αυθαίρετα, χωρίς να μπορεί να λαμβάνει υπόψη του ούτε τα οικονομικά του στοιχεία, ούτε το γεγονός πως χρόνια τώρα μοναδικά εμείς εισφέραμε τα χρήματά μας (αναρωτιέμαι εάν είχαμε συμβληθεί ομαδικά με μια Ιδιωτική Ασφαλιστική Εταιρεία για τη βελτίωση των συνταξιοδοτικών μας παροχών, θα μπορούσε να κάνει το ίδιο; Σε τι διαφέρει ότι ήταν μια δραστηριότητα του Ταμείου μας; Γιατί λοιπόν θα πρέπει να προσφύγουμε στην Ιδιωτική Ασφάλιση όπως προτείνεται από την Κυβέρνηση;).

Επειδή όλα τα παραπάνω είναι πολύ σοβαρά ζητήματα και με δεδομένη την άρνηση όλων των φορέων επιστημόνων για τη συμμετοχή τους στο

κοινό ταμείο όταν τους κοινοποιήθηκε η απόφαση της Κυβέρνησης για την υποτιθέμενη λύση του ασφαλιστικού προβλήματος, που αφορούσε άλλους και πάντως όχι το ΤΣΜΒΔΕ, μαζί με τη συμμετοχή μου στις κινητοποιήσεις μας την τελευταία στιγμή, όταν πήγε προς συζήτηση το ν/σ στη Βουλή, συνέταξα υπόμνημα που ενεχέρησα προσωπικά τη 19.3.2008 στις θυρίδες των βουλευτών μηχανικών της ΝΔ και κοινοποίησα στα κόμματα και τους δημοσιογράφους της Βουλής, μήπως κάποιος ευαισθητοποιηθεί έστω και την τελευταία στιγμή, και τελικώς το υγιές, εύρωστο και αυτοδύναμο Ταμείο μας παραμείνει ανεξάρτητο και αυτοδιαχειριζόμενο. Μάταιο, η κομματική πειθαρχία επεβλήθη. Η μόνη παραχώρηση ήταν για τη διατήρηση του δικαιώματος των εγγυητικών επιστολών, δραστηριότητα που ήταν ξεχωριστή για το Ταμείο μας και ως τέτοια αναγνωρίστηκε.

Παρ' όλα αυτά ακόμη τίποτα δεν έχει χαθεί όσο ο νόμος δεν εφαρμόζεται.

Για να μην εφαρμοστεί ο νόμος υπάρχουν ακόμη όπλα στη φαρέτρα μας: νομικά όπλα, αφού όλα τα άλλα μέχρι στιγμής δεν είχαν αποτέλεσμα, π.χ. η προσφυγή στο ΣτΕ για την αντισυνταγματικότητα του νόμου, όπως οι νομικοί προτείνουν, παράλληλα με αίτηση αναστολής εκτέλεσης της συνέλευσης των περιουσιών που θα γίνει με ασφαλιστικά μέτρα.

Επίσης μπορούμε να προσφύγουμε και στην ΕΕ για καταπίεση των ανθρωπίνων δικαιωμάτων...

Προσωπικά δεν μπορώ να αποδεχτώ πως κάποιος μου στερούν το δικαίωμα της αξιοπρεπούς διαβίωσης, όταν αποσυρθώ από τον επαγγελματικό στίβο, επιβάλλοντάς μου να απολαμβάνω μόνο το 20% αυτού που δικαιούμαι βάσει αυτών που τόσα χρόνια εισέφερα προσωπικά για την ασφάλιση μου, σε έναν υγιή ιδιωτικό φορέα με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, στον οποίο μάλιστα η πολιτεία δεν εισφέρει.

Επομένως θα υπάρξει συνέχεια.

**Αννα Μελανίτου**  
Αρχιτέκτων

### ΤΣΜΒΔΕ: Το τέλος της αυτονομίας

Το σώμα των μηχανικών, εδώ και πάρα πολύ καιρό, χωρίς την παραμικρή διάθεση οποιασδήποτε μικροπολιτικής συμπεριφοράς από όλα τα αρμόδια όργανα και παρατάξεις του ΤΕΕ, ήταν προειδοποιημένο, για την τροπή που πήραν πλέον σήμερα τα πράγματα για τον ασφαλιστικό μας φορέα.

Χαρακτηριστικό δείγμα της νοοτροπίας που διέπει τον νέο ασφαλιστικό νόμο, αποτελεί η σύσταση της πενταμελούς επιτροπής που διοικεί το ΑΚΑΓΕ, δηλαδή τον φορέα που θα συγκεντρώσει το κεφάλαιο Αλληλεγγύης των Γενιών, στην οποία δεν επιβάλλεται κανένας κοινωνικός έλεγχος. Δεν υπάρχει κανένας ελεγκτικός μηχανισμός. Δεν προβλέπεται κανένα διαχειριστικό πρόγραμμα. Δεν υπάρχει κανένας μηχανισμός συγκέντρωσης, παρακολούθησης και διασφάλισης του κεφαλαίου. Δεν προβλέπεται ετήσιο χρονοδιάγραμμα συγκέντρωσης των πόρων για τη δημιουργία του κεφαλαίου. Εκ των τριών πηγών δημιουργίας του, μόνον αυτή του ΦΠΑ (4% των ετήσιων εσόδων του ΦΠΑ) φαίνεται να είναι επίκαιρη και βιώσιμη πηγή. Τα έσοδα από τις αποκρατικοποιήσεις (10% του τιμήματος πώλησης) κάποια στιγμή θα τελειώσουν, εκτός του ότι υπάρχει δέσμευσή μας προς την Ευρωπαϊκή Ένωση, η οποία ορίζει ότι τα έσοδα από τις αποκρατικοποιήσεις θα συμβάλλουν μόνο στη μείωση του δημόσιου χρέους και σε ό,τι αφορά τους κοινωνικούς πόρους, δεν φαίνεται τουλάχιστον από ηθικής άποψης να υπάρχει αντίρρηση, αρκεί να καθοριστεί η έννοια του Κοινωνικού Πόρου.

Σε ό,τι όμως αφορά τον ασφαλιστικό μας φορέα, δυστυχώς οι φόβοι όλων μας και κυρίως όλων ασχολούνται από πιο κοντά με τα ζητήματα του ασφαλιστικού, επιβεβαιώθηκαν στο ακέραιο, όχι μόνο στο πολυσυζητημένο θέμα της απόσπασης του 10% των κοινωνικών πόρων του ταμείου μας, που σε καμία περίπτωση δεν υπερβαίνουν το 1% των ετήσιων εσόδων του, αλλά κυρίως στην απώλεια της διοικητικής αυτονομίας του ΤΣΜΒΔΕ, η οποία όλα αυτά τα χρόνια οδήγησε, αν μη τι άλλο, στη δημιουργία ενός ικανού αποθεματικού για τη μακρόχρονη επιβίωσή του.

Με τον νέο ασφαλιστικό νόμο, τόσο στο επίπεδο του 13μελούς ΔΣ του νέου οργάνου υπό την ονομασία Ενιαίο Ταμείο Ανεξάρτητα Απασχολούμενων, (ΕΤΑΑ), που σχηματίζεται από την ενοποίηση



των ταμείων μηχανικών, υγειονομικών και νομικών, όσο και στο επίπεδο της νέας 7μελούς Διοικούσας Επιτροπής του ΤΣΜΒΔΕ, αρκεί μια απλή ανάγνωση των σχετικών άρθρων 29, 30 και 31, για να γίνει αντιληπτός ο πλήρης και ανενδοίαστος κρατικός έλεγχος που επιχειρείται στο ταμείο.

Η κατάργηση του αυτοδιοίκητου, οδηγεί σε διαχειριστική και οικονομική αιχμαλωσία το ΤΣΜΒΔΕ και στην πλήρη εξάρτησή του από το κράτος, με τα γνωστά ιστορικά προηγούμενα που πιστοποιούν διαχρονικά την κατάρρευση των κρατικοδιοικητών ταμείων της χώρας.

Σήμερα πλέον, έσοδα, αποθεματικό και ακίνητη περιουσία του ταμείου μας, περιέρχονται στην σφαίρα επιρροής των εκάστοτε κυβερνητικών επιλογών και των κατά καιρούς διαθέσεων της πολιτικής ηγεσίας. Οι όποιες ασφαλιστικές δικλίδες παραμένουν, τελούν, στον νέο ασφαλιστικό φορέα, υπό τη δαμόκλειο σπάθη, δεκάδων υπουργικών αποφάσεων, οι οποίες από τη φύση τους κινούνται πέραν οποιουδήποτε συντεταγμένου ελέγχου και οι οποίες μπορούν να ανατρέψουν ανά πάσα στιγμή, τα πάντα.

Η παλαιότερη αλλά πάντα επίκαιρη, κριτική των μηχανικών στον τρόπο διοίκησης του ΤΣΜΒΔΕ, στην ποιότητα της ηγεσίας του, στο ύψος των παροχών του σε συντάξεις, στο επίπεδο παροχής υγειονομικής περίθαλψης και στο όνειρο της δημιουργίας κλάδου Πρόσθετων Παροχών, ο οποίος πλέον καταργείται, μοιάζει αστεία μπροστά στον προδιαγραφόμενο εξευτελισμό όχι του ταμείου μας, αλλά της λογικής.

**Μιχαήλ Πουλάνης**  
Αρχιτέκτων, Μέλος της Μόνιμης Επιτροπής Ασφαλιστικών Θεμάτων του ΤΕΕ



# πράσινο βήμα



*Le Corbusier, 1938-39. Από την έκθεση Daily Maily Ideal Home, Λονδίνο*

# ΕΝΑ ΠΡΑΣΙΝΟ ΒΗΜΑ ΓΙΑ ΜΙΑ ΦΙΛΙΚΗ ΠΡΟΣ ΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ

Καθ’ όλη τη διάρκεια του κύκλου ζωής ενός κτηρίου από τον προγραμματισμό της κατασκευής, τη φάση της κατασκευής, τη χρήση και τη διαχείριση, τη συντήρηση και την ανακαίνιση και τέλος την κατεδάφισή του έχουμε μία πολύ σημαντική επιβάρυνση του περιβάλλοντος λόγω της κατανάλωσης πόρων και της παραγωγής αποβλήτων.

Σύμφωνα με σχετικές έρευνες το 40% όλων των αποβλήτων, συμπεριλαμβανομένων και των εκπομπών αερίων θερμοκηπίου προέρχονται από τα κτήρια, τα οποία σύμφωνα με άλλες μετρήσεις απορροφούν το 40% του συνόλου της παραγόμενης ενέργειας.

Ο τρόπος για να ελαχιστοποιηθούν αυτές οι αρνητικές επιπτώσεις είναι να ακολουθηθούν πολιτικές και να εφαρμοσθούν πρακτικές φιλικές προς το περιβάλλον. Πρέπει δηλαδή τα οικοδομικά υλικά που χρησιμοποιούνται να είναι φτιαγμένα από ύλες φιλικές προς το περιβάλλον και αβλαβείς για την υγεία του ανθρώπου.

Να είναι έτσι ο σχεδιασμός του κτηρίου ώστε να ελαχιστοποιείται η κατανάλωση ενέργειας για φωτισμό θέρμανση και ψύξη, να μπορεί να γίνεται διαχείριση των στερεών και υγρών αποβλήτων και τέλος να χρησιμοποιεί ενέργεια φιλική προς το περιβάλλον.

Η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει εκδώσει την υπ’ αριθμ. 2002/91/EK σύμφωνα με την οποία τα κράτη μέλη όφειλαν έως το 2006 να έχουν θεσπίσει νόμους για τη βελτίωση της «ενεργειακής απόδοσης» των κτηρίων.

Ενώ άλλες χώρες έχουν ήδη εναρμονιστεί με την οδηγία όπως η Ισπανία, ενώ η Γερμανία καταναλώνει τη μισή ενέργεια από την Ελλάδα επί ίσου πληθυσμού, στη χώρα της «θαλαρής πορτοκαλέας» δεν έχει γίνει απολύτως τίποτα και έχουμε μπει στο 2008, ο δε ΓΟΚ που είχε προωθηθεί από το ΥΠΕΧΩΔΕ και τελικά απεσύρθη δεν περιείχε ούτε μία σχετική διάταξη.

Όμως οι κλιματικές αλλαγές είναι εδώ, τα παγόβουνα άρχισαν να λειώνουν νωρίτερα και με μεγαλύτερη ένταση απ’ ό,τι ήταν αναμενόμενο, η ξηρασία και η λειψυδρία απειλούν τη χώρα μας. Τα φαινόμενα προχωράνε δέκα βήματα μπρος

–από εκείνους που έχουν κάνει βήματα– και εμείς ως χώρα βρισκόμαστε 10 βήματα πίσω από αυτούς.

Μέσα σε αυτό το σκηνικό η αρχιτεκτονική αποτελεί καίριο μοχλό. Από «εδώ και χθες» οι προτεραιότητες της αρχιτεκτονικής δεν μπορεί να είναι ίδιες. Η φύση δεν μπορεί να αντιμετωπίζεται σαν εικαστικό φόντο –καμιά φορά και ως εχθρός– σε ασκήσεις ιδιωτικής αισθητικής.

Ο ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ δεν μπορούσε να απέχει από τον προβληματισμό για το μέλλον της αρχιτεκτονικής που έπρεπε να είναι ήδη παρόν. Σε αυτά τα πλαίσια λοιπόν έχει ξεκινήσει από τις αρχές του χρόνου να λειτουργεί επιτροπή του ΣΑΔΑΣ με αντικείμενο τα φιλικά προς το περιβάλλον κτήρια. Η επιτροπή είναι ανοικτή και καλούνται οι συνάδελφοι να τη πλαισιώσουν. Έχουν δρομολογηθεί διάφορες δραστηριότητες και δράσεις από την επιτροπή.

Σαν πρώτη χειρονομία επιλέχθηκε η δημιουργία αυτού εδώ του «πράσινου βήματος» στο περιοδικό *Αρχιτέκτονες*, που εγκαινιάζεται σήμερα. Ένα βήμα ενημέρωσης, κριτικής, ανταλλαγής απόψεων, η μορφή και η έκταση του οποίου θα γίνεται με γνώμονα την ανταπόκριση των μελών του ΣΑΔΑΣ.

Σχόλια υποδείξεις και συμβολή στην ύλη από συναδέλφους θα έχουν αποφασιστική σημασία για τη συνέχεια αυτής της προσπάθειας.

Το ίδιο ισχύει για μία ακόμα σχετική πρόθεση : τη δημιουργία ενός διαδικτυακού βήματος στην ιστοσελίδα του ΣΑΔΑΣ με στόχο την ανάπτυξη ζωντανού διαλόγου πάνω στη πολύπλευρη σχέση αρχιτεκτονικής και φύσης και τους νέους προσανατολισμούς της αρχιτεκτονικής, ώστε να είναι φιλική προς το περιβάλλον.

Και εδώ η ανταπόκριση των συναδέλφων θα καθορίσει τη σκοπιμότητα του εγχειρήματος, η δε συμμετοχή θα δείξει το κατά πόσο η αρχιτεκτονική στη χώρα μας έχει συνείδηση της περιβαλλοντικής – άρα και κοινωνικής ευθύνης μας.

**Το ΔΣ του ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ**

## Τελευταία προειδοποίηση – 12 διάσημοι αρχιτέκτονες προειδοποιούν, φιλοσοφούν, δημιουργούν

Με αφορμή το Διεθνές Αρχιτεκτονικό Συνέδριο με θέμα «Οικολογία + Περιβάλλον + Αρχιτεκτονική» που έγινε στις 10-14 Απριλίου 2008 με τη διοργάνωση της ΜΚΟ: «ECOWEEK» και του Ευρωπαϊκού Τμήματος του Αμερικάνικου Ινστιτούτου Αρχιτεκτόνων (AIACE) παρουσιάστηκε την Πέμπτη 10 Απριλίου στον χώρο της Αθηνάϊδας το φιλμ: «Last call for planet earth» (Τελευταία προειδοποίηση του πλανήτη γη) του Γάλλου σκηνοθέτη Jacques Allard. Το φιλμ προβλήθηκε στα πλαίσια μιας σειράς εκδηλώσεων για την πληροφόρηση και αφύπνιση του κοινού όσο αφορά τα περιβαλλοντικά προβλήματα και το μέλλον του πλανήτη. Στον προβληματισμό για τις κλιματικές αλλαγές που ανέπτυξε η επιτυχημένη ταινία «An Inconvenient Truth» του Al Gore έρχεται μια νέα ταινία να προσθέσει την παράμετρο της δόμησης και του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού. Καίρια ζητήματα αναπτύσσονται ανάμεσα στον σκηνοθέτη και σε 12 διάσημους αρχιτέκτονες (μεταξύ τους οι Thomas Mayne, Françoise-Helen Jourda, Kenjo kuma, Masimiliano Fuksas) με θέμα τη φθίνουσα κατάσταση του περιβάλλοντος και προτάσεις-στρατηγικές αντιμετώπισής της.

Η ενδιαφέρουσα πτυχή αυτού του εγχειρήματος έγκειται στη διαφορετική καταγωγή και σχεδιαστική προσέγγιση του καθένα που όμως τους ενώνει ένας κοινός σκοπός: της δημιουργίας φιλικών προς το περιβάλλον κτηρίων. Η ποικιλία των έργων δημόσιων και ιδιωτικών φανερώνει την ευρεία εφαρμογή που έχει η βιοκλιματική αρχιτεκτονική από πλευράς κλίμακας, τοπογραφίας, τυπολογίας κλπ., καθώς επίσης και τις ενδιαφέρουσες σχεδιαστικές προσεγγίσεις που επιτυγχάνονται υποβοηθούμενες από πληθώρα καινούργιων τεχνολογικών εφαρμογών.

Μέσα από την παράθεση διαφορετικών απόψεων και θέσεων γίνεται φανερό ότι το πρόβλημα των κλιματικών αλλαγών είναι παγκόσμιο και απαιτεί μια συνολική προσπάθεια και προσέγγιση. Επίσης καθέναν αντιλαμβάνεται την ανάγκη ανάπτυξης κοινής αρχιτεκτονικής γλώσσας που θα στηρίζει την επίτευξη τέτοιων κοινών στόχων ανεξαρτήτως του «δρόμου» που ο κάθε αρχιτέκτονας έχει επιλέξει να ακολουθήσει.

Κάτι ίσως που έλειπε όσο αφορά την επιλογή των συγκεκριμένων έργων, ήταν μια διαφοροποίηση των έργων σε επίπεδο προϋπολογισμού. Το μεγαλύτερο ποσοστό από αυτά που παρουσιάστηκαν (με εξαίρεση τις εργατικές κατοικίες στην Κίνα του αρχιτέκτονα Qingsun Ma) κυμαινόταν σε πλαίσια αρκετά «γενναιόδωρων προϋπολογισμών». Δεδομένου ότι η ταινία φιλοδοξεί να εμφανιστεί και σε χώρες με έντονα οικονο-

μικά προβλήματα η προβολή έργων χαμηλού κόστους –ποιο προσεγγίσιμων από πλευράς υλοποίησης– θα είχε μεγαλύτερη αξία. Επίσης κάτι που δεν αναπτύχθηκε ήταν το θέμα της «ενσωματωμένης ενέργειας» (embodied energy) των υλικών καθώς επίσης και της ανακύκλωσής τους. Για παράδειγμα είναι λίγο οξύμωρο ο Thom Mayne (Morphosis architects) να χαρακτηρίζει τα κτήριά του βιοκλιματικά από τη στιγμή που η ιδιαιτερότητά τους από όλες τις απόψεις: κτηριολογική, αισθητική, λειτουργική, κλίμακας, απαιτεί τεράστια κατανάλωση ενέργειας τόσο όσο αφορά τα υλικά όσο και την κατασκευή του κτηρίου. Ενδεχόμενα το θέμα ανακύκλωσης των υλικών να αποτελεί ξεχωριστό κεφάλαιο είναι όμως σημαντικός παράγοντας που θα έπρεπε να αναφερθεί έστω και επιγραμματικά, μιας και η οικοδομή από μόνη της είναι ένας χώρος παραγωγής μεγάλων ποσών «άχρηστων» υλικών τα οποία συχνά πετιούνται ενώ πολλά είναι επαναχρησιμοποιήσιμα.

Σε γενικές γραμμές το θέμα της βιοκλιματικής δόμησης είναι τεράστιο, τέτοιες προσπάθειες αξίζουν με όποιον βαθμό υποκειμενικότητας κι αν έχουν, αφού μας οδηγούν σε νέους τρόπους αντιμετώπισης θεμάτων, που όσο περνά ο καιρός μας αφορούν όλο και πιο πολύ.

**Μυρτώ Κολίρη**  
Αρχιτέκτων

## Όπου ακούς πολλά κεράσια παίρνε μικρό καλάθι

Οι προδιαγραφές για πράσινα κτήρια στις ΗΠΑ, το προσδοκώμενο αποτέλεσμα είναι κτήρια που τείνουν να χρησιμοποιούν λιγότερο νερό, έχουν βελτιωμένη ενεργειακή απόδοση και πιο υγιεινή ατμόσφαιρα λόγω χρήσης χρωμάτων διαπέδων και εν γένει υλικών με χαμηλότερη περιεκτικότητα σε χημικά. Αρκεί όμως αυτό; Αν για παράδειγμα χρησιμοποιείται για την ελάττωση της κατανάλωσης νερού ένας υδραυλικός εξοπλισμός που έχει μια ζωή 15 χρόνων και την ικανότητα να εξοικονομεί σε αυτά τὰ χρόνια ένα ποσό νερού που δεν καταφέρνει να ισοσκελίσει το περιβαλλοντικό κόστος της κατασκευής του (πρώτες ύλες, ενέργεια κλπ.) τότε βέβαια με τη χρήση ενός τέτοιου εξοπλισμού δεν έχουμε κάνει παρά μια τρύπα στο νερό σε σχέση με τη φιλική προς το περιβάλλον διάθεση και πρόθεση.

Έτσι η οικολογική επανάσταση που φαίνεται να διανύει η κατασκευαστική βιομηχανία των ΗΠΑ δεν μοιάζει καθόλου πειστική ως προς την παραπάνω έννοια του περιβαλλοντικού ισοζυγίου. Ανταγωνιστικοί όμιλοι σπεύδουν να εξασφαλίσουν μια θέση στο πλαίσιο της υιοθέτη-

σης περιβαλλοντικών κανονισμών από την αμερικάνικη κυβέρνηση, οι οποίοι καθορίζουν αν ένα κτήριο μπορεί να χαρακτηριστεί «πράσινο». Οι κανονισμοί αυτοί θα αφορούν αρχικά τα κυβερνητικά χρηματοδοτούμενα κατασκευαστικά προγράμματα, από σχολεία ως νοσοκομεία.

Ο ανταγωνισμός θα είναι ακόμα μεγαλύτερος αν, όπως προβλέπουν ορισμένοι, οι προδιαγραφές αυτές του συγκεκριμένου προγράμματος θεωρηθούν υποχρεωτικές και για τα προγράμματα του ιδιωτικού τομέα, όπως γραφεία, εμπορικά κέντρα και κατοικίες.

Κάτι τέτοιο θα μπορούσε να επηρεάσει και τη ποσότητα ξυλείας που χρησιμοποιείται σε κτίρια συγκριτικά με άλλα υλικά όπως χάλυβας, πλαστικά και τσιμέντο.

Περισσότερο από 1 τρις δολάρια δαπανώνται ετησίως στις ΗΠΑ στον κατασκευαστικό τομέα, σύμφωνα με στοιχεία του αμερικάνικου Υπουργείου Εμπορίου.

Η πρωτοβουλία για «πράσινα» κτήρια της οποίας ηγείται πρώην ανώτατο στέλεχος εταιρείας ξυλείας και χρηματοδοτήθηκε κυρίως

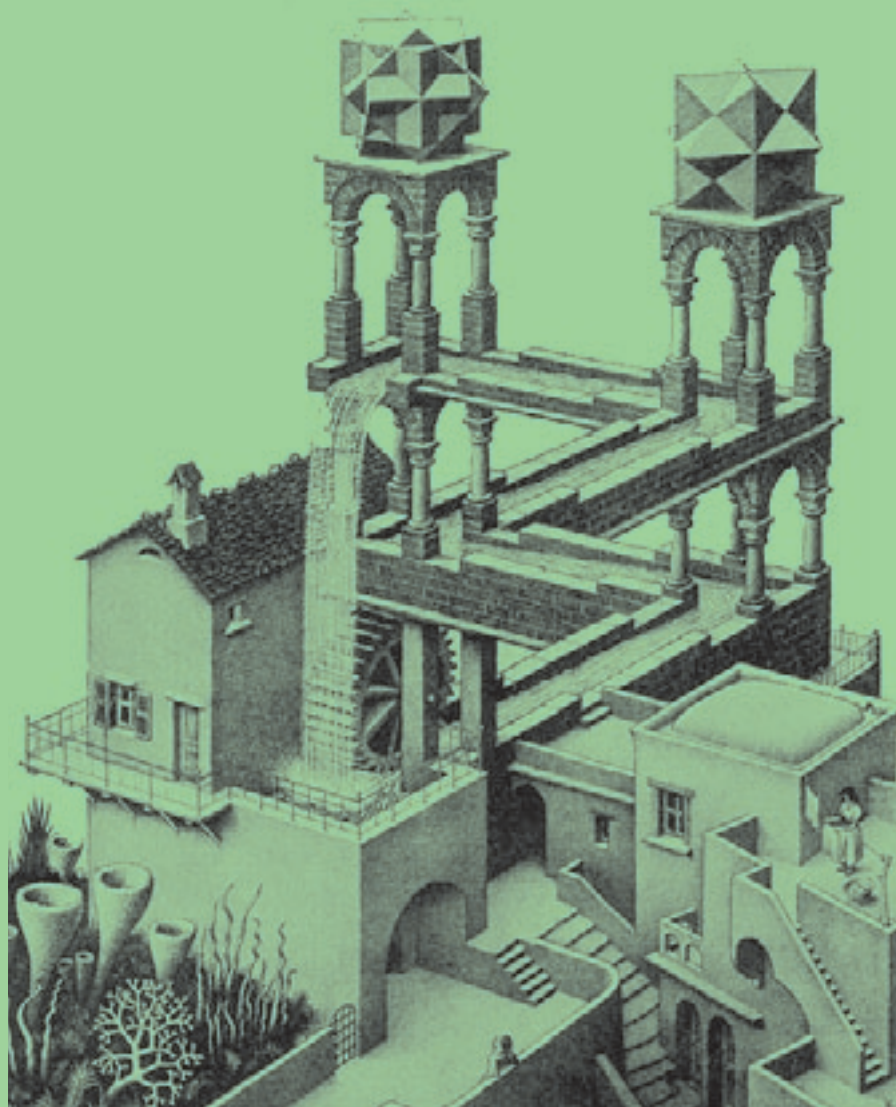
από εταιρείες ξυλείας, προωθεί το πρόγραμμα πιστοποίησης «πράσινων» κτηρίων που λέγεται Green Globes.

