

Η ΜΕΤΑΠΟΛΕΜΙΚΗ ΑΝΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗ ΣΤΗΝ ΕΠΑΡΧΙΑ



Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΤΩΝ ΤΡΙΚΑΛΩΝ

ΕΜΠ
ΔΠΜΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ - ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ
ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
ΣΠΟΥΔΑΣΤΡΙΑ: ΗΛΙΑΝΑ ΚΕΛΛΑ
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2015

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

// 3 // ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Α΄ ΜΕΡΟΣ

// 5 // ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ: ΑΠΟ ΤΗ ΓΕΝΝΗΣΗ ΚΑΙ ΤΙΣ ΠΡΟΣΔΟΚΙΕΣ ΣΤΟ ΑΝΑΘΕΜΑ

// 8 // ΤΟ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ - ΚΤΗΡΙΟΔΟΜΙΚΟΙ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Β΄ ΜΕΡΟΣ

// 17 // ΤΑ ΤΡΙΚΑΛΑ

// 29 // 01. ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΣΤΟΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΙΣΤΟ

// 56 // 02. Η ΕΞΑΠΛΩΣΗ ΤΟΥ ΠΟΛΥΟΡΟΦΟΥ ΚΤΗΡΙΟΥ ΣΤΟΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΙΣΤΟ - Η ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΤΩΝ ΠΟΛΥΟΡΟΦΩΝ ΚΤΗΡΙΩΝ

// 82 // 03. ΟΙ ΠΑΡΑΓΩΓΟΙ ΚΑΙ ΤΟ ΚΤΗΡΙΑΚΟ ΠΡΟΪΟΝ

// 85 // 04. Η ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ

// 90 // ΕΠΙΛΟΓΙΚΑ

Εισαγωγή

*Η πολυκατοικία ενώνει την ποικιλία μιας καπιταλιστικής κοινωνίας μέσω μιας **τυχαίας** διαδικασίας **ιδιωτικών** και **δημόσιων** χώρων. Δίπλα στον **πλουραλισμό** της πολυκατοικίας στη **χρήση** και στο **χρόνο**, πιστεύω ότι η πολυκατοικία, με τον επιπρόσθετο πλουραλισμό της σε χωρικά πεδία, είναι η **όσμωση** ιδιωτικών και δημόσιων σφαιρών σε ένα μοντέρνο **αστικό σύμπλεγμα**. Η πολυκατοικία επιτρέπει ένα πέρασμα διαμέσου ενός λιγότερο πυκνού «έξω» σε ένα περισσότερο πυκνό «μέσα» και αντίστροφα, μέσα από μια **αλληλεπικάλυψη πεδίων**. Διατυπώνοντας αυτά, το ερώτημα σχετικά με τη **συνθήκη** που επιτρέπει αυτή την **προσαρμογή** της χωρικής σύνθεσης έρχεται ως λογική συνέχεια.¹*

Αντικείμενο της παρούσας εργασίας είναι το μοντέλο πολυλειτουργικού κτηρίου που εισάγει στο χώρο η ελληνική κοινωνία, η **πολυκατοικία**, και ο τρόπος που αυτό έχει δομήσει μεταπολεμικά την ελληνική πόλη.

Με τις καταβολές της στις αρχιτεκτονικές αρχές που διατυπώνει το Μοντέρνο Κίνημα με την επανάσταση που φέρνει η χρήση ενός νέου υλικού, του οπλισμένου σκυροδέματος, αλλά και προσαρμοσμένη στις ελληνικές «ιδιαιτερότητες» του συτήματος γης και οικοδομής, η ελληνική πολυκατοικία φαίνεται να αποτινάσσει τα τελευταία χρόνια τα συνδηλούμενα που την τοποθετούσαν στη θέση του «μαύρου πρόβατου» του ελληνικού αστικού τοπίου.

Μέσα σε ένα διευρυμένο πεδίο περιβαλλοντικής ευαισθητοποίησης αλλά και οικονομικής και κατασκευαστικής κρίσης, μεγάλο μέρος του κτηριακού δυναμικού, που μετρά περίπου μισό αιώνα ζωής², φαίνεται να αναγνωρίζεται ως εν δυνάμει επαναπροσδιορισίμο:

- ως η συλλογική έκφραση του ατομικού, που εν τέλει προσδίδει ταυτότητα στην ελληνική πόλη,
- ως λανθάνον κτηριακό δυναμικό, που δεν έχει εξαντλήσει, ή μπορεί να αυξήσει με παρεμβάσεις, το όριο ζωής του
- ως “χωνευτήρι” δραστηριοτήτων αλλά και χρηστών/κατοίκων, που δεν έχασε ποτέ την ένταση χρήσης του.

Η αλλαγή στάσης απέναντι στο υφιστάμενο δεν είναι κάτι το καινούριο. Ο σχεδιασμός “σε σχέση με” το υπάρχον και όχι “στη θέση του” υπάρχοντος μπολιάζει την αρχιτεκτονική και πολεοδομική σκέψη και πρακτική, ήδη από τις πρώτες αμφισβητήσεις του Μοντέρνου δόγματος.

Το κύριο θέμα διερεύνησης της εργασίας εστιάζει στον τρόπο ανάπτυξης των πολυκατοικιών σε μια επαρχιακή πόλη, αυτή των Τρικάλων.

¹ PLURAL: PUBLIC AND PRIVATE SPACES OF THE POLYKATOIKIA IN ATHENS, Richard Woditsch, 2009

² '50-'70: τα χρόνια της ευρείας ανοικοδόμησης στις ελληνικές πόλεις

Μέσα από μια αναγκαία, συνοπτική περιγραφή του θεσμικού πλαισίου και των τρόπων παραγωγής του κτηριακού προϊόντος της αστικής πολυκατοικίας, όπως αυτά διαμορφώθηκαν μεσοπολεμικά στην πρωτεύουσα και εδραιώθηκαν μεταπολεμικά σε όλη την επικράτεια, περιγράφεται ο ρόλος που έπαιξαν στη διαμόρφωση της γενικής της εικόνας, λειτουργικά, τεχνικά και αισθητικά, τόσο οι πρώτοι κτηριοδομικοί κανονισμοί του κράτους και τοπικοί κανονισμοί δόμησης όσο και περισσότερο ποιοτικά χαρακτηριστικά που έχουν να κάνουν με τους εμπλεκόμενους στη διαδικασία παραγωγής του κτηρίου.

Στη συνέχεια, γίνεται μια συστηματική καταγραφή των πολυκατοικιών στον αστικό ιστό, αφ' ενός ως προς τη θέση τους και αφετέρου, ως προς τη χρονική εξέλιξη της ανέγερσής τους. Αξιοποιώντας δεδομένα που διατέθηκαν από την Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου αλλά και από το τοπικό Γραφείο Κτηματογράφησης, συστήνεται μια μεθοδολογία επεξεργασίας τους που στόχο έχει την εξαγωγή χρήσιμων συμπερασμάτων μέσα από τη μετάφρασή τους σε χωρικούς όρους.

Τα αποτελέσματα της καταγραφής αυτής, που αποτυπώνουν τον τρόπο ανάπτυξης της μεταπολεμικής ανοικοδόμησης στην περιοχή, διαβάζονται και σε σχέση με προφορικές μαρτυρίες πολιτών και τοπικών μηχανικών/κατασκευαστών, αλλά και στοιχεία της τοπικής ιστορίας όπως αυτά έχουν καταγράψει σε κείμενά τους τοπικοί ερευνητές.

Τέλος, παρατίθεται οπτικό υλικό από το πεδίο μελέτης, όχι με την ίδια έννοια της συστηματικής διερεύνησης του υπάρχοντος δομημένου τοπίου που διέτρεξε την υπόλοιπη εργασία, όσο με αυτή της παράθεσης χαρακτηριστικών σύγχρονων στιγμιστύπων αυτού του τρόπου παραγωγής κτισμένου περιβάλλοντος και με διάθεση διεύρυνσης του αντικειμένου μελέτης.

ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ: ΑΠΟ ΤΗ ΓΕΝΝΗΣΗ ΚΑΙ ΤΙΣ ΠΡΟΣΔΟΚΙΕΣ ΣΤΟ ΑΝΑΘΕΜΑ

Ο κτηριακός τύπος που χαρακτηρίζει την ελληνική πόλη - συχνά οποιασδήποτε κλίμακας - είναι αναμφίβολα αυτός της πολυκατοικίας, *πραγματικά το μόνο που έχουμε σε τόση αφθονία μετά από τα αρχαία*³ (Δημήτρης Φιλιππίδης 1978). Η εφαρμογή του πολυόροφου κτηρίου διαμερισμάτων στο στεγαστικό τομέα της χώρας, ξεκινώντας από την πρωτεύουσά της, αποτέλεσε φαινόμενο σύνθετων διεργασιών και εισήγαγε καινοτομίες στο επίπεδο τόσο των μεθόδων όσο και των τρόπων παραγωγής του δομημένου περιβάλλοντος.

Οι απαρχές αυτού του φαινομένου εντοπίζονται στην Αθήνα του μεσοπολέμου. Η “αστική πολυκατοικία” διατυπώθηκε επίσημα ως όρος από τον Κυπριανό Μπίρη (Κυπριανός Μπίρης 1932), χαρακτηρίζοντας το νέο τρόπο κατοίκησης για τα μεσοστρώματα της κοινωνίας της εποχής⁴, ενώ ο Μ. Μαρμαράς (Μανόλης Μαρμαράς 1991) διατυπώνει την πεποίθηση ότι ο συσχετισμός αυτού του μεσοπολεμικού οικιστικού φαινομένου με την μεταπολεμική ανοικοδόμηση στην ελληνική επαρχία είναι άμεσος. Προχωρώντας δε στη συστηματική διερεύνηση και καταγραφή των ποιοτικών και ποσοτικών του χαρακτηριστικών αποκαλύπτει ακόμα, τον τρόπο συλλειτουργίας του θεσμικού πλαισίου, της τεχνικής επίλυσης και των τρόπων παραγωγής που αναπτύχθηκαν.

Πρώτος και βασικός σταθμός στην εξέλιξη της πολυκατοικίας δεν είναι άλλος από το έτος 1929 και τη θέσπιση ενός νόμου που εξακολουθεί να ισχύει, αυτόν “περί της ιδιοκτησίας κατ’ ορόφους”⁵. Σύμφωνα με το νόμο αυτό, σε κάθε τμήμα εδάφους που ανήκει μαζί με όλα τα στοιχεία που βρίσκονται πάνω ή κάτω από αυτό, σε παραπάνω από ένα πρόσωπα, υπάρχει πλέον η δυνατότητα να οριστεί χωριστή, διαιρεμένη, ιδιοκτησία σε όροφο ή τμήμα ορόφου (διαμέρισμα). Με αυτόν τον τρόπο, ανεξαρτητοποιείται η διαιρεμένη οριζόντια ιδιοκτησία από το τμήμα εδάφους στο οποίο θεωρητικά αντιστοιχεί. Βέβαια, πρέπει να σημειωθεί πως η θέσπιση του ν. 3741 δεν ήρθε ως κεραυνός εν αιθρία, αφού εμφανίζει τις καταβολές του στα εθιμικά δίκαια των διαφόρων ηπειρωτικών και κυρίως νησιωτικών περιοχών, ειδικά όπως κάποιες από τις τελευταίες αφομοίωσαν στοιχεία του γαλλικού και ιταλικού Αστικού Κώδικα στους τοπικούς τους κώδικες (βλ. Ιόνιο, Σαμιακό, Κρητικό). Από το 1929 και μετά, αυτό είναι κάτι που μπορεί να εφαρμοστεί σε όλη την επικράτεια και για κάθε κτήριο, γεγονός στο οποίο οδήγησαν οι σύνθετες κοινωνικοοικονομικές ανάγκες της τότε εποχής, οι οποίες μπορούν να συνοψισθούν στα εξής σημεία (Μανόλης Μαρμαράς 1991):

- ▶ Στο **πολεοδομικό** επίπεδο, 7 χρόνια μετά τη Μικρασιατική καταστροφή, οι πραγματοποιημένες πυκνότητες της πρωτεύουσας αναζητούν τις πολυόροφες κατασκευές ως διέξοδο. Ο θεσμός της οριζόντιας ιδιοκτησίας δίνει τη λύση στην πύκνωση του δομημένου χώρου.
- ▶ Στο **ιδιοκτησιακό** επίπεδο, σημαντικά τμήματα του αστικού εδάφους επιζητούσαν έναν πιο ευέλικτο τρόπο διαχείρισης που θα μπορούσε να παρακάμψει τα κωλύματα που είχε

³ Φράση του St. Roberts, ανταποκριτή των New York Times, που δημοσιεύτηκε σε ελληνικές εφημερίδες

⁴ Αντίθετα με την προσφυγική πολυκατοικία

⁵ Ν. 3741, 09-01-1929

δημιουργήσει η συστηματική εφαρμογή του ενοικιοστασίου των προηγούμενων χρόνων και να ευνοηθεί η ανοικοδόμηση.

▶ Στο **οικονομικό** επίπεδο, η πρώτη περίοδος του μεσοπολέμου σίγουρα χαρακτηρίζεται από τον “επαναπατρισμό” των χρηματικών κεφαλαίων των παλλινოსτούντων ομογενών, τα οποία μη έχοντας δυνατότητα απορρόφησης από άλλους παραγωγικούς τομείς, διοχετεύθηκαν στην οικοδομική δραστηριότητα, επιζητώντας παράλληλα μια ανανέωση των ιδιοκτησιακών σχέσεων.

Τη ριζική αναμόρφωση του τομέα ανοικοδόμησης πολυόροφων κτηρίων με διαμερίσματα κατοικίας, συμπληρώνει σχεδόν παράλληλα με το νόμο περί οριζόντιας ιδιοκτησίας ο πρώτος Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός της χώρας. Μαζί με τη νομοθεσία για τα επιτρεπόμενα ύψη οικοδομών⁶, η οποία εισέρχεται με τη νέα τεχνολογία του οπλισμένου σκυροδέματος και εγκαινιάζει την κρατική παρέμβαση στον πολεοδομικό χώρο της Αθήνας, στοιχειοθετούν το σύνολο των κανόνων, περιορισμών και δυνατοτήτων, που πρέπει να ακολουθούν μελέτες και κατασκευές. Αλλωστε, η εμφάνιση ενός υλικού με νέες κατασκευαστικές δυνατότητες, του οπλισμένου σκυροδέματος, έχει κάνει την εμφάνισή του από τις αρχές του 20^{ου} αιώνα και απαιτεί πια μια συστηματική κτιριοδομική νομοθεσία.

Η ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟΥ - ΟΙ ΤΡΟΠΟΙ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΤΟΥ ΚΤΗΡΙΑΚΟΥ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ

Κατά την πρώτη περίοδο ανάπτυξης των πολυκατοικών στη μεσοπολεμική Αθήνα, διαμορφώνονται και τα χαρακτηριστικά της διαδικασίας και των τρόπων παραγωγής του νέου αυτού κτηριακού τύπου, τα οποία εν πολλοίς έχουν δομήσει και τις αντίστοιχες σχέσεις σε βάθος χρόνου τόσο στην ίδια την πρωτεύουσα όσο και στην υπόλοιπη επικράτεια. Όπως καταγράφει και ο Μ. Μαρμαράς (Μανόλης Μαρμαράς 1991), το τέλος του μεσοπολέμου βρίσκει τέσσερις τρόπους παραγωγής της αστικής πολυκατοικίας, οι οποίοι έχουν ουσιαστικά να κάνουν με τη χρηματοδότηση της κάθε περίπτωσης:

▶ Ο χρηματοδότης είναι και τελικός ιδιοκτήτης ολόκληρου του κτιριακού προϊόντος

Είναι η πιο συνηθισμένη των περιπτώσεων ανέγερσης τέτοιου τύπου κτηρίων του μεσοπολέμου. Ο παραγωγός βλέπει το έργο καθαρά επενδυτικά, πράγμα που άλλωστε φαίνεται και από το ότι το συντριπτικό ποσοστό των δειγμάτων της έρευνας η απόκτηση του οικοπέδου πραγματοποιήθηκε λίγο πριν την έκδοση της οικοδομικής άδειας. Με την έκδοση της οικοδομικής άδειας ξεκινούσε η κατασκευή του κτηρίου, η οποία γινόταν είτε με αυτεπιστασία του ιδιοκτήτη και με επίβλεψη των εργασιών από το μελετητή μηχανικό, είτε με αυτεπιστασία και επίβλεψη εργασιών από το μελετητή μηχανικό, είτε με την ανάληψη των εργασιών από εργολάβο και επίβλεψή τους από το μελετητή μηχανικό. Την ολοκλήρωση της κατασκευής ακολουθούν η ιδιοκατοίκηση του παραγωγού και η μίσθωση των λοιπών διαμερισμάτων ή/και η στέγαση σε αυτά συγγενικών προσώπων του παραγωγού. Η πώληση διαμερισμάτων ή ακόμα και ολόκληρου του κτηρίου φαίνεται πως δεν ήταν συνήθης επιλογή.

▶ Σύμπραξη πολλών μικροκεφαλαιούχων

Η δεύτερη αυτή περίπτωση προσιδιάζει την πρώτη, από την άποψη πως παραγωγός και τελικός ιδιοκτήτης ταυτίζονται, με τη διαφορά ότι πρόκειται για περισσότερα φυσικά πρόσωπα. Παράλληλα όμως, εμφανίζονται και λιγότερο ή περισσότερο σημαντικές διαφορές, στα επίπεδα της απόκτησης του οικοπέδου, του χαρακτήρα της επένδυσης αλλά και του τρόπου οργάνωσης της κατασκευής. Η αγορά του οικοπέδου σε αρκετά μεγάλο ποσοστό γίνεται και εδώ λίγο πριν την έκδοση της οικοδομικής άδειας, ωστόσο, είναι εξίσου σημαντικό και το ποσοστό των περιπτώσεων που το οικοπέδο ανήκει αρχικά σε έναν από τους συμπράττοντες. Το γεγονός αυτό ενισχύει την υπόθεση ότι οι ομάδες αυτές των μικροκεφαλαιούχων δεν έχουν πρόθεση την αξιοποίηση του ακινήτου ως πηγή κέρδους, παρά κινούνται με βάση την επιθυμία για ιδιοκατοίκηση. Ως προς τον τρόπο κατασκευής, παρατηρήται και εδώ μια

⁶ Β.Δ. της 27-11-1919, ΦΕΚ 1Α / 03-01-1920

ποικιλία συνδυασμών: είτε ο μελετητής μηχανικός αναλαμβάνει την πρωτοβουλία για τη συγκρότηση της ομάδας και αργότερα την αυτεπιστασία και την επίβλεψη των εργασιών, είτε κάποιος από τους συμπράττοντες, συνήθως ο αρχικός κύριος του οικοπέδου, λειτουργεί ως πόλος συσπείρωσης των υπολοίπων, αναλαμβάνει την αυτεπιστασία και αναθέτει την επίβλεψη στο μελετητή μηχανικό, είτε τέλος την πρωτοβουλία παίρνει μια τεχνική εταιρία που προμηθεύεται η ίδια το οικόπεδο και, μέσω του συστήματος της οριζόντιας ιδιοκτησίας, προπωλεί τα διαμερίσματα στην ομάδα των ενδιαφερμένων. Πρέπει να σημειωθεί ότι ο τρόπος αυτός παραγωγής μπορεί να ειπωθεί ότι αποτελεί ένα πρώιμο είδος αντιπαροχής, ωστόσο έχει ως βασική διαφορά ότι δεν υπάρχει ο επαγγελματίας κατασκευαστής, καθώς ακόμα και στην τελευταία περίπτωση, η τεχνική εταιρία που εμπλέκεται έχει ως στόχο μόνο το εργολαβικό όφελος.

▶ Κατασκευαστής-μεταπράτης

Πρόκειται για τον κατεξοχήν μεταπρατικό τρόπο παραγωγής των πολυόροφων κτηρίων της μεσοπολεμικής Αθήνας. Ένας κατασκευαστής - επιχειρηματίας αναλάμβανε κυρίως την πώληση τμήματος ή ολόκληρου του κτηρίου σε έναν ή περισσότερους αγοραστές. Η αγορά του οικοπέδου γινόταν και σε αυτή την περίπτωση λίγο πριν την κατασκευή, για τις εργασίες της οποίας την αυτεπιστασία είχε ο κατασκευαστής. Σε μικρότερο ποσοστό έχουν καταγραφεί και μισθώσεις προς όφελος του παραγωγού ή περιπτώσεις ιδιοκατοίκησης αυτού. Η χωροθέτηση των κτηρίων στα οποία διαπιστώθηκε αυτός ο τρόπος κατασκευής καθώς και τα κατώτερης ποιότητας υλικά που χρησιμοποιήθηκαν κατά την κατασκευή σε σχέση με τις δύο προηγούμενες περιπτώσεις, οδηγεί στο συμπέρασμα ότι τελικά επρόκειτο για ένα κτηριακό προϊόν που απευθυνόταν στα νοικοκυριά των μεσαίων στρωμάτων.

▶ Αντιπαροχή σε οικόπεδο

Η γνωστότερη στη σύγχρονη Ελλάδα διαδικασία παραγωγής του αστικού χώρου, η αντιπαροχή, εντοπίζει και αυτή τις απαρχές της στο μεσοπόλεμο. Στην τρίτη κατά σειρά θέση εμφάνισης βέβαια, ο τρόπος αυτός παραγωγής ξεπερνά τόσο τα προβλήματα που είχε να αντιμετωπίσει ο κατασκευαστής-μεταπράτης ως προς την μεγάλη αρχική κίνηση κεφαλαίου, όσο και της αυνενοησίας και των προστριβών που δεν ήταν σπάνιες στο εσωτερικό των ομάδων της δεύτερης περίπτωσης που περιγράφηκε, των μικροκεφαλαιούχων. Στην αντιπαροχή συνήθως ο αρχικός ιδιοκτήτης διαθέτει το οικόπεδό του όχι -ή όχι μόνο- προς κάποιο χρηματικό αντάλλαγμα αλλά προς απόκτηση ιδιόκτητης στέγης και σε αρκετές περιπτώσεις και κάποιων επιπλέον διαμερισμάτων προς μίσθωση. Από την πλευρά του, ο κατασκευαστής έχει το πλεονέκτημα ότι διευκολύνεται στην αρχική φάση, αφού δεν τον απασχολεί η διάθεση κεφαλαίου για την αγορά του οικοπέδου και στόχος του είναι το κέρδος μέσα από την επιχειρηματική του δραστηριότητα.

Στο κλείσιμο λοιπόν του μεσοπολέμου μπορεί να παρατηρηθεί μια σαφής υπεροχή του πρώτου τύπου κατασκευής πολυκατοικιών στην Αθήνα, πράγμα που δίνει και μια ξεχωριστή ταυτότητα στα αστικά μέτωπα που δημιουργούνται. Το γεγονός ότι καταγράφεται, τουλάχιστον στην πρώτη περίοδο, κυρίως ένας ιδιοκτήτης για κάθε ακινήτο έχει την άμεση έκφρασή του στην εικόνα της πόλης, καθώς το ενδιαφέρον για τη διαμόρφωση κάθε πολυκατοικίας προέρχεται από εκείνον και άρα η ενιαία ιδιοκτησία εκφράζεται ως κτηριακή ολότητα με βάση – κορμό – στέψη ή και με ογκοπλαστικά στοιχεία που επιτρέπει η κτηριοδομική νομοθεσία (εξώστες, έρκερ, άλλες προεξοχές).

Το κτηριακό πρότυπο που έχει πια δημιουργηθεί, μπορεί να φέρει εξίσου εκλεκτικιστικά χαρακτηριστικά και βασικές αρχές του μοντερνισμού. Η λειτουργικότητα, η τυποποίηση της κατασκευής και η ειλικρίνεια των δομικών υλικών κάνουν εύκολη τη σταδιακή μετάβαση στην αποδοχή της επαναληπτικότητας του τυπικού ορόφου ως απαραίτητου εκφραστικού μέσου κατά την περίοδο 1930-1934 και τέλος στην ακόμα μεγαλύτερη τυποποίηση που επήλθε του Π.Δ. 1934, της οικονομικής ανάκαμψης για την Αθήνα αλλά και της μείωσης της πλαστικότητας των προσόψεων.

ΤΟ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ - ΚΤΗΡΙΟΔΟΜΙΚΟΙ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΚΤΗΡΙΟΔΟΜΙΚΟΙ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ

Κάθε ρύθμιση για το πώς πρέπει να υλοποιείται το δομημένο περιβάλλον επιβάλλει ως επί το πλείστον μετρικά δεδομένα, τα οποία όμως ταυτόχρονα είναι αυτά τα οποία εισάγουν ποιοτικές σχέσεις στον κτισμένο χώρο. Ο αστικός χώρος διαμορφώνεται από τις εκάστοτε τυπολογικές και μορφολογικές επιλογές, οι οποίες προσαρμόζονται στο αντίστοιχο νομοθετικό πλαίσιο εν ισχύ. Διαχρονικά, λοιπόν, μπορεί κανείς να μιλήσει για περισσότερο ή λιγότερο “αφανείς” παράγοντες διαμόρφωσης της εικόνας της πόλης και των μετασχηματισμών στους οποίους υπόκειται το δομημένο περιβάλλον της.

Ειδικά στο σύγχρονο ελληνικό αστικό περιβάλλον, όπου βλέπουμε αφ’ ενός την κυριαρχία του καθεστώτος της οριζόντιας ιδιοκτησίας και αφετέρου τον περιορισμένο πειραματισμό στην αρχιτεκτονική επεξεργασία της πλειοψηφίας των πολυώροφων κτιρίων, παρατηρείται μια ιδιαίτερη σχέση μεταξύ των αφανών αυτών παραγόντων των κτιριοδομικών νομοθετημάτων και της κτισμένης πραγματικότητας. Μια σχέση ξεκάθαρα αποτυπωμένη στην όψη, στην κάτοψη, στο ιδιωτικό και στο κοινόχρηστο. Εν τέλει, στην ίδια την πόλη.

Η συσχέτιση οικοδομικής νομοθεσίας και έκφρασής της στο χώρο, έχει ενδιαφέρον να γίνει μέσα από τρία βασικά χαρακτηριστικά⁷ του δομημένου περιβάλλοντος:

- Τη σχέση ελεύθερου και δομημένου χώρου
- Τη γεωμετρία του κτηριακού όγκου
- Την επεξεργασία των εξωτερικών επιφανειών του κτηρίου

Σκοπός αυτής της συσχέτισης δεν είναι η προσέγγιση των αιτιών και αναγκών που παρήγαγαν τις αρχιτεκτονικές και πολεοδομικές μορφές της ελληνικής πόλης, όσο ο προσδιορισμός των ποιοτικών χαρακτηριστικών που εισάγουν διαχρονικά οι νομοθετικές ρυθμίσεις στην πολεοδομική μονάδα του οικοδομικού τετραγώνου. Η έντονη αλληλεξάρτηση αυτών των ρυθμίσεων με τον κατασκευαστικό τύπο και τις θεσμικές προδιαγραφές της αστικής κατασκευής καθιστά την οικοδομική νομοθεσία σημαντικό εργαλείο ανάγνωσης της υφιστάμενης κατάστασης των αστικών κέντρων.

Οι γενικοί οικοδομικοί κανονισμοί προβλέπονται στην ελληνική νομοθεσία από τις γενικές ρυθμίσεις που εισάγονται στο αστικό περιβάλλον με το Ν.Δ. της 17ης Ιουλίου του 1923.

⁷ Η εν λόγω κωδικοποίηση του κτισμένου χώρου προκύπτει από την πεποίθηση ότι πρόκειται για χαρακτηριστικά γνωρίσματα της μέσης αστικής κλίμακας στην Ελλάδα, τα οποία ταυτόχρονα εκφράζουν την παράδοση της Μοντέρνας Αρχιτεκτονικής, οι αρχές της οποίας ενυπάρχουν στις ιδέες που τα διαμόρφωσαν.

Για τη διαμόρφωση του μοντέλου της μεσοπολεμικής πολυκατοικίας, καθοριστικά είναι τα άρθρα του ΓΟΚ με διάταγμα του 1929⁸, αλλά και ο νόμος της ίδιας χρονολογίας “περί της ιδιοκτησίας κατ’ ορόφους”, τα οποία σηματοδοτούν το σημείο καμπής για την πόλη των διώροφων νεοκλασικών με τις αυλές. Η νέα πολεοδομική οργάνωση του οικοδομικού τετραγώνου, με μεγαλύτερα ύψη κτηρίων και με μικρότερους ελεύθερους χώρους και πλάτη δρόμων, εκτονώνει την έντονη ζήτηση κατοικίας των αστικών στρωμάτων της πρωτεύουσας.

Παρ’ ότι κάνουμε λόγο για την εμφάνιση της οριζόντιας ιδιοκτησίας, πρέπει να σημειωθεί ότι κατά τον μεσοπόλεμο, τα κτήρια αυτά ανήκουν κατά κανόνα σε έναν ιδιοκτήτη, ο οποίος εκμισθώνει τμήματά του κατ’ όροφο σε αστούς μεσαίων και ανώτερων στρωμάτων.

Το γεγονός αυτό έχει την άμεση έκφρασή του στην εικόνα της πόλης, καθώς το ενδιαφέρον για τη διαμόρφωση κάθε πολυκατοικίας προέρχεται από τον έναν και μοναδικό ιδιοκτήτη αυτής, τουλάχιστον στην πρώτη περίοδο, και άρα η ενιαία ιδιοκτησία εκφράζεται ως κτηριακή ολότητα με βάση – κορμό – στέψη ή και με ογκοπλαστικά στοιχεία που επιτρέπει η κτηριοδομική νομοθεσία (εξώστες, έρκερ, άλλες προεξοχές).

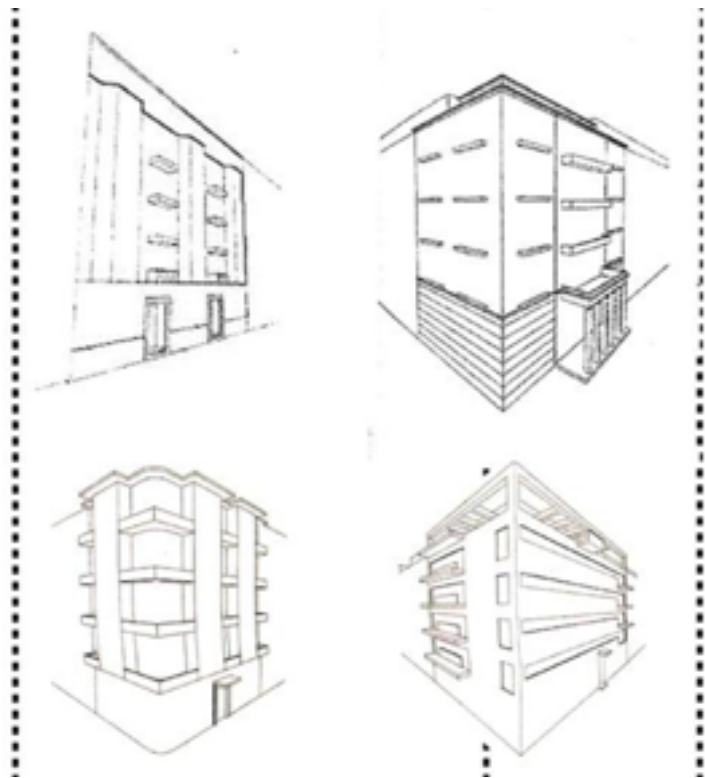
Το κτηριακό πρότυπο που έχει πια δημιουργηθεί, μπορεί να φέρει εξίσου εκλεκτικιστικά χαρακτηριστικά και βασικές αρχές του μοντερνισμού. Η λειτουργικότητα, η τυποποίηση της κατασκευής και η ειλικρίνεια των δομικών υλικών κάνουν εύκολη τη σταδιακή μετάβαση στην αποδοχή της επαναληπτικότητας του τυπικού ορόφου ως απαραίτητου εκφραστικού μέσου κατά την περίοδο 1930-1934 και τέλος στην ακόμα μεγαλύτερη τυποποίηση που επήλθε του Π.Δ. 1934, της οικονομικής ανάκαμψης για την Αθήνα αλλά και της μείωσης της πλαστικότητας των προσώπων. Το μορφολογικό πρόβλημα πλέον εντοπίζεται στην οργάνωση ενός κτηριακού τύπου κατοικίας τυποποιημένου και χαμηλού κόστους κατασκευής.

Σύμφωνα με την Θ. Φωτίου, “η ιστορική [...] διαδρομή [της αστικής πολυκατοικίας] διαμόρφωσε ένα αρχιτεκτονικό πρότυπο που εξελίχθηκε σε δύο φάσεις. Πριν και μετά τον Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο [...] [με] βασικές τυπολογικές και μορφολογικές αλλαγές, τόσο στον κτηριακό όγκο όσο και στην δομή του διαμερίσματος.”

Η διαμόρφωση των αστικών πολυκατοικιών βρίσκεται σε άμεση συνάρτηση με τις ρυθμίσεις της κτηριοδομικής νομοθεσίας μέχρι το μεσοπόλεμο, η οποία καθορίζει με πολλούς τρόπους το τελικό αποτέλεσμα (Μανόλης Μαρμαράς 1991):

1. Συνεχές οικοδομικό σύστημα

Το άρθρο 31 του ΓΟΚ του '29 θεσμοθετεί την καθολική εφαρμογή του συνεχούς οικοδομικού συστήματος, εκτός από τις περιπτώσεις που ορίζεται διαφορετικά από το εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως. Η



⁸ βλ. τυπολογίες στην δεξιά εικόνα, από τη Διπλωματική εργασία της Σχολής Αρχιτεκτόνων “Η πολυκατοικία πέθανε(;)ζήτω η πολυκατοικία!”

πραγματικότητα φαίνεται να είναι ευθέως ανάλογη, αφού στα μισά περίπου (50,22%) τετραώροφα και άνω μεσοπολεμικά κτίρια έχει εφαρμοστεί το συνεχές οικοδομικό σύστημα σε ποσοστό 96,44%(Μανόλης Μαρμαράς 1991).

