

**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:

**Η ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΤΗΣ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΑΣ ΣΤΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ – ΟΙ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ 4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ
ΜΕΛΕΤΩΝ ΤΟΥ Ν. ΑΧΑΪΑΣ**

ΕΙΡΗΝΗ Σ. ΑΡΓΥΡΙΑΔΟΥ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ

ΒΟΛΟΣ 2000

Ευχαριστίες

Η παρούσα διπλωματική εργασία με τίτλο « Η επίδραση της τοπικής κοινωνίας στη διαδικασία πολεοδόμησης - οι περιπτώσεις 4 Πολεοδομικών Μελετών του Ν. Αχαΐας » πραγματοποιήθηκε στη διάρκεια του 10ου εξαμήνου του έτους 2000 στο Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας.

Τη διπλωματική εργασία επέβλεψε ο Καθηγητής μου κ. Δ. Οικονόμου, Πολεοδόμος, τον οποίο ευχαριστώ θερμά για τις πολύτιμες συμβουλές και υποδείξεις χωρίς τις οποίες η μελέτη δεν θα ήταν δυνατό να πραγματοποιηθεί. Επιπλέον του είμαι ευγνώμων που μου εμπιστεύτηκε ένα τόσο δύσκολο θέμα, το ενδιαφέρον του οποίου υπήρξε για μένα πρωτοφανές. Σημαντική βοήθεια μου προσέφερε και ο καθηγητής κ. Β. Παππάς μέσα από τη βιβλιογραφία και τους χάρτες που μου προσέφερε, τον οποίο επίσης ευχαριστώ.

Θα ήθελα να ευχαριστήσω όλους τους αρμόδιους των υπηρεσιών της Τοπικής Αυτοδιοίκησης του Ν. Αχαΐας για την παροχή των απαραίτητων στοιχείων, εγγράφων και μελετών που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της εργασίας και ιδιαίτερα: τους αρμόδιους υπαλλήλους των Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Πάτρας και του Δήμου Ρίου, τον Δήμαρχο Ρίου κ. Βασ. Ζέρβα, τον κ. Κίμ. Ζέρβα Μηχανικό, τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Πάτρας κ. Βασ. Τσονάκα, τον αναπληρωτή Προϊστάμενο της ίδιας Υπηρεσίας κ. Στεφ. Κοσμά, την κ. Πόλυ Γεωργακοπούλου της ίδιας Υπηρεσίας και τέλος, την κ. Χρύσα Διονυσοπούλου Αρχιτέκτονα Μηχανικό, για την αμέριστη βοήθειά τους.

Επιπλέον ευχαριστώ όλους τους δικούς μου ανθρώπους που επιστρατεύτηκαν για την διεκπεραίωση μιας εργασίας που στηρίχθηκε εξ ολοκλήρου στην έρευνα πεδίου και ιδίως τους γονείς μου, Έλλη και Σπύρο Αργυριάδη.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ	9
1. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΑΣΤΕΛΛΟΚΑΜΠΟΥ, ΔΗΜΟΥ ΠΑΤΡΑΣ, ΝΟΜΟΥ ΑΧΑΪΑΣ	20
1.1 Χρονολογική πορεία της μελέτης.....	20
1.2 Αρχική Κατάσταση Περιοχής Μελέτης – Θεσμικό Πλαίσιο Ένταξης.....	21
1.3 Γενικά χαρακτηριστικά της μελέτης	21
1.3.1 Πολεοδομική Οργάνωση της περιοχής.....	21
1.3.2 Οργάνωση οδικού δικτύου.....	22
1.3.3 Κοινόχρηστες- κοινωφελείς εξυπηρετήσεις.....	23
1.4 Στοιχεία της μελέτης στα οποία εστίασε το ενδιαφέρον της η τοπική κοινωνία.....	23
1.4.1 Χρήσεις Γης.....	23
1.4.2 Όροι Δόμησης.....	24
1.5 Σχολιασμός και ελλείψεις της Πολεοδομικής Μελέτης.....	26
1.6 Διαδικασίες έγκρισης της Πολεοδομικής Μελέτης Επέκτασης της Περιοχής Καστελλοκάμπου.....	27
1.6.1 Η στάση του Δήμου Πάτρας ως προς την πολεοδόμηση της περιοχής Καστελλοκάμπου.....	27
1.6.2 Η στάση του Τμήματος Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών και του Σ.Χ.ΟΠ. Ν. Αχαΐας ως προς την ένταξη σε Σχέδιο Πόλης της περιοχής Καστελλοκάμπου	30
1.6.3 Φ.Ε.Κ. 265 Δ' / 19.3.87 (αρ.1-6).....	36
1.7 Η Εκδίκαση των ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατά της Πολεοδομικής Μελέτης.....	37
1.7.1 Μεθοδολογία ομαδοποίησης των ενστάσεων	38
1.7.2 Ανάλυση των αποτελεσμάτων των πινάκων και διερεύνηση των τάσεων του Δήμου ως προς τις κατηγορίες των ενστάσεων.....	40
1.7.3 Συμπεράσματα	44
2. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΙΤΕΩΝ – ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΥ ΛΕΥΚΑΣ, ΔΗΜΟΥ ΠΑΤΡΑΣ, ΝΟΜΟΥ ΑΧΑΪΑΣ	48
2.1 Χρονολογική πορεία της μελέτης.....	48
2.2 Αρχική Κατάσταση Περιοχής Μελέτης – Θεσμικό Πλαίσιο Ένταξης.....	49
2.3 Γενικά χαρακτηριστικά της μελέτης	50
2.4 Στοιχεία της μελέτης στα οποία εστίασε το ενδιαφέρον της η τοπική κοινωνία.....	51
2.4.1 Χρήσεις Γης.....	51
2.4.2 Όροι και περιορισμοί Δόμησης.....	52
2.4.3 Αποτελέσματα της πράξης εφαρμογής.....	53
2.5 Σχολιασμός και ελλείψεις της Πολεοδομικής Μελέτης.....	54
2.6 Διαδικασίες έγκρισης της Πολεοδομικής Μελέτης Επέκτασης της περιοχής Ιτέων - Λεύκας ...	55
2.6.1 Η στάση του Δήμου Πάτρας και της Κοινότητας Οβριάς ως προς τη πολεοδόμηση της περιοχής Ιτέων – Λεύκας.....	55
2.6.2 Η στάση του Τμήματος Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών και του Σ.Χ.ΟΠ. Ν. Αχαΐας ως προς την Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης της περιοχής Ιτέων – Λεύκας	59
2.6.3 Φ.Ε.Κ. 120 Δ' / 7.3.1995 (αρ.1-7).....	61

2.7 Η Εκδίκαση των ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατά της Πολεοδομικής Μελέτης	62
2.7.1 Μεθοδολογία ομαδοποίησης των ενστάσεων	62
2.7.2 Ανάλυση των αποτελεσμάτων των πινάκων και διερεύνηση των τάσεων του Δήμου ως προς τις κατηγορίες των ενστάσεων.....	65
3. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΤΑΙΟΥ, ΔΗΜΟΥ ΡΙΟΥ, ΝΟΜΟΥ ΑΧΑΪΑΣ	73
3.1 Χρονολογική πορεία της μελέτης.....	73
3.2 Αρχική Κατάσταση Περιοχής Μελέτης – Θεσμικό Πλαίσιο Ένταξης.....	74
3.3 Γενικά χαρακτηριστικά της μελέτης	75
3.3.1 Πολεοδομική Οργάνωση της περιοχής.....	76
3.3.2 Οργάνωση οδικού δικτύου – Κυκλοφοριακή Οργάνωση	77
3.4 Στοιχεία της μελέτης στα οποία εστίασε το ενδιαφέρον της η τοπική κοινωνία.....	77
3.4.1 Χρήσεις Γης.....	77
3.4.2 Όροι και Περιορισμοί Δόμησης.....	79
3.4.3 Σιδηροδρομική Γραμμή.....	83
3.5 Σχολιασμός και ελλείψεις της Πολεοδομικής Μελέτης:.....	83
3.6 Διαδικασίες έγκρισης της Πολεοδομικής Μελέτης της περιοχής Ακταίου.....	86
3.6.1 Η στάση του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. ως προς την πολεοδόμηση της περιοχής Ακταίου.....	86
3.6.2 Η στάση των αρμοδίων φορέων και των Υπηρεσιών ως προς την πολεοδόμηση της περιοχής Ακταίου.....	90
3.7 Η Εκδίκαση των ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατά της Πολεοδομικής Μελέτης.....	92
3.7.1 Μεθοδολογία ομαδοποίησης των ενστάσεων	92
3.7.2 Ανάλυση των αποτελεσμάτων των πινάκων και διερεύνηση των τάσεων του Δήμου ως προς τις κατηγορίες των ενστάσεων.....	96
3.7.3 Γενικές Παρατηρήσεις του Δήμου Ρίου επί του προτεινόμενου Ρυμοτομικού Σχεδίου Ακταίου.....	101
3.7.4 Παραδείγματα εφαρμογής των προτάσεων της Κοινότητας επί του Ρυμοτομικού Σχεδίου	106
4. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΓ. ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΡΙΟΥ, ΔΗΜΟΥ ΡΙΟΥ, ΝΟΜΟΥ ΑΧΑΪΑΣ	113
4.1 Χρονολογική πορεία της μελέτης.....	113
4.2 Αρχική Κατάσταση Περιοχής Μελέτης – Θεσμικό Πλαίσιο Ένταξης.....	115
4.2.1 Χρήσεις γης	117
4.2.2 Ποιότητα Ζωής.....	117
4.2.3 Υπάρχον Θεσμικό Πλαίσιο.....	118
4.2.4 Ιδιοκτησιακό καθεστώς.....	118
4.3 Γενικά χαρακτηριστικά της μελέτης	119
4.3.1 Πολεοδομική Οργάνωση	119
4.3.2 Οργάνωση Οδικού Δικτύου – Κυκλοφοριακή Οργάνωση.....	121
4.4 Στοιχεία της μελέτης στα οποία εστίασε το ενδιαφέρον της η τοπική κοινωνία.....	122
4.4.1 Χρήσεις Γης.....	122
4.4.2 Όροι Δόμησης.....	123
4.4.3 Η Ζεύξη Ρίου Αντιρρίου – Το χερσαίο τμήμα.....	124
4.4.4 Η παραλία.....	125
4.5 Σχολιασμός και ελλείψεις της πολεοδομικής μελέτης.....	125

