

## Συνεταιριστικά προάστια

### Το πλαίσιο εμφάνισης της συνεταιριστικής κατοικίας

Τα συνεταιριστικά προάστια της Αθήνας δημιουργήθηκαν ως συνέπεια του οξύτατου στεγαστικού προβλήματος μετά το 1922. Την εμφάνισή τους προετοίμασε η ενημέρωση της προοδευτικής πολιτικής ηγεσίας, των τεχνικών και του κοινού για την αναγκαιότητα σύστασης μηχανισμών με στόχο την ενθάρρυνση της παραγωγής καλής και οικονομικής κατοικίας για τα χαμηλότερα εισοδηματικά στρώματα. Η σχετική συζήτηση κινητοποιήθηκε από επίσημες εκθέσεις για τις συνθήκες διαβίωσης και την υψηλή θνησιμότητα των εργατικών στρωμάτων της πρωτεύουσας<sup>58</sup>. Ο προβληματισμός πολιτικών, τεχνικών, υγιεινολόγων, κοινωνιολόγων κ.ά. μετέφερε αυτούσια την επιχειρηματολογία υπέρ της κατασκευής εργατικών κατοικιών (εισάγοντας τις έννοιες "κοινωνική αλληλεγγύη", "συνεργατισμός", "αλληλοβοήθεια" ..), όπως είχε εμφανιστεί στην Ευρώπη πριν από αρκετές δεκαετίες, χρησιμοποιώντας πολλές φορές ακόμη και την ίδια φρασεολογία. Το σημαντικότερο επιχείρημα ήταν ότι η ακατάλληλη κατοικία υπονομεύει τα θεμέλια της οικογένειας και κατ' επέκτασιν της κοινωνίας, ενώ η σωστή (δηλ. η "ευθηή, υγιεινή, ηθική και ευχάριστος") κατοικία είναι, αντίθετα, κοινωνικά επωφέλης, δηλαδή προλαβαίνει κοινωνικές συγκρούσεις, και οδηγεί στην επιθυμητή κοινωνική ειρήνη<sup>59</sup>. Ήδη ο Σπήλιος Αγαπητός, με τη μελέτη του

<sup>58</sup> Σύμφωνα με την έρευνα της 20ης Αυγούστου 1920 του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας για τις συνθήκες ζωής και κατοικίας των εργατικών στρωμάτων στην Αθήνα και τον Πειραιά, οι εργατικές οικογένειες έμεναν σε οικήματα στην πλειονότητά τους ακατάλληλα από πλευράς κατασκευής και υπερβολικά πυκνοκατοικημένα: ο μέσος αριθμός ατόμων που διέμεναν σε κάθε μονάδα κατοικίας είχε αυξηθεί από 10,75 άτομα το 1913 σε 12,99 το 1920· οι αριθμοί αναφέρονται στο σύνολο της πόλης, άρα η πυκνοκατοίκηση ήταν ακόμη μεγαλύτερη στις φτωχότερες γειτονιές. Επίσης, η φυματίωση ήταν υπόλογη για το 18% των θανάτων στον ανδρικό πληθυσμό κατά μέσο όρο, αλλά το ποσοστό ανέβαινε σε 38% προκειμένου για εργατικά στρώματα (Γκιζελή 1984: σελ. 84-114). Από πλευράς θέσης μέσα στον αστικό ιστό, οι προβληματικές κατοικίες υπάγονταν σε δύο κατηγορίες: εκείνες του κέντρου της πόλης, σε παλιά τούρκικα σπίτια, ασυντήρητα και συχνά υπό κατάρρευση· και εκείνες της περιφέρειας της πόλης, χτισμένες με πολύ πρόχειρα υλικά. Αν οι πρώτες ήταν υγρές στην πλειοψηφία τους και αποσπασμένες, οι δεύτερες βρίσκονταν έξω από τα δίκτυα υποδομής, σε περιοχές όπου η ύπαρξη βρύσης με πόσιμο νερό μέσα στο σπίτι ή η ύπαρξη αποχετευτικού αγωγού ήταν μεγάλη πολυτέλεια.

<sup>59</sup> Βλ. για παράδειγμα την έκθεση του Πενό (Penot) το 1852 στη Γαλλία, η οποία ετοιμάστηκε για την Εταιρεία Εργατικών Κατοικιών της Μιλούζ. "Η άνεση και η καθαριότητα ενός σπιτιού έχουν μεγαλύτερη επίδραση απ' ό,τι κάποιος θα μπορούσε αρχικά να υποθέσει στην ηθική και την ευζωία της οικογένειας. Ο άνδρας ο οποίος όταν γυρίζει στο σπίτι μπαίνει σε μια άθλια τρώγλη, βρώμικη και ακατάστατη, όπου αναπνέει αηδιαστικό και ανθυγιεινό αέρα, δεν θα βρει ευχαρίστηση εκεί και θα εγκαταλείψει το σπίτι του για να διαθέσει τον περισσότερο απ' τον ελεύθερο χρόνο του στο καμπαρέ". Το ίδιο πνεύμα χαρακτηρίζει τον προβληματισμό για τα μεταρρυθμιστικά μέτρα στο ζήτημα της στέγης στη Γερμανία τριάντα χρόνια αργότερα (Bullock, Read 1985: 31, 96).