2. Ποσοστό ακάλυπτης επιφάνειας οικοπέδου

Οι ελάχιστες αποστάσεις της πίσω όψης του κτιρίου από το πίσω όριο του οικοπέδου ορίζονται με τις διατάξεις του άρθρου 33 του ΓΟΚ του '29.

- Το μικρό μέγεθος των οικοπέδων, παρά το μεγάλο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης, οδηγούσε στην ανάπτυξη ενός κτιριακού όγκου χωρίς πολλές δυνατότητες πλαστικής επεξεργασίας στις 3 διαστάσεις. Συνυπολογίζοντας και την σχεδόν καθολική εφαρμογή του συνεχούς οικοδομικού συστήματος, η μετακύληση του βάρους του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού στο επίπεδο της κύριας όψης των πολυώροφων κτιρίων, μοιάζει έτσι επιβεβλημένη. Η μορφολογία του τοιχοπετάσματος έρχεται σε άμεση αντίθεση, ωστόσο, με τις εναπομείνουσες επιφάνειες τις κάθετες σε αυτή, τις οικείες πλέον μεσοτοιχίες. Σε μια Αθήνα όμως, όπου τα πολυώροφα κτίρια στέκουν μεμονωμένα στον αστικό ιστό (Μανόλης Μαρμαράς 1991Κεφ. 5, ενότητα 5.1), σηματοδοτείται παράλληλα και ένα από τα προβλήματα αυτού του τρόπου δόμησης, με τις μεγάλες συμπαγείς -εκτός εξαιρέσεων λόγω φωταγωγών- επιφάνειες των μεσοτοιχών να αναμένουν αμήχανα τη συμπλήρωσή τους από μια αντίστοιχη όμορη κατασκευή.

3. Δυνατότητα κατασκευής ρετιρέ

Το άρθρο 88, παρ. 3 του ΓΟΚ του '29 αναφέρεται στο σύνολό του στην κατασκευή ενός επιπλέον ορόφου σε εσοχή από την πρόσοψη, μέτρο που διατηρήθηκε από το Β.Δ. της 27.11.1919 (Μέρος 1ο, κεφάλαιο 2), όπου η δυνατότητα αυτή θεσπίζεται για πρώτη φορά για την Αθήνα, με το άρθρο 10 και με την προϋπόθεση ότι το επιτρέπει το πλάτος της οδού.

- Η λογική της απομείωσης του κτιριακού όγκου πίσω από την εισαγωγή αυτού του μέτρου, ειδικά για δρόμους με μικρό πλάτος, παρ' ότι πέτυχε στη διαμόρφωση καλύτερων συνθηκών αερισμού και φωτισμού και στην οπτική ελάφρυνση στο επίπεδο του πεζού, δεν οδήγησε σε ικανοποιητικούς αρχιτεκτονικούς χειρισμούς τη στέψη των κτιρίων. Ο όροφος σε εσοχή συνήθως αντιμετωπίζεται αμήχανα, με το συνθετικό εργαλείο του περιστυλίου και της πέργκολας να κρίνεται ως ελλιπές αισθητικά.

4. Απουσία διατάξεων για τη διαμόρφωση της απόληξης των κτιρίων

Από το άρθρο 57 του ΓΟΚ συμπεραίνεται ότι δεν είχε προβλεφθεί κάποιο υποχρεωτικό μέτρο ως προς τη διαμόρφωση των δωματίων των κτιρίων και γενικότερα της απόληξης των πολυώροφων κτιρίων, βάσει κάποιας αισθητικής προσέγγισης.

Η μικροκλίμακα και η μακροκλίμακα του πολεοδομικού περιβάλλοντος επιβαρύνεται έτσι από δευτερεύουσες κτιριακές κατασκευές ή εγκαταστάσεις που έβρισκαν τη θέση τους σε μια απλή βατή ασχεδιάστη επιφάνεια: απολήξεις κλιμακοστασίων, πληντύρια, καπνοδόχοι λεβητοστασίων κεντρικής θέρμανσης κλπ.

5. Δυνατότητα κατασκευής έρκερ στις κύριες όψεις

Σύμφωνα με το άρθρο 95, παρ. 2 του ΓΟΚ του '29, κλειστές προεξοχές δύνανται να κατασκευάζονται στις κύριες όψεις των κτιρίων, σε απόσταση άνω των 3μ. από τη στάθμη του πεζοδρομίου και με προβολή έως και 1,40μ. από την πρόσοψη.

Με σχεδόν τα 2/3 των πολυώροφων κτιρίων του μεσοπολέμου (του δείγματος) να αξιοποιούν τη συγκεκριμένη δυνατότητα που προσέφερε η κτιριοδομική νομοθεσία, υπήρξε η ευκαιρία να παρατηρηθεί ποικιλία αρχιτεκτονικών χειρισμών. Είτε αυτοτελώς είτε σε συνέχεια με τους εξώστες, τα έρκερ προσφέρουν μια εικόνα χαρακτηριστικών πλαστικών όγκων με έντονες φωτοσκιάσεις και αποτελούν έτσι

την πιο εύγλωττη απόδειξη του πώς συγκεκριμένες νομοθετικές ρυθμίσεις μπορούν να έχουν και θετικά αποτελέσματα στη διαμόρφωση των αστικών μετώπων. Το γεγονός ωστόσο της μη εξάρτησης του μεγέθους της προεξοχής από το πλάτος του δρόμου, οδήγησε ουσιαστικά στην ανάκληση του μέτρου το 1937 με την έκδοση του διατάγματος “περί τροποποιήσεως διατάξεων του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού” (ΦΕΚ 468 Α, 19.11.1937). Τα 0,40μ. που πλέον αφήνονταν ως δυνατότητα προβολής από την κύρια όψη του κτιρίου δεν ήταν πλέον ικανά για τη συνέχιση των μορφολογικών αναμνήσεων των χαγιατιών της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.

Ο Β΄ Παγκόσμιος Πόλεμος αποτελεί ορόσημο για την αστική ανοικοδόμηση της πρωτεύουσας. Κι αυτό όχι μόνο ποσοτικά, λόγω της έκτασης των αναγκαίων ανοικοδομήσεων, αλλά και ποιοτικά. Σύμφωνα με την υπόθεση εργασίας του Χ. Σακελλαρόπουλου, “[...] κατά τη διάρκεια της οικοδομικής ανάπτυξης της πόλης, στις δεκαετίες του 1960-1970, η τυπολογική, μορφολογική και οικοδομική διαμόρφωση της μικρής και μέσης αστικής κλίμακας δεν καθορίστηκε από την απλή μετεξέλιξη των μεσοπολεμικών προδιαγραφών στη μεταπολεμική πόλη, αλλά κυρίως από τις αξίες και τις ποιοτικές σχέσεις που εισήγαγαν στον αστικό χώρο οι ιδέες της πρώτης μεταπολεμικής περιόδου. [...] Θεωρήθηκε επίσης ότι με την εισαγωγή του νέου μεταπολεμικού συστήματος, καταγράφονται και οι διαφορετικές αναφορές στις αρχές και τα τυπικά στοιχεία της Μοντέρνας Αρχιτεκτονικής συγκριτικά με τη μεσοπολεμική περίοδο.” (Χριστόφορος Σακελλαρόπουλος 2003)

Το νομοθέτημα που διαμορφώνει την πρώτη μεταπολεμική περίοδο είναι ο ΓΟΚ του 1955. Με τις διατάξεις του, ο συγκεκριμένος οικοδομικός κανονισμός υποστηρίζει ένα οικονομικό πλέγμα το οποίο έχει διαμορφωθεί τα αμέσως προηγούμενα χρόνια και το οποίο, στα πλαίσια της όλο και αυξανόμενης διεύρυνσης της οικοδομικής αγοράς αλλά και γενικότερα της οικοδομικής δραστηριότητας, εισάγει και συστηματοποιεί μια σειρά οικονομικών κινήτρων απευθυνόμενων αποκλειστικά στην ιδιωτική πρωτοβουλία. Σε αντίθεση, λοιπόν, με το ΓΟΚ του ’29, αυτός του ’55 έχει απορρίψει τις ειδικές ρυθμίσεις για την κατ’ εξαίρεση αντιμετώπιση των μεγάλων κατασκευών, τη διευκόλυνση συνένωσης ιδιοκτησιών στο κέντρο της πόλης, την οικοδόμηση ενιαίων οικοδομικών τετραγώνων με την ευκαιρία της μεταπολεμικής ανασυγκρότησης, ή οικοδομικών λύσεων που στόχο θα είχαν την πολεοδομική αναδιάρθρωση ευρύτερων αστικών τμημάτων.

Αλλωστε, ένα γενικό σχόλιο που μπορεί να γίνει για τα πρώτα τροποποιητικά διατάγματα που δημοσιοποιούνται στην πρώτη μεταπολεμική περίοδο αφορά το ανανεωμένο ύψος και λογική διατύπωση του κειμένου. Τόσο οι νέες κατασκευές όσο και οι προσθήκες σε υπάρχουσες διέπονται πλέον από ένα πλαίσιο με αυστηρό και έντονα απαγορευτικό λόγο που ωστόσο καταλήγει ευρέως επιτρεπτικό, αφού τα σχετικά διατάγματα δεν ορίζουν, κανονίζουν, ρυθμίζουν ή προβλέπουν αλλά περιορίζουν, επιβάλλουν και απαγορεύουν.

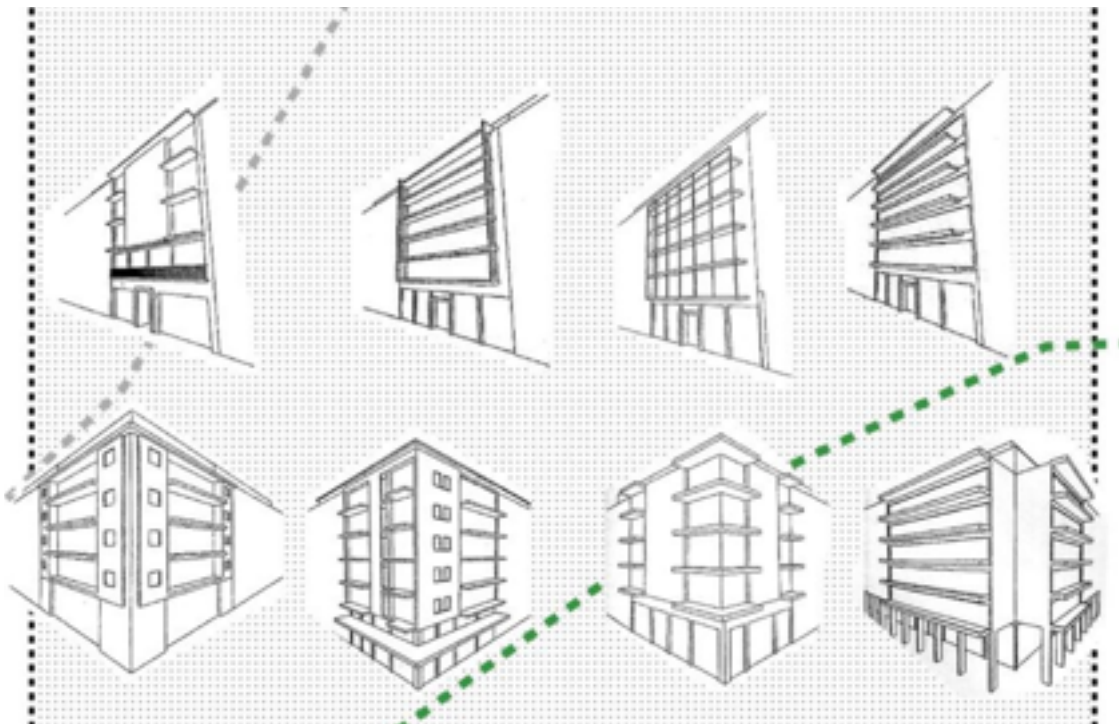
Μετά τον πόλεμο, λοιπόν, η περίοδος της ανοικοδόμησης σηματοδοτείται από το ΓΟΚ του 1955. Από τις ουσιαστικές του αλλαγές είναι αυτή που αφορά το ύψος του κτηρίου⁹. Πλέον δεν ορίζεται απλώς το επιτρεπόμενο ύψος αλλά περιγράφεται και ο όροφος του κτηρίου ως αυτόνομο κατασκευαστικό μέγεθος.

⁹ Επιπλέον, και πέραν των φραστικών αλλαγών με τις οποίες περιγράφονται προηγούμενες έννοιες και μεγέθη, αξίζει να σημειωθούν οι εξής (Χριστόφορος Σακελλαρόπουλος 2003):

- οικοδομικά συστήματα: προστίθεται το σύστημα των πτερύγων που επιτρέπει τη συνεχή οικοδόμηση χαμηλών κτηρίων φωτιζόμενων από εσωτερικές κλειστές ή ανοικτές αυλές (αρ. 6)
- τμήματα πόλεων: οι κεντρικές τους ενότητες διακρίνονται σε ζώνες διοικήσεως και ζώνες εμπορίου (αρ. 9)
- περιαστικές περιοχές: διακρίνονται σε ζώνες βιοτεχνικές, βιομηχανικές και ημιαγροτικής εκμετάλλευσης (αρ. 9)
- καθορισμός ακατάλληλων περιοχών για την οικοδόμηση κτηρίων για λόγους υγιεινής, εδαφικής διαμόρφωσης ή άλλης οικονομικής αιτίας (αρ. 9)

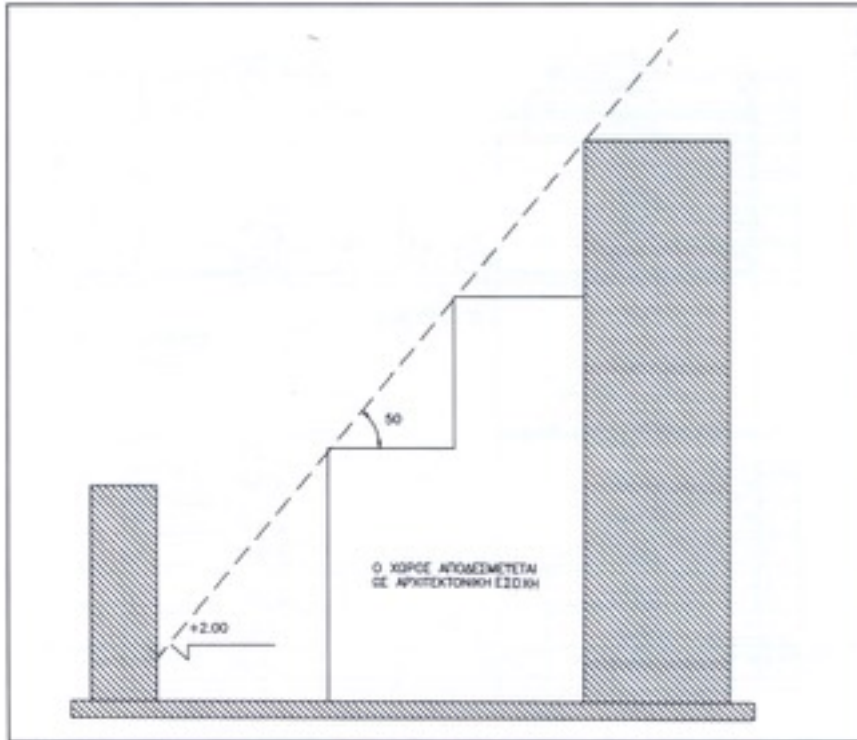
Παράλληλα, και ήδη από την ενότητα των γενικών ορισμών (αρ. 5), κάνουν την εμφάνισή τους δύο νέοι συντελεστές εκμετάλλευσης: ο μέγιστος συντελεστής εκμετάλλευσης “κατ’ επιφάνεια” και ο μέγιστος συντελεστής εκμετάλλευσης “κατ’ όγκο”, οι οποίοι συναρτούν δύο αριθμητικά στοιχεία, την επιφάνειά του οικοπέδου, και το μέγιστο επιτρεπόμενο μέγεθός τους όπως αυτό ορίζεται από τις σχετικές διοικητικές αποφάσεις για τους οικοδομικούς τομείς.

Το κτήριο νοείται πλέον ως αποτέλεσμα μιας ποσοστιαίας σχέσης δομημένου και αδόμητου χώρου στο σύνολο ενός οικιστικού τομέα, ενώ αντικαθίσταται η λογική του ιδεατού στερεού ως βασικού κανόνα οικοδόμησης των κτηρίων από τα αριθμητικά μεγέθη των συντελεστών εκμετάλλευσης. Η μετάβαση από την τρισδιάστατη ενιαία αντίληψη του κτηρίου στο κριτήριο της πραγματικής ανταποδοτικότητας των οικοπέδων έχει πλέον συντελεστεί.



Τυπολογίες κτηρίων σύμφωνα με το ΓΟΚ του '55, από τη Διπλωματική εργασία της Σχολής Αρχιτεκτόνων “Η πολυκατοικία πέθανε (;) ζήτω η πολυκατοικία!”

Στις παρακάτω σχηματικές τομές, φαίνεται η αντιδιαστολή του ορισμού των υψών των κτηρίων κατά ΓΟΚ '29 και ΓΟΚ '55. Στον πρώτο, είναι εμφανής η γεωμετρική σχέση που υπάρχει μεταξύ των υφιστάμενων μεγεθών του αστικού μετώπου και οικοδομικού τετραγώνου και με δεδομένη την επιλογή του πλάτους του δρόμου ως βασικό σύστημα αναφοράς στα ζητήματα υψών για κάθε ξεχωριστό τομέα της πόλης¹⁰.

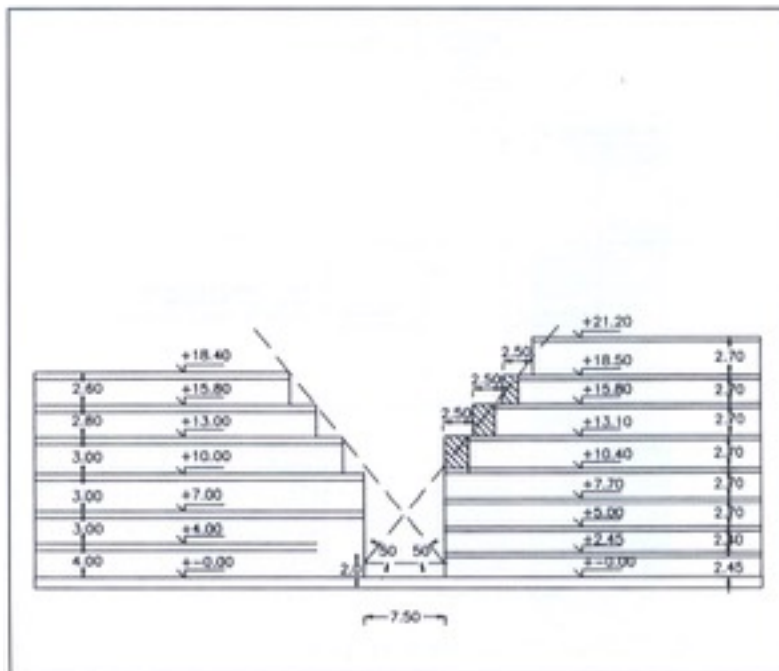


Διευθετήσεις του ιδεατού στερεού των 50° (ΓΟΚ '29 αρ. 30)

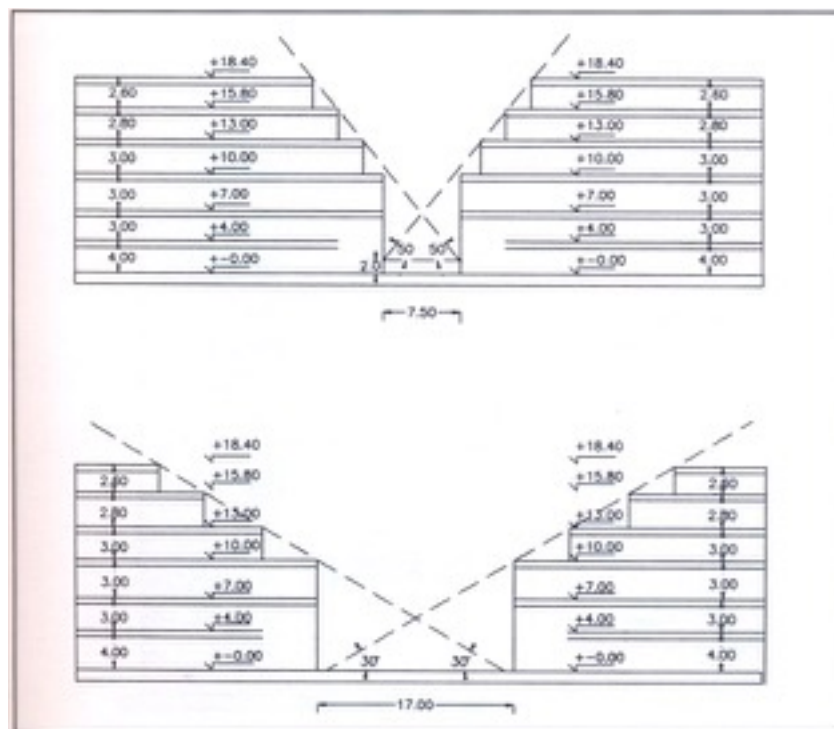
Αντίθετα, στον δεύτερο, με το αρ. 29 φαίνεται χαρακτηριστικά η διαφορά τόσο στα μεγέθη όσο και στην αντίληψη του νομοθέτη σχετικά με το αστικό περιβάλλον, αφού “Εφ’ όσον δεν ορίζεται άλλως, το μέγιστον ύψος των οικοδομών κατά την πρόσοψιν υποτιθέμενη επί της οικοδομικής γραμμής, ορίζεται εις ακέραιον αριθμόν ορόφων και αναλόγως του πλάτους της οδού[...]” (Χριστόφορος Σακελλαρόπουλος 2003).

Παράλληλα με τη συνεχή οικοπεδική κατάτμηση, τους νόμους της αγοράς και με την απεύθυνση σε άγνωστη πελατεία αγοραστών ή χρηστών, αυτή η αντιμετώπιση του κτηρίου οδηγεί σε λύσεις που μοιάζει να παίρνουν τη σκυτάλη από τα απλοποιημένα και τυποποιημένα παραδείγματα της τελευταίας περιόδου του μεσοπολέμου.

¹⁰ Στο Κεφ. XII αρ. 88-95, όπου γίνεται αναφορά και στην ιεράρχηση και αναγνώριση των περιοχών κάθε σχεδίου.



Συγκριτικό διάγραμμα εφαρμογής των προδιαγραφών του ιδεατού στερεού των 50° (ΓΟΚ '29 αρ. 88 §2) και του σταθερού βήματος εσοχής των 2.50 μ. (ΓΟΚ '55 αρ. 29 §4)



Ογκομετρική διευθέτηση των κτηρίων, εφαρμογή του ιδεατού στερεού των 50° (επάνω) και των 30° (Bauhaus -1929 / κάτω)

Οι ρυθμίσεις των 50° και 30° αντίστοιχα επιστρατεύονται ώστε να διασφαλιστεί ένα σύστημα υγιεινής ειδικά για το φωτισμό και τον αερισμό των χαμηλότερων ορόφων. Ο προβλεπόμενος ηλιασμός εξασφαλίζεται για τόξο 80° στην πρώτη περίπτωση και για 120° στη δεύτερη, κάτι που, εν μέρη, δικαιολογείται δεδομένων των καιρικών συνθηκών της χώρας μας, αλλά και των διαφορετικών χαρακτηριστικών (πλάτος δρόμου, πυκνότητα δόμησης) που είχε υπολογίσει ο Gropius στη δική του μελέτη.

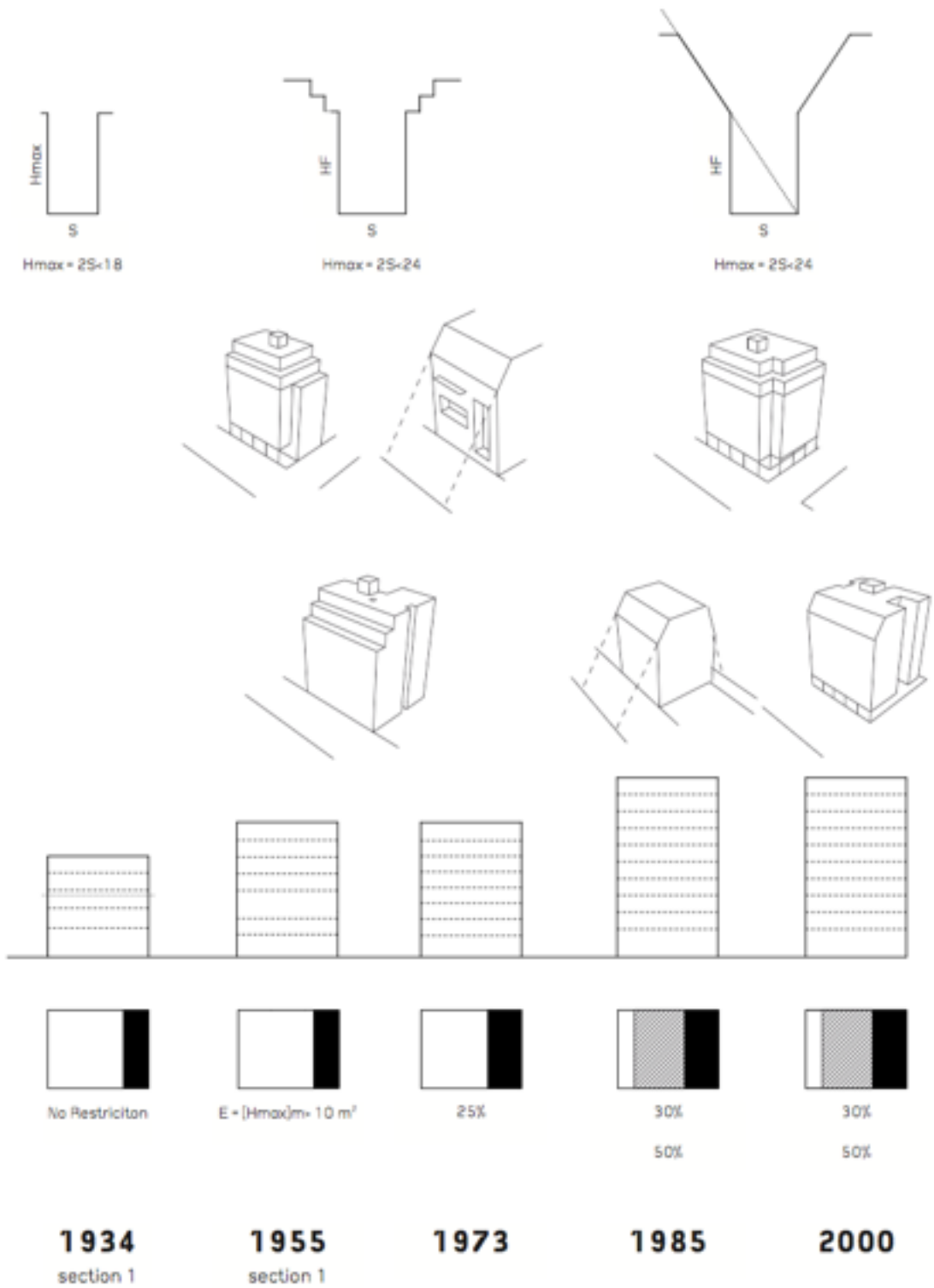
Η αναλογική λογική (σε σχέση με τα χαρακτηριστικά των ελεύθερων χώρων, του δρόμου και των ακάλυπτων των οικοπέδων) που διέπει το νομοθέτημα του '29 εμφανίζεται και στα στοιχεία των όψεων με τις ρυθμίσεις των αρχιτεκτονικών και εξυπηρετικών προεξοχών (προστεγάσματα, εξώστες, κλπ). Η αρχιτεκτονική διαμόρφωση των κτηρίων και άρα και των οικοδομικών μετώπων τυγχάνει ιδιαίτερης φροντίδας στο αρ. 94, επιτρέποντας τελικά τη διαμόρφωση κοινών αρχιτεκτονικών τύπων στους διάφορους τομείς της πόλης, αφού τα υλοποιημένα μεγέθη συναρτώνται από το πλάτος του εκάστως δρόμου. Επιπλέον, αξίζει να σημειωθεί πως οι ρυθμίσεις σχετικά με τις πλάγιες και πίσω όψεις δίνουν την ευχέρεια στο μελετητή να διαμορφώσει το σύνολο των όψεων του κτηρίου με έναν συνεκτικό χειρισμό.

Οι ρυθμίσεις του ΓΟΚ του '55 είναι και σε αυτό το σημείο αντιθετικές, αφού η εξειδίκευση των μορφολογικών στοιχείων σχεδόν απαλείφεται. Η συνάρτηση της επεξεργασίας των όψεων από δεδομένα του οικιστικού τομέα και του τοπικού πλάτους της οδού οδηγούσε σε μια ισχυρή διαφοροποίηση της κτηριακής τυπολογίας και των μορφολογικών επιλογών, δίνοντας τελικά ένα χαρακτήρα ξεχωριστό στη συνοικία και στα πολεοδομικά, οικιστικά, εμπορικά χαρακτηριστικά του δρόμου. Μετά το '55, ο αρχιτέκτονας δεν εμποδίζεται, ακόμα και με την αδιαφορία του οικοδομικού κανονισμού για τέτοιου είδους ρυθμίσεις, στο να προχωρήσει στην επεξεργασία των όψεων. Ωστόσο, αυτό που προάγεται είναι η αρχιτεκτονική αποψίλωση της οικοδομικής νομοθεσίας και άρα και της εικόνας της πόλης, με το μελετητή να λαμβάνει έναν περισσότερο εκτελεστικό ρόλο σε αυτό το πλαίσιο, συνήθως απλώς μεταφέροντας με ακρίβεια τα μεγέθη που του υποδεικνύει ο αλγόριθμος του ΓΟΚ.

Ο Γ.Ο.Κ του 73' σε γενικές γραμμές επαναλαμβάνει τον προηγούμενο. Ο κτιριακός τύπος της πολυκατοικίας συνεχίζει να παράγεται σχεδόν με τους ίδιους όρους, όσον αφορά το συνεχές σύστημα. Το ενδιαφέρον που έχει είναι ότι εισάγει νόμους που ουσιαστικά δημιουργούν το πλαίσιο για την εμφάνιση των πύργων κατοικιών, οι οποίοι εμφανίζονται εκτός του παραδοσιακού κέντρου της πόλης, και δομούν ένα τελείως διαφορετικό μοντέλο στον χώρο. (Τσαφούλιας, 2008)

Με σταθερό βήμα περίπου είκοσι χρόνων, θεσμοθετήθηκε επί δικτατορίας ο ΓΟΚ του 1973, ένα νομοθετικό πλαίσιο το οποίο διακρίνεται για το νοηματικό διαμελισμό των διατάξεων που υπαγορεύει. Θεσπίστηκαν δύο επιπλέον οικοδομικά συστήματα καθώς και το πλαίσιο για την εμφάνιση των πολύ υψηλών κτιρίων αλλά κατά βάση επαναλαμβάνει τον ΓΟΚ του 1955. Οι όροι δόμησης αναφέρονται ανά οικοδομικό σύστημα με αποτέλεσμα να διασπάται η ενότητα των σημαντικών εννοιών και να είναι σχεδόν αδύνατη η διατήρηση μιας καθαρής συνολικής εικόνας. Από τη μία πλευρά, η περιπτωσιολογία μας δείχνει το μέγεθος των ερωτημάτων και το πλήθος των προβλημάτων που είχαν δημιουργηθεί από την άλλη, οφείλεται εξαρχής στην απουσία πολιτικής βούλησης να επιβάλλει ενιαία μέτρα σε κάθε περίπτωση.

Αντικαταστάτης αυτού του πραγματικά ατυχούς θεσμού, ο ΓΟΚ του 1985 πλαισιώθηκε από την φρενίτιδα της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης και ίσχυσε καταλυτικά μέχρι πολύ πρόσφατα. Στη δομή του κατέρριψε κάθε ρεκόρ απλοποίησης συμπυκνώνοντας τους απαραίτητους κανονισμούς σε μόλις 35 άρθρα και 3 κεφάλαια. Σημειώνεται, βέβαια, ότι παρά το Ν. 1337/83 που είχε προηγηθεί και τις εξαγγελίες για πολεοδομικό σχεδιασμό, η πρώτη ενότητα του ΓΟΚ του 1985, που περιέχει ουσιαστικά όλες τις ρυθμίσεις σχετικά με την ιδιωτική και δημόσια οικοδόμηση, φέρει τον άστοχο τίτλο «πολεοδομικός κανονισμός» με συνέπεια να μην διαχωρίζονται επακριβώς αυτές οι τόσο διαφορετικές έννοιες. Αναθεωρημένος, επανεισήγαγε την ιδέα του ιδεατού στερεού και διέυρνε αυτήν των υποχρεωτικών ακάλυπτων επιτρέποντας την ενοποίησή τους σε έναν ενεργό κοινόχρηστο χώρο στο εσωτερικό του οικοδομικού τετραγώνου. (Παπαδάμ, 2014)



Εξέλιξη των τυπολογικών χαρακτηριστικών της πολυκατοικίας: ύψος κτηρίου, ιδεατό στερεό, ακάλυπτος, (Voditsch, 2009)

ΤΑ ΤΡΙΚΑΛΑ

ΓΕΝΙΚΗ ΑΝΑΦΟΡΑ ΣΤΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΤΟ ΡΟΛΟ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΤΩΝ ΤΡΙΚΑΛΩΝ¹¹

Ο Νομός Τρικάλων είναι ο δεύτερος σε έκταση και ο τρίτος σε πληθυσμό από τους τέσσερις Νομούς της περιφέρειας Θεσσαλίας και καταλαμβάνει το βορειοδυτικό τμήμα της. Έχει έκταση 3.367 τετρ. χλμ. και το 72% των εδαφών του είναι ορεινό, το 11% ημιορεινό και το 17% πεδινό.



Ο Νομός Τρικάλων, πηγή: ΓΠΣ Τρικάλων 2008

Το 2001 ο Νομός μετρά 139.548 κατοίκους, 23 δήμους και 3 κοινότητες. Η πρωτεύουσά του, η πόλη των Τρικάλων, είναι και η μοναδική πόλη άνω των 10.000 κατοίκων στα όριά του και λειτουργεί ως εμπορικό, βιομηχανικό, διοικητικό και εκκλησιαστικό κέντρο¹².

