



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΔΠΜΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ- ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ
ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ: ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ- ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ
ΜΑΘΗΜΑ: ΜΕΤΑΛΛΑΓΕΣ ΤΩΝ ΙΔΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΟΛΗ
ΣΤΟΝ 20ο ΑΙΩΝΑ ΕΞΑΜΗ-
ΝΟ 1ο ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΥ 2009

**ΤΟ ΠΟΛΙΤΙΚΟ-ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ
ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΑΝΟΙΚΟΔΟΜΗ-
ΣΗΣ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ ΣΤΗ ΔΕ-
ΚΑΕΤΙΑ ΤΟΥ 1950**

ΠΕΡΥΣΙΝΑΚΗ ΒΑΛΙΑ

Περιεχόμενα_____

Εισαγωγή 2

Η περίοδος του Μεσοπολέμου. Οι βάσεις για την εμπορευματοποίηση της κατοικίας.

- α. Η πολιτική και οικονομική κατάσταση στη χώρα μετά τον Α' Π.Π.- ο ρόλος των ξένων δυνάμεων 4
- β. Η σχετική νομοθεσία 4
- γ. Αντιπαροχή και αυθαίρετη δόμηση 5

Μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο

- α. Η πολιτική κατάσταση στην Ελλάδα 7
- β. Η στήριξη της οικονομίας- η κατεύθυνση της οικονομικής πολιτικής 7
- γ. Το νομοθετικό υπόβαθρο 8

Επίλογος 10

Βιβλιογραφία 11

Εισαγωγή_____

Την περίοδο που ακολούθησε μετά τον Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο και ιδιαίτερα κατά τη δεκαετία του 1950, σημειώνεται στα μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας και με επίκεντρο την Αθήνα, μια έντονη στροφή προς την οικοδομή και την οικοδομική δραστηριότητα γενικά. Η "ανοικοδόμηση" αυτή πραγματοποιείται, αφ'ενός μέσα από την επέκταση της πόλης με το χτίσιμο νέων κτηρίων, αυθαίρετων, που έχει ως αποτέλεσμα την οικοδόμηση πολλών προαστίων της Αθήνας αλλά και ελεύθερων μέχρι τότε χώρων· και αφ'ετέρου μέσω της *αντιπαροχής*, της εξαγοράς δηλαδή παλιών ιδιόκτητων κατοικιών για κατεδάφιση και χτίσιμο νέων, πολυκατοικιών για εμπορική εκμετάλλευση για τη στέγαση μεγάλου αριθμού κατοίκων.

Η έντονη οικοδόμηση της αστικής γης, ήταν αποτέλεσμα της στροφής προς την εμπορευματοποίηση της γης γενικότερα και της κατοικίας, της λογικής ότι η εμπορική εκμετάλλευση της γης μπορεί να αποφέρει κέρδος, λογική του καπιταλιστικού τρόπου ανάπτυξης ο οποίος αρχίζει να εξελίσσεται στην Ελλάδα στις αρχές του 20^{ου} αιώνα. Αποτέλεσε, επίσης, ένα μοχλό κίνησης της ελληνικής οικονομίας, με τη διοχέτευση σε αυτό τον κλάδο των αποταμιεύσεων και της επιχειρηματικής δραστηριότητας των μικροαστικών και μεσοαστικών στρωμάτων.¹ Προϋπέθετε βέβαια αλλαγές στην οικοδομική νομοθεσία, με αυξήσεις των συντελεστών δόμησης και επέφερε ριζικές αλλαγές στη φυσιογνωμία της πόλης, όσον αφορά στην έκτασή της, στην πυκνότητα της δόμησης και το ύψος, αλλά και στον ίδιο το χαρακτήρα των κτηρίων, από τα παλιά διώροφα- τριώροφα αθηναϊκά σπίτια με αυλή στα ογκώδη κτήρια των πολυκατοικιών· και συνολικά στην ποιότητα της ζωής των κατοίκων της πόλης.

