

Ο θεσμός της οργανωμένης δόμησης και η ΔΕΠΟΣ

ΜΑΝΟΛΗΣ Β. ΜΑΡΜΑΡΑΣ

1. Ιστορική αναδρομή

Η *οργανωμένη δόμηση*, ως μηχανισμός πολεοδομικής ανάπτυξης, αποβλέπει στην ανοικοδόμηση μεγάλων τμημάτων μιας πόλης, έχοντας θέσει υπό ενιαία εποπτεία τα στάδια του φυσικού σχεδιασμού, της οικονομικής διαχείρισης και της υλοποίησης του συγκεκριμένου πολεοδομικού προγράμματος. Βασικό πλεονέκτημα θεωρείται το γεγονός ότι το τελικό προϊόν προδιαγράφεται στη φάση του φυσικού σχεδιασμού, ενώ η ορθή εφαρμογή του ελέγχεται στη φάση υλοποίησής του. Αποτέλεσμα μιας τέτοιας διαδικασίας παραγωγής του χώρου είναι ότι η οποιαδήποτε εξέλιξη στη διαμόρφωσή του δεν αφήνεται στις προθέσεις και τις δυνατότητες του κάθε οικιστή χωριστά, όπως συμβαίνει στις περιπτώσεις πολεοδομικής ανάπτυξης με το σύστημα της *αυτοστέγασης*, αλλά παράγεται με συντονισμένο τρόπο. Κατά συνέπεια, θα μπορούσε να υποστηριχθεί η άποψη ότι διασφαλίζονται ευεργετικά αποτελέσματα στη διαμόρφωση του πολεοδομικού περιβάλλοντος, κυρίως ως προς την αισθητική συγκρότησή του και ως προς τη διασφάλιση και ολοκλήρωση των κοινόχρηστων επιφανειών και εγκαταστάσεων που περιλαμβάνει. Παράμετροι που, ειδικά για την περίπτωση του δομημένου περιβάλλοντος στη χώρα μας, δημιουργούν σημαντικές παθογένειες.

Η οργανωμένη δόμηση, με την έννοια που προσδιορίστηκε παραπάνω, εφαρμόστηκε στην Ελλάδα κατά το παρελθόν μετά από κάποια μεγάλη θεομηνία ή πόλεμο, που είχε ως συνέπεια την καταστροφή εκτεταμένων τμημάτων πόλεων ή τη δημιουργία άμεσων στεγαστικών αναγκών που έπρεπε επείγοντως να καλυφθούν. Έτσι, ως πρώτη εφαρμογή της οργανωμένης δόμησης στη χώρα μας αναφέρεται η ανοικοδόμηση μεγάλου συγκροτήματος λαϊκών κατοικιών στο Ναύπλιο για τη στέγαση προσφύγων από διάφορα μέρη της Μικράς Ασίας και πολλών αγωνιστών κυρίως από την Κρήτη. Το συγκρότημα αυτό σχεδιάστηκε και κτίστηκε μετά το 1828 με εντολή του Καποδίστρια προς το μηχανικό του γαλλικού στρατού Σταμάτη Βούλγαρη, με αποτέλεσμα να δημιουργηθεί το προάστιο της «Πρόνοιας»¹. Κατά τον 20ό αιώνα, σημαντική περίπτωση εφαρμογής συγκροτημάτων οργανωμένης δόμησης αποτελεί η ανοικοδόμηση της κεντρικής περιοχής της Θεσσαλονίκης μετά

την πυρκαγιά του 1917². Προγράμματα οργανωμένης δόμησης εφαρμόστηκαν επίσης κατά μαζικό τρόπο μετά τη Μικρασιατική Καταστροφή του 1922 για τη στέγαση των προσφυγικών πληθυσμών που συνέρευσαν στη χώρα³. Τέλος, στη διάρκεια του Μεσοπολέμου θα πρέπει να σημειωθεί η οργανωμένη αντιμετώπιση της ανοικοδόμησης της πόλης της Κορίνθου έπειτα από το μεγάλο σεισμό του 1928⁴.

Μεταπολεμικά, η οργανωμένη δόμηση ξεπέρασε στη χώρα μας την υποχρεωτική σύνδεσή της με καταστροφικά γεγονότα και ταυτίστηκε με την έννοια της *κοινωνικής κατοικίας*. Δηλαδή, με εκείνο τον τομέα της κατοικίας που απευθύνεται σε οικιστές που αδυνατούν να αποκτήσουν στέγη από μόνοι τους, με αποτέλεσμα να απαιτείται η συνδρομή του κράτους. Ως πρώτη μεθοδική προσέγγιση του θέματος της οργανωμένης δόμησης από κοινωνική, τεχνική και οικονομική άποψη έχει θεωρηθεί ότι αποτέλεσε η έκδοση του βιβλίου του Ι. Βασιλείου με τίτλο *Λαϊκή Κατοικία* το 1944⁶. Στο βιβλίο αυτό ο Βασιλείου επιχειρηματολογούσε υπέρ της οργανωμένης δόμησης για τη συστηματική αντιμετώπιση των μεγάλων ελλειμμάτων, που είχαν δημιουργήσει στο στεγαστικό τομέα της χώρας στη διάρκεια του Β' Παγκοσμίου Πολέμου, βασιζόμενος στο επιτυχημένο προηγούμενο της στεγαστικής αποκατάστασης των προσφύγων του 1922⁷. Η πρώτη ουσιαστική εφαρμογή των απόψεων του Βασιλείου πραγματοποιήθηκε με την ίδρυση του Αυτόνομου Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΑΟΕΚ) το 1954. Σκοπός της ίδρυσης του ΑΟΕΚ ήταν η εξασφάλιση κατοικίας στους άστεγους εργατοϋπάλληλους είτε με την ανέγερση κτιριακών συγκροτημάτων σε όλες τις πόλεις της Ελλάδας είτε με τη χορήγηση δανείων αυτοστέγασης⁸. Ο ΑΟΕΚ κατασκεύασε στις δύο πρώτες δεκαετίες λειτουργίας του περί τις 18,500 κατοικίες με το μηχανισμό της οργανωμένης δόμησης και στο ίδιο διάστημα χορήγησε περίπου 36,000 δάνεια αυτοστέγασης σε ισάριθμους δικαιούχους⁹.

Σύμφωνα με τον ιδρυτικό νόμο του, οι πόροι του ΑΟΕΚ αντλούνται¹⁰:

– Από το μισθό και τα ημερομίσθια των εργατοϋπαλλήλων (ποσοστό 1%).

– Από την πρόσοδο της περιουσίας του ΑΟΕΚ (τόκοι, ενοίκια ακινήτων, κ.λπ.).

– Από κρατικές επιχορηγήσεις.

– Από τις χρεωλυτικές δόσεις των δικαιούχων, που τους κληρώθηκε κατοικία ή τους χορηγήθηκε δάνειο.

Όμως, παρά τη δραστηριοποίηση του ΑΟΕΚ οι κυρίαρχες παθογένειες που χαρακτήριζαν το δομημένο περιβάλλον στη χώρα μας παρέμειναν ή και επανξήθηκαν όπως, για παράδειγμα από τη μια μεριά η μαζική κατασκευή αυθαιρέτων και από την άλλη, η κακή ποιότητα του επίσημα παραγόμενου πολεοδομικού χώρου. Άλλωστε, η οργανωμένη παραγωγή της λαϊκής κατοικίας στην περίοδο 1960-1963 απορρόφησε πιστώσεις μόνο 25,775,000 δρχ. επί συνόλου 733,106,000 δρχ., ήτοι ποσοστό 3,5% των πιστώσεων που διατέθηκαν για δημόσια έργα. Αντίστοιχα, η κρατική δραστηριότητα στον τομέα κατοικίας ήταν μόνο το 4,5% του συνόλου της οικοδομικής δραστηριότητας (νέες κατοικίες, βελτιώσεις παλαιών). Το 95,5% της οικοδομικής δραστηριότητας ήταν αντικείμενο του ιδιωτικού τομέα¹¹.

