

## Γ Ε Ω - Ε Π Ι Κ Α Ι Ρ Ο Τ Η Τ Ε Σ

ΧΑΡΟΚΟΠΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ

ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ

## ΓΙΑ ΤΑ «ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ»

Στα τέλη Σεπτεμβρίου 2003 εξαγγέλθηκε από την υπουργό ΠΕΧΩΔΕ η άμεση και μαζική «τακτοποίηση» (και όχι νομιμοποίηση!) των αυθαιρέτων κτισμάτων, με παράλληλη προώθηση μέτρων που θα αποτρέψουν την περαιτέρω ανάπτυξή τους. Οι Γεωγραφίες, διαπιστώνοντας την ανάγκη για διεύρυνση της συζήτησης σε σχέση με τα αυθαίρετα, στο πλαίσιο των σημερινών τάσεων στον τομέα της οικοδομής και των ριζικών ανακατατάξεων στις διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου, επέλεξαν να σχολιάσουν την επικαιρότητα αυτή μέσα από δύο αναγνώσεις που, συνδυασμένες, φωτίζουν ενδιαφέρουσες πλευρές του ζητήματος.

Η πρώτη αναφέρεται σε μια μελέτη περίπτωσης: το Ηράκλειο Κρήτης, χαρακτηριστική – αν και ακραία – περίπτωση πόλης που αναπτύχθηκε ραγδαία με αυθαίρετα και «τακτοποιήσεις». Αναδεικνύεται δε το πώς οι ατελείσφορες πολιτικές έρχονται να συνδιαλλαγούν με τα τοπικά συμφέροντα και πολιτικές/πελατειακές σχέσεις. Η δεύτερη αναδεικνύει όψεις αντιμετώπισης του ζητήματος των αυθαιρέτων από την κεντρική εξουσία, που αμφιταλαντεύεται μεταξύ στρατηγικών για το χώρο και τις κοινωνικές σχέσεις και μικροπολιτικών άμεσων εκλογικού οφέλους.

Η Συντακτική Επιτροπή

## ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ, «ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ» ΚΑΙ ΠΛΕΓΜΑΤΑ ΠΟΛΙΤΙΚΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΣΧΕΣΕΩΝ ΣΤΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ\*

Γιώργης Ζαχαράκης, Μύρωνας Καλλιγιαννάκης,  
Εύη Μουτσοπούλου

Η αρχή της δεκαετίας του '80 βρίσκει το Ηράκλειο να ρυθμίζει την οικοδόμησή του με το Ρυμοτομικό Σχέδιο του 1956, που έχει όμως από καιρό κορεστεί. Στο διάστημα που μεσολάβησε συντάχθηκαν βέβαια δύο Ρυθμιστικά Σχέδια (του Α. Προβελέγγιου το 1968 και του Π. Λουκάκη το 1979), αλλά πολιτικές συγκυρίες δεν επέτρεψαν την εφαρμογή τους. Η αλλαγή πολιτικής που έφερε ο Ν. 1337/83 προέβλεπε για τις μεγάλες πόλεις, όπως το Ηράκλειο, ειδικές ρυθμίσεις οι οποίες μεταθέτουν τον έλεγχο του πολεοδομικού σχεδιασμού από τον Δήμο

\* Το κείμενο αυτό αποτελεί διασκευη-περύληψη σπουδαστικής εργασίας στα πλαίσια του μαθήματος «Διάλεξη», που έγινε στον Τομέα II, Πολεοδομικού και Χωροταξικού Σχεδιασμού, της Σχολής Αρχιτεκτόνων ΕΜΠ, υπό την επίβλεψη της καθ. Μ. Μαντουβάλου, και υποστηρίχθηκε από τους γράφοντες τον Οκτώβριο του 2001.

στο ΥΠΕΧΩΔΕ. Είναι χαρακτηριστική η γραφειοκρατία και οι χρονικές καθυστερήσεις που δημιούργησε αυτή η κίνηση, αφού, ενώ οι διαδικασίες για το νέο ΓΠΣ ξεκίνησαν αμέσως το 1983, η πρώτη Πράξη Εφαρμογής κυρώθηκε το 1996, δίνοντας ουσιαστικά την πρώτη επέκταση μετά από 40 χρόνια.