Με μια πρώτη αναζήτηση των αιτιών, των παραγόντων που οδήγησαν σε αυτό το αποτέλεσμα, αυτές φαίνονται να βρίσκονται στο πρόσφατο παρελθόν: η ανάγκη για ανοικοδόμηση των πόλεων και περισσότερο της Αθήνας λόγω των εκτεταμένων καταστροφών μετά το τέλος του πολέμου, η διόγκωση της πρωτεύουσας λόγω της μαζικής έλευσης ανθρώπινου δυναμικού από την επαρχία για αναζήτηση δουλειάς και της ανάγκης για τη στέγασή τους. Όμως, οι πολιτικοί και οικονομικοί παράγοντες που οδήγησαν σε αυτή τη δραστηριότητα, που δεν είναι απλά οικοδομική, αλλά και οικονομική, πρέπει να αναζητηθούν πιο πριν: μετά το τέλος του Ά Παγκόσμιου Πολέμου στη δεκαετία του 1920, περίοδο κατά την οποία εξελίσσεται το καπιταλιστικό σύστημα στη χώρα και αναπτύσσει σχέσεις έντονης οικονομικής εξάρτησης από τις ξένες δυνάμεις.² Έχει σημασία λοιπόν να ξεκινήσουμε τη μελέτη από αυτή ακριβώς την περίοδο.

¹ Μ. Μαντουβάλου, Η οικοδομή στην Αθήνα μετά τον πόλεμο: οικονομικές και κοινωνικές απόψεις μιας ευκαιριακής ανάπτυξης, κατάλογος έκθεσης του ΥΠΠΟ, Αθήνα 1985

² Γ. Σαρηγιάννης, Αθήνα 1830- 2000, Αθήνα 2000

Η πολεοδομία και ο πολεοδομικός σχεδιασμός σαν επιστημονική θεωρία αλλά και σαν εφαρμογή, ως η οργανωμένη κρατική παρέμβαση δηλαδή, συνδέεται έντονα με το εκάστοτε κοινωνικο-οικονομικό σύστημα, ως κομμάτι του εποικοδομήματος³. Στο καπιταλιστικό σύστημα λοιπόν εξυπηρετεί και παράλληλα καθορίζεται από αυτό. Γίνεται αντιληπτό, λοιπόν, ότι το βάρος που δόθηκε στην οικοδομή στην Ελλάδα τη συγκεκριμένη περίοδο ήταν αποτέλεσμα κεντρικών πολιτικών κατευθύνσεων των κυβερνήσεων και γενικά επιλογών του συστήματος, μέσα από νόμους, κανονισμούς και διατάγματα, που είχαν στόχο την μετατροπή της σε βασική οικονομική δραστηριότητα· χωρίς κρατικές επενδύσεις αλλά δίνοντας σημαντικά κίνητρα στα μεσαία κοινωνικά στρώματα, οικοπεδούχους και κατασκευαστές, ενώ τα λαϊκά στρώματα αναγκάζονταν να στραφούν στην αυθαίρετη δόμηση για τη στέγασή τους.



1. Η νεοκλασική Αθήνα



2. Τα αποτελέσματα της ανοικοδόμησης της Αθήνας

³ Σύμφωνα με τη μαρξιστική θεωρία, σε κάθε κοινωνικό σύστημα τη βάση αποτελούν οι οικονομικές και κοινωνικές σχέσεις (σχέσεις παραγωγής) που επικρατούν σε αυτό, πάνω όπου υψώνεται το πολιτικό και νομικό *εποικοδόμημα*, (κράτος, δικαιοσύνη, στρατός, εκπαιδευτικό σύστημα, εκκλησία κα) και στην οποία αντιστοιχούν ορισμένες μορφές κοινωνικής συνείδησης (ιδεολογίες, θρησκεία, ηθικοί κανόνες κα) που αλληλεπιδρούν με το εποικοδόμημα.