Παράλληλα, το Συμβούλιο Προστασίας Φυσικών Πόρων, μαζί με αρχιτέκτονες, κατασκευαστικές εταιρείες οικοδομικών υλικών, υποστηρίζει ένα ανταγωνιστικό πρόγραμμα γνωστό ως LEED, που εφαρμόζεται από ιδιώτες κατασκευαστές, σε δέκα περίπου πολιτείες, υπηρεσίες της ομοσπονδιακής κυβέρνησης και ορισμένες πόλεις.

Η εκμετάλλευση των οικολογικών ευαισθησιών που έχουν αναπτυχθεί σ' ένα ευρύ κοινό, για τη πρόωθηση νέων προϊόντων πράσινων κτηρίων – μοιάζει να κυριαρχεί σε αυτές τις ανταγωνιστικές προδιαγραφές που προωθούνται με προφανές αποτέλεσμα το περιβάλλον και οι φυσικοί πόροι να βγαίνουν για άλλη μια φορά χαμένοι στο όνομα της προστασίας τους.

#### **Ουρανία Οικονόμου**

Αρχιτέκτων



**αφιέρωμα**



Κατοικία+Αγορά



# Κατοικία: Στη δίνη της αγοράς

της **Ουρανίας Οικονόμου**, αρχιτέκτονας

## Από τη κατοικία κοινωνικό αγαθό...

Η φιλοσοφία της ηθικής υπόστασης του κατοικείν, στην αυγή του εικοστού αιώνα έγινε από τους βασικούς ανανεωτικούς παράγοντες της νεωτερικής προσέγγισης καθώς από την αρχαιότητα η «λόγια» αρχιτεκτονική δεν περιλάμβανε τη κατοικία ουσιαστικά στα θέματά της. Τα ανάκτορα, οι κατοικίες των αστών μικρογραφίες ή κανονικά παλάτια, μοιάζουν ακραίες υποπεριπτώσεις της περιεκτικότερης έννοιας της κατοικίας που προέκυψε από τον αρχιτεκτονικό αναστοχασμό, με τη θεώρηση της κατοικίας σαν κοινωνικό αγαθό, για να απαντηθεί το αίτημα της εποχής, αυτό που κοινωνικά διαμορφώθηκε στο δεύτερο μισό του 19ου αιώνα με την προϊούσα αστικοποίηση αγροτικών πληθυσμών και το παρέλαβε και το διατύπωσε ο εικοστός, το αίτημα για μια κοινωνική στέγαση.

Μέχρι τότε το σπίτι, η κατοικία, ήταν το κατεξοχήν πεδίο της ανώνυμης λαϊκής αρχιτεκτονικής. Γι' αυτό, οι στοχαστές της αρχιτεκτονικής, των αρχών του εικοστού αιώνα έσκιψαν με θαυμασμό και απεριόριστο σεβασμό στη λαϊκή κατοικία με τη μακρά παράδοση και πρακτική της και τη θεώρησαν πηγή των αρχών και της έμπνευσης του δικού τους στοχασμού, των προβληματισμών τους και των απαντήσεων που έδωσαν.

## ...στη κατοικία επενδυτικό στόχο

Η παγκοσμιοποιημένη οικονομία με τον άκρατο φιλελευθερισμό αναπτύσσει και μια παγκόσμια αγορά κατοικίας, δηλαδή δυνατότητες επενδύσεων σε κατοικίες, σε όλα τα μήκη και τα πλάτη της γης.

Κριτήρια που χρησιμοποιούνται σε θετική κατεύθυνση είναι το ύψος των αποδόσεων, το επίπεδο των τιμών πώλησης σε σχέση με το κόστος κατασκευής, η φορολογία, το κόστος μεταβίβασης των ακινήτων καθώς και οι περιορισμοί που επιβάλλονται στην ιδιοκτησία για ξένους υπηκόους, συνεκτιμάται η γενικότερη οικονομική κατάσταση και το επενδυτικό περιβάλλον. Στα αρνητικά –από κει που αφαιρούνται πόντοι– είναι οι πολύ χαμηλές αποδόσεις, οι υψηλές τιμές πώλησης και οι υψηλοί φορολογικοί συντελεστές αλλά και το ποσοστό φορολόγησης των ενοικίων που αποτελεί ένα σημαντικό «εργαλείο» για την εξασφάλιση εισοδήματος στον κάτοχο ακινήτου σε μια ξένη χώρα.<sup>1</sup>

Η κατοικία ως επενδυτικός στόχος, κατακερματίζει την περιεκτική έννοια της κατοικίας, (βλ. *Η έννοια της κατοικίας: Οίκος και Οικία*) τη μετατρέπει σε διαφορετικά προϊόντα σε διαφορετικές κλίμακες. Ο αρχιτέκτονας αποξενώνεται από το αντικείμενό του, η αρχιτεκτονική γίνεται μονοδιάστατη,

χάνει κάθε ανθρωπιστική παράμετρο. Η ηθική υπόσταση του κατοικείν συρρικνώνεται σε life style.

## Το δίπολο αντιπαροχής αυθαίρετη δόμηση

Στον ελληνικό χώρο, που η πρόνοια για κοινωνική κατοικία ήταν περιορισμένη, μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο το στεγαστικό πρόβλημα, που βάραινε όλη τη μεταπολεμική Ευρώπη, αντιμετωπίστηκε με σχετική επάρκεια (χωρίς κοινωνικούς αποκλεισμούς και διαχωρισμούς των λειτουργιών, συμβάλλοντας παράλληλα σε μια σχετικά ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη ως προς τα κοινωνικά στρώματα), μέσα από το δίπολο της αντιπαροχής αφενός, και της αυθαίρετης δόμησης αφετέρου. (βλ. *Χαρτογραφώντας την αγορά κατοικίας στην πόλη των Σερρών*)

Αυτό το δίπολο σύστημα που συνεχίζει να ζει μέχρι σήμερα (βλ. *Το «ριζώμα στον τόπο». Τοπία κατοίκησης μεταναστών στις δυτικές παρυφές της Θεσσαλονίκης*), χωρίς ουσιαστικά καμιά πολεοδομική οργάνωση από τη μεριά του κράτους με την εξάπλωση που έχει πάρει έχει οδηγήσει σε ραγδαία υποβάθμιση την ποιότητα των οικιστικών συγκροτημάτων και του φυσικού περιβάλλοντος. (βλ. *Υπάρχει χώρος για την αρχιτεκτονική;*)

## Η αρχιτεκτονική της αντιπαροχής

Η αντιπαροχή που άρχισε μαζικά και ορμητικά μετά το 1956 γέννησε το στερεότυπο της ελληνικής πόλης και φετιχ του Νεοέλληνα, την πολυκατοικία. (Σήμερα το φετιχ μετατέθηκε στη μεζονέτα και τη μεζονετούπολη.) Ο εμπορικός ελληνικός κινηματογράφος, πρόβαλλε το στερεότυπο της πολυκατοικίας ως σύμβολο εκμοντερνισμού και κοινωνικής ανέλιξης. Η «φιλοσοφία» της αρχιτεκτονικής της πολυκατοικίας καθορίστηκε:

– Από τις δυνατότητες που έδιναν οι διάφοροι ΓΟΚ και οι άλλες υποτυπώδεις πολεοδομικές διατάξεις με τις δαιδαλώδεις και αντιφατικές υπολεπτομέρειες αλλά και τις ουσιαστικές αυξήσεις που δίνονταν στους συντελεστές δόμησης κάθε φορά, αρχικά διδόντουσαν ως ύψη και όροφοι, – ο ΓΟΚ του 73 επί χούντας εισήγαγε την έννοια του συντελεστή δόμησης (βλ. *Οι πολεοδομικές παρεμβάσεις και οι αξίες της γης*).

– Την εξέλιξη των οικονομικοτεχνικών δυνατοτήτων με βασική παράμετρο τη σχέση μεροκάματου με υλικά, η παραγωγή της πολυκατοικίας μέχρι το '65 στην Αθήνα αργότερα αλλού, μπορεί να χαρακτηριστεί σαν παραγωγή «έντασης εργασίας». Όταν το καλούπωμα γινόταν με κατασκευασμένους επί τόπου ξυλότυπους με μονάδα τη τάβλα, είχαμε την αρχιτεκτονική με τα στενά μονοκόμματα

μπαλκόνια κατά μήκος των προσόψεων ιδιαίτερα στα γωνιακά κτήρια – το να κοπούν οι τάβλες ήταν ασύμφορο, η ξυλεία ήταν βασικό παραγωγικό εργαλείο του εργολάβου της εποχής, για παράδειγμα. Η οι νεοκότες της κουζίνας ήταν πάντα κολλημένοι στον τοίχο του φωταγωγού για την εξοικονόμηση του μήκους των σωληνώσεων.

– Την εξέλιξη της βιομηχανίας των υλικών και της μόδας σε αυτά, γιατί εν τέλει εκτός από τον κινηματογράφο μπήκε στη μέση η τηλεόραση και η διαφήμιση, ώσπου ήρθαν και τα επώνυμα προϊόντα –αυτά γύρω στο 1975– οι ατμομηχανές ήταν κάποιοι ενημερωμένοι εμπορικοί αρχι-

ελληνική αγορά κατοικίας σε διαδικασία αναδιάρθρωσης. Η πολιτεία παίρνει μια σειρά μέτρα και νομοθετικές ρυθμίσεις που άμεσα ή έμμεσα διευκολύνουν τη νέα κατεύθυνση, δηλαδή την πλήρη ανάπτυξη του μεγάλου κατασκευαστικού και τραπεζικού κεφαλαίου και στην αγορά κατοικίας καθώς και την προώθηση του νέου τουριστικού προϊόντος την εξοχική κατοικία Σε αυτά περιλαμβάνονται:

- Έργα υποδομής (όπως αυτοκινητόδρομοι, σιδηρόδρομοι, αεροδρόμια, λιμάνια), που ανοίγουν κυριολεκτικά δρόμο για νέες περιοχές οικιστικής ανάπτυξης.
- Φορολογικά μέτρα που πετάνε αργά η γρήγορα από την



τέκτονες που πρωτοχρησιμοποιούσαν το νέο προϊόν τη νέα τεχνική, τα στρατζαριστά, το αλουμίνιο, τα συρόμενα κουφώματα, τα γυάλινα στηθαία... (βλ. *Η βέλτιστη κατοικία ως αντικείμενο οικονομικής εκμετάλλευσης, ο νόμος του οίκου*)

– Το διαμορφούμενο ποσοστό αντιπαροχής – σχέση με τα πολλά μικρά δωμάτια ανά διαμέρισμα στη πρώτη περίοδο, περί το '70 εμφανίζονται τα μονοκόμματα καθιστικά χωρίς τα χολ, με τις ελεύθερες κουζίνες.

## Από την «οικοτεχνία» παραγωγής κατοικίας στη «βαριά βιομηχανία»

Η παγκοσμιοποιημένη αγορά κατοικίας και η νεοφιλελεύθερη κατεύθυνση της οικονομίας μας, έχουν βάλει την

αγορά ως μη ανταγωνιστικά, τη μικρή ιδιοκτησία και τον μικρό αντιπαροχέα (ΦΠΑ στις οικοδομές, νέες αντικειμενικές αξίες, φορολόγηση ακινήτων).

– Νέες ρυθμίσεις του χώρου, το Εθνικό Χωροταξικό, το Χωροταξικό για τον Τουρισμό προώθηση ΓΠΣ, που φιλοδοξούν να βάλουν ένα τέλος στην αυθαιρέσια για τους μικρομεσαίους αλλά να ανοίξουν τη πόρτα διάπλατα στις μεγάλες επενδύσεις, βάζοντας φραγμό σε προσφυγές στο Συμβούλιο της Επικρατείας. (Χαρακτηριστική περίπτωση η επιχειρούμενη πριν τη ψήφισή του τερατώδης επένδυση στις εκτάσεις της Μονής Τοπλού στο Βάι της Κρήτης που βρίσκεται στο ΣΤΕ)<sup>2</sup>

– Οι νομοθετικές ρυθμίσεις για νέες μορφές σχέσεων

ιδιωτικού-δημόσιου τομέα από τα μοντέλα της μίσθωσης και επαναμίσθωσης (Lease and Lease Back) ή της πώλησης και επαναμίσθωσης (Sale and Lease Back) μέχρι τις ΣΔΙΤ (βλ. Ένας νέος παίκτης στην αγορά κατοικίας: Συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα).

Από το 2004 επίσης αναμένονταν τα πρώτα ενεργά funds ακινήτων σε υλοποίηση του στελούς νομικού πλαισίου του 1999 (προϋποθέσεις για αποδοτικές έμμεσες επενδύσεις σε ακίνητα, ακόμα και για μικρούς επενδυτές, ώστε να προκληθεί το ενδιαφέρον πολλών ξένων θεσμικών επενδυτών). Η σημερινή κρίση στην αγορά κατοικίας, επιταχύνει την αναδιάρθρωση.

Ενώ μέχρι το 2004 στον κλάδο της κατοικίας και αρκετά χρόνια πριν οι αυξήσεις ήταν κατά μέσο όρο διψήφιες (15%) ήδη από το 2003 κατέβηκαν σε μονοψήφιο (6%) και το 2004 αναμενόταν περαιτέρω μείωση λόγω προσπάθειας απορρόφησης του αποθέματος που σε ορισμένες περιοχές τα τέλη του 2003 ήταν ιδιαίτερα αυξημένο.

Η εφαρμογή του ΦΠΑ στις οικοδομές που είχε εξαγγελθεί αρκετές φορές στο παρελθόν, λίγο πριν την εφαρμογή του (2006) συσώρευσε στους πάγκους των πολεοδομιών τεράστιο όγκο αδειών (καθώς και η αναγγελθείσα αλλαγή του ΓΟΚ που δεν έγινε και η αναμενόμενη άνοδος των αντικειμενικών αξιών). Έτσι σήμερα στην αγορά έχει συσσωρευτεί τεράστιο στοκ απώλητων κατοικιών (εκτιμάται ότι ανέρχονται σε 400.000) και πολλές από αυτές έχουν μείνει «στο ράφι» από το 2003 ακόμη, πράγμα που σημαίνει ότι υπάρχει τεράστιος όγκος διαμερισμάτων απώλητων που δεν υπάγονται στο ΦΠΑ.

Ο κόσμος όμως έχει στραφεί στις φθηνότερες παλαιές

κατοικίες και σε μικρότερα εμβαδά.<sup>3</sup> Όσον αφορά τις τιμές το 2007 διατηρήθηκαν σε σταθερά επίπεδα.

### Ο ΦΠΑ θα βγάλει από την αγορά τους μικρούς κατασκευαστές

Οι κατασκευαστές λόγω επιστροφής μέρους ΦΠΑ θα έχουν μεγαλύτερο όφελος από αυτούς που είναι υπόχρεοι να καταβάλουν ΦΠΑ, αντίθετα όσοι επιθυμούν να αγοράσουν πρώτη κατοικία, θα δεχθούν πιέσεις να πληρώσουν περισσότερα στους κατασκευαστές, γιατί θα θέλουν να μετακλήσουν ένα μέρος του ΦΠΑ επάνω τους.

Καθώς αναμένεται μάλιστα να αναθερμανθεί η ζήτηση λόγω της επικείμενης αύξησης των αντικειμενικών αξιών από την Άνοιξη του 2008 μέχρι και 100% –όπως γίνεται κάθε φορά που παίρνεται τέτοιο μέτρο– και παράλληλα να υπάρξει ευφορία στη ζήτηση για πρώτη κατοικία από τις φοροαπαλλαγές που θα ισχύσουν, οι τιμές δείχνουν ότι θα συνεχίσουν να σκαρφαλώνουν. Όμως γιατί η στροφή στα παλιά και τα μικρού εμβαδού; Μήπως η αγοραστική δύναμη του Έλληνα έχει εξαντληθεί;

Το βέβαιο είναι ότι οι μεγάλες κατασκευαστικές εταιρίες οι οποίες θα στραφούν μαζικά στα οικιστικά ακίνητα θα ριξουν τις τιμές απορροφώντας ένα μέρος από την πρόσθετη φορολογική επιβάρυνση. Επίσης θα είναι πιο δελεαστικό στους οικοπεδούχους –που πληρώνουν πλέον και ετήσιο φόρο για το οικόπεδο– να πουλήσουν σε αυτές τα ακίνητά τους ή ενδεχομένως να τους τα παίρνουν με μεγαλύτερη αντιπαροχή καθώς οι εταιρίες μπορούν να αποταθούν σε περισσότερους από έναν γειτονικούς οικοπεδούχους. Με αυτόν τον τρόπο, θα είναι ανταγωνιστικότερες

κάτω: Στιγμιότυπο από την ταινία *Le mani sulla citta* του A. Rossi, 1963

και σύντομα θα βγάλουν από το παιχνίδι τους μικρούς κατασκευαστές

### Οι εφιάλτες της κατάρρευσης

Τα τελευταία χρόνια έχουν μελετηθεί παλαιότερες απομονωμένες κοινωνίες, που ανάπτυξαν ένα είδος πολιτισμού που τις οδήγησε σε κατάρρευση, εξαιτίας της εξάντλησης λόγω υπερκατανάλωσης των φυσικών πόρων των περιοχών στις οποίες αναπτύχθηκαν, που ήσαν απομονωμένες και υπέστησαν και κλιματικές αλλαγές (νησί του Πάσχα, Βίκινγκς στη Γροιλανδία, Μάγια στη χερσόνησο Γιουκατάν κλπ.).

– Το όνειρο στέγης που έγινε εφιάλης στην Αμερική –με το σκάσιμο της φούσκας στην αγορά ακινήτων– συμπαρασύροντας ολόκληρη την οικονομία, όχι μόνο την Αμερικανική αλλά αλυσιδωτά να απειλείται και η παγκόσμια.

– Οι φούσκες των ακινήτων στην Ισπανία (βλ. *Η αγορά κατοικίας στην Ισπανία: Αλλαγή του τοπίου...*) και η κατάρρευση της Κόστα ντελ Σολ με το πλήθος των τουριστικών κατοικιών για τις οποίες η κυβέρνηση Θαπατέρο έδωσε εντολή να γκρεμιστούν.

– Η ντόπια αγορά κατοικίας που έχει αρχίσει, παρουσιάζει παρόμοια συμπτώματα ιδίως με τις πρόσφατες αυξήσεις των επιτοκίων στα στεγαστικά δάνεια.

– Η στάση του ΥΠΕΧΩΔΕ για την τουριστική κατοικία που πέραν των γενικόλογων διαβεβαιώσεων του υπουργού ότι δεν θα επιτρέψει «ισπανοποίηση», αφού τα ύψη θα περιοριστούν σε διώροφες ή το πολύ τριώροφες κατοικίες, αν απέχουν 300 μέτρα από τον αιγιαλό αφήνοντας τα όλα στο έλεος των επενδυτών τόσο, που έχουν τρομάξει και

αυτοί οι ίδιοι. Χαρακτηριστικές είναι οι απόψεις και ο σκεπτικισμός που κατέθεσε γύρω από θέματα ουσιαστικής προστασίας του περιβάλλοντος στο νέο τουριστικό τοπίο ο πρόεδρος του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος.<sup>4</sup> Μας κρούουν τον κώδωνα του κινδύνου, γιατί σήμερα στην Ελλάδα οι πολιτικές που χαράσσονται, δεν αφορούν παραγωγικές δραστηριότητες φιλικές προς το περιβάλλον, η μόνη καινοτομία που ουσιαστικά ευνοείται είναι νέοι τρόποι για ιδιοποίηση των φυσικών πόρων και του περιβάλλοντος με τον ίδιο άναρχο αρπακτικό και καταστροφικό τρόπο<sup>5</sup> που γινόταν μέχρι τώρα έχοντας όμως μεγεθυνθεί υπέρμετρα, καθώς η «οικοτεχνική» παραγωγή κατοικίας τείνει να μετατραπεί σε βαριά βιομηχανία. Αντέχει αυτός ο τόπος;

Μήπως η κατάρρευση είναι ante portas;

### Σημειώσεις

1. Μια εταιρία για παράδειγμα κάνει την αξιολόγηση σε κλίμακα από το 1 έως το 5 – τη γνωστή κλίμακα των αστεριών. Στα δύο αστέρια γίνεται λόγος για ύπαρξη επενδυτικών κινδύνων, στο ένα αστέρι αποτρέπεται η επένδυση σ' αυτή τη χώρα. Τα τρία αστέρια (όπου είχε καταταγεί η χώρα μας σε μια αξιολόγηση των ευρωπαϊκών χωρών), υποδεικνύουν την ύπαρξη επενδυτικού ενδιαφέροντος, αλλά με προσοχή.

2. Εκδικαζόταν στο Συμβούλιο της Επικρατείας η προσφυγή εκατοντάδων κατοίκων και περιβαλλοντικών φορέων εναντίον της έγκρισης της μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων για τη φαρμακική επένδυση του βρετανικού ομίλου Minoan Group (πρώην LoyalWard) που έχει έρθει σε συμφωνία με τη Μονή Τοπλιού στην





οποία ανήκει η επίμαχη έκταση, που βρίσκεται στη χερσόνησο Κάβο Σίδερο του Νομού Λασιθίου έχοντας εξασφαλίσει την εκμετάλλευσή της για τα επόμενα... 80 χρόνια.

Αν και η εκδίκαση ήταν προγραμματισμένη για τον περασμένο Νοέμβριο, το ΥΠΕΧΩΔΕ ζήτησε και έλαβε αναβολή...

Η επένδυση φιλοδοξεί να αναπτύχθει σε έκταση 26.000 στρεμμάτων στα διοικητικά όρια των Δήμων Σητείας και Ιτάνου, σε μια παρθένα περιοχή, σπάνιας ομορφιάς (εκεί βρίσκεται το μοναδικό φοινικόδασος του Βάι), τμήμα της οποίας ανήκει στο δίκτυο Natura, ενώ έχει χαρακτηριστεί και Ζώνη Ειδικής Προστασίας σύμφωνα με την Οδηγία 79/409/ΕΟΚ. Το έργο ύψους 1,2 δισ. ευρώ περιλαμβάνει την κατασκευή έξι τουριστικών χωριών, τριών ξενοδοχείων και συνοδευτικών χώρων αθλητισμού (μεταξύ των οποίων και δύο γηπέδων γκολφ), συνολικής δυναμικότητας 7.000 κλινών.

3. Με βάση τα στοιχεία έρευνας κτηματομεσιτικού δικτύου, σε 3.000 αγοραπωλησίες που πραγματοποιήθηκαν το περασμένο έτος (2007) μέσω των 70 καταστημάτων που διαθέτει σε ολόκληρη την επικράτεια, οι αγοραστές στην Ελλάδα έδειξαν σαφή προτίμηση στα μεταχειρισμένα ακίνητα εμβαδού από 70 ως 100 τετραγωνικών, ενώ όσον αφορά τις τιμές το 2007 διατηρήθηκαν σε σταθερά επίπεδα.

4. Μιλώντας σε συνέδριο (tourism & property) που πραγματοποιήθηκε πρόσφατα στον εκθεσιακό χώρο του Ελληνικού, παρουσία επιχειρηματιών και μελών της κυβέρνησης ο πρόεδρος του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος, είπε για «δίκως σοβαρούς περιορισμούς και χωρίς την παραμικρή έρευνα» εισαγωγή των τουριστικών καταλυμάτων νέας μορφής, σε μια εποχή που αυτά μάλλον εγκαταλείπονται σε χώρες όπως η Ισπανία. Και ακόμη, για ασάφεια των όρων και διαδικασιών δόμησης των καταλυμάτων αυτής της μορφής χωρίς να προϋπάρχουν πολεοδομικές μελέτες. Το κύριο διακύβευμα για την επιτυχία μιας χώρας στο πλαίσιο του παγκόσμιου τουρισμού είναι το περιβάλλον, υπογράμμισε, κάνοντας την ευχή να μην επιχειρηθεί «δια της πλαγίας», όπως συμβαίνει σήμερα, η θεσμοθέτηση της τουριστικής κατοικίας. Κατ' αρχήν, πάντως, είπε «να» στο Σχέδιο Σουφλιά.

5. Δύο από τα θέματα αιχμής που αποτελούν πεδίο οξείας αντιπαράθεσης μεταξύ επιχειρηματιών του real estate, που ξεδιπλώνουν μεγάλης κλίμακας επενδύσεις σε πολλές περιοχές της Ελλάδας (Κρήτη, Πελοπόννησος, Κυκλάδες, Μαγνησία κ.ά.), και των τοπικών κοινωνιών είναι οι μονάδες αφαλάτωσης και τα γηπέδα γκολφ που αποτελούν το απαραίτητο «αξεσουάρ» των ξενοδοχειακών και παραθεριστικών συγκροτημάτων, προκειμένου να προσελκύσουν υψηλού εισοδήματος πελάτες και «γκόλφερ».

Οι ψαράδες και οι κάτοικοι των ως άνω περιοχών δεδομένου ότι τα γηπέδα γκολφ απαιτούν μεγάλες ποσότητες νερού για να συντηρηθούν, διαμαρτύρονται ότι τα εργοστάσια αφαλάτωσης μπορούν να αποβούν μοιραία για το θαλάσσιο περιβάλλον και τους επαγγελματίες ψαράδες, ενώ τα γηπέδα γκολφ είναι ικανά να πλήξουν τον υδροφόρο ορίζοντα.

Οι επιχειρηματίες αντιτείνουν ότι οι μονάδες αφαλάτωσης μπορεί να είναι ως και πέντε φορές φθηνότερες σε σύγκριση με το κόστος μεταφοράς νερού με υδροφόρες, ενώ για τα γηπέδα γκολφ υποστηρίζουν ότι απαιτούν για τη συντήρησή τους πολύ λιγότερο νερό λ.χ. από τις βαμβακοκαλλιέργειες. Δεν έχουν ακούσει τίποτα για κλιματικές αλλαγές, Ξηρασία και λειψυδρία.