Στη συνέχεια στον Αγαπητό: "Ο πατήρ (...) ων υποχρεωμένος ν' αποβλέπει προ παντός εις το να εξασφαλίση τον απαραίτητον άρτον εις την οικογένειάν του, θυσιάζει την κατοικίαν και μη δυνάμενος με το γλίσχρον ποσόν όπερ διαθέτει να εξεύρει τοιαύτην ανθρωπινήν, καταφεύγει εις τρώγλην. Εκεί ενταφιάζεται η υγεία της οικογενείας του, τα τέκνα γίνονται καχεκτικά και η φυματίωσις ευρίσκουσα έδαφος πρόσφορον, θερίζει τα ατυχή όντα. Ο πατήρ μη δυνάμενος να παραμένη εις το μοναδικόν συνήθως δωμάτιον, όπου τρώγουν, κοιμώνται πάντες ομού, υγείς και ασθενείς, άρρενες και θήλειες, όπου εις μίαν γωνίαν κατέκειται η παράλυτος μάμμη και εις την άλλην πλύνει αιάθαφατά ράκη η μητέρα, παρεκεί μαγειρεύει προχείρως η μεγαλειτέρα κόρη, ενώ θορυβούν ανυπόφωρος τα ανήλικα, ο πατήρ δυσανασχετών φεύγει εκ της δίδεν εστίας ταύτης και πηγαίνει να εύρη ανακούφισιν εις το καφενείον και το καπηλείον. Τα παιδιά μη δυνάμενα να ανασπνεύσωσι την ασφυκτικήν ατμόσφαιραν του δωματίου, φεύγουν την πατρικήν στέγην και

*Εργατικά Σπήτια*, η οποία δημοσιεύτηκε το 1918 στον *Αρχιμήδη*, είχε καταγράψει όλους τους μη κερδοσκοπικούς φορείς και μηχανισμούς που είχαν συσταθεί για τη λύση του προβλήματος στην Ευρώπη και είχε προκρίνει τη γαλλική πρακτική, ως προσφορότερη για την Ελλάδα.

### Το διάταγμα περί "εuthνών κατοικιών" του 1923

Το Ν.Δ. του Υπουργείου Προνοίας "Περί ανεγέρσεως euthνών οικιών" ψηφίστηκε στις 12. 5. 1923 επί κυβερνήσεως Γονατά, δηλ. εν όσω ακόμα η εξουσία βρισκόταν ουσιαστικά στα χέρια του Πλαστήρα, ενός από τους ελάχιστους στρατιωτικούς που επέστρεψε αλώβητος από την κατασχύνη της μικρασιατικής εκστρατείας. Το διάταγμα υιοθέτησε τα βασικά σημεία της γαλλικής νομοθεσίας, όπως τα είχε εκθέσει ο Σπ. Αγαπητός το 1918:

- \* Ίδρυνε μια κεντρική επιτροπή, με σκοπό την επεξεργασία κανονισμών και τη διαπραγμάτευση των όρων των συμβάσεων του Δημοσίου με τις εταιρείες περιορισμένου κέρδους που θα αναλάμβαναν την ανέγερση των κατοικιών.
- \* Θέσπιζε κίνητρα για τις εταιρείες αυτές, δηλ. ατέλειες παντός είδους επί μία εικοσαετία, δικαίωμα απαλλοτρίωσης και εγγύηση του κράτους για δάνεια από την Εθνική Τράπεζα (η απαλλοτρίωση βασίστηκε σε ενοικίες διατάξεις σχετικού νόμου του 1922 για την ανέγερση προσφυγικών συνοικισμών). Σύμφωνα δηλαδή με τις διατάξεις του διατάγματος, το κράτος, εκτός από την απαλλαγή από κάθε είδους φόρο και την παροχή φθηνής γης, επρόκειτο να δανείσει το βασικό κεφάλαιο στις εταιρείες και να ορίσει τους όρους της αποπληρωμής των κατοικιών από τους αγοραστές. (Αγαπητός 1929: 498).

Σειρά διαταγμάτων σε υλοποίηση του προηγουμένου, τα οποία εγκρίθηκαν όλα εντός του 1923, επέτρεψαν τη δημιουργία οικοδομικών συνεταιρισμών "προς ανέγερσην euthνών οικιών" (το απαραίτητο θεσμικό υπόβαθρο υπήρχε, αφού το 1914 είχε ψηφιστεί από τους Φιλελεύθερους ο Νόμος 602 "Περί συνεταιρισμών"). Ωστόσο, η ευεργετική νομοθεσία απευθυνόταν αποκλειστικά σε δημοσίους υπαλλήλους και στρατιωτικούς, προφανώς λόγω του ότι θα ήταν πιο φερέγγυοι στην αποπληρωμή των δανείων.