Η περίοδος του Μεσοπολέμου. Οι βάσεις για την εμπορευματοποίηση της κατοικίας_____

α. Η πολιτική και οικονομική κατάσταση στη χώρα μετά τον Α' Π.Π. -Ο ρόλος των ξένων δυνάμεων.

Με το τέλος του Α Παγκόσμιου Πολέμου, η Ελλάδα βρίσκεται σε ένα επίπεδο μέσης ανάπτυξης⁴. Είναι η περίοδος που η ελληνική αστική τάξη αρχίζει να εμφανίζεται. Είναι χώρα γεωργική και με ελάχιστη βιομηχανία, που βρίσκεται ακόμα στο στάδιο της βιοτεχνίας και αφορά κυρίως είδη κατανάλωσης, με σχέσεις εξάρτησης από τις ξένες δυνάμεις σε όλους τους τομείς της οικονομίας, και στον τομέα της βιομηχανίας. Είναι χαρακτηριστικό ότι την περίοδο αυτή όλη η υποδομή της χώρας βρίσκεται στα χέρια του ξένου κεφαλαίου: για παράδειγμα η ύδρευση στην αμερικανική εταιρία Ullen, οι μεταφορές και η ηλεκτρική ενέργεια στην αγγλική Power, οι επικοινωνίες στις γερμανικές Siemens- Halske.

Οι ξένες δυνάμεις επιδιώκουν ανάμειξη και στα εσωτερικά πολιτικά ζητήματα της χώρας. Μετά τη Μικρασιατική καταστροφή και τη μαζική έλευση προσφύγων, που συγκεντρώνονται στις πόλεις για αναζήτηση δουλειάς και στέγης, εκδηλώνεται μεγάλη διόγκωση της Αθήνας· παράλληλα παρατηρείται μια συγκέντρωση εξουσίας στην πρωτεύουσα, αποτέλεσμα της προσπάθειας των ξένων δυνάμεων και της ελληνικής αστικής τάξης για πλήρη έλεγχο της κοινωνικής ζωής της χώρας.⁵ Προσπάθεια που πηγάζει βέβαια και από την ανησυχία για εξελίξεις όπως η Σοβιετική επανάσταση στη Ρωσία, η ίδρυση του ΣΕΚΕ και η άνοδος του συνδικαλιστικού και εργατικού κινήματος στη χώρα.

β. Η σχετική νομοθεσία

Το ζήτημα που μπαίνει λοιπόν για την ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας είναι η επένδυση σε τομείς μη ανταγωνιστικούς προς τα ξένα συμφέροντα, τομείς όπως είναι το εμπόριο, η ναυτιλία και η οικοδομή. Έτσι λοιπόν η στροφή προς την οικοδομή σχετίζεται με το γενικότερο οικονομικό πλαίσιο που επέβαλαν στη χώρα οι ξένες δυνάμεις. Και συγκεκριμένα στο "στόχαστρο" μπαίνει η οικοδομή κατοικίας, λόγω της μαζικότητάς της αλλά και της αναγκαιότητας για τη στέγαση του πληθυσμού. Αυτό, μαζί και με την αύξηση της ζήτησης της αστικής γης λόγω και του μεγάλο πληθυσμού των προσφύγων που εγκαταστάθηκαν κυρίως στις μεγάλες πόλεις και βασικά στην Αθήνα, οδήγησε στην εμπορευματοποίηση της κατοικίας και στην πιο εντατική εκμετάλλευση της αστικής γης. Έτσι έχουμε μια σειρά νόμων που εξυπηρετούν και διευκολύνουν αυτό το στόχο.