Όσο για το μεγάλο μέγεθος των συγκροτημάτων τουριστικής κατοικίας που μπορεί να αλλοιώσει ή και να συνθλίψει ενίοτε το περιβάλλον, οι προβληματισμοί εκδηλώνονται και μεταξύ αρχιτεκτόνων που μετέχουν και οι ίδιοι σε μεγάλης κλίμακας επενδύσεις.



## Η έννοια της κατοικίας: Οίκος και Οικία

του **Νικόλαου-ΐων Τερζόγλου**, αρχιτέκτονα

*«Η σκέψη πραγματώνει τον δεσμό του Είναι με την ουσία του ανθρώπου. Δεν κατασκευάζει, ούτε προκαλεί αυτόν τον δεσμό. Η σκέψη τον προσφέρει στο Είναι μόνο σαν κάτι που παραδόθηκε στην ίδια από το Είναι. Η προσφορά αυτή συνίσταται στο γεγονός ότι με τη σκέψη έρχεται το Είναι στη γλώσσα. Η γλώσσα είναι ο οίκος του Είναι»*

Martin Heidegger, *Brief über den «Humanismus»*



Αν η γλώσσα είναι «ο οίκος του Είναι», σύμφωνα με το παραπάνω παράθεμα από την «Επιστολή για τον Ανθρωπισμό» του Martin Heidegger, τότε κάθε προσπάθεια εννοιολογικής προσέγγισης μίας λέξης αποτελεί ουσιαστικά μια απόπειρα οικίησης και διαμονής στον χώρο της σκέψης, συγκροτεί μια συνθήκη αυτογνωσίας και ένα νοητικό θεμέλιο για την πράξη. Οι λέξεις και οι έννοιες της γλώσσας φέρουν ένα φορτίο σημασιών που δεν οργανώνεται απλώς τις συντακτικές σχέσεις και τις γραμματικές συνάψεις, αλλά δομεί ταυτόχρονα και τον κόσμο που τους αντιστοιχεί. Ο Ludwig Wittgenstein είχε παραδεχτεί πως: «Τα όρια της γλώσσας μου σημαίνουν τα όρια του κόσμου μου». Με άλλα λόγια, η γλώσσα, οι λέξεις, οι όροι, οι έννοιες δεν είναι αδιάφορα σημεία αλλά συμπεκνώνουν

και ενσωματώνουν πολιτισμικές δράσεις και νοηματοδοτήσεις του κόσμου, όπως οι διαστρωματώσεις της οικοδομικής δραστηριότητας σε έναν τόπο συγκροτούν ένα σώμα ικνών που συμβολίζει την ιστορία και τους αγώνες των ανθρώπων που τον βίωσαν και τον κατοίκησαν. Συνεπώς, η έννοια της κατοικίας, την οποία επιχειρούμε να ερμηνεύσουμε, είναι ιστορική δημιουργία, είναι πύκνωμα πολιτισμού, είναι ζωντανό συμβάν νοήματος.

### ΟΙΚΟΣ

Για τον Βιτρούβιο, η προέλευση της κατοίκησης, της οργάνωσης των ανθρώπων γύρω από μία εστία και της ίδιας της ομιλίας εντοπίζεται σε ένα γεγονός κορυφαίας σημασίας: την ανακάλυψη της φωτιάς.<sup>3</sup> Η φωτιά συμβολίζει το κέντρο αναφοράς των ανθρώπων που εγκαθίστανται σε έναν χώρο, τη μονιμότητα και τη σταθερότητα μιας διαμονής.<sup>4</sup> Η φωτιά και η συμβολική της προβολή ως Εστίας<sup>5</sup> συγκροτούν το κοινό στοιχείο που συνενώνει μία ανθρώπινη ομάδα. «Η εστία συλλέγει και φυλάσσει τον κόσμο...»<sup>6</sup> γράφει ο Heidegger. Η Εστία, ως θεά του οίκου, «έχει έδρα της την οικία»... «σημαδεύει το κέντρο της ανθρώπινης διαμονής»... «είναι όπως ο ομφαλός που ριζώνει την κατοικία στη γη. Είναι σύμβολο και εκέγγυο στερεότητας, σταθερότητας και μονιμότητας», όπως χαρακτηριστικά αναφέρει ο Jean-Pierre Vemant.<sup>7</sup> Η έννοια του οίκου, που προέρχεται από το \*woik- \*weik- (λατ. vicus, vicinus), συνδέεται εμμέσως με την έννοια της εστίας, καθώς αναφέρεται στον πλησίον, στον οικείο, στον κοντινό.<sup>8</sup> Με άλλα λόγια, ο οίκος είναι η προϋπόθεση και η συνθήκη της κοινής διαβίωσης, το πρωταρχικό πλαίσιο της οικειότητας και της επικοινωνίας των ανθρώπων.

Ο οίκος διανοίγει ένα πεδίο κοινωνικότητας. Διότι η έννοια του οίκου σημαίνει και την ανθρώπινη ομάδα που οικεί, δηλαδή την οικογένεια.<sup>9</sup> Πράγματι, αν, όπως γράφει ο Henri Lefebvre: «Κατοικώ σημαίνει συμμετέχω σε μία κοινωνική ζωή, σε μία κοινότητα, χωριό ή πόλη»,<sup>10</sup> τότε ο οίκος, μέσα από τη διάνοιξη ενός καθολικού πεδίου συγκέντρωσης των ανθρώπων, συμβάλλει στην άρθρωση ενός ευρύτερου κοινωνικού συνόλου, συμμετέχει στη συγκρότηση μίας πολιτείας. Συνεπώς, ο οίκος είναι μία ευρεία έννοια<sup>11</sup> που αναφέρεται στον χώρο οικίησης της οικογένειας, τη γενική προϋπόθεση συνύπαρξης των οικογενειών σε μία πόλη και τη δομή των κοινωνικών σχέσεων μεταξύ των ανθρώπων που κατοικούν. Έτσι, η αφηρημένη, ιδεατή έννοια του οίκου διαφοροποιείται από τη συγκεκριμένη έννοια της οικίας, που σημαίνει το υλικό κτίσμα, το πραγματικό κτήριο, την κατασκευασμένη οικοδομή.

## ΟΙΚΙΑ

Η οικία αποτελεί το υλοποιημένο κτίσμα όπου στεγάζεται ο οίκος: η οικία διανοίγει τον ιδιαίτερο τόπο της οίκησης. Η υλοποίηση της ιδέας του οίκου, η κατοικία, η οικία, το σπίτι, είναι μία δόμηση, μία οικο-δομή. Οργανώνει τον τρόπο που μια ομάδα ανθρώπων οικοδομεί, δέμει. Ο δόμος είναι η οικία: προέρχεται από το \*domo-, \*dema- που σημαίνει «κτίζω κατοικία», κατασκευάζω.<sup>12</sup> Ο οίκος δομείται σε οικία μέσω της αρχιτεκτονικής δόμησης που δημιουργεί δώματα, δωμάτια και κτίσματα. Το κτίσιμο της οικίας προϋποθέτει μία εξοικείωση με τον χώρο, προϋποθέτει έναν οίκο που θα δομηθεί. Ο οικοδομημένος οίκος δημιουργεί έναν τόπο και μία τοπο-θεσία, δηλαδή μία μοναδική σχέση μεταξύ χώρων και ανθρώπων που αποκτά νόημα, ποιότητα και χαρακτήρα: ο τόπος συνοδεύεται πάντοτε από τη διάνοιξη ενός κόσμου πολιτισμικών σημασιών και αξιών. Αν ο τόπος είναι ένας κατοικημένος χώρος, τότε η οικία είναι ένας οικοδομημένος οίκος.

Ο Walter Benjamin αναφέρει πως η οικία είναι ένα είδος περιβλήματος και θήκης του ανθρώπου που «διαφυλάσσει το ίχνος του».<sup>13</sup> Σε αυτό το πλαίσιο, η οικία, ως ιδιαίτερη υλοποίηση του οίκου, ως τόπος και εστία εγγραφής των ιχνών της ανθρώπινης ύπαρξης και δράσης, είναι ένα κέντρο συγκεντρωμένης μοναξιάς, ένα καταφύγιο της ονειροπόλησης, μια γωνιά του κόσμου, όπως επισημάνει ο Gaston Bachelard. Γράφει: «Η ψυχή μας είναι όπως μια κατοικία. Με το να θυμόμαστε «σπίτια» και κάρμαρες μαθαίνουμε να κατοικούμε μέσα στον εαυτό μας».<sup>14</sup>

Πέρα από τον κλειστό και ιδιωτικό της χαρακτήρα, η οικία αναλαμβάνει και μία κοινωνική λειτουργία: μέσω της έννοιας του οίκου συνενώνει τους ανθρώπους στα πλαίσια μιας πολιτείας και ενός συλλογικού, κοινού τρόπου ζωής. Ο οίκος αποτελεί την εννοιολογική προϋπόθεση της οικίας ως οικογένειας και ως δυνατότητας ανάδυσης ενός κοινωνικού χώρου οίκησης σε μία δημόσια σφαίρα αξιών. Η έννοια του οίκου αναφέρεται στην πρωταρχική ποιοτική συνθήκη συγκέντρωσης και συνάθροισης μιας ομάδας ανθρώπων, με στόχο την υλοποίηση αυτής της συνθήκης σε μια οικία και σε ένα σύστημα κατοικιών, δημόσιων κτισμάτων και υπαίθριων τόπων: την πόλη. Η οικία, ως καλλιέργεια και οικοδόμηση ενός συγκεκριμένου τόπου, πραγματοποιεί την ιδέα της συλλογικής κατοίκησης των ανθρώπων, την οποία έχει αρχικά διανοίξει ο οίκος, ως προϋπόθεση οικειοποίησης ενός γενικού πλαισίου δυνατοτήτων, ενός οικουμενικού χώρου αναφοράς.

Η ευαίσθητη σχέση ανάμεσα στον οίκο και την οικία ρυθμίζεται μέσα από την αρχιτεκτονική. Η αρχιτεκτονική, ως σκέψη και πράξη των συνθηκών του κατοικείν και του οικοδομείν, οργανώνει την έκφραση του οίκου σε κατασκευασμένους τόπους ζωής και επικοινωνίας, την οικία, τον δρόμο, την πλατεία, τον ναό, το πανεπιστήμιο, την πόλη. Υποστηρίζουμε πως η ικανότητα να συλλαμβάνουμε, να σχεδιάζουμε και να κτιζουμε κατοικίες σήμερα εξαρτάται στενά από την προϋπόθεση ύπαρξης μιας κοινότητας, ενός δημόσιου χώρου βασικών εννοιολογικών αναφορών, ενός γενικού πεδίου συνεννόησης και συνύπαρξης, ενός οριζοντα αμοιβαίας κατανόησης, ενός συνεκτικού τρόπου ζωής.<sup>15</sup> Στη σύγχρονη εποχή, η γενική έννοια του οίκου

συντά συρρικνώνεται και υποτάσσεται στους σκληρούς κανόνες της αγοράς και του κεφαλαίου, οι οποίοι μεταμορφώνουν την κατοικία από πρωτογενές αγαθό ζωής σε καταναλωτικό προϊόν. Με αυτόν τον τρόπο, η οικία μετατρέπεται σε ένα ποσοτικό μέσο ατομικής επίδειξης του πλούτου και χάνει το συλλογικό, εννοιολογικό και ποιοτικό του θεμέλιο: τον οίκο.

Σήμερα οικοδομούμε οικίες χωρίς οίκο, οικίες που δεν αποτελούν οργανικά μέρη ενός αστικού κοινωνικού συνόλου. Θεωρούμε πως μία κατοικία δεν μπορεί να υπάρξει απομονωμένη από τον κόσμο και την κοινωνία, αλλά πρέπει να συσχετίζεται με την πόλη και τον δημόσιο χώρο και να εντάσσεται στον συγκεκριμένο τόπο, χώρο και περιβάλλον, φυσικό και κοινωνικό. Πιστεύουμε πως η οικία προϋποθέτει τον οίκο, δηλαδή έναν κοινό χώρο νοημάτων και αξιών πολιτισμού.

## Σημειώσεις

1. Martin Heidegger, *Επιστολή για τον Ανθρωπισμό*, Γ. Ξηροπαϊδης (μετάφραση-εισαγωγή), εκδόσεις Ροές, Αθήνα 1987, σσ. 45, 165.
2. Βλ. Ludwig Wittgenstein, «Tractatus Logico-Philosophicus», στο *Περιοδικό Δευκαλίων*, Τρίμηνη Έκδοση για τις Επιστήμες του Ανθρώπου, Τ. 7/8, Αθήνα, Ιούνιος-Νοέμβριος 1971, σελ. 250 [5.6].
3. Vitruvius, *On Architecture*, Books I-V, Edited and Translated by Frank Granger, Harvard University Press, Cambridge, Mass., London 1931, σσ. 76-81.
4. Για μία ανάλυση των ιδεών του Vitruvius σε συνάρτηση με την προέλευση της κατοίκησης βλ. R.D. Dripps, *The First House, Myth, Paradigm, and the Task of Architecture*, The MIT Press, Cambridge, Mass., London 1997, σσ. 3-11.
5. Βλ. Jean-Pierre Vernant, *Μύθος και Σκέψη στην Αρχαία Ελλάδα*, Μέρος Α, Στέλλα Γεωργούδη (μτφ.), εκδόσεις «Δαίδαλος»-Ι. Ζαχαρόπουλος ΑΕ, Αθήνα 1989, σσ. 197-199.
6. Μάρτιν Χάντεγκερ, *Διαμονές, Το Ταξίδι στην Ελλάδα*, Πρόλογος, Γιώργος Φαράκλας (μτφ.), Νίκος Καλαμπάνος (επιμ.), εκδόσεις Κριτική, Αθήνα 1998, σελ. 69.
7. Βλ. Jean-Pierre Vernant, *ό.π.*, σελ. 199.
8. Γεωργίου Δ. Μπαμπινιώτη, *Λεξικό της Νέας Ελληνικής Γλώσσας*, Κέντρο Λεξικολογίας ΕΠΕ, Αθήνα 1998, σελ. 1252.
9. *Ό.π.*, σελ. 205.
10. Βλ. Henri Lefebvre, *Το Δικαίωμα στην Πόλη, Χώρος και Πολιτική*, Πάνος Τουρνηκώτης-Κλωντ Λωράν (μτφ.), εκδόσεις Παπαζήση, 1977, σελ. 30.
11. Γεωργίου Δ. Μπαμπινιώτη, *ό.π.*, σελ. 1249.
12. *Ό.π.*, σελ. 527.
13. Βλ. Walter Benjamin, *Σαρλ Μπιαντιλάρ, Ένας Λυρικός στην Ακμή του Καπιταλισμού*, Γιώργος Γκουζούλης (μτφ.), Κώστας Λιβιεράτος, Λευτέρης Αναγνώστου (επιμ.), εκδόσεις Αλεξάνδρεια, Αθήνα 1994, σελ. 56.
14. Gaston Bachelard, *Η Ποιητική του Χώρου*, Ελένη Βέλτσου (μτφ.), Ιωάννα Δ. Χατζηνικολή, εκδόσεις Χατζηνικολή, Αθήνα 1982, σελ. 27.
15. Κορνήλιος Καστοριάδης, *Η Φανταστική Θέση της Κοινωνίας*, Σωτήρης Χαλικιάς, Γιούλη Σπαντιδάκη, Κώστας Σπαντιδάκης (μτφ.), εκδόσεις Ράππα, Αθήνα 1985, σσ. 278-280.



# Χαρτογραφώντας την αγορά κατοικίας στην πόλη των Σερρών

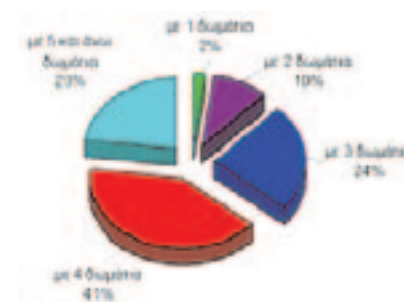
των **Γλυκερίας Καριώτου, Λίλας Θεοδωρίδου-Σωτηρίου**, αρχιτεκτόνων και **Νικόλα Καρανικόλα**, τοπογράφου

## Τα δεδομένα

Η πόλη των Σερρών αποτελεί τυπικό παράδειγμα μίας νεοελληνικής πόλης μεσαίου μεγέθους. Το Δημοτικό Διαμέρισμα (Δ.Δ.) έχει πραγματικό πληθυσμό 54.666 κατοίκους, οι οποίοι διαμένουν σε σύνολο 25.739 κατοικιών και εκτείνεται σε 710 πικνοδομημένα εκτάρια γης. Το σύνολο των κατοικιών του Δ.Δ. Σερρών επιμερίζεται ανάλογα με το μέγεθος της κατοικίας σύμφωνα με το *Γράφημα 1*. Το μεγαλύτερο μέρος των κατοικιών των Σερρών είναι κατοικίες μεγάλου μεγέθους. Συγκεκριμένα οι κατοικίες τεσσάρων δωματίων αποτελούν πάνω από το 40% του συνόλου. Με ποσοστά άνω του 20% ακολουθούν οι κατοικίες πέντε και τριών δωματίων. Λιγότερες είναι οι κατοικίες ενός και δύο δωματίων, φαινόμενο που ανταποκρίνεται στην υψηλή ζήτηση κατοικιών αυτού του μεγέθους, αν σκεφτούμε τους 12.000 φοιτητές που φοιτούν στο τοπικό ΤΕΙ.

## Η μεθοδολογία της εργασίας

Η χαρτογραφική απόδοση και ο σχολιασμός της αγοράς κατοικίας –σε μια μεσαίου μεγέθους επαρχιακή ελληνική πόλη, όπως είναι αυτή των Σερρών– αποτελεί τμήμα μιας προσπάθειας τεκμηρίωσης ευμετάβλητων στοιχείων, όπως οι αγοραίες αξίες, με τη χρήση σύγχρονων τεχνολογιών



πάνω δεξιά: *Γράφημα 1. Το μέγεθος των κατοικιών του Δ.Δ. Σερρών το 2001 (πηγή: ΕΣΥΕ)*  
κάτω: *Χάρτης 1. Οι αξίες των οδών των Σερρών την περίοδο 2003-2005*





(GIS). Η προσέγγιση που επιχειρήθηκε διαφέρει όχι τόσο ως προς την πρωτοτυπία της μεθοδολογίας –άλλωστε χάρτες με θέμα τη χαρτογράφηση των αξιών των ακινήτων σχεδιάζονται διεθνώς από τις αρχές της Θεματικής Χαρτογραφίας τον 19ο αι.– αλλά στον τρόπο οπτικοποίησης της πληροφορίας μέσα από την απόδοση τόσο ποσοτικών χαρακτηριστικών της αγοράς κατοικίας των Σερρών, όσο και της χωρικής συσχέτισης των χαρακτηριστικών αυτών.

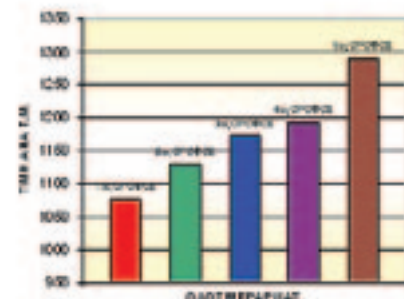
#### Η βάση δεδομένων και η χαρτογραφική της απόδοση

Η συλλογή στοιχείων είχε ως πρωταρχικό στόχο τα δεδομένα πώλησης κατοικιών. Αρχικός στόχος της πρωτογενούς αυτής περιγραφικής πληροφορίας υπήρξε η λεπτομερής καταγραφή όλων των πωλήσεων που πραγματοποιήθηκαν εντός του Δ.Δ. των Σερρών μετά το 2000. Για τον σκοπό αυτό σχεδιάστηκε ένα ερωτηματολόγιο το οποίο περιείχε τα ακόλουθα στοιχεία: 1) Είδος (μονοκατοικία, διαμέρισμα, κτλ.). 2) Επιφάνεια. 3) Όροφος. 4) Παλαιότητα. 5) Τιμή Πώλησης. 6) Ημερομηνία Πώλησης. 7) Περιγραφή της κατοικίας. 8) Διεύθυνση.

Σε μία πρώτη φάση της διαδικασίας της συλλογής της πληροφορίας προσεγγίστηκε το σύνολο των ενεργών μεσιτών της πόλης. Οι περισσότεροι δεν διέθεταν αρχείο με τις πωλήσεις που έχουν διεκπεραιώσει, ενώ για τις πωλήσεις που ήταν υπό εξέλιξη δεν ήταν διατεθειμένοι να δώσουν δεδομένα και ειδικά κανενός είδους γεωαναφορά ή έστω γεω-πληροφόρηση. Η προσέγγιση των εργαλάβων και μηχανικών υπήρξε το επόμενο βήμα. Τέλος, η έρευνα συμπληρώθηκε με τη βοήθεια των αγγελιών εφημερίδων. Η περιγραφική βάση των στοιχείων, που περιλαμβάνει τα δεδομένα που τελικά επιλέχθηκαν για τη συγκεκριμένη χαρτογράφηση της αγοράς κατοικίας των Σερρών έφθασε τις 500 κατοικίες περίπου. Αποκλείστηκαν πληροφορίες που δεν είχαν στοιχεία αναφοράς στον χώρο ή βρέθηκαν να απέχουν πολύ από την πραγματικότητα (αφύσικες υψηλές ή χαμηλές τιμές πώλησης).

Όπως προαναφέρθηκε το εργαλείο χωρικής απόδοσης των δεδομένων ήταν τα GIS, μια επιλογή με σημαντικά πλεονεκτήματα στη διαχείριση τέτοιων ζητημάτων, μια και οι δυνατότητες ανάλυσης της χωρικής πληροφορίας που παρέχουν είναι απαραίτητες για τη συνολική εξέταση ενός τέτοιου σύνθετου και ευμετάβλητου ζητήματος. Αν δηλαδή το τελικό προϊόν, ο «χάρτης», αποτελεί το «μέσο» επικοινωνίας με τον χρήστη, είτε αυτός είναι ο απλός πολίτης, είτε ένας ακόμα επιστήμονας που χρησιμοποιεί τα δεδομένα για τις δικές του κάθε φορά ανάγκες, δεν πρέπει να υποτιμηθεί η δυνατότητα που δίνουν τα GIS ώστε τα δεδομένα αυτά να επικαιροποιούνται και να εμπλουτίζονται με την πάροδο του χρόνου.

Η επεξεργασία του δείγματος των 500 αγοραπωλησιών στηρίχθηκε σε δείκτες που χρησιμοποιούνται γενικά από την κτηματαγορά για την ανάλυση παρομοίων δειγμάτων. Συγκεκριμένα, ιδιαίτερο ενδιαφέρον, πέρα από την ίδια την τοποθεσία των κατοικιών, δόθηκε στην επιλογή του ορόφου, την παλαιότητα και το μέγεθος της κατοικίας. Έτσι βρέθηκε η εξέλιξη των αγοραίων τιμών των διαμερισμάτων ανά όροφο για πολλές από τις οδούς των Σερρών.



ρών. Η αναγωγή της παλαιότητας δίνει την εκτίμηση ενός δείκτη παλαιότητας για κάθε ζώνη εντός της πόλης, ενώ η χρονική εξέλιξη των τιμών πώλησης περιγράφει τη συνεχιζόμενη αύξηση του κόστους αγοράς μίας κατοικίας για τα νοικοκυριά των Σερρών.

Σε δεύτερη φάση το σύνολο της πληροφορίας αποδόθηκε σε πινάκες και διαγράμματα, η δε χωρική του απόδοση έγινε με τη βοήθεια της χαρτογραφίας. Η πιο συνηθισμένη χαρτογραφική απόδοση αξιών γης εφαρμόστηκε στον Χάρτη 2, όπου η χρωματική απόδοση των Ο.Π. ακολουθεί τις μέσες τιμές των ακινήτων που προκύπτουν για κάθε πολύγωνο. Αν και αυτή η μέθοδος της «χωροπληθούς» απόδοσης της πληροφορίας –όπως ονομάζεται στη χαρτογραφία– είναι η πλέον διαδεδομένη αφού αποτελεί και τη βέλτιστη μέθοδο οπτικής σαφήνειας και απόδοσης του φαινομένου του χάρτη στον χρήστη, στη συγκεκριμένη περίπτωση δεν είναι και η μοναδική χαρτογραφική λύση. Συγκεκριμένα κατά την επιλογή του Χάρτη 2 γίνεται η παραδοχή ότι η τιμή κάθε Ο.Π. «αποδίδεται» με μία απόχρωση. Αυτό σημαίνει ότι όλοι οι οδοί που περιβάλλουν το πολύγωνο έχουν την ίδια αξία ακινήτων. Κάτι τέτοιο προφανώς δεν συμβαίνει. Έτσι στον Χάρτη 1 επιλέχθηκε η χρήση γραμμικών συμβόλων (οδοί) και η απόδοση του χρώματος σε αυτή την περίπτωση διαφέρει για κάθε οδό. Θα λέγαμε επομένως ότι ο Χάρτης 2 υπερέχει ως προς την οπτική σαφήνεια της πληροφορίας, ενώ ο Χάρτης 1 είναι πιο ακριβής στην απόδοση των τιμών που απεικονίζει. Η χρήση λοιπόν και των δύο χαρτών οδηγεί και στη βέλτιστη χαρτογραφική απόδοση.

