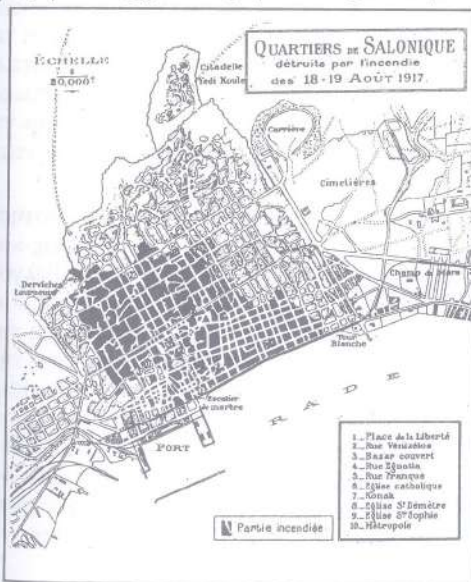


**Ο ανασχεδιασμός της Θεσσαλονίκης μετά την πυρκαγιά του 1917**

Η πυρκαγιά του 1917, πέντε χρόνια μετά από την απελευθέρωση της Θεσσαλονίκης και πέντε χρόνια πριν από την Μικρασιατική καταστροφή και την ανταλλαγή των πληθυσμών, αποτελεί ένα ορόσημο στην ιστορία της πόλης. Ταυτόχρονα με την αλλαγή του εθνικού της χαρακτήρα και ρόλου και την αλλαγή ενός μεγάλου τμήματος του πληθυσμού της, η Θεσσαλονίκη άλλαξε επίσης ως προς την χωρική της υπόσταση.

Η πυρκαγιά, που εκδηλώθηκε το απόγευμα της 5ης (18ης) Αυγούστου στην βορειοδυτική πλευρά της πόλης, κατέκαυσε σε τριάντα δύο ώρες 120 εκτάρια του σημαντικότερου τμήματος του κέντρου, εξαφάνισε οριστικά την "ανατολίτικη" όψη και την παραδοσιακή διάρθρωση της Θεσσαλονίκης. Η καταστροφή έπληξε αδιάκριτα συνοικίες που είχαν εξωραϊσθεί τα τελευταία χρόνια του 19ου αιώνα, τις παραδοσιακές αγορές και ένα μεγάλο αριθμό από περιοχές κατοικίας, δημιουργώντας 70 000 άστεγους, τα τρία τέταρτα των οποίων ήταν εβραίοι. Οικονομικές λειτουργίες, διοικητικές υπηρεσίες, χώροι αναψυχής και τα σημαντικότερα πνευματικά και θρησκευτικά κτίσματα των θρησκευτικών κοινοτήτων μαζί με τα αρχεία τους έγιναν παρανάλωμα του πυρός. 9.500 κτίσματα, μεταξύ των



οποίων μεγάλος αριθμός συναγωγών και η αρχιραββινεία, τζαμιά και χριστιανικοί ναοί, όπως η Αγία Θεοδώρα, ο Άγιος Νικόλαος ο Τρανός και ο ναός του πολιούχου της πόλης Αγ. Δημητρίου καταστράφηκαν ολοσχερώς. Στις πολυάριθμες εκθέσεις των αρμοδίων υπηρεσιών και στις αναφορές των κοινοτήτων και διαφόρων ιδιωτών δεν αναφέρονται ανθρώπινα θύματα. Είναι ωστόσο σίγουρο ότι υπήρξαν, τόσο μεταξύ των σωστικών συνεργείων, όσο και μεταξύ των πυροπαθών που έψαχναν απεγνωσμένα τα ερείπια στις μέρες που ακολούθησαν.

Διάγραμμα του κέντρου της Θεσσαλονίκης με την καμμένη έκταση (με μαύρο χρώμα).

Πηγή: Καραδήμου-Γερόλυμου, 1995, σ. 78

Ως αίτια για την ταχύτατη και ανελέητη εξάπλωση της φωτιάς έχουν αναφερθεί: η ανομβρία λόγω του καλοκαιριού, ο βορειοδυτικός άνεμος που φυσούσε (ο Βαρδάρης), η λειψυδρία στην πόλη, που οφειλόταν στις μεγάλες ανάγκες για νερό των συμμαχικών στρατοπέδων, η απουσία οργανωμένης πυροπροστασίας, η ίδια η ρυμοτομία και τα οικοδομικά υλικά και τέλος ο "ζήλος" των συμμαχικών στρατευμάτων που συμμετείχαν στην κατάσβεση. Όπως φαίνεται, στην προσπάθειά τους να δημιουργήσουν αντιπυρικές ζώνες, οι στρατιώτες ανατίναξαν ολόκληρα οικοδομικά τετράγωνα, τα οποία μετατρέπονταν αμέσως σε νέες εστίες φωτιάς.