Επιπλέον, τα κυριότερα μειονεκτήματα που χαρακτήριζαν τα προγράμματα οργανωμένης δόμησης του ΑΟΕΚ θα μπορούσαν να συνοψιστούν στα ακόλουθα δύο σημεία¹²:

– Η χωροθέτησή τους στον πολεοδομικό ιστό ήταν τυχαία. Αυτό απέρεε από το γεγονός ότι η επιλογή των οικοπέδων προς ανέγερση προέκυπτε, τόσο από οικονομικά κριτήρια, δηλαδή από το πόσο κόστιζε η γη, όσο και από το *πού υπήρχαν* διαθέσιμες γαίες. Μάλιστα, κάτω από την πίεση να βρεθούν σχετικά μεγάλα οικοπέδα, έκτασης τουλάχιστον 40 στρεμμάτων ώστε να δημιουργηθούν οι προϋποθέσεις για τη μείωση του συνολικού κόστους της κατασκευής, ο ΑΟΕΚ ήταν υποχρεωμένος να αναζητά εκτάσεις στις παρυφές των πόλεων, συχνά σε αδιαμόρφωτες αγροτικές περιοχές, που απλώς συνδέονταν με κάποιο υπερτοπικό οδικό άξονα.

– Τα συγκροτήματα του ΑΟΕΚ εμφανίζουν «κοινωνική ομοιογένεια», λόγω του ενιαίου χαρακτήρα της προέλευσης των δικαιούχων τους. Το γεγονός αυτό το προσομοιάζει με μιας μορφής *ghetto*, που οπωσδήποτε τα υποβαθμίζει στη συνείδηση των οικιστών, παρά το ότι οι πολεοδομικές προδιαγραφές τους είναι σαφώς ανώτερες των συνηθισμένων περιοχών αυτοστέγασης.

Στο μεταξύ, το 1965 μια νέα διάσταση άρχισε να διαγράφεται στο ζήτημα της οργανωμένης δόμησης. Συγκεκριμένα άρχισε να γίνεται φανερό ένα ενδιαφέρον για κατασκευή προγραμμάτων οργανωμένης δόμησης που θα απευθύνονταν όχι στα λαϊκά στρώματα, αλλά σε υψηλότερα εισοδήματα¹³. Στο πλαίσιο αυτό περιλαμβάνονταν η προσπάθεια για τη δημιουργία ενός «νέου τύπου τουριστικού χωριού» για διανοούμενους και συνταξιούχους από διάφορες ευρωπαϊκές χώρες στην περιοχή της Ηλιούπολης, δηλαδή στις παρυφές του Υμηττού¹⁴. Παράλληλα, άρχισε να εκδηλώνεται ενδιαφέρον για την είσοδο στον τομέα της οργανωμένης δόμησης του μεγάλου τραπεζικού κεφαλαίου και συγκεκριμένα της Εθνικής και της Κτηματικής Τράπεζας, που ίδρυσαν οικοδομικές εταιρείες με ειδική ενσχόληση στον τουριστικό και το στεγαστικό τομέα¹⁵.

Αποκορύφωση αυτού του αυξανόμενου ενδιαφέροντος του με-

γάλου ιδιωτικού κεφαλαίου, για την είσοδό του στον τομέα της οργανωμένης δόμησης, έχει θεωρηθεί η έκδοση του ΝΔ 1003/1971 «περί ενεργού πολεοδομίας»¹⁶, που αποτελεί τη νομική έκφραση αυτής της στροφής¹⁷. Στην ουσία, επέτρεπε την ανοικοδόμηση μιας περιοχής με ευνοϊκούς όρους για τον ιδιώτη επιχειρηματία. Οι κυριότερες καινοτομίες που εισήγαγε το ΝΔ 1003/1971 ήσαν¹⁸:

– Η εισαγωγή της οργανωμένης δόμησης μέσω οικιστικής ανάπτυξης ή ανάπτυξης αστικών περιοχών.

– Η θέσπιση των «ζωνών ενεργού πολεοδομίας» (ΖΕΠ) για περιοχές εντός ή εκτός σχεδίου, που θεωρούνται πλέον ως ενότητες μελέτης και δόμησης όπου δύναται να αναστέλλονται οι οικοδομικές άδειες και δύναται να κηρύσσεται αναγκαστική απαλλοτρίωση για δημόσια ωφέλεια.

– Η θέσπιση διαδικασίας απόκτησης των ακινήτων στη ΖΕΠ με αγορά ή ανταλλαγή και δικαίωμα προτίμησης.

– Το πλαίσιο ανάθεσης προγραμμάτων ενεργού πολεοδομίας.

– Η εισαγωγή του θεσμού «ανωνύμων εταιρειών ενεργού πολεοδομίας» με αρχικό κεφάλαιο τουλάχιστον εκ τριάντα εκατομμυρίων δραχμών, καταστατικό και δημόσιο έλεγχο για τις ιδιωτικές εταιρείες ή αυτές της «μικτής» οικονομίας (από ΝΠΔΔ ή ΟΤΑ σε συνεργασία με ιδιώτες).

2. Η ανάγκη που οδήγησε στην ίδρυση της ΔΕΠΟΣ

Όπως αναφέρθηκε προηγουμένως, η οικοδομική δραστηριότητα που αναπτύχθηκε μεταπολεμικά στην Ελλάδα στηρίχθηκε σχεδόν αποκλειστικά στις λαϊκές αποταμιεύσεις και τα ιδιωτικά κεφάλαια, ενώ το δημόσιο συμμετείχε ελάχιστα στην ανοικοδόμηση της χώρας, περιοριζόμενο απλώς στην κάλυψη επιτακτικών αναγκών, όπως π.χ. στους πληγέντες από πολέμους και φυσικές καταστροφές. Εκτός, όμως, από την απουσία της ενεργής συμμετοχής του κράτους στην αντιμετώπιση του στεγαστικού ζητήματος, η κρατική πολιτική στο ζήτημα της οικοδομικής δραστηριότητας χαρακτηριζόταν επιπλέον από έλλειψη συντονισμού. Τούτο, διότι πραγματοποιείτο μέσω πολλών φορέων και μεθόδων, κάτι που χαρακτηρίζει βέβαια και σήμερα το στεγαστικό τομέα. Συγκεκριμένα, αυτή η πολιτική εκφραζόταν κυρίως με τον ακόλουθο τρόπο¹⁹:

1. Η Νομισματική Επιτροπή (υπό την προεδρία του Υπουργού Συντονισμού) και η Τράπεζα της Ελλάδος ασκούσε την πολιτική χρηματοδότησης της κατοικίας. Ειδικότερα, ρύθμιζαν το ποσοστό εκείνο των δημοσίων επενδύσεων που στη συνέχεια θα διοχετευόταν στον τομέα της κατοικίας στο πλαίσιο της ευρύτερης οικονομικής πολιτικής του κράτους, μέσω του τραπεζικού συστήματος (τράπεζες, ειδικοί πιστωτικοί οργανισμοί), του δημοσίου τομέα (ΥΚΥ, ΑΟΕΚ, ΑΟΟΑ, κ.λπ.) και διαφόρων άλλων φορέων.

2. Το Υπουργείο Οικονομικών ασκούσε τη φορολογική πολιτική του κράτους σχετικά με την κατοικία και την αστική γη, μέσω του φόρου εισοδήματος, του φόρου μεταβίβασης ακινήτων, του φόρου στις οικοδομικές άδειες, του φόρου ακινήτου περι-

ουσίας, τους ειδικούς φόρους υπέρ τρίτων (π.χ. ΟΤΑ) και τους φόρους κληρονομιάς, δωρεάς και προϊόντας.