Παρατηρώντας τους Χάρτες 1 και 2 εντοπίζουμε περιοχές με συγκέντρωση ακινήτων σχετικά υψηλής αξίας [ενότητες Α και Β] και διάσπαρτες νησίδες στον υπόλοιπο αστικό ιστό, με διαβάθμιση τιμών. Η μεν ενότητα Α είναι περιοχή με υψόμετρο και υγιεινό κλίμα, που διαχρονικά αποτελούσε την αριστοκρατικότερη συνοικία των Σερρών (το βαρόσι, την περιοχή εντός των τειχών, την περιοχή που επανασχεδιάστηκε υποδειγματικά το 1920 μετά τον εμπρησμό του 1913), η δε ενότητα Β αφορά περιοχή που μόλις εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης και υπάρχουν πολλά νεόδμητα ποιοτικά διαμερίσματα. Όσον αφορά τις νησίδες με διαβαθμισμένες τιμές στον υπόλοιπο ιστό, παρατηρούμε ότι η διακύμανση προέρχεται περισσότερο από την παλαιότητα ή όχι του ακινήτου και λιγότερο από την αρχιτεκτονική του ποιότητα. Με άλλα λόγια οι τιμές που διαμορφώνει η «αγορά» –όπως τουλάχιστον αποτυπώνονται σε αυτήν την έρευνα– δείχνουν να επηρεάζονται από χωρικές

δίπλα δεξιά: Διάγραμμα 1. Η μέση τιμή ανά όροφο στην κεντρική οδό Μερρακίας την περίοδο 2003-2005  
κάτω: Χάρτης 2. Οι αγοραίες τιμές (ευρώ/τ.μ.) ανά Ο.Π. κατά την περίοδο 2000-2002

επιλογές περισσότερο και λιγότερο από τα επί μέρους αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά των κατοικιών. Σε αυτό έχει κατά τη γνώμη μας συμβάλει και η τυποποιημένη «παράγωγη» διαμερισμάτων συγκεκριμένων και πανομοιότυπων προδιαγραφών. Κάθε «βελτίωση» δεν περιλαμβάνεται στην αρχική τιμή πώλησης, αλλά επιβαρύνει εκ των υστέρων τον αγοραστή. Ως γενική παρατήρηση όμως θα προσθέσουμε ότι η αρχιτεκτονική ποιότητα τόσο των πολυκατοικιών, όσο και των μονοκατοικιών που ανεγείρονται τα τελευταία χρόνια στην πόλη των Σερρών έχει θεαματικά βελτιωθεί και αυτό θα πρέπει να θεωρηθεί μια απάντηση στην πίεση των αγοραστών, αλλά και στις δυνατότητες του τοπικού μελετητικού και κατασκευαστικού δυναμικού.

#### Αντί επιλόγου

Προφανώς διατύπωση ενός συνεκτικού μοντέλου εξέλιξης των τιμών και κατ' επέκταση εκτίμηση των τάσεων ανάπτυξης ή όχι της τοπικής κτηματαγοράς δεν είναι δυνατόν να διατυπωθεί ακόμη. Η χαρτογράφηση της αγοραίων τιμών κατοικίας της πόλης των Σερρών σε μια δεδομένη χρονική στιγμή αποτυπώνει μεν την υφιστάμενη κατάσταση, αλλά δεν μπορεί να δώσει τις τάσεις εξέλιξής της, καθόσον δεν υπάρχουν στοιχεία σύγκρισης με τον ίδιο χώρο σε άλλες χρονικές περιόδους. Λείπουν ακόμη συμπληρωματικοί παράμετροι, όπως η κοινωνική αξία που προστίθεται στις διάφορες ενότητες μιας πόλης, μέσα από τη διαχρονική της πορεία, η αγοραστική δύναμη των χρηστών, ποιοτικοί δείκτες των κατοικιών, η επιρροή παραμέτρων όπως η ένταξη στο σχέδιο νέων περιοχών, τα δίκτυα εξυπηρέτη-

σης κλπ. Η συγκεκριμένη μελέτη φιλοδοξεί επομένως να είναι απλά το πρώτο βήμα σε μία συνολικότερη θεώρηση της αγοράς κατοικίας στην πόλη των Σερρών. Για τον σκοπό αυτό άλλωστε, η συνεχής και επαναληπτική έρευνα στοιχείων της κτηματαγοράς των Σερρών –μέσω ενός παρατηρητηρίου κτηματαγοράς που προτείνουμε– θα αποτελέσει και τη φυσική συνέχειά της.

#### Βιβλιογραφία

1. <http://www.elie.gr/web/index.php> (Site του Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής).
2. William Britton, Keith Davies, Tony Johnson (8th ed. 1989), *Modern methods of valuation of land, houses and buildings*, Estates Gazette, London.
3. <http://www.housepricemaps.co.uk/>
4. *Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα* (τίτλος πρωτοτύπου: European Valuation Standards), εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα 2007.





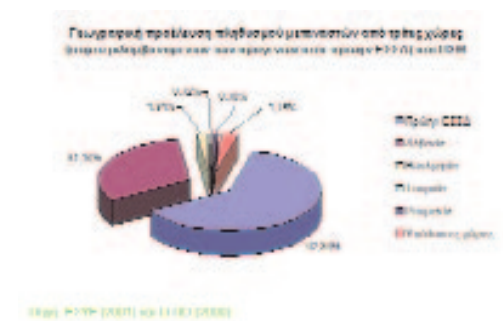
# Το «ρίζωμα στον τόπο»

## Τοπία κατοίκησης μεταναστών στις δυτικές παρυφές της Θεσσαλονίκης

των **Γαρυφαλλιάς Κατσαβουνίδου, Παρασκευής Κούρη**, αρχιτεκτόνων

### «Παλινοστούντες» στη Θεσσαλονίκη

Από το 1991 και μετά, η μετανάστευση χιλιάδων ανθρώπων από τα Βαλκάνια και την πρώην Σοβιετική Ένωση προς τη χώρα μας αλλάζει δραστικά το αστικό τοπίο των μεγάλων πόλεων. Για την περιοχή της Θεσσαλονίκης ειδικά, η εγκατάσταση μεταναστών έχει μια ιδιομορφία: ενώ στην πρωτεύουσα και στις υπόλοιπες ελληνικές πόλεις η μεγαλύτερη μεταναστευτική ομάδα είναι η αλβανική, στη Θεσσαλονίκη το 62% των μεταναστών που την κατοικούν, έχουν έρθει από την πρώην ΕΣΣΔ και μόλις το 31% από την Αλβανία.<sup>1</sup>



[εικ. 1] Η πλειονότητα των μεταναστών από την πρώην Σοβιετική Ένωση είναι ομογενείς, δηλαδή άτομα με ελληνική εθνική καταγωγή, που αυτοπροσδιορίζονται ως Πόντιοι. Ήδη το 2000 καταγράφονται στη Θεσσαλονίκη εντυπωσιακοί αριθμοί ομογενών: 51.000 ομογενείς μετανάστες, δηλαδή ο ένας στους τρεις που έχουν έρθει στην Ελλάδα, ζουν στον νομό Θεσσαλονίκης, κι από αυτούς οι 43.000 στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης.<sup>2</sup> Μπορούμε να υποθέσουμε ότι καίριο ρόλο για την εγκατάστασή τους στην πόλη πρέπει να έπαιξαν οι δεσμοί κοινότητας των νεοφερμένων ομογενών με τους ντόπιους Πόντιους, απογόνους των προσφύγων που εγκαταστάθηκαν στην πόλη μετά την ανταλλαγή των πληθυσμών του 1922.

Η συντριπτική πλειονότητα των μεταναστών αυτών δεν είχαν γνώση της (νέας) ελληνικής γλώσσας όταν έφτασαν. Η τοπική τους διάλεκτος ήταν για αιώνες η ποντιακή, ενώ πολλές κοινότητες, μετά από πολύχρονη καταπίεση και εκφοβισμό τόσο από τους Οθωμανούς όσο και από το Σοβιετικό καθεστώς, δεν μιλούσαν ούτε ποντιακά, αλλά ρωσικά, γεωργιανά, ακόμη και τουρκικά. Παρ' όλα αυτά, σταθερό χαρακτηριστικό της πολιτισμικής τους ταυτότη-

δίπλα μέση: Εικόνα 1  
δίπλα κάτω: Εικόνα 2α

μέση δεξιά: Εικόνα 3  
κάτω: Εικόνα 2β

τας ήταν η ελληνορθόδοξη πίστη αλλά και η αίσθηση ξενότητας ως προς τον τόπο πληθυσμού, που τονίζονταν από τη μεταχείρισή τους ως «ελληνική μειονότητα» από το Σοβιετικό κράτος. Κατά αυτόν τον τρόπο, οι πληθυσμοί αυτοί θεωρούσαν τους εαυτούς τους Έλληνες παρά το ότι δεν είχαν μιλήσει, π.χ. ποτέ τη νέα ελληνική γλώσσα. Αποζητούσαν δε την επιστροφή στην «πατρίδα», μια πατρίδα που δεν είχαν κατοικήσει ποτέ, ούτε οι νέες γενιές ούτε οι πρόγονοί τους, και που υπήρχε μόνο ως ένα φανταστικό σχήμα στην κοινή συνείδησή τους. Είναι ενδιαφέρον ότι η ελληνική πολιτεία υποδέχθηκε την ομάδα αυτή των μεταναστών πολύ διαφορετικά από τους υπόλοιπους, αλλογενείς μετανάστες αλλά και από τους ομογενείς βορειοηπειρώτες. Οι περισσότεροι ομογενείς από την πρώην ΕΣΣΔ έχουν πάρει σήμερα την ελληνική ιθαγένεια, γεγονός που συνεπάγεται την τυπική εξομοίωσή τους με τους γηγενείς, παρότι τα πολιτισμικά τους χαρακτηριστικά και ιδίως η γλώσσα, εξακολουθούν να είναι ισχυροί διαφοροποιητικοί παράγοντες.<sup>3</sup>

### Μοντέλα κατοίκησης των ομογενών στην πόλη

Η μετανάστευση των ομογενών προς τη φανταστική «πατρίδα» έχει κοινά στοιχεία με εκείνα της οικονομικής μετανάστευσης, έχει όμως και σημαντικές διαφορές. Σε αντίθεση με τους άλλους μετανάστες, που έρχονται στην Ελλάδα κυρίως μόνοι, για να εργαστούν, οι ομογενείς έφτασαν στην Ελλάδα με τις οικογένειές τους, τα παιδιά και τους ηλικιωμένους, δηλαδή μεγάλο ποσοστό μη ενεργού πληθυσμού, επομένως οι ανάγκες στέγασης και διαβίωσης ήταν ιδιαίτερα αυξημένες. Το άλλο γνώρισμα της εγκατάστασής τους είναι η μονιμότητα: ενώ οι άλλοι μετανάστες έχουν μια πατρίδα στην οποία αναφέρονται και ίσως θέλουν κάποια στιγμή να επιστρέψουν, πρόθεση και προσαδοκία των ομογενών είναι να εγκατασταθούν για

πάντα στην Ελλάδα. Προς αυτή την κατεύθυνση φαίνεται να συνεπικουρεί η απόφαση της ελληνικής πολιτείας για χορήγηση στους «παλινοστούντες» δανείων με ευνοϊκούς όρους για απόκτηση πρώτης κατοικίας, μέχρι το ποσό των 60.000 ευρώ.<sup>4</sup>

Με κίνητρο την αγορά κατοικίας που να ανταποκρίνεται στο χαμηλό ποσό του δανείου, ένας μεγάλος αριθμός ομογενών τα τελευταία χρόνια έχει επιλέξει να εγκατασταθεί σε περιοχές της Θεσσαλονίκης με χαμηλές αξίες γης. Χαρακτηριστική είναι η περίπτωση της Νικόπολης, μιας περιοχής 450 στρεμμάτων περίπου, στη βόρεια επέκταση του Δήμου Σταυρούπολης. Γεωγραφικά, η Νικόπολη διαχωρίζεται από τον υπόλοιπο αστικό ιστό από δύο ισχυρά όρια, τους άξονες της περιφερειακής οδού (νότια) και της οδού Λαγκαδά (ανατολικά). Σε αυτή την περιοχή άρχισε να εφαρμόζεται, από το 1998 και μετά ο μηχανισμός του Κοινωνικού Συντελεστή, μιας πολεοδομικής ρύθμισης με



κάτω αριστερά και μέση: Εικόνες 4α, 4β

δίπλα μέση: Εικόνα 5  
δίπλα κάτω: Εικόνα 6

την οποία παραχωρείται δικαίωμα μεγαλύτερου συντελεστή δόμησης σε οικοπέδα που βρίσκονται σε επεκτάσεις σχεδίων πόλεων, με αντάλλαγμα για τον οικείο Δήμο ποσοστού 60% έως 80% επί των επιπλέον κτισμένων επιφανειών.<sup>5</sup> Στη Νικόπολη, ενώ ο αρχικός συντελεστής δόμησης ήταν 0,8, με την υπαγωγή της περιοχής στη Ζώνη Κοινωνικού Συντελεστή (ΖΚΣ), τελικά τα οικοπέδα κτίζονται με συντελεστή δόμησης 2,0. Λόγω αυτής της ρύθμισης, παρά τη δυσμενή θέση της περιοχής στον πολεοδομικό ιστό, η ανοικοδόμηση της Νικόπολης είναι τα τελευταία χρόνια «φρενήρης» και ο πληθυσμός της έχει ήδη φτάσει τους 6.200 κατοίκους, έχοντας ξεπεράσει τον προβλεπόμενο σε σημείο «δομικού κορεσμού».

Στη ραγδαία οικοδόμηση της Νικόπολης [εικ. 2α, 2β] φαίνεται να έπαιξε καταλυτικό ρόλο η χορήγηση των στεγαστικών δανείων στους ομογενείς και η επακόλουθη αύξηση της ζήτησης διαμερισμάτων με χαμηλή αξία. Μια τέτοια υπερπροσφορά σε νεόδμητες κατοικίες και μάλιστα σε μια περιοχή ελάχιστα ελκυστική, ακόμη και για τα μεσαία εισοδήματα του γηγενούς πληθυσμού, δεν θα μπορούσε να αποδώσει μεγάλα κέρδη για όλους τους εμπλεκόμενους στον μηχανισμό της αντιπαροχής χωρίς αυτή τη συγκυρία. Είναι χαρακτηριστικό ότι το τυπικό διαμέρισμα στις νέες οικοδομές έχει μικρό σχετικά μέγεθος (60 ως 70 τμ) και

περιλαμβάνει έναν ημιυπαίθριο χώρο που μπορεί να συνενωθεί με τους υφιστάμενους χώρους ή και να αποτελέσει ανεξάρτητο δωμάτιο από μόνος του. Το παραπάνω τυπικό διαμέρισμα, με μέσο κόστος 70.000 ως 80.000 ευρώ, ανταποκρινόταν κατά ιδανικό, θα λέγαμε, τρόπο στην οικονομική δυνατότητα των ομογενών.

Σήμερα η συγκέντρωση μεγάλου αριθμού ομογενών μεταναστών στη Νικόπολη είναι εμφανής. Εκτός από τη ρωσική και γεωργιανή γλώσσα που ακούγεται παντού, τα ονόματα που αναγράφονται στα θυροτηλέφωνα των οικοδομών, οι πανταχού παρόντες δέκτες δορυφορικής λήψης, οι ρωσικές ή δίγλωσσες επιγραφές των καταστημάτων, όλα δίνουν την εντύπωση ότι η μεγάλη πλειονότητα των κατοίκων έχουν καταγωγή από την πρώην Σοβιετική Ένωση. [εικ. 3] Ωστόσο, παρά την απόκτηση στέγης, οι ομογενείς μετανάστες αντιμετωπίζουν ακόμη μεγάλα προβλήματα κοινωνικού αποκλεισμού, με κύριο την ανεργία και την υποασφάλιση, άρα η δημιουργία μιας «συννοικίας ομογενών» (που όσο αναπτύσσεται φαίνεται να απωθεί από την περιοχή τους γηγενείς Έλληνες) ίσως οδηγήσει στην περαιτέρω περιθωριοποίηση των κατοίκων της. Ιδίως αν σκεφθεί κανείς ότι η Νικόπολη βρίσκεται ήδη «στην άκρη της πόλης», αποκομμένη, καθώς είναι, με φυσικά εμπόδια (οδικούς άξονες) από τις γύρω αστικές περιοχές,<sup>6</sup>

των πλακών των ορόφων), βοηθούν συγγενείς και φίλοι με αντάλλαγμα το μεσημεριανό τραπέζι. Το κτίσιμο γίνεται εμπειρικά, παρά το ότι χρησιμοποιούνται τα συνηθισμένα υλικά και τις τεχνοτροπίες δόμησης της σημερινής εποχής (δηλαδή σκελετός από οπλισμένο σκυρόδεμα, πλήρωση με πλίνθους). Αυτή είναι μια σημαντική διαφορά σε σχέση με τους οικισμούς του '60, όπου η κατασκευή γινόταν από πρόχειρα και ευτελή υλικά. Η άλλη διαφορά είναι βέβαια στο



Μία άλλη περιοχή, σε άμεση γειτνίαση με τη Νικόπολη, που έχει γίνει τόπος κατοικίας ομογενών από την πρώην Σοβιετική Ένωση είναι η Ευξεινούπολη, ένας οικισμός αυθαιρέτων που άρχισε να κτίζεται από τα πρώτα κιόλας χρόνια της εγκατάστασής τους στην πόλη, σε μια περιοχή χαρακτηρισμένη ως βιοτεχνικό-βιομηχανικό πάρκο. Η συστηματική κατάρτιση των αγροτεμαχίων της περιοχής άρχισε το 1993 και έγινε από έναν συγκεκριμένο μεσίτη: «από στόμα σε στόμα» μεταδόθηκε το νέο μεταξύ των ομογενών μεταναστών, «ότι εκεί μπορούσαν να χτίσουν και επειδή ήταν πρόσφυγες δεν θα τους πείραζαν».<sup>7</sup> Έτσι σε μια περιοχή χωρίς δρόμους, αποχέτευση, νερό ή ηλεκτρικό άρχισε η ανοικοδόμηση κατοικιών σε μη οικοδομησιμα τμήματα γης μεγέθους 150 ως 200 τετραγωνικών μέτρων. Κατ' αναλογία με τους αυτογενείς οικισμούς της δεκαετίας του 1960, η Ευξεινούπολη έχει κτιστεί (και εξακολουθεί να κτίζεται) από τους ίδιους τους ιδιοκτήτες. Όταν απαιτούνται πολλά άτομα (π.χ. για τη διάστρωση

μέγεθος και τους όγκους των κτισμάτων: οι περισσότερες κατοικίες έχουν τουλάχιστον τρεις ορόφους, ενώ συναντά κανείς και τετράωρα και ελάχιστα πενταόροφα κτίσματα, καθώς η τάση είναι να κατοικούν όλοι οι συγγενείς μαζί, με μια πυρηνική οικογένεια ανά όροφο. [εικ. 4α, 4β]

Καθοριστικό στοιχείο στην εντύπωση που αποκομίζει ο επισκέπτης είναι η αίσθηση ότι τα κτίσματα της γειτονιάς είναι σε συνεχή εκκρεμότητα, καθώς φαίνεται να διανύουν, προφανώς εδώ και χρόνια, τη φάση του ανοκλήρωτου.



Σε άλλα κτίσματα υπάρχει μόνο ο σκελετός από σκυρόδεμα, σε άλλα λείπουν τα κουφώματα, σε άλλα τα επικρίσματα ενώ στα περισσότερα δεν έχουν βαφεί οι προσόψεις. Η αίσθηση της σταξιάς και της γενικότερης υποβάθμισης του χώρου, δομημένου και μη, εντείνεται περισσότερο από την ύπαρξη βιομηχανικών εγκαταστάσεων στην ευρύτερη περιοχή, οι περισσότερες σε εγκατάλειψη. Μαζί με τις ημιτελείς κατοικίες και τους (απαραίτητους) δορυφορικούς δίσκους, συνυπάρχουν μαρτότοικοι, γεφυροπλάστιγγες και πυλώνες μεταφοράς ενέργειας. Αλλά αν η υποβάθμιση αυτή αφορά μάλλον την αντίληψη του χώρου (που παρ' όλα αυτά, πέρα από καθαρά «αισθητική» δεν παύει να είναι καθοριστική για την ψυχολογία των κατοίκων, ιδίως των παιδιών [εικ. 5]), αρκετά πιο επικίνδυνη για τους κατοίκους μπορεί να αποδειχθεί η (αρκετά πιθανή) έλλειψη αντισεισμικής αντοχής των πολυκατοικιών που έχουν κτιστεί. Επίσης μακροχρόνια θα φανερά κατά πόσο η υγεία των κατοίκων επηρεάζεται από την άμεση γειτνίαση των σπιτιών με ρεύματα υψηλής τάσης αλλά και επικίνδυνες βιομηχανικές χρήσεις, που αν και εγκαταλειμμένες φαίνεται να εξακολουθούν να επηρεάζουν την περιοχή. Χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα της χημικής βιομηχανίας ΔΙΑΝΑ, τα απόβλητα της οποίας (που παρέμειναν μέσα στο εργοστάσιο όταν εκείνο σταμάτησε να λειτουργεί) έχουν μολύνει το υπέδαφος και τον υδροφόρο ορίζοντα της περιοχής.<sup>8</sup>

Μέσα σε αυτό το επισφαλές περιβάλλον, ενώ τα παιδιά του οικισμού παίζουν μέσα στα σκουπίδια και στα συρματοπλέγματα, δίπλα σε ανοικτούς αποχετευτικούς αγωγούς και οι κάτοικοι για μια δεκαετία έπιναν νερό με καρκινογόνες ουσίες, οι «διακριτικές» επεμβάσεις των φορέων της Πολιτείας στην περιοχή μοιάζουν οξυμωρες. Στην Ευξεινούπολη έχει τοποθετηθεί από τη νομαρχία ένα μνημείο για τη γενοκτονία του ποντιακού ελληνοισμού, έχει κτιστεί ένα πολιτιστικό κέντρο από την Κοινότητα Ευκαρπιάς (στην οποία διοικητικά ανήκει ο οικισμός), αλλά λειτουργεί και μια ημιμόγηια εκκλησία που υπάγεται στη Μητρόπολη Νεαπολέως – Σταυρουπόλεως και όπου η λειτουργία τελείται στη Ρωσική γλώσσα.<sup>9</sup> [εικ. 6] Φυσικά η χρήση του ημιμόγειου χώρου είναι προσωρινή όπως προδίδουν οι αναμονές του οπλισμού που δηλώνουν την πρόθεση συνέχισης ανέγερσης του ναού.

#### Αντί συμπεράσματος

Στους ομογενείς από την πρώην Σοβιετική Ένωση υπάρχει έντονη τάση απόκτησης ιδιόκτητης κατοικίας, που πηγάζει αναμφισβήτητα από άμεσες ανάγκες, δηλ. τη στέγαση της διευρυμένης οικογένειας, χωρίς όμως να εξαντλείται εκεί σχετίζεται επίσης με την πολιτισμική θεώρηση ότι «το κτίσιμο του σπιτιού βοηθά στο ριζώμα στον τόπο»<sup>10</sup> αλλά και με την επιθυμία της συγκέντρωσης στον ίδιο τόπο. Από τη μια, η Νικόπολη είναι μια περιοχή επέκτασης ανοικοδομημένη ταχύτατα μεν αλλά με όλα τα κοινά χαρακτηριστικά της σύγχρονης ελληνικής πόλης. Πολύ πιθανά δεν θα είχε αποκτήσει αυτή τη σύσταση πληθυσμού χωρίς τη συγκυρία δύο γεγονότων: την εφαρμογή του μηχανισμού του Κοινωνικού Συντελεστή και τη διανομή των δανείων προς τους ομογενείς. Από την άλλη, η Ευξεινούπολη είναι μια

«παραφωνία», ένας χώρος κατοίκησης με προβλήματα περιβαλλοντικής υποβάθμισης πολύ πιο σημαντικά από το «τυπικό», δηλαδή την παράνομη οικοδόμηση. Οι δύο αυτές γειτονιές είναι χαρακτηριστικές περιπτώσεις όπου τα δύο μοντέλα παραγωγής του χώρου («νόμιμο» και «αυθαίρετο», αντίστοιχα) ήρθαν να καλύψουν τις ίδιες, πιεστικές ανάγκες για στέγη ενός μεγάλου τμήματος του πληθυσμού με χαμηλή κοινωνικοοικονομική θέση. Αν σκεφτεί κανείς ότι πολλά χρόνια πριν, τις δεκαετίες του '60 και του '70, οι ίδιοι μηχανισμοί (ανοικοδόμηση μέσω αντιπαροχής και αυθαίρετη δόμηση) λειτούργησαν για να ενσωματώσουν στην πόλη τους ανθρώπους που ήρθαν από την ύπαιθρο ως εσωτερικοί μετανάστες, εντοπίζεται εδώ μια ενδιαφέρουσα αναλογία αλλά και αξιολογική στασιμότητα...

Είναι ενδιαφέρον πώς δύο περιοχές, που ως περιβάλλοντα κατοίκησης έχουν πολύ διαφορετικές ποιότητες, έχουν σήμερα αποκτήσει την ίδια «ταυτότητα». Το ισχυρό αίσθημα κοινότητας των ομογενών βρίσκει τη χωρική του έκφραση στις γειτονιές που περιγράψαμε παραπάνω: με τη συγκέντρωσή τους στην ίδια περιοχή, λειτουργούν οι μηχανισμοί συντήρησης της κοινωνικο-πολιτισμικής ταυτότητας των μεταναστών, όχι όμως χωρίς παρενέργειες. Ο ρατσισμός των γηγενών, που στην πλειονότητά τους θεωρούν τους ομογενείς «ξένους», είναι ένας παράγοντας που δεν υπήρχε στην κοινωνία που υποδέχθηκε τους εσωτερικούς μετανάστες των προηγούμενων δεκαετιών. Σήμερα, μετά τον ερχομό τους στη φανταστική πατρίδα, το αίσθημα της διαφορετικότητας που είχαν οι ομογενείς στις κοινωνίες της πρώην Σοβιετικής Ένωσης ως «Έλληνες» στη συνείδηση, μοιάζει να έχει αντικατασταθεί από το αίσθημα ξενότητας ως προς τους γηγενείς. Για την πόλη, από την άλλη, μπορεί να κανείς να παρατηρήσει ότι οι μηχανισμοί παραγωγής του χώρου, νόμιμοι και παράνομοι, λειτούργησαν όχι μόνο εξομοιωτικά ως προς το ιστορικό προηγούμενο (την εσωτερική μετανάστευση) αλλά και με «επιτυχία» ως προς την ταχεία επίλυση του στεγαστικού προβλήματος των νεοφερμένων. Ο δομημένος χώρος, τουλάχιστον όπως έχει διαμορφωθεί στην Ελλάδα, φαίνεται να έχει μεγαλύτερη ικανότητα «υποδοχής» από την κοινωνία που τον κατοικεί – ίσως γιατί κατεξοχήν στη χώρα μας θεωρείται προϊόν εμπορεύσιμο και ασφαλής πηγή κέρδους, οπότε η «ανεξέλεγκτη» ανάπτυξη δεν ενοχλεί, ίσως, τελικά, κανέναν.