4.6 Διαδικασίες εκπόνησης της Πολεοδομικής Μελέτης Αγ. Γεωργίου Ρίου, Τέως Κοινότητας Ρίου, Δήμου Ρίου, Ν. Αχαΐας.....	129
4.6.1 Η αλληλογραφία τέως Κοινότητας Ρίου – Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. σχετικά με την πολεοδόμηση της περιοχής Αγ. Γεωργίου Ρίου.....	130
4.6.2 Η αλληλογραφία των κατοίκων της Κοινότητας Ρίου με το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. σχετικά με την πολεοδόμηση της περιοχής Αγ. Γεωργίου Ρίου.....	144
4.7 Η επεξεργασία των ενστάσεων που υποβλήκαν κατά της Πολεοδομικής Μελέτης	150
4.7.1 Μεθοδολογία ομαδοποίησης των ενστάσεων	150
5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	156
5.1 Σταθερά χαρακτηριστικά της πολεοδόμησης.....	156
5.2 Διαφορές στα χαρακτηριστικά της πολεοδόμησης διαχρονικά	161

Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας 1	Τροποποιήσεις στους Όρους Δόμησης από το Τ.Π. και Π.Ε. Ν. Αχαΐας
Πίνακας 2	Ποσοτική αναπαράσταση της εκδίκασης των ενστάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου Πάτρας για την πολεοδόμηση της περιοχής Καστελλοκάμπου
Πίνακας 3	Ποσοτική αναπαράσταση της εκδίκασης των ενστάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου Πάτρας για την πολεοδόμηση της περιοχής Ιτέας - Λεύκας
Πίνακας 4	Ποσοτική αναπαράσταση της εκδίκασης των ενστάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου Πάτρας για την πολεοδόμηση της περιοχής Ιτέας - Λεύκας
Πίνακας 5	Συγκεντρωτικός. Ποσοτική αναπαράσταση της εκδίκασης των ενστάσεων των Δημοτικών Συμβουλίων Πάτρας για την πολεοδόμηση της περιοχής Ιτέας - Λεύκας, Δήμου Πάτρας, Ν.Αχαΐας
Πίνακας 6	Τροποποιήσεις στους Όρους Δόμησης από τον Δήμο Ρίου
Πίνακας 7	Ποσοτική αναπαράσταση της εκδίκασης των ενστάσεων του τέως Κοινοτικού Συμβουλίου Ακταίου για την πολεοδόμηση της περιοχής Ακταίου, Ν. Αχαΐας
Πίνακας 8	Ποσοτική αναπαράσταση της εκδίκασης των ενστάσεων του τέως Κοινοτικού Συμβουλίου Ακταίου για την πολεοδόμηση της περιοχής Ακταίου, Ν. Αχαΐας
Πίνακας 9	Ποσοτική αναπαράσταση της εκδίκασης των ενστάσεων του τέως Κοινοτικού Συμβουλίου Ακταίου για την πολεοδόμηση της περιοχής Ακταίου, Ν. Αχαΐας
Πίνακας 10	Ποσοτική αναπαράσταση της εκδίκασης των ενστάσεων του τέως Κοινοτικού Συμβουλίου Ακταίου για την πολεοδόμηση της περιοχής Ακταίου, Ν. Αχαΐας
Πίνακας 11	Ποσοτική αναπαράσταση της εκδίκασης των ενστάσεων του τέως Κοινοτικού Συμβουλίου Ακταίου για την πολεοδόμηση της περιοχής Ακταίου, Ν. Αχαΐας
Πίνακας 12	Ποσοτική αναπαράσταση της εκδίκασης των ενστάσεων του τέως Κοινοτικού Συμβουλίου Ακταίου για την πολεοδόμηση της περιοχής Ακταίου, Ν. Αχαΐας
Πίνακας 13	Ποσοτική αναπαράσταση της εκδίκασης των ενστάσεων του τέως Κοινοτικού Συμβουλίου Ακταίου για την πολεοδόμηση της περιοχής Ακταίου, Ν. Αχαΐας
Πίνακας 14	Ποσοτική αναπαράσταση της εκδίκασης των ενστάσεων του τέως Κοινοτικού Συμβουλίου

	Ακταίου για την πολεοδόμηση της περιοχής Ακταίου, Ν. Αχαΐας
Πίνακας 15	Ποσοτική αναπαράσταση της εκδίκασης των ενστάσεων του τέως Κοινοτικού Συμβουλίου Ακταίου για την πολεοδόμηση της περιοχής Ακταίου, Ν. Αχαΐας
Πίνακας 16	Συγκεντρωτικός, Ποσοτική αναπαράσταση της εκδίκασης των ενστάσεων τέως Κοινοτικών Συμβουλίων Ακταίου για την πολεοδόμηση της περιοχής Ακταίου, Ν. Αχαΐας
Πίνακας 17	Κατανομή ιδιοκτησιών περιοχής Αγ. Γεωργίου Ρίου ανά μέγεθος
Πίνακας 18	Κατανομή ιδιοκτησιών αραιοδομημένης περιοχής Αγ. Γεωργίου Ρίου ανά μέγεθος
Πίνακας 19	Ποσοτική αναπαράσταση των ενστάσεων που υποβλήθηκαν από τους κατοίκους του Δήμου Ρίου για την πολεοδόμηση της περιοχής Αγ. Γεωργίου Ρίου
Πίνακας 20	Ημερομηνίες ανάθεσης και παράδοσης όλων των φάσεων των 4 Πολ.Μελετών

Κατάλογος Γραφημάτων

Διάγραμμα 1	Διαχρονική απεικόνιση της συμπεριφοράς των Κοινοτικών Συμβουλίων Ακταίου, κατά την εκδίκαση των ενστάσεων για την κατάργηση / μετακίνηση πεζοδρόμου
Διάγραμμα 2	Διαχρονική απεικόνιση της συμπεριφοράς των Κοινοτικών Συμβουλίων Ακταίου, κατά την εκδίκαση των ενστάσεων για την κατάργηση - μείωση πρασιάς
Διάγραμμα 3	Ποσοτική αναπαράσταση της εκδίκασης των ενστάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου Πάτρας για την πολεοδόμηση της περιοχής Ιτέας - Λεύκας
Διάγραμμα 4	Διαχρονική απεικόνιση της συμπεριφοράς των Κοινοτικών Συμβουλίων Ακταίου, κατά την εκδίκαση των ενστάσεων για την μεταφορά - κατάργηση ΚΧ - ΚΦ χώρων
Διάγραμμα 5	Διαφορές στο προτεινόμενο Εμβαδόν Αρτιότητας μεταξύ Μελετητών και Δήμου, για τους τέσσερις Πολεοδομικούς Τομείς
Διάγραμμα 6	Διαφορές στον προτεινόμενο Συντελεστή Δόμησης μεταξύ Μελετητών και Δήμου, για τους τέσσερις Πολεοδομικούς Τομείς
Διάγραμμα 7	Διαφορές στο προτεινόμενο Ποσοστό Κάλυψης μεταξύ Μελετητών και Δήμου, για τους τέσσερις Πολεοδομικούς Τομείς