Η διάκριση του ορεινού και του πεδινού τμήματος του Νομού είναι σαφής, με την οροσειρά της Πίνδου να διασχίζει το δυτικό τμήμα του και με το σύμπλεγμα Χασίων και Αντιχασίων να διαμορφώνει το έντονο ανάγλυφο στις βορειοδυτικές περιοχές. Οι πεδινές εκτάσεις στο ανατολικό τμήμα διασχίζονται από τον ποταμό Πηνειό και τους παραποτάμους του.

Συγκοινωνιακά, ο Νομός συνδέεται οδικά με τα αστικά κέντρα των όμορων Νομών, τη Λάρισα, την Καρδίτσα, τα Ιωάννινα και τα Γρεβενά και σιδηροδρομικά με το Βόλο. Είναι εμφανής η “ελαφρά έκκεντρη”

¹¹ ΓΠΣ, 2008

¹² βλ. Μοναστήρια Μετεώρων

θέση του Νομού, όπως έχει από παλαιότερα χαρακτηριστεί παρά το ότι βρίσκεται στο γεωγραφικό κέντρο βάρους της ηπειρωτικής Ελλάδας.

Η οικονομία του νομού είναι κυρίως γεωργική. Στη δημιουργία του εισοδήματος συμβάλλουν σημαντικά η κτηνοτροφία και τα δάση.

Ως προς τη μεταποίηση, ο Ν. Τρικάλων εξειδικεύεται στους κλάδους μεταποίησης αγροτικών προϊόντων, βιομηχανίας ξύλου, βιομηχανιών δέρματος και γουναρικών και χημικών βιομηχανιών. Ο Νομός εξειδικεύεται επίσης στον κλάδο των βιομηχανιών ποτών, βιομηχανιών παραγώγων άνθρακα και των λοιπών βιομηχανιών. Χαρακτηριστική είναι η απουσία βασικών μεταλλουργικών βιομηχανιών.

Ως προς τον τουρισμό, τουριστικές δραστηριότητες αναπτύσσονται κυρίως περί τον τουριστικό πόλο της Καλαμπάκας, καθώς και δραστηριότητες αστικού τουρισμού στην πόλη των Τρικάλων οι οποίες συμβάλλουν κατά πολύ στις ανοδικές τάσεις του τριτογενή τομέα σε επίπεδο Νομού.

Ο Δήμος Τρικκαίων οργανώνεται διοικητικά σε 1 Δημοτικό Διαμέρισμα, το Δ.Δ. Τρικκαίων, και αναπτύσσεται σε 12 οικισμούς, εκ των οποίων το αστικό κέντρο των Τρικάλων, με πληθυσμό έτους 2001: 48.686 κατοίκους, αποτελεί και την έδρα του Δήμου. Από τους 11 λοιπούς οικισμούς του Δήμου 3 διαθέτουν πληθυσμό άνω των 500 κατοίκων, 4 κάτω των 500 κατοίκων, ενώ 4 οικισμοί δεν απέγραψαν μόνιμο πληθυσμό το έτος 2001.

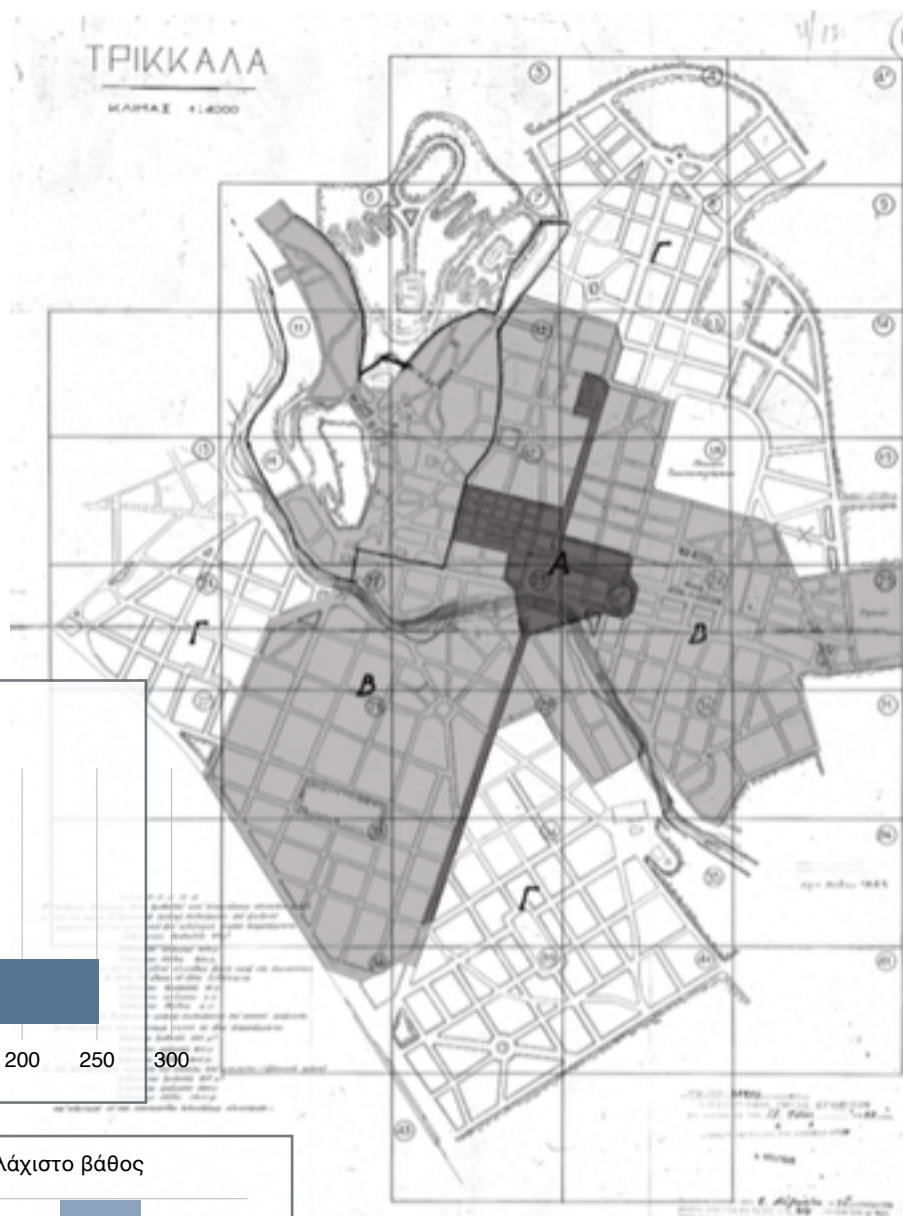
Η έδρα του Δήμου, τα Τρίκαλα, απέχει απόσταση 330 χλμ. από την Αθήνα και 216 χλμ. από τη Θεσσαλονίκη.

Στο πλαίσιο των διατάξεων του Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. Θεσσαλίας, το αστικό κέντρο των Τρικάλων χαρακτηρίζεται ως οικιστικό κέντρο 2ου επιπέδου, σε περιφερειακό επίπεδο θεώρησης, εξαρτώμενο από την έδρα της περιφέρειας, το αστικό κέντρο της Λάρισας, από αυτό δε εξαρτώνται οι οικιστικές υποενότητες της Καλαμπάκας, της Πύλης και της Φαρκαδόνας, πέραν της οικιστικής ενότητας στην οποία άμεσα αναφέρονται τα Τρίκαλα και για την οποία το αστικό κέντρο απαιτείται να ασκεί ρόλους και να διαθέτει λειτουργίες 3ου επιπέδου.

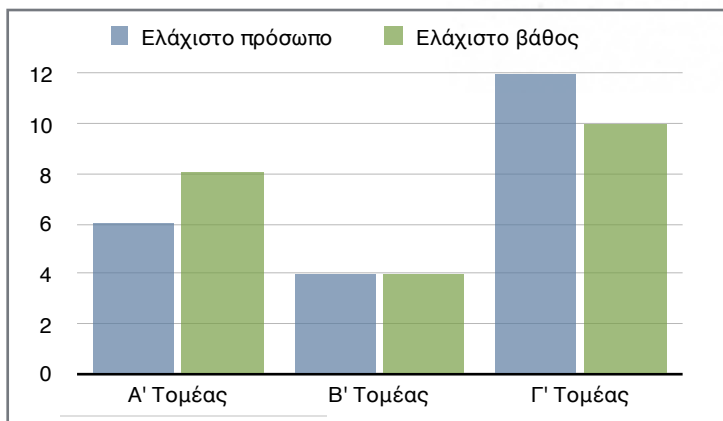
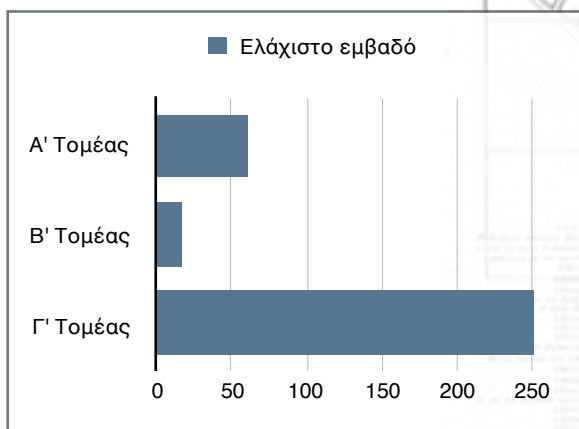
Τα Τρίκαλα αποτελούν αστικό κέντρο με νομαρχιακού επιπέδου διοικητικές λειτουργίες, καθώς και κέντρο υπηρεσιών προς την αγροτική παραγωγή με έμφαση στη ζωική και δασική, καθώς και συγκοινωνιακό κόμβο (εθνικό οδικό δίκτυο, σιδηροδρομικό δίκτυο), με προοπτική συγκέντρωσης παραπέρα εμπορικής δραστηριότητας και ανάπτυξης τουρισμού διεθνούς εμβέλειας προς Πίνδο – Μετέωρα.

ΤΑ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΑ ΚΕΙΜΕΝΑ ΚΑΙ ΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΤΩΝ ΤΡΙΚΑΛΩΝ

Ο Δήμος Τρικκαίων αποτελείται από την πόλη των Τρικάλων και από ένα σύνολο έντεκα οικισμών¹³, οι οποίοι εντάσσονται σε αυτόν από το 1924. Το πρώτο σύγχρονο Ρυμοτομικό Σχέδιο στο Δήμο αφορούσε την πόλη των Τρικάλων και ανάγεται στο 1937.



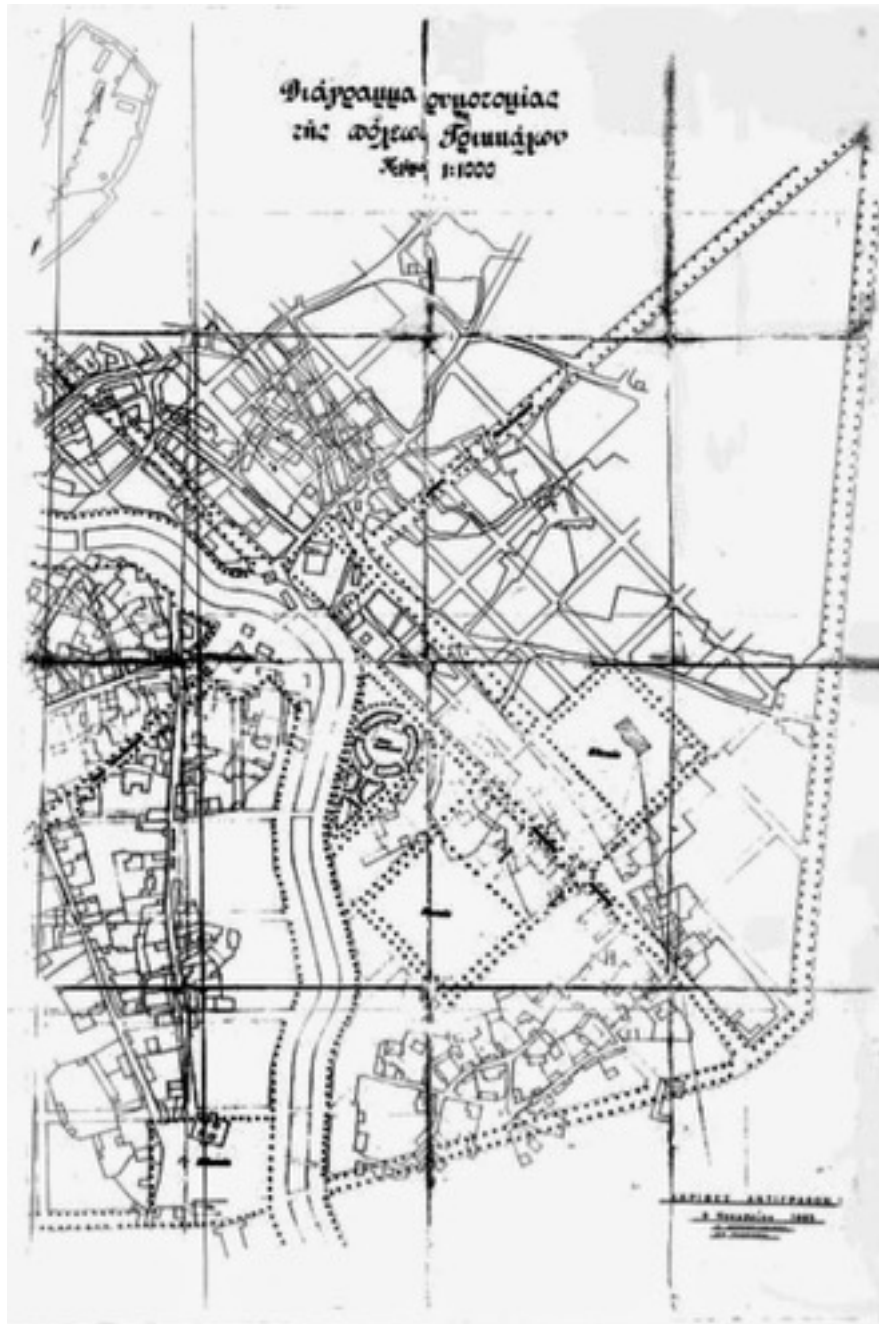
Το πρώτο ρυμοτομικό σχέδιο της πόλης (1937)¹⁴



¹³ Πύργος, Πυργετός, Ριζαριό, Λεπτοκαρυά, Κητάκι, Φλαμούλι, Καρυές, Λογγάκι, Περδικοράχη, Σωτήρα, Άγιοι Απόστολοι

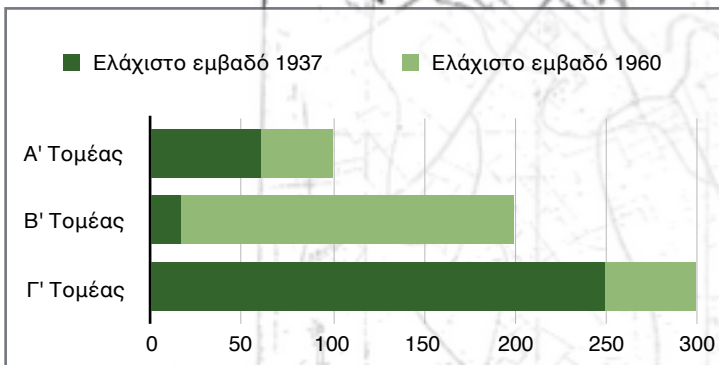
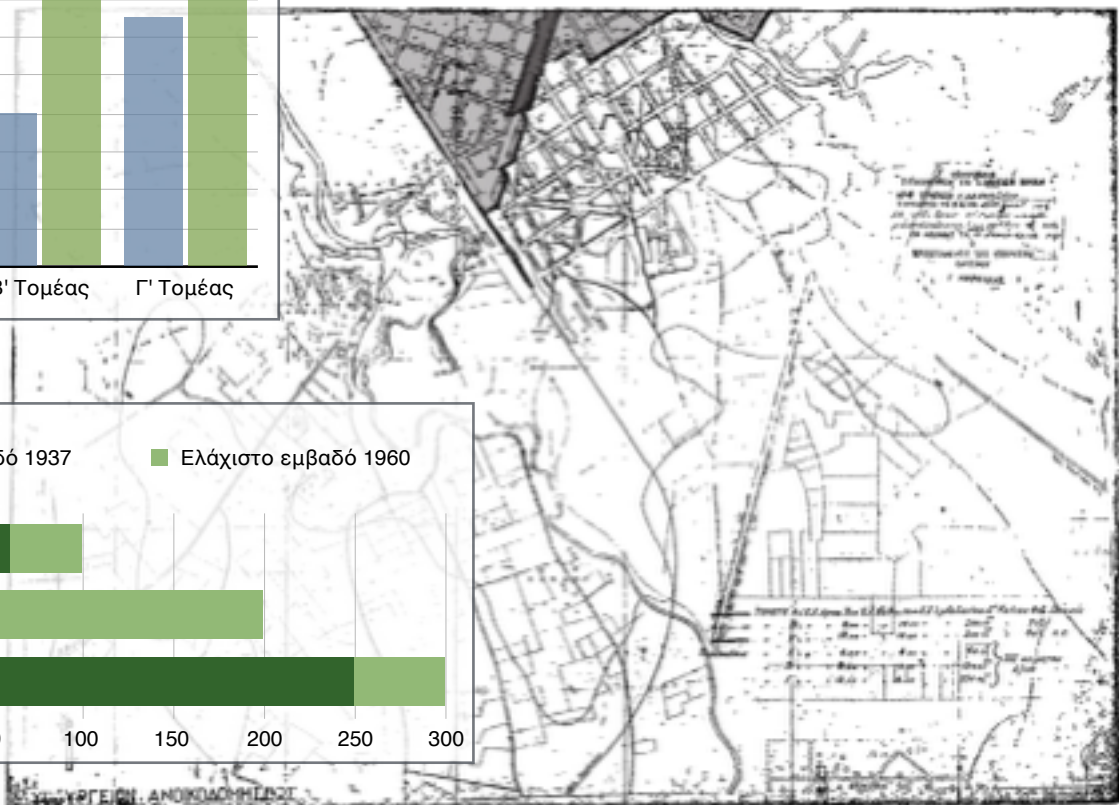
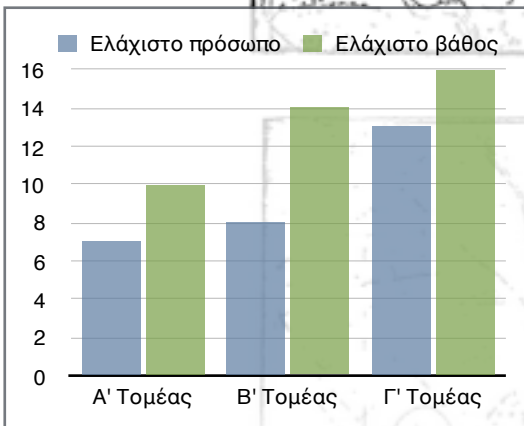
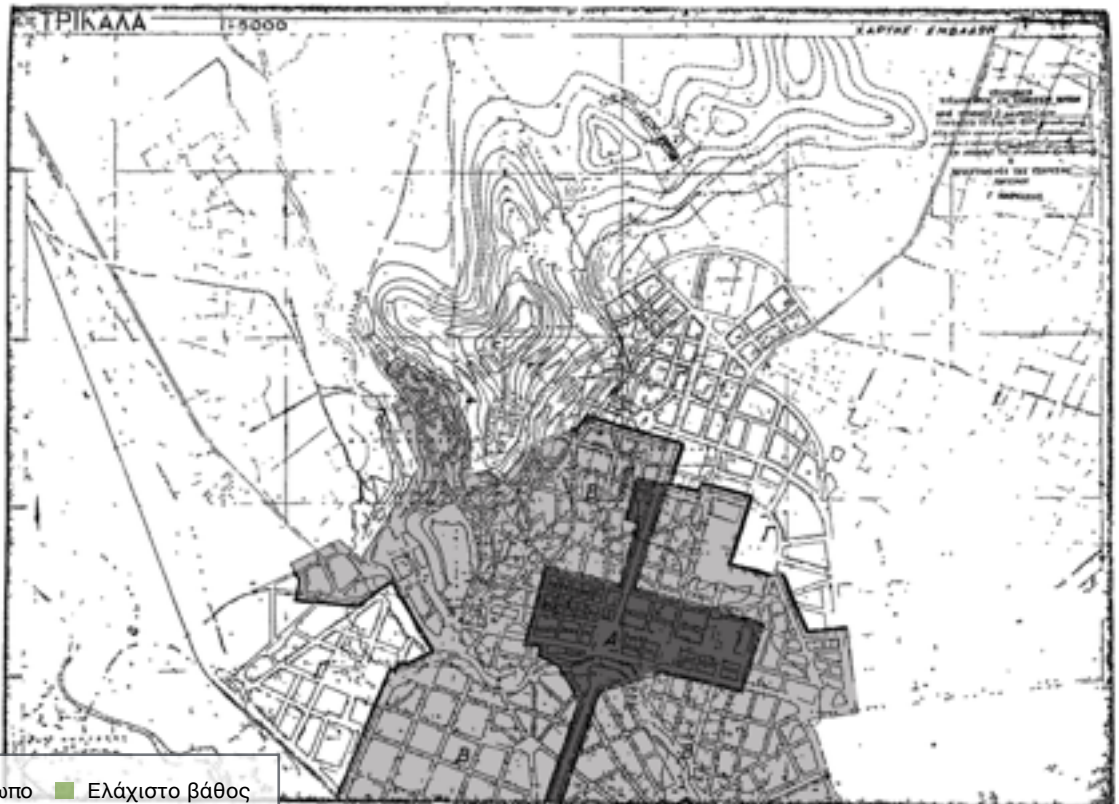
¹⁴ Η διάκριση των ζωνών προέκυψε μετά από επεξεργασία της γράφουσας και με τη βοήθεια στοιχείων που συλλέχθηκαν από την Πολεοδομία Τρικάλων

Το πρώτο αυτό ρυμοτομικό σχέδιο της πόλης αποπνέει το απελευθερωτικό πνεύμα της εποχής αφού με το σταυροειδές του σχήμα έρχεται σε πλήρη αντίθεση με την οργάνωση της οθωμανικής πόλης. Δύο κύριες, μεγάλου πλάτους οδοί τέμνονται κάθετα και στο κεντρικό αυτό σημείο σχηματίζεται μια μεγάλη πλατεία. Προς τα νοτιοανατολικά το όριο της πόλης σχηματίζεται από ευθύγραμμες χαράξεις, οι οποίες προβλέπεται να υλοποιηθούν από δρόμους μεγάλου πλάτους οριοθετώντας την πόλη και λειτουργώντας ως περιφερειακές οδικές αρτηρίες.



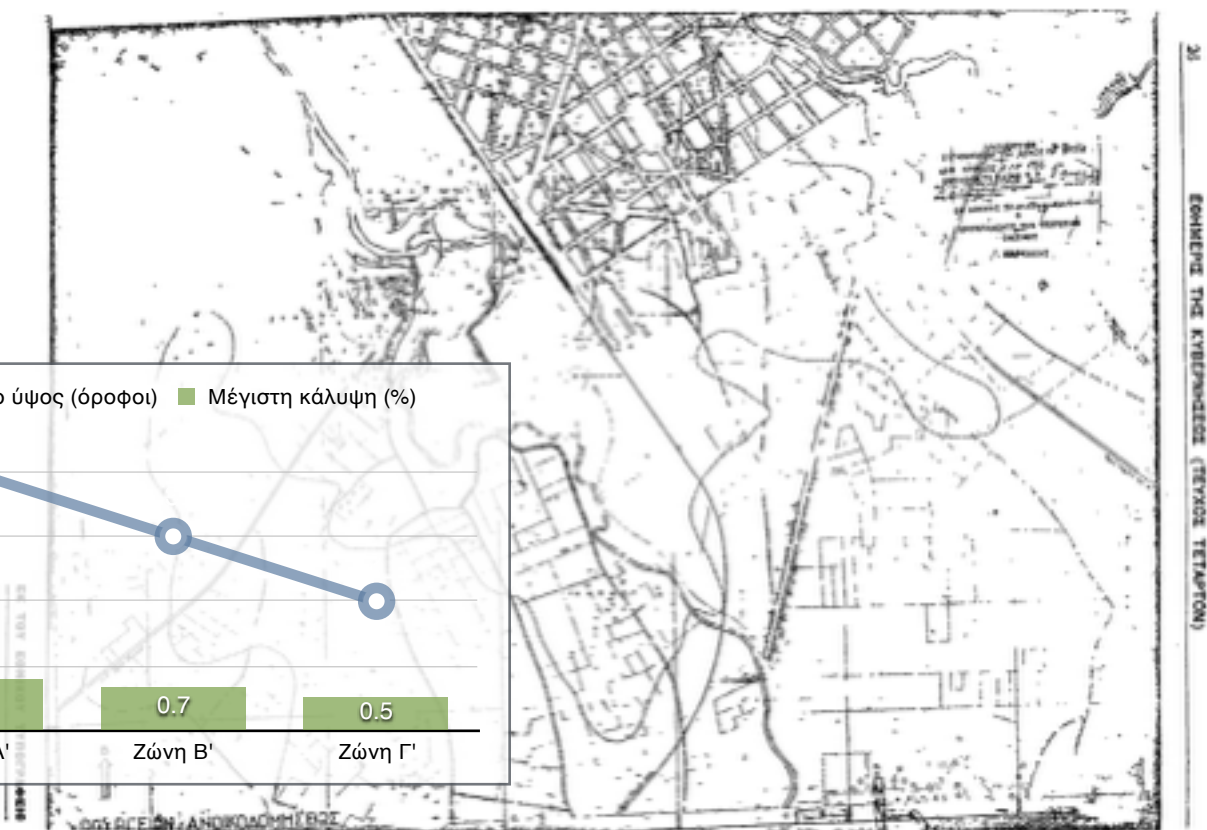
Το σχέδιο του 1937 άρχισε να εφαρμόζεται μετά από είκοσι σχεδόν χρόνια αφού παρενεβλήθησαν στο μεταξύ ο Β' παγκόσμιος πόλεμος, ο ελληνικός εμφύλιος και η βασική ανασυγκρότηση κατά τα έτη 1950-55. Το χρονικό διάστημα δηλαδή, που τα πολεοδομικά ζητήματα ήταν ανύπαρκτα ή σχεδόν τελευταία στην ατζέντα και στην πολιτική των κυβερνήσεων. (Κωνσταντίνος Κατσαρός 2008)

Το 1960 με το Β.Δ. /15-1-1960 (ΦΕΚ 4/Δ/5-1-60) τροποποιήθηκαν οι όροι δόμησης του σχεδίου της πόλης του '37, για τον εμπορικό (Α'), τον αστικό (Β') και τον εξοχικό (Γ') τομέα, ως εξής:



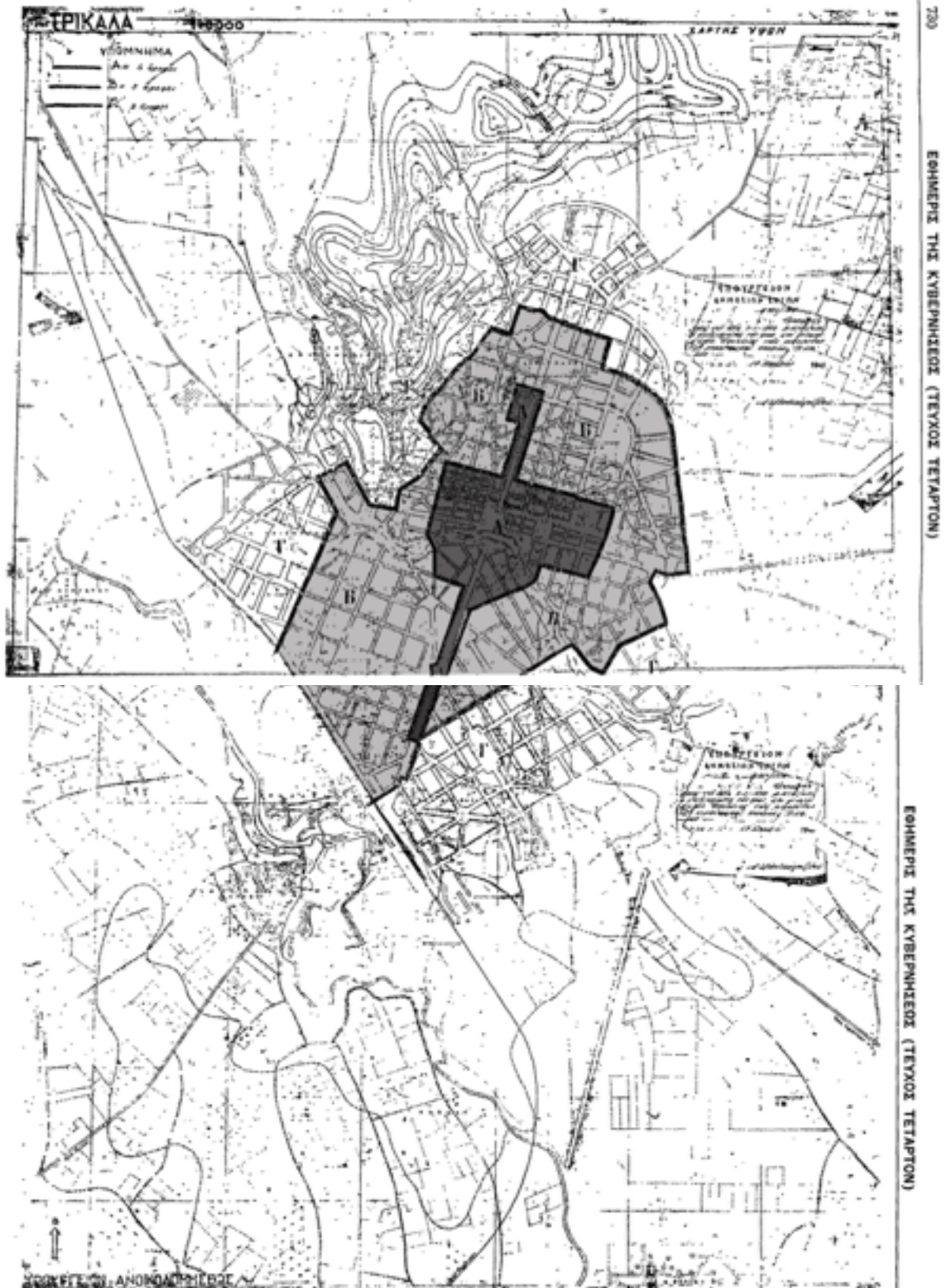
Επεξεργασμένα σκαριφήματα και γράφημα από το χάρτη εμβαδών του σχετικού ΦΕΚ

Παράλληλα, υπήρξε αναδιάρθρωση και των επιτρεπόμενων υψών των κτηρίων:



Επεξεργασμένα σκαριφήματα και γράφημα από το χάρτη υψών του σχετικού ΦΕΚ

Το 1966 με το **Β.Δ./8-7-66 (ΦΕΚ 89/Δ/1966)** αναδιαρθρώθηκαν τα όρια των τριών τομέων που ίσχυαν κατά το παρελθόν σχετικά με τα ύψη κτηρίων, μετατρέποντας ουσιαστικά τον τομέα Β σε Α και χωρίζοντας τον πρώην τομέα Γ, σε Β και Γ τομέα.



Επεξεργασμένα σκαριφήματα από το χάρτη υψών του σχετικού ΦΕΚ

Με τον ΓΟΚ του 1973, Ν.Δ. 8/1973 (ΦΕΚ 124/Α/1973), και με την παράλληλη ισχύ ειδικών διαταγμάτων για την πόλη, η δόμηση των Τρικάλων επιτρέπεται κατά το Συνεχές και το Πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης.

Στο Συνεχές σύστημα δόμησης τα ανεγειρόμενα κτίσματα εγápτονται στα πλάγια όρια του οικοπέδου και απέχουν από το πίσω όριο, σε ποσοστό κάλυψης που γενικώς ανέρχεται το 70%. Στο πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα από την άλλη, τα ανεγειρόμενα κτίσματα απέχουν από όλα τα όρια του οικοπέδου και το ποσοστό κάλυψης είναι 40%.

Κατά συνέπεια, το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα προϋποθέτει την ύπαρξη προκηπίου (ή πρασιάς), δηλαδή η οικοδομική γραμμή επί της οποίας τοποθετείται η πρόσοψη του κτηρίου απέχει από τη ρυμοτομική γραμμή, το όριο μεταξύ ιδιοκτησίας και κοινόχρηστου χώρου.

Σε διαφορετική περίπτωση, όπου το κτήριο απέχει από όλα τα όρια του οικοπέδου εκτός του εμπροσθίου, οπότε η οικοδομική και η ρυμοτομική γραμμή συμπίπτει, συναντάται το Ασυνεχές Σύστημα Δόμησης¹⁵, το οποίο επιτρέπει κάλυψη στο 60%.

Το πλάτος της πρασιάς ορίζεται ειδικότερα στα σχέδια κλίμακας 1:500 ή μέσω διαταγμάτων ενώ σε αντίθετη περίπτωση ορίζεται κατά ΓΟΚ¹⁶ στα 4 μέτρα ή κατά τον παλαιότερο ΓΟΚ¹⁷ στα 3 μέτρα.