Από το 1923 μέχρι τα μέσα του 1925, οπότε οι απαλλοτριώσεις σταμάτησαν για άγνωστους λόγους, απαλλοτριώθηκαν συνολικά στην Αθήνα 1059,2 στρέμματα για 45 συνεταιρισμούς. Από τη μελέτη των διαταγμάτων προκύπτει ότι το χωρικό μέγεθος των οικισμών ήταν μικρό (εκτός από έξι περιπτώσεις, το μέσο εμβαδόν γης ήταν 10,5 στρέμματα κατά συνεταιρισμό), ότι η θέση τους ήταν κατά κανόνα μέσα στο σχέδιο πόλης και ότι απαλλοτριώθηκε για την πραγματοποίησή τους ως επί το πλείστον ιδιωτική γη, με εξαίρεση ορισμένα κτήματα της Μονής Πετράκη (22,8 % του συνόλου), ή του Δήμου (1,5 %). Ως προς τη διαδικασία δόμησης, δηλ. συνολικά ή κατά οικοπέδο, είναι δύσκολο να αποφανθεί κανείς, καθώς οι οικισμοί αυτοί ανοικοδομήθηκαν μετά το 1950-'60 με πολύ υψηλούς συντελεστές δόμησης και δεν απέμειναν ίχνη της προηγούμενης κατάστασης.

Η "Επιτροπή Euthνών Κατοικιών" δεν καταγγήθηκε μετά το 1925 και μάλιστα διευκόλυνε την κατασκευή κτιρίων από μία τουλάχιστον ιδιωτική εταιρεία, όχι οικονομικών κατοικιών αλλά κατοικιών με πολύ καλές προδιαγραφές. Ο Συνοικισμός Κυπριάδη, στο βόρειο άκρο της οδού Πατησίων, ιδρύθηκε σύμφωνα με το διάταγμα του 1923 από τον Επαμεινώνδα Κυπριάδη, μηχανικό-γεωπόνο από

διημερεύουν εις την οδόν, όπου ευχερώς προσλαμβάνουν όλα τα στοιχεία τα οδηγούντα εις την απώλειαν. (...) (1918:3).

την Αλεξάνδρεια, με σπουδές στο Βέλγιο και υψηλή θέση στο Υπ. Γεωργίας στις δεκαετίες του 1910 και του 1920. Ο συνοικισμός φαίνεται ότι ολοκληρώθηκε προς το 1935 ως "συνοικία επαύλων" με "μονοκατοικίας ευρωπαϊκού ρυθμού" (*Μεγ. Ελλην. Εγκυκλοπαίδεια*, λήμμα *Κυπριάδης*), η έκτασή του συμπεριλήφθηκε στο σχέδιο της Επιτροπής Καλλιγιά.

### Ο νόμος για τη συνεταιριστική κατοικία του 1929.

Κατά την τελευταία πρωθυπουργία των Φιλελευθέρων, ο Σπήλιος Αγαπητός πήρε εντολή από την κυβέρνηση το 1929 να κάνει τις προτάσεις του για λαϊκές κατοικίες και υπέβαλε σχέδιο νόμου με εισηγητική έκθεση. Στο κείμενο της έκθεσης ενημέρωσε και πάλι για τη σχετική ευρωπαϊκή νομοθεσία: υπολόγισε σε 60.000 τις νέες κατοικίες που απαιτούνταν στην περιοχή των Αθηνών· εξέτασε συνολικά τους ποικίλους μηχανισμούς οικονομικής υποστήριξης, δηλ. εξεύρεση νέων κεφαλαίων, μείωση του κόστους κατασκευής, εξεύρεση φθηνής γης, απαλλαγές κ.ά· τέλος πρότεινε την υιοθέτηση του κτιριακού τύπου της πολυκατοικίας ως πιο οικονομικού. Στο σχέδιο νόμου:

α. Πρότεινε τρεις τύπους κοινωνικής κατοικίας:

- \* την *εuthνή*, με 5 δωμάτια κουζίνα, λουτρό, πλυντήριο και αποθήκη, για τις οικογένειες της μεσαίας τάξης, που είχαν πρόβλημα να βρουν ικανοποιητική κατοικία,
- \* τη *λαϊκή*, για τη μεγάλη μάζα των εργατών και των μικροϋπαλλήλων με χώρους όχι περισσότερους από 4 δωμάτια, κουζίνα, τουαλέτα και πλυντήριο και
- \* την *πτωχή*, για τα πολύ φτωχά νοικοκυριά, η οποία δεν μπορούσε να έχει περισσότερα από 3 δωμάτια, κουζίνα, τουαλέτα και πλυντήριο.