Κατάλογος Συντομογραφιών

Ο.Τ.Α.: Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης

Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.: Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων

Υ.Χ.Ο.Π.: Υπουργείο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος

Σ.Χ.Ο.Π.: Συμβούλιο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος

Δ.Τ.Υ.: Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών

Τ.Π. και Π.Ε.: Τμήμα Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών

Ε.Π.Α.: Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης

Ε.Π.Α.Ε.: Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου

Ο.Ε.Κ.: Οργανισμός Εργατικών Κατοικιών

Σ.τ.Ε.: Συμβούλιο της Επικρατείας

Φ.Ε.Κ.: Φύλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως

Π.Δ.: Προεδρικό Διάταγμα

Π.Μ.Ε.Α.: Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης Αναθεώρησης

Γ.Π.Σ.: Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο

Ζ.Ε.Π.: Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας

Ζ.Ε.Κ.: Ζώνη Ειδικών Κινήτρων

ΒΙ.ΠΑΡ.: Βιοτεχνικό Πάρκο

Ο.Τ.: Οικοδομικό Τετράγωνο

Σ.Δ.: Συντελεστής Δόμησης

Σ.Ο.: Συντελεστής κατ' Όγκο

Κ/Χ – Κ/Φ: Κοινόχρηστοι - Κοινοφελείς χώροι

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

A. Η επιλογή του θέματος

Η Διπλωματική Εργασία με τίτλο « Η επίδραση της Τοπικής Κοινωνίας στη διαδικασία Πολεοδόμησης - οι περιπτώσεις 4 Πολεοδομικών Μελετών του Ν. Αχαΐας » αποσκοπεί στην παρουσίαση της επίδρασης της τοπικής κοινωνίας καθ' όλη τη διάρκεια της πολεοδόμησης μιας περιοχής, και την απόρροια αυτής στην τελική διαμόρφωση μιας πολεοδομικής μελέτης.

Ξεκινώντας από την αρχική ανάθεση της Πολεοδομικής Μελέτης μέχρι και την έγκρισή της, επιχειρείται να εξακριβωθεί κατά πόσο η τοπική κοινωνία μπορεί να αλλάξει, θετικά ή αρνητικά, την τελική μορφή και το περιεχόμενο της μελέτης. Στόχος της εργασίας είναι η δύσκολη και χρονοβόρα διείσδυση στο κλειστό κύκλωμα της πολεοδόμησης, ώστε μέσω της επεξεργασίας όλων των δυνατών δεδομένων - έγγραφα αλληλογραφίας μεταξύ των φορέων της τοπικής κοινωνίας, πρακτικά αποφάσεων Συμβουλίων της Τ.Α. και άλλων φορέων, πρακτικά εκδίκασης των ενστάσεων κατά της μελέτης, ημερησίως τύπος, προφορικά σχόλια επαϊόντων και άμεσα ενδιαφερομένων - να καταστεί σαφές ποιοι καθορίζουν την πορεία της πολεοδόμησης στην Ελλάδα, ποιες είναι οι επιδιώξεις τους και ποια συμφέροντα υποκινούνται έμμεσα ή άμεσα από τις πράξεις τους.

B. Ιδιαιτερότητες και επικαιρότητα του θέματος

Η παρούσα διπλωματική εργασία αποτελεί μια μοναδική εργασία στο είδος της. Κι αυτό γιατί είναι η πρώτη φορά στην ελληνική βιβλιογραφία που επιχειρείται μέσω της επεξεργασίας όλων των δεδομένων και της παρουσίασης όλων των απαραίτητων αποδεικτικών στοιχείων, η κοινοποίηση των παραγόντων διαμόρφωσης της πολεοδομικού χαρακτήρα μιας περιοχής.

Σκοπός της εργασίας, δεν είναι τόσο η διεξαγωγή συμπερασμάτων σχετικά με το κάθε θέμα που εμφανίζεται κατά τη διάρκεια της ανάλυσης των δεδομένων, αν και κάτι τέτοιο θα ήταν ιδιαίτερα επιθυμητό¹, αλλά η παράθεση τους με ενδιάμεσα σχόλια και πολλαπλές παραπομπές επ' αυτών. Η πραγματικότητα είναι πως κάθε σημείο, κάθε πρακτικό, κάθε ανάλυση, οδηγεί σε μια καινούρια κατεύθυνση προς έρευνα, παρουσιάζει εξαιρετικό ενδιαφέρον και θέτει τις βάσεις για μια πληθώρα εργασιών που θα μπορούσαν να στηριχθούν είτε στην ενασχόληση με το ζήτημα πανελλαδικά, είτε με κάποιο συγκεκριμένο θέμα που δείχνει ότι χρήζει επιπλέον μελέτης.

¹ Αποτελεί μια πρόταση και μια πρόκληση ίσως για το μέλλον.

Αναφέρω ενδεικτικά: 1. Συγκρίσεις μεταξύ της εκδίκασης των ενστάσεων των ιδιοκτητών γης για μεγάλο αριθμό Πολεοδομικών Μελετών πανελλαδικά - Συμπεράσματα. 2. Ο ρόλος του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. και των άλλων Υπουργείων κατά τη διάρκεια της πολεοδόμησης, ή ο ρόλος των Δήμων, ή ρόλος των υπολοίπων φορέων (μεμονωμένα) - Συμπεράσματα. 3. Ε.Π.Α., 20 χρόνια μετά. Πορεία, πρακτικές και θεωρητικές δυσκολίες - Αποτελέσματα. 4. Αυθαίρετη δόμηση. Βαθμός νομιμοποίησης, προτάσεις των μελετητών - Κατά πόσο έχει διαμορφώσει το οικιστικό περιβάλλον του τόπου. 5. Συσχέτιση πολεοδόμησης και πολιτικών σκοπιμοτήτων. Κατά πόσο οι πολιτικές επιδιώξεις κατά τη διαμόρφωση μιας μελέτης είναι ατομικές και κατά πόσο υπαγορεύονται από το κυβερνών κόμμα. 6. Συσχέτιση συμμετοχικών διαδικασιών και πολεοδομικού σχεδιασμού - Εξυπηρετούν τελικά τον σκοπό για τον οποίο ορίστηκαν από το νομοθέτη; 7. Πολεοδομία και σήψη. Δικαιολογείται ο χαρακτηρισμός της από τα Μ.Μ.Ε. ως η πιο ασύδοτη υπηρεσία; - Αποδείξεις - Συμπεράσματα. 8. Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης Αναθεώρησης - Ορισμός, ιδανικό περιεχόμενο. Ποσοστά βασικών ελλείψεων, τομείς και ποσοστά εφαρμοσιμότητας των προτάσεων. Τέλος, 9. Υπ' αριθ. 2371 / 1999 Απόφαση Σ.τ.Ε. - Είναι βάσιμη; Συμπεράσματα.

Αξίζει να γίνει εκτενής αναφορά στην περίπτωση της απόφαση του Σ.τ.Ε. δεδομένου ότι αυτή σχετίζεται πλήρως με το αντικείμενο και την επικαιρότητα της διπλωματικής.

Σύμφωνα με την υπ' αριθ. 2371 / 1999 απόφαση του Σ.τ.Ε., οι νομοθετικές ρυθμίσεις που δίνουν αρμοδιότητες για πολεοδομικά θέματα σε δημοτικές αρχές κρίθηκαν αντισυνταγματικές και οι όποιες αποφάσεις τους για έγκριση τροποποιήσεων ή άλλων μεταβολών σε ρυμοτομικά σχέδια θεωρούνται ανίσχυρες.

Ως εκ τούτου, οι Δήμαρχοι των παλιών και των νέων Δήμων δεν έχουν το δικαίωμα λόγου σε θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας, αφού οι αρμοδιότητες αυτές κρίνεται ότι ανήκουν μόνο στο κράτος.

Το επιχείρημα από την πλευρά των δικαστών οι οποίοι έκριναν την υπόθεση, ότι δεν ανήκουν στις υποθέσεις τοπικού ενδιαφέροντος οι πολεοδομικές ρυθμίσεις, για να απασχολούν τους Δημάρχους και τα Δημοτικά Συμβούλια, διαδραμάτισε κυρίαρχο ρόλο στην λήψη της απόφαση.

«Η διάταξη», επισημαίνεται μεταξύ άλλων στην απόφαση, «με την οποία επιτρέπεται να μεταβιβάζεται η αρμοδιότητα τροποποιήσεων εγκεκριμένου σχεδίου πόλης, δηλαδή πολεοδομική αρμοδιότητα σε Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης, είναι ανίσχυρη γιατί αντίκειται στην διάταξη της παραγράφου 2 του άρθρου 4 του Συντάγματος».