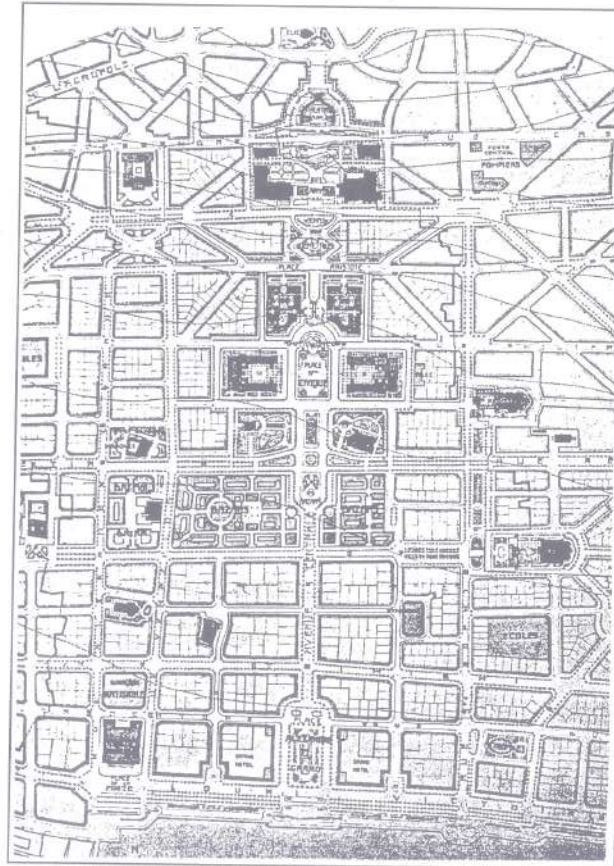
Η Θεσσαλονίκη την εποχή αυτή είναι έδρα της Γενικής Διοίκησης Μακεδονίας και τελεί ουσιαστικά υπό κατάληψη από τη Στρατιά της Ανατολής. Ο πληθυσμός των 150.000 που είχε καταγραφεί το 1913, έχει αυξηθεί σημαντικά από τις στρατιές προσφύγων που περνούν από την πόλη. Βέβαια, οι δημοσιευμένες καταγραφές για 278.000 κατοίκους το 1917 προξενούν απορία και δε μπορούν να ληφθούν σοβαρά υπ' όψιν. Επίσης, δεν φέρεται ως βάση η φήμη ότι η πυρκαγιά υπήρξε ουσιαστικά ηθελμένη. Η αδυναμία διατύπωσης πειστικών επιχειρημάτων για τα κίνητρα του εμπρησμού και η απόλυτη απουσία οποιασδήποτε σχετικής υποψίας σε γραπτά και ιδιωτικές αλληλογραφίες διακεκρυμένων Θεσσαλονικέων της εποχής δεν αφήνουν περιθώρια για συζήτηση ενός θέματος, που άλλωστε μπορεί πάντα να επανεξετασθεί, εφ' όσον υπάρξουν νεότερα στοιχεία.

Αμέσως μετά την καταστροφή, εντύπωση προκαλούν η αποφασιστικότητα και ο ρηξικέλευθος τρόπος με τον οποίο η ελληνική κυβέρνηση αντιμετώπισε το πολυδιάστατο πρόβλημα της ανοικοδόμησης της πόλης. Η πρωτοφανής σπουδή, με την οποία η κυβέρνηση των Φιλελευθέρων προχώρησε στον πλήρη ανασχεδιασμό της κεντρικής περιοχής, υπογραμμίζει την διάθεση των ιθυνόντων να παρέμβουν με καταλυτικό τρόπο στο νέο γίγνεσθαι της πόλης. Υιοθετώντας τις πλέον πρόσφατες ιδέες και μεθόδους της σύγχρονης πολεοδομίας και αποφασίζοντας να αγνοήσει το προϋπάρχον καθεστώς ιδιοκτησίας και τις παραδοσιακές χρήσεις της γης, η πολιτεία θέλησε να χρησιμοποιήσει την ανοικοδόμηση ως μοχλό για τον κοινωνικό, οικονομικό και χωρικό εκσυγχρονισμό της πόλης, να ασκήσει μεταρρυθμιστική πολιτική και να υπογραμμίσει την πολιτική της παρουσία στην Θεσσαλονίκη, προσελκύοντας συγχρόνως το διεθνές ενδιαφέρον σ' ένα φιλόδοξο εγχείρημα.

Θέτοντας σε εφαρμογή τις αποφάσεις της, η κυβέρνηση του Ε. Βενιζέλου συγκρότησε μια επιτροπή, στην οποία κλήθηκαν να συμμετάσχουν ο Γάλλος αρχιτέκτονας και αρχαιολόγος Ερνέστ Εμπράρ, ο Άγγλος αρχιτέκτονας τοπίου Τόμας Μάσον, ο Βέλγος λοχαγός του μηχανικού Ζοζέφ Πλειμπερ, οι αρχιτέκτονες Αριστοτέλης Ζάχος και Κωνσταντίνος Κιτοίκης, ο ειδικός λιμενολόγος Αγγελος Γκίνης και ο δήμαρχος της πόλης Κωνσταντίνος Αγγελάκης. Συγχρόνως μια επιτροπή νομομαθών, υπό την καθοδήγηση του τότε Υπουργού Συγκοινωνίας Αλέξανδρου Παπαναστασίου, ανέλαβε να μελετήσει το αναγκαίο νομικό πλαίσιο που θα επέτρεπε την εφαρμογή του σχεδίου σύμφωνα με τους ευρύτερους κοινωνικούς στόχους που είχαν διατυπωθεί. Μια τρίτη επιτροπή οικονομικών εμπειρογνομόνων και τοπογράφων ανέλαβε να καταγράψει τις ζημίες, να καταρτίσει λεπτομερές κτηματολόγιο και να αξιολογήσει την αξία της δημόσιας και ιδιωτικής γης στην περιοχή που επρόκειτο να επανασχεδιαστεί.