⁴ Μ. Μάλιος, Η σύγχρονη φάση ανάπτυξης του καπιταλισμού στην Ελλάδα, Αθήνα 1975

⁵ Γ. Σαρηγιάννης, Αθήνα 1830- 2000, Αθήνα 2000

Με το νόμο 3741/29 «περί οριζοντίου ιδιοκτησίας», του 1929, θεσμοθετείται η οριζόντια ιδιοκτησία και η εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησία του οικοπέδου. Μ' αυτό τον τρόπο επιτρέπεται η ιδιοκτησία τμημάτων του οικοδομημένου χώρου ενός οικοπέδου, ρύθμιση που οδηγεί στην πουκατοικία.⁶

Αμέσως μετά δημοσιεύεται ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός του 1929 ο οποίος καθορίζει ιδιαίτερα μεγάλους συντελεστές εκμετάλλευσης. Βέβαια, αύξηση των συντελεστών εκμετάλλευσης είχε γίνει και παλιότερα με διατάγματα κα, αλλά χωρίς τη θεσμοθέτηση της εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας δεν μπορούσε να «λειτουργήσει» το μέτρο· εφ' όσον το ζητούμενο δεν ήταν τα μεγάλα ύψη αλλά η όσο το δυνατό μεγαλύτερη εκμετάλλευση του οικοπέδου. Ο συγκεκριμένος ΓΟΚ θα αποτελέσει τη βάση για τους επόμενους κανονισμούς, του 1955, του 1973 και του 1985. Αξίζει επίσης εδώ να αναφέρουμε και το Προεδρικό διάταγμα του 1934, με το οποίο καθορίζονται τα επιτρεπόμενα ύψη κατά τομείς στην Αθήνα. Με το διάταγμα αυτό ορίζεται το ανώτατο ύψος σε σχέση με το πλάτος του δρόμου στο 20/10 και με έναν επιπλέον όροφο σε εσοχή, για το κέντρο της Αθήνας! Έτσι μπήκαν οι βάσεις και έγινε η αρχή για τη λεγόμενη «πολυκατοικιοποίηση» της Αθήνας.



3. Η αναλογία ύψους κτηρίου- πλάτους δρόμου όπως καθορίζεται από τους υψηλούς συντελεστές

γ. Αντιπαροχή και αυθαίρετη δόμηση

Όπως αναφέρθηκε και στην εισαγωγή, οι δύο άξονες με τους οποίους πραγματοποιήθηκε η ανοικοδόμηση στην Αθήνα ήταν η *αντιπαροχή* και η *αυθαίρετη δόμηση*. Χαρακτηριστικό και των δύο είναι η απουσία κρατικής χρηματοδότησης. Οι δύο αυτοί τρόποι δόμησης εφαρμόστηκαν παράλληλα, αλλά από διαφορετικές αφετηρίες, αφού η μεν αντιπαροχή αφορούσε και απευθυνόταν στα μεσαία κοινωνικά στρώματα ενώ η δε αυθαίρετη δόμηση τα λαϊκά στρώματα· από κοινού πάντως διαμόρφωσαν τη διάρθρωση και τη μορφή της πόλης της Αθήνας όπως τη βλέπουμε και σήμερα.

Η μέθοδος της αντιπαροχής, χρησιμοποιήθηκε για πρώτη φορά μέσα στη δεκαετία του '30 αλλά σε πολύ μεγαλύτερη έκταση στη δεκαετία του '50, μετά τον πόλεμο. Η οικοδόμηση κατοικιών με αντιπαροχή απαλλάσσει την οικοδομική επιχείρηση από το να «ρίξει» χρηματικό κεφάλαιο στο έργο, πράγμα που διευκόλυνε πολύ το ξεκίνημα της οικοδομής. Επίσης, πολλές ήταν οι περιπτώσεις που η ζήτηση ήταν τόσο μεγάλη, ώστε η

⁶ Γ. Σαρηγιάννης, Αθήνα 1830- 2000 και Γ. Σαρηγιάννης, Η σύγχρονη πολεοδομική νομοθεσία σαν αποτέλεσμα της θέσσης της κατοικίας στην παραγωγική διαδικασία, Αρχιτεκτονικά Θέματα 12/1978

χρηματοδότηση των εργασιών εξασφαλιζόταν σχεδόν εξ'ολοκλήρου από τους αγοραστές.