3. Το Υπουργείο Κοινωνικών Υπηρεσιών ήταν αρμόδιο για τη λαϊκή και την προσφυγική κατοικία των θεομηνιοπλήκτων.

4. Το Υπουργείο Δημοσίων Έργων και ειδικότερα η Υπηρεσία Οικισμού είχε πολλές αρμοδιότητες που σχετίζονταν έμμεσα ή άμεσα με την κατοικία, όπως η σύνταξη και έγκριση των ρυθμιστικών σχεδίων, η έγκριση και εφαρμογή των ρυμοτομικών σχεδίων, ο γενικός έλεγχος και η εποπτεία της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας, ο έλεγχος των οικιστικών προγραμμάτων των διαφόρων οργανισμών και η τεχνική μελέτη και εφαρμογή των προγραμμάτων κατοικίας του Υπουργείου Κοινωνικών Υπηρεσιών.

5. Το Υπουργείο Εργασίας και ο ΑΟΕΚ είχαν την αρμοδιότητα για την εργατική κατοικία.

6. Το Υπουργείο Εσωτερικών, οι Νομαρχίες και οι ΟΤΑ είχαν την ευθύνη των τοπικών έργων υποδομής.

7. Το Υπουργείο Γεωργίας ασκούσε τη δική του στεγαστική πολιτική στους αγρότες, που αφορούσε κυρίως την αποκατάσταση προσφύγων και ακτιμόνων σε οικισμούς πληθυσμού έως 4.000 κατοίκους.

8. Το Υπουργείο Εθνικής Άμυνας ήταν αρμόδιο για τη στέγαση των αξιωματικών, που την υλοποιούσε μέσω του ΑΟΟΑ.

9. Τέλος, το Υπουργείο Πολιτισμού και Επιστημών, μέσω των κατά τόπους Εφορειών Αρχαιοτήτων, είχε συναρμοδιότητα στην προστασία των παραδοσιακών οικισμών.

Είναι αυτονόητο, ότι αυτός ο τεμαχισμός των αρμοδιοτήτων σε πολλούς φορείς ενός ενιαίου αντικειμένου, όπως είναι η κατοικία, δημιουργούσε πολλά προβλήματα συντονισμού στην αντιμετώπιση του θέματος. Παράλληλα, όμως, ο μηχανισμός αυτός παραγωγής της κατοικίας άφηνε πολλά κενά. Το πραγματικό στεγαστικό πρόβλημα εντοπιζόταν τόσο στην ανισότητα ποιοτικής στάθμης μεταξύ των κατοικιών των μεσαίων και υψηλών εισοδημάτων από το ένα μέρος και από το άλλο, των χαμηλών, όσο και από τη γενικά χαμηλή στάθμη του ευρύτερου οικιστικού περιβάλλοντος²⁰. Θα πρέπει, επίσης, να σημειωθεί ότι εκτός των παραπάνω σημείων παθογένειας της εγχώριας παραγωγής κατοικίας, υπήρχε επιπλέον η ανάγκη της κάλυψης ενός πραγματικού ελλείμματος κατοικίας που δημιουργούσαν οι ακόλουθοι παράμετροι:

– Οι οικισμοί των αυθαιρέτων χρειάζονταν ανάπλαση.

– Οι κατοικίες που έπρεπε να κατασκευαστούν με πρωτοβουλία του κράτους έτσι, ώστε να προληφθεί η δημιουργία νέων αυθαιρέτων.

– Οι εργατικές κατοικίες δικαιούχων του ΑΟΕΚ, που περιέμεναν στις λίστες αναμονής του Οργανισμού ανικανοποίητες.

– Οι ειδικές κατηγορίες δικαιούχων (προσφυγες, πυροπαθείς, πλημμυροπαθείς κ.λπ.), που περίμεναν αποκατάσταση από το ΥΚΥ.

– Οι ανάγκες των νέων νοικοκυριών που δημιουργούνταν.

– Τέλος, ο τομέας των επιδιορθώσεων και συντήρησης των παλαιών κατοικιών.

Ταυτόχρονα με την ανάγκη για ορθολογικότερη αντιμετώπιση του στεγαστικού ζητήματος στη χώρα, είχε ήδη γίνει σαφές, όπως προαναφέρθηκε, και η ανάγκη για οργανωμένη πολεοδομική ανάπτυξη. Άλλωστε, η πρακτική των πολεοδομικών επεκτάσεων, που πραγματοποιούνταν με μεγάλα κέρδη για τους ιδιώτες οικοπεδεμπόρους, στις δεκαετίες 1950 και 1960, είχαν δημιουργήσει μία απaráδεκτη κατάσταση σε πολεοδομικούς όρους, τόσο για την έλλειψη κοινόχρηστων και κοινωφελών επιφανειών που συνεπάγονταν, όσο και για τις ακατάλληλες καταμήσεις οικοπέδων, που υπολείπονταν κατά πολύ του αποδεκτού ως αρτίου από τον ΓΟΚ²¹. Ταυτόχρονα, όμως, η κατάσταση αυτή καλλιεργούσε την πεποίθηση ότι η ανάληψη μιας πρωτοβουλίας πολεοδόμησης νέων αστικών περιοχών από το δημόσιο θα μπορούσε να ήταν ασφα-



λής με οικονομικά κριτήρια, διότι η ζήτηση την περίοδο αυτή ήταν αρκετά μεγάλη και η όλη προσπάθεια θα μπορούσε να είναι, τουλάχιστον, αυτοχρηματοδοτούμενη.

Αυτό ήταν το «κλίμα» όταν ο καθηγητής Κυπριανός Μπίρης δημοσίευσε ένα άρθρο στο περιοδικό *Νέα Οικονομία* το 1966, στο οποίο επιχειρηματολογούσε υπέρ της δημιουργίας ενός Οργανισμού με την επωνυμία Δημόσια (ή Κοινοφελής) Επιχείρηση Οικισμού (ΔΕΟ ή ΚΕΟ)²². Αυτό το δημοσίευμα μπορεί να θεωρηθεί ως ο προάγγελος της ίδρυσης της σημερινής Δημόσιας Επιχείρησης Πολεοδομίας και Στέγασης (ΔΕΠΟΣ)²³.

Βασικές θέσεις του Κυπριανού Μπίρη για τη ΔΕΟ ήταν²⁴:

– Η ενιαία και συνεπής χωροταξική, πολεοδομική και οικιστική κρατική πολιτική, που θα έπρεπε να εκφραστεί από ένα μό-

νιμο «Επιτελικό Κέντρο Γενικών Χωροταξικών και Πολεοδομικών Ερευνών και Μελετών».

– Η δημιουργία γενικών προδιαγραφών που θα τροφοδοτούσαν την ένταξη των επιμέρους λεπτομερειακών μελετών.

– Η ανάπτυξη μιας πολιτικής γης έτσι ώστε, να αποφεύγονται οι επικρατούσες δυσχέρειες και να διασφαλίζεται η οικιστική τους ανάπτυξη προς όφελος του κοινωνικού συνόλου.

– Η κατάλληλη προετοιμασία από νομοπαρασκευαστική άποψη για την οικονομοτεχνική υλοποίηση των μελλοντικών οικιστικών προγραμμάτων.

Οι προτάσεις και οι ιδέες του Μπίρη παρέμειναν μετέωρες για αρκετά χρόνια. Η «χρυσή» ευκαιρία για να εφαρμοστούν οι απόψεις του δόθηκε στη διάρκεια της πρώτης κυβέρνησης Καραμανλή κατά τη μεταπολίτευση του 1974, όπου ως Υφυπουργός Οικισμού ο Μπίρης μπόρεσε ο ίδιος να προωθήσει στο Κοινοβούλιο το πολυσυζητημένο νομοσχέδιο για την ίδρυση αρχικά του Αυτόνομου Οργανισμού Πολεοδομίας Οικισμού και Στεγασεως (ΑΟΠΟΣ), στη συνέχεια της Κοινοφελούς Επιχειρήσεως Πολεοδομίας Οικισμού και Στεγασεως (ΔΕΠΟΣ), όπως κατέληξε να ονομάζεται με το Ν. 446/1976.

