

# Οι ιδιωτικοί οικισμοί του μεσοπολέμου ως αντικείμενο πολεοδομικής εκμετάλλευσης

Μάνος Γ. Μπίρης

Αναπλ. Καθηγητής Ιστορίας Νεότερης Αρχιτεκτονικής Ε.Μ.Π.

Τα θέματα που αναπτύχθηκαν προηγουμένως, όσον αφορά τον αστικό μετασχηματισμό κατά τον μεσοπόλεμο, υπό το πρίσμα μάλιστα των υπέρμετρων υποχρεώσεων που ανέλαβαν τότε οι εμπλεκόμενοι φορείς για την αποκατάσταση των προσφύγων, οδηγούν —πέρα από οιοσδήποτε επιμέρους εξειδικεύσεις— σε ένα γενικό και αδιαμφισβήτητο συμπέρασμα: ότι πραγματοποιήθηκε ένας άθλος, με το να έλθει σε αίσιο πέρας ένα ζωτικό εθνικό εγχείρημα, αυτό δηλαδή της στεγάσης και, επιπλέον, της επαναφοράς σε κατάσταση αυτάρκειας ευημερίας ενός εκατομμυρίου — και πλέον — ατόρων ανθρώπων.

Ως προς το αποτέλεσμα αυτό, υπήρξε θεμελιώδης η συμβολή των πρωτοποριακών συστημάτων χρηματοδότησης και νομοθεσίας, καθώς και της ορθολογικής δομής των κατοικιών, πάνω σε —εξασφαλισμένες από το Δημόσιο— κατάλληλες εκτάσεις γης.

**Ε**ιδικά πάντως για τις οικοδομήσιμες εκτάσεις, και σε αντίθεση με τα υπόλοιπα επαρχιακά αστικά κέντρα, τα προβλήματα της ένταξης των προσφύγων στο πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας προσέλαβαν ταχύτητα μια ανεξέλεγκτη τροπή, καθόσον το έργο της Επιτροπής Αποκατάστασης, καθώς και του Υπουργείου Πρόνοιας, ήταν εντελώς ανεξάρτητο από εκείνο του Δήμου Αθηναίων. Αλλά και εκεί όπου ο Δήμος Αθηναίων όφειλε εκ των πραγμάτων να έχει βαρύνουσα γνώμη, ήταν υποχρεωμένος να υποκίψει στην οικιστική πολιτική του νεοιδρυμένου (1914) Υπουργείου Συγκοινωνίας, και ειδικά της αρμόδιας επί του Σχεδίου Πόλεως υπηρεσίας του. Έτσι, παρά το γεγονός ότι, στο πλαίσιο του ελεγχόμενου Προγράμματος Αποκατάστασης, δημιουργήθηκε — μετά το 1923— ένας τεράστιος περιαστικός κλοιός οικισμών (Βύρωνας, Καισαριανή, Περιστέρι, Ν. Ιωνία, Ν. Φιλαδέλφεια, Νίκαια, Κοκκινιά κ.λπ.), γρήγορα η πρωτοβουλία της ανοικοδόμησης μετατοπίστηκε από την κρατική στην ιδιωτική επιχειρηματική δραστηριότητα, με τα γνωστά παρεπόμενα ολέθρια αποτελέσματα.

Εάν οι σημερινοί κάτοικοι της Αθήνας ήταν δυνατόν να γνωρίζουν ότι περί το 1930 πάνω από το 70-80% της εντός σχεδίου οικοδομήσιμης έκτασης των Πατησίων και της Κυψέλης ήταν ακάλυπτα γήπεδα, τότε σίγουρα θα απορούσαν για την υπασιότητα της τότε Υπηρεσίας Σχεδίου Πόλεως, που εγκληματικά απεμπόλησε τη μοναδική ευκαιρία για την οργανωμένη πολεοδομική ένταξη εντός των ορίων του σχεδίου. Θα απορούσαν μάλιστα ακόμη περισσότερο εάν γνώριζαν ότι, υπό το πρόσχημα του προσωρινικού προβλήματος, δόθηκαν αφειδώς μεγάλες εκτάσεις εκτός των ορίων, για την πλήρη πολεοδομική εκμετάλλευσή τους από ιδιωτικές επιχειρήσεις. Για να δοθεί μια κλίμακα των πραγμάτων, θα υπενθυμίσουμε ότι μόνον ο πολίτευτής Ι. Ζωγράφος πέτυχε τότε να εντάξει εις το Σχέδιο μία τεράστια έκταση 1.200 στρεμμάτων, την οποία είχε αγοράσει περί το 1902, δυτικά του Ιλισού. Όμως, η πλέον χαρακτηριστική περίπτωση είναι εκείνη του επιχειρηματία Μίνα Κυπριάδη, πλουσιότατου βαμβάκοπαραγωγού από την Αίγυπτο, που απέκτησε μία κατάφυτη περιοχή, μεταξύ ρέματος του Ποδονίφτη Πατησίων και της δυτικής