Με την απόφαση αυτή, στην ουσία ακυρώθηκαν όλες οι αποφάσεις τις οποίες έχουν λάβει μέχρι σήμερα τα Δημοτικά Συμβούλια και οι Δημοτικές Αρχές.

Η παρούσα διπλωματική εργασία δεν έχει ως στόχο να κρίνει την απόφαση του Σ.τ.Ε. Αποτελεί την πρώτη εμπειριστατωμένη προσπάθεια - μέσω της ομαδοποίησης και αποκωδικοποίησης των σχετικών εγγράφων - παρουσίασης τού ρόλου της τοπικής κοινωνίας στη διαδικασία της πολεοδόμησης. Στην ουσία, θέτει τα θεμέλια εξακρίβωσης της κατάχρησης ή μη των αρμοδιοτήτων της Τ.Α. και ανοίγει τους δρόμους, ευελπιστώ, για την περαιτέρω έρευνα. Είναι γνωστή εξάλλου η επιχειρηματολογία και οι διαξιφισμοί που έχουν ξεσπάσει τους τελευταίους μήνες στους πολεοδομικούς κύκλους λόγω της συγκεκριμένης απόφασης. Η συμβολή της εργασίας έγκειται στο γεγονός ότι βάσει των απτών αριθμητικών και όχι μόνο, αποδείξεων, μπορεί πλέον συζήτηση να γίνει συγκεκριμένη και τα συμπεράσματα να τεκμηριωθούν.

Η φιλοσοφία της εργασίας ίσως να μην αποκρύπτει την ιδιαίτερη οπτική γωνία από την οποία τα θεώρησε η γράφουσα. Ευλαβικά όμως έχει καταβληθεί η προσπάθεια να αποφευχθεί το ούτως ή άλλως δύσκολο σημείο της υποκειμενικότητας και με θετικά στοιχεία, αριθμούς και επιχειρήματα να επιδιώκεται και να προβάλλεται η επιστημονική και τεχνοκρατική πλευρά του ζητήματος. Για το λόγο αυτό η χρησιμότητα των στοιχείων ίσως να έχει μια διαχρονική αξία, όχι μόνο για μια αποκλειστική κατηγορία αναγνωστών.

Τονίζω, τέλος ότι η παράθεση των στοιχείων δεν έχει σε καμία περίπτωση προσωπικό χαρακτήρα αντιπαράθεσης και ουδέποτε θέλησα να θίξω πρόσωπα, παρά μόνο καταστάσεις.

Γ. Ανάλυση του περιεχομένου του θέματος

Προκειμένου να γίνει κατανοητός ο τίτλος και το περιεχόμενο της διπλωματικής επισημαίνονται τα εξής:

α) Με τον όρο «πολεοδόμηση» εννοούμε όλη την πορεία μιας πολεοδομικής μελέτης – σχεδίου που εκπονείται για μια περιοχή, από την αρχική ανάθεση της μελέτης² μέχρι την έγκρισή της με προεδρικό διάταγμα και τη δημοσίευσή της στο Φ.Ε.Κ.

β) Όσον αφορά τον όρο «τοπική κοινωνία», περιλαμβάνει³:

Τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης οι οποίοι συμμετέχουν βάσει του Ν. 1337 / 1983 στη διεκπεραίωση ενός σχεδίου μέσω της προώθησης των κατάλληλων

² Περιλαμβάνει την Α', Β', Γ' Φάση μιας μελέτης καθώς και τις γνωμοδοτήσεις όλων των παραπάνω επί των διαφόρων φάσεων.

³ Όλοι εμπλεκόμενοι για τους οποίους γίνεται αναφορά θα μας απασχολήσουν στα κεφάλαια που έπονται.

διαδικασιών πολεοδόμησης καθώς και μέσω της εκδίκασης – γνωμάτευσης επί των ενστάσεων. Αυτοί είναι: α) Οι Νομαρχίες (Τμήμα Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών, Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών, Διεύθυνση Δασών, Διεύθυνση Γεωργίας, Διεύθυνση Έργων, Διεύθυνση Βιομηχανίας, Εφορεία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων και Εφορεία Προϊστορικών και Κλασσικών Αρχαιοτήτων, Επιτροπή Επίβλεψης κ.α.), β) Οι Δήμοι (Δημοτικό Συμβούλιο, Επιτροπή Σχεδίου Πόλης, Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών κ.α.), γ) Οι πρώην Κοινότητες (Κοινοτικό Συμβούλιο, Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών κ.α.).

Τους κρατικούς ή μη φορείς που εμπλέκονται στην πολεοδόμηση με νομοθετικό, γνωμοδοτικό, η συμβουλευτικό ρόλο και είναι: α) Κρατικοί (Υ.Χ.Ο.Π., Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., Υπουργείο Οικονομικών, Υπουργείο Βιομηχανίας Ενέργειας και Τεχνολογίας, Συμβούλιο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος) και β) Μη κρατικοί (Εταιρία Προστασίας Τοπίου και Περιβάλλοντος, Σύνδεσμος Βιομηχανιών Περιφέρειας, Τεχνικό Επιμελητήριο κ.α.).

Τους πολίτες – ιδιοκτήτες γης, οι οποίοι είτε μέσω του δικαιώματος του για επιβολή ενστάσεων επί των προτάσεων των μελετητών είτε μέσω της σύστασης επιτροπών ελέγχουν και επηρεάζουν την πολεοδόμηση. Τέτοιες επιτροπές είναι: η Αγωνιστική Δημοτική Κίνηση, η Συντονιστική Επιτροπή Αγώνα κ.α.

Δ. Δομή της εργασίας

Δεν είναι τυχαία η επιλογή του Νομού Αχαΐας για την εξεύρεση τεσσάρων μελετών περιοχών – εκ των οποίων οι τρεις αποτελούν Π.Μ.Ε.Α. Γ.Π.Σ.⁴. Πάτρας – που παρουσιάζουν ενδιαφέρουσα οικιστική ανάπτυξη. Ιδιαίτερα για την Πάτρα και τη Διεύθυνση Πολεοδομίας Πάτρας, αναφέρονται:

Η Πάτρα, πρωτεύουσα του Νομού βρίσκεται στο Β.Δ. άκρο της Πελοποννήσου. Είναι η πρώτη πόλη του σύγχρονου Ελληνικού κράτους που απέκτησε πολεοδομικό σχέδιο⁵⁶.

Το πολεοδομικό συγκρότημα Πάτρας είναι το τρίτο σε μέγεθος στην Ελλάδα, μετά τα πολεοδομικά συγκροτήματα Αθήνας - Θεσσαλονίκης και επομένως παρουσιάζει ιδιαίτερο πολεοδομικό ενδιαφέρον⁷.

Είναι το σημαντικότερο αστικό κέντρο της Δυτικής Ελλάδας.

⁴ Γ.Π.Σ. Πάτρας Δ / γμα 7.11.1986 / Φ.Ε.Κ. 1061 Δ'.

⁵ Παπάς Β., 138.

⁶ Το σχεδίασε ο Σ. Βούλγαρης, μηχανικός του γαλλικού στρατού, και εγκρίθηκε στις 26 - 1 - 1829.

⁷ Γιαννοπούλου, 1991: 9

Το 1929 ολοκληρώνεται το Παλαιό Σχέδιο Πάτρας. Η έκτασή του καλύπτει 4.000 στρ. Στα 43 χρόνια που μεσολάβησαν, οι οικιστικές ανάγκες μεταβλήθηκαν αισθητά. Η παρεμβολή του πολέμου, η σημαντική αύξηση του πληθυσμού, οι νέες συνθήκες ζωής και κυρίως οικοδόμησης αύξησαν τους ρυθμούς πολεοδόμησης. Το 1969 τροποποιούνται οι όροι Δόμησης του παλαιού Σχεδίου. Η πρώτη επέκταση του Σχεδίου γίνεται το 1971 και η επιφάνεια υπερδιπλασιάζεται. Το 1972 το εγκεκριμένο σχέδιο καταλαμβάνει 12.400 στρ. και έχει υπερτριπλασιαστεί, ενώ ο πληθυσμός δεν έχει ακόμα ούτε διπλασιαστεί. Νέος κύκλος επεκτάσεων ολοκληρώνεται στα πλαίσια του προγράμματος Ε.Π.Α. ('83-'90), οι οποίες καταλαμβάνουν 5.230 στρ. Το Πολεοδομικό Συγκρότημα Πάτρας, παρά την προταθείσα οργάνωση του χώρου, μέσω του Γ.Π.Σ., διογκώνεται καθημερινά μια και δεν θεσμοθετήθηκαν οι απαραίτητες ρυθμίσεις για την κατοχύρωσή του. Είναι δε αυτονόητο ότι αέναη αύξηση του οικιστικού πλέγματος χωρίς τη δικαιολογία της οργανικής πολεοδομικής αλληλουχίας αυξάνει δυσανάλογα προς τον χώρο τα έξοδα εφαρμογής του. Οι νέες επεκτάσεις του σχεδίου της Πάτρας είναι πλέον ζήτημα χρόνου⁸.

