

# Μηχανισμοί Οικιστικής Ανάπτυξης στα Περιαστικά Δάση της Αττικής

**Φ. ΤΟΥΝΤΑ**

Δρ Αρχιτέκτων

## Περίληψη

Αντικείμενο της μελέτης αυτής<sup>1</sup> είναι η διερεύνηση των αιτίων και μηχανισμών που προκαλούν την οικιστική ανάπτυξη στις δασικές εκτάσεις του περιαστικού χώρου της πρωτεύουσας. Το εν λόγω φαινόμενο σχετίζεται άμεσα με τον ιδιοκτησιακό χαρακτήρα και τις διαδικασίες εκμετάλλευσης της δασικής γης. Ο προσδιορισμός των ορίων μεταξύ νομιμότητας και αυθαίρεσίας στην πορεία μετασχηματισμού της δασικής γης σε δομήσιμη και οικιστική αποτέλεσε έναν από τους κύριους ερευνητικούς στόχους. Η τύχη των δασών της Αττικής συνδέεται άρρηκτα με το σχηματισμό της μεγάλης γαιοκτησίας και τους όρους που αυτή επέβαλλε στην οικοπεδοποίηση και την εκμετάλλευσή τους για οικιστικούς σκοπούς. Οι εντάξεις σε σχέδιο πόλης ή σε όρια οικισμού προ του '23 κατατημένων και πουλημένων δασικών εκτάσεων αποτέλεσαν τις πράξεις του αποχαρκτηρισμού και της καταστροφής τους, αλλά και της νομιμοποίησης της δόμησης που σε πολλές περιπτώσεις είχε ήδη ξεκινήσει εκεί.

## 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το ζήτημα της προστασίας και διαφύλαξης των περιαστικών δασών της πρωτεύουσας σήμερα θεωρείται κρίσιμο λόγω των πολύ υποβαθμισμένων συνθηκών, μέσα στις οποίες ζουν οι κάτοικοι του Λεκανοπεδίου. Τα δάση αυτά καταστρέφονται καθημερινά από την οικιστική εξάπλωση του πολεοδομικού συγκροτήματος και το ερώτημα που τίθεται βέβαια είναι κάτω από ποιους όρους πραγματοποιείται η καταστρεπτική αυτή διαδικασία. Η διστακτικότητα του κράτους να ρυθμίσει το θέμα της αυθαίρετης δόμησης στις δασικές εκτάσεις (νομοσχέδια που αποσύρονται, κατεδαφίσεις συνήθως λίγων ευτελών κατασκευών κ.λπ.) υποδηλώνει την ύπαρξη ισχυρών συμφερόντων αξιοποίησης της δασικής ιδιοκτησίας. Επιπλέον, το εμπόριο της δασικής γης φαίνεται ότι δεν απευθύνεται, τουλάχιστον κατά τις τελευταίες δεκαετίες, στις ίδιες κοινωνικές ομάδες με εκείνες που εποίκισαν μεταπολεμικά και έκτισαν με αυθαίρετα, τα λαϊκά προάστια της Αθήνας. Η εμφάνιση πολυτελών κατασκευών υποδηλώνει ότι η αυθαίρετη δόμηση στις δασικές εκτάσεις ενός σημαντικού τμήματος του περιαστικού χώρου συντελείται κυρίως από τα υψηλά και τα μεσαία εισοδήματα που αγόρασαν εκεί γη με κάποιους μηχανισμούς. Από την εξέταση της σχετικής βιβλιογραφίας διαπιστώνεται ότι σε αντίθεση με το φαινόμενο

της λαϊκής αυθαίρετης προαστιοποίησης, η οικιστική ανάπτυξη στα δάση έχει ελάχιστα διερευνηθεί και δημοσιευμένα στοιχεία δεν υπάρχουν.

## 2. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

Η έρευνα ξεκίνησε και βασίστηκε, σε σημαντικό βαθμό, στην επιλογή της μελέτης περίπτωσης (case study), η οποία αφορούσε έξι δήμους και κοινότητες στις βορειοανατολικές παρυφές του Λεκανοπεδίου, και πιο συγκεκριμένα τον Αγ. Στέφανο, τη Σταμάτα, τη Μπάλα, την Εκάλη, τη Δροσιά και το Διόνυσο. Κατ' αρχήν αναζητήθηκαν στοιχεία για το ιδιοκτησιακό καθεστώς της περιοχής, της εξέλιξής του και των επιπτώσεών του στην οικιστική ανάπτυξη, από διάφορες πηγές (κτηματικοί χάρτες και κτηματολογικοί πίνακες, καθώς και δικαστικές αποφάσεις από διάφορες Διευθύνσεις του Υπουργείου Γεωργίας, παλαιά συμβόλαια από το Αρχαιοφυλακείο του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Αθηνών και αρχεία άλλων συμβολαιογράφων, κ.ά.). Η κατανόηση και ερμηνεία της ιδιοκτησιακής εξέλιξης προϋπέθετε γενικότερη γνώση της ιδιομορφίας του γαιοκτητικού ζητήματος των δασών της Αττικής και της νομοθεσίας τους. Η διαπίστωση αυτή οδήγησε σε βιβλιογραφική διερεύνηση των πηγών για τους μετασχηματισμούς των γαιοκτητικών συνθηκών στα δάση της Αττικής και για την πολιτική διαχείρισής τους (Αρχεία της Γενναδείου και Εθνικής Βιβλιοθήκης, του ΓΕΩ-ΤΕΕ, Γενικά Αρχεία του Κράτους κ.λπ.).

Η ανίχνευση των διαφόρων μορφών οικιστικής ανάπτυξης, νόμιμων και παράνομων, στα περιαστικά δάση της περιοχής μελέτης (εξοχικοί, προσφυγικοί και αγροτικοί συνοικισμοί καθώς και εκτάσεις οικοδομικών συνεταιρισμών) έγινε από παλαιά συμβόλαια αγοραπωλησίας, τα διαγράμματα ένταξης των συνοικισμών στο σχέδιο πόλεως, καθώς και από στοιχεία που αντλήθηκαν από το Τμήμα των Οικοδομικών Συνεταιρισμών του ΥΠΕΧΩΔΕ και τον Οργανισμό Αθήνας. Η διαχρονική εξέταση του θεσμικού πλαισίου ως προς τα περιθώρια οικιστικής ανάπτυξης και δόμησης σε

δασικές εκτάσεις αποτέλεσε εργασία αρκετά επίπονη λόγω της διαπλοκής της δασικής με την πολεοδομική νομοθεσία, αλλά και της συχνά αντιφατικής νομολογίας.

### 3. Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΣ ΣΤΑΜΑΤΑΣ - ΔΙΟΝΥΣΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΗ ΓΕΝΙΚΟΤΕΡΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΓΙΑ ΤΑ ΔΑΣΗ ΚΑΙ ΤΗ ΜΕΓΑΛΗ ΓΑΙΟΚΤΗΣΙΑ ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ (1830-1940)

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Υπουργείου Γεωργίας για το ιδιοκτησιακό καθεστώς των έξι δήμων και κοινοτήτων της περιοχής μελέτης διαπιστώθηκε ότι η εν λόγω περιοχή αποτελούσε ενιαίο δασοαγρόκτημα και διεκδικείτο τα τελευταία χρόνια από το Δημόσιο και τους κληρονόμους του Ασημάκη Ηλιόπουλου. Στις δικαστικές αποφάσεις υπήρχαν αναφορές για την εξέλιξη του ιδιοκτησιακού καθεστώτος του δασοκτήματος Σταμάτας - Διονύσου από το 1830 μέχρι σήμερα. Κατά την περίοδο των αγοραπωλησιών των οθωμανικών κτημάτων στην Αττική, στη δεκαετία του 1830, αγοράζονται τα δύο τσιφλίκια της Σταμάτας και του Διονύσου από επιφανείς πολιτικούς της εποχής. Το 1830 αγοράζεται το τσιφλίκι της Σταμάτας από τον Κ. Ζωγράφο, μετέπειτα υπουργό Εξωτερικών, για λογαριασμό του Α. Λουριώτη που υπήρξε και αυτός πολιτικό πρόσωπο. Το τσιφλίκι αποτελείται από 11 ζευγάρια καλλιεργήσιμης γης (3.000 στρέμματα περίπου), ερειπωμένα αγροτόσπιτα, αλώνια, καρποφόρα δέντρα και βοσκοτόπια [1]. Την ίδια εποχή αγοράζεται το τσιφλίκι του Διονύσου από τον Ι. Παπαρρηγόπουλο, πρόξενο της Ελλάδος στη Ρωσία. Περιλαμβάνει 2 ζευγάρια καλλιεργήσιμων εκτάσεων, αλώνια, ελαιόδεντρα, βοσκότοπους και δάση [2].

Στο σημείο αυτό πρέπει να αναφερθούν ορισμένες διευκρινίσεις γενικότερα για τις αλλαγές των γαιοκτητικών συνθηκών κατά την απελευθέρωση αλλά και σε όλο τον 19<sup>ο</sup> αιώνα, όπως επίσης και για τους μετασχηματισμούς της έννοιας του τσιφλικιού. Και αυτό, γιατί, όπως θα διαπιστωθεί και με όσα αναπτύσσονται στη συνέχεια, η τύχη των δασών της Αττικής συνδέθηκε στενά με το σχηματισμό της εκεί μεγάλης ιδιοκτησίας κατά τον 19<sup>ο</sup> αιώνα. Οι συνθήκες της ανεξαρτησίας επιτρέπουν το σχηματισμό των ελληνικών τσιφλικιών<sup>2</sup>, ενώ η επικράτηση του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου διευκολύνει σταδιακά την εξάπλωση της μεγάλης ατομικής ιδιοκτησίας στην Αττική.

Το τσιφλίκι, συνώνυμο επί τουρκοκρατίας με σχετικά περιορισμένης έκτασης αγρόκτημα (200 - 300 στρ.) περιλαμβάνει κυρίως καλλιεργήσιμες αλλά και κάποιες βοσκήσιμες εκτάσεις, απαραίτητες στο σύστημα της αγρανάπαυσης. Τα κτήματα, όμως, που θα πουληθούν στους έλληνες αγοραστές, περιέχουν και δάση, εκτάσεις δηλαδή που απαγορευόταν να πουληθούν σε ιδιώτες, εφόσον θεωρούνταν δημόσιες.