1. Ο οικισμός Κυψέλου, ενταγμένος στο σχέδιο της Αθήνας κατά την εποχή της ιδρύσεώς του: αριστερά, το βόρειο άκρο της Λεωφόρου Πατησίων· δεξιά κάτω, Λατομεία και καμίνη ασβεστού για την οικοδόμηση του οικισμού. Αποσπάσμα χάρτη των Αθηνών του 1830, από Γ. και Κ. Μηρή (μήκος πλευράς καννάβου 500 μ.).

2. Σωζόμενο σπίτι του 1927, στη γυνία των οδών Ηρακλείου και Αγ. Λαύρας, Αθήνα. Η μορφολόγηση και κατασκευή του χαρακτηρίζουν τον προσχεδιασμό του οικισμού (φωτ. Μ. Γ. Μπίρης).



πλαγιάς του Αγχέσιμου – των Τουρκοβουνίων, δηλαδή. Επρόκειτο για ένα πανέμορφο λιβάδι με πυκνή βλάστηση, όπου οι Αθηναίοι των αρχών του 20ού αιώνα εξασκούσαν την ... κυνηγετική τους δεινότητα. Όμως για τον Κυπριάδη, η ίδια η έκταση ήταν το ιδεώδες "θήραμα", καθώς αυτός και ο φίλος του Κυριαζής συνέστησαν (δύο-τρία χρόνια πριν από τη Μικρασιατική καταστροφή) την εταιρεία "Κυπριάδης - Κυριαζής & Σία", με σκοπό να οικοδομήσουν εκεί "υποδειγματική κηπούπολη" (εικ. 1).

Και ως προς τον σχεδιασμό της κηπούπολης κανείς δεν επρόκειτο να έχει αντίρρηση, αφού στα χαρτιά παρουσιάζαν έναν ολοκληρωμένο οικισμό προσχεδιασμένων οικιών σε ελεύθερο σύστημα (εικ. 2 και 3) – κατά το πρότυπο της Φιλοθέης. Όμως, η πρόθεση αυτή καθ'εαυτή, να επεκταθεί δηλαδή εκτός εγκεκριμένου ορίου το ρυμοτομικό σχέδιο, και μάλιστα τέσσερα μόλις χρόνια μετά την έγκριση του όμορου τμήματος Άνω Πατησίων (1916), συνιστούσε, το ολιγότερο, έναν πολεοδομικό παραλογισμό.

Για το ζήτημα αυτό, σε επικαλεσθούμε την άμεση μαρτυρία του Κώστα Μπίρη, στελέχους τότε του Αρχιτεκτονικού Τμήματος του Δήμου Αθηναίων (όπως και την περιγράφει εις το – ανέκδοτο μέχρι σήμερα – ημερολόγιό του), αφού ήδη είχε, κατά το 1920, κατατεθεί από την εταιρεία εις τον Δήμο η σχετική αίτηση: "Επειδή η πρότασις της επεκτάσεως δεν συνέφερον εις την πόλιν, ούτε αι εγγυήσεις που προσέφερον η εταιρεία προς τήρησιν των υποχρεώσεών της ήσαν θετικά, η αίτησις της απερρίφθη από τον Δήμον. Εκείνη όμως δεν απειλήσθη αλλ' ακολουθήσεν οδόν περισσότερο ασφαλή διά την επιτυχάν του σκοπού της. Τον Οκτώβριον του ίδιου έτους απευθύνθη εις το Υπουργείον της Συγκοινωνίας και υπέβαλε ρυμοτομικόν σχέδιον. Η αίτησις της παρεπέμφθη εις