Η εισαγωγή του νομοσχεδίου στο Κοινοβούλιο τροφοδότησε, όπως προαναφέρθηκε, ενδιαφέρουσα συζήτηση, τόσο μέσα στο Κοινοβούλιο, όσο και έξω από αυτό, δηλαδή στον τεχνικό κόσμο και στην τοπική αυτοδιοίκηση. Το γενικό πνεύμα της κριτικής που διατυπώθηκε ήταν μεν θετικό αναφορικά με την ανάγκη αντιμετώπισης του οικιστικού ζητήματος, όμως αναπτύχθηκε πολύς λόγος αμφισβήτησης για τους ενδεχόμενους «κρυμμένους» σκοπούς, που συνεπαγόταν η ίδρυση ενός τέτοιου Οργανισμού από το δημόσιο²⁵. Παράλληλα, εκφραζόταν η αμφιβολία αν πράγματι η πολιτεία ενδιαφερόταν για τη ριζική επίλυση του σύνθετου αυτού ζητήματος. Η αμφιβολία αυτή στηριζόταν στο πραγματικό γεγονός ότι ενώ οι στόχοι της ίδρυσης της ΔΕΠΟΣ ήταν πολύ φιλόδοξοι, δεν θεσμοθετούνταν τακτικοί οικονομικοί πόροι για το νέο Οργανισμό, με αποτέλεσμα να μην θεωρείται εφικτή η επίτευξή τους²⁶. Στόχοι, που θα μπορούσαν να συνοψιστούν ως εξής²⁷:

– Ανάσχεση δημιουργίας αυθαιρέτων, μέσω της ίδρυσης οργανωμένων πολεοδομικά οικιστικών περιοχών που θα διαθέτουν από την αρχή δίκτυα υποδομής.

– Προσφορά κατοικίας σε ευρύτερες κοινωνικές ομάδες μικρών και μεσαίων εισοδημάτων και όχι συγκεκριμένων επαγγελματικών ομάδων ή αποκλειστικά χαμηλών εισοδημάτων.

– Μείωση του κόστους κατασκευής, μέσω της μεγάλης κλίμακας των οικιστικών προγραμμάτων και του μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα του νέου Οργανισμού.

Σύμφωνα με υπηρεσιακή έκθεση, που συντάχθηκε τα πρώτα χρόνια λειτουργίας της ΔΕΠΟΣ²⁸, η οργανωμένη στεγαστική διαδικασία που αναμενόταν να εισαχθεί προϋπέθετε ότι ο σχεδιασμός του χώρου, η κατασκευή των δικτύων υποδομής και η παροχή κατάλληλης μορφής οικοπέδων θα γινόταν από την ίδια τη ΔΕΠΟΣ, ενώ η οικοδόμηση των κατοικιών θα ανα-

λαμβανόταν από τους δικαιούχους βάσει προδιαγραφών και γενικών σχεδίων της ΔΕΠΟΣ. Η οικοδόμηση θα μπορούσε να γίνεται από τους ίδιους τους οικιστές ή από μικροεργολάβους σταδιακά, όπως και στην περίπτωση της αυτοστέγασης.

Μια στεγαστική διαδικασία, όπως η παραπάνω, σήμαινε ότι²⁹:

– Η στεγαστική παροχή της ΔΕΠΟΣ θα συνίστατο στην προσφορά έργων πόλης και ίσως και του φέροντος οργανισμού της κατοικίας, ενώ η ολοκλήρωσή της θα γινόταν με ανάλογη συνεισφορά του δικαιούχου σε οικοδομικό έργο.

– Η επιδότηση της κοινωνικής κατοικίας από τη ΔΕΠΟΣ αντί να έπαιρνε τη μορφή ευνοϊκού μακροπρόθεσμου στεγαστικού δανείου θα γινόταν σε στεγαστικό «είδος» (π.χ. σκελετός μπετόν αρμέ, τεχνική βοήθεια), είτε σε βραχυπρόθεσμα δάνεια για την αποπεράτωση διαδοχικών σταδίων κατασκευής είτε και τα δύο.

– Η ενεργοποίηση των λαϊκών στεγαστικών αποταμιεύσεων αντί να είχε τη μορφή καταθέσεων στο πιθανό ταμειντήριο της ΔΕΠΟΣ, θα έπαιρνε τη μορφή των σταδιακών άμεσων επενδύσεων σε οικοδομικό έργο.

– Η επιθυμία των οικιστών στη διαμόρφωση από τους ίδιους του άμεσου στεγαστικού περιβάλλοντος θα έβρισκε μία ανταπόκριση και θα ικανοποιείτο, κατά κάποιον ποσοστό, περισσότερο από ό,τι θα συνέβαινε στην περίπτωση ενός συμβατικού συγκροτήματος κατοικιών.

– Τέλος, με την προϋπόθεση ότι ο πολεοδομικός σχεδιασμός θα γινόταν με φαντασία και ο οικοδομικός κανονισμός με ευελιξία, θα μπορούσε να επιτευχθεί μια πολύ λειτουργική και ενδιαφέρουσα πολεοδομική μορφή, που θα εναρμόνιζε τη δημόσια υποδομή με την ιδιωτική οικοδομή.

3. Το θεσμικό πλαίσιο της ΔΕΠΟΣ

Η ΔΕΠΟΣ, όπως ήδη αναφέρθηκε, ιδρύθηκε με το Ν 446/1976 «περί συστάσεως Δημόσιας Επιχειρήσεως Πολεοδομίας, Οικισμού και Στεγασεως»³⁰ και συγκροτήθηκε σε Οργανισμό το 1977. Ο ιδρυτικός της νόμος έγινε σε εφαρμογή του άρθρου 21, παρ. 4, του Συντάγματος του 1975, όπου προβλέπεται ότι:

«Η απόκτηση κατοικίας υπό των στερουμένων ταύτης ή ανεπαρκώς στεγαζομένων αποτελεί αντικείμενον ειδικής φροντίδος του Κράτους». Θα μπορούσαμε να ισχυριστούμε ότι ο νόμος της ΔΕΠΟΣ συμπλήρωνε το υφιστάμενο σύστημα των πιστωτικών και κατασκευαστικών φορέων κατοικίας. Φορέων, που είχαν συγκεκριμένα αντικείμενα και κάλυπταν ειδικές ανάγκες. Έτσι, η δημιουργία ενός ευέλικτου αυτόνομου φορέα ιδιωτικού δικαίου, όπως η ΔΕΠΟΣ, που είχε το ευρύτατο αντικείμενο να προωθήσει την οργανωμένη παραγωγή και προσφορά κατοικιών με ικανοποιητική στάθμη και σε προσιτή τιμή, σε νοικοκυριά μικρού και μεσαίου εισοδήματος μέσα σε οικισμούς που θα πληρούσαν τις σωστές προϋποθέσεις του περιβάλλοντος και της τεχνικής και κοινωνικής υποδομής³¹. Με βάση το Ν 446/1976, η ΔΕΠΟΣ ανέλαβε την προώθηση της «οργανωμένης» οικιστικής ανάπτυξης και ανάπλασης και τη συστηματική διασύνδεση του πολεοδομικού και χωροταξικού

προγραμματισμού με την παραγωγή και διανομή της κατοικίας. Στη συνέχεια, ο Ν 947/1979 «περί οικιστικών περιοχών»³² ενίσχυσε το ρόλο της και επαύξησε το αντικείμενο και τους στόχους της ΔΕΠΟΣ με την προώθηση ευθυνών, όπως η πολεοδομική οργάνωση και ο εξοπλισμός νέων «οικιστικών περιοχών», η εκτέλεση μελετών και ερευνών για το οικιστικό σύστημα και, πιο γενικά, η συμβολή στη διαμόρφωση της οικιστικής πολιτικής με αρμόδιες εισηγήσεις και υποστήριξη του επιβλέποντος ΥΧΟΠ. Το διευρυμένο νομικό πλαίσιο για τη λειτουργία της ΔΕΠΟΣ κωδικοποιήθηκε στα ΠΔ 811/1980 και 12/1981³³.