Λόγω δηλαδή της χαλαρότητας στις διαδικασίες των αγοραπωλησιών, οι έλληνες αγοραστές αποκτούν αρχικά τη νομή εκτάσεων, των οποίων τα όρια και η χρήση δεν είναι σαφώς προσδιορισμένα. Η έκταση και το περιεχόμενο των τσιφλικιών αρχίζουν δηλαδή να αλλάζουν σταδιακά μετά την απελευθέρωση.

Τα δάση και οι χέρσες εκτάσεις, που αποτελούσαν, κατά τους οθωμανικούς κανόνες, *δημόσιες γαίες* και ανήκαν κατά κυριότητα στο τουρκικό κράτος, έπρεπε κανονικά να περιέλθουν στο ελληνικό Δημόσιο. Πολλά, όμως, από αυτά πωλούνται μαζί με καλλιεργήσιμες εκτάσεις τσιφλικιών σε έλληνες και ξένους κεφαλαιούχους. Για τους αγρούς και τα λιβάδια της Αττικής, στα οποία το οθωμανικό κράτος διατηρούσε την ψιλή κυριότητα και παραχωρούσε τη διαρκή χρήση τους (νομή) σε ιδιώτες, μεταβιβαζόταν το δικαίωμα της νομής και όχι της πλήρους κυριότητας [3]. Με την επιβολή, όμως, του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου, το 1835, έγινε δεκτή η ισοδυναμία μεταξύ του τουρκικού δικαιώματος της νομής και της πλήρους κυριότητας του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου. Έτσι, Έλληνες και ξένοι αγοραστές αναγνωρίστηκαν κύριοι των αγροτικών εκτάσεων των τσιφλικιών. *Τα δάση και τα λιβάδια θεωρήθηκαν κατ' αρχήν δημόσια από το νέο ελληνικό κράτος*, το οποίο με διάφορα νομοθετήματα επιχείρησε να τα κατοχυρώσει ως τέτοια (Β.Δ. 1833 "περί ορισμού του φόρου βοσκής", Β.Δ. 1836 "περί ιδιωτικών δασών" κ.λπ.).

Στο διάστημα μεταξύ 1836 και 1843, εγκρίνονται οι πωλήσεις πολλών μεγάλων κτημάτων της Αττικής, τις οποίες η κυβέρνηση αρνιόταν αρχικά να εγκρίνει, ακριβώς επειδή περιείχαν και εκτάσεις που απαγορευόταν να πουληθούν. Μεγάλα κτήματα, που πουλήθηκαν την εποχή εκείνη στην Αττική και περιείχαν, εκτός των αγροτικών εκτάσεων, και δάση, χέρσες εκτάσεις και χειμάρρους, είναι το Σούλι, τα Τζούρκα (Κιούρκα), οι Σταμάταις (Σταμάτα), ο Διόνυσος, το Μπογιάτι και ο Μαραθώνας στην περιοχή του τότε Δήμου Μαραθώνος, η Λιόσα, το Τατόι, τα Μαχόνια, το Μονομάτι, οι Κουκουβάουνες στο Δήμο Φυλής, το Μαρκόπουλο, το Χαλκούτζι, ο Ωρωπός και το Μίλεσι στο Δήμο Περαιάς. Επίσης, στο Δήμο Κρωπίας, το Χαρβάτι, το Πικέρμι, του Καρέλα, η Δάγκλα και στο Δήμο Λαυρίου ο Όλυμπος, το Καταφύκι και η Φοινικιά. Τέλος, στη μεγάλη περιοχή των Δήμων Αθηνών και Πειραιώς, η οποία καταλάμβανε περίπου την έκταση των 57 δήμων και κοινοτήτων του σημερινού Πολεοδομικού Συγκροτήματος Πρωτεύουσας, αγοράζονται από τους Τούρκους τα τσιφλίκια Χασανλάρ (Χασάνι και μετέπειτα Ελληνικόν), του Καρά (μετέπειτα Ηλιούπολη), οι Τράχωνες (Αλιμος, Αργυρούπολη, Γλυφάδα και τμήμα του Ελληνικού), στα δυτικά, το χωρίο Κερατσίνι και το Χαϊδάρι και βορειότερα η Δερβισαγού (Πύργος Βασιλίσσης) και οι Αδάμαις (βόρεια της Κηφισιάς)<sup>3</sup> [1, 2]. Στις εγκρίσεις των αγοραπωλησιών αυτών αναφερόταν ότι ως προς τα δάση, τα

λιβάδια και γενικά τις εκτάσεις που θεωρούνταν δημόσιες, μεταβιβαζόταν μόνο το δικαίωμα της νομής και όχι της πλήρους κυριότητας. Τότε αναγνωρίζονται ως έγκυρες από την Εξεταστική Επιτροπή επί των Πωλήσεων των Οθωμανικών Ιδιοκτησιών και οι αγοραπωλησίες των δύο τσιφλικιών, της Σταμάτας και του Διονύσου (το 1836 η αγορά του Διονύσου και το 1842 εκείνης της Σταμάτας).

Μέχρι τη δεκαετία του 1870, είναι σχεδόν βέβαιο ότι συνεχίστηκε η ίδια πολιτική εκ μέρους του κράτους απέναντι στα δάση. Όμως, λόγω των πιέσεων που ασκούν οι τσιφλικούχοι, οι οποίοι νέμονται όλο και πιο εκτεταμένες δασικές εκτάσεις, τίθενται σε εφαρμογή ορισμένες διατάξεις του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου, σύμφωνα με τις *οποίες χωρούσε και επί των εθνικών δασών, κτήση κυριότητας με έκτακτη χρησιμότητα λόγω τριακονταετούς νομής*. Έτσι, πολλοί τσιφλικούχοι θεωρούνται, μετά την εποχή αυτή, ιδιοκτήτες μεγάλων δασικών εκτάσεων.

Η δεκαετία του 1870 είναι κρίσιμη ως προς την εξέλιξη των τσιφλικιών. Πολλά από αυτά θα αλλάξουν χέρια μεταξύ των ισχυρών αθηναϊκών οικογενειών ή των πλούσιων Ελλήνων ομογενών και πολλά από αυτά θα συνενωθούν. Οι περισσότεροι από τους Έλληνες κεφαλαιούχους, που κατέχουν μεγάλα τσιφλίκια, συγκαταλέγονται μεταξύ των πολιτικών, των μεγαλοεπιχειρηματιών και μεγαλεμπόρων, με δράση εντός και εκτός των ελληνικών συνόρων (Σκουζές, Συγγρός, Ηλιόπουλος, Μπενάκης, Καλλιφρονάς κ.ά.). Πολλοί ζουν εκτός των ελληνικών συνόρων και εκμεταλλεύονται τα κτήματά τους εξ αποστάσεως, εκμισθώνοντάς τα σε τρίτους. Η άντληση προσόδων γίνεται κυρίως από τη βοσκή και την εκμετάλλευση δασικών προϊόντων, από τα οποία ορισμένα αποτελούν σημαντικά εξαγωγίμα προϊόντα. Επενδύσεις για βελτίωση των καλλιεργειών δεν γίνονται, διότι, τουλάχιστον μέχρι την προσάρτηση της Θεσσαλίας, δεν υιοθετείται πολιτική ευνοϊκή απέναντι στα εγχώρια σιτηρά. Έτσι, ο σχηματισμός των μεγάλων δασοαγροκτημάτων με τη διευρυνση των ορίων των τσιφλικιών διευκολύνεται, σε μια πρώτη φάση, από την οικονομική πολιτική.

Το 1872, ο μεγαλοκτηματίας Κ. Βερσής αγοράζει τα δύο τσιφλίκια και τα νέμεται μέχρι το 1877, οπότε και τα πωλεί στην Ευφροσύνη Δ. Σούτσου. Το 1883, το ενιαίο κτήμα της Σταμάτας - Διονύσου αγοράζεται από τον Ασημάκη Ηλιόπουλο, γεωπόνο και μεγαλοκτηματία, ο οποίος ζει στο Αϊβαλί της Μικράς Ασίας. Όταν το 1903 το κτήμα μεταβιβάζεται στα τέκνα του, Θεόδωρο και Ηλία, εμφανίζεται να περιλαμβάνει στο σχετικό συμβόλαιο 80.000 στρέμματα περίπου. Η περιχάραξη των ορίων του, τα οποία αρχικά είναι βέβαια εντελώς ασαφή, γίνεται σε όλο τον 19ο αιώνα, ύστερα από δίκες και συμβιβασμούς με τους όμορους μεγαλονομείς (Μονή Πετράκη, Μονή Πεντέλης, και Δ. Καλλιφρονάς). Είναι σίγουρο, επίσης, ότι μέχρι περίπου τα τέλη του 19ου

αιώνα το Δημόσιο διατηρεί την ψύλη κυριότητα επί των δασικών εκτάσεων, παραχωρώντας στους εκάστοτε αγοραστές μόνο το δικαίωμα της νομής. Τότε, για πρώτη φορά, γίνεται λόγος για ιδιωτικό δάσος και μέχρι την εποχή της αγροτικής μεταρρύθμισης εκδίδονται κάποιες δικαστικές αποφάσεις που αναγνωρίζουν “συνεχή νομή και κατοχή” στους Ηλιόπουλους, για ορισμένες μόνο από τις δασικές εκτάσεις του κτήματος. Φαίνεται, όμως, ότι το δασοαγρόκτημα δεν είχε κριθεί στο σύνολό του από τα δικαστήρια, αν δηλαδή επρόκειτο για ιδιωτικό ή δημόσιο κτήμα.