Το σχέδιο που εκπόνησε για τη Θεσσαλονίκη η Διεθνής Επιτροπή Σχεδιασμού υπό την καθοδήγηση του Ερνέστ Εμπράρ αποτελεί μια ενδιαφέρουσα μεταφορά των κυρίαρχων σχεδιαστικών απόψεων της εποχής στις τοπικές γεωγραφικές και ιστορικές ιδιομορφίες. Εισάγει στη Θεσσαλονίκη τις κλασικές χαράξεις (άξονες, διαγωνίους, μνημεία-εστιακά σημεία...), ένα ιεραρχημένο οδικό δίκτυο, τη συγκέντρωση των δημοσίων υπηρεσιών και τη δημιουργία ενός 'πολιτικού' κέντρου για την πόλη, την ορθολογική οργάνωση και χωροθέτηση των χώρων παραγωγής και κατανάλωσης, την επιλεκτική ανάδειξη των μνημείων, τη διατήρηση ορισμένων

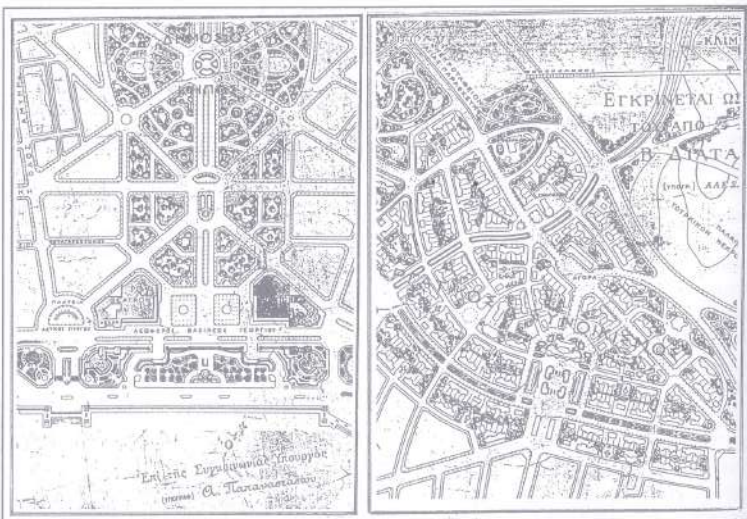
"γραφικών" συνοικιών.... Η παραδοσιακή εικόνα της Θεσσαλονίκης ξεθωριάζει και αντικαθίσταται μ' ένα χώρο "μοντέρνο", ομοιγενή και χωρίς τις προηγούμενες ιδιαιτερότητες. Το σχέδιο προτείνει νέες επεκτάσεις, ώστε η πόλη να επαρκεί για 350.000 κατοίκους, καλύπτοντας 2.400 εκτάρια. Προσδιορίζονται και οριοθετούνται οι βιομηχανικές ζώνες, οι εργατικοί οικισμοί, οι περιοχές κατοικίας και αναψυχής. Βασικό οργανωτικό στοιχείο του ιστού της αποτελεί το γεωμετρικό οικοδομικό τετράγωνο, που αντικαθιστά τις λαβυρινθώδεις συνοικίες.



Σχέδιο Εμπράρ για το κέντρο της Θεσσαλονίκης. Δεκέμβριος 1920. Πηγή: Καραδήμιου ό.π. σελ. 151  
Η καρδιά του κέντρου διαμορφώνεται με δύο πλατείες συνδεδεμένες με μια λεωφόρο

κάθετη προς τη θάλασσα, που αφήνει ελεύθερη στο εσωτερικό της πόλης τη θέα προς τον Όλυμπο. Η "πολιτική" πλατεία, δίπλα στο χώρο που αργότερα ανασκάφηκε για την αποκάλυψη της αρχαίας αγοράς, θα συγκέντρωνε το δημαρχείο, το δικαστικό μέγαρο και τα κτίρια των δημοσίων υπηρεσιών. Η δεύτερη πλατεία, η σημερινή Αριστοτέλους, τόπος λιανικού εμπορίου και αναψυχής, υπογράμμιζε, σύμφωνα με το πρότυπο της Piazzetta της Βενετίας, το άνοιγμα της πόλης προς τη θάλασσα. Για τα κτίρια που βρίσκονταν στις δύο πλατείες και στον συνδυασμό με τα δημόσια κτίρια, να λειτουργήσουν ως ένα μνημειακό σύνολο για την πόλη.