Ακολούθως, ο Ν 1337/1983 «επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»³⁴, παράλληλα με τη γενικότερη αναμόρφωση του συστήματος οικιστικού σχεδιασμού κωδικοποίησε και ενίσχυσε τον επανξιμένο ήδη ρόλο της ΔΕΠΟΣ. Σύμφωνα με αυτόν, η ΔΕΠΟΣ και η τοπική αυτοδιοίκηση έγιναν οι βασικοί και, κατά κανόνα, αποκλειστικοί φορείς προώθησης ή και υλοποίησης της οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης και αναμόρφωσης περιοχών κατοικίας και ενός συστήματος νέων αποκεντρωμένων κοινωνικών φορέων προσφοράς στέγης. Έτσι, η ΔΕΠΟΣ, ως κεντρικός επιτελικός φορέας, ανέλαβε τα τελευταία χρόνια, τυπικά τουλάχιστον, σημαντικές νέες αρμοδιότητες στρατηγικού προγραμματισμού, εποπτείας και προώθησης, σε συνεργασία με τοπικούς φορείς ενός μεγάλου φάσματος νέων δραστηριοτήτων και αποκεντρωμένων φορέων στον τομέα της κατοικίας και της οικιστικής ανάπτυξης.

Ένα άλλο χαρακτηριστικό της ΔΕΠΟΣ είναι ότι ως φορέας ανήκει αποκλειστικά στο δημόσιο, όμως από νομικής πλευράς είναι επιχείρηση «ιδιωτικού δικαίου», με αποτέλεσμα η οικονομική της διαχείριση και το λογιστικό της σύστημα να ακολουθούν, σε μεγάλο βαθμό, πρότυπα ιδιωτικής οικονομίας. Βεβαίως, μετά τη θέσπιση του Ν 1232/1982, «επαναφορά σε ισχύ, τροποποίηση και συμπλήρωση των διατάξεων του ΝΔ 4352/1964 και άλλες διατάξεις»³⁵, όπου προσδιορίστηκε νομοθετικά, για πρώτη φορά, η έκταση του δημόσιου τομέα, που εκτός από τις δημόσιες υπηρεσίες και ΝΠΔΔ περιέλαβε και τα κρατικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου (άρθρο 9, παρ. 1 του Ν 1232/1982), ο αρχικός οικονομικός και νομικός χαρακτήρας της ΔΕΠΟΣ αλλοιώθηκε σημαντικά. Μια επιπλέον διαφορά της ΔΕΠΟΣ από τις τυπικές περιπτώ-

σεις δημοσίων επιχειρήσεων ιδιωτικοοικονομικής μορφής, είναι ότι έχει ιδιόμορφο και έντονα «μικτό» χαρακτήρα. Δηλαδή, αν και είναι ιδιωτικού δικαίου, όπως είδαμε, δεν έχει αμιγώς νομικό χαρακτήρα Ανώνυμης Εταιρείας, αλλά η λειτουργία και οργάνωσή της ελέγχεται από ειδική νομοθεσία και από το γενικότερο θεσμικό πλαίσιο για τους φορείς του δημόσιου τομέα. Συγκεκριμένα, διοικείται από ένα διοικητικό συμβούλιο, που ορίζεται από τον Υπουργό ΠΕΧΩΔΕ, με συνέπεια η ΔΕΠΟΣ ενώ έχει αυτόνομη λειτουργία, βρίσκεται ταυτόχρονα υπό την εποπτεία της εκάστοτε πολιτικής ηγεσίας του ΥΠΕΧΩΔΕ, που εγκρίνει επίσης τα ετήσια και μακροχρόνια προγράμματά της. Επίσης, από τον Υπουργό ΠΕΧΩΔΕ εγκρίνονται τα σχετικά θέματα που αναφέρονται στην οργάνωση

και λειτουργία της ΔΕΠΟΣ, τα πρότυπα, οι δικαιούχοι και οι παροχές που ρυθμίζουν το έργο της και προβλέπονται στα κανονιστικά της πλαίσια.

Τέλος, το θεσμικό πλαίσιο της ΔΕΠΟΣ επιτρέπει τη δημιουργία αποκεντρωμένων φορέων, που διευκολύνουν την αποδοτικότερη υλοποίηση του έργου της. Οι φορείς αυτοί μπορεί να είναι, είτε ειδικά τοπικά γραφεία ή ακόμη και θυγατρικές τοπικές εταιρείες ΔΕΠΟΣ, που λειτουργούν αυτόνομα ή συνεργάζονται με την τοπική αυτοδιοίκηση, είτε κοινοπραξίες με συμμετοχή των αντίστοιχων ΟΤΑ, και όπου είναι εφικτό, τη συμμετοχή ιδιωτών, όπως οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί, ιδιώτες αποταμιευτές, ιδιοκτήτες γης ή επιχειρηματίες.

4. Το αντικείμενο και η εξέλιξη του χαρακτήρα της ΔΕΠΟΣ

Το αντικείμενο της ΔΕΠΟΣ καλύπτει ένα ευρύτατο φάσμα εργασιών, που περιλαμβάνει:

- Αρχιτεκτονικές, τεχνικές, πολεοδομικές και χωροταξικές μελέτες.
- Μελέτες ανάπτυξης και προγραμματισμού.
- Έρευνες και μελέτες πολιτικής κατοικίας.
- Άμεση διαχείριση και υλοποίηση οικιστικών έργων.
- Οικονομική αξιοποίηση του προϊόντος, σχεδιασμό, επίβλεψη και υλοποίηση κατασκευαστικών έργων.
- Επιπλέον, μπορεί να αναπτύξει λειτουργίες παροχής επιχορηγήσεων σε φορείς ή άτομα, στεγαστικών δανείων και κοινωνικών επιδοτήσεων κατοικίας.

Από το τέλος της δεκαετίας του 1970 έως σήμερα και ιδιαίτερα

τα τελευταία χρόνια, η ΔΕΠΟΣ έχει αναπτύξει δραστηριότητες, που συγκεντρώνονται σε πέντε βασικούς τομείς³⁶:

- Αναπλάσεις προβληματικών περιοχών με παλαιό οικιστικό απόθεμα (κατά κανόνα προσφυγικές περιοχές).
- Νέες οικιστικές αναπτύξεις στην περιφέρεια των πόλεων.
- Έργα οικιστικής αναβάθμισης και περιβαλλοντικών βελτιώσεων.
- Μελέτες και κατασκευές για λογαριασμό του κράτους και φορέων του δημόσιου τομέα.
- Έρευνες, τεκμηρίωση και μελέτες οικιστικής πολιτικής.

Η πορεία της ΔΕΠΟΣ έως σήμερα μπορεί να χαρακτηριστεί επίσης από έλλειψη κυρίαρχης κατεύθυνσης ή καλύτερα από διαδοχική εφαρμογή διαφορετικών κατευθύνσεων.