Η εφαρμογή των διατάξεων του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου περί κτήσεως κυριότητας με έκτακτη χρησιμότητα σε δημόσια κτήματα *δημιούργησε ένα γενικότερο ευνοϊκό κλίμα υπέρ των καταπατήσεων των δασών*, από το οποίο επωφελήθηκαν κυρίως ισχυρά πολιτικά και οικονομικά πρόσωπα, αλλά και μικροκαλλιεργητές που εκχέρσωναν δασική γη και τη μετέτρεπαν σε αγρούς. Το κράτος δεν ενδιαφερόταν εκείνη την εποχή για την προστασία των δασών, αλλά για την εξασφάλιση εσόδων από την εκμετάλλευσή τους με οποιονδήποτε τρόπο. Είναι δε χαρακτηριστικό ότι τότε νομιμοποιούνται πολλοί αυθαίρετοι συνοικισμοί και αγροί σε δασικές εκτάσεις, αλλά και πολλά δάση είτε εκποιούνται σε ιδιώτες, είτε αρχίζει η διαχείρισή τους ως ιδιωτικών. *Έτσι, δημιουργείται η μεγάλη ατομική γαιοκτησία, αμφιλεγόμενου χαρακτήρα, της οποίας απαραίτητη προϋπόθεση ύπαρξης και σχηματισμού είναι ο σφετερισμός εκτεταμένων δασικών εκτάσεων*. Τα μεγάλα, λοιπόν, ιδιωτικά και μοναστηριακά κτήματα, που σχηματίζονται με τις παραπάνω διαδικασίες, κυριαρχούν στις περισσότερες περιοχές της Αττικής κατά τον 19ο αιώνα και μέχρι το Μεσοπόλεμο. Εξαίρεση θα αποτελέσουν ορισμένα τμήματα της πεδιάδας των Μεσογείων, όπου θα επικρατήσουν οι συνιδιοκτησίες των καλλιεργητών, καθώς και ένα κομμάτι στη βόρεια Αττική, όπου συγκεντρώνονται οι ιδιοκτησίες των αρβανίτικων φαρών.

*Η αγροτική μεταρρύθμιση δεν κατόρθωσε να διαλύσει τη μεγάλη γαιοκτησία στην Αττική*, ακριβώς διότι περιορίστηκε σε απαλλοτριώσεις κυρίως των καλλιεργήσιμων εκτάσεων, που αποτελούσαν ένα πολύ μικρό ποσοστό των μεγάλων κτημάτων, εφόσον το μεγαλύτερο ποσοστό αποτελούσαν τα δάση και τα λιβάδια<sup>4</sup> [4, 5]. Από επεξεργασία των στοιχείων από διάφορες πηγές εκτιμάται ότι η συνολική έκταση των τσιφλικιών και των μεγάλων μοναστηριακών κτημάτων στις παραμονές της αγροτικής μεταρρύθμισης πρέπει να ήταν γύρω στα 900.000 στρέμματα, δηλαδή *αυτά κάλυπταν περίπου τη μισή έκταση της επαρχίας Αττικής*<sup>5</sup>. Δεδομένου, επίσης, ότι η απαλλοτριωθείσα έκταση εκεί αφορούσε περί τα 170.000 στρέμματα, το συμπέρασμα που προκύπτει βέβαια είναι ότι η αγροτική μεταρρύθμιση δεν διέλυσε τη μεγάλη γαιοκτησία στην περιοχή της Αττικής.

Τα δάση, λοιπόν, που περιλαμβάνονται στα μεγάλα κτήματα, συνεχίζουν να παραμένουν, στο μεγαλύτερο ποσοστό τους, στα χέρια ιδιωτών ή στα μοναστήρια και μετά την εφαρμογή της αγροτικής μεταρρύθμισης. Τότε θα αρχίσουν η κατάτμηση και η οικοπεδοποίησή τους για τη δημιουργία συνοικισμών αλλά και η πώλησή τους μεμονωμένα σε ιδιώτες. *Οι διαδικασίες πώλησης, οικοπεδοποίησης και αστικοποίησης εννοούνται από ένα χαλαρό απαγορευτικό πλαίσιο για τις κατατμήσεις, αλλά και από πράξεις της διοίκησης που εντάσσουν δασικές εκτάσεις στο σχέδιο πόλεως.* Εδώ θα πρέπει να σημειωθεί ότι ειδική διάταξη του δασικού κώδικα του 1929 απαγόρευσε την κατάτμηση των δασών αλλά και την υπαγωγή τους στο σχέδιο πόλεως χωρίς προηγούμενη άδεια του Υπ. Γεωργίας. Επίσης, η πώληση και η οικοπεδοποίηση εκτός σχεδίου δασικών εκτάσεων, μετά την ισχύ των διατάξεων περί σχεδίων πόλεως, το 1924, δεν μπορούσαν πλέον να γίνουν βάσει ιδιωτικού ρυμοτομικού σχεδίου. Ορισμένοι, όμως, εξοχικοί συνοικισμοί δημιουργούνται κατ' αυτόν τον παράνομο τρόπο.

Πριν το Μεσοπόλεμο, οι επιπτώσεις της μεγάλης γαιοκτησίας στην οικιστική εξέλιξη των περιοχών, όπου αυτή επικράτησε, γίνονται αισθητές σε όλο τον 19<sup>ο</sup> αιώνα. Οι οικισμοί των τσιφλικιών διακρίνονται για το μικρό πληθυσμιακό τους μέγεθος και, εκτός ελαχίστων εξαιρέσεων, παραμένουν στάσιμοι ή φθίνουν. Η αστικοποίηση των περιοχών των μεγάλων κτημάτων κατά το Μεσοπόλεμο και η δημιουργία μέσα σε αυτά προσφυγικών και εξοχικών συνοικισμών κατευθύνονται από τους γαιοκτήμονες που θέτουν τους δικούς τους όρους στην κατάτμηση και οικοπεδοποίηση μεγάλων δασικών και αγροτικών εκτάσεων. Οι περισσότεροι εξοχικοί συνοικισμοί του Μεσοπολέμου ιδρύονται σε μεγάλα κτήματα πλησίον των Αθηνών και αποτελούν εμπνευσμένη μορφή οικοπεδοποίησης εκ μέρους των μεγαλοϊδιοκτητών τους. Το μέσο μέγεθος όλων των συνοικισμών της Επαρχίας Αττικής, που προέρχονται από μεγάλες ιδιοκτησίες, από 270 κατοίκους το 1920, θα αυξηθεί στους 3.400 κατοίκους το 1940, γεγονός που αντανάκλα τη γοργή αστικοποίηση λόγω ίδρυσης πολλών νέων συνοικισμών στα περίχωρα της Αθήνας. Βέβαια, η μεγάλη γαιοκτησία στην περιφέρεια του νεοσυσταθέντος πολεοδομικού συγκροτήματος δεν δείχνει να πλήττεται στον ίδιο βαθμό από τον προσφυγικό εποικισμό.

Έτσι, την εποχή αυτή ο περιαστικός και εξωαστικός χώρος της πρωτεύουσας, που αποτελεί και τις περιοχές των μεγάλων κτημάτων, εξελίσσεται και αναπτύσσεται οικιστικά με το σχηματισμό διαφόρων κατηγοριών οικισμών:

- Οι παλαιοί μικροί συνοικισμοί των τσιφλικιών παύουν να αποτελούν με την αγροτική μεταρρύθμιση «ιδιωτικά χωριά σε τσιφλίκια». Πολλοί μετασχηματίζονται σε αγροτικούς οικισμούς με κάποιο υποτυπώδες ρυμοτομικό

σχέδιο και απαρτίζουν ενιαίο σύνολο με τις γύρω διανεμηθείσες, στους ακτήμονες καλλιεργητές, αγροτικές εκτάσεις. Σε ορισμένες περιοχές, όπου γίνεται και ταυτόχρονη εγκατάσταση προσφυγικών ομάδων, οι οικισμοί αναπτύσσονται σημαντικά.

- Οι νέοι προσφυγικοί συνοικισμοί καθορίζουν σημαντικά την οικιστική ανάπτυξη της πρωτεύουσας και δημιουργούνται με κρατική παρέμβαση, η οποία επιτρέπει για ένα διάστημα τις απαλλοτριώσεις, διευκολύνοντας μέσω της νομοθεσίας την κατάληψη οποιωνδήποτε εκτάσεων, ακόμη και των δασικών ή των αναδασωτέων. Οι βορειο-ανατολικές και νοτιοανατολικές περιοχές του εξωαστικού χώρου πλήττονται σε μικρό βαθμό από τον προσφυγικό εποικισμό (Μαγκουφάνα, Μελίσσια, Άγ. Στέφανος, Ρωσοχώρι, Ξυλοκέριζα, Ραφήνα, Ελληνικό, Σούρμενα, Ανάβυσσος), ενώ οι κύριοι τόποι απορρόφησης προσφύγων είναι ο άμεσος περιαστικός χώρος και οι δυτικές περιοχές του λεκανοπεδίου (Νέα Φιλαδέλφεια, Ζωγράφου, Νέα Σμύρνη, Άγ. Δημήτριος, Κορυδαλλός, Ν. Κοκκινιά, Αιγάλεω, Περιστέρι, Καματερό, Χαϊδάρι, Δαφνί κ.λπ.). Έτσι συνενώνεται η Αθήνα με τον Πειραιά και με άλλα μικρότερα χωριά πρώην τσιφλικιών<sup>6</sup>.
- Οι περισσότεροι εξοχικοί συνοικισμοί του Μεσοπολέμου ιδρύθηκαν μέσα σε μεγάλα κτήματα και υπήρξαν, σε μεγάλο βαθμό, το αποτέλεσμα εμπορευματοποίησης της δασικής γης από τους μεγαλοϊδιοκτήτες της. Χωροθετούνται κυρίως στις βορειοανατολικές και νοτιοανατολικές περιοχές του περιαστικού και εξωαστικού χώρου της πρωτεύουσας (Εκάλη, Καστρί, Διόνυσος, Ρέα, Νέα Κηφισιά, Νέο Αμαρούσιο, Πεντέλη, Καλογρέζα, Παλαιό Ψυχικό, Κυπριάδου, Άλιμος, Τράχωνες, Ευρυάλη, Ηλιούπολη, Βούλα, Βουλιαγμένη).
- Οι οικισμοί οικοδομικών συνεταιρισμών δημοσίων υπαλλήλων ή στρατιωτικών δημιουργούνται πολλές φορές σε δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις, χάρη σε ένα ιδιαίτερα ευνοϊκό, γι' αυτές τις επαγγελματικές ομάδες, θεσμικό πλαίσιο (Καρέας, Βούλα, Τσακός, Χολαργός κ.ά.)