Η αυθαίρετη δόμηση αφορά το χτίσιμο κατοικιών σε φτηνά χωράφια στην περιφέρεια της Αθήνας, με πρόχειρα υλικά, σε μεγάλο βαθμό προσωπική εργασία και χωρίς τις απαραίτητες υποδομές· και συχνά με το φόβο της κατεδάφισης, αν και από τότε ακόμην, η πάγια τακτική αρμοδίων και κυβερνήσεων ήταν η κατά διαστήματα νομιμοποίηση των αυθαιρέτων και η ένταξή τους στο σχέδιο πόλης, έστω με αποζημίωση. Η αυθαίρετη κατοικία διατηρεί τα χαρακτηριστικά χρήσης της κατοικίας, σε αντίθεση με την αντιπαροχή η οποία προϋποθέτει την κατοικία- εμπόρευμα και γι' αυτό παίζει και σημαντικότερο ρόλο.

Μετά τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο_____

α. Η πολιτική κατάσταση στην Ελλάδα

Μετά την απελευθέρωση της Ελλάδας από τη γερμανική κατοχή, γίνεται φανερός ο ρόλος των συμμαχικών δυνάμεων, κυρίως της Αγγλίας, ως νέων κατακτητών και ο στόχος να μεταμορφωθεί η χώρα σε κράτος – προτεκτοράτο· με τη συναίνεση βέβαια και τη βοήθεια της ελληνικής αστικής τάξης.

Έτσι η χώρα μπαίνει σε οικονομική εξάρτηση από το βρετανικό κεφάλαιο, με αποστολές οικονομικής βοήθειας και δανείων, ενώ από το 1945 αρχίζει να εκδηλώνεται έντονο ενδιαφέρον από την πλευρά των ΗΠΑ. Η οικονομική βοήθεια από την Αγγλία διακόπτεται το 1947 και την ίδια χρονιά ξεκινά η χορήγηση βοήθειας, βασικά στρατιωτικής, από τις ΗΠΑ, το γνωστό *Δόγμα Τρούμαν*, η οποία και χρησιμοποιήθηκε, φυσικά, για την αντιμετώπιση των δυνάμεων του Δημοκρατικού Στρατού στον εμφύλιο πόλεμο. Από το 1947 επίσης, οι ΗΠΑ εφαρμόζουν σχέδιο αποστολής βοήθειας προς τις δυτικοευρωπαϊκές χώρες για την ανοικοδόμησή τους μετά τον πόλεμο, το λεγόμενο «σχέδιο Μάρσαλ», που στην ουσία αποτελούσε την κατοχύρωση της επιρροής των ΗΠΑ στις χώρες αυτές. Τα όσα έργα στα πλαίσια της «ανασυγκρότησης» έγιναν την περίοδο αυτή και συνολικά η οικονομία της χώρας βασίστηκαν αποκλειστικά στην αμερικανική χρηματοδότηση και επίβλεψη.

β. Η στήριξη της οικονομίας- οι κατευθύνσεις της οικονομικής πολιτικής

Από τα μέσα της δεκαετίας του '50, αλλά κυρίως από το 1949 οπότε και σταματά η αμερικανική βοήθεια του σχεδίου Μάρσαλ, γίνεται προσπάθεια να μπουν οι κατευθυντήριες γραμμές της ανάπτυξης της οικονομίας της χώρας, χωρίς φυσικά να ξεφεύγουν από την επιρροή των αμερικανικών και των άλλων ξένων συμφερόντων.