Συγκεκριμένα, ενώ ξεκίνησε για να λειτουργήσει, όπως είδαμε, κυρίως ως φορέας εφαρμογής της οικιστικής πολιτικής του κράτους, στην ουσία λειτούργησε αρχικά για ένα μικρό διάστημα ως «τεχνικό γραφείο» του δημοσίου και κατόπιν έπαιξε ένα συγκεκριμένο ρόλο, που συνδύαζε τόσο το τεχνικό γραφείο, αλλά και το επιτελικό όργανο του δημοσίου για την άσκηση οικιστικής πολιτικής. Στη συνέχεια και ειδικότερα την τριετία 1984-1986, η ΔΕΠΟΣ κατέστη πρακτικά «εργολάβος» του ΥΠΕΧΩΔΕ στην κατασκευή έργων πολεοδομικής διαμόρφωσης. Στην τελευταία αυτή περίοδο, η ΔΕΠΟΣ ανέλαβε την κατασκευή μιας σειράς έργων, όπως ήταν η αποκατάσταση του Αρσακείου, διαφόρων κτιρίων στη Θεσσαλονίκη, αλλά και πεζοδρομήσεις περιοχών στην Αθήνα (Πλάκα) και Θεσσαλονίκη (Ανω Πόλη). Έτσι, το πολεοδομικό έργο περιορίστηκε στις διαμορφώσεις κοινόχρηστων χώρων και το στεγαστικό ελαχιστοποιήθηκε, για να αναπτυχθεί τα αμέσως επόμενα χρόνια, έστω και σε μικρή κλίμακα, με τα έργα του Δήμου Ταύρου και της Καλαμίτσας στην Καβάλα.

5. Προγράμματα οργανωμένης δόμησης και δραστηριότητες της ΔΕΠΟΣ

Ως κυριότερα έργα οργανωμένης δόμησης που πραγματοποιήθηκαν έως σήμερα στη ΔΕΠΟΣ θα μπορούσαν να θεωρηθούν τα ακόλουθα³⁷:

α. Επέκταση της πόλης Καβάλας στην Καλαμίτσα.

Πρόκειται για την επέκταση της Καβάλας προς τα δυτικά σε περιοχή περίπου 760 στρεμμάτων. Από αυτά, τα 322 στρέμματα είναι οικοπεδική έκταση (42.37%) και τα υπόλοιπα 438 στρέμματα κοινόχρηστοι και κοινωφελείς εκτάσεις (57.63%). Το πρόγραμμα της Καλαμίτσας προσπαθεί να δώσει απάντηση στα στεγαστικά προβλήματα της πόλης και είναι η πρώτη μεταπολεμική οργανωμένη επέκταση πόλης στην Ελλάδα σε συνεργασία με την τοπική αυτοδιοίκηση. Η έκταση προβλέπεται να κατοικηθεί από 7,000 οικιστές, εκ των οποίων 4,000 θα είναι νέοι οικιστές και οι υπόλοιποι 3,000 από προϋπάρχουσες ιδιοκτησίες στην περιοχή επέμβασης.

Η διάθεση του οικιστικού προϊόντος γίνεται με κοινωνικά κριτήρια και παρέχεται σε οικιστές μεσαίου και χαμηλού εισοδήμα-

τος. Στο πλαίσιο αυτό κατασκευάζεται συγκρότημα 21 κατοικιών με οργανωμένη δόμηση. Το υπόλοιπο οικιστικό προϊόν διατίθεται με τη μορφή «οικοπέδου με υποδομή» (*site and services*).

β. Αρκαδικό Χωριό

Πρόκειται για την οικιστική ανάπτυξη μιας περιοχής έκτασης περίπου 600 στρεμμάτων στην παραλία του Αγίου Ανδρέα Κυνορίας του Νομού Αρκαδίας. Το πρόγραμμα στοχεύει στη δημιουργία πρότυπου παραθεριστικού οικισμού που προορίζεται για Αρκαδες ομογενείς του εξωτερικού (κυρίως από τις ΗΠΑ και τον Καναδά) έτσι, ώστε να συσφιχθούν οι δεσμοί των αποδήμων Αρκάδων με την πατρίδα.

Το σύνολο των κατοικιών που πρόκειται να κτιστούν ανέρχεται στις 300. Έως σήμερα έχουν κατασκευαστεί 101 από αυτές, ενώ παράλληλα διατίθενται και ορισμένα οικοπέδα που πρόκειται να εξυπηρετήσουν εμπορικές χρήσεις.

Η ΔΕΠΟΣ προχώρησε στην υλοποίηση του έργου χρησιμοποιώντας μία σύνθετη μέθοδο κατασκευής, που συνδύαζε το σύστημα της αυτεπιστασίας (αρχικό οδικό δίκτυο βασικών προσπελάσεων) έως και της ανάθεσης τμημάτων του έργου σε γενικές εργολαβίες.

γ. Οικισμός δημοσίων υπαλλήλων του νομού Κέρκυρας στο Κομπίτσι Κέρκυρας

Το έργο στοχεύει στη δημιουργία οικιστικού συγκροτήματος από 222 κατοικίες που θα προσφέρει στέγη σε ισάριθμες οικογένειες δημοσίων υπαλλήλων που εργάζονται στην Κέρκυρα και αντιμετωπίζουν στεγαστικό πρόβλημα, λόγω της τουριστικής ανάπτυξης του νησιού και των υψηλών ενοικίων, που έχουν διαμορφωθεί. Το πλαίσιο της οικιστικής ανάπτυξης είναι αυτό των οικοδομικών συνεταιρισμών. Συγκεκριμένα, ακολουθεί τις διατάξεις του ΠΔ 93/1987 «αναμόρφωση και ενοποίηση της νομοθεσίας για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, τρόπος οργάνωσης, διοίκησης συνεταιρισμών και οικοδομικών οργανισμών»³⁸, που τροποποίησε το αντίστοιχο ΠΔ 17/1984. Ενώ, για την πολεοδόμηση της έκτασης έγινε για πρώτη φορά χρήση του άρθρου 8, παρ. 13 του Ν 1512/1985 «τροποποίηση και συμπλήρωση πολεοδομικών διατάξεων, ρύθμιση συναφών θεμάτων του Ταμείου Νομικών»³⁹, άρθρο που επιτρέπει την έγκριση «τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου» εκτός των ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του 1923 με σύντομες διαδικασίες. Η ΔΕΠΟΣ έχει χειριστεί έως σήμερα τις διαδικασίες πολεοδόμησης, μελέτης των δικτύων υποδομής και της μελέτης των οικοδομικών έργων του συγκροτήματος. Το τελικό προϊόν για τους συνεταιριστές θα έχει τη μορφή διαμερίσματος κατοικίας και όχι οικοπέδου.

δ. Ανάπλαση περιοχής προσφυγικών στο Δήμο Καισαριανής

Πρόκειται για την πλήρη ανοικοδόμηση του οικιστικού αποθέματος των ετών 1930-1955, που κατασκευάστηκε στο Δήμο Καισαριανής αρχικά από την ΕΑΠ και στη συνέχεια από τον ΑΟΕΚ για τη στέγαση μικρασιατών προσφύγων και εργατούπαλλήλων

αντίστοιχα. Η ΔΕΠΟΣ έχει εκπονήσει σειρά οικονομοτεχνικών, πολεοδομικών, ρυμοτομικών και κτιριακών μελετών, που στοχεύει στην επαναστέγωση κάτω από ευνοϊκούς όρους των ιδιοκτητών των ακινήτων και στη συνολική αναβάθμιση της πολεοδομικής εικόνας της περιοχής. Τα σχέδια αυτά προβλέπουν δαπάνη δεκάδων δισεκατομμυρίων που θα απορροφηθούν μέσα σε χρονικό διάστημα 10-12 ετών.

Το οικιστικό αυτό πρόγραμμα δεν έχει ακόμη υλοποιηθεί, εκτός από την κατασκευή ενός κτιρίου διαμερισμάτων κατοικίας, διότι προσκρούει σε προβλήματα χρηματοδότησης, οργάνωσης των πολυάριθμων ιδιοκτητών της περιοχής, διστακτικότητας του Δήμου για ενεργό συμμετοχή και επιφυλακτικότητας του Υπουργείου στην επιβάρυνση του ΠΔΕ με λογαριασμούς στεγαστικών επιδοτήσεων και με άλλες κοινωνικές δαπάνες.