Η εφαρμογή της αγροτικής μεταρρύθμισης στο κτήμα Σταμάτας - Διονύσου έγινε κυρίως με εκούσια αγοραπωλησία, δηλαδή με απευθείας πώληση, στους ακτήμονες καλλιεργητές, των περισσότερων αγροτικών εκτάσεων, που αντιπροσώπευαν εκεί ένα μικρό ποσοστό της συνολικής επιφάνειας του (γύρω στο 10%) [6]. Το 1925 το κτήμα κηρύσσεται απαλλοτριωτέο. Οι Ηλιόπουλοι πέτυχαν την ακύρωση των περισσότερων απαλλοτριώσεων, με το επιχείρημα ότι πρόκειται για δασικές εκτάσεις ανεπίδεκτες εκχέρσωσης που έχουν «οικοπεδική αξία». Τα δάση, που αποτελούν τη συντριπτική πλειοψηφία των εκτάσεων του δασοαγροκτήματος (85% περίπου), παραμένουν λοιπόν στα χέρια των Ηλιόπουλων. Τότε αρχίζουν τις πωλήσεις μεγάλων δασοτεμαχίων

στην ελεύθερη αγορά, κυρίως στο νότιο τμήμα του, μεταξύ Εκάλης και Διονύσου, για ορισμένα από τα οποία δίδονται άδειες κατάτμησης από το Υπουργείο Γεωργίας. Έτσι ξεκινάει η οικοπεδοποίηση, με ή χωρίς άδειες του Υπουργείου Γεωργίας, για τη δημιουργία εξοχικών και προσφυγικών συνοικισμών. Ο κίνδυνος των απαλλοτριώσεων ωθεί τους αδελφούς Ηλιόπουλους, που έχουν εγκατασταθεί στην Ελλάδα, στη σταδιακή εκποίηση μεγάλων δασικών εκτάσεων σε ιδιώτες και εταιρείες. *Η πώλησή τους σε εύπορες κοινωνικές ομάδες για οικοπεδοποίηση και δημιουργία εξοχικών συνοικισμών θα διαμορφώσει σιγά-σιγά όλο το νότιο τμήμα του κτήματος σε περιοχή κατοικίας της αστικής τάξης (Εκάλη, Ρέα, Διόνυσος).* Αντίθετα, στο βορειοδυτικό τμήμα σχηματίζεται ο προσφυγικός συνοικισμός Αγ. Στεφάνου - Ν. Ζοριάνης με απαλλοτρίωση (1927), γεγονός που θα διαφοροποιήσει κοινωνικά, αρχικά τουλάχιστον, την περιοχή από το νότιο τμήμα του κτήματος. Μια τρίτη ενότητα στα ανατολικά θα αποτελέσουν, τέλος, οι αγροτικές περιοχές γύρω από το συνοικισμό της Σταμάτας και της Μπάλας, οι οποίες πουλήθηκαν με εκούσια αγοραπωλησία στους ακτήμονες καλλιεργητές και κτηνοτρόφους του κτήματος.

Ιδρύονται οι εξοχικοί συνοικισμοί της Εκάλης (1924), του Διονύσου (1928) και της Ρέας (1929), αλλά και οι συνοικισμοί της Δροσιάς, “Ρωσοχώρι” (1926) και ο “αγροτικός συνοικισμός των αξιωματικών” (1935), οι οποίοι θα ενταχθούν στο σχέδιο μεταπολεμικά. Η προσέλευση ευπόρων αγοραστών προς τις περιοχές της Εκάλης, του Διονύσου και της Ρέας διευκολύνεται βέβαια με την προβολή του προτύπου του «εξοχικού κηποπροαστίου». Ακόμη από τα συμβόλαια αγοραπωλησίας των εκτάσεων αλλά και στα προεδρικά διατάγματα έγκρισης των εξοχικών συνοικισμών τίθενται ικανοποιητικοί όροι στη δόμηση και στα μεγέθη των οικοπέδων, αλλά και περιορισμοί στη χωροθέτηση ορισμένων χρήσεων για την αισθητική και την υγιεινή των συνοικισμών (απαγόρευση χρησιμοποίησης των οικοδομών για εμπορικά καταστήματα, εγκατάστασης βιομηχανιών, νοσοκομείων, κλινικών κ.ά.).

Ο συνοικισμός της Εκάλης κατοικήθηκε από την υψηλή αστική τάξη της εποχής (τουλάχιστον τα 3/4 των οικιστών αποτελούσαν βιομήχανοι, τραπεζίτες και μεγαλέμποροι, ελεύθεροι επαγγελματίες, καθηγητές πανεπιστημίου κ.ά.). Η περιοχή, όπου θα δημιουργόταν ο εξοχικός συνοικισμός του Διονύσου, άρχισε να οικοπεδοποιείται και να πωλείται τμηματικά, χωρίς σχέδιο, σε εύπορες κοινωνικές ομάδες επίσης. Το 1928 δημοσιεύεται προεδρικό διάταγμα έγκρισης του συνοικισμού χωρίς σχεδιάγραμμα. Το σχεδιάγραμμα, που θα δημοσιευτεί μεταπολεμικά, ουδέποτε εφαρμόζεται στο έδαφος. *Ο εξοχικός συνοικισμός της Ρέας αποτελεί τυπικό παράδειγμα αυθαίρετα σχεδιασμένου οικισμού βάσει ιδιωτικού ρυμοτομικού σχεδίου.* Η συντριπτική πλειοψηφία των

αρχικών αγοραστών στο συνοικισμό αυτό ανήκαν, επίσης, στην υψηλή κοινωνία (ελεύθεροι επαγγελματίες, επιχειρηματίες, μεγαλέμποροι, τραπεζίτες χρηματιστές και στρατιωτικοί) [7]. Την εποχή αυτή δημιουργείται ένα στοιχειώδες κτηματολόγιο για το δασοαγρόκτημα, σύμφωνα με το οποίο φαίνεται ότι η έκτασή του κάλυπτε συνολικά 51.300 στρέμματα περίπου.

Η πληθυσμιακή εξέλιξη ορισμένων οικισμών του δασοκλήματος είναι εντυπωσιακή την εποχή αυτή. Ο προσφυγικός συνοικισμός του Αγ. Στεφάνου θα υπερδιπλασιάσει τον πληθυσμό του μέσα σε 12 χρόνια, δηλαδή μεταξύ του 1928 και του 1940 ( από 637 κατοίκους θα φτάσει τους 1.304). Στο ίδιο διάστημα, ο Διόνυσος σημειώνει αύξηση κατά 75% (από 409 σε 717 κατοίκους) και η Εκάλη υπερτριπλασιάζει τον πληθυσμό της (από 206 κατοίκους σε 708). Οι μικροί αγροτικοί συνοικισμοί της Σταμάτας και της Μπάλας, εμφανίζοντας βραδύτερη εξέλιξη, διπλασιάζουν τον πληθυσμό τους μέσα στην εικοσαετία 1920 - 1940<sup>7</sup>, ενώ η περιοχή της Σπατούλας (Δροσιάς) υπερδιπλασιάζει τον πληθυσμό της στο ίδιο χρονικό διάστημα, λόγω της εγκατάστασης των προσφύγων εκ Ρωσίας<sup>8</sup>.

Στο Μεσοπόλεμο, επομένως, μεγάλες δασικές εκτάσεις καταστρέφονται προς όφελος της οικιστικής ανάπτυξης, αφού πωλούνται, με ή χωρίς άδειες κατάτμησης του Υπουργείου Γεωργίας, σε ιδιώτες, οικοπεδικές εταιρείες και συνεταιρισμούς. *Έτσι, μέσα σε τριάντα χρόνια, το ποσοστό δασοκάλυψης στην Αττική μειώθηκε περίπου στο μισό, δηλαδή από 75% στις αρχές του 1900, έπεσε στο 37% περίπου το 1929 [8].*

#### 4. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΗ ΜΕΤΑΠΟΛΕΜΙΚΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΤΑ ΔΑΣΗ ΤΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΣΤΟ ΔΑΣΟΚΤΗΜΑ ΤΗΣ ΣΤΑΜΑΤΑΣ - ΔΙΟΝΥΣΟΥ (1940 - 1990)

Κατά τις πρώτες μεταπολεμικές δεκαετίες εντείνονται οι διαδικασίες κατακερματισμού της δασικής γης στα μεγάλα κτήματα. Λόγω των σημαντικά χαμηλότερων τιμών των γηπέδων στις εκτός σχεδίου περιοχές του περιαστικού χώρου της πρωτεύουσας, πολλοί οικοδομικοί συνεταιρισμοί αγοράζουν παράνομα δασικές εκτάσεις εκεί, καθώς και μεμονωμένοι ιδιώτες. Σε δασικές εκτάσεις δεν δημιουργούνται πολυπληθείς αυθαίρετοι συνοικισμοί των λαϊκών στρωμάτων, εκτός ελαχίστων εξαιρέσεων. Φαίνεται ότι αυτές προορίζονται περισσότερο για προνομιούχες κατηγορίες του πληθυσμού και η οικοπεδοποίησή τους γίνεται παράνομα, κυρίως μέσω οικοδομικών συνεταιρισμών. Εδώ πρέπει να υπενθυμίσουμε ότι από το 1948 μέχρι το 1971, η νομοθεσία απαγόρευσε την κτήση εκτός σχεδίου δασικών εκτάσεων από οικοδομικούς συνεταιρισμούς και την υπαγωγή τους στο σχέδιο πόλεως.