Η Πολεοδομία της Πάτρας βρίσκεται τον τελευταίο καιρό στο «μάτι του κυκλώνα» δεδομένων των πολλαπλών απολύσεων διευθυντικών στελεχών, των καταγγελιών και των μηνύσεων για «χρηματισμό και ασυδοσία της Υπηρεσίας⁹». Σύμφωνα με τον Α. Συναδινό: «Σήμερα ο ισχυρισμός ότι στην Πάτρα κινδυνεύει η ατομική ιδιοκτησία αποτελεί καθαρή κινδυνολογία και αποδεικνύει την αδυναμία κάποιων να βρουν πειστικά επιχειρήματα. Γιατί η αλήθεια είναι ότι κινδυνεύουν τα συμφέροντα του ντόπιου κατεστημένου, των πάσης φύσεως μεγαλοοικοπεδούχων, καταπατητών και μεγαλοεργολάβων που χρόνια τώρα με ανεξήγητη ανοχή και ανεξέλεγκτα πολεοδομούσαν, κατηλεύονταν και απομυζούσαν τον πολίτη¹⁰». Η εργασία μεταξύ άλλων αποσκοπεί στη διαλεύκανση των πολεοδομικών υποθέσεων – στο βαθμό που είναι πρακτικά δυνατό – ώστε να αποδειχθεί κατά πόσο είναι ανυπόστατος ο διασυρμός της Πολεοδομίας της Πάτρας των τελευταίων μηνών.

Ολόκληρη η διπλωματική εργασία στηρίζεται στην έρευνα πεδίου, η οποία διεξήχθη σε τέσσερις περιπτώσεις πολεοδόμησης περιοχών. Τα κριτήρια επιλογής στηρίχθηκαν στις ιδιομορφίες και στο ενδιαφέρον που παρουσίαζαν οι περιοχές ως προς την αντιμετώπιση του πολεοδομικού σχεδιασμού από πλευράς τοπικής κοινωνίας. Οι δύο πρώτες περιπτώσεις ανήκουν στην ίδια περίπου χρονική περίοδο ανάθεσης (στα πλαίσια τη Ε.Π.Α.) και η πολεοδομική τους μελέτη έχει ολοκληρωθεί – εγκριθεί. Οι υπόλοιπες δύο είναι αρκετά πιο πρόσφατες και ημιτελείς (βρίσκονται ακόμα στο στάδιο εκδίκασης των ενστάσεων). Καμία από τις τέσσερις περιπτώσεις δεν ολοκληρώθηκε ή

⁸ Γιαννοπούλου, 1991: 47-55.

⁹ Εφημερίδα Ημέρα, Πάτρα, 27 Μαΐου 2000.

¹⁰ Συναδινός 1990: 41.

ανατέθηκε ακριβώς την ίδια χρονολογία με την άλλη και επομένως, μπορεί να γίνει διαχρονική ανάλυση του ζητήματος.

Οι τέσσερις περιοχές μελέτης παρουσιάζονται χωρικά στον χάρτη που ακολουθεί στο τέλος του κεφαλαίου.

Τα 5 κεφάλαια από τα οποία αποτελείται η εργασία αναλύονται σε αδρές γραμμές στη συνέχεια:

1. Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης περιοχής Καστελλοκάμπου, Δήμου Πάτρας Ν. Αχαΐας.

Η μελέτη αφορούσε την ένταξη σε σχέδιο της αραιοδομημένης περιοχής Καστελλοκάμπου που βρίσκεται στην αρκτική πλευρά της Πάτρας. Το χαρακτηριστικό που καθιστά την περιοχή πολεοδομικά ενδιαφέρουσα είναι το πολύ μεγάλο ποσοστό αυθαίρετης δόμησης καθώς και η πρωτοφανής συμπεριφορά του Δήμου κατά την εκδίκαση των ενστάσεων.

Στο κεφάλαιο αυτό γίνεται αρχικά περιληπτική αναφορά στο περιεχόμενο μελέτης. Σε αυτό συμπεριλαμβάνονται: Η υπάρχουσα κατάσταση της περιοχής μελέτης, τα γενικά χαρακτηριστικά της μελέτης, τα στοιχεία της μελέτης στα οποία εστίασε το ενδιαφέρον της η τοπική κοινωνία. Παράλληλα, παρουσιάζονται οι ελλείψεις της μελέτης και οι διαδικασίες έγκρισής της. Σε αυτές περιλαμβάνονται: Η στάση του Δήμου Πάτρας ως προς την πολεοδόμηση της περιοχής, η αντίστοιχη στάση του Τμήματος Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών και του Σ.Χ.Ο.Π. Ν. Αχαΐας. Ακόμα, γίνεται αναφορά στο Φ.Ε.Κ. σύμφωνα με το οποίο εντάσσεται η περιοχή στο σχέδιο και διερευνάται κατά πόσο πλέον η μελέτη διαφέρει από την αρχική και σε ποιους τομείς. Τέλος, γίνεται αναλυτική αναφορά στην εκδίκαση των ενστάσεων που υποβλήθηκαν από τους ιδιοκτήτες κατά του σχεδίου και διεξάγονται συμπεράσματα σχετικά με τις τάσεις του Δήμου απέναντι στις διάφορες κατηγορίες ενστάσεων. Το 1ο κεφάλαιο όπως και όσα έπονται συνοδεύονται από αναλύσεις και συνεχή σχόλια, παραρτήματα πινάκων, διαγραμμάτων, και κατατοπιστικών φωτογραφιών.

2. Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης περιοχής Ιτεών – Αγ. Νικολάου Λεύκας, Δήμου Πάτρας, Ν. Αχαΐας

Η μελέτη αφορούσε την ένταξη σε σχέδιο της υποβαθμισμένης και ευαίσθητης περιοχής Ιτεών - Λεύκας που βρίσκεται στην παραθαλάσσια πλευρά της Πάτρας, παράλληλα της Εθνικής Οδού Πατρών - Πύργου. Το χαρακτηριστικό που καθιστά την περιοχή πολεοδομικά ενδιαφέρουσα έγκειται στον τρόπο που αντιμετώπισε η τοπική κοινωνία τον πολεοδομικό σχεδιασμό, δεδομένης της ποικιλομορφίας και της ανομοιογένειας στις χρήσεις και της έλλειψης πολεοδομικής οργάνωσης.

Το περιεχόμενο του 2ου Κεφαλαίου ταυτίζεται πλήρως ως προς την δομή, με το Κεφάλαιο 1.

3. Πολεοδομική Μελέτη περιοχής Ακταίου, Δήμου Ρίου, Ν. Αχαΐας

Η μελέτη αφορούσε την ένταξη σε σχέδιο πόλης της περιοχής Ακταίου που βρίσκεται εκατέρωθεν της σιδηροδρομικής γραμμής που διαπερνά την Πάτρα, μεταξύ της Κοινότητας Αγ. Βασιλείου ανατολικά και της Εθνικής Οδού Κορίνθου – Πάτρας, νότια. Το χαρακτηριστικό που καθιστά την περιοχή πολεοδομικά ενδιαφέρουσα έγκειται στην εξαιρετική ποιότητα και αρτιότητα της μελέτης η οποία έρχεται σε πλήρη αντίθεση με τις δυο προαναφερθείσες.

Επιπλέον, το γεγονός ότι η μελέτη βρίσκεται ακόμα στην διαδικασία παράδοσης της Γ' Φάσης είχε ως αποτέλεσμα να αλλάξει σε μεγάλο βαθμό η δομή του κεφαλαίου. Ως εκ τούτου γίνεται περιληπτική αναφορά στο περιεχόμενο μελέτης. Παράλληλα, παρουσιάζονται οι ελλείψεις της μελέτης και οι διαδικασίες έγκρισής της Β' Φάσης. Σε αυτές περιλαμβάνονται: Η στάση του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., του των αρμοδίων φορέων και του Δήμου Ρίου ως προς την διαδικασία πολεοδόμησης. Τέλος, γίνεται αναλυτική αναφορά στην εκδίκαση των ενστάσεων που υποβλήθηκαν από τους ιδιοκτήτες κατά του σχεδίου και διεξάγονται συμπεράσματα σχετικά με τις τάσεις του Δήμου απέναντι στις διάφορες κατηγορίες ενστάσεων.

4. Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης περιοχής Αγ. Γεωργίου, Δήμου Ρίου, Ν. Αχαΐας

Η μελέτη αφορά την ένταξη σε σχέδιο πόλης της περιοχής Αγ. Γεωργίου Ρίου. Αποτελεί την πιο ιδιάζουσα περίπτωση πολεοδόμησης σε σχέση με όσες μας έχουν απασχολήσει μέχρι στιγμής, αλλά και σε σχέση με τις υπόλοιπες μελέτες του Ν. Αχαΐας γενικότερα. Αυτό αφορά τον τρόπο διεξαγωγής της αλλά και την συμπεριφορά του Δήμου και των πολιτών καθ' όλη την διάρκεια εκπόνησής της.

Η δομή του Κεφαλαίου 4 προσεγγίζει σε πολύ μεγάλο βαθμό την αντίστοιχη του Κεφ. 3 μόνο που εδώ δεν υπάρχει η παράγραφος εκδίκασης των ενστάσεων, δεδομένου ότι ακόμα η μελέτη δεν έχει διέλθει αυτής της Φάσης.

5. Συμπεράσματα

Στο κεφάλαιο αυτό παρουσιάζονται τα σταθερά χαρακτηριστικά που εντοπίζονται και στις τέσσερις περιπτώσεις πολεοδόμησης (αναφορικά με το περιεχόμενο της μελέτης, την στάση των του δήμου, των φορέων, του κράτους, των αρμοδίων υπηρεσιών, των κατοίκων). Επιπλέον εντοπίζονται οι διαφορές διαχρονικά σε επίπεδα κοινωνικά και χωρικής οργάνωσης. Το κεφάλαιο αυτό παρουσιάζει εξαιρετικό ενδιαφέρον και συντελεί στην εξεύρεση του μοντέλου πολεοδόμησης στην Ελλάδα.

Ε. Η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε κατά την ανάπτυξη του θέματος

Ολόκληρη η εργασία στηρίχθηκε στην συλλογή, παράθεση και σχολιασμό στοιχείων: κείμενα μελετών Α', Β', Γ' Φάσης, σχετικών με τη μελέτη Φ.Ε.Κ. και νομοθεσίες, πρακτικά αποφάσεων Δημοτικών, Κοινοτικών Συμβουλίων, πρακτικά συνεδριάσεων κρατικών ή μη επιτροπών - φορέων, πρακτικά εκδίκασης και συλλογή των ενστάσεων, ρυμοτομικά σχέδια και διαμορφωμένα σχέδια ύστερα από την επίδραση της τοπικής κοινωνίας, συνεντεύξεις εμπλεκομένων.

Από όλα όσα αναφέρθηκαν επιλέχθηκαν τα σημεία εκείνα που παρουσιάζουν πολεοδομικό ενδιαφέρον και συντελούν στη διεξαγωγή συμπερασμάτων σχετικά με το ποίοι καθορίζουν την πορεία της πολεοδόμησης στην Ελλάδα, ποιες είναι οι επιδιώξεις τους και ποια συμφέροντα υποκινούνται έμμεσα ή άμεσα από τις πράξεις τους.

Όσον αφορά την περίπτωση της κωδικοποίησης των ενστάσεων, αναφέρω συνοπτικά την πορεία που ακολουθήθηκε:

Συγκεντρώθηκαν όλες οι ενστάσεις που υποβλήθηκαν από τους ενδιαφερομένους ιδιοκτήτες γης και η ομαδοποίησή τους έγινε με τρόπο που να δημιουργεί ομάδες με παρεμφερή χαρακτηριστικά. Επισημαίνεται εδώ ότι κάθε ενιστάμενος μπορεί με μια του μόνο προσφυγή να διαμαρτυρηθεί για μια πληθώρα θεμάτων - ενστάσεων.

Συλλέχθηκαν όλα τα πρακτικά των αποφάσεων των Συνεδριάσεων των Δημοτικών Συμβουλίων τα οποία γνωμοδότησαν επί των ενστάσεων.

Δημιουργήθηκαν πίνακες για κάθε συνεδρίαση μεμονωμένα και στη συνέχεια ένας συγκεντρωτικός ο οποίος διευκολύνει τη διεξαγωγή συμπερασμάτων.

Κατασκευάστηκαν διαγράμματα τα οποία παρουσιάζουν τις τάσεις του Δήμου όσον αφορά την εκδίκαση των ενστάσεων παραστατικά και διαχρονικά.

Χρησιμοποιήθηκαν οι ίδιοι όροι για κάθε κατηγορία ενστάσεων (Ομάδα Α, Β, Γ κ.λ.π.), ώστε ανά πάσα στιγμή να μπορεί κανείς να συγκρίνει π.χ. τη συμπεριφορά του Δήμου για την περίπτωση κατασκευής κοινόχρηστων χώρων και για τις 4 περιοχές. Συνολικά συγκεντρώθηκαν 21 κατηγορίες ενστάσεων, εκ των οποίων οι 19 εμφανίζονται σε όλους τους συγκεντρωτικούς πίνακες, παρόλο που κάποιες από αυτές συναντώνται μόνο σε μια περίπτωση από τις 4. Σχετικά με τις δύο που υπολείπονται, αυτές εξαιρέθηκαν από τους 3 πρώτους συγκεντρωτικούς πίνακες, δεδομένου ότι αφορούν την περίπτωση του Ρίου, για την οποία δεν έχουν εκδικαστεί ακόμα οι ενστάσεις.

Ζ. Προβλήματα κατά την εκπόνηση της εργασίας

Όπως είναι ευνόητο, μια εργασία η οποία στηρίχθηκε εξ' ολοκλήρου στην έρευνα πεδίου, αντιμετώπισε πολλές δυσκολίες. Οι κυριότερες ιδιαιτερότητες αυτής της διπλωματικής εργασίας συνοψίζονται στις ακόλουθες παρατηρήσεις:

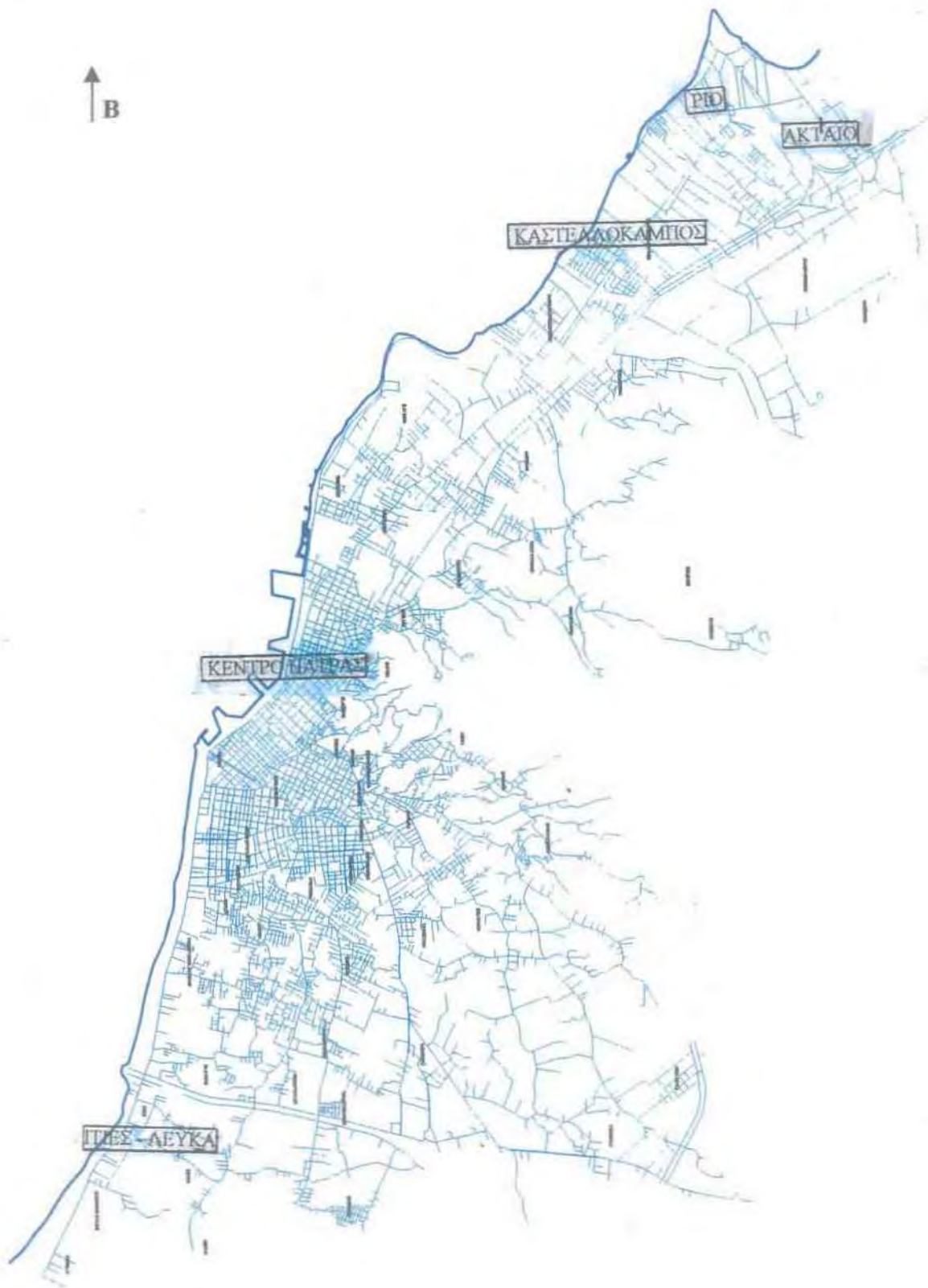
Τα στοιχεία που ήταν απαραίτητα για την εκπόνηση της μελέτης προέρχονταν είτε από βιβλιοθήκες είτε από Υπηρεσίες οι οποίες βρίσκονταν στο Νομό Αχαΐας και λόγω της φύσης του θέματος (αφού τα πάντα μεταβάλλονταν στην πορεία) και της ελλιπούς οργάνωσης των φορέων (έλλειψη μηχανογράφησης ιδίως των τεχνικών υπηρεσιών και των πολεοδομικών τμημάτων – χρονοβόρες γραφειοκρατικές εργασίες κ.λπ.) χρειάστηκε πάρα πολύς χρόνος για την συλλογή τους.