Η απουσία πολεοδομικού σχεδιασμού, σε συνδυασμό με το ρυθμό πληθυσμιακής αύξησης και τη δυναμική της πόλης σε όλα τα επίπεδα, άφησαν ουσιαστικά μόνη διεξοδο για το έντονο οικιστικό πρόβλημα την αυθαίρετη δόμηση. Σήμερα υπολογίζεται ότι στο Ηράκλειο Κρήτης υπάρχουν περί τις 30.000 αυθαίρετες οικοδομές σε ιδιόκτητα οικοπέδα. Τα αυθαίρετα κτίσματα, ειδικά από τη μεταπολίτευση και μετά, είναι συνήθως τριώροφα με χρήση κύριας κατοικίας, μελλοντική πρόβλεψη για τα παιδιά, ή και οικογενειακή επιχείρηση στο ισόγειο. Στα περισσότερα έχει γίνει στατική μελέτη και ακολουθούνται κάποιοι κανονισμοί του ΓΟΚ, με αποτέλεσμα να μοιάζουν με τις νόμιμες οικοδομές. Είναι, νομίζουμε, φανερή η επιθυμία των ιδιοκτητών για μελλοντική νομιμοποίηση αλλά και η σχετική οικονομική τους άνεση. Η διαφορά των περιοχών αυθαίρετης δόμησης εντοπίζεται ακριβώς στην έλλειψη πολεοδομικού σχεδιασμού που συνεπάγεται έλλειψη δικτύων, κοινόχρηστων χώρων και εγκαταστάσεων, και κυρίως οποιασδήποτε οργάνωσης του αστικού ιστού. Η δε έκτασή τους καθιστά το Ηράκλειο ιδιαίτερα ενδιαφέρον πεδίο για την παρατήρηση των πολιτικών τακτοποίησης των αυθαιρέτων αλλά και των αποτελεσμάτων τους.

Ο κρατικός μηχανισμός όλα αυτά τα χρόνια στάθηκε ανίκανος όχι μόνο να βρει λύσεις αλλά και να εφαρμόσει τους τρόπους καταστολής που κάθε τόσο θεσμοθετούσε. Η απουσία νόμιμης διεξόδου και η ιδιαίτερη αίσθηση δικαίου των Κρητικών είχε ως αποτέλεσμα να κατεδαφιστούν μόνο δύο αυθαίρετα παραπήγματα στο Νομό Ηρακλείου. Για το ένα συγκεκριμένα, μια υπάλληλος της πολεοδομίας μάς είπε: «Όταν το γκρεμίσαμε ήρθε ο ιδιοκτήτης, κι όπως τον είδαμε από μακριά να φορεί μαύρο πονκάμισο και να κρατάει κάτι στο χέρι, φοβηθήκαμε όλοι και λέμε έχει γούστο να κρατάει τώρα καμιά κουμπούρα! Κι ήτανε έρμημο το τοπίο εκεί, δεν είχε τίποτα να κρυφτείς από πίσω... και τρομάξαμε όλοι!» (Ηράκλειο 7/6/2001).

Από το 1983 και μετά προωθήθηκαν πιο συστηματικοί τρόποι τακτοποίησης, με πληρωμή προστίμων. Έτσι, το αυθαίρετο μετατράπηκε για τους ιδιοκτήτες σε οικονομικό πρόβλημα. Στεκόμαστε και μιλάμε με μια οικογένεια συνταξιούχων που μένουν σ' ένα σπίτι 5x6 που το κατασκεύασαν οι ίδιοι. Δίπλα ακριβώς ορθώνεται μια πολυώροφη πολυκατοικία που ανήκει στα 4 παιδιά τους.

«Και γι' αυτό τους κυνηγούσαν;» (εννοεί την πολυκατοικία). — «Όχι, μόνο γι' αυτή τη κάμερα μας κυνηγούσαν». — «Α, μόνο γι' αυτό;» — «Και στο μεγάλο μάς κυνηγούσαν αλλά έχουν δώσει 5-6 εκατομμύρια τα παιδιά... Το μεγάλο έχουμε πληρωμένα...» (Ηράκλειο 8/6/2001).

Η πολιτική λοιπόν του κράτους γέννησε και διόγκωσε ένα μηχανισμό ιδιοκτητών γης, εργολάβων, μηχανικών και πολιτευομένων, που το υποκατέστησε σε μια διαδικασία ανάπτυξης της πόλης, με κύριο άξονα την αυθαίρετη δόμηση.

Σε οικονομικό επίπεδο αντλούν από αυτήν οφέλη πολλές κοινωνικές ομάδες. Οι ιδιοκτήτες γης πούλησαν σε τιμές οικοπέδων αγροτικές περιαιστικές εκτάσεις είτε ως αυτοτελή ακίνητα, είτε εξ αδιαιρέτου. Οι εργολάβοι και οι προμηθευτές κέρδισαν, χρεώνοντας ακριβότερα εργασίες και υλικά σε αυθαίρετες οικοδομές. Τη δεκαετία του 1970 π.χ. χρέωναν 4.500 δρχ. το κυβικό μέτρο μπετόν αρμέ για τις αυθαίρετες οικοδομές, τη στιγμή που για τις εντός

σχεδίου το χρέωναν αντίστοιχα 2.500 δρχ. Η αυξημένη τιμή «οφειλόταν» στην επικινδυνότητα του εγχειρήματος, αλλά «δεδομένου ότι τα σχετικά κατασταλτικά μέτρα δεν είχαν αποτρέψει εργολάβους από το να χτίζουν αυθαίρετα, υποδηλώνει ότι οι οικοδομές αυτές κρίνονται από τους υπόψη κατασκευαστές σαν προσοδοφόρες».<sup>1</sup>

«... Μας τα 'χουνε πάρει και οι μηχανικοί, μας τα 'χουνε πάρει και οι εργολάβοι, μας τα 'χουνε πάρει και από το ΙΚΑ και από τον ΦΠΑ ... τις κατασκευές αυτές εδώ δηλαδή εμείς τις έχουμε διπλοπληρωμένες... κανέναν που πάει και χτίζει ένα αυθαίρετο δεν είναι μαζόχας. Ούτε έχει γλιτώσει ούτε μια δραχμή» (Οικιστές Εκτός Σχεδίου Πόλης, Ηράκλειο 6/6/2001).