Οι παραπάνω διαδικασίες οικιστικής ανάπτυξης συντελούνται και στο δασόκτημα Σταμάτας - Διονύσου, όπου μεγάλοι οικοδομικοί συνεταιρισμοί εγκαταστάθηκαν μεταπολεμικά και στη συνέχεια, άλλοι πέτυχαν την υπαγωγή τους στο σχέδιο πόλης (“Εύξεινος Πόντος” και “Προκόννησος” (1955), “Νέα Αιολίς” (1962), “Αναγέννηση” (1965), “Παμμεσηνιακή Ένωση” και “Ρέα Μεσσηνίων Δασικών” (1969)), ενώ άλλοι παρέμειναν εκτός σχεδίου. Τα εν λόγω σχέδια, αν και εγκεκριμένα, δεν θεωρούνται έγκυρα, εφόσον απαγορευόταν η κτήση δασικών εκτάσεων από οικοδομικούς συνεταιρισμούς στο διάστημα αυτό. Τα υπάρχοντα στοιχεία για τους περισσότερους συνεταιρισμούς της περιοχής μελέτης δείχνουν ότι οι αρχικοί αγοραστές προέρχονταν από τα υψηλά και μεσαία εισοδήματα. Οι αγοραπωλησίες των δασικών εκτάσεων προηγούνται κατά κανόνα της σύστασης των συνεταιρισμών. Ως αρχικοί αγοραστές του Ο.Σ. «Ρέας Μεσσηνίων Δασικών» αναφέρονται μάλιστα Γενικοί Διευθυντές Δασών, δασάρχες και δασολόγοι του Υπ. Γεωργίας. Τα μέλη του Ο.Σ. «Νέα Αιολίς» αποτελούν πρόσφυγες στρατιωτικούς, οι οποίοι «με την αμέριστη συμπαράσταση του αιμνήστου Στρατάρχη Παπάγου» κατορθώνουν να επιτύχουν το 1962 την ένταξη, στο σχέδιο πόλεως, δασικής έκτασης 3.000 στρεμμάτων. Στρατιωτικοί είναι και τα μέλη του Ο.Σ. «Αναγέννηση». Αλλά και τα μέλη άλλων συνεταιρισμών, των οποίων οι εκτάσεις δεν εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλεως, φαίνεται να αντιπροσωπεύουν εύπορες κοινωνικές ομάδες (γιατροί, δικηγόροι κ.λπ.).

Έναν άλλο τρόπο αποχαρακτηρισμού και καταστροφής δασικών εκτάσεων αποτέλεσε η ένταξή τους σε όρια οικισμού προ του '23. Έτσι νομιμοποιούνταν και οι αγοραπωλησίες δασικής γης που γίνονταν συχνά με προσύμφωνο, χωρίς την απαιτούμενη άδεια κατάτμησης από το Υπουργείο Γεωργίας. Ειδικότερα, για την περιοχή του Αγ. Στεφάνου - Μπογιατίου αποφασίστηκε η υπαγωγή μεγάλης έκτασης σε όρια οικισμού προ του '23, ήδη από το 1940. Στον Αγ. Στέφανο, στον οποίο, όπως φάνηκε, δεν υπήρχε οικισμός προϋφιστάμενος του 1923, επιτράπηκε η δόμηση σε δασικές εκτάσεις και εκδίδονταν άδειες οικοδόμησης ακόμη και για πολύ μικρά οικόπεδα. Το 1976, με νομαρχιακή απόφαση επανακαθορίζονται τα όρια οικισμού, ο οποίος συνεχίζει να θεωρείται και σήμερα “προ του '23”, αν και η εν λόγω νομαρχιακή απόφαση ακυρώνεται από το ΣτΕ.

Από όσα προαναφέρθηκαν για την οικιστική ανάπτυξη στο δασόκτημα και γενικότερα στα περιστασιακά δάση της πρωτεύουσας, προκύπτουν ορισμένες κατηγορίες αυθαίρετων οικισμών μεταπολεμικά. Αυτές είναι:

- Η ανάπτυξη οικοδομικών συνεταιρισμών σε δασικές εκτάσεις, ιδιαίτερα κατά την περίοδο 1948-1971. Μετά τη χρονολογία αυτή νομιμοποιούνται υπό όρους η πώλη-

ση δασικών εκτάσεων σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς και η υπαγωγή τους σε σχέδιο πόλης. Το 1981, όμως, το ΣτΕ θα κρίνει αντισυνταγματικές τις σχετικές διατάξεις. Το Π.Δ. 93/87 “περί οικοδομικών συνεταιρισμών”, στη συνέχεια, απαγόρευσε και πάλι την αγορά δασικών εκτάσεων από οικοδομικούς συνεταιρισμούς.

- Η περιορισμένη δημιουργία εκτός σχεδίου λαϊκών αυθαίρετων συνοικισμών, συνήθως με τη μέθοδο πώλησης μικρών δασοτεμαχίων ως “αγροτεμαχίων”.
- Η υπαγωγή αυθαίρετα οικοπεδοποιημένων δασικών εκτάσεων σε σχέδιο πόλης, συνήθως βάσει ιδιωτικού ρυμοτομικού σχεδίου. Η πώληση γινόταν σε ιδιώτες και κυρίως στα μεσαία και τα υψηλά εισοδήματα. Τα σχέδια εγκρίνονταν στη συνέχεια, χωρίς άδεια κατάτμησης και προσυπογραφή του Υπουργείου Γεωργίας. Αν και δεν θεωρούνται έγκυρα, δεν ανακαλούνται και μάλιστα το 1979 με ειδική διάταξη επιχειρείται, χωρίς επιτυχία, η νομιμοποίησή τους με το άρθρο 9 του Ν. 999/79. Το άρθρο αυτό κρίθηκε κατόπιν αντισυνταγματικό με απόφαση του ΣτΕ<sup>9</sup>.
- Η δόμηση οικισμών σε δασικές εκτάσεις με παράνομες οριοθετήσεις οικισμών προ του '23. Οι Ν.Α., βάσει των οποίων έγιναν τέτοιες οριοθετήσεις, θεωρήθηκαν άκυρες από το ΣτΕ, ήδη από το 1978.

Στην καταστροφή και την αυθαίρετη οικοπεδοποίηση δασικών εκτάσεων βοήθησε και το γεγονός ότι το κράτος δεν διατήρησε ξεκάθαρη στάση απέναντι στο ιδιοκτησιακό ζήτημα των δασών της Αττικής, θεωρώντας τα δασοκτήματα άλλοτε δημόσια και άλλοτε ιδιωτικά, και επομένως συνετέλεσε μέσα από αντιφατικές πράξεις της διοίκησης στην εδραίωση ενός αμφιλεγόμενου καθεστώτος για τις δασικές εκτάσεις. Το δασόκτημα Σταμάτας - Διονύσου, μεγάλο τμήμα του οποίου θεωρήθηκε για πολλά χρόνια ιδιωτικό, με Κ.Υ.Α. των υφυπουργών Γεωργίας και Οικονομικών χαρακτηρίζεται το 1979 ως δημόσια δασική έκταση. Ακολουθούν δίκες μεταξύ του ελληνικού Δημοσίου και των κληρονόμων του Ηλιόπουλου. Το 1991 η υπόθεση του ιδιοκτησιακού ζητήματος ξεκαθαρίζει, εφόσον ο Άρειος Πάγος κρίνει ότι όση έκταση έχει απομείνει από τις διανομές του Υπουργείου Γεωργίας και τις πωλήσεις προς τρίτους ανήκει στους κληρονόμους Ηλιόπουλου (περί τα 25.000 στρέμματα).

Η νομοθεσία μετά το 1975 για τα δάση και την προστασία τους από την οικιστική ανάπτυξη και τη δόμηση, αντί να ξεκαθαρίσει ορισμένα θέματα, συνέβαλλε στη συνέχιση του αμφιλεγόμενου καθεστώτος που ίσχυε και παλαιότερα. Η συνταγματική διάταξη περί προστασίας των δημόσιων δασών προκάλεσε σύγχυση στη μετέπειτα νομολογία και την εντύπωση ότι η προστασία μπορεί να διέπει μόνο τα δημόσια δάση. Αλλά και στην περίπτωση των δημόσιων δασών προ-

βλέπεται η μεταβολή του χαρακτήρα τους, «εφόσον λόγοι δημοσίου συμφέροντος το επιβάλλουν ή προς χάρη της εθνικής οικονομίας». Επιπλέον, αρκετοί μεταγενέστεροι νόμοι, αντί να προστατεύουν τα εναπομείναντα δάση από την οικοπεδοποίηση και τη δόμηση, επέτρεψαν την υπαγωγή δασικών εκτάσεων σε σχέδιο πόλης αλλά και τη χωροθέτηση πληθώρας χρήσεων σε αυτές (Ν. 998/79, Ν. 999/79, Ν. 947/79 και Ν. 1512/85).

Στο σημείο αυτό πρέπει να τονιστεί ότι, εκτός των απαγορεύσεων για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, η δόμηση δασικών εκτάσεων και η υπαγωγή τους σε σχέδιο πόλης δεν απαγορεύτηκαν ποτέ ρητά με κάποιες διατάξεις. Όμως, σύμφωνα με τη διαμορφωθείσα από το 1963 νομολογία, έγινε δεκτό ότι απαγορεύονται η υπαγωγή σε σχέδιο πόλης και η μετατροπή τους σε οικοδομήσιμους και κοινόχρηστους χώρους, χωρίς άδεια κατάτμησης και προσυπογραφή του Υπουργείου Γεωργίας στο σχετικό διάταγμα ένταξης. Μετά την ψήφιση του Συντάγματος του 1975, οι γνώμες στο ΣτΕ διχάζονται και άλλοι υποστηρίζουν ότι όλες οι πράξεις, που έχουν χαρακτηρίσει δασικές εκτάσεις ως δομήσιμες (δηλαδή ρυμοτομικά σχέδια και νομαρχιακές αποφάσεις), πρέπει να ατονήσουν, ενώ άλλοι δέχονται ότι, εφόσον τα ρυμοτομικά σχέδια έχουν θεωρηθεί ως πράξεις ατομικές και όχι κανονιστικές, δεν γίνεται να ακυρωθούν. Επιπλέον, εάν ο συνταγματικός νομοθέτης ήθελε τη μη υπαγωγή δασικών εκτάσεων σε σχέδιο πόλης, θα έπρεπε να το είχε αναφέρει ρητά σε κάποια διάταξη [9].