Για να γίνει ελκυστικότερο το σχέδιο και για να αποκτήσει η πόλη τους ελεύθερους χώρους που δεν υπήρχαν στο παρελθόν, ο Εμπράζ χρησιμοποίησε τα βυζαντινά μνημεία της πόλης ως εστιακά σημεία ενός δικτύου δημοσίων χώρων (πλατειών, πεζοδρομών, δενδροφυτευμένων αρτηριών). Στην ίδια λογική οφείλεται η νέα χάραξη που συνδέει τη Ροτόντα με την Αψίδα του Γαλεριού και, στη συνέχεια, περνώντας από την Πλατεία Ναυαρίνου, με τη θάλασσα. Πολλές ακόμη καλοσχεδιασμένες πλατείες πλαισίωσαν μνημεία και δημόσια κτίρια, όπως το Λευκό Πύργο, την Αχειροποίητο, το Διοικητήριο, το Συντριβάνι και το Βαρδάρι, καθώς και τα μέγαρα των Συντεχνιών, του Ταχυδρομείου και τῦ Χρηματιστηρίου, που δεν κατασκευάστηκαν ποτέ.



Εγκεκριμένο σχέδιο 1919. Η περιοχή Λευκού Πύργου και εργατικός συνοικισμός στην οδό Λαγκαδά. Πηγή: Καραδήμου, ό.π. σελ. 148.

Η Επιτροπή Σχεδιασμού της Θεσσαλονίκης προχώρησε και σε πολλές επί μέρους προτάσεις, που αφορούσαν ιδιαίτερες περιοχές και κτίρια, όπως το υπό ίδρυση

Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, τους εργατικούς συνοικισμούς, τις βιομηχανικές περιοχές και το λιμάνι. Σημαντική επίσης υπήρξε η συμβολή της σε πρότυπα σχέδια για το νέο τύπο συλλογικής κατοικίας, την πολυκατοικία με διαμερίσματα, την οποία επέβαλαν οι αντιλήψεις για ένα "σύγχρονο" πυκνοδομημένο αστικό χώρο. Από την εποχή αυτή πρωτοεμφανίζεται, και στη συνέχεια επικρατεί, η οριζόντια ιδιοκτησία εντάσσοντας συγχρόνως την ανέγερση πολυώροφων κτιρίων για γραφεία και κατοικίες στην οικονομία της αγοράς.

Αν το νέο σχέδιο της Θεσσαλονίκης είναι γνωστό στις γενικές του γραμμές, εφ' όσον σε μεγάλο βαθμό εφαρμόστηκε τουλάχιστον ως προς τις δύο του διαστάσεις, εντελώς αγνοήθηκε από τους ιστορικούς η νομοθεσία που υποστήριξε την εφαρμογή του σχεδίου. Πέρα από το ειδικότερο ενδιαφέρον που παρουσιάζει για την αναμόρφωση της Θεσσαλονίκης, η νομοθεσία αυτή αποτελεί μια πολύτιμη μαρτυρία για τις απόψεις που αναπτύσσονται στην δεκαετία 1910-1920 σχετικά με τις δυνατότητες των αστικών χώρων να συνεισφέρουν στον επιχειρούμενο οικονομικό, κοινωνικό και ιδεολογικό μετασχηματισμό του ελληνικού κράτους. Σύμφωνα με τους εισηγητές των νομικών κειμένων, η ελληνική πόλη δεν ήταν σε θέση να υποστηρίξει ή έστω να πλαισιώσει τον ζητούμενο εκσυγχρονισμό της οικονομίας και της κοινωνίας, που θέτει ως στόχους του την εκβιομηχάνιση της χώρας, την ανάπτυξη νέων δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα, τη διαμόρφωση και ικανοποίηση καινούργιων και διαφοροποιημένων συμπεριφορών κατανάλωσης των πολυπληθών νέων αστικών στρωμάτων. Οι στόχοι αυτοί απαιτούν την ορθολογικότερη εκμετάλλευση της αστικής γης, που σημαίνει, ειδικά για τα παραδοσιακά ιστορικά κέντρα, την εκδίωξη των οικονομικών δραστηριοτήτων χαμηλής αποδοτικότητας, τη χρησιμοποίηση των νέων τεχνολογικών επιτευγμάτων της οικοδομικής τεχνολογίας (όπως π.χ. το οπλισμένο σκυρόδεμα), την προσαρμογή της παραδοσιακής πόλης στην κυκλοφορία του αυτοκινήτου και, τέλος, την υιοθέτηση νέων πολεοδομικών μηχανισμών που επιβάλλουν ζώνες με διαφορετική οικοδομική εκμετάλλευση, ώστε να διαμορφωθούν περιοχές που θα εξειδικευθούν οικονομικά και λειτουργικά.