Το μέγιστο εμβαδόν των κατοικιών ορίστηκε σε 120, 70 και 45 τετρ. μέτρα αντίστοιχα, με διευκολύνσεις αντιστρόφως ανάλογες προς την τάξη μεγέθους, προσδιορίστηκαν οι δικαιούχοι και έγινε ειδική μνεία για τους δημοσίους υπαλλήλους και για τους πρόσφυγες.

β. Καθόρισε τους φορείς που μπορούσαν να προχωρήσουν σε ανέγερση των τριών τύπων κατοικιών (ιδιωτικές ή συνεταιριστικές, πάντα μη κερδοσκοπικές, Δήμοι και φιλανθρωπικοί οργανισμοί) και τα ευεργετήματα που θα τους παρείχε το κράτος.

γ. Προδιέγραψε τη διαδικασία διαχείρισης των πόρων που θα διέθετε το κράτος.

δ. Τέλος έλυσε ένα πλήθος διαδικαστικών ζητημάτων, σχετικά με το ύψος των δανείων σε σχέση με το αποθεματικό των ταμείων, τα θέματα κυριότητας της κατοικίας, πώλησης, κληροδότησης και άλλα.

Το σχέδιο νόμου ήταν, συνεπώς, ένα αντιπροσωπευτικό δείγμα του διεξοδικού και μεθοδικού τρόπου με τον οποίο οι Φιλελεύθεροι αντιμετώπιζαν συνήθως τα προβλήματα. Ωστόσο, το νομοθέτημα που ακολούθησε ήταν περιορισμένης εμβέλειας: ο Νόμος 4202/ 1929 "περί διευκολύνσεως των Δημοσίων Υπαλλήλων προς απόκτησην κατοικίας δια της οργανώσεως ειδικών συνεταιρισμών κλπ.." απευθυνόταν, όπως φαίνεται από τον τίτλο, σε μία ειδική ομάδα πιθανών δικαιούχων. Δεν έβιγε τα προνόμια που έδινε ο προηγούμενος νόμος στους οικοδομικούς συνεταιρισμούς (ατέλειες πάσης φύσεως), καταργούσε όμως το δικαίωμα απαλλοτρίωσης οικοπέδων, το οποίο είχε προκαλέσει σοβαρές κριτικές (ότι εφαρμόζοταν προς όφελος κοινωνικών ομάδων που δεν είχαν άμεση ανάγκη υποστήριξης). Ο νόμος έλυσε όλα τα διαδικαστικά ζητήματα που σχετιζόνταν με την άμεση εφαρμογή του, έδωσε τη δυνατότητα στους δημοσίους υπαλλήλους να παίρνουν δάνεια και ατομικά, δηλ. όχι μόνο μέσω των συνεταιρισμών, και όρισε το

σώμα για τη διαχείριση του προγράμματος (το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων). Στο μέλλον, οι δημόσιοι υπάλληλοι, πολιτικοί και στρατιωτικοί, στράφηκαν με τη μικρότερη δυνατή ανασφάλεια σχετικά με το επαγγελματικό τους μέλλον, επρόκειτο να κινήσουν την υπόθεση των συνεταιριστικών οικισμών.

Από το 1929 μέχρι το 1936 εγκρίθηκαν από το Υπ. Συγκοινωνίας, σε εφαρμογή του νόμου του '29, τα σχέδια δέκα οικισμών: το πρώτο αφορούσε στο συνοικισμό του Συνεταιρισμού Δ.Υ. και Αξιοματικών στο Ψυχικό, σε επαφή με τον πρώτο *εξοχικό συνοικισμό* (εκτάσεως 38 εκταρίων) και το δεύτερο στο συνοικισμό με το όνομα Τσακός (στο Χολαργό), για τον Πανελλήνιο Σύλλογο Εφεδρών. Οι δύο αυτοί συνεταιρισμοί ανέθεσαν την οικοδόμηση των κατοικιών τους στις εταιρείες *Κέκρωψ* και *Αγροπόλεων*. Η μεγάλη απόσταση από το κέντρο της Αθήνας για τα μέτρα της εποχής εξηγείται από την αναζήτηση φθηνής γης, αφού πλέον ο νόμος δεν παρείχε το προνόμιο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης γης με ευνοϊκούς όρους.

Οι επόμενοι συνοικισμοί μέσα στο 1932 είναι ο συνοικισμός του Οικοδομικού Συνεταιρισμού Εφεδρών και Θυμάτων Πολέμου "η Πεντέλη" (πρόκειται για παραχώρηση *δασικής περιοχής*), ο Κουφός Πεντέλης οι συνοικισμοί του Συνεταιρισμού Ακτιμώνων Αθηνών στο Γαλάτσι (90 στρεμμάτων), της Ενώσεως Παλαιών Πολεμιστών (η θέση του δεν εντοπίσθηκε) και τέλος η επέκταση της Ηλιούπολης.