ε. Ανάπλαση περιοχής προσφυγικών στο Δήμο Ταύρου

Πρόκειται για την κατεδάφιση συγκροτήματος προσφυγικών κατοικιών σε δύο οικοδομικά τετράγωνα του Δήμου Ταύρου, έκτασης 10 στρεμμάτων περίπου επί της οδού Πειραιώς, και ανέγερση στη θέση τους νέων πολυόροφων κτιρίων με στόχο την επαναστέγωση των κατοίκων σε συνδυασμό με την κατασκευή «αγοράς» καταστημάτων και κτιρίου εγκατάστασης λειτουργικών τριτογενούς χαρακτήρα.

Το έργο μελετήθηκε μεταξύ των ετών 1984 και 1986 στη ΔΕΠΟΣ και ανάδοχος για την κατασκευή ήταν κοινοπραξία ΔΕΠΟΣ-Δήμου Ταύρου.

Δημιουργήθηκαν 144 διαμερίσματα, από τα οποία τα 136 δόθηκαν με επιδοτούμενες τιμές σε δικαιούχους, πρώην κατοίκους των προσφυγικών κατοικιών, και τα υπόλοιπα 8 πουλήθηκαν στην ελεύθερη αγορά.

Προβλήματα που αντιμετωπίστηκαν ήσαν η συναίνεση των ιδιοκτητών/κατοίκων και το ιδιοκτησιακό, ενώ η μέθοδος που ακολουθήθηκε για το ξεπέρασμα των προβλημάτων αυτών ήταν η οργάνωση των κατοίκων σε συνεταιριστικό φορέα και η δημιουργία φορέα υλοποίησης (της κοινοπραξίας ΔΕΠΟΣ-Δήμου Ταύρου), που να εμπνέει εμπιστοσύνη στους οικιστές της υπό παρέμβαση περιοχής για την ασφαλή προώθηση του έργου.

στ. Ανάπλαση περιοχής στο Δήμο Νέας Φιλαδέλφειας

Πρόκειται για την ανάπλαση (ανοικοδόμηση) τμήματος οικο-

δομικού τετραγώνου στο Δήμο Νέας Φιλαδέλφειας με προσφυγικές κατοικίες που είχαν πληγεί από το σεισμό του 1981. Η έκταση της παρέμβασης ήταν 2 στρέμματα περίπου και περιείχε 27 συνολικά συνιδιοκτησίες. Στόχος του έργου ήταν η ριζική βελτίωση των στεγαστικών συνθηκών των ιδιοκτητών και η πολεοδομική αναμόρφωση του οικοδομικού τετραγώνου με την ενοποίηση του ακάλυπτου χώρου και τη λειτουργική αξιοποίησή του. Η μελέτη εκπονήθηκε από το 1982 έως το 1983, ενώ η κατασκευή άρχισε το 1983 και τελείωσε το 1985. Κατασκευάστηκαν συνολικά 26 διαμερίσματα εμβαδού 2350 τ.μ., 780 τ.μ. καταστημάτων και 860 τ.μ. αποθηκών. Το έργο αυτό είναι ένα από τα πρώτα που υλοποιήθηκαν στο πλαίσιο της ΔΕΠΟΣ και γι' αυτό το λόγο ακολουθήθηκε η κλασική διαδικασία ανοικοδόμησης, σύμφωνα με

την οποία η συμφωνία με τους κατοίκους κλείστηκε με τη μέθοδο της «αντιπαροχής».

6. *Συμπερασματικές επισημάνσεις*
Τα κύρια συγκριτικά πλεονεκτήματα της ΔΕΠΟΣ, έναντι των ιδιωτικών φορέων οικιστικής ανάπτυξης, αλλά και των ανάλωγων του δημόσιου τομέα, απορρέουν αφενός από τα θεσμικά προνόμια και τις αρμοδιότητές της, αφετέρου από την αποκλειστικότητά της στη σύλληψη, οργάνωση και εφαρμογή ορισμένων κατηγοριών οικιστικών έργων μεγάλης κλίμακας με καίρια οικονομική και κοινωνική σημασία. Όπως έγινε φανερό παραπάνω, έως σήμερα τα μεγάλα προγράμματα οργανωμένης δόμησης της ΔΕΠΟΣ ήσαν δύο μορφών: οργανωμένες οικιστικές αναπτύξεις σε νέες περιοχές και ανα-

πλάσεις αστικών περιοχών με παραγωγή οικιστικού έργου. Στην πρώτη κατηγορία κατατάσσονται η επέκταση της Καβάλας στη θέση Καλαμίτσα, το Αρκαδικό χωριό στην Κυνουρία Αρκαδίας και ο οικισμός των δημοσίων υπαλλήλων του Νομού Κέρκυρας σε επαφή με το χωριό Κομπίτσι. Στη δεύτερη, η ανάπλαση των προσφυγικών περιοχών της Καισαριανής, του Ταύρου και της Νέας Φιλαδέλφειας.

Κρίνεται ότι η πραγματοποίηση των παραπάνω έργων δεν θα ήταν δυνατή χωρίς την πρωτοβουλία, τη μεσολάβηση και τη διαχείριση ενός δημόσιου οργανισμού, όπως η ΔΕΠΟΣ. Τούτο, διότι απαιτείται κινητοποίηση, πολλές φορές ταυτόχρονα, σε πολλούς τομείς, όπως στο μελετητικό, οργανωτικό, θεσμικό, διαπραγματευτικό και κατασκευαστικό. Οι εργασίες που περιλα-

βάνει η παραπάνω κινητοποίηση είναι για ορισμένους τομείς δύσκολο να προβλεφθούν ή να προδιαγραφούν χρονικά, ποσοτικά και ποιοτικά. Απαιτείται πρωτοβουλία για τη σύναψη συμφωνιών με διαφόρους φορείς, ιδιωτικούς και δημόσιους, ιδιοκτήτες, δικαιούχους, ομάδες ενδιαφερομένων, υπηρεσίες ελέγχου, χρηματοδοτικούς οργανισμούς, κ.λπ., προκειμένου να εξασφαλισθούν οι βασικές προϋποθέσεις του υπό εκτέλεση έργου.

Σε οικιστικά έργα μεγάλης κλίμακας και ιδιαίτερα σε αναπλάσεις υποβαθμισμένων αστικών περιοχών με πολεοδομικό και κοινωνικό/στεγαστικό περιεχόμενο, οι κτηματολογικές, ιδιοκτησιακές και οικονομικές συνθήκες είναι τόσο περίπλοκες, που καθιστούν αρνητική και ασύμφορη τη λειτουργία ενός «παρεμβατικού» φορέα. Αντίθετα, για τη δημιουργία «ομαλών» συνθηκών έναρξης και προόδου τέτοιων έργων, είναι τόσες οι αναγκαίες ρυθμίσεις, αλλά και οι οικονομικής φύσης ενισχύσεις από την πλευρά του δημοσίου, ώστε αυτόματα και ουσιαστικά οποιαδήποτε παρέμβαση αποκτά έντονα στοιχεία δημόσιου συμφέροντος. Άλλωστε, δεν είναι τυχαίο το γεγονός ότι τα έργα αυτά παραμένουν ασύμφορα και ανεπιθύμητα για τον ιδιωτικό τομέα.

Οι παραπάνω διαπιστώσεις δεν σημαίνουν αποκλεισμό του ιδιωτικού τομέα από την εκτέλεση έργων οικιστικής ανάπτυξης, διότι η παρεμβολή της ΔΕΠΟΣ αναφέρεται κυρίως στον έλεγχο και τη γενική οικονομική διαχείρισή τους. Τα έργα αυτά είναι τόσο μεγάλα και σύνθετα, ώστε επιβάλλουν την ταυτόχρονη συμμετοχή δημόσιων και ιδιωτικών φορέων για την πραγματοποίησή τους.