#### Σημειώσεις

1. Τα στοιχεία προκύπτουν από επεξεργασία δεδομένων για τους ξένους μετανάστες από την απογραφή της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας Ελλάδας (ΕΣΥΕ) το 2001 και για τους ομογενείς μετανάστες («παλινοστούντες») από την απογραφή που πραγματοποίησε η Γενική Γραμματεία Παλινοστούντων Ομογενών το 2000. Βλ. περισσότερα, «Αρχιτεκτονικοί και πολεοδομικοί μετασχηματισμοί στη Θεσσαλονίκη λόγω του φαινομένου της μετανάστευσης», 2.Ομάδα Εργασίας ΤΕΕ/ΤΚΜ, Θεσσαλονίκη, Ιούνιος 2006.

Από την απογραφή που πραγματοποίησε η Γενική Γραμματεία Παλινοστούντων Ομογενών το 2000 και δημοσιεύτηκε στο Υπουργείο Μακεδονίας-Θράκης, Γενική Γραμματεία Παλινοστούντων Ομογενών, Η εγκατάσταση των Παλινοστούντων Ομογενών από τις χώρες της πρώην Σοβιετικής Ένωσης στην Ελλάδα κατά περιφέρεια, νομό, δήμο και οικισμό, Θεσσαλονίκη 2002.

3. Εκτός από την απόκτηση ιθαγένειας η πολιτεία έχει θεσπίσει μια σειρά άλλων ευνοϊκών ρυθμίσεων όπως η παρακώρηση έτοιμων κατοικιών, η διανομή οικοπέδων, η μοριοδότησή τους για την πρόσληψη σε θέσεις του δημόσιου τομέα κ.ά.

4. Σύμφωνα με τον νόμο 2790/2000 δικαίωμα λήψης δανείου για αγορά πρώτης κατοικίας έχουν οι παλινοστούντες από την πρώην Σοβιετική Ένωση και μόνο. Το δάνειο, που μπορούσε να φτάσει μέχρι το ποσό των 60.000 ευρώ, κορηγείται «με την εγγύηση του κράτους» (χωρίς δηλαδή προσημείωση του ακινήτου). Συγκεντρωτικά στοιχεία για τα δάνεια που δόθηκαν δεν υπάρχουν, αλλά σύμφωνα με μια ανακοίνωση της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, που έχει έδρα τη Θεσσαλονίκη, μέχρι τον Μάρτιο του 2004 είχαν κορηγηθεί από την υπηρεσία 14.500 δάνεια.

5. Ο κοινωνικός συντελεστής αποτελεί πολεοδομικό εργαλείο το οποίο εμφανίζεται για πρώτη φορά στην ελληνική νομοθεσία με τον Ν.1337/1983 (άρθρο 6, παρ. 6 ΦΕΚ 33Α) «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» που αρχικά παρουσιάστηκε ως «μεταβατικός». Σήμερα η εφαρμογή του κοινωνικού συντελεστή βασίζεται στο ΠΔ 14/27-7-99 «Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας» (ΦΕΚ 580Δ/22-7-99, παράγραφοι 215 έως 220). Πρόκειται για την παρακώρηση δικαιώματος μεγαλύτερου συντελεστή δόμησης σε οικόπεδα που βρίσκονται σε επεκτάσεις σχεδίων πόλεων. Από αυτό το δικαίωμα, ο οικείος ΟΤΑ αποκτά ωφέλεια που μπορεί να κυμαίνεται από 60 έως και 80%. Το υπόλοιπο ποσοστό της διαφοράς του συντελεστή δόμησης το ωφελείται ο ιδιοκτήτης του οικοπέδου. Κατά αυτόν τον τρόπο και για τις περιοχές που ισχύει ο κοινωνικός συντελεστής, μπορούν οι οικείοι Δήμοι να αποκτήσουν ποσοστό δομήσιμων μέτρων ή και οικόπεδα προκειμένου να τα χρησιμοποιήσουν για κοινωφελείς σκοπούς. Ζώνη Κοινωνικού Συντελεστή εφαρμόστηκε στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης σε άλλες δύο περιοχές, εκτός από τη Νικόπολη Σταυρούπολης: στη Νέα Πολιτεία Ευόσμου και στον Άγιο Ιωάννη Καλαμαριάς.

6. Χαρακτηριστικό είναι ότι η προσέγγιση του κέντρου πόλης γίνεται μέσω αερογέφυρας για πεζούς που περνά πάνω από την ταχεία κυκλοφορία περιφερειακή οδό. Κεντρικές λειτουργίες δεν υπάρχουν κλπ.

7. Από συνέντευξη με οικιστή – κάτοικο του οικισμού

8. Τόσο η Ευξεινούπολη όσο και η γειτονική Νικόπολη υδροδοτούνται από ιδιωτική γεώτρηση που λειτουργεί πολύ κοντά στο εργοστάσιο της ΔΙΑΝΑ. Στους χώρους του εργοστασίου παραμένουν 550 τόνοι φυτοφαρμάκων και 127 τόνοι αδρανή μη τοξικά υλικά. Μετά από συνεχείς καταγγελίες φορέων όπως η Greenpeace, τον Νοέμβριο του 2005 οι κάτοικοι ειδοποιήθηκαν από τις αρχές ότι το νερό είναι ακατάλληλο. Βλ. [www.greenpeace.org](http://www.greenpeace.org) ΔΙΑΝΑ – Ένα μικρό χρονικό (8-2-2004).

9. Χτίστηκε με πρωτοβουλία των κατοίκων και σε αυτόν έχει μεταφερθεί τμήμα λειψάνου του Αγ. Σεραφείμ του Σάρωφ από τον ίδιο τον Μητροπολίτη κατά το δημοσίευμα της 4ης Ιουνίου 2001 του Μακεδονικού Πρακτορείου Ειδήσεων (πηγή [www.mpa.gr](http://www.mpa.gr)).

10. Μαρία Βεργέτη (επιμ.), *Ομογενείς από την πρώην Σοβιετική Ένωση 1985-1995*, εκδόσεις Αδελφών Κυριακίδη, Θεσσαλονίκη 1998, σ. 93.



## Υπάρχει χώρος για την αρχιτεκτονική;

του **Γιώργου Παπαγιαννόπουλου**, αρχιτέκτονα

Η οικοδομική δραστηριότητα στην Ελλάδα, για λόγους που δεν εξετάζονται στο παρόν κείμενο είναι στενά συσφασμένη –κυρίως μεταπολεμικά– με την έννοια της εθνικής οικονομικής ανάπτυξης. Η οικοδομή, και συγκεκριμένα η κατοικία που καλύπτει σε συντριπτικό ποσοστό το δομημένο περιβάλλον των πόλεων αποτέλεσε για τις συνειδήσεις γενεών τον κινητήριο μοχλό για την οικονομία της χώρας. Στα πλαίσια ενός οικονομικού συστήματος που στηρίζει τις βάσεις του στην ατομική ιδιοκτησία, η μετάλλαξη των κοινωνικών αγθών σε εμπορεύματα εμφανίζεται μοιραία και στον τομέα της κατοικίας. Η κατοικία πέρα από τη χρήση της αποκτά επενδυτική αξία.

Τα παραπάνω αποτελούν το κλειδί για μια ερμηνεία της εικόνας του ελληνικού οικιστικού περιβάλλοντος, πέρα από απλοϊκούς όρους μιας επιφανειακής αισθητικής διαπίστωσης που αρκείται συχνά σε εφησυχασμένες ετικέτες, όπως «τσιμεντούπολη» ή «άψυχα κουτιά». Η ορμητική παραγωγή κατοικίας μέσω της αντιπαροχής, που μόνο φαινομενικά αύξησε τη χωρητικότητά της, καταργεί ολόένα και περισσότερο την παρουσία του πραγματικού

δημόσιου χώρου. Η σύγχρονη επικρατούσα ιδέα της ατομικότητας επιβάλλει και τις αξίες της: περισσότερη ασφάλεια έναντι κοινωνικών δικαιωμάτων και ελευθεριών, εξασφάλιση απόλυτης ιδιωτικότητας στο αναγκαστικά συλλογικό περιβάλλον της κοινότητας, μεγιστοποίηση του ιδιωτικού χώρου, με τις αυθαιρεσίες που όλα τα παραπάνω συνεπάγονται. Φτάνει κανείς να αναλογιστεί το πλέγμα των δρόμων, των πλατειών και των πάρκων που συγκροτεί τελικά τον δημόσιο χώρο και διαμορφώνει, με την ποιότητά του, την κοινωνική αστική συμπεριφορά: αίσθημα αυτόκλητης προτεραιότητας, καχυποψία, αδιαφορία και αποξένωση. Βλέπουμε ότι τα ελάχιστα εναπομείναντα αστικά κενά ή οι πλατείες στις γειτονιές της Αθήνας οικειοποιούνται από κοινωνικές ομάδες –που συγκροτούνται κυρίως από οικονομικούς μετανάστες– οι οποίοι διατηρούν ισχυρότερα τη συνείδηση του συλλογικού χώρου και τη χρήση του. Ενώ, ο σύγχρονος νεοέλληνας ιδιώτης φαίνεται να απομακρύνεται από το ιδεώδες του βίου στην ύπαιθρο, για να θυμηθούμε τον Περικλή Γιαννόπουλο. Στον αντίποδα αυτών των παρατηρήσεων, μπορεί κανείς

κάτω αριστερά: Προσφυγικά στη Λεωφόρο Αλεξάνδρας, αρχ. Δ. Κυριακός και Κ. Λάσκαρις, 1933-1935. Η αρχιτεκτονική υπό διωγμόν... [πηγή: [kamilonollas.com](http://kamilonollas.com)]  
κάτω δεξιά: Περιοχή Γκάζι. Η απαξίωση της αρχιτεκτονικής [πηγή: [kamilonollas.com](http://kamilonollas.com)]



κάτω αριστερά: Πολυκατοικία του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας στον Ασύρματο, Άνω Πετράλωνα, 1967 [πηγή: kamilonollas.com] κάτω δεξιά: Σύγχρονη πολυκατοικία στο Κολωνάκι

δίπλα αριστερά: Παραθεριστική κατοικία στη Σίφνο, αρχ. Δ. Κατζουράκης, 1978. Η προσπάθεια του αρχιτέκτονα περιορίστηκε σε χειρισμούς του αυτονόητου δίπλα δεξιά: Αστυάλαια. Η επέκταση του οικισμού της Χώρας

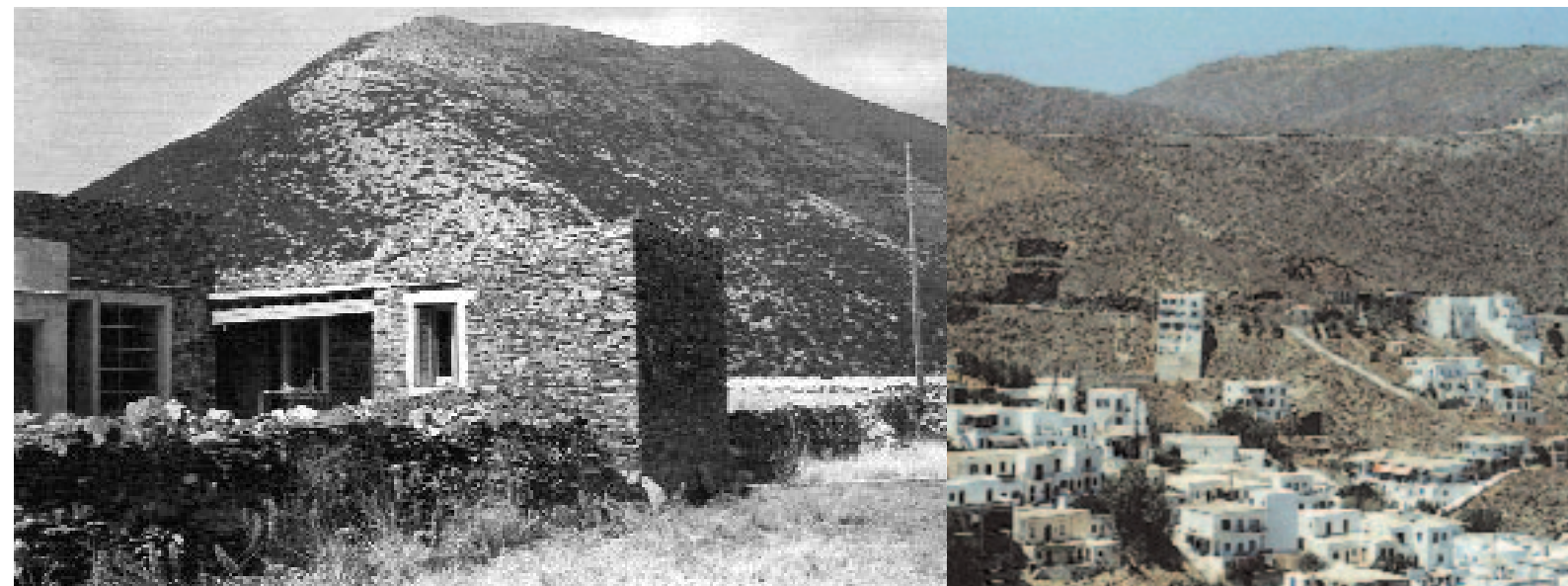
να υποστηρίξει το γεγονός ότι η αντιπαροχή, με τις όποιες καταστροφικές συνέπειές της, απάντησε εγκαίρως στο επιτακτικό αίτημα της στέγασης στα χρόνια που ακολούθησαν τον Β΄ Παγκόσμιο και τον εμφύλιο πόλεμο, ενώ ταυτόχρονα αναθέρμανε την ελληνική οικονομία. Διαπιστώνεται όμως, πως αυτή η οικοδομική δραστηριότητα, στην πλειονότητά της, είναι –σε τελική ανάλυση– καταστροφή κεφαλαίου, της λαϊκής οικονομίας ειδικότερα, διότι τα κτίσματα που παρήχθησαν φαίνεται να μην έχουν μονιμότερη εμπορική αξία μέσα στον χρόνο.

Επιπλέον, η γνωστή για δεκαετίες εικόνα της συνήθους αστικής πολυκατοικίας, ουσιαστικά απαράλλακτη στην τυπολογία της, εμπλουτίζεται με νέα υλικά και υφές, σύμφωνα με τις επιταγές του σύγχρονου life style. Τέτοιες κατασκευές που παραπέμπουν σε μία «εναλλακτική νεωτερικότητα» ως προς την κατοίκηση (lofts, νέος μινιμαλισμός) καταλαμβάνουν συνήθως τις υποβαθμισμένες περιοχές της πόλης, βάση προγραμμάτων «εξευγενισμού» ή «εξωραϊσμού» που αυξάνουν την αξία της γης και συνεπώς εκτοπίζουν τα εγκατεστημένα εκεί –για γενιές– κατώτερα κοινωνικά στρώματα.

Είναι αξιοσημείωτο ότι το τρομακτικά χαώδες ελληνικό αστικό περιβάλλον, περιβάλλον εκμετάλλευσης και ασυδο-

σίας, θεσμοθετημένο από κερδοσκοπικούς ή γραφειοκρατικούς μηχανισμούς τύπου ΓΟΚ θωρακίζεται, τα τελευταία χρόνια, από μία σύγχρονη ελίτ διανοουμένων. Οι τελευταίοι, λαϊκιστές στην ουσία αφού από θέση ισχύος και σίγουρα μη κάτοικοι αυτού του περιβάλλοντος κολακεύουν τις κατώτερες πνευματικές και οικονομικές τάξεις που διαμένουν σ' αυτό, νομιμοποιούν αισθητικά και ιδεολογικά το χάος, υπό τον πέπλο μίας «δημοκρατικής αυθαιρέσις». Ταυτόχρονα, ταξινομούν στον χώρο της «συντηρητικής ιδεολογίας» τις όποιες φωνές αντίστασης. Όμως, δεν είναι άραγε, αυτή η αυθαιρέσις και απουσία σχεδιασμού που καθιστά, για παράδειγμα, την πρόσβαση των κατοίκων του λεκανοπεδίου στη θάλασσα προβληματική;

Η επένδυση στην κατασκευή κατοικίας επεκτείνεται βέβαια και εκτός της πόλης. Αν η προηγούμενη γενιά βίωσε την ανοικοδόμηση της Αθήνας, η δική μας παρακολούθησε τη σταδιακή αστικοποίηση της υπαίθρου. Είμαστε μάρτυρες της καταπάτησης του φυσικού τοπίου, των ακτογραμμών, από την αρχιτεκτονική του προσωρινού καταλύματος διακοπών (εξοχική ιδιόκτητη κατοικία, rooms to let κ.ά.). Διαμορφώνεται ένα συνεχώς αναπτυσσόμενο οικιστικό απόθεμα-φάντασμα (αφού δεν βιώνεται παρά μόνο την πε-



ρίοδο διακοπών) για τον μαλθακό αστό καταναλωτή, αποξενωμένο από τη φύση, εθισμένο στη μεσοτοιχία, την τηλεόραση, την ηχορύπανση και τον εγωισμό του, που αναζητά εναγωνίως το παράθυρο-κάδρο μιας αποστειρωμένης θέας του «απέραντου γαλάζου», μέσα από το απαραίτητα κλιματιζόμενο δωμάτιο-αποθήκη.

Μέσα από το κλίμα που περιγράφηκε καταδεικνύεται η δυσχερής θέση όπου βρίσκεται ο μοναχικός ευαισθητοποιημένος αρχιτέκτονας. Με τις λιγοστές ατομικές δυνάμεις του, προσπαθεί να ισορροπήσει μεταξύ της खुδαιότητας και του κοινωνικού του ρόλου. Η ιδέα, που δεν είναι και καινούργια, της σύστασης ευέλικτων πυρήνων ομαδικής εργασίας σε όλη την επικράτεια, στα πλαίσια μιας γενικότερης αποκέντρωσης, χειραφετημένων από τον συγκεντρωτικό τρόπο λήψης αποφάσεων της κεντρικής εξουσίας, θα διασφάλιζε πιο άμεσα τον κοινωνικό ρόλο της αρχιτεκτονικής. Τότε, και ο αρχιτέκτονας, ως μέλος μιας γόνιμης και πιο άμεσης συνεργασίας με την τοπική κοινωνία και τις πραγματικές ανάγκες της, μακριά από γραφειοκρατικά αδιέξοδα, θα αισθανόταν πιο βέβαιος για τον έλεγχο και το τελικό αποτέλεσμα του έργου. Τα συλλογικά όργανα (ΣΑΔΑΣ, ΤΕΕ) θα μπορούσαν να ενθαρρύνουν τη σύσταση τέτοιων ομάδων πάνω σε μια κοινή βάση αρχών και στόχων. Αλλά και οι αρχιτεκτονικές σχολές, όσο κρατούν τον δημόσιο χαρακτήρα της εκπαίδευσης, μακριά από όρους στιγμής αγοράς, καθιστούν τη συζήτηση για την αρχιτεκτονική, υπόθεση όλων, κατ' ουσία συλλογική. Έτσι, διατηρούν ακόμη τη δυνατότητα να εναποθέτουν το ζήτημα της κατοικίας στην ηθική βάση της, ως κοινωνικό αγαθό. Στην Ελλάδα, διασώζονται ακόμα παραδείγματα οικιστικών συνόλων, προερχόμενων από οικιστικά προγράμματα συλλογικών φορέων. Αφημένα στον χρόνο και στην απαξίωση υποδεικνύουν μια προοπτική που διαφυλάσσει την έννοια του μέτρου, την οποία φαίνεται να έχουμε ξεχάσει ανεπιστρεπτή.

#### Σαν επίλογος

Ένας σεβαστός συνάδελφος και φίλος μου διηγείτο τις προάλλες μια ολιγόωρη επίσκεψη στην «ακατονόμαστη» γείτονα χώρα. Θυμάμαι χαρακτηριστικά τις εντυπώσεις

του από έναν περίπατο στο πλησιέστερο χωριό από τα ελληνικά σύνορα. Συγκράτησα, μεταξύ άλλων, τον στοιχειώδη σχεδιασμό ευρύχωρων πεζοδρομίων από ταπεινά υλικά, τη ζυγισμένη αναλογία σπιτιού και κήπου, την απουσία ακαλίνωτων χωρικών, μορφολογικών και δεν ξέρω τι άλλο εξάρσεων που τραυματίζουν ακατάπαυστα το ελληνικό τοπίο.

#### Σημείωση

1. Περικλής Γιαννόπουλος (1869-1910). Πεζογράφος, μεταφραστής και δοκιμογράφος. Η αναφορά στον λογοτέχνη γίνεται εδώ, με αφορμή τη γνωστή ρήση του: «Ο βίος των Ελλήνων είναι υπάθριος». Αναφέρεται σ' αυτήν ο Άρης Κωνσταντινίδης (βλ: Άρης Κωνσταντινίδης, «Διοχέα Ζωής ή το πρόβλημα για μian αληθινή ελληνική αρχιτεκτονική», Αρχιτεκτονικά Θέματα, τεύχος 6/1972).

#### Επιλεγμένη Βιβλιογραφία

Ανθολογία κειμένων ελληνικής αρχιτεκτονικής 1925-2002, Δ. Φιλίππιδης (επιμ.), εκδοτικός οίκος Μέλισσα.  
Αρχιτεκτονικά Θέματα 1978, τεύχος 12.  
Η Αθήνα όπως (δεν) φαίνεται 1940-1985, ΥΠΠΟ, ΣΑΔΑΣ, Αθήνα Πολιτιστική Πρωτεύουσα της Ευρώπης, 1985.  
Ιωάννης Δεσποτόπουλος, Η ιδεολογική δομή των πόλεων, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις ΕΜΠ, Αθήνα 1997.  
Πόλη και Κοινωνία. Ιδεολογία, Κοινωνιολογική Θεωρία και Σχεδιασμός, Τέσσερα Κείμενα του Manuel Castells, εκδόσεις Νέα Σύνορα.  
Σήλια Νικολαΐδου, Η κοινωνική οργάνωση του αστικού χώρου, εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα 1993.  
Γιάννης Τσαρούσης, Ως στρώθιον μονάζον επί δώματος, εκδόσεις Καστανιώτη, Αθήνα 1987.





# Οι πολεοδομικές παρεμβάσεις και οι αξίες της γης

του Άγγελου Σιόλα, αρχιτέκτονα, καθηγητή ΕΜΠ

Για να κατανοήσουμε τη σχέση ανάμεσα στις αξίες γης και το δομημένο περιβάλλον θα πρέπει να απαντήσουμε σε δυο βασικά ερωτήματα από την αρχή.

– Ποιος είναι ο ρόλος του κυκλώματος κράτος, επιχείρηση, πολίτες στη διαμόρφωση της αξίας της γης.

– Ποιος είναι ο ρόλος του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, στη διαμόρφωση των αξιών της γης.

Τα θέματα αυτά είναι τόσο πολύπλοκα και αλληλένδετα που απασχολούν συνήθως πλήθος επιστημονικών ειδικοτήτων όπως τη Χωροταξία, την Πολεοδομία, την Αρχιτεκτονική, την Επιχειρησιακή έρευνα και Λογιστική, την Οργάνωση επιχειρήσεων, τη Νομοθεσία-Διοίκηση, το Δίκαιο, την Πολιτική Επιστήμη, τα Μαθηματικά, τη Στατιστική, την Οικονομική επιστήμη και τις Κοινωνικές επιστήμες.

Για να μπορέσει κανείς να απαντήσει στα ερωτήματα αυτά, μεθοδολογικά θα πρέπει να καθορίσει αρχικά ορισμένες έννοιες.

Έτσι το δομημένο περιβάλλον μπορεί να διαχωριστεί ως εξής:

α) Ως πάγιο κεφάλαιο, σαν συνθετικό μέρος της παραγωγής (βιομηχανίες, αυτοκινητόδρομοι, σιδηρόδρομοι, αεροδρόμια, λιμάνια κλπ.).

β) Ως καταναλωτικό κεφάλαιο (consumption fund) δηλαδή σαν μέρος της παραγωγής που χρησιμοποιείται στην κατανάλωση (κατοικίες, δρόμοι, εμπορικά κέντρα). Επιπλέον η γη είναι ένας απαραίτητος όρος για την ανάπτυξη της εργασίας όπως επίσης είναι ένας απαραίτητος όρος για την ανάπτυξη του κεφαλαίου.

Ιδιαίτερα η αστική γη, σε αντίθεση με τη γη που παραμένει σε πρωτογενή μορφή, κατά το μεγαλύτερο μέρος της είναι ο χώρος που οι άνθρωποι έχουν επενδύσει την εργασία τους με τη μορφή των τεχνικών έργων, των υλικοτεχνικών κατασκευών και των έργων υποδομής και υπερδομής. Με αυτή την έννοια είναι ένα προϊόν της ανθρώπινης εργασίας. (R. Shoukry-A. Scott)<sup>7</sup>

Στην περίπτωση επιπλέον της διαμόρφωσης, αλλά κυρίως των προοπτικών της αξίας του δομημένου περιβάλλοντος, δυο γενικά παράγοντες επιδρούν και την καθορίζουν.

α) Οι κοινωνικό-πολιτικοί παράγοντες.

β) Οι οικονομικοί παράγοντες.

Στην εποχή μάλιστα μιας παγκοσμιοποιημένης οικονομίας, και ευρύτερων γεωπολιτικών εντάσεων (όπως η Ευρωπαϊκή Ένωση ή οι χώρες του BRIC), τέτοιας μορφής παράγοντες παίζουν σημαντικότερο ρόλο στο δομημένο περιβάλλον περισσότερο από τους εσωτερικούς παράγοντες εθνικούς ή οικονομικούς.

Μια παρατεταμένη οικονομική κρίση, ή ένας υπερεθνικός πόλεμος μπορούν να μεταβάλλουν την αγορά ακινήτων σε σημαντικό βαθμό.

Με αυτές τις εννοιολογικές παραμέτρους που νομίζω ότι είναι σκόπιμο να τις έχει ως υπόβαθρο κάθε μελετητής του χώρου αλλά και κάθε χρήστης του, καθορίζονται τρεις βασικοί παράγοντες που επηρεάζουν τον χώρο και κατά συνέπεια τις αξίες της γης:

A) Οι αποφάσεις της πολιτείας ρυθμιστικού χαρακτήρα (άμεσες).