Η εμπλοκή του ξένου κεφαλαίου στην οικονομία είναι έντονη: μεγάλα έργα υποδομής, όπως παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας, ύδρευση, λατομεία κα δίνονται σε ξένες επιχειρήσεις, όπως για παράδειγμα το λατομείο Χασέμπαλι Λάρισας σε ιταλική εταιρία, η ύδρευση της Άμφισσας σε γερμανική κα.⁷

Οι θέσεις της κυβέρνησης (συγκεκριμένα της κυβέρνησης Πλαστήρα) για την κατεύθυνση της οικονομίας και της ανάπτυξης της χώρας εκφράζονται μέσα από την περίφημη *Έκθεση* του οικονομολόγου Κ. Βαρβαρέσου, το 1952, η οποία είχε και την έγκριση των Αμερικανών. Το περιεχόμενο της έκθεσης αυτής αφορά το αντικείμενο της μελέτης μας, λόγω της έντονης αναφοράς της στην οικοδομή.

Στην έκθεση λοιπόν αναφέρεται ότι η Ελλάδα είναι- και θα παραμείνει- χώρα φτωχή λόγω του άγονου εδάφους της, και γι' αυτό το λόγο δεν έχει περιθώρια ανάπτυξης μεγάλης βιομηχανίας. Καταλήγει, ότι η οικονομία της χώρας θα πρέπει να στραφεί,

⁷ Αυτό ακριβώς επιτυγχάνεται με τους νόμους 2687/53 και 3213/54, οι οποίοι με ελαστικούς όρους, (φορολογικές απαλλαγές, διασφαλίσεις από αναγκαστικές απαλλοτριώσεις ή κρατικοποιήσεις κα) ενθαρρύνουν τις ξένες ιδιωτικές επενδύσεις στη χώρα. (Π. Καζάκος, *Ανάμεσα σε κράτος και αγορά- Οικονομία και οικονομική πολιτική στη μεταπολεμική Ελλάδα, Αθήνα 2001*)

και να αναπτύξει, τη γεωργία, τη βιομηχανία παραγωγής προϊόντων σε μικρές διασκορπισμένες μονάδες, και την οικοδομή.

Όσον αφορά στην οικοδομή συγκεκριμένα, στηρίζει τη θέση του αυτή στα εξής: η οικοδομή θα δημιουργήσει θέσεις απασχόλησης για μεγάλο αριθμό εργαζομένων άρα θα αποτελέσει λύση για την ανεργία. Επίσης οι οικοδομικές επιχειρήσεις χρησιμοποιούν εγχώριες πρώτες ύλες και υλικά, ενώ παρέχουν απασχόληση και σε πολλά σχετικά επαγγέλματα, όπως οι τεχνίτες και οι βιοτέχνες, άρα θα βοηθήσει στην εσωτερική κίνηση της οικονομίας. Η στέγαση του πληθυσμού θα οδηγήσει στην άνοδο του βιωτικού επιπέδου του λαού η οποία, μαζί με την αύξηση της απασχόλησης και την άνοδο της αγοραστικής δύναμης (και άρα την αύξηση της κατανάλωσης γεωργικών και βιομηχανικών προϊόντων) θα βοηθήσει στην προστασία από τον «κομμουνιστικό» κίνδυνο. Για την «εκτέλεση του ευρέος οικοδομικού προγράμματος» αναφέρει ότι θα γίνει βέβαια από ιδιωτικές επιχειρήσεις, αλλά η οργάνωση και η εποπτεία θα γίνει από το κράτος. Ορίζει λοιπόν σαν βασικό τομέα επένδυσης την οικοδομή.⁸

Σαν εφαρμογή της Έκθεσης, λοιπόν, από το 1952 κι έπειτα, το κράτος δημιουργεί νόμους, πατώντας και στους ήδη υπάρχοντες, που δίνουν κίνητρα στο ιδιωτικό κεφάλαιο προς αυτή την κατεύθυνση. Στην ουσία, έχουμε μη εμπλοκή του κράτους στην οικοδομή· ή πιο σωστά, εμπλοκή του με τη θέσπιση νόμων που αφήνουν το πεδίο ελεύθερο στην ιδιωτική πρωτοβουλία.