Γίνεται φανερό, λοιπόν, ότι η προστασία των δασικών εκτάσεων της Αττικής, όσο αυτές παραμένουν κάτω από αμφιλεγόμενο ιδιοκτησιακό και νομικό καθεστώς, αλλά και εκείνων που έχουν κατατμηθεί και πουληθεί, είναι εγγχείρημα αρκετά επισφαλές. Το γεγονός αυτό διαπιστώθηκε και από τις πολεοδομικές μελέτες της δεκαετίας του '80, που αποπειράθηκαν να διατυπώσουν κάποιες προτάσεις σχεδιασμού για την περιοχή του δασοκτήματος Σταμάτας - Διονύσου. Οι όποιες απόπειρες εφαρμογής σχεδιασμού άγγωσαν, μέχρι να αποφασιστεί τελικά ο τρόπος, με τον οποίο έπρεπε να αντιμετωπιστεί το ιδιοκτησιακό ζήτημα. Μετά δε το 1991, όταν το δασόκτημα χαρακτηρίστηκε και πάλι ιδιωτικό, ξεκίνησε δεύτερη γενεά μελετών ΕΠΑ. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός ερχόταν να αντιμετωπίσει, στην περίπτωση του δασοκτήματος, τα χρόνια προβλήματα που είχαν δημιουργηθεί από τους μηχανισμούς της παραπολεοδομίας και της αυθαίρετης δόμησης στις δασικές εκτάσεις. Κλήθηκε δηλαδή να νομιμοποιήσει στην ουσία τούς μετασχηματισμούς αυτής της αμφιλεγόμενης ατομικής ιδιοκτησίας και την αλλαγή του χαρακτήρα της γης από δασική σε δομήσιμη και οικιστική. Ο ρόλος του δεν θα περιοριζόταν μόνο στη νομιμοποίηση των πυκνοδομημένων περιοχών κατοικίας, αλλά θα ενέτασσε και αδόμητες εκτάσεις για τις «μελλοντικές ανάγκες οικιστικής ανά-

πτυξης», δηλαδή εκείνες τις δασικές εκτάσεις που είχαν ήδη κατατμηθεί και πουληθεί σε ιδιώτες.

Ένα σημαντικό ερώτημα, που παραμένει ανοιχτό βέβαια σήμερα, είναι το πώς ο σχεδιασμός μπορεί να διασώσει τις δασικές εκτάσεις που έχουν απομείνει στον περιαστικό χώρο της πρωτεύουσας. Η προσπάθεια προστασίας του Πεντελικού Όρους, με οριοθέτηση ζωνών, δεν ήταν καθόλου αποτελεσματική για τις περιοχές που ήδη είχαν ενταχθεί στο σχέδιο ή σε όρια οικισμού προ του '23, αφού συνεχίζουν εκεί να ισχύουν οι ίδιοι όροι δόμησης. Από την άλλη πλευρά, για τις εκτός σχεδίου περιοχές, που υπάγονται στα όρια προστασίας της Πεντέλης, νομιμοποιούνται η δόμηση και η χρήση κατοικίας σε όλα τα εκτός σχεδίου γήπεδα που έχουν σχηματιστεί από παράνομες, κατά κανόνα, αγοραπωλησίες. Ένα δηλαδή από τα ζητήματα που τίθενται είναι το πώς πρέπει να αντιμετωπίζονται από το σχεδιασμό οι κατατμημένες και πουλημένες εκτός σχεδίου δασικές εκτάσεις. Εδώ υπάρχει διάσταση απόψεων, διότι ορισμένοι πιστεύουν ότι η ένταξη τους σε σχέδιο πόλεως μπορεί να τις σώσει. Όμως, η ένταξη, σε σχέδιο ή σε όριο οικισμού προ του '23, αδόμητης δασικής έκτασης, που έχει κατατμηθεί και πουληθεί, δεν τη σώζει από τη δόμηση. Εφόσον ένα ποσοστό της επιφάνειας της θα δομηθεί, το συνολικό ποσοστό δάσωσης στον περιαστικό χώρο της πρωτεύουσας θα μειωθεί, πράγμα που σημαίνει ακόμη μεγαλύτερη υποβάθμιση των περιβαλλοντικών συνθηκών στο Λεκανοπέδιο. Επιπλέον, οι αναγκαίες επεμβάσεις στο φυσικό ανάγλυφο για το χτίσιμο των σπιτιών και τη δημιουργία οδικού δικτύου συντελούν στο να χάνουν σιγά-σιγά τα περιαστικά δάση τον προστατευτικό τους ρόλο. Τελικά, δηλαδή, η ένταξη αδόμητων δασικών εκτάσεων στο σχέδιο πόλεως εναντιώνεται στα συμφέροντα όλων των κατοίκων του Λεκανοπεδίου. Επομένως, οι αδόμητες και αραιοδομημένες εκτάσεις πρέπει να ενταχθούν σε ζώνη απολύτου προστασίας, όπου δεν θα επιτρέπονται η δόμηση κατοικιών και εμπορικών κέντρων, καθώς και η χωροθέτηση άλλων χρήσεων κοινωνικού εξοπλισμού.

Για να πραγματοποιηθούν όλα τα παραπάνω, θα πρέπει η δασική και πολεοδομική νομοθεσία να πάψει να διέπεται από ατομοκρατική θεώρηση και να αλλάξει, δεδομένου ότι και το ΣτΕ, τα τελευταία χρόνια, έχει επιχειρήσει ανοίγματα της νομολογίας για την προστασία των δασών από την οικιστική ανάπτυξη, θεωρώντας ότι το δικαίωμα προστασίας τους «είναι υπέρτερο από το δικαίωμα προστασίας της ιδιοκτησίας»<sup>10</sup> [10].

## 5. ΥΠΟΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ

<sup>1</sup> Το κείμενο της παρούσης εργασίας αποτελεί συνοπτική παρουσίαση της διδακτορικής διατριβής της συγγραφέα, με τίτλο: "Γαιοκτησία, Οικιστική Επέκταση και Αποδόσωση στην Αττική - Η περίπτωση του δασοκτήματος Σταμάτας - Διονύσου", που εκπονήθη-

κε στον Τομέα Πολεοδομίας και Χωροταξίας του Τμήματος Αρχιτεκτόνων του ΕΜΠ, υπό την επιβλεψη των κυριών: Ι. Πολύζου, αναπλ. καθηγητή ΕΜΠ και κύριου επιβλέποντα, Μ. Μαντουβάλου, αναπλ. καθηγήτριας ΕΜΠ και Μ. Μαυρίδου, επίκ. καθηγήτριας ΕΜΠ.

- <sup>2</sup> Για την απελευθέρωση της Αττικής από τους Τούρκους τίθεται ως όρος, σύμφωνα με τις διεθνείς συνθήκες, η πώληση των κτημάτων των απερχόμενων Οθωμανών (Πρωτόκολλο Λονδίνου 1830).
- <sup>3</sup> Βλέπε πίνακα των μεγάλων αγοραπωλησιών των κτημάτων 1830 - 1842 στο Φ. Τούντα (1998), σελ. 56-57 καθώς και το σχετικό χάρτη, σελ. 50 - 51. Η γεωγραφική κατανομή των κτημάτων ακολουθεί τη διοικητική διαίρεση που ίσχυε για την Αττική μέχρι το 1844. Βλέπε και Χουλιαράκης Μ. (1973) και Σκιαδάς Ελ. (1993) [11, 12].
- <sup>4</sup> Από πολλούς συγγραφείς πιστεύεται γενικά ότι η αγροτική μεταρρύθμιση διέλυσε τη μεγάλη γαιοκτησία στην Ελλάδα (βλέπε Βεργόπουλος Κ. (1975) και Τσουκαλάς Κ. (1975). Ο Βεργόπουλος Κ. (1975), σελ. 179, αναφέρει ότι "η αγροτική μεταρρύθμιση στην Ελλάδα...εκκαθάρισε σχεδόν εξ ολοκλήρου τη μεγάλη έγγειο ιδιοκτησία".
- <sup>5</sup> Το ποσοστό αυτό υπολογίστηκε σε συνολική έκταση 2.000.000 στρεμμάτων περίπου που κάλυπτε η Επαρχία Αττικής, σύμφωνα με στοιχεία της ΕΣΥΕ 1981 (βλέπε "Κατανομή της εκτάσεως της χώρας κατά βασικές κατηγορίες χρήσεων", ΕΣΥΕ 1986).
- <sup>6</sup> Ο πληθυσμός των τότε δήμων Αθηναίων και Πειραιώς αυξάνεται από 453.000 κατοίκους το 1920 σε 801.622 κατοίκους το 1928 (+77%). Βλέπε και Λεοντίδου Λίλα (1989) [13].
- <sup>7</sup> Η Σταμάτα θα αυξήσει τον πληθυσμό της από 152 κατοίκους το 1920 σε 320 κατοίκους το 1940 και η Μπάλα αντίστοιχα από 186 κατοίκους σε 378.
- <sup>8</sup> Ο συνοικισμός τους, το Ρωσοχώρι, αριθμούσε 77 κατοίκους το 1928. Ο συνοικισμός της Ρέας αριθμούσε το 1940 μόλις 35 κατοίκους.
- <sup>9</sup> Βλέπε ΦΕΚ 293<sup>Α</sup>/ 20-12-79 «περί συντονισμού των προγραμμάτων και εργασιών κατασκευής οδών και έργων κοινής ωφελείας εις την περιοχήν Μείζονος Πρωτευούσης...». Σύμφωνα με το άρθρο 9 του νόμου αυτού νομιμοποιούνταν όλα τα χωρίς υπογραφή του Υπ. Γεωργίας Π.Δ. ένταξης δασικών εκτάσεων στο σχέδιο πόλεως καθώς και οι νομαρχιακές αποφάσεις χωρίς συγκατάθεση της δασικής αρχής, εφόσον είχαν εκδοθεί μέχρι τις 20 Απριλίου του 1967. Μόλις το 1990, το άρθρο αυτό κρίθηκε αντισυνταγματικό από το ΣτΕ με την απόφαση 1403 / 90.
- <sup>10</sup> Βλέπε απόφαση του ΣτΕ 1516/1993.