Λόγω της συνένωσης των Κοινοτήτων τα αρχεία των Τεχνικών Υπηρεσιών μεταφέρθηκαν στους νέους Δήμους, με αποτέλεσμα να επικρατεί μια σύγχυση σχετικά με το που βρίσκονται τα ζητούμενα, ιδίως στις περιπτώσεις αρκετά παλαιότερων μελετών. Επισημαίνεται εδώ ότι οποιεσδήποτε ελλείψεις πρακτικών ή αλληλογραφίας δεν οφείλονται σε προσωπική παράλειψη, αλλά στην αδυναμία των υπευθύνων να τα παράσχουν για τους λόγους που προαναφέρθηκαν. Δεν ήταν λίγες οι φορές που ήρθα σε επαφή με την ίδια υπηρεσία, ακόμα και παρακαλώντας – μέσω προσωπικών επαφών, fax από το Πανεπιστήμιο κ.λπ.- προκειμένου να μου χορηγηθούν στοιχεία τα οποία νομίμως δικαιούμουν. Φυσικά ένα τέτοιο φαινόμενο αποτελεί και το γνώρισμα των ελληνικών δημοσίων υπηρεσιών.

Υπάρχει περιορισμένη βιβλιογραφία όσον αφορά την επίδραση της τοπικής κοινωνίας σε θέματα πολεοδόμησης στην Ελλάδα, μέσω της παρουσίας και του σχολιασμού απτών στοιχείων¹¹. Στην πραγματικότητα δεν βρήκα ούτε ένα βιβλίο που να σχετίζεται με μια τέτοια επεξεργασία και ως εκ τούτου, η μεθοδολογία ανάπτυξης του θέματος ήταν εξ' ολοκλήρου υποκειμενική – σε συνδυασμό με τη βοήθεια του επιβλέποντα καθηγητή μου κ. Οικονόμου.

Η διερεύνηση της έννοιας «επίδραση της τοπικής κοινωνίας σε θέματα πολεοδομικού σχεδιασμού» άπτεται και άλλων γνωστικών αντικειμένων (κοινωνιολογία, πολιτικές επιστήμες) πέραν της Χωροταξίας και της Πολεοδομίας. Όπως είναι φυσικό οι γνώσεις μας στον τομέα είναι σχετικά περιορισμένες.

¹¹ Η μοναδική εργασία που σχετίζεται σε κάποιο βαθμό με το θέμα αλλά αφορά τη συμμετοχή των πολιτών στη διαδικασία χωρικού σχεδιασμού γενικά (και όχι πολεοδομικού σχεδιασμού συγκεκριμένα), είναι του Γ. Τσιλιμίγκα (Διπλωματική Εργασία: Συμμετοχικές διαδικασίες και Χωρικός Σχεδιασμός, Βόλος 1998).



ΧΩΡΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ 4 ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΜΕΛΕΤΗΣ ΣΤΟΝ ΧΑΡΤΗ ΤΟΥ Ν. ΑΧΑΪΑΣ

Πηγή: Ανάπτυξη Οδηγός Πόλης

1. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ
ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΑΣΤΕΛΛΟΚΑΜΠΟΥ, Δ. ΠΑΤΡΑΣ, Ν. ΑΧΑΪΑΣ

Ι. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΑΣΤΕΛΛΟΚΑΜΠΟΥ, ΔΗΜΟΥ ΠΑΤΡΑΣ, ΝΟΜΟΥ ΑΧΑΪΑΣ¹²

Η Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης της Περιοχής Καστελλοκάμπου ενέπιπτε στα πλαίσια του προγράμματος του Υ.Χ.Ο.Π. «Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης, (Ε.Π.Α.¹³)» και ανατέθηκε στους μελετητές από το Νομόρχη Αχαΐας στις 24.8.1983. Διευθύνουσα Υπηρεσία του προγράμματος ήταν το Τμήμα Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών της Νομαρχίας Αχαΐας και εργοδότης της μελέτης το Νομαρχιακό Ταμείο Αχαΐας. Η μελέτη εκπονήθηκε με προδιαγραφές, σταθερότυπα και υπομνήματα που συντάχθηκαν για το Υ.Χ.Ο.Π. ενιαία για όλη τη χώρα, με πλαίσιο τον Οικιστικό Νόμο 1337 / 1983. Η εκπόνηση της μελέτης έγινε από μελετητική ομάδα και η επίβλεψη από Τοπικό Συλλογικό Όργανο, την Επιτροπή Επίβλεψης.

1.1 Χρονολογική πορεία της μελέτης

Η Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης της περιοχής Καστελλοκάμπου εκπονήθηκε κατά τρεις φάσεις (Α', Β', Γ'), για τις οποίες αναφέρεται:

Α' Φάση

Η Α' Φάση της μελέτης (Αναγνώριση, Ανάλυση, Προμελέτη) ανατέθηκε στους μελετητές στις 24.8.1983 και παραδόθηκε στις 26.11.1983.

Β' Φάση

Η παράδοση της Β' Φάσης της μελέτης έγινε στις 22.5.1985.

Γ' Φάση

Η παράδοση της Γ' Φάσης της μελέτης έγινε στις 22.11.1985.

¹² Τα στοιχεία για τη συγγραφή του κεφαλαίου αυτού αντλήθηκαν από την Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης Περιοχής Κατελλοκάμπου, κείμενα Β', Γ' Φάσης.

¹³ Η Ε.Π.Α. ήταν μια προσπάθεια σε πανελλήνια κλίμακα που ξεκίνησε το 1983 με στόχο την ισόρροπη ανάπτυξη πόλεων και χωριών της χώρας, αναπόσπαστο κομμάτι της πολιτικής περιφερειακής ανάπτυξης που προέβλεπε το Πενταετές Πρόγραμμα Κοινωνικής και Οικονομικής Ανάπτυξης 1983-1987, (Συναδινός, 1990: 12).

Τέλος, η Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης της περιοχής Καστελλοκάμπου εγκρίθηκε μέσω του Προεδρικού Διατάγματος που παρουσιάστηκε στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης και συγκεκριμένα στο ΦΕΚ 265 Δ' / 19.3.1987.

1.2 Αρχική Κατάσταση Περιοχής Μελέτης – Θεσμικό Πλαίσιο Ένταξης

Η μελέτη αφορούσε την ένταξη σε σχέδιο της αραιοδομημένης περιοχής Καστελλοκάμπου που βρίσκεται στην αρκτική πλευρά της πόλης της Πάτρας. Η περιοχή μελέτης καθορίστηκε από τον εθνικό δρόμο ανατολικά, τη θάλασσα δυτικά, τον ποταμό Χάραδρο νότια και βόρεια το δρόμο που οδηγεί στις εγκαταστάσεις της Δ.Ε.Η. και καταλήγει στη θάλασσα..