B) Οι αποφάσεις της πολιτείας παρεμβατικού χαρακτήρα (έμμεσες).

Γ) Το ιδιωτικό συμφέρον.

## A. ΟΙ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΠΟΛΙΤΕΙΑΣ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ (ΑΜΕΣΕΣ)

Αυτές έχουν να κάνουν με μια σειρά αποφάσεων (πολεο-

δίπλα κάτω: Συντελεστές δόμησης-ύψους και ποιότητα περιβάλλοντος

κάτω: Μετατροπή πεζοδρομίου σε υπαίθρια καφενεία ή το χειρότερο σε αποθηκευτικούς χώρους ή σε συνεργεία αυτοκινήτων που δεν έχουν το απαιτούμενο εμβαδόν για τη λειτουργία τους

δομικών-χωροταξικών) και μια σειρά νόμων και αποφάσεων. Οι κυριότερες άμεσες επεμβάσεις είναι οι εξής:

A1) Ο καθορισμός των χρήσεων γης από τον Πολεοδομικό ή Χωροταξικό Σχεδιασμό.

A2) Οι συντελεστές δόμησης - οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης.

A3) Η κυκλοφορία και τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς (MMM).

A4) Οι αναπλάσεις στον υπάρχοντα οικιστικό ιστό.

A1) Για να συνειδητοποιήσουμε τη σημασία του καθορισμού των χρήσεων γης και τη σχέση τους με τις αξίες είναι καλό να υπενθυμίσουμε τι σημαίνει ο όρος σχέδιο χρήσεων γης. Συγκεκριμένα το σχέδιο χρήσης εδάφους ή αλλιώς σχέδιο χρήσης γης (Land use plan, plan à utilisation du sol) έχει σκοπό να απεικονίσει πάνω σε χάρτη τη χρήση των επιφανειών του οικισμού και γενικότερα να παρουσιάσει τη γεωγραφική κατανομή των διαφόρων πολεοδομικών λειτουργιών (Α. Αραβαντινός).

Ιδιαίτερα σημαντικός είναι ο καθορισμός των χρήσεων γης στον χωροταξικό σχεδιασμό σε επίπεδο περιφέρειας ή χώρας. Είναι χαρακτηριστικός ο Χωροταξικός Σχεδιασμός στην Ελλάδα. Μη μπορώντας να θεσμοθετήσει χρήσεις γης και να τις επιβάλλει νομοθετικά για το 95% του εδάφους επινόησε την εκτός σχεδίου δόμηση.

A2) Συναφές είναι και το θέμα του καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης.

Οι αυξημένοι συντελεστές δόμησης ιδιαίτερα σε κεντρικές περιοχές των πόλεων, δημιούργησαν εξαιρετικά οικονομικά

οφέλη για κατασκευαστές και ιδιοκτήτες την περίοδο 1960-1980.

Συνέπεια όμως των υψηλών πυκνοτήτων, της μεγάλης καθ' ύψος ανάπτυξης, του κακού πολεοδομικού ιστού και κατά συνέπεια των απαράδεκτων περιβαλλοντικών συνθηκών είναι ότι οι ίδιες αυτές περιοχές μετά το 1980 έχασαν σημαντικό μέρος της αξίας τους (κεντρικές περιοχές Αθήνας).

A3) Ο καθορισμός της κυκλοφορίας ως βασικού δομικού στοιχείου του σχεδιασμού καθώς και των MMM αποτελούν παράγοντα θεμελιώδη για τον καθορισμό των αξιών γης με δεδομένη την αλλαγή που γίνεται στις βασικές σχέσεις κατοικίας-εργασίας και παραγωγής προϊόντων-μεταφοράς.

Έτσι ο καθορισμός οδικών αξόνων, ο χαρακτηρισμός τους ως βασικών, ή ως ταχείας κυκλοφορίας, η επιλογή της θέσης των κεντρικών κυκλοφοριακών εγκαταστάσεων (σιδηροδρομικός σταθμός, αεροδρόμιο, σταθμός μετρό) καθορίζουν σε μεγάλο ποσοστό θετικά ή αρνητικά χρήσεις γης και αξίες γης.

Παραδείγματα τέτοια είναι τα Μεσόγεια και ο καθοριστικός ρόλος της Αττικής οδού και του προστασιακού.

Μέσα σε πέντε μόλις χρόνια ο πληθυσμός αυξήθηκε κατά 40% (από 93.000 το 98' ανέρχεται το 2003 σε 132.000) και η αυξητική τάση αναμένεται να συνεχιστεί μέχρι και το 2020. Σύμφωνα με μελέτη που εκπονήθηκε για λογαριασμό του ΥΠΕΧΩΔΕ από το Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης του Παντείου Πανεπιστημίου και τον Οργανισμό Αθήνας, μόνο στην περιοχή των Μεσογείων ο πληθυσμός θα τριπλασιαστεί μέσα στα επόμενα δέκα χρόνια και από 132.000 κατοίκους που αριθμεί σήμερα θα εκτιναχθεί στους 350.000 ή ακόμα και στους 400.000 κατοίκους.

Πιο συγκεκριμένα την τελευταία 5ετία (1998-2003) οι τιμές των σπιτιών αυξήθηκαν μέχρι 100% στην Κάντζα, 96% στη Ραφήνα, 95% στο Κορωπί, 93% στο Πικέρμι, 80% στο Μαρκόπουλο, 73% στην Παλλήνη και 68% στα Γλυκά Νερά και στον Γέρακα. Όσον αφορά στα οικόπεδα από το 1998 μέχρι το 2003 οι τιμές στο Κορωπί αυξήθηκαν έως 330%, στον Γέρακα έως 325%, στη Ραφήνα και στην Παλλήνη έως 300%, στα Γλυκά Νερά έως 277% και στο Μαρκόπουλο έως 250%. (πηγή ΠΟΜΙΔΑ)

Αντίστοιχο είναι και το παράδειγμα της περιφερειακής Ύμηττου για την περιοχή που διασχίζει.

Κατά την τελευταία πενταετία 1998-2003 οι τιμές των κατοικιών στον Δήμο Παπάγου έχουν αυξηθεί μέχρι και 50%, στην Αγία Παρασκευή μέχρι 60% και στον Χολαργό έως και 65% (λόγω και της νέας στάσης του Μετρό). Ακόμη μεγαλύτερες αυξήσεις γνώρισαν η Καισαριανή (55%-80%), ο Καρέας (50%-70%), ο Ύμηττός (60%-75%) και ο Βύρμανας (60%-70%).

Οι τιμές στην Αργυρούπολη και την Ηλιούπολη, αυξήθηκαν στο διάστημα αυτό μέχρι 55% και 60%, αντίστοιχα.

A4) Πολύ σημαντική φαίνεται να είναι η κρατική παρέμβαση με τη μορφή αναπλάσεων σε περιοχές της Αθήνας, της Θεσσαλονίκης ή του Βόλου.

## B. ΟΙ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΠΟΛΙΤΕΙΑΣ ΠΑΡΕΜΒΑΤΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ (ΕΜΜΕΣΕΣ)

Αυτό που ονομάσαμε επεμβάσεις παρεμβατικού χαρα-



κτήρα της πολιτείας αφορά κυρίως δυο παράγοντες την οικονομική πολιτική (και κατά συνέπεια και την κοινωνική), τις επεμβάσεις με έργα και προγράμματα. Και οι δυο αυτοί παράγοντες επηρεάζουν άμεσα το πολεοδομικό και χωροταξικό περιβάλλον και κατά συνέπεια τις αξίες της γης.

Β) Ας θυμηθούμε τον ρόλο ως ασφαλιστικής δικλείδας της οικοδομικής δραστηριότητας τη μεταπολεμική περίοδο ως στοιχείου αποθέρμανσης και υπερθέρμανσης της ελληνικής οικονομίας.

Δύο παραδείγματα:

α) Για όλη τη διάρκεια της περιόδου 1950-1974 τα χαμηλά επιτόκια του Ταχυδρομικού Ταμειτηρίου, βοήθησαν ιδιαίτερα τη στεγαστική αποκατάσταση μεσαίων στρωμάτων του πληθυσμού με τη μέθοδο της αντιπαροχής σε αντίθεση με τη Δυτική Ευρώπη όπως το ισχυροποιημένο τραπεζικό και κατασκευαστικό κεφάλαιο, εκμεταλλεύτηκε τον χώρο με οργανωμένο τρόπο β) για μόνο την τετραετία 1966-1970 οι δημόσιες επενδύσεις στην κατασκευή κατοικιών ήσαν: 1966 5,0%, 1967 4,9%, 1968 6,0%, 1969 5,9%, 1970 6,1%.<sup>3</sup>

Παρατηρούμε το ελάχιστο αυτό ποσόν που επενδύθηκε από το κράτος σε μια κρίσιμη περίοδο για τη στεγαστική πολιτική δηλαδή τη δεκαετία 1960-1970.

β) Σήμερα η πολιτική των επιτοκίων, των φορολογικών επιβαρύνσεων ή ελαφρύνσεων για τη γη και την οικοδομή, καθώς και η αλλαγή πολιτικής από το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων στα ΣΔΙΤ (Συμφωνίες Δημοσίου-Ιδιωτικού Τομέα) καθώς και ο αναπτυξιακός νόμος είναι χαρακτηριστικά στοιχεία τις σύγχρονης πολεοδομικής διάστασης των κρατικών επεμβάσεων.

Είναι χρήσιμο να αναφέρουμε μια σειρά από φόρους ενδεικτικούς για ορισμένες κατηγορίες ακίνητης περιουσίας, υπολογισμένους βέβαια στις αντικειμενικές αξίες των ακινήτων.

#### 1. Φόροι Δημοσίου επί της ιδιοκτησίας ακινήτων

Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (ΕΤΑΚ)	ετήσιος 1/οο φυσ. πρόσωπα 6/οο νομ. πρόσωπα
Φόρος Ακίνητης Περιουσίας Υπεράκτιων Εταιριών	ετήσιος 3%
Φόρος Αναπροσ/γης Αξίας Ακινήτων Επιχειρήσεων	περιοδικός για γη 5% για κτήρια 8%

#### 2. Φόροι Δημοσίου επί δωρεών-κληρονομιών

A' Κατηγορία: προς τέκνα (γυν. παροχή), εγγονούς, συζύγους, γονείς	1% (1/12/2007)
B' Κατηγορία: προς λοιπούς κατόντες, αδελφούς, θείους κλπ.	1% (1/12/2007)
Γ' Κατηγορία: προς άλλους συγγενείς και ξένους	20-40%

#### 3. Φόροι Δημοσίου επί της μεταβίβασης ακινήτων

ΦΠΑ στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και στην αντιπαροχή	19%
--	-----

Φόρος Αυτομάτου Υπερτιμήματος (χωρίς αποπληθωρισμό)	5-20%
Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων	9-11%
Τέλος Συναλλαγής στις μεταβιβάσεις Ακινήτων	1%
Φόρος Ανταλλαγής-Συνένωσης Οικοπέδων)	έως 4,5%
Φόρος Διανομής Ακινήτων	έως 2,25%
Φόρος Χρηρικτησίας	9-11%

#### 4. Φόροι, Τέλη και Εισφορές υπέρ ΟΤΑ-ΔΕΚΟ κλπ.

Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ)	ετήσιος 0,250-0,350/οο
Εισφορές σε Γη και Χρήμα για την ένταξη ακινήτων σε σχέδια πόλεως	σε γη ως 60% σε χρήμα ως 25%
Δημοτικά Τέλη Καθαριότητας-Φωτισμού	ελεύθερα από ΟΤΑ
Δημοτικός Φόρος Ηλεκτροδοτούμενων ελεύθερα από ΟΤΑ	
Δημοτικά Τέλη Κατάληψης Πεζοδρομίου ελεύθερα από ΟΤΑ	
Δημοτικά Δυντικά Τέλη	ελεύθερα από ΟΤΑ
Τέλη Αποχέτευσης (σύνδεση/χρήση)	ελεύθερα από ΟΤΑ-ΔΕΚΟ
Εισφορά Υπεραξίας Ακινήτων λόγω νέων έργων (Ν. 2508/97)	

#### 5. Φόροι και τέλη υπέρ διαφόρων τρίτων

Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη σύνταξη συμβολαίων	0,65%
Τέλος Μεταγραφής υπέρ Ταμείου Νομικών	0,125%
Πρόσθετα Τέλη Μεταγραφής Συμβολαίων	4,5-7,5/οο
Τέλη Εγγραφής στο Εθνικό Κτηματολόγιο	35€+1/οο ανά δικαίωμα + 1/οο (ΑΑ-20000) μέχρι 900€
Τέλη Ανάπλασης Υποβαθμισμένων Περιοχών υπέρ ΔΕΠΟΣ (Ν.2508/97)	Πηγή (ΓΟΜΙΔΑ)

Β2) Παρεμφερής είναι η σημασία στον πολεοδομικό σχεδιασμό και στη σχέση του με τη διαμόρφωση των αξιών γης, των παρεμβάσεων από έργα ή και προγράμματα, που δεν έχουν ενταχθεί σε κάποιες μορφές σχεδιασμό, άρα δεν έχει συνυπολογισθεί η παρέμβασή τους. Τέτοια χαρακτηριστικά παραδείγματα θα μπορούσαν να επισημανθούν.

- Η κατασκευή και η λειτουργία του αεροδρομίου Ελ. Βενιζέλος στο ΡΣΑ πολλά χρόνια μετά από το ΡΣΑ.
- Πολλά Ολυμπιακά έργα που χωροθετήθηκαν εκ των υστέρων με το σκεπτικό να ωφεληθούν οι περιφερειακοί δήμοι τις Αθήνας.
- Η χρηματοδότηση από τα ΚΠΣ ορισμένες μορφές επι-

χειρήσεων χωρίς να λαμβάνονται υπόψη χωροταξικά ή πολεοδομικά κριτήρια. Βέβαια για να έχει κανείς όλα τα δεδομένα υπόψη του θα πρέπει να επισημάνει τις ατέλειες και δυσκαμψίες των Ρυθμιστικών Σχεδίων που έχουν εκπονηθεί, κατά καιρούς, καθώς και τον βολонταρισμό πολλών από τους συντάκτες τους.

#### Γ. ΤΟ ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΦΕΡΟΝ

Όπως ήδη αναφέρθηκε το αναπτυξιακό μοντέλο που ακολούθησε η Ελλάδα μετά το 1950, προέβλεπε ότι η οικονομική δραστηριότητα θα αποτελούσε τον βασικό μοχλό ανάπτυξης. Άλλοι ειδικοί (Γ. Σαρηγιάννης, Α. Αραβαντινός κ.ά.)<sup>5</sup> έχουν ασχοληθεί με τους λόγους που οδήγησαν σε αυτή την επιλογή.

Εκείνο όμως που χαρακτηρίζει ολόκληρη τη μεταπολεμική περίοδο, είναι η άναρχη, αυθαίρετη και πολλές φορές χαστική πολεοδομική πραγματικότητα

Η έλλειψη σοβαρού χωροταξικού και πολεοδομικού Σχεδιασμού σε συνδυασμό με ιδιομορφίες του ελληνικού οικιστικού συστήματος οδήγησαν σε τρεις μορφές οικιστικής παρέμβασης.

- α) Μέσα στα όρια των ρυμοτομικών σχεδίων με τη μέθοδο της αντιπαροχής.
  - β) Στην περιφέρεια των πόλεων (ιδιαίτερα της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης με την αυθαίρετη δόμηση).
  - γ) Στην εκτός σχεδίου δόμηση.
- Στους τρόπους διαμόρφωσης του οικιστικού περιβάλλοντος που αναφέρθηκαν θα πρέπει να σημειώσουμε την

παρέμβαση συνήθως εκτός Ρυθμιστικού ή Πολεοδομικού σχεδίου ιδιωτικών συμφερόντων με αυθαίρετη αλλαγή χρήσεων γης, κατάληψη δημοσίου χώρου ως αποτέλεσμα αναπάρξιας κρατικού ελέγχου και κραυγαλέων νομοθετικών αντινομιών. Απλά παραδείγματα: Μετατροπή πεζοδρομίου σε υπαίθρια καφεενία ή το χειρότερο σε αποθηκευτικούς χώρους ή σε συνεργεία αυτοκινήτων που δεν έχουν το απαιτούμενο εμβαδόν για τη λειτουργία τους αλλά με συνεπακόλουθο την αύξηση του τζίρου τους.

– Πρασιές που μεταβάλλονται σε εκθέσεις αυτοκινήτων όπως η Λ. Αλεξάνδρας και η Λ. Συγγρού.

– Κτήρια γραφείων πάνω σε γραμμικούς άξονες μεγάλης κυκλοφορίας όπως στη Λ. Κηφισίας και στη Λ. Βουλιαγμένης.

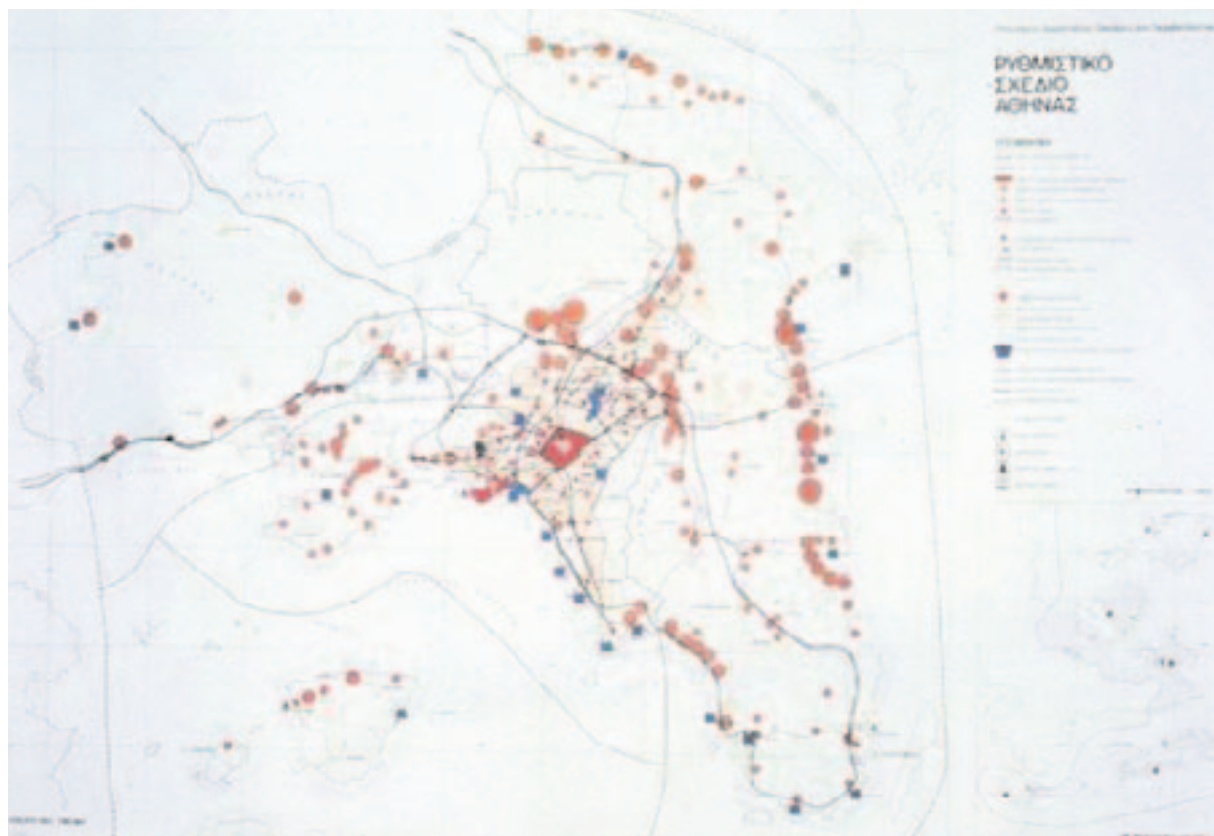
– Εμπορικά κέντρα ή πολυχώροι χωρίς υπολογισμό κυκλοφοριακών φόρτων, πάνω σε συγκοινωνιακούς κόμβους με αυθαίρετη αλλαγή χρήσεων γης και κατ' επέκταση αξιών που μεταβάλλονται όπως το Mall και το Carrefour.

Η αποκόμιση κέρδους με τέτοιες μεθόδους που δεν αποτελεί μια εξοίρεση και η εκτίμηση του μεγέθους του δεν είναι από τα ευκολότερα προβλήματα στην αντιμετώπισή τους. Παράλληλα δεν εκτιμάται το οικονομικό κόστος στο κοινωνικό σύνολο και στο περιβάλλον.

#### Ο ΡΟΛΟΣ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

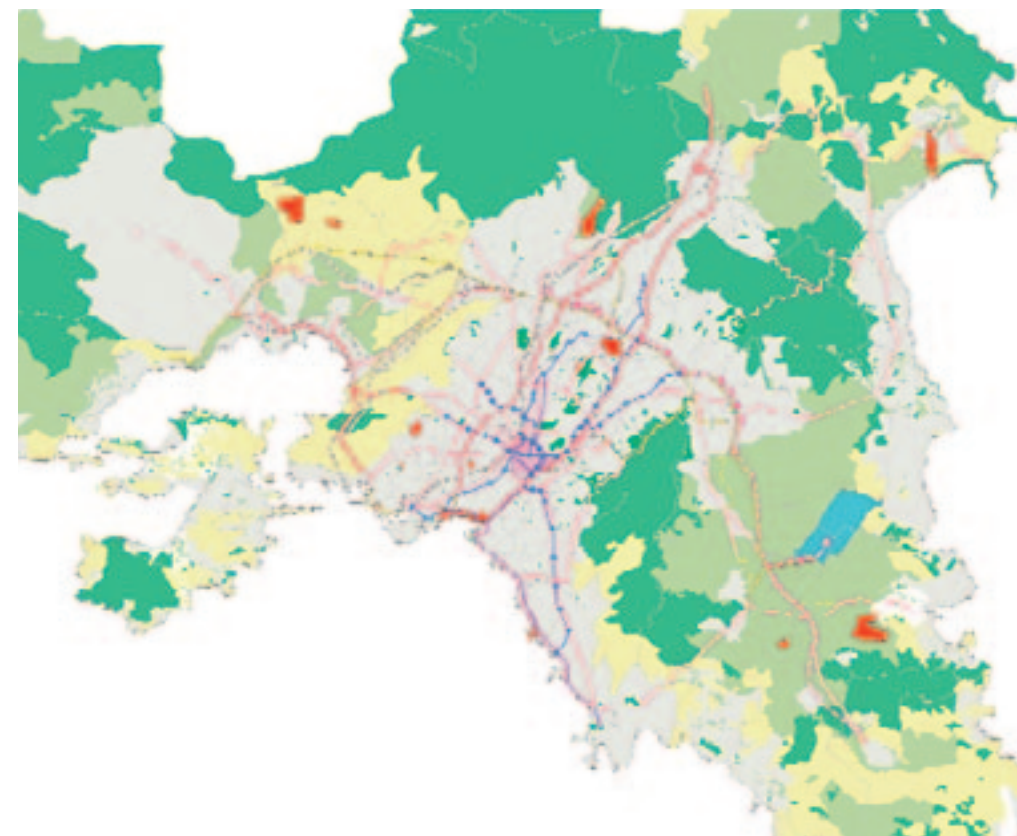
Στη διαμόρφωση των χρήσεων γης και τη σχέση τους με τις αξίες που διαμορφώνονται, τι ρόλο παίζει, ο σχεδιασμός πολεοδομικός ή χωροταξικός;





δίπλα κάτω: Εμπορικά κέντρα ή πολυχώροι χωρίς υπολογισμό κυκλοφοριακών φόρτων, πάνω σε συγκοινωνιακούς κόμβους με αυθάρετη αλλαγή χρήσεων γης και κατ' επέκταση αξιών που μεταβάλλονται

δίπλα πάνω: Βασικές κυκλοφοριακές υποδομές στην Αθήνα, 2004



Οι θεωρίες περί «σχεδιασμού» που έχουν αναπτυχθεί αναφέρονται στον ρόλο του στο ισχύον (οικονομικό) κεφαλαιοκρατικό σύστημα, τα όρια και τις δυνατότητες παρέμβασης, που έχει αυτός (ο σχεδιασμός).

Θα πρέπει να σχηματοποιήσουμε δυο βασικά ρεύματα θεωριών για τον σχεδιασμό.

Α) Ο σχεδιασμός γίνεται αντιληπτός ως μια αυτόνομη λειτουργία με τη δική της εσωτερική δομή και λογική (A. Faludi, R. Bolan, J. Friedman κλπ).<sup>6,7</sup>

Β) Ο σχεδιασμός γίνεται αντιληπτός ως αλληλοεξαρτώμενη λειτουργία ολοκλήρωσης και ανάπτυξης (παραγωγής, διανομής, ανταλλαγή και κατανάλωσης) των χωροοικονομικών δραστηριοτήτων (A. Scott, D Harvey, M. Castells).<sup>6,7</sup>

Οι θεωρίες αυτές μας δημιουργούν μια σειρά ερωτήσεων και υποθέσεων, μικρό μέρος των οποίων παραθέτω, που έχουν άμεση σχέση με το θέμα που μας απασχολεί: τον Πολεοδομικό Σχεδιασμό τις χρήσεις και τις αξίες γης.

Οι κατανομές των χρήσεων γης γίνονται μέσω των μηχανισμών των τιμών που δημιουργούνται από τις αντίθετες οικονομικές δραστηριότητες της ζήτησης (προσφορά - ζήτηση), και κατά συνέπεια οι τιμές της γης διαμορφώνονται μέσα στην αγορά όπως το διατύπωσε ο Δ. Γεωργουλής.

Η φαινομενική είσοδος των εργαζομένων στην περιοχή της μικροδιοικησίας στην πραγματικότητα, είναι σε έναν βαθμό το ακριβώς αντίθετο. Είναι η είσοδος του πιστωτικού κεφαλαίου στην περιοχή αγοράς κατοικίας και η απόκτηση από αυτό μιας θέσης από την οποία μπορεί να ελέγχει το καταναλωτικό κεφάλαιο όπως το διατύπωσε ο D. Harvey.