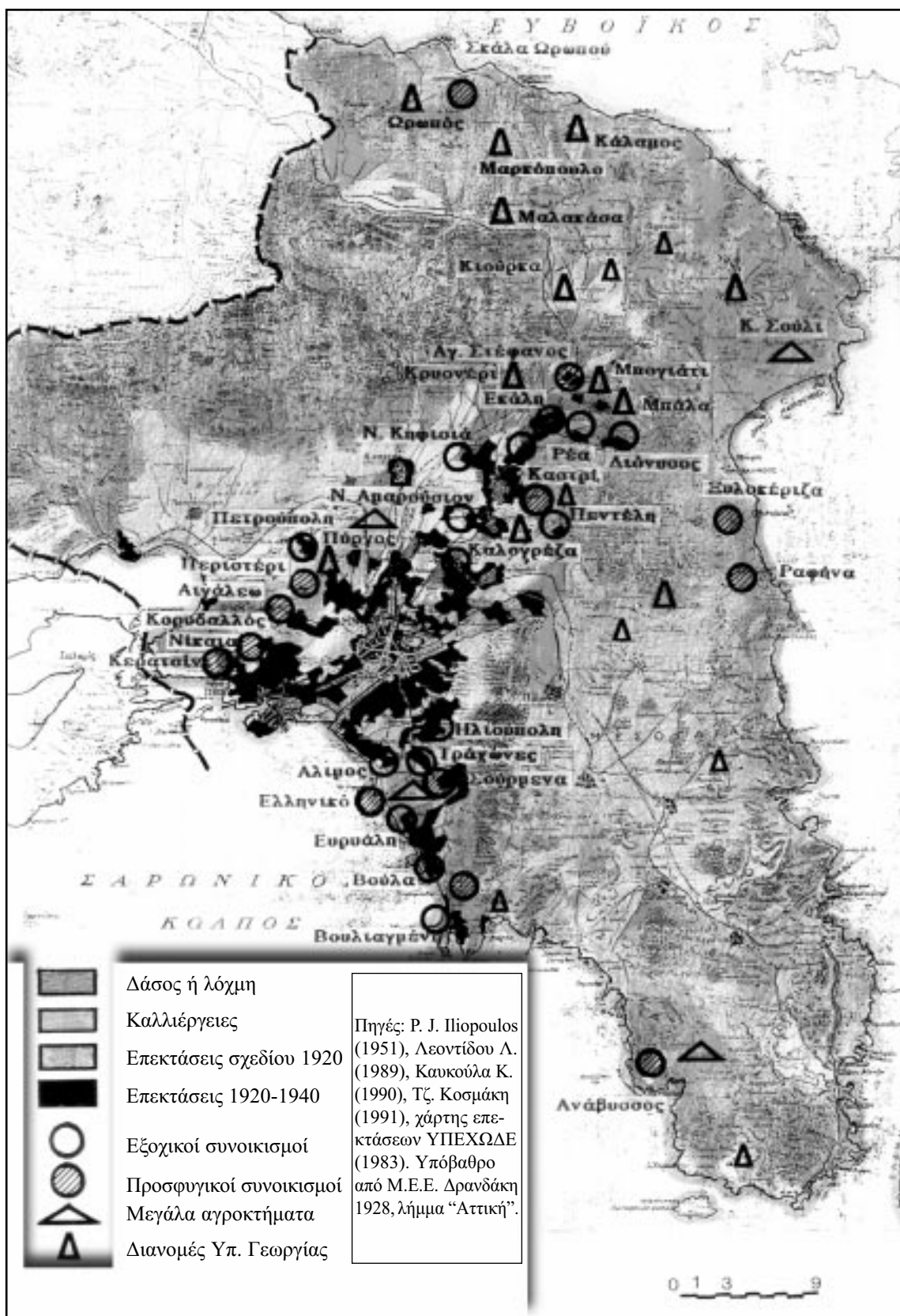
## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Δρίκος Θ., **Οι πωλήσεις των οθωμανικών ιδιοκτησιών της Αττικής 1830 - 1831**, Τροχαλία, 1994, σελ. 144.
2. Τούντα Φ., **Γαιοκτησία, Οικιστική Επέκταση και Αποδόσωση στην Αττική - Η περίπτωση του δασοκτήματος Σταμάτας - Διονύσου**, διδακτορική διατριβή που υποβλήθηκε στο Τμήμα Αρχιτεκτόνων ΕΜΠ και εγκρίθηκε το Μάιο του 1998, σελ. 165.
3. Πρακτικά Συνεδρίου ΓΕΩΤΕΕ, **Ιδιοκτησιακό ζήτημα δασικών εκτάσεων της Ελλάδας**, σειρά εισηγήσεων, ΓΕΩΤΕΕ 19-21/6/1991.
4. Βεργόπουλος Κ., **Το αγροτικό ζήτημα στην Ελλάδα**, Εξάντας, 1975.
5. Τσουκαλάς Κ., **Εξάρτηση και αναπαραγωγή - Ο κοινωνικός ρόλος των εκπαιδευτικών μηχανισμών στην Ελλάδα (1830 - 1922)**, Θεμέλιο, 1975.
6. Καραγιώργος Ηλίας, **Το ιδιοκτησιακό πρόβλημα Κτηματικής Μονάδος Σταμάτας**, 4ο Συνεργείο Κτηματογράφησης ΠΕΔΑΝ, Υπουργείο Γεωργίας, 1986.
7. Βλέπε Τούντα Φ., (1998), *op. cit.*, σελ. 217- 241.
8. Κοντός Π., **Δασική Πολιτική Ιδία εν Ελλάδι μετά στοιχείων Αγροτικής Πολιτικής**, 1929, σελ. 306.
9. Χαραλαμπίδης Σ., **Το φλέγον πρόβλημα της προστασίας των δασών, Ελληνική Δικαιοσύνη**, Νο 34, σελ. 481 - 493.
10. Τάχος Α.Ι., **Δίκαιο Προστασίας του Περιβάλλοντος**, 1995, σελ. 30.
11. Σκιαδάς Ελ., **Ιστορικό Διάγραμμα των Δήμων της Ελλάδος (1833-1912)**, Υπ. Εσωτερικών - ΤΕΔΚ Αργολίδος, 1993.
12. Χουλιαράκης Μ., **Γεωγραφική, Διοικητική και Πληθυσμιακή Εξέλιξη της Ελλάδος**, Τόμος Α1, 1973, σελ. 125.
13. Λεοντίδου Λ., **Πόλεις της σιωπής**, Θεμέλιο, 1989.
14. Iliopoulos P.J., **L' Attique au point de vue physique et économique**, 1951.
15. Καυκούλα Κ., **Η ιδέα της Κηπούπολης στην Ελληνική Πολεοδομία του Μεσοπολέμου**, διδακτορική διατριβή στο Τμήμα Αρχιτεκτόνων του Α.Π.Θ., Θεσσαλονίκη, 1990.
16. Κοσμάκη Π., **Σχεδιασμένοι οικισμοί στην Αθήνα του Μεσοπολέμου**, διδακτορική διατριβή στο Τμήμα Αρχιτεκτόνων Ε.Μ.Π., 1991.

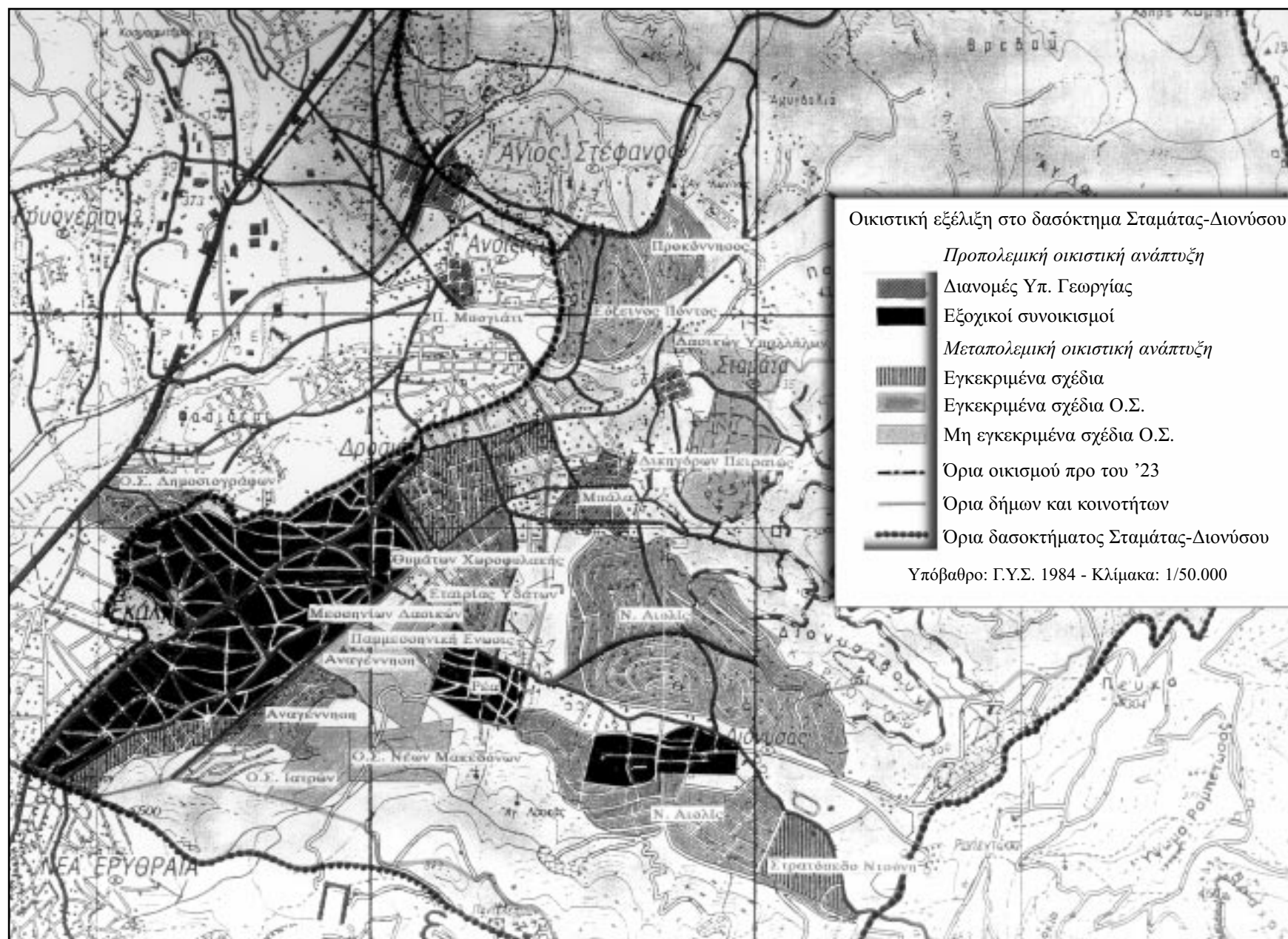


Χάρτης 1: Αγοραπωλησίες τσιφλικιών Αττικής 1830-1843.