Συγχρόνως τα κείμενα διαπνέονται από την πεποίθηση ότι η πολιτεία οφείλει να παρεμβαίνει όχι μόνον ελέγχοντας, αλλά και προγραμματίζοντας εκ των προτέρων την οργάνωση και την εξέλιξη των αστικών χώρων. Κατά συνέπεια η αύξηση στις αξίες του αστικού εδάφους, εφ' όσον ελέγχεται από την πολιτεία, δεν οφείλεται στους ιδιοκτήτες (εν μέρει αν όχι συνολικά) στο κοινωνικό σύνολο και να αναδιανέμεται μεταξύ των κοινωνικά ασθενέστερων στρωμάτων. Ετσι η εκσυγχρονιστική διάσταση συνοδεύεται από στοιχεία μεταρρυθμιστικής πολιτικής, που απουσίαζαν από την μέχρι τότε ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία του 19ου αιώνα και πρωτοεισάγονται στην ελληνική πολεοδομία μέσω της νέας νομοθεσίας για την ανοικοδόμηση της Θεσσαλονίκης.

Πιο συγκεκριμένα η νομοθεσία αυτή:

\* Αντιμετωπίζει την πόλη ως οργανική ενότητα και όχι ως άθροισμα ιδιοκτησιών, επομένως κατευθύνει την κρατική παρέμβαση προς τη συνολική αναδιάρθρωση του αστικού χώρου και όχι την περιστασιακή ή σημειακή του διόρθωση.

- \* Χρησιμοποιεί τον πολεοδομικό σχεδιασμό για να υποκινήσει την αύξηση των αξιών της γης και συγχρόνως να ανακατανείμει την ιδιοποίηση της υπεραξίας.
- \* Αντιλαμβάνεται τα κοινωνικοοικονομικά προβλήματα και τις συγκρούσεις που αναφέρονται σε μια παραδοσιακή πόλη κατά τον εκσυγχρονισμό και τη μετάβασή της σε νέο επίπεδο ανάπτυξης της κεφαλαιοκρατικής οικονομίας και επιχειρεί να τα διαχειριστεί, επεκτείνοντας τον παρεμβατικό ρόλο του κράτους. Και, ταυτόχρονα, δηλώνει την εμπιστοσύνη των εισηγητών του στη δυνατότητα αρμονικής συνύπαρξης ιδιωτικού και δημόσιου συμφέροντος, μέσα σ' ένα πλαίσιο εύστοχων ρυθμίσεων.

Οι σημαντικές αυτές καινοτομίες διατυπώθηκαν με σαφήνεια στον Νόμο 1394/ 1918, σύμφωνα με τον οποίο η εφαρμογή του νέου σχεδίου προϋποθέτει:

- \* Πλήρη απαλλοτρίωση της γης της πυρκαϊκούς ζώνης στο ιστορικό κέντρο.
- \* Σύσταση μιας κτηματικής ομάδας με μέλη της όλους τους παλαιούς ιδιοκτήτες, υπέρ της οποίας γίνεται η απαλλοτρίωση. Οι ιδιοκτήτες γίνονται μέτοχοι της κτηματικής ομάδας βάσει των κτηματογράφων που πιστοποιούν το μέγεθος και την αξία του κτήματός τους και το δικαίωμά τους πιστοποιείται με την έκδοση ενός κτηματογράφου. Απαγορεύεται απολύτως, εκτός από ορισμένες εξαιρέσεις, η αγοραπωλησία των κτηματογράφων, ώστε να μην αλλάξουν χέρια οι ιδιοκτησίες.
- \* Ελεύθερο σχεδιασμό του κέντρου χωρίς να ληφθούν υπ' όψιν τα όρια των ιδιωτικών οικοπέδων, αλλά οι προβλεπόμενες χρήσεις της περιοχής, η ιεραρχία και το πλάτος των δρόμων, η επιδιωκόμενη αρχιτεκτονική της πόλης... Ο σχηματισμός των νέων οικοπέδων θα υπακούει στις γενικότερες σχεδιαστικές παραμέτρους.
- \* Απόδοση των νέων οικοπέδων σέ παλαιούς ή νέους ιδιοκτήτες μετά από ελεύθερες σε όλους πλειοδοτικές εκποιήσεις (πλειστηριασμούς με έγγραφες προσφορές). Οι ανώτατες τιμές των περισσοτέρων οικοπέδων δεν επιτρέπεται να ξεπερνούν ένα προκαθορισμένο όριο, σε περίπτωση ίσων προσφορών προτιμάται ο παλαιός ιδιοκτήτης και απαγορεύεται σε όλους η απόκτηση πέραν των δύο οικοπέδων, ώστε να αποφευχθεί η συγκέντρωση της γης του κέντρου σε λίγους.
- \* Απόκτηση από την κοινότητα (δήμο και δημόσιο) όλης της αναγκαίας γης για τις συλλογικές εξυπηρετήσεις, σύμφωνα με τις προβλέψεις του σχεδίου, με τιμές που έχουν προκαθορισθεί πριν από την εφαρμογή του σχεδίου.
- \* Διανομή των κερδών της Κτηματικής Ομάδας εξ ίσου μεταξύ των παλαιών ιδιοκτητών και του δήμου, ο οποίος θα τα χρησιμοποιήσει για την εκτέλεση των αναγκαίων έργων υποδομής για την πόλη.
- \* Φορολόγηση της μεταβολής της αξίας των αστικών ακινήτων σε όλες τις μελλοντικές μεταπώλησεις τους.