Ο σχεδιασμός σε ένα υποτιθέμενο ορθολογιστικό σύστημα στον οικονομικό τρόπο παραγωγής που ισχύει

σήμερα μπορεί να αμβλύνει τις αντιθέσεις οικονομικής, κοινωνικής, και πολιτικής που παράγονται στον δεδομένο χώρο;

Ο αστικός σχεδιασμός είναι μια ιδιαίτερη παρέμβαση του κράτους στη λειτουργία του καπιταλιστικού τρόπου παραγωγής είτε υποβοηθητική στη διατήρηση των κοινωνικών σχέσεων της ιδιοκτησίας είτε σαν υποβοηθητικό μέσο αποφυγής των κρίσεων.

Στον αστικό σχεδιασμό εκφράζεται η αντίφαση μεταξύ θεωρίας και πράξης ιδιαίτερα στον πολεοδομικό σχεδιασμό όπου συνήθως εφαρμόζεται η θεωρία του εφικτού από τους μελετητές στην ατέρμονα προσπάθεια γεφύρωσης του ιδιωτικού κέρδους και της συλλογικής δράσης που είναι ο αστικός χώρος;

Η έρευνα για τη σχέση που έχει ο σχεδιασμός με τις αξίες της γης και τις αξίες των ακινήτων προσφέρει ένα πλούσιο πεδίο επιστημονικής αλλά κυρίως κοινωνικής αναφοράς, που μπορεί να δώσει απαντήσεις και σε σημαντικά οικονομικά και πολιτικά ζητήματα της εποχής μας.

#### Ενδεικτική Βιβλιογραφία

1. Α. Αραβαντινός, *Πολεοδομικός Σχεδιασμός*, Β΄ έκδοση, εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα 2007.
2. D. Harvey, *Consciousness and the urban Experience: Studies in the history of Capitalist Urbanization*, Basil Blackwell Ltd, London 1981.
3. Δ. Καρύδης, *Η θεωρητική ένδεια της σύγχρονης Ελληνικής Πολεοδομίας*, Συλλογική έκδοση κείμενα στη θεωρία και στην εφαρμογή του Πολεοδομικού και του Χωροταξικού Σχεδιασμού, Δ. Γεωργουλής (επιμ.), εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα 1995, σελ. 233.
4. Δ. Φιλίππιδης Δ., *Ένταξη παραδοσιακών συνόλων στη ζωή της πόλης*, Συλλογική έκδοση κείμενα στη θεωρία και στην εφαρμογή του Πολεοδομικού και του Χωροταξικού Σχεδιασμού, Δ. Γεωργουλής (επιμ.), εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα 1995, σελ.339.
5. Γ. Σαρηγιάννης Γ., *Αθήνα 1830-2000. Εξέλιξη, Πολεοδομία, Μεταφορές*, εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα 2000.
6. *Ζητήματα Χωρικής Ανάπτυξης*, Γ. Καυκαλάς(επιμ.), εκδόσεις Κριτική, Αθήνα 2004.
7. *Κείμενα στη θεωρία και στην εφαρμογή του Πολεοδομικού και του Χωροταξικού Σχεδιασμού*, Δ. Γεωργουλής (επιμ.), εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα 1995.

#### Γενικές Πηγές

ΠΟΜΙΔΑ – Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων.  
<http://www.pomida.gr/>  
 Συνέδριο 27/5/2006: Real Estate: Δυνατότητες και προοπτικές.  
 Οργάνωση ΕΜΠ και ΕΛΙΕ  
 ΕΛΙΕ – Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής. [http:// www.elie.gr/](http://www.elie.gr/)





# Η βέλτιστη κατοικία ως αντικείμενο οικονομικής εκμετάλλευσης

του **Αλέξανδρου Δ. Κλειδωνά**, αρχιτέκτονα

## Ο νόμος του οίκου

Η επιδίωξη για τη βέλτιστη λύση τίθεται ως μια επιθυμητή και συχνά επιτακτική παράμετρος σχεδιασμού. Όμως η κατασκευή της μέσης σύγχρονης κατοικίας στις περισσότερες περιπτώσεις ικανοποιεί κατ' αποκλειστικότητα βραχυπρόθεσμα οικονομικά αιτήματα της αγοράς. Έτσι καθώς το σπίτι μας παράγεται σαν αγαθό κάτω από τις στενές τεχνικές δυνατότητες του κατασκευαστικού κύκλωματος, στερείται τη δυνατότητα προσανατολισμού σε μακροπρόθεσμα και ουσιαστικά κοινωνικά, πολιτιστικά αλλά και οικολογικά προβλήματα.

Η συνεχής και εντατική οικοδομική δραστηριότητα έχει καταστήσει δυνατή την κατασκευή πληθώρας κατοικιών προς κατανάλωση, κι εδώ τίθενται μερικά βασικά ζητήματα για την υφιστάμενη σχέση μεταξύ των κυρίαρχων αντιλήψεων για την κατοίκηση και των διαδικασιών οικοδομικής παραγωγής καθώς και ερωτήματα για το μέλλον της σχέσης αυτής εν' όψει επερχόμενων ενεργειακών, γεωπολιτικών, κλιματικών και άλλων αλλαγών.

– Μπορεί η μαζική παραγωγή κατοικιών να ικανοποιήσει τα σύγχρονα οικιστικά προβλήματα αφήνοντας περιθώρια ενεργού και δημιουργικής συμμετοχής των κατοίκων στην ικανοποίηση των ιδιαίτερων αναγκών τους;

– Υπάρχει χώρος για πειραματισμό και δημιουργικό αυτοσχεδιασμό στην κατασκευή της σύγχρονης κατοικίας, σε ό,τι αφορά τη διερεύνηση της σχέσης των μοντέλων κατοίκησης με τις σύγχρονες μεθόδους σχεδιασμού και κατασκευής;

– Μπορεί η αρμονική συνεργασία πολιτών και κράτους να πραγματοποιηθεί έτσι ώστε να οδηγηθούμε στην ελεύθερη, δημιουργική και βιώσιμη ανάπτυξη του κλάδου αποφεύγοντας μεθόδους καταστολής στοιχειωδών αρχιτεκτονικών ελευθεριών και επιβάλλοντας τρόπους περιορισμού ανεξέλεγκτων οικοδομικών φαινομένων;

– Είναι δυνατόν τα κυρίαρχα μοντέλα κατοίκησης να σταματήσουν να αναπαράγονται υπό το συντριπτικό βάρος της αγοράς και να διαμορφωθούν ικανοποιώντας πιο ευαίσθητα κοινωνικά και πιο ολοκληρωμένα πολιτιστικά κριτήρια;

Επιχειρώντας τη διατύπωση ενός σχήματος, με τη μορφή του οποίου εμφανίζεται η οικονομία ως παράγοντας δημιουργίας της σύγχρονης κατοικίας, μπορούμε να διακρίνουμε:

- Οικονομία για την εξασφάλιση στους ενοίκους του ελάχιστου αξιοπρεπούς επιπέδου διαβίωσης.
- Οικονομία για την εξασφάλιση στο κατασκευαστικό κύκλωμα του μέγιστου δυνατού κέρδους.
- Οικονομία για την εξασφάλιση του βέλτιστου για την κοινωνία και το περιβάλλον τρόπου σχεδιασμού, κατασκευής και λειτουργίας της κατοικίας.

Το προϊόν της συλλογικής οικοδομικής διαδικασίας, εκτός του ότι πραγματοποιείται με τη σύμπραξη ποικίλων φορέων με διαφορετικές ιδιότητες, υλοποιεί και τους κοινωνικούς στόχους ανθρώπων με διαφορετικές ανάγκες. Ο βαθμός ικανοποίησης αυτών των αναγκών και ακολούθως το μέγεθος των προσωπικών και ομαδικών επιτευγμάτων και κατακτήσεων συναρτώνται με τον βαθμό ελευθερίας, τον οποίο απολαμβάνει ο καθένας μόνος του και η κοινωνία συλλογικά.

Στην ουσία αυτό που θα λέγαμε βέλτιστο σπίτι αποτελεί στόχο για την εξασφάλιση ικανοποιητικού επιπέδου διαβίωσης αυτού του επιπέδου που θεωρείται πως τουλάχιστον ικανοποιεί την ανθρώπινη αξιοπρέπεια και που δίνει τη δυνατότητα για επίτευξη μεγαλύτερων στόχων.

*Η ανάπτυξη πρέπει να ασχολείται περισσότερο με τη βελτίωση της ζωής που διόγουμε και την ενίσχυση των ελευθεριών που απολαμβάνουμε. Η επέκταση των ελευθεριών που έχουμε λόγω να εκτιμούμε όχι μόνο κάνει τη ζωή μας πλουσιότερη και πιο αδέσμευτη, αλλά επίσης μας επιτρέπει να είμαστε πληρέστερα κοινωνικά όντα ασκώντας τη βούλησή μας, συμμετέχοντας ενεργά και επηρεάζοντας τον κόσμο στον οποίο ζούμε!*

Η αναζήτηση της βέλτιστης λύσης, ανεξάρτητα από τα προβλήματα που έχουμε να επιλύσουμε, αποτελεί ουσιαστικά μια διαδικασία, κατά την οποία ελέγχεται η αποδοτικότητα και η βιωσιμότητα των πράξεων που θα μας οδηγήσουν στη βελτίωση της ζωής μας.

Η συνολική εικόνα της σύγχρονης κατοικίας στήνεται με νόμους, κανονισμούς, υποχρεώσεις, συμβάσεις, διατυπώσεις που προβλέπουν και περιγράφουν τα όρια ανάπτυξης, προκαθορίζουν τις δυνατότητες ελευθερίας, κατηγοριοποιούν, κανονίζουν.

Η επιβολή αυστηρών οικονομοτεχνικών περιορισμών στην οικοδομική διαδικασία και η αξίωση για κάλυψη των ελάχιστων και συμβατικών οικιστικών αναγκών, είναι δεδομένα

τα οποία είτε οδηγούν σε κενά νοήματος προϊόντα προς κατανάλωση είτε εξαναγκάζουν σε πράξεις εκτός πλαισίου, οι οποίες χαρακτηρίζονται ως αυθαίρετες.

Η ελευθερία στην έρευνα και στη δημιουργία οικιστικού χώρου με αυξημένα αισθητικά κριτήρια περιορίζεται σε ένα κλειστό για πολλούς πεδίο, όπου λόγω συνωστισμού ο καθένας –εάν δεν αποδράσει– έχει πολύ λίγο χώρο για να δράσει.

διαστάσεις των χώρων διαβίωσής μας και ουσιαστικά θέτουν μια ομοιόμορφη βάση, που δυσκολεύει αλλά προκαλεί την εμφάνιση και ικανοποίηση κάποιων ιδιαίτερων αναγκών.

## Σημείωση

Ι. Αμάρτσα Σεν, *Η ανάπτυξη ως ελευθερία*, Ε. Αστερίου (μτφ.), εκδ. Καστανιώτη, Αθήνα 2006, σελ. 49.



Κάπως έτσι η οικονομική και η τεχνολογική εξέλιξη της κοινωνίας μας οδηγείται λανθασμένα και μονομερώς στην αύξηση των επίπλαστων αναγκών, τις οποίες επιθυμούμε να ικανοποιούμε και των άχρηστων αγαθών, τα οποία θέλουμε να έχουμε τη δυνατότητα να απολαμβάνουμε, ως πειστικό αντιστάθμισμα των στερήσεων που ζούμε.

Τελικά η σύνθεση της βέλτιστης κατοικίας απαιτεί επώδυνους αυτοπεριορισμούς, εναρμονισμένους με ένα περιβάλλον αναγκαστικών στερήσεων. Όλες αυτές οι ελλείψεις συνδιαμορφώνουν τόσο τις υλικές όσο και τις πνευματικές



# Ένας νέος παίκτης στην αγορά κατοικίας: ΣΔΙΤ

του **Κωστή Μασούρα**, αρχιτέκτονα, ΥΔ της Αρχιτεκτονικής Σχολής ΕΜΠ

## Οι ΣΔΙΤ ως νέα συνιστώσα στην αγορά κατοικίας

Η δομική διαφορά του αγγλοαμερικανικού μοντέλου Συμπράξεων Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ) σε σχέση με τις προηγούμενες εκδοχές του (πράξεις παραχώρησης, μελετοκατασκευές κλπ) συνίσταται στη θεσμική κατοχύρωση της επιπρόσθετης δυνατότητας συμμετοχής του ιδιωτικού φορέα στη μετέπειτα λειτουργία του έργου, από την οποία δύναται να αποκομίσει ανταποδοτικά οφέλη ως αντιστάθμισμα της «μειωμένης κρατικής χρηματοδότησης». Ο ιδιωτικός προκαθορισμός μέρους της λειτουργίας επιδρά όχι μόνο στο γενικότερο πλαίσιο τεχνικής παραγωγής κάθε έργου – και κατ' επέκταση της κατοικίας, αλλά και στο περιεχόμενό της.

## ΣΔΙΤ, κατοικία και οικιστική πολιτική στην Ελλάδα

Παρότι οι ΣΔΙΤ βρίσκουν εφαρμογή κατά κανόνα σε δημόσια έργα, η δυναμική που αναπτύσσεται στο εγχώριο και το ευρωπαϊκό πεδίο της οικιστικής παραγωγής καθιστά εμφανή τη σταδιακή διείσδυση των ΣΔΙΤ στον θεσμό της κατοικίας:

– Η υπαγωγή της ελληνικής κοινωνικοοικονομικής πραγματικότητας στα δεδομένα της ΕΕ δεν μπορεί να αφήσει ανεπηρέαστο και το εγχώριο πλαίσιο παραγωγής της κατοικίας, καθώς στις περισσότερες χώρες της ΕΕ οι ΣΔΙΤ έχουν επικαθορίσει κατά κράτος –κυριολεκτικά και μεταφορικά– το αντίστοιχο πλαίσιο.

– Η κατάτμηση της ελληνικής αστικής και περιαστικής γης σε μικρές ιδιοκτησίες, χρόνιο πρόσκομμα στη διείσδυση του μεγάλου κεφαλαίου στην παραγωγή της κατοικίας, φαίνεται να αίρεται σταδιακά από την αυξανόμενη συγκέντρωση των ιδιοκτησιών γης. Η τάση εμπλοκής επιχειρηματικών κλάδων όπως το real estate και χρηματοπιστωτικό κεφάλαιο με τις εφαρμογές των ΣΔΙΤ αποτελούν ενδείξεις σε μία διαγραφόμενη προοπτική παραγωγής της κατοικίας.<sup>2</sup>

– Το νομικό πλαίσιο των ΣΔΙΤ αναδιατάσσει ευρύτερα την ισορροπία στην ανάληψη ευθυνών και κινδύνων του παραγόμενου έργου ανάμεσα στον ανάδοχο ιδιώτη και το δημόσιο προς όφελος του πρώτου, παράγοντας που επίσης απέτρεπε την εμπλοκή του ιδιωτικού κεφαλαίου στην οικιστική παραγωγή (σε αντίθεση με τις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες), περιορίζοντας το ενδιαφέρον του στον «ασφαλέστερο» τομέα των δημοσίων έργων και των δομικών υλικών.<sup>3</sup>

Η παρουσία των ΣΔΙΤ εντοπίζεται εξάλλου σε όλα τα επίπεδα παρέμβασης του κράτους στην παραγωγή της κατοικίας:

1. Συμμετοχή του δημόσιου φορέα στη δημιουργία κατοικιών μέσω ανέγερσης νέων, ανακατασκευής παλαιών ή αλλαγής χρήσης υφιστάμενων κτισμάτων και συγκεκριμένα:

– Παραγωγή κατοικίας κοινωνικού χαρακτήρα (π.χ. φοιτη-

δίπλα αριστερά και κάτω: Το «Δημοσιογραφικό Χωριό»: Μια άτυπη μορφή ΣΔΙΤ

τικές κι εργατικές εστίες, κατοικίες τσιγγάνων κλπ), καθώς και έμμεση ή άμεση παραχώρηση κατοικιών σε «προύχουσες» κοινωνικές κατηγορίες (π.χ. αξιωματικοί του στρατού και της αστυνομίας, διπλωματικό σώμα)  
– Αξιοποίηση της υφιστάμενης δημόσιας οικιστικής περιουσίας (διατηρητέα κτίσματα κλπ), συμπεριλαμβανομένων και των χιλιάδων κατοικιών που πρόκειται να περιέλθουν στην κυριότητα του δημοσίου ως «αζήτητες» κατά τη διαδικασία κατάρτισης του εθνικού κτηματολογίου.<sup>4</sup>

Οι ΣΔΙΤ μάλιστα ωθούν τον δημόσιο τομέα σε μία επανεγρήγορη στην παραγωγή της κατοικίας, εκκινώντας ανακλαστικά οξύμωρους ιστορικούς συνειρμούς, σε μία χρονική περίοδο όπου ο ισχνός κορμός του κοινωνικού κράτους βρίσκεται στο στάδιο μίας παρατεταμένης σήψης.

## 2. Οικιστική πολιτική και κρατικός παρεμβατισμός στην οργάνωση του αστικού χώρου:

– Υλοποίηση πολεοδομικών προγραμμάτων αστικών αναπλάσεων, π.χ. το πρώην αεροδρόμιο του Ελληνικού, ο ιππόδρομος στο Παλαιό Φάληρο και η Βιομηχανική Ζώνη της Δραπετσώνας στο λεκανοπέδιο της Αττικής.

– Αναπτυξιακά προγράμματα δημοτικών και περιφερειακών επενδύσεων κυρίως με την κατασκευή ή ανακατασκευή οικιστικών συγκροτημάτων.

– Κατασκευή τουριστικής και παραθεριστικής κατοικίας, μέσω της ΕΤΑ ή και των ΟΤΑ στο πλαίσιο υλοποίησης προγραμμάτων τουριστικών επενδύσεων.

Στο επίπεδο αυτό εντοπίζεται μία επιπλέον διάσταση του νέου θεσμικού πλαισίου, η δυνατότητα συνδιαμόρφωσης της ασκούμενης οικιστικής πολιτικής από τον ιδιωτικό φορέα υλοποίησης των αντίστοιχων έργων.

Σε αμφότερα τα επίπεδα, η προσέλευση των ΣΔΙΤ στην τεκμηριωμένη κατεύθυνση παραγωγής πολυτελών κατοικιών (εκτός φυσικά της πρώτης υποπερίπτωσης) προσδίδει εκτός των άλλων και μία προφανή ταξική διάσταση στη λειτουργία του εν λόγω θεσμού.

Τέλος, ως εν δυνάμει εφαρμογή των ΣΔΙΤ στο πεδίο της κατοικίας οφείλουν να συμπεριληφθούν δύο ακόμη κατηγορίες:

– Η κάθε μορφή παραγωγή *εφήμερης κατοικίας*, αναφερόμενη σε ετερόκλητες μορφές οίκησης, (δημοτικά ξενοδοχεία, σωφρονιστικά καταστήματα,<sup>5</sup> πρόχειρα καταλύματα πληττόμενων από φυσικές καταστροφές πληθυσμών και πολυεπίπεδες οικιστικές δραστηριότητες της εκκλησίας, όσο αυτή συνδέεται με το κράτος μέσω του συνταγματικού ομφάλιου λώρου).

– Η εμφάνιση ποικίλων και συνεχώς μεταβαλλόμενων τραπεζικών προγραμμάτων με επίκεντρο την εκμετάλλευση της δημόσιας οικιστικής περιουσίας. Ενδεικτικά αναφέρονται το *sale construct and lease back* και το *financial leasing* ως τρέχουσες μέθοδοι εφαρμογής των ΣΔΙΤ.<sup>6</sup>

Η κατοικία δεν θα έμνε ανέπαφη από το νέο θεσμικό καθεστώς ακόμη και στην περίπτωση περιορισμού των ΣΔΙΤ σε αμιγώς δημοσία έργα, στον βαθμό που η χωρικότητα μίας κατοικίας δεν περιορίζεται στα όρια των εξωτερικής τοικοποιίας της, αλλά επεκτείνεται και πέρα από αυτά: Ο επαναπροσδιορισμός του πλαισίου παραγωγής του δημόσιου χώρου που περιβάλλει τη κατοικία, του δικτύου συγκοινωνιών που την εξυπηρετεί και του ευρύτερου οικιστικού περιβάλλοντος στο οποίο εντάσσεται, αναδιατάσσουν μία οικιστική ολότητα, μέρος της οποίας αποτελεί και η κατοικία. Η αναδιάταξη αυτή ανακλάται και στο περιεχόμενο της παραγόμενης κατοικίας.

## Οι ΣΔΙΤ στον ευρύτερο κοινωνικό διάλογο για το οικιστικό ζήτημα

Όλες οι παραπάνω παράμετροι, αλλά ιδιαίτερα εμφανώς κι επιτακτικά η τελευταία, επιφορτίζουν μία κριτική προσέγγιση της παραγόμενης μέσω ΣΔΙΤ κατοικίας με το καθήκον της εξέτασης όλων των επιπέδων της αρχιτεκτονικής παραγωγής της, εκτός δηλαδή της εμπορευματικής, την εξέταση και της *κοινωνικής παραγωγής* της κατοικίας.<sup>7</sup> Διότι αν ως *μηχανικοί*, κάτοχοι ενός στενά οικονομικοτεχνικά



προσδιορισμένου κοινωνικού ρόλου, εξαντλούμε τα περιθώρια κριτικής στην παραγωγή του χώρου ως ανταλλακτική αξία, ως αρχιτέκτονες μηχανικοί και -κυρίως- ως πολιτικά υποκείμενα και κοινωνικοί του χώρου οφείλουμε να εισάγουμε το κριτήριο της παραγωγής χώρου ως χρηστική αξία. Στο πλαίσιο της διαλεκτικής ενότητας που διέπει τον ευρύτερο τρόπο παραγωγής, η κοινωνική παραγωγή του χώρου συνυπάρχει επικαθοριζόμενη με την εμπορευματική. Εθελουφλία ως προς τη σχέση αυτή δεν υφίσταται. Δεν μπορεί να υφίσταται όμως και παραίτηση από κάθε διάθεση κριτικής επί του κοινωνικά παραγόμενου χώρου, όταν ειδικά μέσα στο πλαίσιο των ΣΔΙΤ η σχέση αυτή εμφανίζεται σε σχέση με το παρελθόν ιδιαίτερα οξυμένη. Πολύ δε παραπάνω όταν κάποια πρώτα δειλά βήματα κριτικής προσέγγισης της εμπορευματικής παραγωγής του χώρου έχουν ήδη γίνει, αλλά στο επίπεδο της κοινωνικής παραγωγής η αρχιτεκτονική κριτική φαίνεται να υστερεί πολύ της τρέχουσας πραγματικότητας.

Συνοπτικά, εγγενείς προβληματισμοί της θέσπισης των ΣΔΙΤ αφορούν:

– Στις σχέσεις κοινωνικής εκπροσώπησης του υποκειμένου που βιώνει τον παραγόμενο μέσω ΣΔΙΤ χώρο, ζήτημα κατά βάση δημοκρατικής λειτουργίας, καθώς οι ΣΔΙΤ εμφανίζονται ως ένα είδος νέου κοινωνικού συμβολαίου ανάμεσα στο υποκείμενο αυτό και το ιδιωτικό κεφάλαιο.

– Στη σύγχρονη λειτουργία του κοινωνικού κράτους, μέρος του οποίου έρχονται να υποκαταστήσουν οι ΣΔΙΤ, στον βαθμό που το ίδιο το κεφάλαιο αναλαμβάνει την αναπαραγωγή της εργατικής δύναμης που εκμεταλλεύεται (π.χ. στεγαστική πρόνοια).

– Στο κόστος των ΣΔΙΤ, το οποίο παρά τις περί του αντιθέτου επίσημες διαβεβαιώσεις των συμβαλλόμενων μερών, υπερβαίνει συχνά το κόστος παραγωγής των δημόσιων έργων υπό το προηγούμενο καθεστώς.

– Στη δυνατότητα κοινωνικού ελέγχου των έργων μέσω των ΣΔΙΤ, καθώς όκι σπάνια εμφανίζονται ως οι ακόλουθοι της κρατικής αυθαιρεσίας στον τομέα της περιβαλλοντικής και της οικιστικής προστασίας.

Δεν θα αναλωθούμε επίσης στη σκανδαλολογία που έχει ήδη κάνει την εμφάνισή της κατά τη σύναψη συνεργασιών δημόσιου και ιδιωτικού τομέα μέσω της ΣΔΙΤ. Έχει ίσως περισσότερη αξία να εκτιμήσουμε την επίδραση των ΣΔΙΤ στην κοινωνική παραγωγή της κατοικίας ακόμη και υπό καθεστώς αστικής νομιμότητας. Η σκανδαλολογία εμπειρίεχει τον κίνδυνο εκτροπής της συζήτησης είτε σε ζητήματα «διαχείρισης» είτε σε ανώδυνες ταξινομήσεις των συνεπειών ως «σύμφυτες του καπιταλιστικού συστήματος» κι επομένως μη χρήζουσες περαιτέρω κοινωνικής και αρχιτεκτονικής ανάλυσης.

#### Οι ΣΔΙΤ ως μετασχηματισμός του θεσμού της αντιπαροχής

Το προβληθέν –σχεδόν ως μαγικό οικονομικό τρικ– καθεστώς των ΣΔΙΤ συνίσταται πρακτικά σε μία ιδιότυπη επαναφορά του θεσμού της αντιπαροχής, έναν μετασχηματισμό δηλαδή των οικονομικών και των κοινωνικών σχέσεων που τη διέπουν. Ό,τι με ευκολία ανήσυχτοι αρχιτέκτονες

και αισθητικά ευαίσθητοι πολίτες αφόρισαν μετά βδελυγμίας, βρίσκει εκ νέου εφαρμογή στις ΣΔΙΤ. Η διαφορά εντοπίζεται στα υποκείμενα της σύμπραξης, όπου σχηματικά τον ρόλο του οικοπεδούχου αναλαμβάνει το Δημόσιο και τον ρόλο του παραγωγού το μεγάλο –εδώ συνίσταται η σημαντικότερη διαφορά– κεφάλαιο. Η ταχυδακτυλουργική λειτουργία της σύμπραξης, όπου δημόσιος και ιδιωτικός φορέας εμφανίζονται ως κερδισμένοι εκ του μηδενός, έγκειται στους όρους ενός υπολανθάνοντα πλην εξαιρετικά ευνοϊκού για το κεφάλαιο εσωτερικού δανεισμού, όπου τα αντίστοιχα επιτόκια και η κεφαλαιοποιημένη πρόσσοδος επί της γαιοκτησίας ανάγουν τον αποκρουπτόμενο ρόλο της ελεύθερης αγοράς σε κυρίαρχο ρυθμιστή των κοινωνικοοικονομικών σχέσεων των συμβαλλόμενων μερών.<sup>8</sup>

Ως συνήθως, το κεφάλαιο καταρτίζει ένα οικονομικό πλάνο κόστους-κέρδους στη βάση του οποίου συνάπτει ένα θεσμικό συμβόλαιο με το Δημόσιο. Τα βραχυπρόθεσμα πλάνα του πάλαι ποτέ εργολάβου δίνουν τη θέση τους σε μακροπρόθεσμους οικονομικούς σχεδιασμούς με την εγγύηση του Δημοσίου.