Το 1933 δημοσιεύθηκαν οι όροι δόμησης για τη Φιλοθέη, το συνοικισμό των υπαλλήλων της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος<sup>60</sup>, κατά τα πρότυπα των *εξοχικών συνοικισμών* (οικόπεδα 550 τ.μ., πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης κτλ.). Μέχρι τις παραμονές του δεύτερου παγκοσμίου πολέμου θα εγκριθούν δύο ακόμη σχέδια για συνοικισμούς οικοδομικών συνεταιρισμών: της Βούλας και της Βάρκιζας<sup>61</sup>. Ο οικισμός που έφθασε στο μεγαλύτερο βαθμό ολοκλήρωσης ήταν η Φιλοθέη.

### Η "κηπούπολις Φιλοθέη"

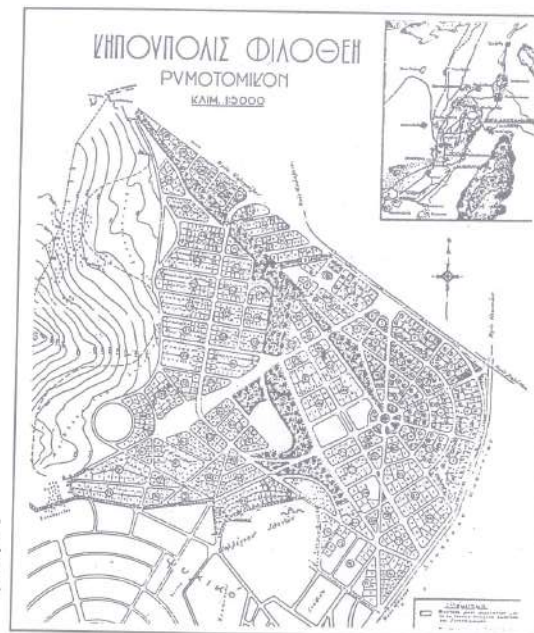
Η περιοχή της Φιλοθέης, στά όρια του Ψυχικού, αγοράστηκε το 1929 για το συνεταιρισμό των υπαλλήλων της ΕΤΕ που συστήθηκε τον ίδιο χρόνο. Το σχέδιο του οικισμού έγινε από τον αρχιτέκτονα Ν. Ζουμπούλιδη. Ο συνεταιρισμός γρήγορα κέρδισε την υποστήριξη του διοικητή της τράπεζας Ι. Δροσόπουλου, ο οποίος "διείδεν την ανάγκη... της μεταφοράς των κατοικιών εις κηπουπόλεις"<sup>62</sup>. Αγοράστηκαν 1.150 στρέμματα, από τα οποία τα 750 μοιράστηκαν σε 450 οικόπεδα. Τα πρώτα 100 σπίτια θεμελιώθηκαν από τον Δροσόπουλο στις αρχές του 1933. 251 κατοικίες χτίστηκαν μέχρι το 1946 με δάνεια της τράπεζας, η οποία ανέλαβε την ανέγερση των δημόσιων κτιρίων (σχολείου, γραφείου κοινότητας,

<sup>60</sup> Αρχικά αναφερόταν ως Νέα Αλεξάνδρεια, επειδή η γη είχε αγοραστεί προηγουμένως από ομάδα Αλεξανδρινών, οι οποίοι είχαν προχωρήσει σε έγκριση σχεδίου με το όνομα αυτό, το 1907. Το σχέδιο αντικαταστάθηκε αργότερα από αυτό του Ζουμπούλιδη.

<sup>61</sup> Σε *δασική* έκταση της Μονής Πετράκη στη Βάρη, που είχε ήδη απαλλοτριωθεί για το συνεταιρισμό με βάση το νομικό καθεστώς του 1923.

<sup>62</sup> *Αναμνηστικόν λεύκωμα της εκατονταετηρίδος Ιωάννου Δροσόπουλου* που εξέδωσε ο συνεταιρισμός των υπαλλήλων της ΕΤΕ το 1970. Ο Ι. Βασιλείου (1946: 93) κάνει μια παρεμφερή εκτίμηση: η Φιλοθέη αντικατοπτρίζει το "ρενέμα και τον ενθουσιασμό της εποχής για τις κηπουπόλεις".

εκκλησίας, κέντρον αναψυχής και περιπτέρων), την οδοποιία, την ύδρευση, τον ηλεκτροφωτισμό και τη δενδροφύτευση. Το 1935 διατέθηκαν οικόπεδα και σε μέλη άλλων υπαλληλικών συνεταιρισμών.



Η "Κηπούπολις Φιλοθέη" (1933). Το σχέδιο του Ν. Ζουμπούλιδη.