γ. Το νομοθετικό υπόβαθρο

Σε συνδυασμό με τον ήδη υπάρχοντα κανονισμό του «ενοικιοστασίου», που προέβλεπε το «πάγωμα» των ενοικίων (άρα και των εισοδημάτων) των παλιών κατοικιών, και το ΚΗ΄ ψήφισμα της Αναθεωρητικής Βουλής του 1947 και που απάλλαξε από το ενοικιοστάσιο και από τους φόρους τα εισοδήματα που προέρχονται από κατοικίες χτισμένες μετά το 1945, οι νόμοι που έπονται όχι απλά δίνουν κίνητρα, αλλά έχουν σαν αποτέλεσμα ένα άνευ προηγουμένου «ξαναχτίσιμο» της Αθήνας με το σύστημα της αντιπαροχής. Σε αυτό συμβάλλει βέβαια και η μαζική εσωτερική μετανάστευση από το υπαίθρο προς τις μεγάλες πόλεις, Αθήνα και Θεσσαλονίκη, λόγω των συνεπειών του εμφυλίου και της μείωσης της παραγωγής, που αυξάνει κατά πολύ τον πληθυσμό της πρωτεύουσας και τις ανάγκες για στέγαση αυτού του πληθυσμού. Και για άλλη μια φορά, η στεγαστική ανάγκη των φτωχών στρωμάτων καλύπτεται από την αυθαίρετη εκτός σχεδίου δόμηση, η οποία αντικαθιστά στην ουσία την κοινωνική πολιτική κατοικίας.

Ο νέος ΓΟΚ του 1955, βασισμένος στον προηγούμενο του 1929, αύξησε ακόμα περισσότερο τους ήδη υψηλούς συντελεστές εκμετάλλευσης. Πέρα από αυτόν, ο Ν. 3275/55 οριοθέτησε τις εντός σχεδίου περιοχές της Αθήνας, νομιμοποιώντας τα αυθαίρετα που είχαν χτιστεί πριν το 1955. Επίσης, το Βασιλικό Διάταγμα 30/8/1955 καθόρισε τους νέους τομείς υψών της Αθήνας· με βάση αυτό, χτίστηκαν πολυκατοικίες σε όλες τις κεντρικές συνοικίες της πόλης. Έτσι αντικαθίσταται το μεγαλύτερο ποσοστό των κτηρίων της Αθήνας και χτίζονται, με μεγάλες πυκνότητες, περιοχές όπως το Παγκράτι, οι Αμπελόκηποι, τα Πατήσια, η Κυψέλη, οι οποίες μάλιστα άλλοτε αποτελούσαν προά-

⁸ Κ. Βαρβαρέσος, Έκθεσις επί του οικονομικού προβλήματος της Ελλάδος, επιμέλεια Α. Λυκογιάννη, Αθήνα 2002

στια της Αθήνας. Σε γενικές γραμμές, οι άξονες που ακολουθούν όλες οι σχετικές ρυθμίσεις, είναι δύο: όλο και πιο εντατική εκμετάλλευση των οικοπέδων στις εντός σχεδίου περιοχές, με συνεχή αύξηση των συντελεστών εκμετάλλευσης, και διαδοχικές εντάξεις στο σχέδιο πόλης περιοχών εκτός σχεδίου με αυθαίρετη δόμηση, νομιμοποίηση δηλαδή των αυθαιρέτων.

Επίλογος_____

Συνοψίζοντας, μπορούμε να πούμε ότι για την εκτεταμένη ανοικοδόμηση της Αθήνας στη δεκαετία του 1950 οι βάσεις, με την έννοια του καθορισμού του πολιτικού και οικονομικού πλαισίου, της μεταλλαγής του χαρακτήρα της κατοικίας και της αστικής γης, μπαίνουν από την περίοδο του Μεσοπολέμου. Τότε έχουμε και τα πρώτα δείγματα αυτής της διαδικασίας με την αντιπαροχή και την αυθαίρετη δόμηση, με πολυκατοικίες να χτίζονται στο κέντρο της πόλης και μια πρώτη απότομη επέκταση της πόλης· χωρίς όμως την έκταση και την υπερβολή της μεταπολεμικής περιόδου.