την επιτροπή Καλλιγά, η οποία την απεδέχθη ...". Παρακάτω ο Μπίρης αναφέρει ότι επανέρχεται το θέμα εις το Δημοτικό Συμβούλιο, όπου έτιχε αυστηρότατης κριτικής εισηγήσεως από τον υπεύθυνον Διευθυντή Τεχνικών Υπηρεσιών Δημοσθενή Πρωτοπαπαδάκη: "Εφ' όσον πρόκειται περί δημιουργίας εξοχικών προαστείων, αξίων τουϊούτου ονόματος, ιν πραγματικὴν έχει ανάγκην η πόλις των Αθηνών, κατ' αρχήν δεν απορρίπτεται πάσα πρότασις επεκτάσεως του νυν εγκεκριμένου σχεδίου της πόλεως οπίσσω τα κενά επαρκούν διά διπλάσιον και πλέον έτι του νυν πληθυσμού, γνωστόν δε τυγχάνει οποιαν ολιθριαν επιδύρασην είχε και θα έχει η τιοαυτή κατάστασις επί των οικονομικών του Δήμου. Τοιαύται επεκτάσεις δυνατόν να ικανοποιούν ιδιωτικὰς επιχειρήσεις δημιουργίας και πωλήσεως οικοπέδων, ουχι όμως και τα πραγματικά συμφέροντα του Δήμου και του συνόλου των Δημίων."

Γενικά οι αγορεύσεις ορισμένων Δημοτικών Συμβούλων ήταν καταδικαστικές για την επιτροπή Καλλιγά και το Συμβούλιο Δημοσίων Έργων. Εν τούτοις, το σχέδιο εναπέπεσε εις το Συμβούλιο και εγκρίθηκε με οριακή πλειοψηφία. Και αυτό δεν ήταν ίσως το χειρότερο, όπως παρακάτω γράφει ο Μπίρης: "μεγαλύτεραν ζημιαν υπέστη η πόλις των Αθηνών, διότι ενώ είχαν τόσην έκτασιν σχεδίου ακάλυπτον και τόσην ανάγκην να συμπληρωθεί η οικοδόμησις εις το εσωτερικόν της – δια να τονισθεί η συγκρότησις της –, υφίστατο τώρα μίαν ολωσδιόλου αντικοινωνικὴν επέκτασιν, εις το πλέον απομακρυσμένον τμήμα της... Και όμως αι τιμαί των οικοπέδων εις την περιφέρειαν της πόλεως [εντός σχεδίου] ήσαν εντελώς ασήμαντοι, και είχαν την ευχέρειαν η Επιτροπή Καλλιγά να τα κηρύξει απαλλοτριωτέα, να καταβάλει τας δαπάνας – αν ήθελε – η εταιρεία, και να κρίσει με το οικοδομικό σύστημα

που θα επεβάλλετο, ύστερα από κατάλληλη διανομή και διαρρυθμίσει των.”

Είναι λοιπόν φανερό ότι αυτές οι επεκτάσεις, όπως του Κυπριάδου, του Ζωγράφου και της πολύ μεγαλύτερης Ν. Σμύρνης αργότερα, κατεκρίνοντο – ήδη στην εποχή τους – , κυρίως εξαιτίας των πολεοδομικών για το Δήμο οικονομικών επιπτώσεών τους. Αντίθετα, οι οικοπεδούχοι επιχειρηματίες επωφελοούνταν, όπως είναι γνωστό, από το διάταγμα “περί ατελούς εισαγωγής οικοδομησιμων υλικών προς ανέγερσην ευθυών οικιών” (ΦΕΚ. 163/1924), καθώς και από τις σχετικές φοροαπαλλαγές υπερτιμήματος των κτισμάτων.

Ασφαλώς, μετά την πλήρη κατάργηση του εγκατεμένου και εκσυγχρονιστικού – μετριάς έστω αποδοτικότητας – σχεδίου Καλλιγιά (1926), τα ζητήματα της πολεοδομικής κατά την κρίσιμη αυτή περίοδο επιδεινώθηκαν, αφού επανήλθαν σε ισχύ πρόχειρα πυροσβεστικού τύπου διατάγματα, ιδανικά άλλωστε για “παρερμηνείες” και κάθε είδους καταχρήσεις.