Τελειώνοντας, θα μπορούσε να επισημανθεί για μια ακόμη φορά η μεγάλη καινοτομία της ΔΕΠΟΣ στον τομέα της οργανωμένης παραγωγής περιβάλλοντος, που συνίσταται στο γεγονός ότι οι δικαιούχοι της αναφέρονται σε εισοδηματικές κατηγορίες, ενώ στους άλλους φορείς σε κοινωνικοεπαγγελματικές ομάδες. Πράγμα, που εισάγει στη χώρα μας μια βελτιωμένη εκδοχή στην παραγωγή του αστικού χώρου με οργανωμένη δόμηση από το δημόσιο τομέα.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ

1. Μάρω Καρδαμίτση-Αδάμη, «Πρόνοια, ο πρώτος προσφυγικός οικισμός της ελεύθερης Ελλάδας». 6ο Συμπόσιο Ιστορίας και Τέχνης της Μονεμβασίας: *Η Πελοπόννησος και η δημιουργία της νεότερης Ελλάδας*. Μονεμβασία, Ιούλιος 1993. Βλέπε επίσης και: Μάρω Καρδαμίτση-Αδάμη, «Πρόνοια, ο πρώτος προσφυγικός συνδικαλισμός της ελεύθερης Ελλάδας», *Αρχαιολογία*, τεύχος 51, 1994, σ. 35-46.
2. Αλέκα Καραδήμου-Γερολύμπου, *Η Ανοικοδόμηση της Θεσσαλονίκης μετά την Πυρκαγιά του 1917*. Θεσσαλονίκη: Δήμος Θεσσαλονίκης, 1985-86.
3. Βλέπε: (α) Ι. Παπαϊωάννου, «1920-1960». *Η Κατοικία στην Ελλάδα: Κρατική Δραστηριότητα*. Αθήνα: ΤΕΕ, 1975, σ. 5-40. (β) Βίκα Δ. Γκιζελή, *Κοινωνικοί Μετασχηματισμοί και Προέλευση της Κοινωνικής Κατοικίας στην Ελλάδα (1920-1930)*. Αθήνα: Επικαιρότητα, 1984.
4. Νικόλαος Παπάς, «Η Ανοικοδόμησης της Κορίνθου: Η συντελεσθείσα εργασία». *Έργα*, Αθήνα, τεύχος 140, 30/3/1931, σ. 528-533.
5. Δημήτρης Φιλίππιδης, *Για την Ελληνική Πόλη: Μεταπολεμική πορεία και μελλοντικές προοπτικές*. Αθήνα: Θεμέλιο, 1990, σ. 131.
6. Ι. Βασιλείου, *Λαϊκή Κατοικία*. Αθήνα, 1994.

7. Δ. Φιλίππιδης, *ό.π.*, σ. 131.
8. ΑΟΕΚ, «Έκθεση Εργασίας», *χ.χ.*, σ. 1.
9. *Ibid.*, σ. 2.
10. *Ibid.*, σ. 1.
11. Δ. Φιλίππιδης, *ό.π.*, σ. 133.
12. *Ibid.*, σ. 133-134.
13. *Ibid.*, σ. 134.
14. *Ibid.*
15. *Ibid.*
16. ΦΕΚ 198, τεύχος Α', 12/10/1971.
17. Δ. Φιλίππιδης, *ό.π.*, σ. 134-135.
18. Δημήτρης Εμιμανουήλ, *Τρεις Μελέτες για τη Λαϊκή Κατοικία: Κρατική Πολιτική-Κόστος-Προοπτικές*. Αθήνα, 1977, σ. 21-22.
19. Ομάδα Εργασίας, *Κατοικία: Πρόγραμμα Αναπτύξεως 1976-80*. Αθήνα: ΚΕΠΕ, 1976, σ. 62-63.
20. «ΚΕΠΟΣ-ΔΕΠΟΣ», *Τεχνικά Χρονικά*. Αθήνα, τεύχος 5-6, 1977, σ. 10-17.
21. Μανώλης Β. Μαρμαράς, «Οικιστικά Πρότυπα, Ιδιοκτησιακή Δομή και Κόστος Πολεοδομημένης Γης στον Τομέα Αυτοστέγωσης των Μικρομεσαίων Εισοδημάτων». *Η Οικοδομή στην Ελλάδα*, Συνέδριο ΣΠΜΕ. Αθήνα: Ιούνιος 1981, σ. 238-246.
22. Κυπριανός Μπίρης, «Το Οικιστικό Θέμα της Χώρας: Υφιστάμενη κατάσταση και προτάσεις». *Νέα Οικονομία*. Οκτώβριος 1966, σ. 787-796.
23. Το συνθετικό «Οικισμός» αφαιρέθηκε από την επωνυμία της ΔΕΠΟΣ με την έκδοση του ΠΔ 811/1980.
24. Κυπ. Μπίρης, «Το οικιστικό...», *ό.π.*, σ. 787.
25. Ιρ. Ζουριδάκη-Μαν. Μαρμαράς-Σηφ. Οικονομάκης, *Τρόπος Παραγωγής Δομημένου Περιβάλλοντος στην Ελλάδα σήμερα και Προτάσεις για τη ΔΕΠΟΣ*. Αθήνα: ΤΕΕ, 1978, υπάρχει συγκεντρωμένο το μεγαλύτερο μέρος της κριτικής που αναπτύχθηκε στο Κοινοβούλιο, αλλά και στον τεχνικό κόσμο, με αφορμή την ίδρυση της ΔΕΠΟΣ. Επίσης βλέπε: Κ. Κάγιερ-Ι. Μεσσαρέ, «Κριτική της ΔΕΠΟΣ και της κριτικής της». *Ζητήματα Ελληνικής Κατοικίας*. Σεμινάριο. Θεσσαλονίκη, 1977, σ. 15-33.
26. (α) Ιρ. Ζουριδάκη-Μαν. Μαρμαράς-Σηφ. Οικονομάκης, *ό.π.*, σ. 121-122. (β) Ευ. Κουλουμπής, «Επιστολή παραίτησης από το Δ.Σ. της Δ.Ε.Π.Ο.Σ.». *Τεχνικά Χρονικά*, Αθήνα, τεύχος 7, 1978, σ. 45-47.
27. «ΚΕΠΟΣ-ΔΕΠΟΣ», *ό.π.*, σ. 61-62.
28. Αριστέιδης Γ. Ρωμανός, «Έκθεση Εργασίας της ΔΕΠΟΣ», Σεπτέμβριος 1977.
29. *Ibid.*
30. ΦΕΚ 264, τεύχος Α', 8/10/1976.
31. ΔΕΠΟΣ, «Δραστηριότητες, Οικονομική Εξέλιξη, Προοπτικές», Ενημερωτική Έκθεση για τον Υπουργό ΠΕΧΩΔΕ, Σεπτέμβριος 1991, σ. 8.
32. ΦΕΚ 169, τεύχος Α', 26/7/1979.
33. Βλέπε αντίστοιχα: ΦΕΚ 198, τεύχος Α', 1/9/1980 και ΦΕΚ 7, τ. Α', 9/1/1981.
34. ΦΕΚ 33, τεύχος Α', 14/3/1983.
35. ΦΕΚ 22, τεύχος Α', 25/2/1982.
36. ΔΕΠΟΣ, «Δραστηριότητες, Οικονομική...», *ό.π.*, σ. 10.
37. Βλέπε: (α) ΔΕΠΟΣ, «Απολογισμός 1985-1992 και Προοπτικές», και (β) ΔΕΠΟΣ, «Ενημερωτική Έκθεση», Νοέμβριος 1993.
38. ΦΕΚ 52, τεύχος Α', 16/4/1987.
39. ΦΕΚ 4, τεύχος Α', 11/1/1985.