ΖΩΝΕΣ - ΚΑΛΥΨΗ - ΥΨΗ - ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

Όπως ήδη έχει αναφερθεί στα ανωτέρω, βάσει του από 5-1-1960 Β.Δ. η πόλη διαχωρίζεται σε τρεις ζώνες από πλευράς ποσοστού κάλυψης, προϋποθέσεων αρτιότητας οικοπέδων και χρήσεων γης: Α ζώνη (εμπορική), Β ζώνη (αστική) και Γ ζώνη (εξοχική). Στις ζώνες Α και Β ισχύει το Συνεχές σύστημα δομής και σύμφωνα με τον τότε ισχύων ΓΟΚ το ποσοστό κάλυψης ορίζεται στο 70%, ενώ στη ζώνη Γ το Πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δομής με κάλυψη 40%. Από πλευράς υψών η πόλη διαχωρίζεται σε τρεις τομείς α,β και γ μη ταυτιζομένους προς τις αντίστοιχες ζώνες Α,Β και Γ. Σε συνδυασμό με την δοθείσα προσαύξηση του Συντελεστή Δόμησης οικοπέδου με τον Α.Ν. 395/68 προβλέπονται για τον α' τομέα πενταόροφα κτίρια, για τον β' τετραώροφα και για τον γ' τριώροφα, με το ενδεχόμενο ύπαρξης και εσοχών πέραν αυτών μέχρι εξάντλησης του Σ.Δ. του οικοπέδου. Επιπλέον, βάσει του από 12-9-69 Β.Δ. εξαιρέθησαν από την προσαύξηση του Σ.Δ. του οικοπέδου οι περιοχές γύρω από το Κουρσούμ Τζαμί και από το Φρούριο μέχρι το λόφο του Προφήτη Ηλία.

Στον επόμενο χάρτη γίνεται μια προσπάθεια αποτύπωσης των περιγραφόμενων περιοχών και διάκρισης αυτών βάσει των ισχύοντων όρων δόμησης, με οδηγό τους χάρτες τους προσαρτημένους στα αντίστοιχα ΦΕΚ και τον πίνακα όπου συνοψίζεται η εν λόγω πληροφορία στο κείμενο του Κατσαρού.¹⁸

¹⁵ ΓΟΚ '73 άρθρο 6 παρ.Ιβ

¹⁶ ΓΟΚ '73 άρθρο 38 παρ. 2

¹⁷ ΓΟΚ '55 άρθρο 19 παρ. 3

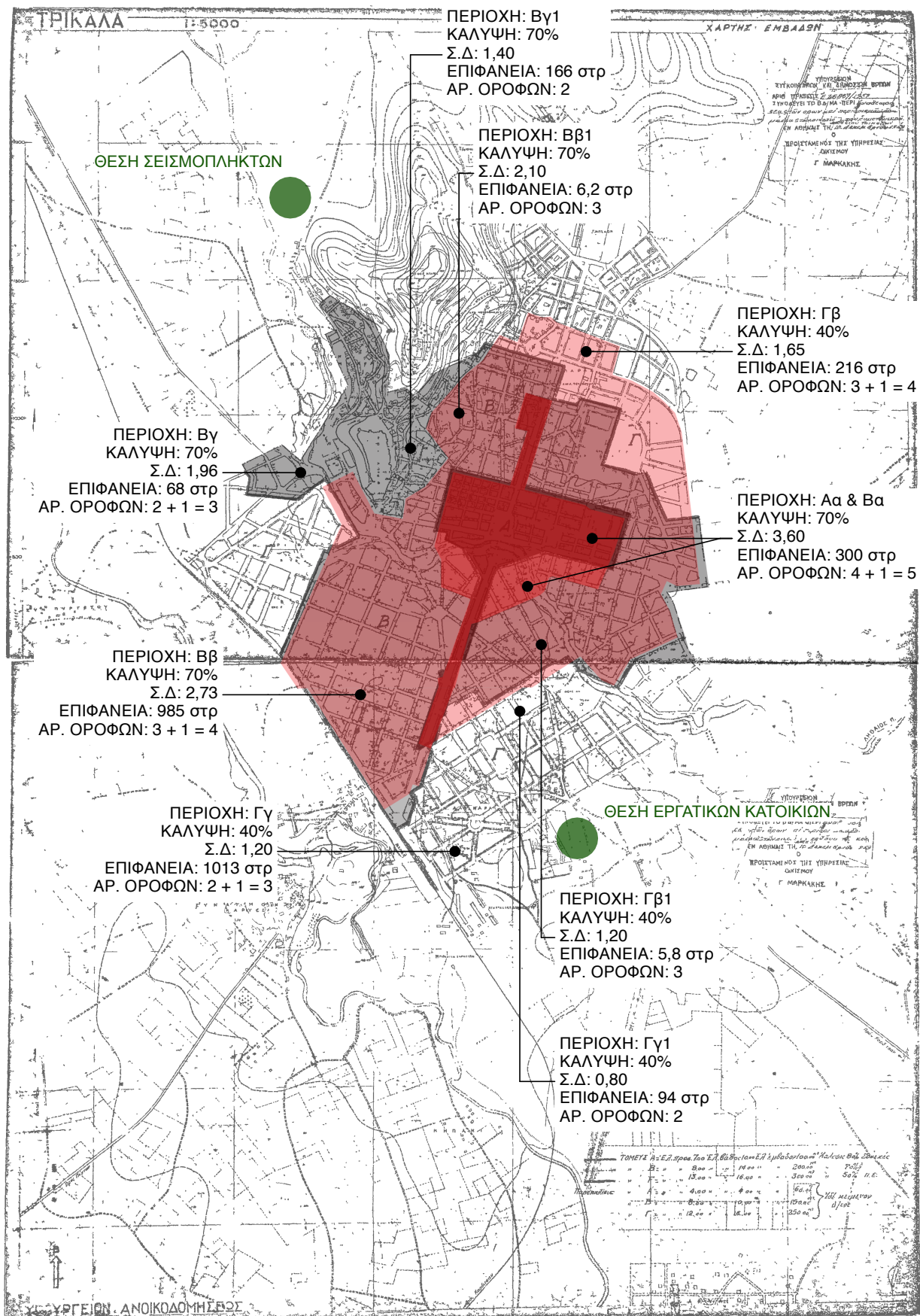
¹⁸ Κατσαρός, σελ. 102

Υφίστανται ακόμη οι παρακάτω οικισμοί, ανεγερθέντες μέσω κρατικών προγραμμάτων:

Α) Οικισμός σεισμοπλήκτων έκτασης 175 στρ. βόρεια του λόφου του Προφήτη Ηλία

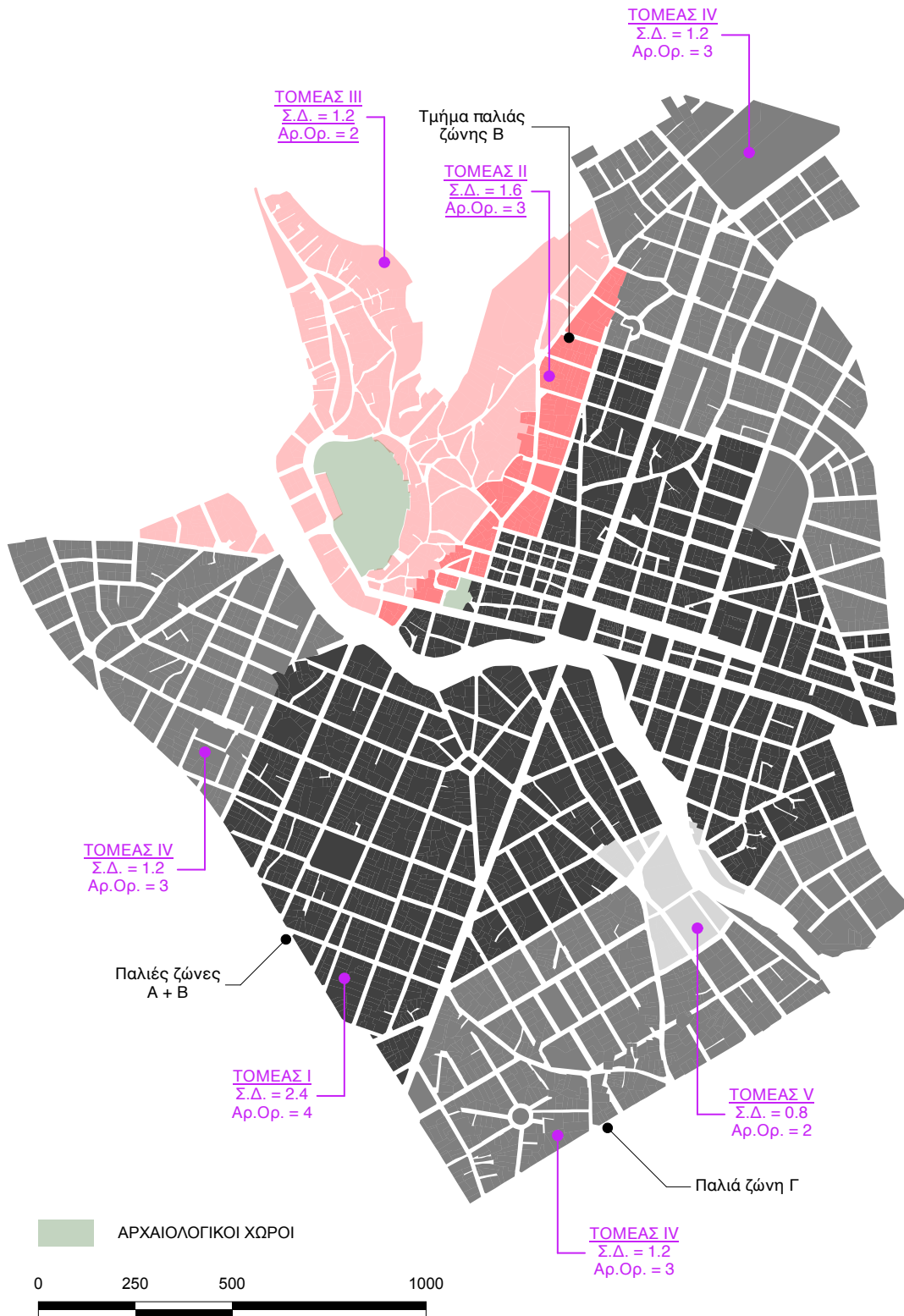
Β) Οικισμός εργατικών κατοικιών έκτασης 17 στρ. ανατολικά του Σιδηροδρομικού Σταθμού

Σύμφωνα με τον συγγραφέα, λόγω του από 12-9-69 Β.Δ. εκτός των περιοχών Ββ1,Βγ1,Γβ1 και Γγ1 απαγορεύεται οποιαδήποτε μεταβολή του ύψους των ανεγειρομένων κτισμάτων και στους οικισμούς Σεισμοπλήκτων και Εργατικών κατοικιών.



Σύμπτωση των όρων δόμησης των Β.Δ. του 1960 και 1966. Με κεφαλαίο γράμμα υποδεικνύονται οι ζώνες κάλυψης, αρτιότητας και χρήσεων γης και με μικρό οι τομείς υψών. Στις περιοχές όπου είχε ισχύ και ο Α.Ν. 395/68 προστίθεται και ο λεγόμενος “όροφος Παττακού”

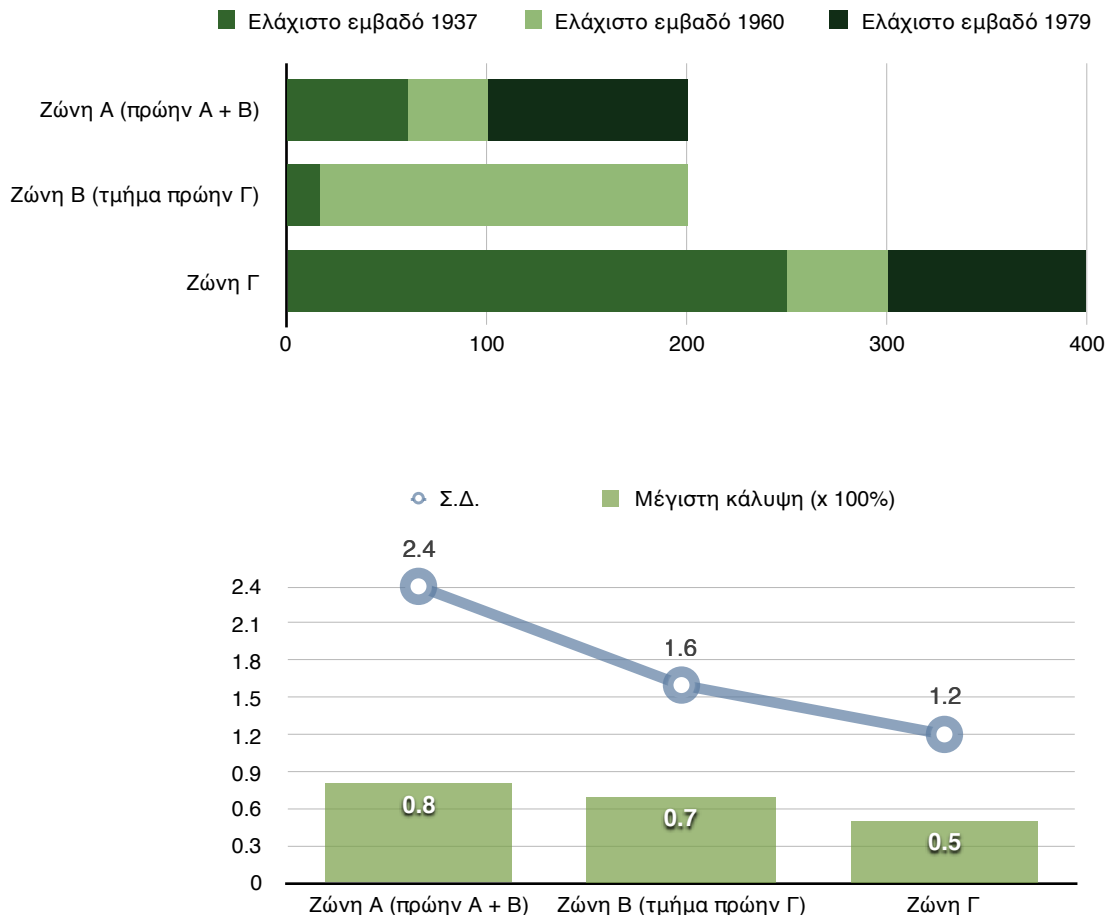
Με το Π.Δ./ 6-11-78 (ΦΕΚ 630/Δ/1978) καθορίζεται ο Συντελεστής Δόμησης για κάθε τομέα, όπως αυτός αναδιαμορφώνεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης καθώς και ο μέγιστος αριθμός ορόφων. Ο αριθμός ορόφων στην πρόσοψη σε κάθε περίπτωση ορίζεται κατά ΓΟΚ.



Επεξεργασμένος χάρτης υψών του σχετικού ΦΕΚ. Διακρίνονται οι τομείς Ι, ΙΙ, ΙΙΙ, ΙV, V με Σ.Δ. 2.4, 1.6, 1.2, 1.2, 0.8 και μέγιστο αρ. ορόφων 4, 3, 2, 3, 2 αντίστοιχα

Αλλωστε, μέχρι το 1976, χρονολογία που συνιστά σταθμό στην εξέλιξη των συζητήσεων για την πολεοδόμηση της πόλης, ο Συντελεστής Δόμησης ουσιαστικά δεν υπήρχε, παρά αποτελούσε τεκμαρτό μέγεθος και τα ύψη των οικοδομών ήταν συνάρτηση των ορόφων τους. Συνέπεια αυτού ήταν γωνιακά κτίσματα να εμφανίζουν έως και 4,2 Σ.Δ.

Είναι τότε, λοιπόν, που το Δημοτικό Συμβούλιο αποφασίζει να εισηγηθεί μείωση του αριθμού των οικοδομών κατά ένα όροφο. Η απόφαση αυτή, που θεωρείται προάγγελος του Π.Δ./28-2-79 και προωθείται στο ΥΠΕΧΩΔΕ, επιφέρει μείωση σε ορισμένες ιδιοκτησίες ακόμα και κατά 45% (Κατσαρός, 2008)¹⁹.



¹⁹ Οι έντονες αντιδράσεις στη μείωση του συντελεστή δόμησης είναι χαρακτηριστικές, καθώς τοπικοί πολιτικοί παράγοντες ή/και μέλη του τεχνικού κόσμου αναφέρονται στην αντίστοιχη μείωση που των Σ.Δ. που θεσμοθετήθηκε το 1979:

- ▶ “[...] είχαμε γίνει θεατές ουρών στη Νομαρχία να βγάλουν τις άδειες και σχεδόν τότε είχε καταλήξει δώρο άδωρον. Διότι πήραμε την απόφαση για τη μείωση, ώσπου να εγκριθεί αυτή η μείωση η μισή πόλη είχε οικοδομηθεί με τον συντελεστή τον μεγάλο.” Μίγκας, Αρχιτέκτονας Μηχανικός
- ▶ “[...] το 1978 να έγινε ξαφνικά με το νομοσχέδιο του Μάνου, αλλά οι ψίθυροι υπήρχαν. Και τότε βγήκαν οι άδειες σε μία μέρα και σε δύο μέρες. Θυμάμαι τότε, ήμουν φοιτητής, κάναμε οφθαλμοσκοπική. Βγάσαμε στατικά με το μάτι, για να προλάβουμε τις οικοδομές και να πάρουμε τις άδειες. Βάζαμε την ίδια μελέτη σε πέντε οικοπέδα. Δεν κοιτούσε κανένας. Το ίδιο θα γίνει και τώρα. Είναι σίγουρο.” Ταμήλος Μ., Πολιτικός Μηχανικός & Δημοτικός Σύμβουλος
- ▶ “[...] έχουμε μια 8% αύξηση του πληθυσμού ανά 10ετία, βέβαια υπάρχει ένα παίξιμο στις ζώνες, αρκεί να σας πω ότι έχει 38% μείωση στο κέντρο την 10ετία που πέρασε και το ανέφερε ο κ. Ταμήλος γιατί εκεί υπάρχει επαγγελματική πλέον δραστηριότητα και αφαιρούνται κατοικίες”, Ευαγγελόπουλος Θ., Πολιτικός Μηχανικός

Πηγή: πρακτικά Συνεδρίασης Δ.Σ. 1997, Κατσαρός, 2008

Με το **Π.Δ/28-2-79 (ΦΕΚ 201/Δ/1979)** χαρακτηρίστηκε ως παραδοσιακό τμήμα η περιοχή του «Βαρουσίου» και των «Κουτσομηλίων»²⁰. Επιπλέον, τροποποιούνται οι Σ.Δ. και οι αρτιότητες ορίζονται κατά τομείς για τα οικόπεδα που ανήκουν στις συγκεκριμένες περιοχές.

Το **1985**, θεσμοθετήθηκε το **Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο** που εγκρίθηκε με το ΦΕΚ /Δ/470/24-9-1985, και περιλαμβάνει την ενσωμάτωση των εννιά περιφερειακών συνοικιών²¹ στην πόλη των Τρικάλων και τη διάρθρωση αυτών σε 11 συνολικά Πολεοδομικές Ενότητες. Επιπλέον, οι οικισμοί Καρυές και Φλαμούλι συγκροτούν την Π.Ε. 12 και το Ριζαρειό αποτελεί την Π.Ε.13.

Τέλος, με την **Αποφ-1062/01 Γ.Γ. Περιφέρειας (ΦΕΚ-541/Δ/11-7-01)** που εισηγήθηκε το Δημοτικό Συμβούλιο μειώθηκε αισθητά ο Σ.Δ. στο κέντρο της πόλης από 2,4 σε 1,8.

²⁰ Πρόκειται για τις περιοχές της παλιάς πόλης κάτω από το Φρούριο

²¹ και συγκεκριμένα

- Συνοικία Γαρδικάκι, που βρίσκεται μετά την σιδηροδρομική γραμμή και μεταξύ Βουβής, Αγίας Μονής και Πυργετού
- Συνοικία Αμπελάκια μαζί με τμήμα της Αγίας Μονής
- Συνοικία Κηπάκι Σαραγίων και τμήμα των Σαραγίων που βρίσκεται στο ΝΑ τμήμα των Τρικάλων σε συνέχεια με τα Σαράγια
- Συνοικία Πάσχου που βρίσκεται προς το Νοσοκομείο Τρικάλων
- Συνοικία Πατουλιάς που βρίσκεται πίσω από το Δημοτικό Στάδιο
- Συνοικία Κεραμαριά που βρίσκεται πίσω από τη ΣΜΥ
- Συνοικία Αλώνια Μπάρας που βρίσκεται μετά τον περιφερειακό δρόμο Τρικάλων – Λαρίσης και σε συνέχεια με την Μπάρα
- Συνοικία δεξιά της οδού Καλαμπάκας
- Συνοικία Αριστερά της οδού Καλαμπάκας

01. ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΣΤΟΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΙΣΤΟ

Στην ενότητα αυτή, γίνεται μια προσπάθεια εξέτασης της ποσοτικής ανάπτυξης του πολυόροφου κτηρίου στην πόλη των Τρικάλων, καθώς και της αποτύπωσης του διαχρονικά στον αστικό χώρο. Στόχος είναι να διερευνηθεί το ποσοστό διαφοροποίησης του φαινομένου σε συνάρτηση με τις μεταβολές στους όρους δόμησης και, αφετέρου, οι ποσοτικές και ποιοτικές του διαφορές ανά περιοχή της πόλης, συνοικίας και οδού.

Μεθοδολογικά, η μελέτη επικεντρώνεται στην ποσοτική ανάπτυξη των πολυόροφων κτηρίων, μέσα από την επεξεργασία του αρχείου οικοδομικών αδειών της Υπηρεσίας Δόμησης Τρικάλων, με στόχο την καταγραφή τους²². Έχοντας σαν δεδομένα το είδος της εργασίας, τη θέση (κυρίως από το 1979 και έπειτα) του ακινήτου και την ημερομηνία έκδοσης της αντίστοιχης άδειας, ακολούθησε η σύσταση ενός αρχείου αποδελτίωσης της παραπάνω πληροφορίας.

Συμπληρωματικές πηγές, χρήσιμες για την κατανόηση του γενικότερου ιστορικού πλαισίου της περιόδου μελέτης, αποτέλεσαν τόσο -δευτερογενώς- βιβλιογραφία σχετική με την τοπική μεταπολεμική ιστορία, όσο και -έμμεσα πρωτογενώς- επιλεγμένα αποσπάσματα συνεδριάσεων και αποφάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου²³ που είχαν να κάνουν με τα εκάστοτε τρέχοντα θέματα πολεοδομικού ενδιαφέροντος. Επιπλέον, στοιχεία αντλήθηκαν από τα κείμενα της Α΄ και Β΄ φάσης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου των Τρικάλων, μελέτη που ολοκληρώθηκε την περίοδο 2007-2009, και προσέφερε μια σειρά χρήσιμων στατιστικών στοιχείων για τα πληθυσμιακά και κτηριοδομικά μεγέθη της πόλης.

²² Πολυόροφα νοούνται, για τις ανάγκες τις παρούσας εργασίας, τα κτήρια που αποτελούνται από ισόγειο και 2 ορόφους, καθώς πιστεύεται πως αυτό είναι ένα κρίσιμο μέγεθος για την πόλη, δεδομένης τόσο της πυκνότητας εμφάνισής του όσο και του συνήθους φαινομένου της αντιπαροχής σε τέτοιες κλίμακες.

²³ Όπως αυτά έχουν καταγραφεί και έχουν δημοσιευθεί στο 23ο ετήσιο περιοδικό τεύχος του "Τρικαλινού Ημερολογίου" από τον Γενικό Διευθυντή του Δήμου Τρικκαίων Κ. Κατσαρό (Κατσαρός, 2008). Το "Τρικαλινό Ημερολόγιο" είναι ένας θεσμός που έχει καθιερωθεί από το 1977 στην πόλη και που λειτουργεί ως φορέας προβολής του πνευματικού πλούτου του τόπου, αφού εκατοντάδες πολίτες της εκφράστηκαν μέσα από τις σελίδες του καταγράφοντας συστηματικά την ιστορικές, τις λαογραφικές, τις επιστημονικές και τις λογοτεχνικές-ποιητικές τους ανησυχίες.

01/Α ΤΑ ΠΟΣΟΤΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΤΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΟΛΥΟΡΟΦΩΝ ΚΤΗΡΙΩΝ

Τα πολυόροφα κτήρια εμφανίζονται στα Τρίκαλα κυρίως μετά τα μέσα της δεκαετίας του 1960. Η πόλη έχοντας μόλις ολοκληρώσει το έργο για το αποχετευτικό της σύστημα και με αρκετές από τις υπόλοιπες βασικές υποδομές (όπως π.χ. τα οδικά έργα) να βρίσκονται υπό διαμόρφωση, συνεχίζει να υποδέχεται το κύμα εσωτερικής μετανάστευσης από τα ορεινά του Νομού. Η οικοδομική δραστηριότητα που αναπτύσσεται, ωστόσο, στο κέντρο αρχικά προωθείται από και σε ανώτερα κοινωνικά στρώματα και δεν έχει κίνητρο την εξυπηρέτηση των νέων πληθυσμών, οι οποίοι παρ' ότι την ανατροφοδοτούν ως εργατικά χέρια εγκαθίστανται σε αυθαίρετες κατασκευές στις παρυφές του τότε αστικού ιστού²⁴.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟΣ ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΔΙΑΚΡΙΣΕΩΣ ΚΑΤΑ ΟΡΟΦΟΥΣ								
Κ Τ Ι Ρ Ι Α								
ΔΙΑΚΡΙΣΙΣ ΚΑΤΑ ΟΡΟΦΟΥΣ								
			1 ΟΡΟΦΑ		2 ΟΡΟΦΑ		3 ΟΡΟΦΑ και άνω	
ΔΗΜΟΙ Ή			ΑΠΟΛΥΤΟΙ		ΑΠΟΛΥΤΟΙ		ΑΠΟΛΥΤΟΙ	
ΠΕΡΙΟΧΑΙ	ΟΙΚΟΔΟΜΑΙ	ΣΥΝΟΛΑ	ΑΡΙΘΜΟΙ	ΠΟΣΟΣΤΟΝ %	ΑΡΙΘΜΟΙ	ΠΟΣΟΣΤΟΝ %	ΑΡΙΘΜΟΙ	ΠΟΣΟΣΤΟΝ %
Δ.Τρικυαίων	8.908	12.502	10363	82,89%	1936	15,48%	203	1,63%
Δ.Καρδίτσας	6.645	8.317	7232	86,95%	997	11,99%	88	1,06%
Δ.Λαρίσης	15.098	18.650	14861	79,68%	3130	16,17%	662	3,55%
Δ.Βόλου	14.941	17.658	13377	75,76%	3750	21,24%	531	3,00%
Περιφ.Προτεκτοσύης	350.709	409.119	261.320	63,87%	105.368	25,76%	42.431	10,37%
Σύνολο Επικρατείας	2.544.651	3.242.955	2.274.077	70,12%	877.372	27,06%	91.508	2,82%

Συνοπτικός Ενδεικτικός Πίνακας Κτηρίων Διάκρισης κατά Ορόφους
πηγή: Κατσαρός, σελ. 96

Μέχρι το 1968 και τη θέσπιση του Α.Ν. 395/68, η ανέγερση οικοδομών υπήρξε δυσανάλογα μικρή σε σχέση με τη χωρητικότητα της πόλης (μέσος Σ.Δ. = 1.63) αφού,

1. το κέντρο της πόλης διατηρούσε σε σημαντικό βαθμό τον **εμπορικό** του χαρακτήρα,
2. στις περιοχές γύρω από το κέντρο κατοικούσαν στρώματα που είχαν εξασφαλίσει την **ιδιόκτητη στέγη** και, επομένως, δεν είχαν λόγο ούτε κίνητρο να επενδύσουν στην οικοδομή, ενώ
3. στα όρια του σχεδίου πόλης η γη ανήκε είτε σε **μεγαλοκτήμονες** είτε σε **χαμηλών εισοδημάτων** στρώματα.

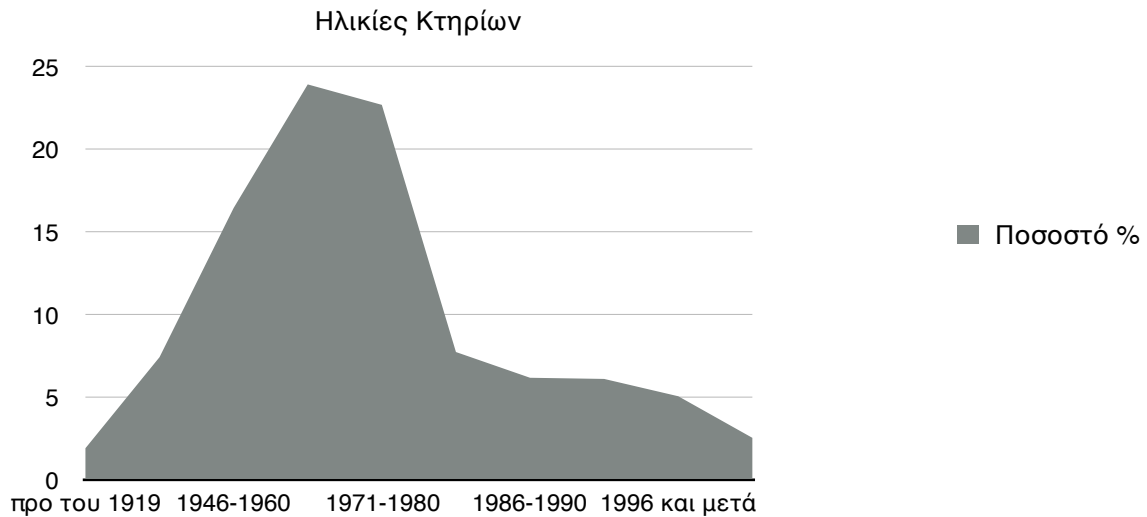
Σύμφωνα και με στοιχεία της απογραφής του 1971, όπως αυτά φαίνονται στον πίνακα που προηγήθηκε, καταδεικνύουν τη διαφορά φάσης που βρίσκεται η ανάπτυξη των πολυόροφων κτηρίων στην πρωτεύουσα με τα αμέσως επόμενα σε μέγεθος αστικά κέντρα και με τις μικρότερες επαρχιακές πόλεις. Αποτυπώνοντας απτά και τη διάκριση Ανατολικής και Δυτικής Θεσσαλίας, το δίπολο Τρικάλων-Καρδίτσας εμφανίζει ένα μικρό ποσοστό, της τάξης του 1,63% και 1,06% αντίστοιχα, κτηρίων με τρεις ή περισσότερους ορόφους, σε σχέση με το 3,55% και 3,00% της Λαρίσας και του Βόλου και σε αντίθεση με το 10,37% του συγκροτήματος της πρωτεύουσας.

²⁴ Περι αυθαίρετων βλ. (Κωνσταντίνος Κατσαρός 2008) "έγινε τέτοιο κακό στα **τελευταία 10 χρόνια** στο σχέδιο πόλεως", σχετική απόφαση (1η), μαρτυρώντας ήδη την κατάσταση από τα μέσα της δεκαετίας του '50

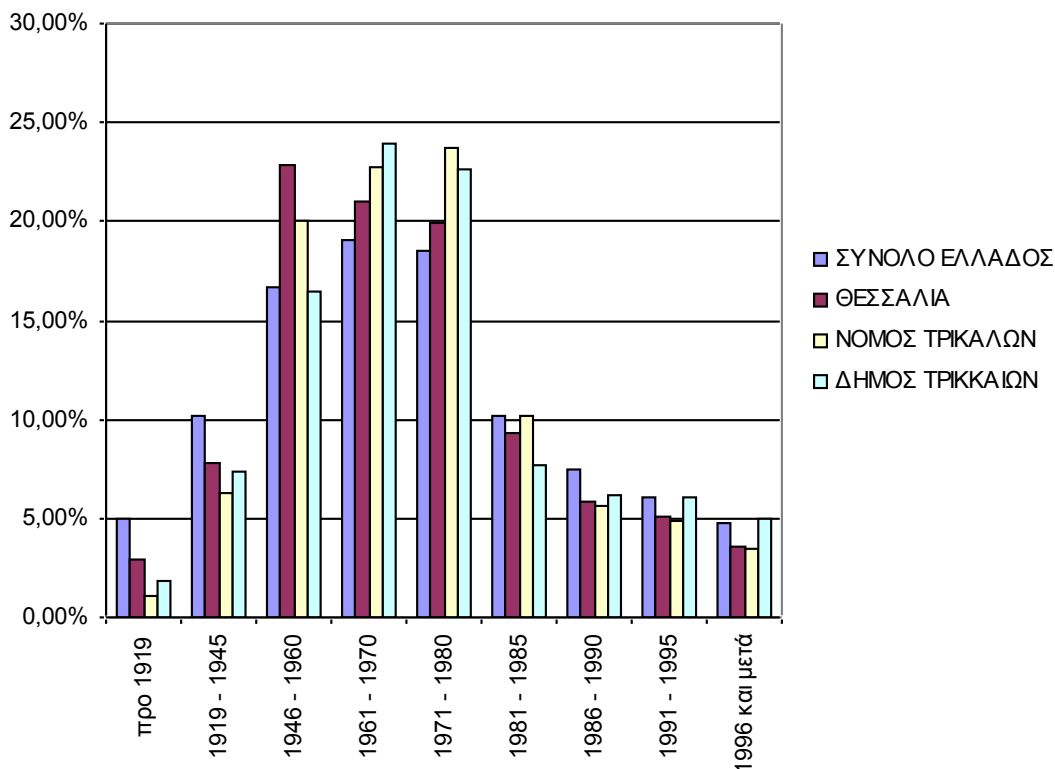
Η χρονολογική αποτύπωση της οικοδομικής δραστηριότητας στο Δήμο εμφανίζει το κτιριακό απόθεμα να έχει κτιστεί κατά τη διάρκεια της μεταπολεμικής περιόδου (1961-2000) σε ποσοστό 73,96%, με ιδιαίτερη ένταση τις περιόδους 1961-1970 (23,91%) και 1971-1980 (22,67%).

Ο Δήμος Τρικκαίων ακολουθεί, όπως φαίνεται και στο Διάγραμμα 4.6.2.1., την εξέλιξη του κτιριακού αποθέματος τόσο σε επίπεδο νομού και περιφέρειας όσο και στο επίπεδο της Χώρας. Το χρονικό διάστημα μάλιστα 1961-1970 ο Δήμος αυξάνει το απόθεμά του κατά 23,91% ενώ την ίδια περίοδο η οικοδομική δραστηριότητα κτιρίων στη Χώρα είναι στο 19,07%.

Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΚΤΗΡΙΑΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ



Διάγραμμα 4.6.2.1. - Κτιριακό Απόθεμα (Ε.Σ.Υ.Ε. 2000)

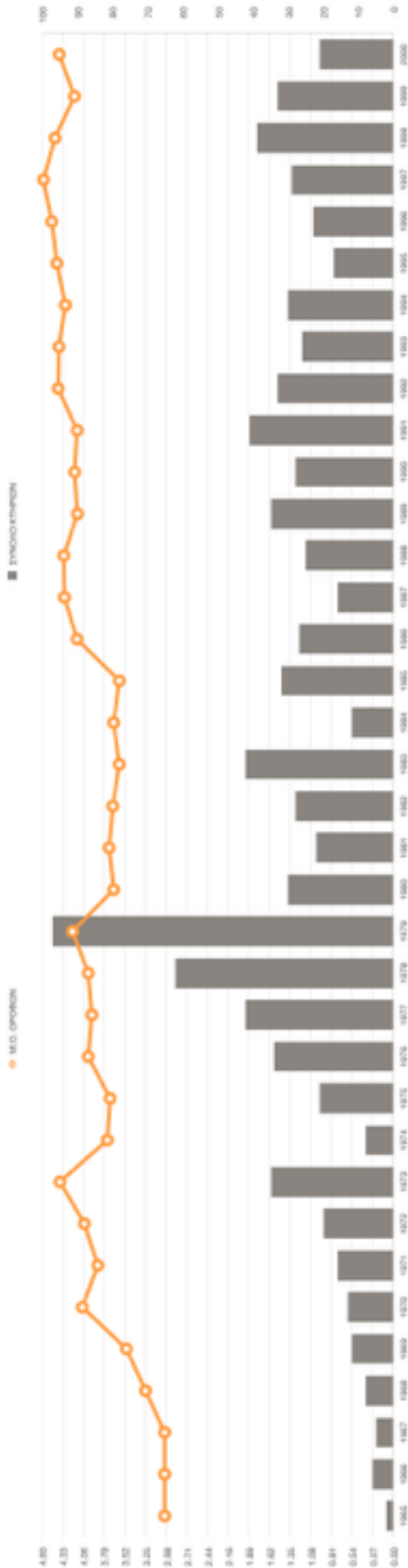


ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗΣ

A/A	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΔΕΙΑΣ	ΕΠΙΘΕΤΟ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ	ΟΝΟΜΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ	ΕΙΔΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ ΨΗΚΑΝΚΟΥ	ΑΡ. ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΥ ΑΙΤΗΣΗΣ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ	ΕΚΔΟΣΑΣ ΜΧΑΝΙΚΟΣ
1	275			ΑΝΕΓΕΡΗ ΚΟΡΦΗΣ ΟΚΩΔΩΣΗ ΜΕ ΥΠΟΓΕΩ	ΚΩΝΝΟΣ ΚΩΤΟΥΛΑΣ	53772-4-1972	8/272	ΕΠΑΓΓΕΛΙΑ ΠΑΠΑΔΑΝΟΥ
2	321		ΕΛΕΝΘΕΡΟΣ	ΑΝΕΓΕΡΗ ΖΟΡΦΗΣ ΟΚΩΔΩΣΗ	ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΡΟΜΟΔΟΣ	62769-4-1972	9/1172	ΕΠΑΓΓΕΛΙΑ ΠΑΠΑΔΑΝΟΥ
3	369		ΔΗΜΗΤΡΑ	ΑΝΕΓΕΡΗ ΣΟΦΕΙΑΣ ΟΚΩΔΩΣΗ ΜΕ ΠΡΟΣΤΙΤΗΚΗ ΟΡΟΦΟΥ	ΑΘΗΝΑΙΟΣ ΤΑΜΑΡΟΣ	784101-10-1972	10/3172	ΕΠΑΓΓΕΛΙΑ ΠΑΠΑΔΑΝΟΥ
4	346		ΚΩΝΝΟΣ ΒΥΡΩΝΟΣ	ΑΝΕΓΕΡΗ ΚΟΡΦΗΣ ΟΚΩΔΩΣΗ	ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΛΑΜΠΑΔΑΡΗΣ	68620-9-1972	9/3072	ΕΠΑΓΓΕΛΙΑ ΠΑΠΑΔΑΝΟΥ
5	389		ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	ΑΝΕΓΕΡΗ ΖΟΡΦΗΣ ΟΚΩΔΩΣΗ	ΧΡΗΣΤΟΣ ΣΑΒΒΑΡΚΑΣ	805873-11-1972	11/1372	ΕΠΑΓΓΕΛΙΑ ΠΑΠΑΔΑΝΟΥ
6	381		ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΠΡΗΘΡΗΣ	ΑΝΕΓΕΡΗ ΖΟΡΦΗΣ ΟΚΩΔΩΣΗ	ΝΙΚΟΣ ΑΔΑΜΑΚΙΣ	707107-10-1972	10/972	ΕΠΑΓΓΕΛΙΑ ΠΑΠΑΔΑΝΟΥ
7	200		ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ	ΑΝΕΓΕΡΗ ΣΟΦΕΙΑΣ ΟΚΩΔΩΣΗ	ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΚΑΛΩΣ	387101-5-1972	5/3172	ΕΠΑΓΓΕΛΙΑ ΠΑΠΑΔΑΝΟΥ
8	423		ΒΑΣΟΣ	ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΣΟΦΕΙΑΣ ΟΚΩΔΩΣΗ (ΑΥΤΟΠΟΙΕΙΣ)	ΣΩΣΤ ΓΑΜΒΕΤΑ	806916-12-1972	12/1672	ΕΠΑΓΓΕΛΙΑ ΠΑΠΑΔΑΝΟΥ
9	6		ΝΙΚΟΛΑΟΣ	ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΣΟΦΕΙΑΣ ΟΚΩΔΩΣΗ	ΣΩΣΤ ΓΑΜΒΕΤΑ	11210-1-1971	1/1072	ΕΠΑΓΓΕΛΙΑ ΠΑΠΑΔΑΝΟΥ
10	324		ΔΗΜΟΣΘΕΝΗΣ	ΑΝΕΓΕΡΗ ΣΟΦΕΙΑΣ ΟΚΩΔΩΣΗ	ΣΩΚΡΑΤΗΣ ΚΡΟΜΒΥΔΑΣ	637912-9-1972	9/1372	ΕΠΑΓΓΕΛΙΑ ΠΑΠΑΔΑΝΟΥ
11	140		ΜΟΝΗΛ	ΑΝΕΓΕΡΗ ΣΟΦΕΙΑΣ ΟΚΩΔΩΣΗ	ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΛΑΜΠΑΔΑΡΗΣ	29193-5-1972	5/472	ΕΠΑΓΓΕΛΙΑ ΠΑΠΑΔΑΝΟΥ
12	326		ΔΗΜΗΤΡΟΣ	ΑΝΕΓΕΡΗ ΖΟΡΦΗΣ ΟΚΩΔΩΣΗ	ΛΑΜΠΡΟΣ ΜΩΣΙΑΛΟΣ	601158-9-1972	9/1972	ΕΠΑΓΓΕΛΙΑ ΠΑΠΑΔΑΝΟΥ
13	16		ΝΙΚΟΛΑΟΣ	ΑΝΕΓΕΡΗ ΣΟΦΕΙΑΣ ΟΚΩΔΩΣΗ	ΒΑΣΙΛΕΥΣ ΜΠΟΥΡΣΟΥΚΗΣ	34820-1-1972	1/2172	ΕΠΑΓΓΕΛΙΑ ΠΑΠΑΔΑΝΟΥ
14	422		ΜΟΝΗΛ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	ΑΝΕΓΕΡΗ ΖΟΡΦΗΣ ΟΚΩΔΩΣΗ	ΜΟΝΗΛ ΜΟΝΑΥΤΗΣ	806116-12-1972	12/1672	ΕΠΑΓΓΕΛΙΑ ΠΑΠΑΔΑΝΟΥ
15	421		ΚΩΝΝΟΣ	ΑΝΕΓΕΡΗ ΣΟΦΕΙΑΣ ΟΚΩΔΩΣΗ	ΜΟΝΗΛ ΜΟΝΑΥΤΗΣ	806016-12-1972	12/1672	ΕΠΑΓΓΕΛΙΑ ΠΑΠΑΔΑΝΟΥ
16	384		ΑΚΑΤΕΡΗ ΑΘΗΝΑΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΑ	ΑΝΕΓΕΡΗ ΚΟΡΦΗΣ ΟΚΩΔΩΣΗ	ΛΑΜΠΡΟΣ ΜΩΣΙΑΛΟΣ	71189-11-1972	11/972	ΕΠΑΓΓΕΛΙΑ ΠΑΠΑΔΑΝΟΥ
17	399		ΓΩΝΤΕΛΗΣ	ΑΝΕΓΕΡΗ ΒΟΗΘΗΚΟΥ ΟΡΟΦΟΥ	ΒΑΣΙΛΕΥΣ ΜΠΟΥΡΣΟΥΚΗΣ	588701-8-1972	8/272	ΕΠΑΓΓΕΛΙΑ ΠΑΠΑΔΑΝΟΥ
18	290		ΓΩΝΤΕΛΗΣ	ΠΡΟΣΘΗΚΗ Κ ΟΡΟΦΟΥ	ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΠΙΤΥΡΕΚΑΣ	582198-8-1972	8/1972	ΕΠΑΓΓΕΛΙΑ ΠΑΠΑΔΑΝΟΥ
19	390		ΝΙΚΟΛΑΟΣ	ΑΝΕΓΕΡΗ ΒΟΗΘΗΚΟΥ ΟΡΟΦΟΥ	ΒΗΣΣΑΡΩΝ ΜΙΧΑΪ	69810-10-1972	10/472	ΕΠΑΓΓΕΛΙΑ ΠΑΠΑΔΑΝΟΥ
20	404		ΑΘΗΝΑΙΟΣ	ΑΝΕΓΕΡΗ ΣΟΦΕΙΑΣ ΟΚΩΔΩΣΗ ΜΕ ΤΗΡΜΑ ΥΠΟΓΕΩ	ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΛΑΧΤΑΡΑΣ	806627-11-1972	11/2172	ΕΠΑΓΓΕΛΙΑ ΠΑΠΑΔΑΝΟΥ
21	424		ΣΤΕΦΑΝΟΣ	ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΣΟΦΕΙΑΣ ΟΚΩΔΩΣΗ (ΑΥΤΟΠΟΙΕΙΣ)	ΣΩΣΤ ΓΑΜΒΕΤΑ	806416-12-1972	16-112-72	ΕΠΑΓΓΕΛΙΑ ΠΑΠΑΔΑΝΟΥ
22	246		ΕΠΑΜΕΛΙΩΝΙΔΑΣ	ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΣΟΦΕΙΑΣ ΟΚΩΔΩΣΗ	ΛΑΜΠΡΟΣ ΜΩΣΙΑΛΟΣ	438627-6-1972	6/2872	ΕΠΑΓΓΕΛΙΑ ΠΑΠΑΔΑΝΟΥ
23	270		ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ	ΑΝΕΓΕΡΗ ΣΟΦΕΙΑΣ ΟΚΩΔΩΣΗ	ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΠΙΤΥΡΕΚΑΣ	412610-7-1972	7/2572	ΕΠΑΓΓΕΛΙΑ ΠΑΠΑΔΑΝΟΥ
24	113			ΑΝΕΓΕΡΗ ΣΟΦΕΙΑΣ ΟΚΩΔΩΣΗ	ΧΡΗΣΤΟΣ ΣΑΒΒΑΡΚΑΣ	235812-4-1972	4/1372	ΕΠΑΓΓΕΛΙΑ ΠΑΠΑΔΑΝΟΥ

Αξιοποιώντας τα δεδομένα του αρχείου των οικοδομικών αδειών της Υπηρεσίας Δόμησης των Τρικάλων, έγινε μια προσπάθεια προσέγγισης της εξέλιξης της οικοδομικής δραστηριότητας στην πόλη σε επίπεδο μεγαλύτερης ανάλυσης από αυτό για ολόκληρο το Δήμο ή το Νομό, που είναι διαθέσιμο μέσω των επίσημων στατιστικών στοιχείων.

ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΑΡΙΘΜΟΥ ΟΡΟΦΩΝ ΝΕΩΝ ΚΤΗΡΙΩΝ



ΕΤΗΣΙΑ ΑΝΙΕΡΓΗΣΗ ΠΟΛΥΩΝ ΚΤΗΡΙΩΝ / ανά ΟΑΔ

ΠΟΛΥΩΝ ΚΤΗΡΙΩΝ	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984
3-όροφα	0	0	0	4	4	4	4	6	6	4	4	9	19	25	48	13	11	19	25	8
4-όροφα	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5-όροφα	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6-όροφα	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7-όροφα	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8-όροφα	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ΠΟΛΥΩΡΟΦΑ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ΣΥΝΟΛΟ ΚΤΗΡΙΩΝ	2	6	5	13	12	13	16	20	35	8	21	34	42	62	97	30	22	28	42	12
ΣΥΝΟΛΟ ΑΡ. ΟΡΟΦΩΝ	6	18	15	26	42	53	62	81	153	30	78	136	166	248	428	110	82	103	151	44
Μ.Ο. ΟΡΟΦΩΝ	3.00	3.00	3.00	3.25	3.50	4.08	3.88	4.05	4.37	3.75	3.71	4.00	3.95	4.00	4.21	3.67	3.73	3.68	3.60	3.67

1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	ΣΥΝΟΛΟ
12	6	7	6	9	9	13	7	0	9	3	5	9	8	11	4	282
19	13	0	2	13	8	10	9	12	7	4	8	6	15	10	7	390
0	6	6	11	5	6	8	9	8	6	5	6	6	8	9	8	198
0	2	3	3	3	3	7	5	1	4	2	2	5	7	1	2	76
0	0	0	0	2	1	0	1	0	2	1	2	2	1	2	0	14
0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	2
1	0	0	3	3	1	3	2	4	2	2	0	0	0	0	0	48
32	27	16	25	35	26	41	33	26	30	17	23	29	39	33	21	970
115	112	69	108	145	117	170	145	114	129	75	103	133	173	138	92	
3.59	4.15	4.31	4.32	4.14	4.18	4.15	4.39	4.38	4.30	4.41	4.48	4.59	4.44	4.18	4.38	

Στην προηγούμενη σελίδα: ο συνολικός αριθμός νέων κτηρίων ανά έτος και ο μέσος όρος αριθμού ορόφων ανά κτήριο, ο οποίος κυμαίνεται από 3,00 προ του 1968 έως 4,59 το 1997.

ΕΤΗΣΙΑ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΠΟΛΥΩΡΩΝ ΚΤΗΡΙΩΝ / ανά ΟΔΟ

ΠΕΡΙΟΧΗ	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981
« ΑΓΝΩΣΤΗ »	2	6	5	5	11	12	16	2	1	0	2	2	1	1	0	0	0
ΥΦΗΛΙΑΝΤΟΥ	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ΤΕΡΤΙΩΝ	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
ΕΥΡΩΠΟΣ	0	0	0	1	0	0	0	1	3	0	0	1	4	1	3	1	0
ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΩΝ	0	0	0	1	0	0	0	2	0	0	0	0	0	2	1	2	0
ΚΑΡΑΪΣΚΙΟΥ	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	2	0	1	0	0
ΩΝΕΣ ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	2	0	0
ΣΤΕΦΑΝΟΣΚ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
ΑΒΕΡΟΦ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	3	0	0
Β. ΟΥΛΑΣ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
ΚΟΡΜΑΔΗ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
ΠΛΑΣΤΗΡΑ	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	1	0
ΓΑΡΙΒΑΛΔΗ	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	1	0	0	1	0	0
Ι. ΑΣΑΜ	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	2	1	2	0	0	0	0
ΚΟΛΑΤΤΗ	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	1	0	1	1	2	1
ΣΙΔ. ΜΕΡΑΡΧΙΔΑΣ	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0
ΠΛΟΥΤΩΝΟΣ	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	2	0
ΚΟΡΣΥΛΗ	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	2	4	2	2	0	1
ΠΑΠΑΡΗΓΟΠΟΥΛΟΥ	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1
ΩΝΕΣ ΜΑΡΤΙΟΥ	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	1	0	1	0	1	0	0
ΑΣΚΛΗΠΙΩΝ	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	2	0	0	0	1	1
ΚΑΛΑΜΑΤΙΣ	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0
ΑΔΕ. ΜΕΤΟΠΩΝ	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0

Η στήλη αριστερά εμφανίζει τις οδούς στις οποίες έχουν εμφανιστεί ανεγέρσεις πολυώροφων κτηρίων και στις επόμενες καταγράφεται ο αριθμός τους ανά έτος

Αρχικά, τα κτήρια αυτά αντιμετωπίζονται συνολικά ως μια ενότητα. Η ομαδοποίησή τους αυτή προσφέρει τη δυνατότητα μιας γενικής εποπτείας της παραγωγής του νέου τύπου κτηρίου διαχρονικά στην πόλη. Σημειώνεται πως στο σημείο αυτό γίνεται η παραδοχή πως οι τίτλοι των αδειών εννοούν το ισόγειο ως όροφο και, έτσι, το τριώροφο είναι το κτήριο αποτελούμενο από ισόγειο και δύο ορόφους.

Η συνέχεια αφορά την περιοδολόγηση των κατασκευών. Αφού έχει προηγηθεί η αναζήτηση στις διαχρονικές αλλαγές των όρων δόμησης της περιοχής, αλλά και σε συνέχεια των δεδομένων όπως αυτά διατυπώνονται στα διαγράμματα που συστήνονται, τίθενται σαν σημεία-χρονικές τομές τα έτη:

4. 1966, ως το χρονικό σημείο της επέκτασης των ορίων των περιοχών που θα μπορούσαν να ανοικοδομηθούν πολυώροφα κτήρια.

- Το 1973, αξιολογείται ως ένας ενδιάμεσος σταθμός, ο οποίος έχει τη σημασία του ως προς το επερχόμενο τέλος της επταετίας της Δικτατορίας αλλά και της θεσμοθέτησης του νέου ΓΟΚ²⁵.

5. 1979, ως το χρονικό σημείο επαναπροσδιορισμού του μεγέθους του Συντελεστή Δόμησης στους όρους δόμησης, αλλά και του χαρακτηρισμού τμήματος του κέντρου ως παραδοσιακού.

6. 1985, ως το χρονικό σημείο εγκατάλειψης της λογικής διαίρεσης της πόλης σε τομείς-ζώνες και της θεσμοθέτησης Πολεοδομικών Ενοτήτων ως μονάδα πολεοδομικής οργάνωσης της πόλης. Επιπλέον, συμπίπτει χρονολογικά με τη θεσμοθέτηση του νέου τότε ΓΟΚ, που επαναφέρει ουσιαστικά

²⁵ Η αλλαγή στο πολιτικό σκηνικό οπωσδήποτε έχει κάποια σχέση με την πτώση του αριθμού των πολυώροφων κτηρίων το 1974, ωστόσο δεν θεωρείται αναγκαία η θεώρησή του ως χρονική τομή κυρίως λόγω των όχι ουσιαστικών αλλαγών που θεσμοθετεί ο ΓΟΚ κτηριοδομικά. Θα μπορούσε να αξιολογηθεί διαφορετικά εφ' όσον παρατηρούταν, για παράδειγμα, εφαρμογή κάποιου από τα διαφορετικά συστήματα που εισάγει ή του κτηρίου με pilotis, όπως πρώιμα διατυπώνεται ως "αφιέμενος στο ισόγειο ελεύθερος χώρος όταν το κτίριον κατασκευάζεται επί υποστηλωμάτων προς δημιουργία ανοικτών χώρων ή και απλής μόνον σταθμεύσεως αυτοκινήτων"

τους μεγάλους Σ.Δ. ενώ εισάγει και μορφολογικές-τυπολογικές καινοτομίες²⁶. Είναι χαρακτηριστική η αποτύπωση των περιόδων αυτών στο διάγραμμα του μέσου αριθμού ορόφου ανά έτος, όπου άλλωστε γίνεται σαφής ο προσανατολισμός στην εξάντληση των συντελεστών δόμησης, με το να εμφανίζει πτώση εμφανώς κατά έναν όροφο στο διάστημα 1979-1985.

7. 2000, ως το σημείο καμπής, μετά το οποίο έχουμε νέα αλλαγή στα μεγέθη των όρων δόμησης με τη σημαντική μείωση του Σ.Δ. για το κέντρο, αλλά και τη νέα περίοδο στην οποία εισάγεται η αγορά ακινήτων με τον ευρύ δανεισμό για απόκτηση στέγης (κάτι που ήταν εμφανές και στα στοιχεία της στατιστικής υπηρεσίας, με την απότομη άνοδο την περίοδο 2001-2006).

ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ & ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Αξίζει να σημειωθεί πως η πρώτη χρονική τομή, στα 1966, συμπίπτει επιπλέον τόσο με μαρτυρίες κατοίκων, μηχανικών και εργολάβων για την εμφάνιση πολυόροφων κτηρίων στην πόλη και κυρίως, όσο και με το αρχείο των οικοδομικών αδειών που ήταν διαθέσιμο για την εκπόνηση της παρούσας εργασίας.

Αντίστοιχα, η τελευταία χρονική τομή σχεδόν συμπίπτει με την κτηματογράφηση της περιοχής στα πλαίσια του προγράμματος του Εθνικού Κτηματολογίου, από τη διαδικασία της οποίας ήταν διαθέσιμα τα δεδομένα του αριθμού ορόφων των ακινήτων. Υπήρξε, δηλαδή, μια προσπάθεια συνδυασμού των διαθέσιμων πληροφοριών με σκοπό να προκύψει ένα κατά το δυνατόν συνεκτικό αποτέλεσμα.

Ενα αρχείο όπως αυτό των οικοδομικών αδειών που βρέθηκε διαθέσιμο, θα μπορούσε να αποτελέσει πηγή εξαιρετικά χρήσιμων πληροφοριών ως προς την ακριβή χωροθέτηση των πολυόροφων κτηρίων και άρα την ταυτοποίηση των αδειών τους με τη σημερινή εικόνα, τη διερεύνηση ενδεχόμενων αλλαγών ή διαδοχικών αναπτύξεων. Ωστόσο, βρέθηκε ότι οι διευθύνσεις των αδειών, ακόμα και εκεί που ήταν ολοκληρωμένα καταχωρημένες, απήχαν πολύ της πραγματικότητας. Από συζήτηση με τοπικό μηχανικό, επισήμανε την “τραγική” επαναρύθμιση των αριθμήσεων των οδών γύρω στο '87-'88 με απόφαση Δημάρχου.

Το στοιχείο βέβαια αυτό, σε συνδυασμό και με υπόλοιπα, υποδηλώνει την περίπτωση της συνένωσης οικοπέδων προς αντιπαροχή ως αρκετά συνήθη, προσφέροντας άλλο ένα ποιοτικό δεδομένο για την παρούσα διερεύνηση.

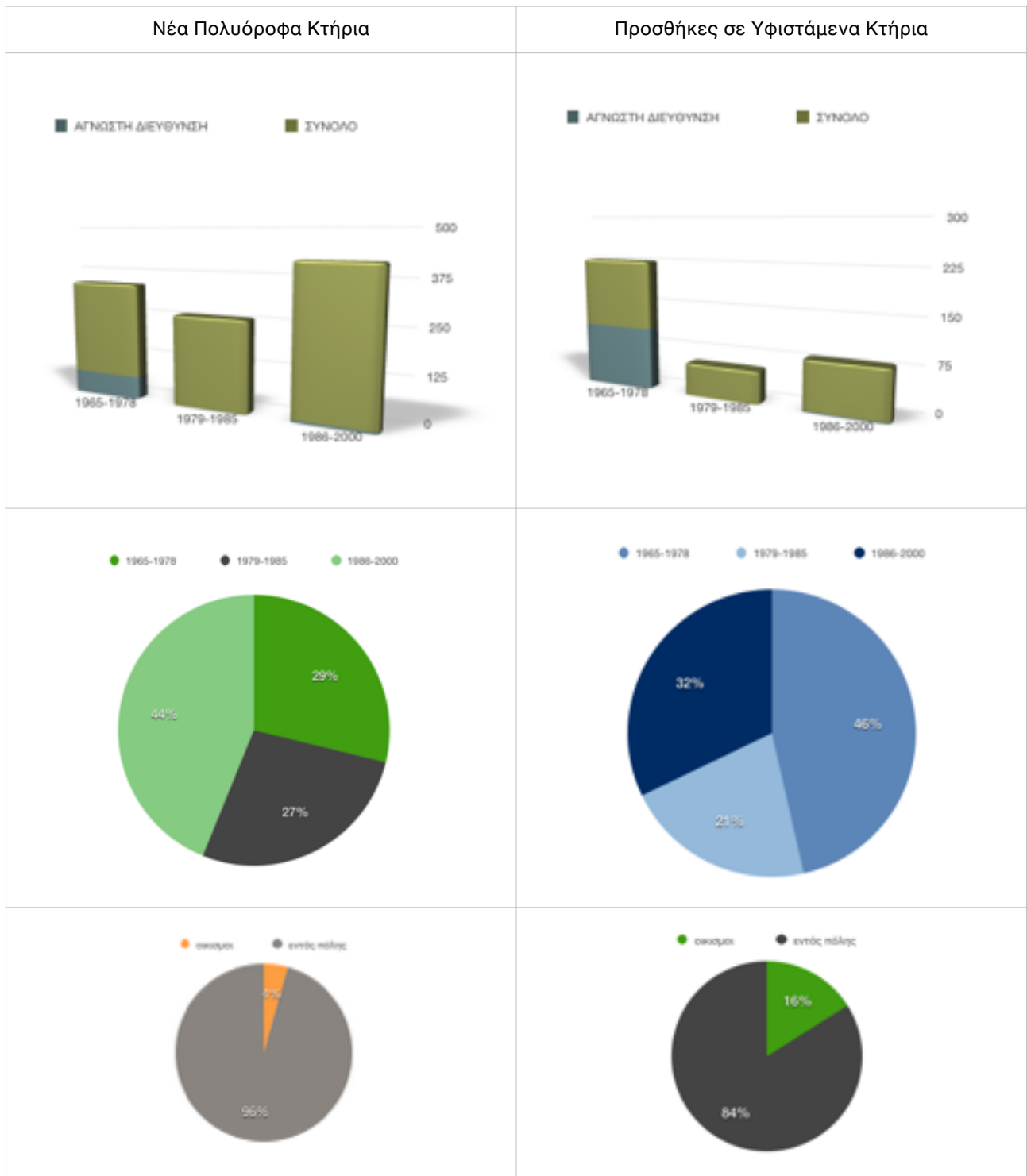
Παράλληλα, για τις ανάγκες της περιοδολόγησης έγινε αξιοποίηση και προφορικών μαρτυριών.

Τέλος, εκτός από τις άδειες νέων κτηρίων και με αφορμή την προσωπική εμπειρία, θεωρήθηκε σκόπιμη μια παρόμοια αναζήτηση των μεγεθών των προσθηκών σε υφιστάμενα κτήρια. Γρήγορα φάνηκε πως και αυτές δίνουν ένα κρίσιμο μέγεθος στην ανάπτυξη της πόλης, επομένως, διευρύνθηκε το πεδίο καταγραφής και σε αυτές.

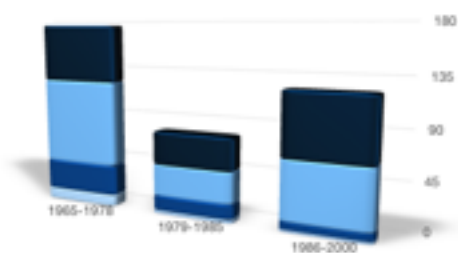
Στο σημείο αυτό πρέπει να σημειωθεί πως αντίστοιχα με τα νέα κτήρια, θεωρήθηκε πως διατυπώσεις ως “προσθήκη Χ ορόφων” αφορούν ισόγεια κτήρια, ενώ έγινε διάκριση μεταξύ των προσθηκών που υποδήλωναν προσθήκη σε ισόγεια από αυτές που αφορούσαν προσθήκες ορόφων και υποδείκνυαν ύπαρξη τουλάχιστον διώροφου κτηρίου.

²⁶ βλ. πριμοδοτούμενη pilotis, ιδεατό στερεό, ενεργό οικοδομικό τετράγωνο

Τέλος, συστάθηκαν πίνακες και γραφήματα συγκριτικών δεδομένων μεταξύ των περιόδων ανάπτυξης των πολυκατοικιών.



7-όροφα 6-όροφα 5-όροφα 4-όροφα 3-όροφα



ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ ΟΡΟΦΩΝ / ανά ΑΡ. ΟΡΟΦΩΝ

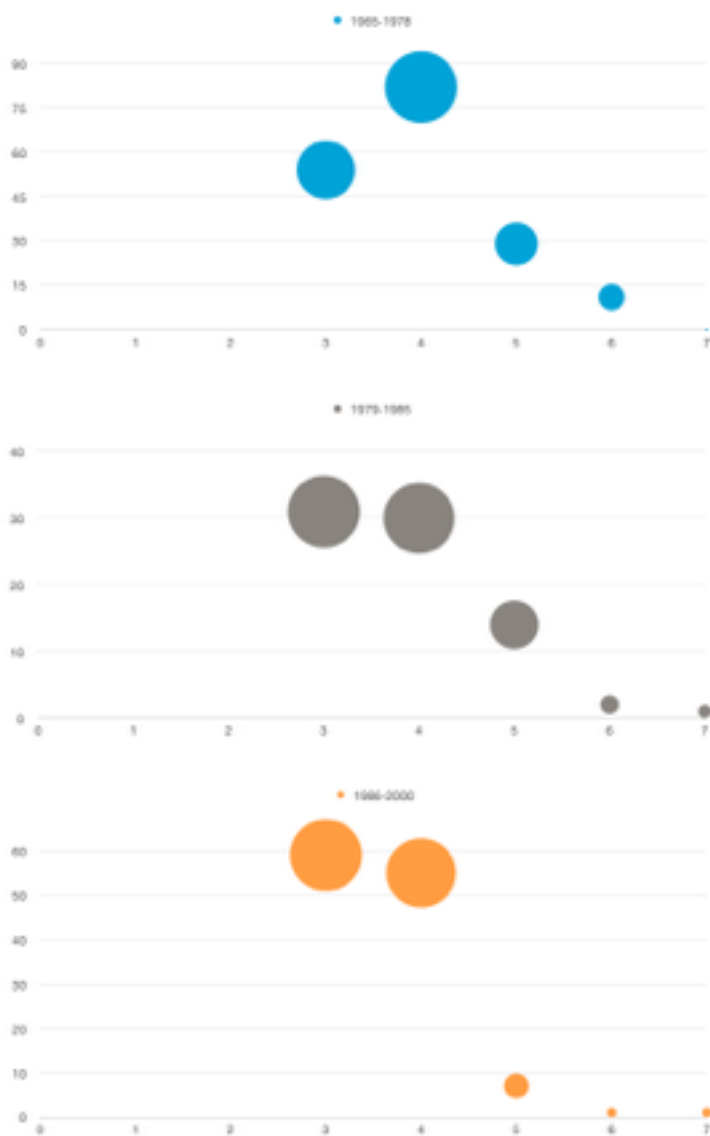
ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ	1965-1978	1979-1995	1996-2000
ΠΡΟΣΘΗΚΗ Β' ΟΡΟΦΟΥ 3-όροφα	54	31	59
ΠΡΟΣΘΗΚΗ Γ' ΟΡΟΦΟΥ ΠΡΟΣΘΗΚΗ Β' & Γ' ΟΡΟΦΟΥ	5	3	0
ΠΡΟΣΘΗΚΗ 2 ΟΡΟΦΩΝ 4-όροφα	42	30	31
ΠΡΟΣΘΗΚΗ Δ' ΟΡΟΦΟΥ ΠΡΟΣΘΗΚΗ Α', Β', Γ' & Δ' ΟΡΟΦΟΥ	8	6	3
ΠΡΟΣΘΗΚΗ Β', Γ' & Δ' ΟΡΟΦΟΥ	0	1	0
ΠΡΟΣΘΗΚΗ Β', Γ' & Δ' ΟΡΟΦΟΥ	1	1	0
ΠΡΟΣΘΗΚΗ Γ' & Δ' ΟΡΟΦΟΥ	9	2	1
ΠΡΟΣΘΗΚΗ 3 ΟΡΟΦΩΝ 5-όροφα	11	4	3
ΠΡΟΣΘΗΚΗ Ε' ΟΡΟΦΟΥ ΠΡΟΣΘΗΚΗ Γ', Δ' & Ε' ΟΡΟΦΟΥ	3	0	1
ΠΡΟΣΘΗΚΗ Δ' & Ε' ΟΡΟΦΟΥ	1	0	0
ΠΡΟΣΘΗΚΗ 4 ΟΡΟΦΩΝ 6-όροφα	6	2	0
ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΣΤ' ΟΡΟΦΟΥ	0	0	1
ΠΡΟΣΘΗΚΗ 5 ΟΡΟΦΩΝ 7-όροφα	0	1	1
ΣΥΝΟΛΟ ΠΡΟΣΘΗΚΩΝ	176	78	123

ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ ΟΡΟΦΩΝ - ΝΕΑ ΠΟΛΥΦΑ ΚΤΗΡΙΑ

ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ	1965-1978	1979-1995	1996-2000
ΠΡΟΣΘΗΚΗ Β' ΟΡΟΦΟΥ 3-όροφα	54	31	59
ΠΡΟΣΘΗΚΗ Β' & Γ' ΟΡΟΦΟΥ	5	3	0
ΠΡΟΣΘΗΚΗ 2 ΟΡΟΦΩΝ 4-όροφα	42	12	31
ΠΡΟΣΘΗΚΗ Α', Β', Γ' & Δ' ΟΡΟΦΟΥ	0	1	0
ΠΡΟΣΘΗΚΗ Β', Γ' & Δ' ΟΡΟΦΟΥ	1	1	0
ΠΡΟΣΘΗΚΗ 3 ΟΡΟΦΩΝ 5-όροφα	11	4	3
ΠΡΟΣΘΗΚΗ 4 ΟΡΟΦΩΝ 6-όροφα	6	2	0
ΠΡΟΣΘΗΚΗ 5 ΟΡΟΦΩΝ 7-όροφα	0	1	0
ΣΥΝΟΛΟ ΠΡΟΣΘΗΚΩΝ	119	55	93