Η πολυκατοικιοποίηση παίρνει γιγαντιαίες διαστάσεις τη δεκαετία 1950 στηριγμένη στο σύστημα της αντιπαροχής· η πυκνωση βέβαια και η επέκταση της πόλης συνεχίζεται και στην επόμενη δεκαετία, αλλά με σημαντικά μειωμένους ρυθμούς.

Σε όλη αυτή τη διαδικασία το κράτος κρατά το ρόλο του «επιβλέποντα» και φτιάχνει το νομικό πλαίσιο, αφήνοντας το «έργο» στο ιδιωτικό κεφάλαιο με κίνητρο το κέρδος, που φτάνει στα όρια της ασυδοσίας χωρίς προγραμματισμό, ελέγχους ποιότητας και ορίων επέκτασης της πόλης. Έναι χαρακτηριστική η άποψη εκείνης της περιόδου, ότι «στην Ελλάδα η πολεοδομία γίνεται από τους εργολάβους και τους οικοπεδάδες».



Βιβλιογραφία_____

Βαΐου Ν., Μαντουβάλου Μ., Μαυρίδου Μ., *Κοινωνικές δυναμικές και ανάπτυξη του αστικού χώρου- Αναγνώσεις στην ελληνική πολεοδομία*, ΕΜΠ

Βαρβαρέσου Κ. (1952), *Έκθεσις επί του οικονομικού προβλήματος της Ελλάδος*, Αθήνα

Καζάκου Π. (2001), *Ανάμεσα σε κράτος και αγορά*, Αθήνα: Πατάκη

Καρύδη Δ. (2006), *Τα επτά βιβλία της Πολεοδομίας*, Αθήνα: Παπασωτηρίου

Κορδάτου Γ. (1958), *Ιστορία της Νεότερης Ελλάδας*, τ. 5^{ος}, Αθήνα

Μπάτση Δ. (1947), *Η βαρειά βιομηχανία στην Ελλάδα*, Αθήνα: Κέδρος

Οργανισμός Κοινής Ασφάλειας, *Το σχέδιον Μάρσαλ στην Ελλάδα, Ιούλιος 1948- Ιανουάριος 1952*

Σαμαρά Γ. (1982), *Κράτος και κεφάλαιο στην Ελλάδα*, Αθήνα: Σύγχρονη Εποχή

Σαρηγιάννη Γ. (2000), *Αθήνα 1830- 2000*, Αθήνα: Συμμετρία

Σταθάκη Γ. (2004), *Το δόγμα Τρούμαν και το σχέδιο Μάρσαλ: ιστορία της αμερικανικής βοήθειας στην Ελλάδα*, Αθήνα: Βιβλιόραμα

Άρθρα

Καλαντζοπούλου Μ., Μαντουβάλου Μ. (2005), «Πολεοδομία και πολιτικοκοινωνικά διακυβεύματα στην Ελλάδα του Μεσοπολέμου», ανάπτυπο από τα πρακτικά του συνεδρίου *Ελευθέριος Βενιζέλος και ελληνική πόλη: πολεοδομικές πολιτικές και κοινωνικοπολιτικές ανακατατάξεις*

Παπαδημητρίου Χ., (2003), «Κ. Βαρβαρέσος, ένας οικονομολόγος με ενόραση», *Καθημερινή*, 2.2.2003, 24

Σαρηγιάννη Γ. (1978), «Η εξέλιξη της εμπορευματοποίησης της κατοικίας και η επίδρασή της στη μορφή της κατοικίας και της πόλης», *Αρχιτεκτονικά Θέματα*, 12/1978, 108- 116

Σαρηγιάννη Γ. (1978), «Η σύγχρονη πολεοδομική νομοθεσία σαν αποτέλεσμα της θέσσης της κατοικίας στην παραγωγική διαδικασία», *Αρχιτεκτονικά Θέματα*, 12/1978, 144-150