Σε πολιτικό επίπεδο, φορείς της εξουσίας αναλαμβάνουν ανεπίσημα προστατευτικό ρόλο απέναντι στον απρόσωπο κρατικό μηχανισμό. Είναι συχνή, αν όχι κανόνας, μέσα από το καθεστώς της «χάρης» και του «ανταλλάγματος», η καθήλωση της ψήφου των οικιστών με βάση το βραχυπρόθεσμο συμφέρον τους, που εξυπηρετείται από συγκεκριμένα πολιτικά πρόσωπα. Βάσει της μελέτης του ΤΕΕ-TAK το 1976, η οικοδόμηση αυθαιρέτων ήταν πιο έντονη προεκλογικά. Με τον ίδιο τρόπο δημοτικές αποφάσεις που έδιναν νερό και ρεύμα σε αυθαίρετα αύξησαν την εκλογική πελατεία των εκάστοτε δημάρχων.

«Μας εκμεταλλεύονται και πολιτικά και οικονομικά. Είμαστε όλοι δεσμευμένοι πίσω από ένα βουλευτή, για να μην έρθουν να μας το χαλάσουνε, και μας λέει ο βουλευτής "μη φοβάσαι όσο είμαι εγώ βουλευτής"... ο δήμαρχος, "μη φοβάσαι όσο εγώ είμαι δήμαρχος". Άρα λοιπόν κρεμόμαστε πίσω από έναν πολιτικό συνέχεια. [...] έχουν μια κομματική πελατεία σίγουρη...» (Οικιστές Εκτός Σχεδίου Πόλης, Ηράκλειο 6/6/2001).

Η εκμετάλλευση που υπέστησαν οι αυθαίρετοι οικιστές και το υποβαθμισμένο περιβάλλον που κατοικούν οδήγησαν σε αντιδράσεις με έντονο συλλογικό χαρακτήρα. Το 1996 ιδρύεται ο «Σύλλογος Οικιστών Εκτός Σχεδίου Πόλεως Ηρακλείου». Σήμερα εκπροσωπεί περισσότερες από 3000 οικογένειες σε όλο το Νομό και ασχολείται με το οικιστικό πρόβλημα. Απέκτησε και επικύρωσε την πολιτική του ισχύ στις νομαρχιακές εκλογές του 1998, όταν καταμετρήθηκαν 13.500 ψηφοδέλτια (τρίτη πολιτική δύναμη στο νομό) ακυρωμένα με το αυτοκόλλητο του συλλόγου «ΕΙΜΑΙ ΟΙΚΙΣΤΗΣ». Από τότε κατάφεραν να συμμετάσχουν στις επίσημες συναντήσεις για τη σύνταξη του νέου ΓΠΣ, πέτυχαν την αναστολή της είσπραξης προστίμων και την ηλεκτροδότηση όλων των αυθαιρέτων του Ηρακλείου.

Είναι λοιπόν φανερό ότι άτομα και κοινωνικές ομάδες που έχουν εμπλακεί στις διαδικασίες της αυθαίρετης δόμησης έδρασαν και με ιδιοτελή κριτήρια. Δημιουργήθηκε έτσι ένα πλέγμα σχέσεων βασισμένο στην κερδοσκοπία, την ψηφοθηρία και την τακτοποίηση που τους «βόλεψε» όλους.

Σήμερα ο ρυθμός αύξησης των αυθαιρέτων οικοδομών έχει μειωθεί σε σχέση με τις προηγούμενες δεκαετίες, αφού και ο ρυθμός συσσώρευσης πληθυσμού στο Ηράκλειο έχει μειωθεί, ενώ το σχέδιο πόλης έχει επεκταθεί με τις νέες Πράξεις Εφαρμογής που έχουν κυρωθεί μετά το 1996. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός βέβαια ήρθε εκ των υστέρων να εντάξει-αναμίξει μια ήδη δυναμικά διαμορφωμένη κατάσταση αυθαιρέτων περιοχών με τη νόμιμη πόλη. Νομίζουμε όμως ότι η όποια επισκευή των αρχικών χαρακτηριστικών θα γίνει αργά και αποσπασματικά, και ότι για πολλά ακόμη χρόνια θα είναι εμφανής στο Ηράκλειο η κληρονομιά της αυθαιρεσίας, που πήγε μαζί με τη λογική των «τακτοποιήσεων».

1. Ομάδα Αρχιτεκτόνων και Τοπογράφων για τα αυθαίρετα, Προκαταρκτική μελέτη για τα αυθαίρετα του Δήμου Ηρακλείου, ΤΕΕ, Τμήμα Ανατολικής Κρήτης, Ηράκλειο 1976.