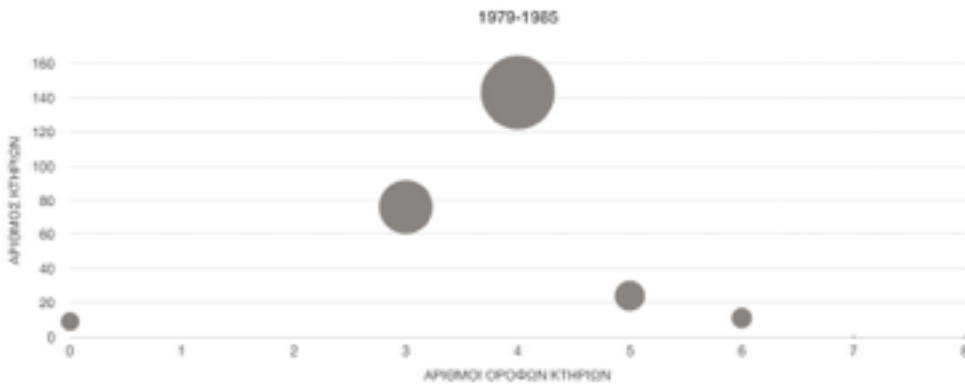
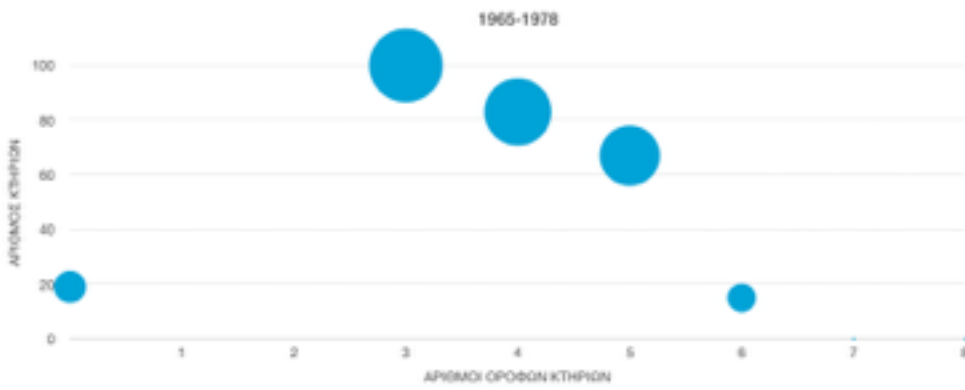
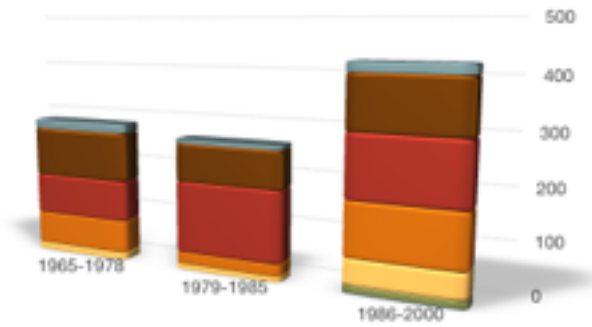
ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΚΤΗΡΙΑ

ΟΡΟΦΟΙ	1965-1978	1979-1995	1996-2000
3	54	31	59
4	82	30	55
5	29	14	7
6	11	2	1
7	0	1	1



Δεξιά & Κάτω: Ομαδοποίηση των κτηρίων ανά αριθμό ορόφων και ανά περίοδο μελέτης
 Σημείωση: Ο αριθμός 0 αντιπροσωπεύει τα κτήρια που περιγράφησαν γενικώς ως πολυόροφα

■ 8-όροφα
 ■ 7-όροφα
 ■ 6-όροφα
 ■ 5-όροφα
 ■ 4-όροφα
■ 3-όροφα
 ■ ΠΟΛΥΟΡΟΦΑ



ΟΙ ΔΕΚΑΕΤΙΕΣ '50 - '60

Σύμφωνα με τον Κατσαρό (Κατσαρός, 2008, π. 140), η δεκαετία του '50 βρίσκει τα Τρίκαλα σε άθλια κατάσταση λόγω των καταστροφών του πολέμου και του εμφυλίου και είναι τότε που ξεκινά είτε η επιστροφή των προσωρινών κατοίκων της πόλης στα χωριά και τους οικισμούς προέλευσής των είτε η εκ νέου μετεγκατάστασή τους στην Αθήνα ή στο εξωτερικό. Η πόλη της δεκαετίας του '60 χαρακτηρίζεται έντονα τόσο σε οικονομικό όσο και σε κοινωνικό επίπεδο από τις μετακινήσεις των αγροτικών πληθυσμών του Νομού προς την πρωτεύουσά του και τη Δυτική Γερμανία. Η εξέλιξη του πολεοδομικού ιστού και η διάρθρωση της κοινωνικο-οικονομικής ζωής φέρουν έντονα τις επιρροές αυτού του φαινομένου:

- Το μεταναστευτικό συνάλλαγμα επενδυόταν σχεδόν αποκλειστικά σε κτηριακά έργα στην πόλη και όχι σε άλλες κωμοπόλεις ή χωριά του Νομού
- Η βιομηχανικοί και βιοτεχνικοί κλάδοι που είχαν αναπτυχθεί γραμμικά παρά τους οδικούς άξονες εισόδου της πόλης αναζητούσαν εργατικά χέρια
- Η διαφορά βιοτικού επιπέδου (εκπαίδευση, πολιτισμός, ψυχαγωγία κλπ) πόλης και υπαίθρου είναι αναμφισβήτητη
- Η επαναγκατάσταση στους τόπους καταγωγής τους των εκδιωγμένων ήταν μάλλον αποτρεπτική αφού γινόταν υπό τη "σκιά" του εμφυλίου πολέμου και δεν τη διευκόλυνε το βαρύ κλίμα που επικρατούσε στο στενό κοινωνικό περιβάλλον των μικρών οικισμών

Το κλίμα που επικρατεί στην πόλη των Τρικάλων το 1950 περιγράφει ο μετέπειτα δήμαρχός της, Κ. Παπαστέργιος, ενώ την κατάσταση που επικρατεί το 1960 γύρω από την ανοικοδόμηση μας μεταφέρει μέσα από την αφήγησή της για την εν λόγω χρονιά η Μ. Κλιάφα:

ΤΡΙΚΑΛΑ 1950

*Τα Τρίκαλα λοιπόν, τα σύγχρονα, της δεκαετίας του 1950 [...] Είχε εμφανή την **ταξική** της **δομή**.*

*Από οικοδομική άποψη, δίπλα, στον ίσκιο των **αρχοντικών** της άρχουσας κοινωνίας, φυτοζωούσαν και τα **χαμόσπιτα** των πολλών της λαϊκής τάξης.*

*Ακόμα τον Τρικαλινό ουρανό λόγιζαν κάποιοι **μιναρέδες**, θυμίζοντας την ατέλειωτη νύχτα της τουρκοκρατίας.*

*Οι περισσότεροι **δρόμοι** μέσα στην πόλη, εκτός από λίγους, βρίσκονταν σε, σκυρόστρωτοι ή **αμμοχαλικοστρωμένοι**, πάμπολλοι **αδιάνοιχτοι**, το στολίδι της πόλης μας, ο Ληθαίος, είχε χάσει ήδη τα παλαιά του πλεονεκτήματα, τις φυσικές του ανάβρες (στον Άγιο Στέφανο, στη Βουβή, στη Μαρούγγαινα). Σχεδόν είχε καταστεί υπαίθρια και απαίσια χωματερή.*

Η ύδρευση γινόταν από τις συμπαθείς "τουλούμπες", η αποχέτευση ιδιαίτερα των ακαθάρτων, παντελώς ανύπαρκτη.

*Το **αυτοκίνητο σπάνιο είδος**, με κυρίαρχο μέσον μετακίνησης το ποδήλατο.*

Τα σχολεία μας λιγοστά σε τρώγλες (πλην ελαχίστων) και στα δύο γυμνάσια στοιβάζονταν περί τους 80 -100 μαθητές ανά τμήμα, (δεν είχαμε την πολυτέλεια των καταλήψεων).

*Η **διαβίωση των μαθητών**, ιδιαίτερα των επαρχιωτών που έμειναν στα Τρίκαλα, ήταν σχεδόν **πρωτόγονη**. Σε υγρά ανήλια δωμάτια των 6 -10 τ.μ., μένανε 2 - 4 μαθητές μαζί, δίχως ψυγείο, δίχως θέρμανση και το ηλεκτρικό φως με το δελτίο από πλευράς ιδιοκτήτη (περίπου 2 ώρες κάθε βράδυ).*

Η οικονομία αγκομαχούσε και την αιμοδοτούσε κυρίως το **εμπόριο** και ο **πρωτογενής τομέας**. Και δεν μπορούσε να είναι σε καλύτερη κατάσταση, γιατί μόλις είχαν σιγήσει τα αδελφοκτόνα όπλα και οι **εμφύλιες πληγές** δεν είχαν ακόμη επουλωθεί.

Παρά ταύτα, η ζωή ήταν ηρεμότερη. Είχε την ανθρώπινη διάστασή της. Οι κάτοικοι γνωρίζονταν μεταξύ τους και αντάλλασσαν εγκάρδια την "καλημέρα" τους. Παρ' όλο ότι ήδη είχε ενσκήψει έντονο το **πρώτο κύμα αστυφιλίας** στην πόλη μας, από τη συρροή των ορεινών πληθυσμών εξ αιτίας των **ανώμαλων καταστάσεων** που επικρατούσαν στην ύπαιθρο.

Όσο για τους συνοικισμούς του Δήμου μας, ας μη γίνεται λόγος. Η κατάσταση ήταν πρωτόγονη. Τα Τρίκαλα ωστόσο, ως **Δήμος** είχαν κατά τη γνώμη μου τρία συγκριτικά **πλεονεκτήματα**:

viii. Είχαν μια σωστή (για την εποχή εκείνη) πολεοδομική **υποδομή**, χάρη στους οραματισμούς των πρώτων μεταπελευθερωτικών Δημοτικών Αρχών.

ix. **Γεωπολιτικά** βρίσκονται σε αξιόλογη θέση σε σχέση με τον ελλαδικό χώρο (πέρασμα προς Ήπειρο, Πίνδο, Άγραφα).

x. Ο γηγενής πληθυσμός τους διακατείχετο από έναν καλώς εννοούμενο **φιλοτοπικισμό**. Δεν είναι τυχαίο ότι οι δυνάμενοι οικονομικώς τρικαλινοί ενώ είχαν τη δυνατότητα να **επενδύσουν** παραγωγικότερα τα χρήματά τους, σε άλλες περιοχές της χώρας (π.χ. Αθήνα), εν τούτοις επέλεξαν να τα διαθέσουν **στον τόπο τους**. Γι' αυτό και εμφανίστηκαν τα πρώτα αξιόλογα ξενοδοχεία, τυροκομεία, υφαντουργεία, εργοστάσια φλοκάτων κ.λ.π.

Με αυτά τα ατού και το "μέτριο" κρατικό ενδιαφέρον προς τον τόπο μας ξεκίνησε τα αμέσως επόμενα χρόνια η **προσπάθεια ανασυγκρότησης** και ανάπτυξής του".²⁷

ΤΡΙΚΑΛΑ 1960

Παράλληλα με τη δημοτική αρχή έχουν δραστηριοποιηθεί και οι πολίτες. Χάρη στην ιδιωτική πρωτοβουλία τα δύο τελευταία χρόνια (σ.σ. 1959-1960) έχουν αρχίσει να ανεγείρονται στο κέντρο της πόλης σύγχρονες οικοδομές από **μπετόν**. Τα κτήρια αυτά αν και δεν έχουν τη χάρη των παλαιών νεοκλασικών **προκαλούν το θαυμασμό** αφού η αισθητική του πληθυσμού έχει προσαρμοστεί στις νέες επιταγές: κάθε τι παλαιό θεωρείται **ξεπερασμένο** και άξιο περιφρόνησης. Την άποψη αυτή ενισχύει και η αρθρογραφία του τύπου.

Η οικονομική πάντως ανάπτυξη δε συμβαδίζει με την **αισθητική**. Η **πληθυσμιακή πύκνωση**, λόγω της εγκατάστασης στην πόλη πολλών κατοίκων της περιφέρειας, έχει ως αποτέλεσμα να αρχίσουν να κτίζονται νέες συνοικίες χωρίς πολεοδομικό σχεδιασμό. Η προσπάθεια του Δήμου να σταματήσει την άναρχη και συχνά **παράνομη οικοδόμηση** με την επέκταση του σχεδίου πόλεως βρίσκει **προσκόμματα**. Κανέναν, ούτε τους πολιτικούς, ούτε τον τύπο ούτε φυσικά τους πολίτες δεν απασχολεί η μελλοντική μορφή της πόλης και τα προβλήματα που θα προκύψουν. Για την ώρα εκείνο που **προέχει** είναι η **εκ των ενόντων στέγαση**. (Κλιάφα, 2000, p. 342)

Οι ευκαιρίες απασχόλησης στην Αθήνα της δεκαετίας του '50 στο εμπόριο και τις υπηρεσίες αλλά και στη βιομηχανική και οικοδομική δραστηριότητα από τη δεκαετία του '60 δημιουργούν ισχυρές τάσεις εσωτερικής μετανάστευσης, προσελκύοντας τόσο ανθρώπινο δυναμικό όσο και χρηματικό κεφάλαιο²⁸. Η γιγάντωση της Αθήνας και σε μικρότερο βαθμό και της Θεσσαλονίκης οφείλονται εξάλλου και στον επαναπατρισμό μεγαλοκεφαλαιούχων της Κωνσταντινούπολης (1955) και της Αφρικής (Αίγυπτος, Σουδάν, Κεντρική και Νότιος Αφρική) και έτσι, η περίοδος 1955-1964 χαρακτηρίζεται από τα υψηλά ποσοστά

²⁷ Απόσπασμα συνέντευξης του Δημάρχου Κωνσταντίνου Παπαστεργίου στην εφημερίδα ΔΙΑΛΟΓΟΣ (02-01-2006), στο (Κωνσταντίνος Κατσαρός 2008)

²⁸ Οι μικρομεσαίοι αστοί της επαρχίας που επένδυσαν τα -από τη διάλυση μικροεπιχειρήσεων ή πώληση κτημάτων- κεφάλαιά τους σε διαμερίσματα στην πρωτεύουσα.

εκμετάλλευσης της αστικής γης, δεκαπλασιάζοντας τον όγκο της οικοδομικής δραστηριότητας της προπολεμικής περιόδου για το συγκρότημα της πρωτεύουσας με σχεδόν τη μία στις δύο οικοδομές στη χώρα να κτίζεται στα εδάφη της (Παπασπύρου, 2008).

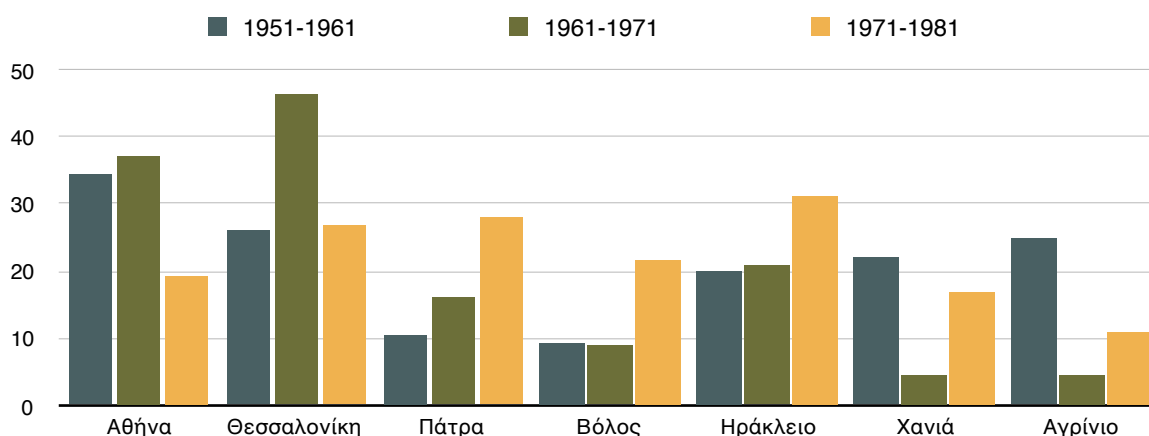
ΔΕΚΑΕΤΙΕΣ ΤΟΥ '70 - '80

Δύο είναι τα γεγονότα που χαρακτηρίζουν τη δεκαετία του 1970, η οικονομική πολιτική που ακολουθείται στα χρόνια της δικτατορίας αφ' ενός και, αφετέρου, η πετρελαιακή κρίση του 1973. Σύμφωνα με το Γ. Σαρηγιάννη (Σαρηγιάννης, 2000), στη διάρκεια της δικτατορίας η οικονομική πολιτική βαδίζει στα ίδια χνάρια των προηγούμενων ετών με την πρωτοδότηση της οικοδομής, μεταξύ άλλων, ενώ το '73 σηματοδοτεί την την απαρχή της αποβιομηχάνισης για τη χώρα, σε επανάληψη των γνωστών από τις προηγούμενες δεκαετίες διαδικασιών, με την παράλληλη ωστόσο αντιστροφή των ρόλων, καθώς η Ελλάδα δεν μπορεί πλέον να λειτουργήσει ελκυστικά για το κεφάλαιο.

Στα μέσα της δεκαετίας του '80, η Αθήνα ήδη εμφανίζει ένα κτηριακό απόθεμα που στο 90% του συνόλου του έχει κατασκευαστεί στο διάστημα του 1950-1975 (Παπασπύρου, 2008).

Η παγκόσμια οικονομική κρίση του 1973 έχει ως αποτέλεσμα τη συρρίκνωση των δυνατοτήτων απασχόλησης ξένου εργατικού δυναμικού στις μέχρι πρότινος δυναμικές ευρωπαϊκές οικονομίες, γεγονός που πυροδοτεί αφ' ενός ένα κύμα επαναπατρισμού και αφετέρου την ανακοπή της εξωτερικής μετανάστευσης. Παράλληλα, τα δύο μεγάλα αστικά κέντρα της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης έχουν κορεστεί και η αδυναμία τους να απορροφήσουν τις ροές των εσωτερικών μεταναστών δημιουργεί ένα πλεονάζον απόθεμα εργατικών χεριών που πλέον επιστρέφουν κατά πλειοψηφία στις κοιτίδες τους. Επιπλέον, η επαρχία και κυρίως οι πόλεις μεσαίου μεγέθους ενδυναμώνονται ως βιομηχανικά ή τουριστικά κέντρα, στην κατεύθυνση της αποκέντρωσης των παραγωγικών δραστηριοτήτων, και έτσι εμφανίζεται το φαινόμενο της ενδοπεριφερειακής μετακίνησης, αφού αποτελούν οι ίδιες πια πόλους έλξης για τους αγροτικούς πληθυσμούς τους. Η δεκαετία '71-'81 χαρακτηρίζεται από μια αντίστροφη τάση αστικοποίησης του χώρου της επαρχίας, ενώ παράλληλα οι πρωτεύουσα και η συμπρωτεύουσα σημειώνουν μείωση του ρυθμού αύξησής τους.

Η αλλαγή της προτίμησης ως προς τον τόπο εγκατάστασης είναι δηλωτική και της επιβαρυνμένης πλέον κατάστασης των μεγάλων αστικών κέντρων -πολεοδομικά, κυκλοφοριακά και περιβαλλοντικά- και αποτυπώνεται στον παρακάτω πίνακα (Μαραγκουδάκη, 2003).



Πίνακας Ποσοστιαίας αύξησης της Ανάπτυξης των Αστικών Κέντρων (1951-1981)
Πηγή: Μαραγκουδάκη, 2003, π. 11

[...] κυρίως μετά την κρίση του 1973, φάση η οποία μορφοποιήθηκε στο τέλος της δεκαετίας, [...] αρχίζει μια στροφή στην αντιμετώπιση των οικονομικών και οικιστικών θεμάτων. Είναι χαρακτηριστικό ότι αυτή η περίοδος (1978-1985) αν και λειτούργησε κατευναστικά στην άγρια αρπαγή που είχε προηγηθεί, -και όχι μόνο επί δικτατορίας- τελικά έγινε εφιαλτήριο για τη σημερινή εκτίναξη σε ακόμα αγριότερη καταλήστευση του περιβάλλοντος μέσα στα πλαίσια της οικονομίας της αγοράς και του εκσυγχρονισμού (Σαρηγιάννης, 2000, p. 210).

ΔΕΚΑΕΤΙΑ ΤΟΥ '90

Η γενική απογραφή του πληθυσμού που πραγματοποιήθηκε από την ΕΣΥΕ το 1991 δείχνει σε επίπεδο χώρας στασιμότητα αλλά με κάποια θετική μεταβολή. Σε σύγκριση με τα δεδομένα του 1981, το αθηναϊκό συγκρότημα ενισχύει τις τάσεις επιβράδυνσης του του ρυθμού αύξησής του (+1,51%), γεγονός που παρατηρείται και στη συμπρωτεύουσα, ενώ η ευρύτερη περιφέρειά τους σημειώνει σημαντικές αυξήσεις. Με τα νησιά του Ιονίου, του Ανατολικού Αιγαίου και της βόρειας Ελλάδας να εμφανίζουν σταθερότητα, η υπόλοιπη χώρα (κεντρική και νότια Ελλάδα, νότιο Αιγαίο και Κρήτη) σε επίπεδο νομού χαρακτηρίζονται από μέτρια επωφελή αύξηση, ενώ οι πόλεις μεσαίου μεγέθους (άνω των 10.000 κατοίκων) αυξάνονται χαρακτηριστικά και είναι αυτές που συμβάλλουν σε ένα βαθμό στη δημογραφική ανάκαμψη της χώρας. Τα Τρίκαλα συγκαταλέγονται στις περιπτώσεις των πόλεων²⁹ που παρουσιάζουν αξιοσημείωτη αύξηση της τάξης του +15% - +24% (Αυγερινού, 1997, p. 12-13).

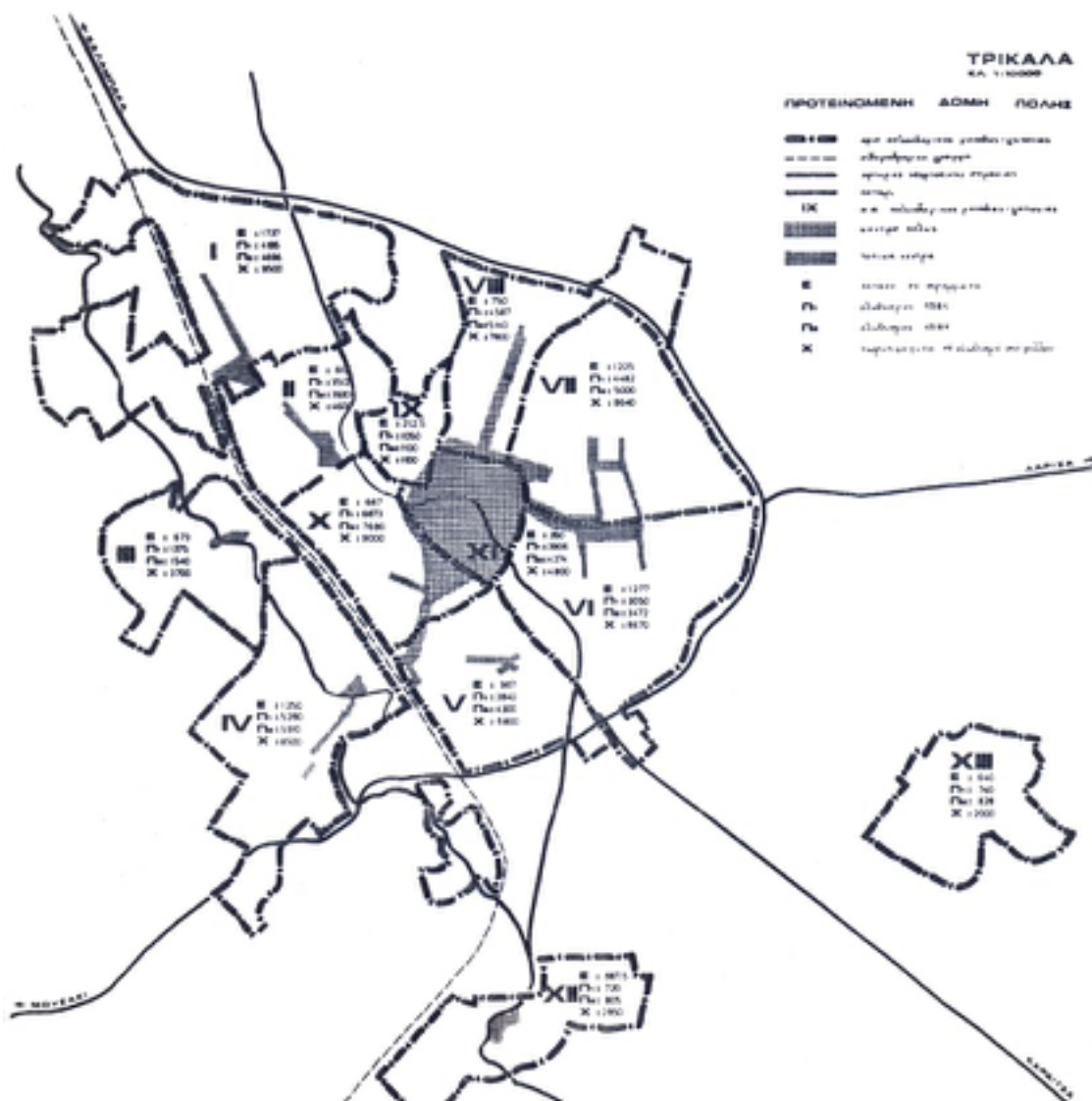
²⁹ Ο λόγος γίνεται για 18 πόλεις της ευρύτερης περιοχής του αθηναϊκού συγκροτήματος, όπως η Κόρινθος, η Σαλαμίνα και το Λαύριο, ή της συμπρωτεύουσας, όπως τα Γιαννιτσά, η Κατερίνη και το Κιλκίς, πόλεις προσοδοφόρων αγροτοβιομηχανικών περιοχών, όπως το Αγρίνιο, η Άρτα, η Ξάνθη, η Κομοτηνή, τα Τρίκαλα και τουριστικές πόλεις, όπως η Κως, η Κέρκυρα και τα Χανιά.

01/Γ Η ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΤΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ ΚΑΙ ΤΑ ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΑ ΜΕΓΕΘΗ

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟΣ ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΔΙΑΚΡΙΣΕΩΣ ΚΑΤΑ ΒΑΣΙΚΗ ΧΡΗΣΗ										
ΔΗΜΟΙ Ή ΠΕΡΙΟΧΑΙ	ΚΑΤΟΙΚΙΑΙ		ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ Ή ΓΡΑΦΕΙΑ		ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΑ Ή ΓΡΑΦΕΙΑ		ΕΚΚΛΗΣΙΑΙ		ΛΟΙΠΑ ΚΤΙΡΙΑ	
	ΑΠΟΛΥΤΟΙ	ΠΟΣΟΣΤΟΝ	ΑΠΟΛΥΤΟΙ	ΠΟΣΟΣΤΟΝ	ΑΠΟΛΥΤΟΙ	ΠΟΣΟΣΤΟΝ	ΑΠΟΛΥΤΟΙ	ΠΟΣΟΣΤΟΝ	ΑΠΟΛΥΤΟΙ	ΠΟΣΟΣΤΟΝ
	ΑΡΙΘΜΟΙ	%	ΑΡΙΘΜΟΙ	%	ΑΡΙΘΜΟΙ	%	ΑΡΙΘΜΟΙ	%	ΑΡΙΘΜΟΙ	%
Δ. Τρικαλίων	8.913	71,30%	651	5,20%	79	0,63%	36	0,29%	2.823	22,58%
Δ. Καρδίτσας	6.296	15,10%	661	7,95%	31	0,37%	21	0,25%	1.308	15,75%
Δ. Λαρίσης	15.108	81,00%	1.012	5,43%	94	0,51%	25	0,13%	2.411	12,93%
Δ. Βόλου	14.190	80,36%	1.212	6,86%	87	0,49%	19	0,11%	2.150	12,17%
Περσέφρεια										
Προετοιμασία	336.529	89,10%	17.127	4,19%	2.216	0,46%	746	0,18%	24.820	0,07%
Σύνολο										
Επικρατείας	289.267	70,59%	126.489	3,90%	20.844	0,64%	38.466	1,19%	767.891	23,68%

Σημείωση: Πίνακας συνταχθέντες από τον Δήμαρχο κ. Κωνσταντίνο Παυσατεργίου

Συνοπτικός Πίνακας Κτηρίων Διάκρισης κατά Βασική Χρήση
πηγή: Κατσαρός, σελ. 97



Το κέντρο πόλης και τα τοπικά κέντρα, όπως προτείνεται στη μελέτη της ΕΠΑ '82-'84

Το κέντρο της πόλης, αναπτυγμένο βόρεια και νότια του Ληθαίου ποταμού, διασχίζεται από τους δύο βασικούς οδικούς άξονες Ασκληπιού – Κονδύλη και Τσιτσάνη – Λαρίσης οι οποίοι τέμνουν την περιοχή σαν σταυρός στην κατεύθυνση βορρά – νότου και ανατολής – δύσης αντίστοιχα.

Ο ανωτέρω πίνακας παρουσιάζει συνοπτικά τα στοιχεία που είχαν συγκεντρωθεί κατά την απογραφή οικοδομών, κτηρίων και κατοικιών του 1971 αναφορικά με τις βασικές κατηγορίες χρήσεων γης, ενώ ο χάρτης που τον ακολουθεί, παρ' ότι χάρτης πρότασης και όχι ανάλυσης από τη μελέτη της ΕΠΑ του '82-'84, μπορεί να ληφθεί υπόψη ως χαρακτηριστικός των χωροθετήσεων των κεντρικών λειτουργιών και των τοπικών κέντρων, αφού αυτές είναι που ενισχύει.

Ιδιαίτερα για το Δήμο Τρικκαίων, ο Κατσαρός αναφέρεται και σε επιπλέον στοιχεία που συλλέχθηκαν το καλοκαίρι του 1975, από τα οποία προκύπτει ότι οι κατοικίες εκτείνονταν σε 696.000 μ², δηλαδή 74% του συνόλου, και τα καταστήματα, γραφεία, βιοτεχνίες κλπ σε 244.000 μ², δηλαδή 26% του συνόλου. Τα στοιχεία αυτά επιβεβαιώνουν αυτά της απογραφής του 1971, καθώς τότε καταμετρήθηκαν και βουστάσια, σταύλοι κλπ.

Επιπλέον, λαμβάνοντας υπόψη και ως επικουρικό στοιχείο το δείκτη οικοδομικής δραστηριότητας, για τη δεκαετία 1961-1971 οι κατοικίες παρουσίασαν αύξηση κατά 29,3% στην επικράτεια και 23% στο Ν. Τρικάλων, ποσοστό που ήταν το μεγαλύτερο από τους υπόλοιπους Νομούς της Θεσσαλίας.

Δέκα χρόνια περίπου μετά τις πρώτες εμφανίσεις των πολυόροφων κτηρίων στα Τρίκαλα που ακολούθησαν την εφαρμογή του Α.Ν. 395/68, εντοπίζεται μια σειρά προβλημάτων τόσο στη διάρθρωση των κοινωνικών λειτουργιών της πόλης όσο και στο επίπεδο της κάλυψης των τρεχουσών στεγαστικών αναγκών. Το 1977, το Δημοτικό Συμβούλιο της πόλης συνεδριάζει με σκοπό τη συζήτηση σχετικά με την τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης. Από τα πρακτικά της συγκεκριμένης συνεδρίασης αντλούνται χρήσιμα δεδομένα³⁰ για την έως τότε πορεία ανοικοδόμησης της πόλης, αφού παρατίθενται τόσο ποσοτικά όσο και ποιοτικά δεδομένα.

Λειτουργικά, η πόλη εξελίσσεται με κυρίαρχη τη μονοκεντρική της οργάνωση, αποτελούμενη από ένα ισχυρό κεντρικό πυρήνα και διάφορες μικρογειτονιές. Στις τελευταίες υπάρχουν κάποια υποτυπώδη κέντρα, ωστόσο, καθώς οι κάτοικοι εξυπηρετούνται κυρίως από το κέντρο της πόλης για τις καθημερινές τους ανάγκες, η διάκρισή τους περιορίζεται στα τοπωνύμιά τους.

Καθώς δεν κατέστη δυνατό να βρεθεί κάποια χαρτογραφική αποτύπωση των χρήσεων γης, στοιχεία για την εξέλιξη της διάρθρωσης των πολεοδομικών λειτουργιών αντλούνται από τα όσα παραθέτει ο Κατσαρός, ως μέρος της μελέτης για το ΓΠΣ του 1985. Σύμφωνα με αυτή,

*[...] Η χρήση του χώρου του **Εμπορικού Κέντρου** παρέμεινε **αναλλοίωτη** στις διάφορες ιστορικές περιόδους. Σταδιακές μεταβολές της πόλης στη διάρκεια της ιστορικής της πορείας δεν αλλοίωσαν τα χαρακτηριστικά της γενικότερης οργάνωσης του χώρου, με αποτέλεσμα αυτό το σύνολο ν' αποτελεί ζωντανό απομεινάρι της παλιάς πόλης. Η **ανάπτυξη της πόλης** κύρια στην δεκαετία 1970-1980 ώθησε στην επέκταση του Εμπορικού Κέντρου **κατά μήκος της οδού Ασκληπιού**, όπου όμως αναπτύχθηκαν κύρια **άλλες λειτουργίες** της πόλης. Έτσι σήμερα η οδός Ασκληπιού και οι δρόμοι κοντά σ' αυτήν εξυπηρετούν τη **ψυχαγωγία** (Καφετερίες, Μπαρ, Κινηματογράφοι), την **εστίαση - παροχή υπηρεσιών** (εστιατόρια - πιτσαρίες - Τουριστικά γραφεία), **επαγγελματικές στέγες** (Δικηγόρων, Μηχανικών, ιατρεία, οδοντιατρεία κ.λ.π.)*

³⁰ "Τα κύρια στοιχεία τα οποία επεξεργάσθη η Επιτροπή προέρχονται εκ της Στατιστικής Υπηρεσίας, εκ της μελέτης της Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Γ.Ο.Κ.)κλπ. εκ διαφόρων μελετών Πολεοδομικών "(περιεχομένων κυρίως εις την ετησίαν Επιθεώρησιν ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ εκ της μελέτης (εμβαδομέτρησης κλπ) του σχεδίου πόλεως Τρικάλων, εξ αυτοψιών και εκ πληροφοριών παρά του Γραφείου Πολεοδομίας Τρικάλων." (Κωνσταντίνος Κατσαρός 2008)

Στο Τμήμα αυτό της πόλης έχουν ανεγερθεί νέες πολυώροφες πολυκατοικίες, όπου στεγάζονταν οι παραπάνω λειτουργίες που περιγράφηκαν. Η "αντιπαροχή" σ' όλη της την έκταση και τη φυσιογνωμία κυριαρχεί ενώ το παλιό κτίριο της Αγροτικής Τράπεζας και ελάχιστα παλιά κτίσματα παραμένουν οι μάρτυρες ενός παρελθόντος.