Κατά τα λόγια του Δροσόπουλου, του θεωρούμενου ως ιδρυτή της Φιλοθέης, "η συγκέντρωση όλων των σπιτιών εις το ίδιον μέρος, η δημιουργία συνοικισμού, θ' αποτελέσει εν κοινωνικών έργων της Τράπεζας, που θα χρησιμεύσει ως παράδειγμα κοινωνικής πολιτικής και εις άλλους μεγάλους Οργανισμούς". Προφανώς βέβαια δεν έλειπε η επιδίωξη προβολής του μεγαλύτερου τραπεζικού οργανισμού της χώρας. Έτσι η προσπάθεια δεν αντιμετώπισε οικονομική στενότητα, με αποτέλεσμα να κριτικαριστεί ως υπερβολικά γενναιόδωρη και ως εκ τούτου περιοριστική για τον αριθμό των δικαιούχων.

Οπωσδήποτε, η Φιλοθέη έγινε ένα ελκυστικό πρότυπο για τους συνεταιριστικούς οικισμούς: η αρχιτεκτονική των κατοικιών, τουλάχιστον στην πρώτη περίοδο -δηλ. πριν απ' τον πόλεμο- βασίστηκε στην αναζήτηση της νεοελληνικής ταυτότητας των κτιρίων και της αρμονίας με το αττικό τοπίο. Σύμφωνα με την ίδια την τεχνική επιτροπή του οικοδομικού συνεταιρισμού, αποτελούμενη από τους αρχιτέκτονες Αναστ. Μεταξά, Ανδρέα Κριεζή και Ν. Νικολαΐδη, στόχος ήταν "η εντός του συγχρόνου καλλιτεχνικού πλαισίου έκφρασις του νεοελληνικού χαρακτήρος και πνεύματος... η αποφυγή των περιττών διακόσμων, η ήρεμος και πλαστική έκφρασις των όγκων, αι λιταί γραμμαι, αι απλαι και ήσυχοι αρχιτεκτονικαι μορφαι της Χώρας, ώστε να αποφευχθεί η παρένθεσις ρυθμών ερχομένων εις δυσαρμονίαν με τον τοπικόν χαρακτήρα, και την χάριν, την ισορροπίαν, την διαφάνειαν και την

ευγένειαν του Αττικού τοπίου"<sup>63</sup>. Επίσης, γνωστή έγινε η Φιλοθέη για το άφθονο ιδιωτικό πράσινο και τη δενδροφύτευση των δημόσιων ελεύθερων χώρων, έναν από τους οποίους διαμόρφωσε ο αρχιτέκτων Δημ. Πικιώνης. Το στοιχείο αυτό έχει σημασία για το χαρακτήρα των οικισμών που εξετάζουμε και τη συνεισφορά τους στη φυσιογνωμία της πόλης: ο φορέας ίδρυσης είχε τη δυνατότητα να προδιογράψει το περίγραμμα του αρχιτεκτονικού ύψους και με μια συνεπή πολιτική υλοποίησης να επιτύχει αυτό που αποτελεί το ζητούμενο σε νέους οικισμούς, δηλ. τη δημιουργία μιας ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής ταυτότητας.

#### Η εξέλιξη των συνεταιριστικών οικισμών

Κατά την πρώτη περίοδο, δηλ. στα χρόνια 1923-1925, οι συνεταιρισμοί επωφελούνται από την ευχέρεια απαλλοτρίωσης που παρέχει το διάταγμα του 1923 για τις "ευθηνές κατοικίες" και προσανατολίζονται στην αγορά εκτάσεων μέσα στα όρια του σχεδίου πόλης, κοντά στα υφιστάμενα δίκτυα υποδομής. Δύο σχόλια επί αυτού:

- \* Το κοινωνικό στοιχείο στη δράση των συνεταιρισμών είναι αρκετά περιορισμένο, αφού η κρατική υποστήριξη δεν δίνει προτεραιότητα στους οικονομικά ασθενέστερους συνεταιρισμούς.
- \* Δε φαίνεται να υπήρξε κάποια πολιτική καθοδήγησης της εγκατάστασης από την Επιτροπή Ευθηνών Κατοικιών σε συγκεκριμένες θέσεις, π.χ. σε σχέση με την αξία της γης ή άλλες παραμέτρους.

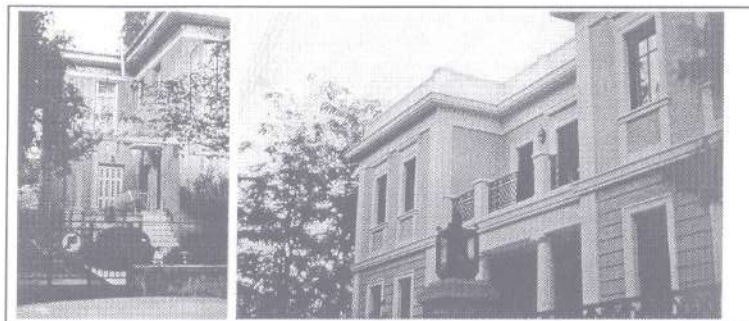
Κατά τη δεύτερη περίοδο, δηλ. μετά το νόμο του 1929, λόγω των περιορισμών που τίθενται, γίνεται κάποια "φυσική επιλογή" μεταξύ των συνεταιρισμών: αφ' ενός λόγω της κατάργησης του προνομίου της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, αφ' ετέρου λόγω της επιβολής από το νόμο ελάχιστου συνεταιριστικού κεφαλαίου κατά συνεταιρισμό (το οποίο καθορίζει και το ύψος του δανείου). Η πολιτική της κυβέρνησης είναι μάλλον να ενισχυθούν οι βιώσιμοι συνεταιρισμοί, παρά να διευρυνθούν οι δυνατότητες δανείων για όλους.