Χαρακτηριστικά σημειώνει ο Μήριος εις το ημερολόγιό του εκείνη την εποχή: “Αι περί αυλών και ποσοστού οικοδομησεως οικοπεδών διατάξεις εγράφησαν χωρίς να ληφθεί υπ’όψιν η ακανόνιστος, τυχαία και μοιραία μορφή των οικοπεδών... Αντιφάσεις δηλαδή ασυγχώρητοι, αι οποίαι ες αρχής απέκλειαν την εφαρμογήν των διατάξεων αυτών και άφηναν την πόλιν να κτίζεται καθ’όλην την έκτασιν των οικοπεδών χωρίς κανέναν απολύτως περιορισμόν.” Και παρακάτω: “Ως προς την νομοτεχνικήν άποψιν το Ν.Δ. της 17ης Ιουλίου 1923 εχαρακτηρίζετο από ασάφειαν και πλατειασμούς... Αλλαι διατάξεις έμεναν ανεφάρμοστοι και άλλαί έδωσαν διέξοδον προς κατάχρησιν να εκδίδονται από καιρού εις καιρόν νομοθετήματα τροποποιητικά ή συμπληρωματικά. Εις τρόπον ώστε η νομοθεσία περί σχεδίων πόλεων να ομοιάζει προς μία κουρελού η οποία υφάνθη ες αρχής από διάφορα κουρέλια διά να καλύψει ένα σαλόνι, εις το οποίο άξιζε ένα ταπέτο πολύ καλής ποιότητος.”

Και είναι δυστυχώς η αλήθεια, ότι αυτή η “κουρελού” της πολεοδομικής νομοθεσίας της δεκαετίας του 1920 συναρμολογήθηκε έκτοτε – έως τις μέρες μας – από διάφορα “μαλώματα” με πολλήν επιδειξιότητα. Το αποτέλεσμα ήταν οι συντελεστές καλύψεως (εκ του διατάγματος του 1923) των προσφυγικών ή μη οικισμών, να εκτιναχθούν στα τωρινά εγκληματικά επίπεδα, ώστε εις τα Πατήσια, στου Κυπριάδη, στη Νέα Σμύρνη, κ.α., να κτίζονται έως και οκταώροφες (!) πολυκατοικίες.

Είναι αυτή η χασοτική πραγματικότητα που ζούμε τώρα, στις περιοχές των τότε “αθών” προσφυγικών επεκτάσεων. Μια πραγματικότητα ασύλληπτη ασφαλώς, ακόμη και για την προφητική μαρτυρία ενός νεαρού πολεοδόμου του 1925, που έζησε “από πρώτο χέρι” την περιπέτεια της οικιστικής ανάπτυξης στην Ελλάδα των χρόνων του μεσοπολέμου.

## The Private Settlements of the Mid-War Period as Object of Urban Exploitation

M. G. Biris

The overall consideration of the urban transformation during the mid-war period – as discussed in the previous article – leads certainly to the positive conclusion that the full rehabilitation of the huge number of refugees was achieved indeed, in spite of the most unfavourable conditions in finance and media. On the other hand, the negative effects of this matter should not be ignored. They are mainly the pernicious, for the planning of settlements, and Athens in particular, interference of the private entrepreneurial activity in the public sector, the Ministry of Public Works and the municipal authorities. The then head of the Architectural Service of the Municipality of Athens, in his unpublished diary describes the various unlawful efforts of companies, such as the construction company “Kyriadias-Kyriazis & Co.”, to insure that the urban planning of private estates lying outside the approved city-plan could be undertaken by them. He makes a thorough reference to the pressure exercised on the heads of the Urban Planning Service at that time (early 1920s), to allow the owners of the estates to accomplish their objectives. Thus, the irrational and obviously destructive expansion of the city in all directions was initiated.

3. Διποκατοικία, χαρακτηριστική των αρχών της δεκαετίας του 1930, σήμερα σε πλήρη εγκατάλειψη. Οδός Παλαιά αρ. 22, Αθήνα (φωτ. Μ. Γ. Μήριος).



Σημειώσεις

Εκτός από το ανέκδοτο ημερολόγιο του Κωστή Μήριος, το κείμενο βασίστηκε και σε κριτικά συμπεράσματα του ίδιου, στο βιβλίο του Για τη Σύγχρονη Αθήνα (Ασπίρ), Αθήνα, 1958, σσ. 27, 30, 68-70 βλ. επίσης Μ. Μήριος, “Χάνεται ο οικισμός Κυπριάδη”, άρθρο εφημ. Καθημερινή, 24-11-1996.