Map 1: The Ottoman estates' buying and selling in Attica 1830-1843.



Χάρτης 2: Δασοκάλυψη στην Αττική κατά το μεσοπόλεμο και νέοι συνοικισμοί σε τσιφλίκια ή σε μοναστηριακά κτήματα.  
Map 2: The forest areas in Attica during the interwar years and new settlements in big estates.



Χάρτης 3: Οικιστική εξέλιξη στο δασόκτημα Σταμάτας-Διονύσου.  
 Map 3: Settlement evolution in the woodland estate of Stamata-Dionyssos.

## Extended summary

# Settlement Development in the Periurban Forests of Attica

**F. TOUNTA**

Architect Ph.D.

## Abstract

*This study<sup>1</sup> aims at investigating the causes and mechanisms that have lead to Settlement Development of woodlands in the capital's surrounding countryside. The phenomenon in question is directly related to property status as well as to the exploitation process of woodlands. One of the main aims of this research has been to define the limits between legality and illegality, as woodlands have been converted into built-up areas and settlements. The Attica forests' fate is closely connected to the establishment of big property ownership as well as to the conditions which this policy imposed on the process of turning land into plots and exploiting it for settlement reasons. The incorporation of woodlands, split and sold prior to 1923, in the town's street plan or within the boundaries of a settlement, has sealed their declassification and their destruction and has brought about the legalization of building activity that in many cases had already started to take place.*

Nowadays, the issue of protecting and preserving the surrounding forests of Athens is considered to be a crucial matter because of the sub-standard living conditions of the Attica Basin's residents. These forests are day by day being destroyed by the extension of urban agglomeration and the question is, under which circumstances this disastrous process takes place.

The study has been initiated and based to a large extent on a case study procedure, in which six municipalities and communities situated on the north-eastern outskirts of the Attica Basin have been selected: Agios Stephanos, Stamata, Bala, Ekali, Drossia and Dionyssos. We have sought data concerning the property ownership status of the area, its evolution and its impact on settlement development. In the past, the area under study had been an entire woodland estate and during the past few years it has been claimed by the Greek State on the one hand, and Asimakis Heliopoulos' heirs, on the other.

Back in the years of the Ottoman estates' buying and selling in Attica, meaning in the 1830s, the land of Stamata and Dionyssos had been sold to two eminent politicians of that time<sup>2</sup>. According to Ottoman rules, the forests were deemed to be *public land* and belonged to the Turkish State.

Nonetheless, many of them were sold, *only obtain the right of possession over the land and not the full ownership*.

That is how the purchase and sale of land in Stamata and Dionyssos was approved.

Till the 1870s, it is almost certain that forests were always considered to be public. Due to pressure exerted by landowners who were in possession of even larger woodlands as years went by, new provisions became applicable, according to which, as far as national forests were concerned, a thirty year possession would entail a property right deriving from extraordinary acquisitive prescription. In that way, many big landowners (the owners of the so-called «tsifliki» in greek) would then be deemed to be owners of large woodlands. That decade is considered to be the most decisive for the evolution of Attica's big estates. Many of them changed hands among powerful Athenian families, as well as among wealthy Greeks living abroad and having their land exploited by third persons who leased it. Their income derived mainly from pasturage and exploitation of wood products.

In 1883 the entire land of Stamata - Dionyssos was sold to Assimakis Heliopoulos, agronomist and big landowner who lived in Aivali, Asia Minor. When the land was conveyed to his children, at the beginning of the 20<sup>th</sup> century, it appeared in the relevant contract as having a total surface of approximately 8,000 hectares. The tracing of its boundaries, which were very vague at first, took place throughout the 19<sup>th</sup> century, following proceedings and compromises with the adjacent landowners.

At that time, the State was not interested in protecting the forests but in obtaining profit from their exploitation in any possible way. It is worth noting that at that particular time, many illegal settlements and fields situated in woodlands were legalized and many forests were either sold to individuals or administered as private land. *All of the above led to the creation of big individual property ownership of controversial nature, which in fact derived mainly from the usurpation of woodlands.* Large private and monastery property, established by the above procedures, predominated in the biggest part of Attica up to the interwar years.

On the eve of the agrarian reform, the total surface covered by big estates was up to 90,000 hectares, *meaning almost half of Attica*. The agrarian reform did not manage to break up big property ownership in the above area, and that was precisely because it only proceeded to expropriations of farm land, which made up only a small percentage of big

estates, whereas the biggest one consisted of forests and fields. At that time, big landowners began splitting and turning woods into building plots in order to create settlements and also began selling them to individuals, to building societies and cooperatives. Thus, woodland was destroyed to the advantage of urban development while *the percentage of forests over Attica was reduced by half within thirty years*, dropping from 75% at the beginning of 1900, to approximately 37% in 1929.

The agrarian reform was put into practice in the case of the land of Stamata-Dionyssos, mainly through voluntary purchase and sale (direct sale to sharecroppers) of most farming areas of the estate; that represented, however, only a small percentage of the land's total surface. The heliopoulos family managed to annul the expropriation of woodlands and began parceling them into plots, for countryside and refugees' settlements (Ekali (1924), Rossiori in Drossia (1926), Dionysson (1928), Rea (1929), etc.). *The country district of Rea is a typical example of an arbitrarily planned area, built according to a private street plan.* The refugees' settlement of Agios Stefanos-N. Zoriannis (1927) is apparently the only one to have been created by land expropriation.

In the decades that followed the 2<sup>nd</sup> World War, parceling out of woodland in big estates was intensified. Many building cooperatives illegally bought woodlands and then tried to incorporate them inside the town's street plan. *In 1948-1971 legislation forbade the acquisition of woodlands outside the street plan, as well as their later incorporation inside it.* The above processes of settlement development also affected the woodland estate of Stamata – Dionysson where big construction cooperatives were established, obtaining its incorporation in the street plan (such as «Efxinos Pontos» and «Prokonissos», «Nea Aeolis», «Anagenissi», «Pamesiniaki Enossi» etc.).

Another factor that contributed to the destruction of woodlands had been their incorporation in the boundaries of a settlement, prior to 1923. Thus, purchases and sales of woodlands were legalized despite the fact that sometimes they were made upon preliminary contracts without the required parceling permission delivered by the Ministry of Agriculture. A typical example is the area of Agios Stephanos, which had been incorporated in the boundaries of a settlement prior to 1923, according to a Prefect's decision, although in fact, the settlement was established, as we have seen, in 1927. Even though the above decision was declared null by the Council of State, woodlands in the area continued to be split and built up.

The fact that the State did not maintain a firm attitude regarding the issue of ownership over Attica's woodlands contributed to the destruction and the illegal process of turning woods into plots. As we already have seen, the State considered woodlands to be sometimes public and sometimes private. The woodland estate of Stamata - Dionysson, a big part of which was deemed to be private, was declared public woodland in 1979, by virtue of a Common Ministerial Decision of the Deputy Ministers of Agriculture and Finance. In 1991, after long proceedings with Heliopoulos' heirs, the court judged that it belonged to the family in question (almost 2,500 hectares).

Since 1975, legislation has not only failed to protect forests from settlement development and construction, but has allowed their incorporation in the town's street plan as well as permitting a multitude of different uses of these forests. The question that is left today unanswered is *how town planning could preserve the remaining woodlands surrounding Athens*. The fact that they had been incorporated in the street plan or within the boundaries of a settlement prior to 1923, will not save them from being constructed. Thus, since a part of their surface will be built, the total percentage of forestation in the capital's surroundings will be reduced, which means that the environmental conditions in the Attica Basin will become even worse. Furthermore, the inevitable intervention in the natural relief, either for house building or for road network, contributes to a progressive loss of the surrounding forests' protective role. Consequently, non-built or sparsely built areas should be incorporated in an extreme protection zone where building houses, shopping centres, as well as other uses of social infrastructure, would be prohibited. Finally, legislation as far as forests and urban planning are concerned, should change and should no longer be conditioned by individualist concepts, since the right to protect forests is superior to the right to protect property.

## FOOTNOTES

1. The following passage is an extended summary of the writer's doctoral thesis entitled «Property Ownership, Urban Development and Deforestation in Attica - The case of the Stamata - Dionysson woodland estate» elaborated in the department of Urban and Regional Planning, Faculty of Architecture, National Technical University of Athens (NTUA), under the supervision of Mr. I. Polyzos, associate professor NTUA, Ms. M. Mantouvalou, associate professor NTUA and Ms. M. Mavridou, assistant professor NTUA.
2. K. Zografos, later minister of Foreign Affairs, bought the estate in Stamata on behalf of A. Louriotis, and I. Paparigopoulos, Consul of Greece in Russia, bought the one in Dionysson. Both sold estates included, apart from cultivable land, woodland of important size.