Σχετικά με τη μορφή των συνεταιριστικών προαστίων στη δεκαετία του 1930, με εξαίρεση τους συνοικισμούς των Εφένδρων και Θυμάτων Πολέμου, των Ακτημόνων και των Παλαιών Πολεμιστών, ο σχεδιασμός τους καθορίζεται από την επιδίωξη να μμηθούν τους *εξοχικούς συνοικισμούς*: ωστόσο η προσπάθεια περιορίζεται στο σχηματισμό μεγάλων οικοπέδων (οικόπεδα από 350 τ.μ. μέχρι 2.000 τ.μ. πλην Ηλιούπολης) και δεν καταφέρει να δημιουργήσει αξιόλογους αστικούς χώρους. Ο αρτιότερος από αυτήν την άποψη (με τη λαμπρή εξαίρεση της Φιλοθέης εννοείται) ήταν το Νέο Ψυχικό, ο μεγαλύτερος συνεταιριστικός συνοικισμός, ο οποίος διέθετε δύο πλατείες και ένα χώρο που μάλλον προοριζόταν εξ αρχής για αγορά. Σχετικά με την αρχιτεκτονική τους, φαίνεται ότι υπήρξαν μεγάλες διαφορές στην κλίμακα και το στυλ των κτιρίων. Στη Φιλοθέη, για παράδειγμα, είναι εμφανής η αναζήτηση ενός "νεοελληνικού ρυθμού" στο σχεδιασμό μονοκατοικιών αξιόλογου μεγέθους που τοποθετούνται ελεύθερα μέσα στο (συνήθως πυκνοφυτεμένο) οικόπεδο. Αντίθετα, ορισμένοι (ελάχιστοι) παλαιοί θύλακες που εντοπίστηκαν το 1990 στο Συνοικισμό Ακτημόνων στο Γαλάτσι, αποκαλύπτουν εικόνες αστικού χώρου πολύ κοντά στα μορφολογικά ιδεώδη του 19ου αιώνα, με μικρές οικογενειακές κατοικίες με ύψος εκμοντερνισμένου κλασικισμού, χτισμένες προφανώς με περιορισμένα μέσα από τους ιδιοκτήτες.

<sup>63</sup> Η πληροφορία προέρχεται από το φυλλάδιο *Νέα Αλεξάνδρεια* του 1931 και παρατίθεται από τον Φιλιππίδη, 1984: 187.



Κατοικίες του συνεταιριστικού συνοικισμού Ακτημόνων.



Δύο από τις παλαιότερες κατοικίες της Φιλοθέης.

Φωτογραφίες: Τάκης Τσίγκος

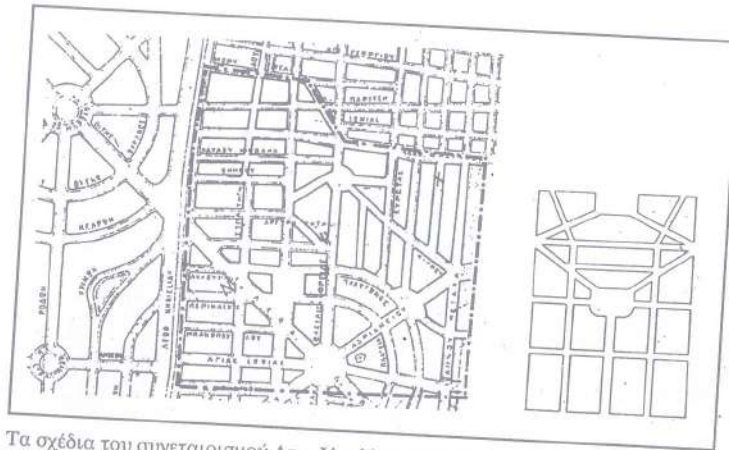
Απο πλευράς αριθμού και όγκου των νέων κατοικιών η συνεισφορά των συνεταιρισμών στην παροχή κατοικίας ήταν πολύ μικρή. Οι μόνοι που εμφάνισαν κάποια δραστηριότητα, συστάθηκαν είτε από εύπορους επαγγελματίες, είτε από υπαλλήλους και αξωματικούς. Αντίθετα με ό,τι συνέβαινε στην Ευρώπη, η πολιτεία δεν ερχόταν να ενθαρρύνει ήδη διαμορφωμένες τάσεις ή να επιβραβεύσει επιτυχείς προσπάθειες, αλλά να δημιουργήσει προηγούμενο εκ του μηδενός. Έτσι η πρόσβαση στους μηχανισμούς και την υποστήριξη του κράτους είχε καθοριστική σημασία.