Με τις ρυθμίσεις αυτές γίνεται φανερή η επιθυμία του εισηγητή-κράτους να καθορίσει με λεπτομέρειες τους ρόλους όσων παρεμβαίνουν και διαμορφώνουν την πόλη. Γίνεται επίσης εμφανές το νεωτερικό πνεύμα που επεδείκνυε η κυβέρνηση των Φιλελευθέρων υιοθετώντας απόψεις που είχαν μόλις κωδικοποιηθεί από ομάδες δυτικοευρωπαϊκών ειδικών, ώστε να αντιμετωπισθούν οι τεράστιες καταστροφές που οι πολεμικές επιχειρήσεις είχαν επιφέρει. Ως μαρτυρία της εποχής τους, δείχνουν την υψηλή εμπιστοσύνη που είχαν οι εισηγητές τους στις δυνατότητες της τεχνολογίας και της ορθολογικής οργάνωσης να λειτουργήσουν ως μοχλοί κοινωνικής προόδου.

Δείχνουν επίσης τη βεβαιότητα ότι το εγχείρημα θα προσήλκυε όχι μόνο το διεθνές ενδιαφέρον, αλλά και τη συναίνεση των διαφορετικών κοινωνικών ομάδων της Θεσσαλονίκης.

Στο ίδιο πλαίσιο εντάσσεται και ένας ακόμη στόχος με ιδιαίτερη σημασία, που ωστόσο δεν διατυπώθηκε ποτέ ρητά: πρόκειται για τη ζητούμενη συγχώνευση και ομογενοποίηση μιας πολυθηρησκευτικής κοινωνίας με ποικίλες πολιτιστικές καταβολές, οργανωτικές δομές, διασυνδέσεις και στόχους, και την πληθυσμιακή και οικονομική ενίσχυση της ελληνικής παρουσίας στην πόλη.

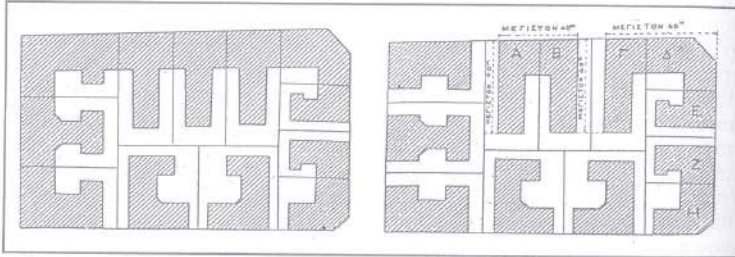
Είναι ενδιαφέρον και αξίζει να σημειωθεί ότι το αποτέλεσμα της ανοικοδόμησης της Θεσσαλονίκης μετά την πυρκαγιά ταυτίζεται σε μεγάλο βαθμό με το σχέδιο που εκτόνησαν οι ειδικοί για το κέντρο της πόλης. Αντίθετα οι περίπλοκοι μηχανισμοί που μόλις αναφέρθηκαν για τον τρόπο με τον οποίο η νέα Θεσσαλονίκη θα περιερχόταν ξανά στους κατοίκους της δεν υιοθετήθηκαν. Όπως έχει αποδείξει η σχετική έρευνα, όταν τον Νοέμβριο του 1920 οι Φιλελεύθεροι ηττώνται στις εκλογές, η εφαρμογή του νέου σχεδίου δεν έχει προχωρήσει εξ αιτίας έντονων αντιδράσεων που υποκινούνται από ομάδες μεγάλων οικονομικών συμφερόντων της πόλης. Η ταυτόχρονη αδυναμία των χαμηλών και μεσαίων στρωμάτων να εκφράσουν τις απόψεις τους και η προβολή αιτημάτων και διεκδικήσεων διαφορετικού περιεχομένου από τις εργατικές οργανώσεις της πόλης αφήνουν ελεύθερο το πεδίο δράσης στους ισχυρούς κεφαλαιούχους που εμφανίζονται ως εκφραστές του συνόλου των κατοίκων. Έτσι, η υπαναχώρηση που πραγματοποιείται κάτω από την πίεση των ισχυρότερων οικονομικών παραγόντων αφορά κυρίως τα μεταρρυθμιστικά χαρακτηριστικά της αρχικής αντίληψης για τον επανασχεδιασμό της πόλης και πολύ λιγότερο τη μορφή του σχεδίου, για τις προσαρμογές του οποίου θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι διακρίνονται εν πολλοίς από έναν αναγκάιο για τις περιστάσεις πραγματισμό.