Σύμφωνα με ένα εξαιρετικά απλοποιημένο παράδειγμα, η απώλεια 10 τμ χώρων κοινής ωφέλειας στη σχεδιαστική οργάνωση μίας πολυκατοικίας θα επιβάρυνε με ένα αμελητέο ποσό την αξία του οικήματος συγκριτικά με τα οφέλη μίας άμεσης συνολικής πώλησής του. Όμως για ένα οικιστικό συγκρότημα 100 πολυκατοικιών, τις οποίες το κατασκευαστικό κεφάλαιο θα επινοικιάσει μηνιαίως προς στο Δημόσιο για ορισμένες δεκαετίες προτού περιέλθουν στην κυριότητα του δεύτερου μέσω ενός συμβατικού συμβολαίου ΣΔΙΤ, μία αντίστοιχη σχεδιαστική εκχώρηση ανά οικοδομική μονάδα μεταφράζεται σε συνολική απώλεια πολλών εκατομμυρίων ευρώ, ποσό εν πάση περιπτώσει καθόλου αμελητέο για τον οικονομικό σχεδιασμό μίας ιδιωτικής επεξεργασίας. Οι ενδείξεις σε αντίστοιχες ευρωπαϊκές περιπτώσεις φανερώνουν –σε πρακτικό ή θεσμικό επίπεδο– τη σταδιακή εξάλειψη μη εμπορευματικά ανταποδοτικών, πλην όμως χρηστικά και κοινωνικά πολύτιμων χώρων κατά την παραγωγή της κατοικίας.

#### Η κοινωνική παραγωγή της κατοικίας μέσα από τις ΣΔΙΤ

Σημαντικές είναι οι εν δυνάμει χωρικές συνέπειες σε περιπτώσεις όπου το σύνολο ή μέρος της συντήρησής ενός οικιστικού έργου αναλαμβάνει ο ιδιωτικός φορέας υλοποίησής του. Ακόμη και με δεδομένους όρους δόμησης με ρητή υποχρέωση διασφάλισης ενός ποσοστού δημόσιου χώρου επί των συνολικών τετραγωνικών δόμησης, προκύπτει μία σχεδιαστική οργάνωση του δημόσιου χώρου από το ιδιωτικό κεφάλαιο, στην οποία υπεισέρχεται ως κριτήριο η αποτροπή χρήσεων που επιβάλλουν υψηλό κόστος για τη συντήρησή του. Πώς θα επέλεγε στην περίπτωση αυτή το ιδιωτικό κεφάλαιο να οργανώσει σχεδιαστικά τον συγκείμενο της κατοικίας δημόσιο χώρο υπό τον φόβο «ζημιογόνων» ως προς το κόστος συντήρησης κοινωνικών δραστηριοτήτων; Ποια τελικά θα είναι η θέση της κατοικίας μέσα σε ένα οικιστικό περιβάλλον, όπου ο δημόσιος χώρος έχει αποστεωθεί από μία σειρά δημοκρατικών και κοινωνικών λειτουργιών που παραδοσιακά εξασφάλιζε η φυσική παρουσία πολιτών σε αυτόν;

Περισσότερο αποκαλυπτικές των τάσεων κοινωνικής παραγωγής του χώρου της κατοικίας μέσα από τις ΣΔΙΤ είναι οι περιπτώσεις στις οποίες οι υποχρεώσεις συντήρησης του έργου εκ μέρους του ιδιωτικού τομέα επεκτείνονται στη συνεχή προσαρμογή της παραγόμενης κατοικίας σε υφιστάμενους πολεοδομικούς συντελεστές. Παραδείγματα εφαρμογής των ΣΔΙΤ στη Μεγάλη Βρετανία παρουσιάζουν την τάση συγκράτησης του πληθυσμού κοινωνικών συνόλων<sup>9</sup> στην κατεύθυνση απαλλαγής του ιδιωτικού κεφαλαίου από την υποχρέωση επέκτασης ή ανέγερσης



κτηρίων κοινής ωφέλειας ανάλογα με την αύξηση του πληθυσμού των κατοίκων. Η «ιδιωτική» αυτή πρόνοια έχει την αντανάκλασή της και στον σχεδιασμό της ίδιας της κατοικίας, έτσι ώστε να τίθενται αυστηρά χωρικά όρια στις δυνατότητες στέγασης ατόμων. Με απλά λόγια, παρέχεται στο ιδιωτικό κεφάλαιο η δυνατότητα ελέγχου του ρυθμού πληθυσμιακής αναπαραγωγής ενός κοινωνικού συνόλου μέσα από τον οικιστικό σχεδιασμό. Η παραπάνω συνθήκη απαντάται στη χώρα που συγκεντρώνει πάνω από τα 2/3 των υλοποιούμενων μέσω ΣΔΙΤ έργων παγκόσμια και απο-

τελεί ως εκ τούτου την πυξίδα για το καθεστώς υλοποίησης τους στην υπόλοιπη Ευρώπη.

Παρ' αυτά οι παραπάνω προβληματισμοί δε βρίσκουν προς το παρόν ιδιαίτερα εύφορο έδαφος στην κριτική επί της αρχιτεκτονικής παραγωγής του χώρου, ειδικά από επίσημους φορείς άσκησης της. Το βασικό έλλειμμα εντοπίζεται αφενός στην αδυναμία διάκρισης του υπολανθάνοντα ρόλου της ελεύθερης αγοράς και των παραμέτρων που ορίζουν τις συνθήκες ύπαρξης και λειτουργίας της κι αφετέρου στην αδυναμία κριτικής του περιεχομένου του παραγόμενου οικιστικού χώρου μέσω ΣΔΙΤ. Δυστυχώς ακόμη και η στάση της επίσημης Αριστεράς περιορίζεται σε ανώδυνες καταγγελίες των ΣΔΙΤ, την ίδια στιγμή που συνυπογράφει μία σειρά δυσμενών εφαρμογών τους κυρίως μέσω ΟΤΑ – συχνά μάλιστα ως συμβαλλόμενο μέρος, ακριβώς στο κρίσιμο ιστορικό σημείο που οι ΟΤΑ λειτουργούν ως πεδίο ανέκνυσης μίας πιλοτικής εφαρμογής του θεσμού στην Ελλάδα.

Μοιραία το βάρος της κοινωνικής αντιπολίτευσης πέφτει στους ίδιους τους κοινωνούς του παραγόμενου χώρου, οι οργανωμένες παρεμβάσεις των οποίων αποτελούν την αισιόδοξη προοπτική μίας δημόσιας συμμετοχής στην παραγωγή του χώρου.

#### Σημειώσεις

1. Για το ευρύτερο πλαίσιο θεσμικής λειτουργίας των ΣΔΙΤ, βλ. Βενιέρης Ι., ΣΔΙΤ. Το Συμβατικό Πλαίσιο, Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα 2007.
2. Βλ. Πρακτικά 1st International Symposium - ULI Europe and RE+D on Real Estate, Αθήνα 29 Σεπτεμβρίου 2006.
3. (Συλλογικό έργο) Η κατοικία στην Ελλάδα. Κρίση των Σχέσεων παραγωγής, εκδόσεις Παρατηρητής, Θεσσαλονίκη 1993, σελ. 129.
4. Σιαμόπουλος Κ. «Οι νέες επενδυτικές ευκαιρίες στα ακίνητα». Άρθρο στην εφημερίδα Το Βήμα, 6 Ιανουαρίου 2008.
5. Η ανέγερση των πρώτων καταστημάτων κράτησης μέσω ΣΔΙΤ έχει ήδη δρομολογηθεί. Σχετικά, βλ. Απόφαση Διυπουργικής Επιτροπής ΣΔΙΤ 06/09/2006.
6. Για τη σύντομη περιγραφή της εφαρμογής των παραπάνω μεθόδων, βλ. Κανέλλης Β., «ΚΕΔ: Εκατομμύρια ευρώ για 180 ακίνητα στο εξωτερικό». Άρθρο στην εφημερίδα Ημερησία, 6 Ιανουαρίου 2008.
7. Για τη διάκριση εμπορευματικής και κοινωνικής παραγωγής του χώρου, βλ. Κωτσάκης Δ., «Η Παραγωγή του Αρχιτεκτονικού Χώρου», Θεσσαλονίκη 2006. Διαλέξεις στο Μάθημα 2Σ5-28 «Θεωρία του Πολεοδομικού Σχεδιασμού», Τμ. Αρχ/νων Μηχ/κών ΑΓΘ.
8. Για την εκτενέστερη ανάλυση των σχέσεων του συστήματος της αντιπαροχής, βλ. ό.π. σελ. 53-56.
9. Βλ. Πρακτικά International Conference on the Legal and Business Aspects of Public Private Partnerships. Ξενοδοχείο Grande Bretagne, Αθήνα 18 Μαΐου 2006.

#### Γενική Βιβλιογραφία

Για την περιοδολόγηση και ανάλυση της οικιστικής πολιτικής στην Ελλάδα, βλ. Γετίμης Π., Οικιστική Πολιτική, Τα όρια της μεταρρύθμισης, εκδόσεις Οδυσσεύς, Αθήνα 1989.

Για τις ευρωπαϊκές κατευθύνσεις στην υλοποίηση έργων μέσω ΣΔΙΤ, βλ. European Commission – Directorate General Regional Policy, Guidelines for Successful Public-Private Partnerships, 2003.

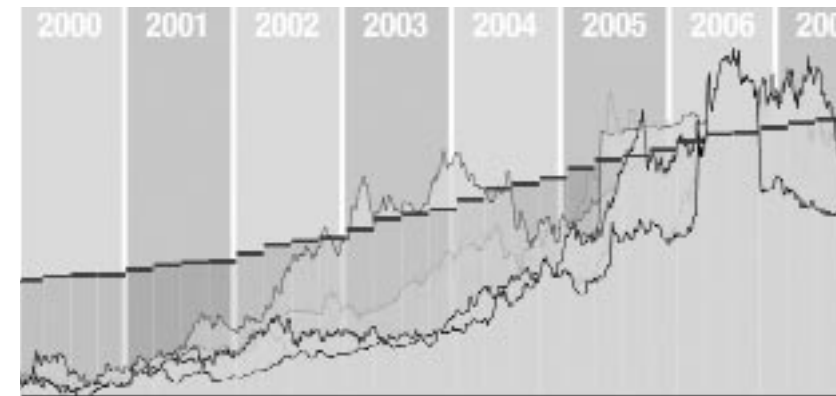
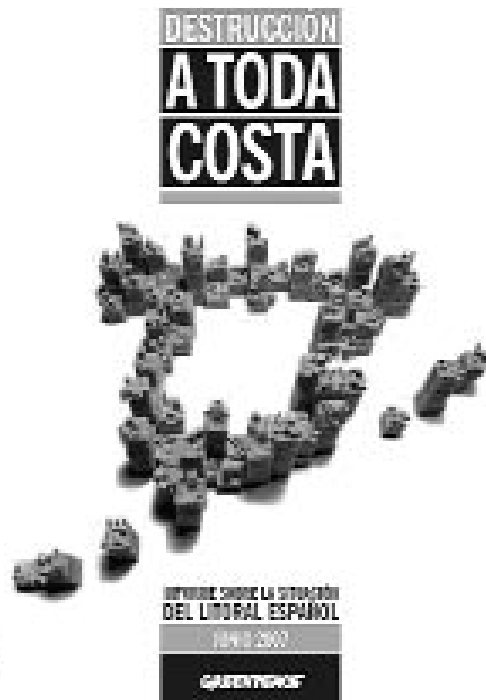


# Η αγορά κατοικίας στην Ισπανία: Αλλαγή του τοπίου...

του **Νεκτάριου Κεφαλογιάννη**, αρχιτέκτονα

Η κατοικία και η αγορά που τη συνοδεύει αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα θέματα προβληματισμού σήμερα για την Ισπανία. Ο κύριος λόγος είναι γιατί, εκτός από ανάγκη και δικαίωμα (σύμφωνα με το ισπανικό σύνταγμα),

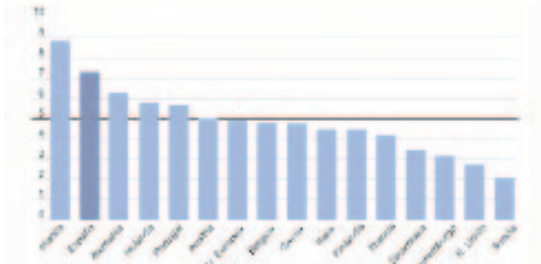
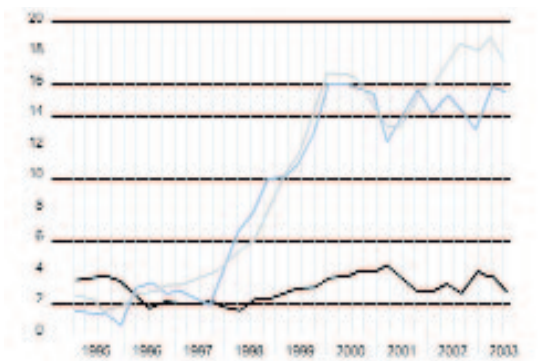
το Ηνωμένο Βασίλειο). Οι εργαζόμενοι σε αυτόν τον τομέα υπολογίζονται στα 2,45 εκατομμύρια, αποτελώντας το μεγαλύτερο μέγεθος στην ΕΕ. Από τον Σεπτέμβριο του 2006 μέχρι τον αντίστοιχο μήνα του 2007 δημιουργήθη-



Precio vivienda m2

γράφημα αριστερά: Η αύξηση των τιμών των κατοικιών (έντονη γραμμή) σε σχέση με τη διάγκωση του μεγέθους των εισηγμένων στο χρηματιστήριο της Μαδρίτης κατασκευαστικών εταιριών. Στο δεξιά διάγραμμα καταγράφεται ο ρυθμός αύξησης της τιμής των κατοικιών (μπλε γραμμή: νεόδμητη κατοικία, γκριζα: παλιά) σε συνάρτηση με τον πληθωρισμό (μαύρη γραμμή). Στο δεξιά κάτω ραβδόγραμμα παρουσιάζεται το ποσοστό επί του ΑΕΠ (2001) που επενδύεται σε κάθε χώρα της ΕΕ στην κατασκευή κατοικιών

γεγονός ότι μόνο το 50% των νέων (18-35 χρονών) απομακρύνονται από την κατοικία των γονιών τους, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό μειώνεται στο 23% για νέους με ηλικία μέχρι 30 χρονών, με ότι συνεπάγεται αυτό κοινωνικά. Παρά τη συνεχή επιδείνωση, η ισπανική πολιτεία δείχνει σημάδια αντίδρασης. Σε αυτό βοηθάει και η καλή κατάσταση της ισπανικής οικονομίας. Η Ισπανία είναι πια η 9η πλουσιότερη χώρα στον κόσμο (μετά τη Γαλλία και την Ιταλία), με ΑΕΠ που ανέρχεται στα 1032 δισεκατ. ευρώ. Με ρυθμό ανάπτυξης του ΑΕΠ στα 3,8%, κατά κεφαλήν εισόδημα 23.478 ευρώ, πληθωρισμό 3,2% πλεονασματικό ταμείο Κοινωνικής Ασφάλισης και πλεόνασμα προϋπολογισμού 28,2 δισεκατ. ευρώ, μοιάζει να έχει τη δυνατότητα να αντιδράσει στην αρνητική κατάσταση. Η πρώτη κίνηση ήταν η δημιουργία το 2004 ξεχωριστού Υπουργείου Κατοικίας (Ministerio de Viviendas, www.mvin.es). Την τε-



αποτελεί και μια από τις βασικές παραμέτρους ανάπτυξης της οικονομίας της. Η κατασκευή κατοικιών στην Ισπανία παρουσιάζει ενδιαφέρον για 3 λόγους: 1) γιατί (όπως και στην Ελλάδα) οι Ισπανοί έχουν ένα μεγάλο ποσοστό ιδιοκατοίκησης και τάση επένδυσης στην κατασκευή κατοικιών, 2) ο κατασκευαστικός κλάδος της Ισπανίας είναι ένας από τους μεγαλύτερους στην Ευρώπη και 3) λόγω του γεγονότος ότι η Ισπανία είναι ένας ώριμος τουριστικός προορισμός, παρουσιάζει ιδιαίτερη ζήτηση η παραθεριστική κατοικία και οι διάφορες μορφές δεύτερης κατοικίας. Ποια είναι όμως η πραγματικότητα σήμερα; Στην Ισπανία των περίπου 45 εκατ. πολιτών, υπάρχουν γύρω στις 21 εκατ. κατοικίες, από τις οποίες 14,3 εκατ. προσδιορίζονται ως πρώτη κατοικία, 3,3 εκατ. ως δεύτερη και περίπου 3 εκατ. κατοικίες παραμένουν χωρίς χρήση. Περί το 11,5% των Ισπανών μένουν σε ενοίκιο, διατηρώντας το ποσοστό ιδιοκατοίκησης σε ένα από τα μεγαλύτερα στην Ευρώπη. Ο κατασκευαστικός τομέας κατοικιών στην Ισπανία παρουσιάζει ιδιαίτερη δυναμική με τζίρο στα 218 δισεκατ. ευρώ τον χρόνο (δευτερος σε μέγεθος στην Ευρώπη μετά

και 91.160 προστατευόμενες κοινωνικές κατοικίες και 602.549 στην ελεύθερη αγορά, ενώ υπολογίζεται ότι τα επόμενα χρόνια η ζήτηση θα κυμανθεί ετησίως ανάμεσα σε 450.000 και 500.000 κατοικίες. Πώς όμως αυτή η δυναμική αποτυπώνεται στην αγορά της κατοικίας; Η συνεχής αύξηση των τιμών τα τελευταία χρόνια οδήγησε σε οικονομική και κοινωνική κρίση. Τα 10 τελευταία χρόνια οι Ισπανοί είδαν τις τιμές των κατοικιών να αυξάνονται κατά 296,83%, με αποτέλεσμα η μέση τιμή πώλησης των κατοικιών να ανέρχεται γύρω στα 200.000 ευρώ και στην Καταλονία στα 285.000 ευρώ. Οι δανειολήπτες για αγορά κατοικίας υπολογίζονται σήμερα στους 93.885 και το συνολικό ποσό των αντίστοιχων δανείων ανέρχεται στα 13 δισεκατ. ευρώ. Η αύξηση των τιμών έχει επηρεάσει όλους τους τομείς της αγοράς ακινήτων. Η μέση τιμή της αγοράς εδάφους ανά τετραγωνικό στην Ισπανία υπολογίζεται στα 286 ευρώ, ενώ σε αστικές περιοχές με πάνω από 50.000 κατοίκους ανέρχεται σε 697,5 ευρώ/m<sup>2</sup>. Στις μεγάλες πόλεις προφανώς οι τιμές εκτοξεύονται: Μαδρίτη 1213,9 ευρώ/m<sup>2</sup>, Βαρκελώνη 1206,9 ευρώ/m<sup>2</sup>,



πάνω: Οι αντιδράσεις. Αριστερά: Αφίσα διοργάνωσης διαμαρτυρίας για την κατοικία. Στην Ισπανία έχει αναπτυχθεί (κυρίως από νέους) ένα ιδιαίτερα ισχυρό κίνημα διεκδίκησης καλύτερης και ευκολότερης πρόσβασης στην κατοικία. Δεξιά: Το εξώφυλλο από την έκθεση της Greenpeace για τις παράκτιες περιοχές της Ισπανίας

δίπλα κάτω: Η κοινωνική κατοικία (ή αλλιώς προστατευόμενη κατοικία) μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο πειραματισμού και καινοτομίας. Χαρακτηριστικό παράδειγμα, το συγκρότημα κοινωνικών κατοικιών που σχεδίασαν οι MVRDV στη Μαδρίτη

λευταία τετραετία διοχέτευσε 8,2 δισεκατ. ευρώ για θέματα κατοικίας, κατασκευάζοντας ετησίως περί τις 100.000 κοινωνικές κατοικίες. Από τον Απρίλιο του 2007 μέχρι τώρα παραχωρήθηκαν 19 εκατ. m<sup>2</sup> δημόσιου εδάφους για την κατασκευή 60.000 κοινωνικών κατοικιών και ψηφίσθηκε νέος νόμος διαχείρισης του εδάφους (Lay de Suelo) που ορίζει ότι, κατά ελάχιστον, το 30% των εδαφών που εντάσσονται στις νέες περιοχές κατοικίας πρέπει να προορίζονται για δημιουργία προστατευόμενων κοινωνικών κατοικιών. Ένα φιλόδοξο σχέδιο προσδιορίζει ακόμα ότι 1.500.000 νέες κοινωνικές κατοικίες θα δημιουργηθούν τα επόμενα 10 χρόνια, από τις οποίες οι 900.000 θα αφορούν κατοικίες προς αγορά και οι υπόλοιπες προς ενοικίαση. Τέλος, δύο επιπλέον μέτρα έρχονται να βοηθήσουν τις κοινωνικές ομάδες που κυρίως πλήττονται από την υπάρχουσα κατάσταση στην αγορά κατοικίας: τους νέους και τους χαμηλόμισθους. Από τις αρχές του 2008, παραχωρείται βοήθημα 210 ευρώ τον μήνα για ενίσχυση ενοικίου σε νέους μέχρι 30 χρονών που έχουν ετήσιο εισόδημα λιγότερο από 22.000 ευρώ. Παράλληλα γίνεται μείωση φορολογίας κατά 10,05% για όσους ενοικιαστές έχουν εισόδημα μικρότερο των 28.000 ευρώ.

Τη μεγαλύτερη επιβάρυνση από αυτόν τον οικοδομικό οργανισμό την έχει υποστεί η παράκτια ζώνη. Το 44% των κατοικιών της Ισπανίας ζει στο 7% της επικράτειας, που αντιστοιχεί στην παράκτια περιοχή της. Όπως είναι προφανές, το 60% της παράκτιας ανοικοδόμησης προορίζεται για παραθεριστική κατοικία και για τις ανάγκες του τουρισμού. Υπολογίζεται ότι έχει οικοδομηθεί το 34% της ισπανικής μεσογειακής παράκτιας ζώνης, που εκτείνεται σε βάθος 1 km. Μεγαλύτερη επιδείνωση παρουσιάζεται στην Ανδαλουσία και στην Καταλονία, που αυτό το ποσοστό ανέρχεται σε 39%. Εκτιμάται ότι λόγω της κατασκευαστικής δράσης, κάθε μέρα οικοδομείται στα μεσογειακά παράλια έκταση ίση με 3 γήπεδα ποδοσφαίρου. Ενάντια σε αυτή την ανησυχητική τάση, αναπτύσσονται κάποιες πρώτες δράσεις από την ισπανική πολιτεία. Το Υπουργείο

Περιβάλλοντος ανακοίνωσε ένα πρόγραμμα αγοράς παρθένων παράκτιων περιοχών που ανήκουν σε ιδιώτες, αρχικού ύψους 20 εκατ. ευρώ. Παράλληλα, η περιφερειακή κυβέρνηση της Καταλονίας, απαγόρευσε με νόμο του 2005 την οικοδόμηση κατά μήκος των ακτών της (580 km) και σε βάθος 500 μέτρων, όλων των περιοχών που δεν έχουν μέχρι τώρα αστικοποιηθεί...

Είναι ιδιαίτερα δύσκολο να προσδιορίσει κανείς πώς θα εξελιχθεί η αγορά κατοικίας στην Ισπανία τα επόμενα χρόνια. Είναι αλήθεια ότι οι δυσκολίες που παρουσιάζονται θα συνεχιστούν και οι τιμές των κατοικιών θα παραμένουν υψηλές. Όμως πολλοί αναλυτές θεωρούν ότι η ζήτηση θα διατηρηθεί και αυτό οφείλεται στη μεγαλύτερη κινητικότητα που θα παρατηρηθεί. Ήδη οι χαμηλού κόστους αεροπορικές εταιρίες φέρνουν στην ιβηρική χερσόνησο, με οικονομικές τιμές, ευρωπαίους πολίτες που είναι διατεθειμένοι να αγοράσουν μια παραθεριστική κατοικία στην Ισπανία ή μια κατοικία στις μεγάλες πόλεις. Τα στοιχεία δείχνουν ότι το πρώτο τρίμηνο του 2007, μεταβιβάστηκαν σε αλλοδαπούς 26.395 κατοικίες (που αντιστοιχούν στο 11,9% των συνολικών μεταβιβάσεων), αξίας 4,34 δισεκατ. ευρώ. [Ένα μέρος από αυτούς (που προβλέπεται όμως να αυξηθεί στο μέλλον) είναι οι οικονομικοί μετανάστες που ενσωματώνονται σταδιακά στην Ισπανία και επιδιώκουν να αποκτήσουν το δικό τους σπίτι.] Παράλληλα, τα 775 km δικτύου γρήγορου τρένου που δημιουργήθηκαν τα τελευταία χρόνια, αλλάζουν το τοπίο στις μετακινήσεις στο εσωτερικό της χώρας, με ότι συνεπάγεται αυτό στην αγορά ακινήτων στις περιοχές που συνδέονται με το δίκτυο. Πια, ένας κάτοικος της Μαδρίτης μπορεί να βρίσκεται σε 2 ώρες και 35 λεπτά στη Βαρκελώνη (με οικονομικό εισιτήριο που ξεκινάει από 48 ευρώ), σε 2h 35' στη Σεβίλλη, σε 2h 55' στη Μάλαγα και σε 3h 20' στη Βαλένθια. Ένας κάτοικος του Παρισιού θα βρίσκεται στη Βαρκελώνη το 2012 σε 4h 30'. Συνεπώς, η «μείωση» των αποστάσεων και η ευκολία μετακίνησης εκτιμάται ότι θα δημιουργήσει νέα δυναμική και στην αγορά κατοικίας...