[...] Η **αδυναμία έγκαιρης εφαρμογής του Ρυθμιστικού Σχεδίου**, η έλλειψη στεγαστικής πολιτικής, σε συνδυασμό με τη ραγδαία οικονομική εξέλιξη, τη συνακόλουθη κοινωνική διαφοροποίηση, στα τέλη της δεκαετίας του 1970-1980, δημιούργησαν τη **δεύτερη πόλη** των "αυθαιρέτων". Αυτή η δεύτερη πόλη των προλεταριοποιηθέντων αγροτικών πληθυσμών έχει έκταση περίπου 2.200 στρεμμάτων.

Παράλληλα στη δεκαετία του 1970-1980 η **αντιπαροχή** γνώρισε δόξες. Οι περιοχές που είχαν **μεγάλο Σ.Δ.** κτίστηκαν, τα **υψηλής εισοδηματικής στάθμης** κοινωνικά στρώματα αγόραζαν διαμερίσματα στις κεντρικές πολυκατοικίες, χωρίς να υποψιάζονται ότι αυτή η κακομεταχείριση του περιβάλλοντος, η άναρχη δόμηση, θα υποβίβαζε την ποιότητα ζωής.

Στο διάστημα 1951-1971, σύμφωνα με τα στατιστικά δεδομένα ο πληθυσμός του Δήμου Τρικκαίων (αστικός πληθυσμός της πόλεως των Τρικάλων και οικισμών αυτής) εμφανίζει αύξηση αλλά κάτω των ποσοστών της μέσης ετήσιας αύξησης του αστικού πληθυσμού της επικράτειας. Πιο συγκεκριμένα, η κεντροβαρής θέση του δήμου Τρικκαίων, ο οποίος έχοντας τετραπλάσιο μέγεθος από τον αμέσως επόμενο οικισμό, του εξασφαλίζει μια διαρκή αύξηση στα πληθυσμιακά του μεγέθη από το 1951 με 19% έως το 1981 που φτάνει το 30%. Παράλληλα, ο κατά 72% ορεινός Νομός εμφανίζει σταθερά απόλυτη μείωση του πληθυσμού κατά την εικοσαετία 1961-1981, με έντονα προβλήματα και ελλείψεις σε εισοδήματα και υποδομές, τεχνικές και κοινωνικές-πολιτιστικές, ενώ υπολείπεται των μέσων ρυθμών οικονομικής ανάπτυξης της χώρας. Εξάλλου, πρέπει να επισημανθούν και οι μεγάλοι ρυθμοί μετανάστευσης στο εξωτερικό, ως προς τους οποίους ο Νομός κατέχει τα πρωτεία στη Θεσσαλία.

[...] Η **υψηλή αύξηση** του πληθυσμού μεταξύ 1961-1971, αλλά και μεταξύ 1971 – 1981, συνδέεται με την **κρίση του αγροτικού τομέα** και τα **κύματα μετανάστευσης** (εξωτερικής και εσωτερικής) των χρόνων εκείνων, συνθήκες οι οποίες έστρεψαν τον πληθυσμό κυρίως προς την Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη, καθώς και προς τα μικρότερα αστικά κέντρα της χώρας, λόγω της **προοπτικής απασχόλησης** στη βιομηχανία και τις υπηρεσίες.

Σε πανελλήνιο επίπεδο, βάσει των στοιχείων της απογραφής του 1971, η χώρα βρίσκεται σε έναν οικοδομικό οργανισμό ο οποίος ωστόσο, δε συμβαδίζει με τον αναλογούντα εκσυγχρονισμό³¹ των όρων οικιστικής διαβίωσης ιδιαίτερα των χαμηλότερης εισοδηματικής στάθμης κοινωνικών στρωμάτων. Σε επίπεδο Δήμου, δεν υπάρχουν αντίστοιχα καταγεγραμμένα στοιχεία, ωστόσο, θεωρείται πως τα δεδομένα αυτά ισχύουν και στην εν λόγω περίπτωση³². Από την άλλη, σημειώνεται πως δεν παρατηρείται ανισότητα ως προς τις στεγαστικές συνθήκες στο κοινωνικό σύνολο, μιας και **δεν υπάρχουν επαύλεις ή πολυτελή διαμερίσματα των 7-8 δωματίων**, αλλά όχι και από την πλευρά των οικιστικών συνθηκών διαβίωσης, δηλαδή της ύπαρξης λουτρού ή ντους.

[...] Η υστέρηση, συγκριτικά, των μεσαίων αστικών κέντρων της χώρας εν μέρει αποδίδεται στις **ισχυρές ανάγκες εκσυγχρονισμού**, ιδίως της μητροπολιτικής περιοχής της **Αθήνας**, προς την οποία διατέθηκαν **ευμεγέθεις χρηματοδοτικοί πόροι** με έμφαση στις υποδομές, γεγονός που

³¹ Όπου ο εκσυγχρονισμός κρίνεται από την αξιολόγηση δύο δεικτών: αφ' ενός της πυκνότητας ατόμων ανά δωμάτιο κανονικών κατοικιών και αφετέρου, της ποιότητας των στεγαστικών συνθηκών με κριτήριο την ύπαρξη λουτρού ή ντους

³² Εξάλλου, βάσει της καταγραφείσας επιφάνειας κατοικιών το καλοκαίρι του 1975, προκειμένου της επιβολής τέλους απορριμμάτων, και της καμπύλης αύξησης του πληθυσμού, η μέση πυκνότητα ανά δωμάτιο στο Δ. Τρικκαίων είναι 1, 40 άτομα, αριθμός που υποδηλώνει μέτριες έως απαράδεκτες συνθήκες στέγασης.

παρέττεινε την τάση συγκέντρωσης πληθυσμών και οικονομικών μεταναστών, μεταθέτοντας χρονικά την εκδήλωση των **φαινομένων κορεσμού** τα οποία χαρακτήρισαν άλλες ευρωπαϊκές μητροπόλεις σε προγενέστερο χρόνο.

Το φαινόμενο του αστικού συγκεντρωτισμού στο αστικό κέντρο των **Τρικάλων** παρουσιάζει **σχετική κάμψη** ρυθμών (ενώ σε απόλυτα μεγέθη συνεχίζεται αμείωτο), και για τον επιπλέον λόγο ότι η πόλη εντάσσεται χωροταξικά στο **δυτικό σχετικά αποκομμένο τμήμα** της Θεσσαλίας από τους κεντρικούς άξονες ανάπτυξης του εθνικού χώρου, γεγονός που αποτρέπει εν μέρει μέχρι και σήμερα την εντατική της αστική ανάπτυξη, **σε αντίθεση με το δίπολο Λάρισας – Βόλου** το οποίο παρουσιάζει εντονότερη αστικοποίηση, λόγω της άμεσης συσχέτισης με τον Κεντρικό Αναπτυξιακό Άξονα της χώρας περί τον ΠΑΘΕ.

ΠΙΝΑΞ ΠΥΚΝΟΤΗΤΟΣ ΑΤΟΜΩΝ ΑΝΑ ΔΩΜΑΤΙΟΝ ΚΑΝΟΝΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ

Αριθμός ατόμων ανά δωμάτιο	Νοικοκυριά		Μέλη-ότομα νοικοκυριών		Χαρακτηρισμός στεγαστικών συνθηκών
	Απόλυτοι αριθμοί	Ποσοστόν επί συνόλου	Απόλυτοι αριθμοί	Ποσοστόν επί συνόλου	
Μέχρι 0,5	254.680	18,35%	406.900	9,20%	Προνομιόζο
Λιγώ του 0,5 έως 1 0,5	709.400	51,15%	2.164.580	48,96%	Άριστη έως καλά
Λιγώ του 1 από 1 έως 1,33 0,5	164.920	11,88%	738.480	16,17%	Μέτρια
Λιγώ του 1,33 0,5	258.280	18,62%	1.110.800	25,13%	Απαράδεκτης
ΣΥΝΟΛΑ	1.387.280	100%	4.420.760	100%	

ΠΙΝΑΞ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ

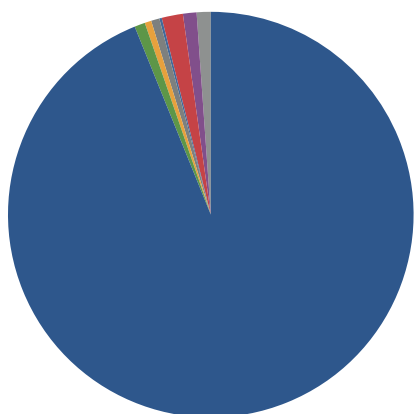
(κριτήριο η ύπαρξις λουτρού ή ντους)

Αποια ανά δωμάτιο	Μέλη νοικοκυριών		ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΑ		Μέλη Νοικοκυριών	
			Απόλυτοι αριθμοί	Ποσοστόν	Απόλυτοι αριθμοί	Ποσοστόν
Κάτω του 1 από 1	587.820	1.432.800	410.440	69,8%	1.046.720	73%
1 – 1,4 από 1	545.120	1.906.380	301.480	55,3	1.120.120	58,7
Από 1,5 από 1,5 και άνω	253.090	1.079.500	82.740	32,7	364.260	33,75
ΣΥΝΟΛΟ	1.387.280	4.420.760	795.060	57,3	2.531.740	57,26

Με βάση τα ανωτέρω σταθερότυπα, ο Δ. Τρικαίων εμφανίζει έλλειψη στα τέλη της δεκαετίας του 1970 σε δωμάτια κατοικιών αφού σημειώνονται υπολείπονται περίπου 10.000 δωμάτια ώστε να θεωρηθούν οι στεγαστικές συνθήκες καλές έως άριστες (περίπου 1 άτομο/δωμάτιο) (Κωνσταντίνος Κατσαρός 2008).

Στις επόμενες σελίδες αναπτύσσονται τα επεξεργασμένα στοιχεία της μελέτης της ΕΠΑ.

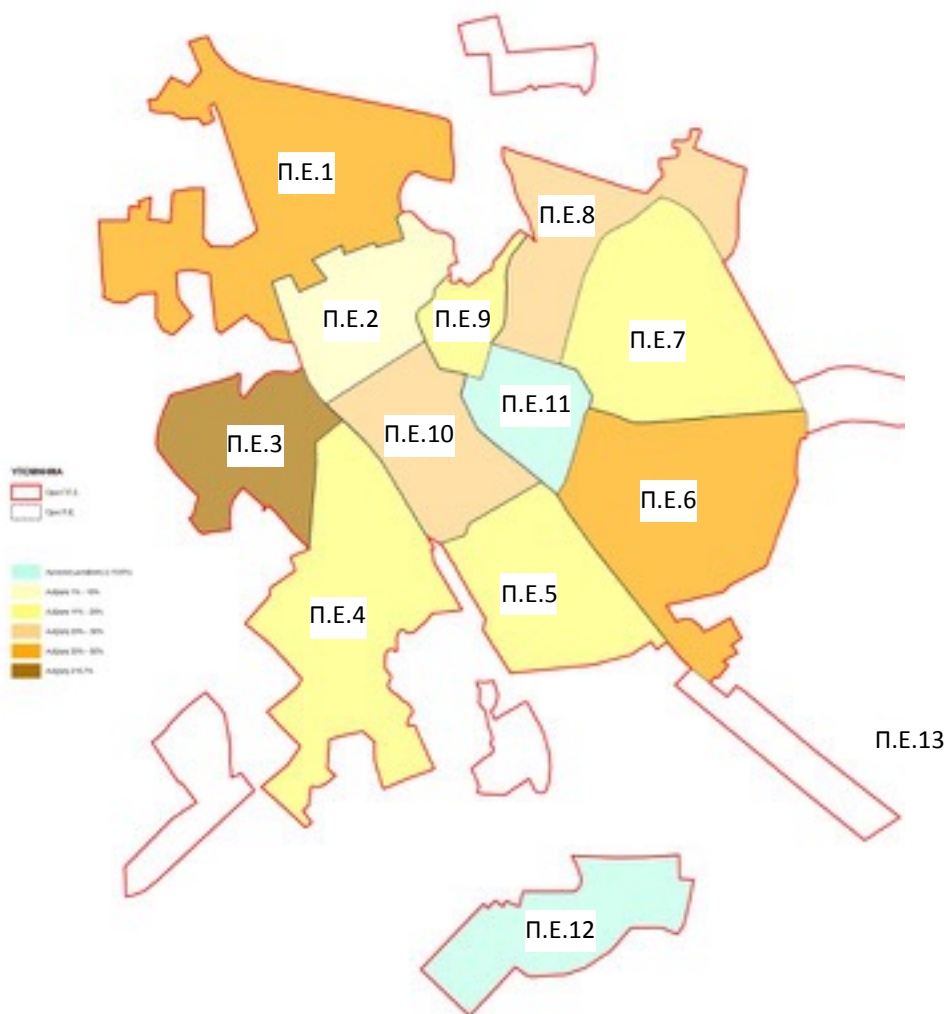
2001



- Τρίκαλα,τα
- Απόστολοι,οι
- Καρυαί,αι
- Κηπάκιον
- Λεπτοκαρυά
- Λογγάκιον,το
- Περδικορράχη,η
- Πυργετός
- Πύργος
- Ριζαρείον,το
- Σωτήρα,η
- Φλαμούλιον,το

Ο πληθυσμός του Δήμου Τρικαίων από το 1961 έως και το 2001, έτος τελευταίας απογραφής πληθυσμού της Ε.Σ.Υ.Ε., εμφάνισε σταθερά θετική δημογραφική εξέλιξη, λόγω της σημαντικής αύξησης πληθυσμού του αστικού κέντρου των Τρικάλων, ιδίως κατά τη δεκαετία 1961-1971, το οποίο, κατά το έτος 2001 συμμετέχει σε ποσοστό 93,88% στον πληθυσμό του Δήμου, δεδομένης της περιορισμένης έκτασης του Δήμου και του σχετικά μικρού αριθμού λοιπών οικισμών μέσα στην έκτασή του.

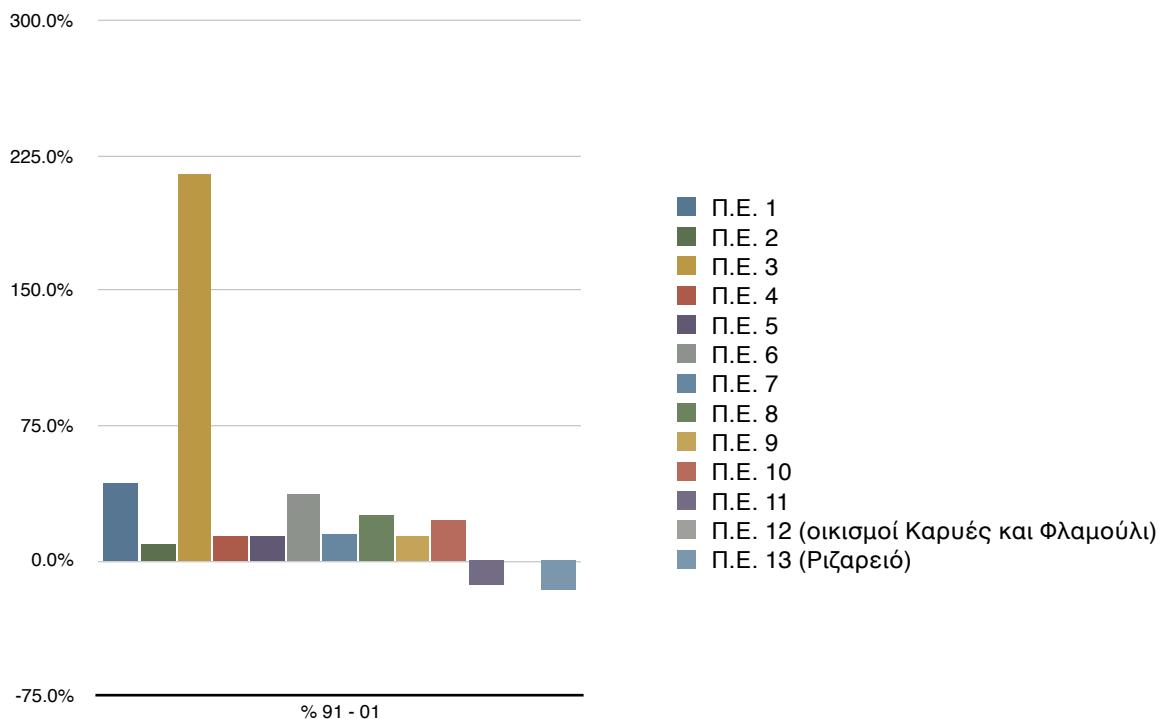
Διάγραμμα 2.1.1.3. – Ποσοστιαία κατανομή του πληθυσμού κατά οικισμό κατά το έτος 2001 /Δ. Τρικαίων, Πηγή: ΓΠΣ Τρικάλων



Χάρτης – Διαγραμματική απεικόνιση δημογραφικής εξέλιξης των 13 Π.Ε. αστικού συγκροτήματος Τρικάλων, Πραγματικός Πληθυσμός 1991, 2001, Πηγή: ΓΠΣ Τρικάλων

ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ			
Πολεοδομικές Ενότητες	1991	2001	% 91 – 01
Π.Ε. 1	3,137	4,471	42.5%
Π.Ε. 2	2,393	2,592	8.3%
Π.Ε. 3	466	1,471	215.7%
Π.Ε. 4	3,781	4,312	14.0%
Π.Ε. 5	3,433	3,897	13.5%
Π.Ε. 6	3,029	4,158	37.3%
Π.Ε. 7	4,051	4,633	14.4%
Π.Ε. 8	4,058	5,083	25.3%
Π.Ε. 9	802	907	13.1%
Π.Ε. 10	7,606	9,288	22.1%
Π.Ε. 11	2,632	2,275	-13.6%
Π.Ε. 12 (οικισμοί Καρυές και Φλαμούλι)	849	853	0.5%
Π.Ε. 13 (Ριζαρειό)	1047	877	-16.24%
Σύνολο Π.Ε.	37,284	44,817	20.20%
Σύνολο οικισμού Τρικάλων	45,835	48,686	6.2%
% πληθυσμού Π.Ε. επί του συνόλου του οικισμού των Τρικάλων	81.1%	92.1%	-

Πίνακας 2.1.1.3. – Πληθυσμός αστικού συγκροτήματος Τρικάλων ανά Πολεοδομική Ενότητα, 1991, 2001, Πραγματικός Πληθυσμός, Πηγή: ΓΠΣ Τρικάλων



Διάγραμμα 2.1.1.4. – Πληθυσμός αστικού συγκροτήματος Τρικάλων / Πολεοδομική Ενότητα, Ποσοστιαία Κατανομή, 1991, 2001, Πραγματικός Πληθυσμός, Πηγή: ΓΠΣ Τρικάλων

Από τα ανωτέρω στοιχεία, γίνεται αντιληπτό πως πολυπληθέστερες είναι οι γειτονιές των Τρικάλων που βρίσκονται στις Π.Ε. 7, 8 και 10, δηλαδή αυτές που περιβάλλουν το κέντρο της πόλης. Πιο πυκνοκατοικημένη εμφανίζεται η Π.Ε. 10 με 140 κατοίκους / Ha, ακολουθούμενη με αρκετά μεγάλη διαφορά στην τιμή της από την Π.Ε. 8 με 67 κατοίκους / Ha. Αντίθετα ως πιο αραιοκατοικημένες Π.Ε. εμφανίζονται οι Π.Ε. 12 (οικισμοί Καρυές και Φλαμούλι) και Π.Ε. 13 (οικισμός Ριζαριό) με 12 κατοίκους / Ha και 13 κατοίκους / Ha αντίστοιχα (ΓΠΣ, 2008, π. 455). Επιπλέον, χρησιμοποιώντας και πάλι στοιχεία του 2001, παρατηρείται ότι ο μέσος αριθμός μελών ανά νοικοκυριό φτάνει τα 3,07 άτομα στις Π.Ε. 1, 3 και 4, δηλαδή στις γειτονιές βόρεια και δυτικά, όπως επίσης και στους οικισμούς.

Τέλος, στον παρακάτω πίνακα φαίνεται αναλυτικά η διαχρονική εξέλιξη του πληθυσμού των οικισμών του Δήμου από το 1961 έως το 2001.

Οικισμοί	Πληθυσμ ός 1961	Πληθυσμ ός 1971	Μεταβο λή 61-71 (%)	Πληθυσμ ός 1981	Μεταβο λή 71-81 (%)	Πληθυσμ ός 1991	Μεταβο λή 81-91 (%)	Πληθυσμ ός 2001	Μεταβο λή 91-01 (%)
Δ Η Μ Ο Σ ΤΡΙΚΚΑΙΩ Ν	32,483	38,740	19,26	45,160	16,57	48,962	8,42	51,862	5,92
Δ.Δ.Τρικκαί ων	32,483	38,740	19,26	45,160	16,57	48,962	8,42	51,862	5,92
Τρίκαλα,τα	27,876	34,794	24,82	40,857	17,43	45,835	12,18	48,686	6,22
Απόστολοι, οι	480	446	-7.08	612	37.22	486	-20.59	438	-9.88
Καρυαί,αι	309	247	-20.06	252	2.02	289	14.68	273	-5.54
Κηπάκιον	107	148	38.32	142	-4.05	-	-	-	-
Λεπτοκαρυ ά	122	155	27.05	200	29.03	-	-	-	-
Λογγάκιον,τ ο	254	270	6.30	301	11.48	295	-1.99	344	16.61
Περδικορρά χη,η	155	129	-16.77	120	-6.98	93	-22.50	102	9.68
Πυργετός	888	950	6.98	1,095	15.26	-	-	-	-
Πύργος	598	-	-	-	-	-	-	-	-
Ριζαρειόν,το	898	772	-14.03	740	-4.15	1,047	41.49	877	-16.24
Σωτήρα,η	408	333	-18.38	351	5.41	357	1.71	562	57.42
Φλαμούλιον ,το	388	496	27.84	490	-1.21	560	14.29	580	3.57

Πίνακας 2.1.1.1. – Διαχρονική εξέλιξη του πραγματικού πληθυσμού των οικισμών του Δήμου Τρικκαίων 1961-2001
Πηγή: ΓΠΣ Τρικάλων

Από την κοινωνικοοικονομική ανάλυση της περιοχής μελέτης και κυρίως από τους δημογραφικούς ρυθμούς της τελευταίας δεκαετίας είναι επιπλέον εμφανής η τάση προαστιοποίησης ορισμένων οικισμών (π.χ. Φλαμούλι, Σωτήρα), αλλά και παράλληλα την τάση απορρόφησης του πληθυσμού σε άλλους οικισμούς (π.χ. Ριζαρείο, Αγ. Απόστολοι) από την πόλη των Τρικάλων, όπου οι δημογραφικοί ρυθμοί είναι φθίνοντες.

Η ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΕΙΚΟΝΑ

Ο αστικός πυρήνας της πόλης των Τρικάλων και οι τρεις δορυφόροι οικισμοί στα νότια οι οποίοι έχουν περιληφθεί στο ισχύον Γ.Π.Σ., έχουν οργανωθεί σε 13 Π.Ε. συναποτελώντας την οικιστική περιοχή του Γ.Π.Σ., ενώ διακεκριμένα οι τέσσερις παραγωγικές ζώνες που αναπτύσσονται ακτινωτά στα νότια και ανατολικά παρά το βασικό οδικό δίκτυο στις εισόδους της πόλης, βρίσκονται εντός του Γ.Π.Σ., αλλά εκτός των 13 Π.Ε.

Μια πρώτη διαπίστωση που συνάγεται από τη σημερινή λειτουργική εικόνα της πόλης των Τρικάλων είναι ότι διατηρείται αναλλοίωτη η βασική δομή της, ως:

- συμπαγής αστικός πυρήνας, αναπτυγμένος περιμετρικά του κέντρου πόλης και των διασταυρούμενων οδικών αξόνων που τον διασχίζουν προς όλες τις γεωγραφικές κατευθύνσεις,
- με ένα πυκνοδομημένο πολεοδομικό κέντρο, με προεκτάσεις κεντρικών λειτουργιών παρά το βασικό οδικό δίκτυο που ξεκινά από το πυρηνικό κέντρο πόλης, εκτείνεται δε προς την περίμετρο της πόλης,
- με σταδιακή πύκνωση του οικιστικού ιστού στις ενδιάμεσες περιοχές κατοικίας που εκτείνονται περιμετρικά του κέντρου,
- με το λόφο του βυζαντινού Κάστρου και την παραδοσιακή γειτονιά Βαρούσι που μορφώνουν μια ενότητα με τον παρακείμενο λόφο του Πρ. Ηλία και σε συνδυασμό με τους υδάτινους διαδρόμους των ποταμών Ληθαίου και Αγιαμονιώτη, οι οποίοι διαρρέουν την πόλη στην κατεύθυνση ΒΔ – ΝΑ, συγκροτούν την ιδιαιτερότητα της πόλης - την ταυτότητά της
- με την ακτινική οργάνωση του οδικού δικτύου, τη γραμμή του τράινου και το σιδηροδρομικό σταθμό.

Στο διάστημα που μεσολάβησε από την πρώτη θεσμοθέτηση του Γ.Π.Σ., το κέντρο πόλης διατήρησε και ενίσχυσε το χαρακτήρα του σαν επίκεντρο της κοινωνικο-οικονομικής ζωής των Τρικάλων, εκτεινόμενο κυρίως σε τμήματα των Π.Ε. 11, 8 και 10, χωρίς ακόμα ορισμένα περιφερειακά Ο.Τ. του θεσμοθετημένου κέντρου να έχουν κεντροποιηθεί, διατηρώντας σαν βασική χρήση την κατοικία.

Παράλληλα έχουν συντελεστεί ορισμένες μεταβολές στην εξειδίκευση των χρήσεων γης, μεταξύ των οποίων χαρακτηριστική είναι η σταδιακή αντικατάσταση των χρήσεων χονδρεμπορίου και αποθηκών που ήταν συγκεντρωμένες στο τμήμα του κέντρου βόρεια της όχθης του Ληθαίου ποταμού, με άλλες χρήσεις λιανικού κυρίως εμπορίου.

Αντίστοιχα, χαρακτηριστική είναι η σημαντική εξειδίκευση του κέντρου πόλης σε χρήσεις εστίασης και αναψυχής στην περιοχή δυτικά της κεντρικής πλατείας, όπου υπήρχαν τα παλιά μανάβικα της πόλης, καθώς και νότια του Ληθαίου ποταμού εκατέρωθεν της οδού Ασκληπιού.

Σημειώνεται επιπλέον, ότι:

- εξακολουθούν να διατηρούνται η χρήση κατοικίας μέσα στη ζώνη του κέντρου πόλης, με τάση όμως εσωτερικής μετακίνησης των κατοίκων προς άλλες γειτονιές, ενώ διαρκώς και ταχείς ρυθμούς αυξάνουν οι χρήσεις του τριτογενή τομέα, καθώς και τα κτήρια αποκλειστικής χρήσης,

- η τάση επίσης περαιτέρω ανάπτυξης των κεντρικών λειτουργιών στο βασικό οδικό δίκτυο που ξεκινά από το πυρηνικό κέντρο πόλης και καταλήγει στα όρια του εγκεκριμένου σχεδίου μέχρι τις εισόδους της πόλης, είναι υπολογίσιμη, ιδίως εκατέρωθεν της οδού Τσιτσάνη προς Λάρισα και της οδού Καλαμπάκας.

- Αυτή η ταινιακή εξάπλωση των κεντρικών λειτουργιών παρά το βασικό οδικό δίκτυο, χαρακτηριστική στα μεσαία αστικά κέντρα της χώρας, λειτουργεί σαν ισχυρό συμπλήρωμα κεντρικών λειτουργιών επιπέδου πόλης, λόγω του πλεονεκτήματος ευχερούς προσβασιμότητας των επιχειρήσεων. Μάλιστα, με διαφορετικό χαρακτήρα επεκτείνεται και στην προέκταση του βασικού οδικού δικτύου εκτός Π.Ε., στις ζώνες παραγωγικών δραστηριοτήτων οι οποίες έχουν.

Συμπληρωματικά στο κέντρο πόλης στο σύνολο της έκτασης του αστικού ιστού διασπείρονται σημαντικές κεντρικές λειτουργίες υπερτοπικού επιπέδου, με τη μορφή πολυδιάστατων πλεγμάτων που αναβαθμίζουν το ρόλο της πόλης³³.

Στο πλαίσιο της μελέτης για το ΓΠΣ Τρικάλων του 2008 έγινε καταγραφή των χρήσεων γης σε δύο επίπεδα, στα ισόγεια και τους ορόφους και λαμβάνοντας ως κυρίαρχη τη χρήση στα μέτωπα των οδών.

Τα αποτελέσματα αυτής της καταγραφής κατέδειξαν τις εξής παρατηρήσεις (ΓΠΣ, 2008, p. 403):

- Στο Πολεοδομικό Κέντρο κυρίαρχη είναι η τάση υποχώρησης της κατοικίας στους ορόφους και αντικατάστασής του από τα κτίρια αποκλειστικής επαγγελματικής χρήσης, ή διοίκησης. Το στοιχείο αυτό αποτελεί δείκτη μιας έντονης διαφοροποίησης που υφίσταται η πόλη στο πλαίσιο της τριτογενοποίησης και της άσκησης του ρόλου της ως έδρα του νομού. Τις πιέσεις ανάπτυξης του Πολεοδομικού Κέντρου φαίνεται να δέχονται οι δύο όμορες Π.Ε., η 8 στα βόρεια και η 10 στα νότια, τις οποίες διασχίζει η οδός Ασκληπείου ενώνοντας το Σιδηροδρομικό Σταθμό με την είσοδο της πόλης από τον Περιφερειακό Λαρίσης - Ιωαννίνων, αλλά και των επίσης όμορων Π.Ε. 6 και 7 στα ανατολικά.

- Στα ισόγεια, το πολεοδομικό Κέντρο χαρακτηρίζεται από την μεγάλη συγκέντρωση εμπορίου υπερτοπικού χαρακτήρα. Το εμπόριο τοπικού χαρακτήρα έχει περιοριστεί υπερβολικά και η κατοικία έχει συρρικνωθεί, με αποτέλεσμα την ελλιπή παρουσία της κοινωνικής υποδομής.

- Στους ορόφους, η κατοικία έχει παραχωρήσει τη θέση της στον τομέα της παροχής υπηρεσιών, που διαπιστώνεται ότι έχει εγκαταλείψει τα ισόγεια – χαρακτηριστικό των μικρών αστικών κέντρων, και καταλαμβάνει πλέον το μεγαλύτερο ποσοστό των ορόφων πολυκατοικιών και των κτιρίων αποκλειστικής επαγγελματικής χρήσης.

- Επιπλέον, διαπιστώνεται ότι στην υπόλοιπη πόλη οι περιπτώσεις των αποκλειστικής χρήσης κτιρίων επαγγελματικής χρήσης είναι λίγες, ενώ αντίθετα είναι αρκετές οι χρήσεις του κοινωνικού εξοπλισμού και των κοινοχρήστων χώρων.