Πιο συγκεκριμένα, η κυβέρνηση του Λαϊκού κόμματος του Δημητρίου Γούναρη (με Υπουργό Συγκοινωνίας τον Παναγή Τσαλδάρη), αντικατέστησε τον νόμο του 1918 με τον Νόμο 2633/ 1921, σύμφωνα με τον οποίο:

- \* Επιτρέπεται η ελεύθερη διάθεση των κτηματογράφων, με άμεσο αποτέλεσμα τη λειτουργία μιας παράλληλης αγοράς παλαιών τίτλων που ανταγωνίζεται τις εκποιήσεις των νέων οικοπέδων ενισχύοντας την κερδοσκοπία πάνω στη γη.
- \* Αλλάζει η διαδικασία των εκποιήσεων. Με το πρόσχημα της ενίσχυσης των Θεσσαλονικέων επιβάλλεται η αποκλειστική παρουσία κατόχων κτηματογράφων (όχι παλαιών ιδιοκτητών), αλλά οι τιμές αφήνονται να διαμορφωθούν ελεύθερα, χωρίς ανώτατα όρια, σε ανοιχτές δημοπρασίες.
- \* Τα κέρδη από τις εκποιήσεις χρησιμοποιούνται για να χρηματοδοτήσουν τις αγορές των προνομιακών οικοπέδων της πόλης (3ος τομέας, εμπορική περιοχή), όπου εκδηλώνεται ο μεγαλύτερος ανταγωνισμός, ο οποίος και απορροφά τα κεφάλαια που θα επενδύονταν στην ανοικοδόμηση των κτιρίων.

Οι δημοπρασίες διήρκεσαν τέσσερα χρόνια (1921-1924) και υπήρξαν ιδιαίτερα κερδοφόρες. Η έρευνα στο αρχείο των 2400 εκποιήσεων αποκαλύπτει ότι μόνον το 56% των κτηματογράφων (επί του συνόλου της αξίας τους) κατατέθηκε στις αγορές νέων οικοπέδων, χωρίς να είναι γνωστό πόσα από αυτά χρησιμοποιήθηκαν από

τους αρχικούς ιδιοκτήτες. Από το υπόλοιπο 44%, το 18,5 % εξαργυρώθηκε και το 25,5% παρέμεινε αναξιοποίητο από τους κατοίκους του, οι οποίοι, έτσι έχασαν κάθε δικαίωμα στην παλιά ιδιοκτησία τους. Μπορεί λοιπόν να υποστηριχθεί ότι, τόσο η ίδια η καταστροφή της πόλης και η πενταετής περίπου καθυστέρηση ως την εκκίνηση της ανοικοδόμησής της, όσο και οι μηχανισμοί αναδιανομής του χώρου, όπως τελικά λειτούργησαν, είχαν ως αποτέλεσμα τη μεταφορά των κερδών της επιχείρησης επανασχεδιασμού υπέρ των νέων ιδιοκτητών που αγόρασαν τα πιο προνομιακά οικοπέδα. Χαμένοι είναι όλοι όσοι δεν άντεξαν οικονομικά να περιμένουν, ή αποκλείστηκαν από την αρχή από τους πλειστηριασμούς: μικροϊδιοκτήτες, μικροτεχνίτες και μικρέμποροι (κάθε εθνικοθησκευτικής προέλευσης) που εξοστρακίστηκαν από το χώρο του κέντρου, για να εγκατασταθεί σε αυτόν η νέα οικονομικά ιεραρχημένη κοινωνία της πόλης.



Σχέδια με διατάξεις κτιρίων εντός οικοδομικών τετραγώνων, που συνοδεύουν τον οικοδομικό κανονισμό της Θεσσαλονίκης (1920).  
Πηγή: Καραδήμου, ό.π. σελ. 120.

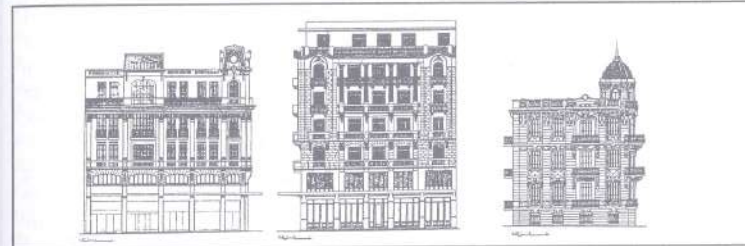
Αν τα μεταρρυθμιστικά χαρακτηριστικά εξαλείφθηκαν, ορισμένοι από τους στόχους του εκσυγχρονισμού επιτεύχθηκαν απολύτως:

- \* Το ιστορικό κέντρο μπορεί πλέον να προσελκύσει και να υποδεχθεί τις αυξημένες δραστηριότητες του τριτογενούς τομέα, να παράσχει χώρους λιανικού εμπορίου πολυτελείας και αναψυχής υψηλών προδιαγραφών, να επιτρέψει την εγκατάσταση κατοικίας για ανώτερα και μεσαία εισοδήματα.
- \* Εκσυγχρονίζονται τα δίκτυα κυκλοφορίας και υποδομής. Επεκτείνεται το λιμάνι, αναδιοργανώνονται οι σιδηροδρομικοί σταθμοί, εγκαθίστανται αστικές υποδομές, διανοίγεται ένα σύγχρονο δίκτυο δρόμων που μπορεί να εξυπηρετήσει την αυξανόμενη κίνηση τροχοφόρων.
- \* Βελτιώνεται η εξυπηρέτηση των παραγωγικών δραστηριοτήτων με την εξειδίκευση χώρων για βιομηχανικές εγκαταστάσεις, αποθήκες, χονδρεμπόριο κλπ.
- \* Αναδιοργανώνονται και διαφυλάσσονται (στοιχειωδώς βέβαια) οι αξίες της γης με ρυθμίσεις για ορισμένες βασικές χρήσεις και με την ανάπτυξη οικοδομικών κανονισμών και υπηρεσιών ελέγχου.
- \* Επιβάλλεται η χρήση του μετρίων στις οικοδομές και νέα αυξημένα ύψη στα κτίρια της πόλης, εντείνοντας την εκμετάλλευση της γης και εισάγοντας νέες συμπεριφορές συλλογικής κατοικίας.

Σημαντικές επίσης είναι οι επιπτώσεις του ανασχεδιασμού στην κοινωνική

διάθρωση του αστικού χώρου και εκφράζονται με την διάλυση της παλιάς πολυπυρηνικής δομής της πόλης, την χωρική αποδέσμευση των κατοίκων από την κοινοτική και θρησκευτική τους ταυτότητα, τη διύλιση των οικονομικών και μη δραστηριοτήτων ανάλογα με την αποδοτικότητά τους (και αντίστοιχα την παραμονή ή μεταφορά τους εκτός κέντρου) και την προώθηση του "αστικού τρόπου" ζωής σε όλα τα επίπεδα.

Έτσι, τα συνήθως λεγόμενα σχετικά με τη "χαμένη ευκαιρία" που υπήρξε η ανοικοδόμηση, ώστε να αποκτήσουμε μια μοντέρνα πόλη, είναι μάλλον υποκριτικά ή μαρτυρούν άγνοια για τις σημαντικές αλλαγές που επέφερε η ανοικοδόμηση της Θεσσαλονίκης, σε διάστημα ελάχιστων ετών και μέσα σε συνθήκες εξαιρετικά αντίξοες για εγχειρήματα τόσο μεγάλης εμβέλειας. Είναι δεδομένο εξ άλλου ότι οι εξελίξεις στον μεσοπόλεμο, όπως και οι επιλογές της μεταπολεμικής πολεοδομίας



Όψεις πολυκατοικιών της Θεσσαλονίκης μεταξύ 1920-1930. Πηγή: Ν. Μουτσόπουλος, 1974, Τα αρχοντοσπίτια της Θεσσαλονίκης, αναφέρεται από Καραδήμου, ό.π. σελ. 174.

ακύρωσαν τις βασικές επιδιώξεις των εισηγητών της νομοθεσίας της Θεσσαλονίκης: Ο έλεγχος της αστικής ανάπτυξης εγκαταλείφθηκε μπροστά στις άμεσες ανάγκες της μαζικής εγκατάστασης 100 000 προσφύγων· παράλληλα η κατακόρυφη μείωση των σχέσεων με τα Βαλκανικά κράτη συρρίκνωσε την ενδοχώρα της Θεσσαλονίκης και υποβάθμισε τον οικονομικό της ρόλο· ενώ μετά τον β' παγκόσμιο πόλεμο η κατακόρυφη αύξηση των συντελεστών δόμησης έπληξε καιρικά κάθε προσπάθεια σχεδιασμού της πόλης.

Ωστόσο οι εξωγενείς συνθήκες δεν αρκούν για να εξηγήσουν την εξάλειψη του κοινωνικού χαρακτήρα της πολεοδομικής επέμβασης. Η μεταρρύθμιση του Αλέξανδρου Παπαναστασίου υπήρξε το όραμα μιας εξαιρετικά περιορισμένης μειοψηφίας, χωρίς να υποστηριχθεί από γενικότερα αιτήματα και διεκδικήσεις. Οι ευρύτερες ανακατατάξεις που συμβαίνουν τα χρόνια αυτά -γεωπολιτικές, οικονομικές, κοινωνικές- εντείνουν την κοινωνική ρευστότητα και δεν ευνοούν την διαμόρφωση κοινωνικών στρωμάτων που θα μπορούσαν να υιοθετήσουν αυτές τις κατ'έξοχήν σοσιαλδημοκρατικές ιδέες. Η μελέτη της μεσοπολεμικής περιόδου αποκαλύπτει πολλές παρόμοιες ανολοκλήρωτες προσπάθειες και τις ανάλογες κοινωνικοοικονομικές οπισθοχωρήσεις. Η ανοικοδόμηση της Θεσσαλονίκης το 1917, μοναδικό σε έκταση και στόχους ελληνικό πολεοδομικό εγχείρημα του 20ου αιώνα, συμβολίζει ίσως έκτοτε τον εφικτό εκσυγχρονισμό και την ανέφικτη μεταρρύθμιση.