Οι κριτικές που έχουν γίνει στο θέμα της πορείας των συνεταιρισμών αφορούν σχεδόν πάντα την αντιμετώπισή τους από τη διοίκηση και την πολύ φειδωλή ροή των δανείων, κυρίως μετά την εκλογική ήττα των Φιλελευθέρων το 1932. Πράγματι, οι συνεταιριστικοί οικισμοί ουσιαστικά δεν οικίζονται μέχρι τον πόλεμο (με εξαίρεση τη Φιλοθέη). Αλλά αν αυτός ήταν ικανός λόγος, ήταν άραγε ο μοναδικός; Τα διαθέσιμα στοιχεία δεν μας επιτρέπουν να αποφανθούμε με βεβαιότητα, καθώς υπάρχει η περίπτωση της Νέας Σμύρνης που το διαφεύδει.

Η παραδειγματική υλοποίηση του σχεδίου της Νέας Σμύρνης από την γαλλική εταιρεία Société Immobilière du Boulevard Haussmann προέβλεπε κατασκευή των υποδομών με τις καλύτερες προδιαγραφές και οικοδόμηση των κατοικιών σύμφωνα με σχέδια που προνοούσαν για ποικιλία προτιμήσεων και οικογενειακών προϋπολογισμών. Οργανώθηκε με πλήρη υποστήριξη της κυβέρνησης, όσο ακόμα η

εξουσία ήταν στα χέρια του Πλαστήρα και εξασφάλισε κατά την τελευταία θητεία των Φιλελευθέρων (στο τέλος του 1930) γενναιόδωρη κρατική εγγύηση για την πρόοδο των εργασιών. Εν τούτοις η διαδικασία αυτή, παρά το ότι είχε προχωρήσει κατά τις επιθυμίες των Σμυρναίων, δεν προχώρησε, διότι δεν εξασφαλίστηκε ο ελάχιστος απαιτούμενος αριθμός οικογενειών (500 οικογ.) που θα έπρεπε να αναθέσουν στην εταιρεία την κατασκευή των κατοικιών τους. Στη συνέχεια η Νέα Σμύρνη οικοδομήθηκε με πληθώρα εκλεκτών μονοκατοικιών (οι οποίες σήμερα δεν υπάρχουν πλέον).

Ίσως λοιπόν ο νέος τρόπος κατασκευής των περιοχών κατοικίας να χρειαζόταν περισσότερο χρόνο για να εδραιωθεί στην κοινή συνείδηση, καθώς η πεπατημένη της αυτοστέγασης κατά τους ρυθμούς και τις προτιμήσεις κάθε ιδιοκτήτη ήταν πιο θελκτική.



Τα σχέδια του συνεταιρισμού Δημ. Υπαλλήλων και Αξιωματικών στο Ψυχικό (1929, αριστερά) και του Συνεταιρισμού Ακτιμώνων στο Γαλάτσι (1932).

### Συμπερασματικά σχόλια για τα ιδιωτικά και τα συνεταιριστικά προάστια της Αθήνας

Εν τέλει, παρά τη σαφή και επαρκώς προετοιμασμένη προσπάθεια (στο αρχικό τουλάχιστον στάδιο), αντί της οργανωμένης επέκτασης προέκυψε η επέκταση του αστικού (κατ' όνομα) χώρου προς όλες τις κατευθύνσεις. Η πορεία αυτή επέτρεψε:

\* Να ανεβούν οι τιμές της γης, στις περισσότερες περιπτώσεις πλαστά, δηλ. χωρίς αντίκρουσμα σε παρεχόμενες υπηρεσίες, και να γίνει ακόμη πιο ανέφικτη η απόκτηση γης από δημόσιους φορείς για κοινωνικά προγράμματα. Το οξύμωρο σχήμα στην υπόθεση αυτή είναι το γεγονός ότι το Δημόσιο ή οι Δήμοι ουδέποτε επέλεξαν τη δυνατότητα να ενεργήσουν ως ιδιοκτήτες γης, ενώ χάριζαν τεράστια ωφέλη σε ιδιώτες: για παράδειγμα, η έκταση της Εκάλης αγοράστηκε προς 1,3 δρχ. το τετραγων. μέτρο και πουλήθηκε κατ' ελάχιστον προς 35-70 δρχ. το τ.μ. Ανάλογη ήταν και η διαφορά τιμής στην Ηλιούπολη, όπου η γη πουλιόταν προς 27-133 δρχ. το τετραγ. μέτρο. Αυτό, σε μακροχρόνια προοπτική, ενίσχυσε τη στροφή των πιο περιθωριακών οικονομικά στρωμάτων προς την αυθαίρετη δόμηση.