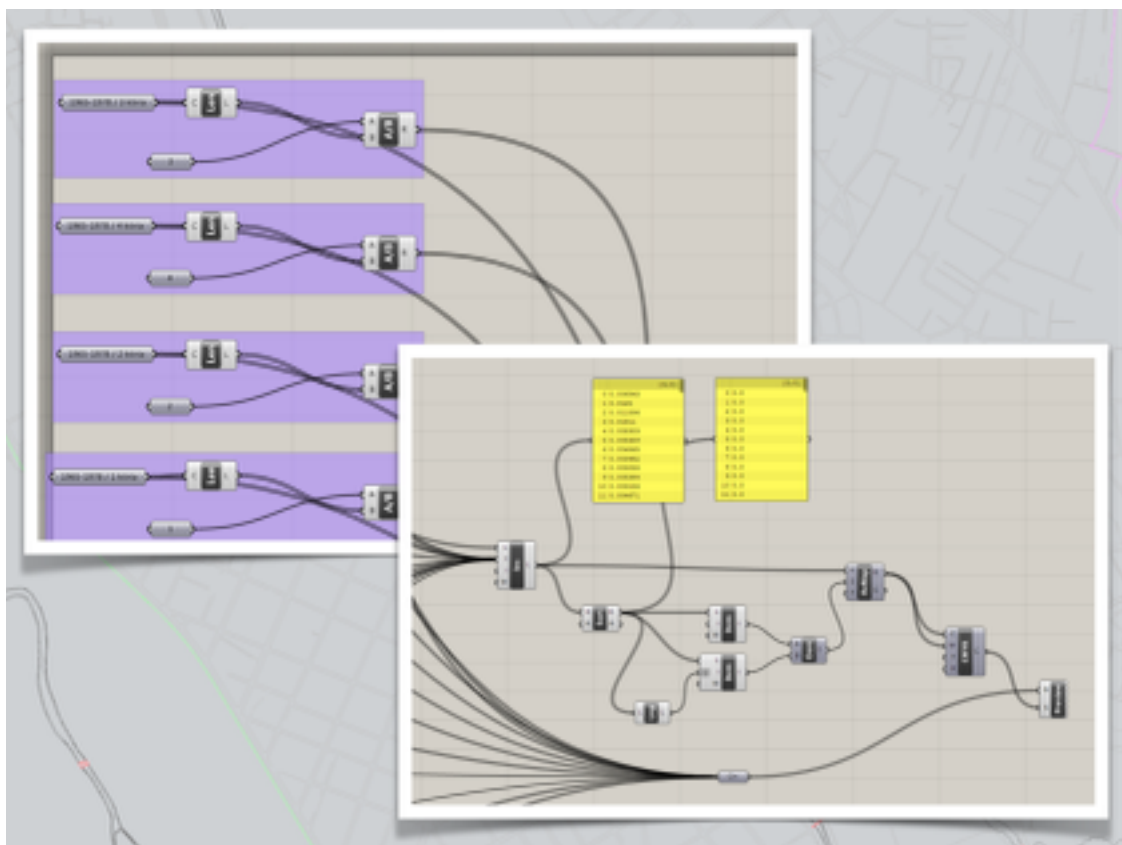
³³ Μερικές από αυτές είναι:

- ο πολιτιστικός χώρος στο Μύλο Μασσόπουλου στα νοτιο-δυτικά της πόλης παρά τον ποταμό Αγιαμονιώτη,
- το Γενικό Νοσοκομείο των Τρικάλων,
- το Κέντρο Ιστορίας και Πολιτισμού Κλιάφα (στα παλιά παγοποιεία),
- ο Εκθεσιακός χώρος στο Κουρσούμ Τζαμί,
- οι αθλητικές υποδομές του Δημοτικού Σταδίου, του Κλειστού Γυμναστηρίου Βαρέων Αθλημάτων,
- οι εγκαταστάσεις του Τ.Ε.Ι. Τρικάλων,
- οι εγκαταστάσεις της Σχολής Μόνιμων Υπαξιωματικών στην περιοχή των Στρατώνων

02. Η ΕΞΑΠΛΩΣΗ ΤΟΥ ΠΟΛΥΟΡΟΦΟΥ ΚΤΗΡΙΟΥ ΣΤΟΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΙΣΤΟ - Η ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΤΩΝ ΠΟΛΥΟΡΟΦΩΝ ΚΤΗΡΙΩΝ

Την περιοδολόγηση ακολούθησε η καταγραφή της παλαιότητας των κτηρίων σε χωρικό πια επίπεδο. Για το σκοπό αυτό και με δεδομένο ότι δεν υπήρχε διαθέσιμη η ακριβής θέση του κάθε ακινήτου, προκειμένου να εξαχθούν κάποια συγκρίσιμα δεδομένα, επιλέχθηκε η αναγωγή του αριθμού των πολυόροφων κτηρίων ανά χιλιόμετρο οδού, ή αλλιώς ο Δείκτης Γειτνίασης Πολυόροφων Κτηρίων ανά Οδό (Μανόλης Μαρμαράς 1991).

Ως καταλληλότερο λογισμικό κρίθηκε το Grasshopper, οι αλγοριθμικές δυνατότητες του οποίου επέτρεψαν τον πιο εύκολο και γρήγορο υπολογισμό της παραπάνω πράξης (αριθμός κτηρίων/χλμ οδού) και στη συνέχεια την μετάφραση του παραγόμενου συντελεστή σε λιγότερο ή περισσότερο έντονο χρώμα, ανάλογα με το μέγεθός του. Δηλαδή όσο περισσότερα τα κτήρια ανά χιλιόμετρο οδού, τόσο πιο έντονο το χρώμα³⁴.



Εικόνα του κώδικα στο grasshopper

Επάνω: επιλογή οδών ανάλογα τον αριθμό κτηρίου που εμφανίζουν τη χρονική περίοδο εξέτασης και υπολογισμός του συντελεστή πυκνότητας των πολυόροφων κτηρίων

Κάτω: η μετάφραση του συντελεστή αυτού σε ποιοτικό δεδομένο (χρώμα)

³⁴ Για λόγους πιο εύληπτης παρουσίασης των αποτελεσμάτων της διαδικασίας αυτής, έγινε απλοποίηση από τις περίπου 10 σε 3 χρωματικές-τονικές κλίμακες.

03. ΟΙ ΠΑΡΑΓΩΓΟΙ ΚΑΙ ΤΟ ΚΤΗΡΙΑΚΟ ΠΡΟΪΟΝ

Διαγραμματικά, σύμφωνα με τον Κατσαρό, η εικόνα του τρόπου παραγωγής του κτηριακού όγκου, πολυόροφου ή μη, και όπως έχει διαμορφωθεί στα τέλη της δεκαετίας του '70 μπορεί να παρατεθεί ως εξής:



Ο συγγραφέας σημειώνει πως για όσους αναλαμβάνουν την ανέγερση οικοδομών με ίδια μέσα, συμπερασματικά, μπορεί να ειπωθεί ότι:

i. Επικρατεί η χαμηλή δόμηση, δηλαδή η δόμηση μονόροφων, δίοροφων και τριόροφων κτηρίων και σχεδόν είναι ανύπαρκτη η υψηλή, με τετραόροφα ή πενταόροφα κτήρια.

ii. Στις ίδιες διαπιστώσεις καταλήγει και για όσους αναλαμβάνουν την ανέγερση οικοδομών και αποκτούν κατοικία συνδυάζοντας ίδια μέσα και δανειοδότηση.

iii. Στην περίπτωση οικοπέδων που δίνονται ως αντιπαροχή, η ανέγερση πολυόροφων κτηρίων επιτυγχάνει την εξάντληση του συντελεστή δόμησης βάσει των ισχύοντων όρων δόμησης, ενώ συντελεί άμεσα στην επίλυση προβλημάτων που σχετίζονται με πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού και εξασφαλίζει αναλογικά περισσότερες κατοικίες - διαμερίσματα. Σύμφωνα με τον Κατσαρό, η αντιπαροχή υποβοηθεί επιπλέον τη συνένωση οικοπέδων και καλλιεργεί το πνεύμα συνεργασίας μεταξύ των ενοίκων. Ειδικότερα, η περίπτωση της αντιπαροχής:

- Εμφανίζεται μόνο σε ορισμένες περιοχές της πόλης, οι οποίες προσφέρονται λόγω της υψηλής δόμησης που είναι δυνατή
- Επιβαρύνει, λόγω της αντιπαροχής προς τον οικοπεδούχο, κατά 30%-70% το κόστος κατασκευής
- Λόγω του καθαρά κερδοσκοπικού χαρακτήρα των οικοδομικών επιχειρήσεων, η ποιότητα και η αρχιτεκτονική λειτουργία των κατοικιών παρουσιάζουν σοβαρά μειονεκτήματα
- Η υψηλή δόμηση αποτελεί κανόνα άνευ εξαιρέσεων
- Η προσφορά οικοπέδων προς αντιπαροχή προέρχεται από χαμηλής και μέσης στάθμης εισοδηματικά στρώματα, τα οποία βρέθηκαν κάτοχοι οικοπέδων με ευνοϊκούς όρους δόμησης, δηλαδή, με κεντρικά ακίνητα και σχετικά μεγάλης επιφάνειας³⁵.

Με την πόλη των Τρικάλων να πάσχει από έλλειψη κατοικιών στα τέλη της δεκαετίας του 1970, ο Κατσαρός παρατηρεί πως σε αντίθεση με τα μεγάλα αστικά κέντρα των Αθηνών και της Θεσσαλονίκης, στις ακραίες συνοικίες της πόλης κατοικούν γενικώς τα χαμηλής εισοδηματικής τάξης στρώματα³⁶. Από την άλλη, το κέντρο των Τρικάλων και τα διαμερίσματα των νεόδμητων πολυκατοικιών στους κεντρικούς τομείς της πόλης προσελκύουν τα μεσοστρώματα και τους υψηλής εισοδηματικής στάθμης δημότες³⁷.

Με βάση και τις ανωτέρω επισημάνσεις, γίνεται από το συγγραφέα και μια αναφορά στον τρόπο ανάπτυξης του Εμπορικού τμήματος της πόλης, της παλιάς Ζώνης Α. Στην περιοχή αυτή, οι ιδιοκτήτες των οικοπέδων προορίζουν τα κτήρια που θα οικοδομηθούν σχεδόν αποκλειστικά για εμπορική εκμετάλλευση, δηλαδή για Καταστήματα ή Επαγγελματικές στέγες. Επομένως, υποστηρίζεται πως τα εν λόγω οικόπεδα θεωρούνται μεγάλης ανταποδοτικότητας και άρα η πλήρης εξάντληση του συντελεστή δόμησης πραγματοποιείται σε ελάχιστες περιπτώσεις και με τις εξής προϋποθέσεις:

- Το ακίνητο να ανήκει μόνο σε ένα ή σε λίγους ιδιοκτήτες, υψηλών εισοδημάτων, καθώς επιδιώκεται γενικώς η διατήρηση της πλήρους ιδιοκτησίας του υψηλής απόδοσης ακινήτου.
- Η γενικότερη οικονομική και κοινωνική εξέλιξη της πόλης να έχει καταστήσει αναγκαία τα υψηλά κτήρια (τεσσάρων και πέντε ορόφων) για χρήση αποκλειστικώς εμπορική, γεγονός που μέχρι εκείνη

³⁵ Λόγω της κατακερματισμένης γενικώς μορφής ιδιοκτησίας στην πόλη, φαίνεται να γίνεται και εδώ έμμεσα λόγος για συνενώσεις οικοπέδων.

³⁶ Ενοεί την αντίθεση σε σχέση με τα “καλά” βόρεια προάστια.

³⁷ Όσους έχουν απομακρυνθεί από την ιδιόκτητη μονοκατοικία. Το γεγονός αυτό δεν θα πρέπει να θεωρηθεί σπάνιο και χρήζει περαιτέρω διερεύνησης, καθώς πρέπει να αναλογιστεί κανείς τις ανάγκες εκσυγχρονισμού, πραγματικού ή πλασματικού, που προβάλλουν εκείνη την εποχή, πριμοδοτώντας την κατοίκηση στους ορόφους των πολυκατοικιών, παρά στο γηρασμένο και αναχρονιστικό κτηριακό απόθεμα.

την περίοδο δεν ίσχυε. Είναι χαρακτηριστικό πως κατεξοχήν η εμπορική περιοχή του βορειοανατολικού τμήματος της Ζώνης Α, παρά τους πλέον ευνοϊκούς όρους δόμησης (Σ.Δ. 3,50 το 1977 και 4,00 προ της ισχύος του νέου ΓΟΚ) παρουσιάζει εμφανώς ασήμαντη οικοδόμηση. (Κατσαρός, 2008, π. 96-97)

ΕΡΓΟΛΑΒΟΙ - ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΕΣ ΚΑΙ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΕΣ

Οπωσδήποτε, στην πρώτη φάση ανάπτυξης των πολυόροφων κτηρίων εκείνοι που ασχολούνται κυρίως με τις μελέτες είναι οι “μηχανικοί”, χωρίς να είναι απαραίτητος κάποιος προσδιορισμός της ειδικότητας. Είτε ως ανεξάρτητοι μελετητές, είτε ως υπάλληλοι κατασκευαστών και εργολάβων, αφήνουν ένα μικρό πεδίο δράσης στους αρχιτέκτονες, οι οποίοι επικεντρώνονται κυρίως στις μικρότερης κλίμακας έργα (ανεγέρσεις μικρού ύψους κτηρίων, προσθήκες σε υπάρχοντα). Το γεγονός αυτό φαίνεται να ισχυροποιεί τις προφορικές μαρτυρίες περί “είδους πολυτελείας”, αφού όπως έχει παρατηρηθεί και στα προηγούμενα, οι ιδιώτες οι οποίοι προχωρούν σε ανεγέρσεις κτηρίων με ίδιους πόρους, δηλαδή οι έχοντες κάποια οικονομική άνεση τέτοια που να μην τους οδηγεί στο να καταφύγουν στη λύση της αντιπαροχής, περιορίζονται σε ύψος.

Οι παρατηρήσεις αυτές έρχονται να επιβεβαιωθούν μετά και από την επεξεργασία των διαθέσιμων στοιχείων των οικοδομικών αδειών σε συνδυασμό με τη βάση δεδομένων του μητρώου μελών του ΤΕΕ. Από το τελευταίο αντλήθηκαν στο σύνολό τους οι αρχιτέκτονες μηχανικοί που δραστηριοποιούνται στα Τρίκαλα, έγινε μια κατάταξή τους με αύξουσα σειρά αριθμού μητρώου ΤΕΕ ώστε να εντοπισθούν οι παλαιότεροι και στη συνέχεια, αναζητήθηκαν όσοι είχαν μία ή περισσότερες εγγραφές στο αρχείο των οικοδομικών αδειών πολυόροφων κτηρίων ανά περίοδο, αλλά και στο σύνολο. Από την εν λόγω επεξεργασία προέκυψε ότι:

- Για την περίοδο 1966 - 1978, σε σύνολο 270 οικοδομικών αδειών νέων πολυόροφων κτηρίων, οι 18 έχουν εκδοθεί από αρχιτέκτονες μηχανικούς
- Για την περίοδο 1979 - 1985, σε σύνολο 256 οικοδομικών αδειών νέων πολυόροφων κτηρίων, οι 55 έχουν εκδοθεί από αρχιτέκτονες μηχανικούς
- Για την περίοδο 1986 - 2000, σε σύνολο 411 οικοδομικών αδειών νέων πολυόροφων κτηρίων, οι 109 έχουν εκδοθεί από αρχιτέκτονες μηχανικούς.

Παρατηρείται δηλαδή μια αύξηση της τάξης του 32,73% στο μεταίχμιο της πρώτης προς τη δεύτερη περίοδο και του 50,46% αντίστοιχα στη δεύτερη προς την τρίτη περίοδο.

Εστιάζοντας στους αρχιτέκτονες που είχαν παρουσία και στις τρεις περιόδους, κατέστη δυνατή και η επαλήθευση της παρατήρησης ότι πεδίο δράσης αυτών υπήρξε κατά κύριο λόγο το μικρότερης κλίμακας έργο, αφού η ανάληψη μελετών νέων πολυόροφων κτηρίων αποτέλεσε μικρό ποσοστό της συνολικής τους δραστηριότητας, κατά μέσο όρο 15,45%³⁸.

*Δεδομένης της αισθητικής αναβάθμισης των οικοδομών στην πόλη, που εγώ γυρίζοντας διαπιστώνω κι εσείς θα το διαπιστώνετε ότι έχει ανεβεί πάρα πολύ το αισθητικό στοιχείο των οικοδομών, να καθιερωθούν βραβεία για τους αρχιτέκτονες και ενδεχομένως και για τους ιδιοκτήτες, τα οποία θα τα χορηγεί ο Δήμος κατ' έτος, με σκοπό την προβολή περαιτέρω του αισθητικού αποτελέσματος.*³⁹

³⁸ Κυμαίνεται από 4,76% έως 27,27%.

³⁹ Απόσπασμα από τη συζήτηση για την Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου υπ' αριθμ. 274/1997 “Γερί μείωσης του Συντελεστή Δόμησης Οικοπέδων (Σ.Δ.Ο.) από 2,4 σε 1,8” (Κωνσταντίνος Κατσαρός 2008)



04. Η ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ⁴⁰

Κάθε ρύθμιση για το πώς πρέπει να υλοποιείται το δομημένο περιβάλλον επιβάλλει ως επί το πλείστον μετρικά δεδομένα, τα οποία όμως ταυτόχρονα είναι αυτά τα οποία εισάγουν ποιοτικές σχέσεις στον κτισμένο χώρο. Ο αστικός χώρος διαμορφώνεται από τις εκάστοτε τυπολογικές και μορφολογικές επιλογές, οι οποίες προσαρμόζονται στο αντίστοιχο νομοθετικό πλαίσιο εν ισχύ. Διαχρονικά, λοιπόν, μπορεί κανείς να μιλήσει για περισσότερο ή λιγότερο “αφανείς” παράγοντες διαμόρφωσης της εικόνας της πόλης και των μετασχηματισμών στους οποίους υπόκειται το δομημένο περιβάλλον της.

Ειδικά στο σύγχρονο ελληνικό αστικό περιβάλλον, όπου βλέπουμε αφ’ ενός την κυριαρχία του καθεστώτος της οριζόντιας ιδιοκτησίας και αφετέρου τον περιορισμένο πειραματισμό στην αρχιτεκτονική επεξεργασία της πλειοψηφίας των πολυώροφων κτιρίων, παρατηρείται μια ιδιαίτερη σχέση μεταξύ των αφανών αυτών παραγόντων των κτιριοδομικών νομοθετημάτων και της κτισμένης πραγματικότητας. Μια σχέση ξεκάθαρα αποτυπωμένη στην όψη, στην κάτοψη, στο ιδιωτικό και στο κοινόχρηστο. Εν τέλει, στην ίδια την πόλη.

Στα πλαίσια αυτά, η συσχέτιση οικοδομικής νομοθεσίας και έκφρασής της στο χώρο, έχει ενδιαφέρον να γίνει μέσα από τρία βασικά χαρακτηριστικά⁴¹ του δομημένου περιβάλλοντος:

- Τη σχέση ελεύθερου και δομημένου χώρου
- Τη γεωμετρία του κτηριακού όγκου
- Την επεξεργασία των εξωτερικών επιφανειών του κτηρίου

Σκοπός αυτής της συσχέτισης δεν είναι η προσέγγιση των αιτιών και αναγκών που παρήγαγαν τις αρχιτεκτονικές και πολεοδομικές μορφές της ελληνικής πόλης, όσο ο προσδιορισμός των ποιοτικών χαρακτηριστικών που εισάγουν διαχρονικά οι νομοθετικές ρυθμίσεις στην πολεοδομική μονάδα του οικοδομικού τετραγώνου.

⁴⁰ Σκίτσο: Η χρονική εξέλιξη της διαμόρφωσης των εξωτερικών επιφανειών των πολυκατοικιών (Vodistch, 2014)

⁴¹ Η εν λόγω κωδικοποίηση του κτισμένου χώρου προκύπτει από την πεποίθηση ότι πρόκειται για χαρακτηριστικά γνωρίσματα της μέσης αστικής κλίμακας στην Ελλάδα, τα οποία ταυτόχρονα εκφράζουν την παράδοση της Μοντέρνας Αρχιτεκτονικής, οι αρχές της οποίας ενυπάρχουν στις ιδέες που τα διαμόρφωσαν.









Επιλογικά

Η χρησιμότητα της παρούσας εργασίας έχει να κάνει αφ' ενός με τη διαμόρφωση μιας μεθόδου διερεύνησης ενός νέου -με την έννοια του μη συστηματικά μελετημένου- αστικού περιβάλλοντος και του τρόπου που αυτό έχει ανοικοδομηθεί.

Σε πολεοδομικό επίπεδο, έχει ενδιαφέρον να σημειωθεί πως η εμφάνιση των πρώτων πολυόροφων κτηρίων, της περιόδου 1966-1978, εντοπίζεται κατά κύριο λόγο στο κομμάτι εκείνο του κέντρου της πόλης που χαρακτηρίζεται ως Ζώνη Α και Β, σύμφωνα με το πρώτο ρυμοτομικό σχέδιο του 1937. Το τμήμα αυτό στη συνέχεια ενοποιήθηκε, όπως αναφέρεται στα διαθέσιμα στοιχεία, σε Ζώνη Α το 1966, χρονολογία αφητηρίας για την παρούσα διερεύνηση. Οι επόμενες δύο περίοδοι, 1979-1985 και 1986-2000, αποτυπώνουν την διάχυση των όρων δόμησης στο υπόλοιπο κέντρο, ενώ αν απομονώσει κανείς ομάδες κτηρίων ανά τον αριθμό ορόφων αυτών, διαπιστώνει πως:

- τα κτήρια που αποτελούνται από ισόγειο και δύο ορόφους εμφανίζονται συγκεντρωμένα στο ανατολικό κομμάτι της πόλης (ανατολικότερα του “κάθετου” από τους δύο βασικούς άξονες του σταυρονήματος που χαρακτηρίζει την πόλη, τις σημερινές οδούς Ασκληπιού και Κονδύλη)
- τα κτήρια που αποτελούνται από ισόγειο και τρεις και ισόγειο και τέσσερις ορόφους μπορεί να ειπωθεί ότι είναι ένα κρίσιμο μέγεθος για την πόλη, καθώς εμφανίζουν μια ομοιογένεια στη διασπορά τους στον αστικό ιστό
- η ομοιογένεια αυτή διατηρείται εν μέρη από τα κτήρια αποτελούμενα από ισόγειο και πέντε ορόφους, η χωροθέτηση των οποίων, ωστόσο, εμφανίζεται με μια ένταση στις οδούς Ασκληπιού και Κονδύλη, ενώ μαζί και με αυτά των τεσσάρων ορόφων εκτός του ισογείου συγκεντρώνονται περίπου στα ίχνη των πρώτων Ζωνών Α και Β
- για τα κτήρια με ισόγειο και 6 ορόφους είναι εμφανές ότι συμπληρώνουν την καρδιά του αστικού ιστού, στην περιοχή τομής των δύο κεντρικών αξόνων του σταυρονήματος, ενώ παρατηρείται μια διαγώνια συγκέντρωσή τους στις ΠΕ 7, 8, 10 και 11
- τα κτήρια με ισόγειο και 7 ορόφους είναι σημαντικά λιγότερα σε αριθμό, ωστόσο η συγκέντρωσή τους στην ΠΕ 10 μοιάζει να δικαιολογεί το χαρακτηρισμό της ως πιο πυκνοκατοικημένης/πυκνοδομημένης της πόλης

Όταν το κουτί με μπαλκόνια και ο χείμαρρος της κακοδαιμονίας δίνει τη θέση του στο στοιχείο της αφαίρεσης και την έντονη γεωμετρικότητα των όγκων, καταλαβαίνει κανείς ότι μάλλον έχει έρθει το

πλήρωμα του χρόνου ώστε οι “προφητείες” της Α. Τζάκου να επαληθευτούν⁴². Δε θα ήταν υπερβολή να υποστηρίξει κανείς ότι το μονότονο ελληνικό αστικό τοπίο τροφοδοτεί τα τελευταία χρόνια τη σκέψη αρχιτεκτόνων και πολεοδόμων από την ακαδημαϊκή στην ερευνητική και την επαγγελματική σφαίρα διαφόρων κλιμάκων ανανεώνοντας το ενδιαφέρον για την ελληνική πόλη.

Η ατέλειωτη επανάληψη αυτών των αδιάφορων κτηρίων, με τις λεπτές διαφοροποιήσεις που ανατρέχουν ως αναφορές σε με συνέχεια από το νεοκλασικό, μέσω της Art Deco, στο κυβοπουριστικό κονστρουκτιβισμό, δημιουργεί τελικά ένα ιδιαίτερα πολιτισμένο επίπεδο αστικής δόμησης, χωρίς όμοιο σε οποιοδήποτε μέρος του σύγχρονου κόσμου. Αυτό το «μη συνειδητό» επίτευγμα –η αυτόνομη έκφραση μιας κουλτούρας αντί για το έργο ενός μεμονωμένου αρχιτέκτονα– είναι ό, τι πιο κατάλληλο για να γεννήσει μια πολύπλοκα αρθρωμένη πόλη, γεμάτη από ισχνές δενδροστοιχίες, μικρά παρκάκια, διαμορφωμένα πεζοδρόμια, γωνιακά μαγαζιά, ταβέρνες, μπουτίκ, περίπτερα, καφεενία και εκθέσεις εργοστασίων.

Με αφετηρία απόψεις όπως αυτή του Κ. Frampton (Kenneth Frampton 2009) που προηγήθηκε, μπορούμε να υποστηρίξουμε πως ο κτηριακός τύπος της αστικής πολυκατοικίας είναι αυτός που έχει δομήσει το σύγχρονο αστικό περιβάλλον, αποτελώντας στοιχείο της Ακίνητης Πολιτιστικής Κληρονομιάς, από την κλίμακα του κτηρίου, μέχρι την κλίμακα του συνόλου, της πόλης, ακόμα και του περι-αστικού τοπίου. Στην κατεύθυνση των αρχών διατήρησης της αυθεντικής κατάστασης και της αειφόρου αξιοποίησης του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος που έχουν άλλωστε κωδικοποιηθεί σε Χάρτες και Συμβάσεις για την Ευρωπαϊκή Αρχιτεκτονική, Αρχαιολογική και Τοπιακή κληρονομιά, προτείνονται ενέργειες:

- Αξιολόγησης του υφιστάμενου οικοδομικού πλούτου ελληνικών πόλεων
- Επεμβάσεων σε υφιστάμενα κελύφη
- Αξιολόγησης της δυνατότητας του κτηριακού τύπου της πολυκατοικίας ως προς την προσαρμογή του σε νέες απαιτήσεις κατοίκησης

Μια συστηματική μελέτη πάνω στα χαρακτηριστικά γνωρίσματα της ελληνικής πόλης θα άφηνε μεγαλύτερα περιθώρια ανάδειξης των θετικών εκείνων πτυχών της και άρα επαναπροσέγγισης των ρυθμίσεων που έχουν να κάνουν με την υφιστάμενη ή τη νέα οικοδομική πραγματικότητα σε αυτή. Εξάλλου, σε μια εποχή που το μεγαλύτερο ποσοστό του κτηριακού αποθέματος φτάνει στα όρια του χρόνου ζωής του δομικού του σκελετού και με δεδομένη την ευρύτητα της μικροϊδιοκτησίας, αφ’ ενός, και την τρέχουσα οικονομική ύφεση αφετέρου, είναι μάλλον βεβαιασμένη η πρόταση της μαζικής απόσυρσης κτηρίων που κατά τα άλλα έχουν δομήσει το σύγχρονο ελληνικό τοπίο. Μέσα από μια διεπιστημονική

⁴² Μερικές φορές, όταν αναλογίζεται κανείς το **κατάντημα** του χτισμένου περιβάλλοντος της Αθήνας και τώρα πια και της επαρχίας (όπου υπεύθυνοι είναι μηχανικοί και υπομηχανικοί και όχι αρχιτέκτονες), τον παρηγορεί η σκέψη ότι αυτή θα είναι η **μελλοντική ανώνυμη αρχιτεκτονική** σε σύγκριση με τα άλλα ευρωπαϊκά αστικά κέντρα. Οι ιστορικοί της αρχιτεκτονικής θα βρίσκουν ενδιαφέρουσες αυτές τις μορφές πόλεων που προέκυψαν **χωρίς επίσημο πολεοδομικό σχεδιασμό** ανάλογο με την εποχή που ανοικοδομήθηκαν. Η ανάμιξη συστημάτων, τα παλαιά πολεοδομικά δίκτυα και τα νέα αρχιτεκτονικά μοντέλα που οι αρχιτέκτονες προσπάθησαν να εφαρμόσουν πάνω σε αυτά, θα αποτελούν μια **ιδιομορφία** πρόσφορη για μελέτη. (Αναστασία Τζάκου 1978)

Η ταράτσα της πολυκατοικίας αντιμετωπίζεται σαν χώρος για χρήση και όχι για προβολή. [...] Οι κεραιές της τηλεόρασης των ενοίκων της πολυκατοικίας είναι σκορπισμένες ακατάστατα στις τέσσερις πλευρές της ταράτσας και συμπληρώνουν την άσχημη εικόνα. Μέχρι σήμερα δεν έγινε η παραμικρή προσπάθεια αξιοποίησης των τεράστιων, σχεδόν αχρησιμοποίητων εκτάσεων που καλύπτουν οι ταράτσες των πολυκατοικιών στις μεγάλες πόλεις (π.χ. δημιουργία παιδικών σταθμών για τα παιδιά των πολυκατοικιών ενός ολόκληρου τετραγώνου). (Αναστασία Τζάκου 1978)

προσέγγιση του ζητήματος, πιστεύεται πως ξεχωριστοί φορείς, επαγγελματίες και κοινωνικές ομάδες μπορούν να ενεργοποιηθούν, προς μια “συμφιλίωση” με το δομημένο περιβάλλον που τους περιβάλλει και τον εμπλουτισμό του με τα στοιχεία εκείνα που έχουν *τεκμηριωμένα* χαρακτηριστεί ως αξιόλογα.

Σε διαφορετική περίπτωση, οι παραγόμενες σκέψεις κινδυνεύουν να ατονίσουν ως θεωρητικά ιδεολόγηματα και να απομακρυνθούν από την κοινωνία, άρα και από την πραγματικότητα. Άλλωστε, δεν είναι λίγες και οι σημερινές αναφορές που στέκονται περισσότερο κριτικά απέναντι σε αυτόν τον τύπο κτηρίου όπως αυτές του ο Δ. Ν. Καρύδη⁴³, ο οποίος επισημαίνει τη σχεδόν σχιζοφρενική διχοτόμηση ενός κτίσματος σε δομική υπόσταση και περιεχόμενο, ή αλλιώς σε κτηριοδομικές και πολεοδομικές ρυθμίσεις, με την χαλαρότητα που τους προσδίδει η ίδια η πολιτεία.

⁴³ [...] ιδιότυπη πολεοδομική «ελευθερία», την οποία ανέχθηκε το κράτος με προφανή σκοπό την με κάθε τρόπο διευκόλυνση των μεσοστρωμάτων [...]

[...] η προς τα έξω εικόνα της πόλης έδινε την εντύπωση ότι είναι φορέας ενός, **τάχα, θετικού στοιχείου**: ενός «αυθορητισμού», που (ίσως **αβασάνιστα**) υποστηρίχτηκε ότι εισάγει την πολυμορφία, ότι **αρνείται άκαμπτους κανόνες**, ότι καταργεί την μονοτονία [...] (Δημήτρης Ν. Καρύδης 2006)

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Frampton, K. (2009). *Μοντέρνα Αρχιτεκτονική*. Αθήνα: Θεμέλιο.
- Vodistch, R. (2014). Από το σκεπτικό, που ενυπάρχει στην πολυκατοικία, στο σκεπτικό, που την αναστοχάζεται: Η ανάγκη θεωρητικής γνώσης για τους κοινόχρηστους και τους ιδιωτικούς χώρους της πολυκατοικίας. *ΔΟΜΕΣ*, 02/2014.
- Vodistch, R. (2009), PLURAL: PUBLIC AND PRIVATE SPACES OF THE POLYKATOIKIA IN ATHENS
- Αναθεώρηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Τρικάλων (2008)
- Αυγερινού, Σ. (1997). *Το Αστικό Πλαίσιο*. Αθήνα: ΕΜΠ
- Καρύδης, Δ. Ν. (2006). *Τα επτά βιβλία της πολεοδομίας*. Αθήνα: Παπασωτηρίου.
- Κατσαρός, Κ. (2008). *Η Πολεοδομική Ιστορία των Τρικάλων*. Τρίκαλα: Πολιτιστικός Οργανισμός του Δήμου Τρικκαίων. Διαθέσιμο online στο <http://poleodomiki.blogspot.gr/>
- Κλιάφα, Μ. (2000). *Τρίκαλα III. Από τον Σεΐφουλλάχ ως τον Τσιτσάνη: Οι μεταμορφώσεις μιας κοινωνίας όπως αποτυπώθηκαν στον τύπο της εποχής: 1941-1960*. Αθήνα: Κέδρος
- Κωνσταντόπουλος, Η. (2012). Επανάχρηση: μια νέα αστική συνείδηση Made in Athens. Αθήνα: ΥΠΕΚΑ.
- Μαντουβάλου, Μ. (2000). Η ανάπτυξη του αστικού χώρου ως κοινωνικό πολιτικό διακύβευμα - Εισήγηση στη 2η Επιστημονική Ημερίδα Φοιτητών Τμήματος Γεωγραφίας "Ελληνική Πόλη και Γεωγραφία: Νέα Παραδείγματα στην Ερμηνεία και στο Σχεδιασμό", Μυτιλήνη 14/10/2000. Retrieved from <http://courses.arch.ntua.gr/envlab.html>
- Μαραγκουδάκη, Κ. (2003). *Η μεταπολεμική διαδικασία αστικοποίησης στην Ελλάδα και στον Τρίτο Κόσμο*. ΔΠΜΣ Αρχιτεκτονική και Σχεδιασμός του Χώρου. Κατεύθυνση Β'. Σπουδαστική Εργασία: 2003/123
- Μαρμαράς, Μ. (1991). Η αστική πολυκατοικία της μεταπολεμικής Αθήνας. Αθήνα: Πολιτιστικό Τεχνολογικό Ίδρυμα ΕΤΒΑ
- Μπίρης, Κ. (1932). Η Αστική Πολυκατοικία. *Τεχνικά Χρονικά*, 11/1932
- Παπαδάμ, Μ. (2014). *Αστικός Χώρος και Νομοθεσία*. ΕΜΠ. Διάλεξη 9ου εξαμήνου
- Παπασπύρου, Β. (2008). *Η οικοδομική δραστηριότητα κατά τη μεταπολεμική περίοδο στην Ελλάδα*. ΔΠΜΣ Αρχιτεκτονική και Σχεδιασμός του Χώρου. Κατεύθυνση Β'. Σπουδαστική Εργασία: 2008/144.
- Σακελλαρόπουλος, Χ. (2003). *Μοντέρνα αρχιτεκτονική και πολιτική της αστικής ανοικοδόμησης: Αθήνα 1945-1960*. Αθήνα: Παπαζήση
- Σαρηγιάννης, Γ. (2000). *Αθήνα 1830-2000. Εξέλιξη - Πολεοδομία - Μεταφορές*. Αθήνα: Συμμετρία
- Τζάκου, Α. (1978). Η εξέλιξη της πολυκατοικίας στην Αθήνα μετά τον πόλεμο. *Αρχιτεκτονικά Θέματα*, 12/1978.
- Τσαφούλιας, Θ. (2008). *Η αστική πολυκατοικία σε εξέλιξη (;)*. ΕΜΠ. Διάλεξη 9ου εξαμήνου
- Φιλίπιδης, Δ. (1978). Πολυκατοικία και σύγχρονη ζωή. *Αρχιτεκτονικά Θέματα*, 12/1978