Η περιοχή Καστελλοκάμπου στις αρχές της δεκαετίας του '80, υπάγεται διοικητικά στο Δήμο Πάτρας και στην Κοινότητα Ρίου¹⁴. Είναι μια αδόμητη στο μεγαλύτερο μέρος της περιοχή, με οικόπεδα της τάξης των 200 – 250 τ.μ., σε μερικά από τα οποία έχουν κατασκευαστεί μικρά, ισόγεια, λυόμενα, τα οποία είναι συνήθως αυθαίρετα κτίσματα. Ένα μικρό μόνο τμήμα της περιοχής είναι χαρακτηρισμένο ως θέρετρο με δυνατότητες ανέγερσης οικοδομών και σε αυτό, τα κτίσματα θεωρούνται νόμιμα.

Η ένταξη της περιοχής στο σχέδιο έγινε, σύμφωνα με τους μελετητές, για λόγους καθαρά κοινωνικούς, δεδομένου ότι οι περισσότεροι ιδιοκτήτες των μικρών οικοπέδων ανήκαν σε χαμηλές, εισοδηματικά, τάξεις και επιθυμούσαν να κτίσουν σε αυτά πρώτη(α') κατοικία.

Η περιοχή εντάχθηκε στο σχέδιο χαρακτηριζόμενη ως αραιοδομημένη και επομένως ίσχυσε η επιβάρυνση με εισφορές σε γη και χρήμα που προέβλεπε το άρθρο 8 του Ν. 1337 / 1983.

Η συνολική περιοχή ένταξης καταλάμβανε έκταση 60 Ha.

1.3 Γενικά χαρακτηριστικά της μελέτης

1.3.1 Πολεοδομική Οργάνωση της περιοχής

¹⁴ Στις μέρες μας λόγω του προγράμματος «Καποδίστριας» και μέσω της συνένωσης των Κοινοτήτων η Κοινότητα Ρίου μετονομάστηκε σε Δήμο Ρίου στον οποίο υπάγονται πλέον διοικητικά, πολλές πρώην Κοινότητες της περιοχής.

Η περιοχή του Καστελλοκάμπου την περίοδο σύνταξης της μελέτης, εμφανίζεται ως μια περιοχή με καθαρά προαστιακό χαρακτήρα και πολύ πράσινο. Είναι χώρος επίπεδος, ενώ η σιδηροδρομική γραμμή που τον διατέμνει οδηγεί τους μελετητές στην εκ των πραγμάτων οργάνωσή της σε δύο πολεοδομικές ενότητες. Ενδιαφέροντα στοιχεία που αφορούν τις προτάσεις επί των πολεοδομικών ενότητων είναι τα εξής:

- Για τη σωστή σύνδεση των δύο πολεοδομικών ενότητων προτείνεται η δημιουργία δύο ανισόπεδων κόμβων και δύο ανισόπεδων διαβάσεων πεζών.
- Οι πολεοδομικές ενότητες χαρακτηρίζονται ως περιοχές αμιγούς κατοικίας και μόνο η ζώνη της παραλίας χαρακτηρίζεται ως περιοχή γενικής κατοικίας.
- Οι γειτονίες αποκτούν αυτοτέλεια από πλευρά εξυπηρέτησης καθημερινών αναγκών.
- Ο χώρος που περιβάλλει τα κέντρα των δυο γειτονιών ορίζεται ως χώρος που επιτρέπεται η χρήση του λιανικού εμπορίου.
- Δεν ορίζεται κανενός είδους αναπτυξιακή ζώνη ή ζώνη ενίσχυσης γιατί δεν κρίνεται ως απαραίτητη.

1.3.2 Οργάνωση οδικού δικτύου

Η αναβάθμιση του οδικού δικτύου επιτυγχάνεται μέσω των παρακάτω κατευθύνσεων:

- Ανάπτυξη περιφερειακής οδικής σύνδεσης με δρόμους απορρόφησης της μεγάλης κυκλοφορίας.
- Δημιουργία δύο παράλληλων στη σιδηροδρομική γραμμή συλλεκτριών που θα συνδέονται μεταξύ τους με ένα πλέγμα τοπικών δρόμων.
- Εστίαση της πολεοδομικής μελέτης στην ανάδειξη της παραλίας μέσω του αποκλεισμού της κίνησης των αυτοκινήτων.
- Δημιουργία δύο βασικών αξόνων τοπικών δρόμων οι οποίοι θα συνοδεύονται από παράλληλους πεζοδρόμους και στους οποίους θα αποφεύγεται, κατά το δυνατό η διαμπερή κίνηση των αυτοκινήτων.
- Δημιουργία δύο γραμμικών πάρκων και δυο πεζοδρόμων – ποδηλατοδρόμων που θα συνδέουν τον εθνικό δρόμο με την παραλία.

- Δημιουργία θέσεων στάθμευσης στην παραλία όπου κρίνεται αναγκαία.

1.3.3 Κοινόχρηστες- κοινωφελείς εξυπηρετήσεις

Όσον αφορά τις κοινωφελείς και κοινόχρηστες εξυπηρετήσεις εκτιμήθηκε ότι η περιοχή πρέπει να εξασφαλίσει χώρους πρασίνου που θα εξασφαλίζουν την προαστιακή της μορφή. Ως εκ τούτου κατά τη Γ' Φάση, προτείνονται:

- Η διαμόρφωση δύο γραμμικών πάρκων, ένα εκ των οποίων θα λειτουργήσει ως φίλτρο μέχρι την απομάκρυνση των υπαιθρίων αποθηκών της Δ.Ε.Η., οι οποίες αποτελούν εστία μόλυνσης.
- Η ανάπτυξη χώρων πρασίνου κατά μήκος της παραλίας η οποία αποτελεί και σημείο αναφορά της μελέτης και όπου πρόκειται να φιλοξενηθούν χρήσεις αναψυχής.
- Η κατασκευή 2 δημοτικών σχολείων, 2 νηπιαγωγείων, 1 βρεφονηπιακού σταθμού, 2 χώρων αθλητικών εγκαταστάσεων, 2 χώρων ανάπτυξης πολιτιστικών δραστηριοτήτων και 3 χώρων στάθμευσης.

1.4 Στοιχεία της μελέτης στα οποία εστίασε το ενδιαφέρον της η τοπική κοινωνία

1.4.1 Χρήσεις Γης

Ολόκληρη η περιοχή χαρακτηρίστηκε ως περιοχή κατοικίας. Στα περισσότερα Ο.Τ. ορίστηκε ως χρήση η αμιγής¹⁵ κατοικία ενώ στα υπόλοιπα η γενική¹⁶.

¹⁵ Στην αμιγή κατοικία ορίστηκαν οι εξής χρήσεις:

- κατοικία
- παιδικές χαρές – γωνιές
- χώροι άθλησης για παιδιά 11 – 18 χρονων
- εμπορικά καταστήματα για εξυπηρέτηση καθημερινών αναγκών
- κτίρια προσχολικής, στοιχειώδους και μέσης εκπαίδευσης
- θρησκευτικοί χώροι
- κτίρια πολιτιστικών εκδηλώσεων

¹⁶ Στα Ο.Τ. που χαρακτηρίστηκαν ως χώροι γενικής κατοικίας επιτράπηκαν πλιν της αμιγούς κατοικίας και οι ακόλουθες χρήσεις:

- εστιατόρια – αναψυκτήρια
- κτίρια διασκέδασης – ταβέρνες
- τουριστικές εγκαταστάσεις

1.4.2 Όροι Δόμησης

1.4.2.1 Κριτήρια καθορισμού Όρων Δόμησης

Τα βασικά κριτήρια των μελετητών για τον καθορισμό των όρων δόμησης και αρτιότητας στην περιοχή ήταν:

- Το μέγεθος των υπαρχόντων οικοπέδων.
- Η αποφυγή επιπλέον μεγάλων κατατμήσεων.
- Η δυνατότητα κατασκευής μιας τουλάχιστον κατοικίας με ανεκτή¹⁷ επιφάνεια ανά οικόπεδο.
- Η εξασφάλιση της μεγαλύτερης δυνατής επιφάνειας ακάλυπτου χώρου ανά οικόπεδο.
- Η διατήρηση της μικρής κλίμακας των κτισμάτων όπου καθίσταται δυνατό.
- Η αισθητική αναβάθμιση της περιοχής.

Με βάση τα παραπάνω, διαμορφώθηκαν οι όροι και περιορισμοί δόμησης για την περιοχή, όπως αυτοί αναγράφονται στον πολεοδομικό κανονισμό.

1.4.2.2 Όροι και περιορισμοί Δόμησης

Η περιοχή χωρίστηκε σε δύο τομείς, I και II. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοδομήσιμων χώρων καθορίστηκαν ως εξής:

Τομέας I

- Θέση κτιρίων στο οικόπεδο και τρόπος δόμησης: Το κτίριο τοποθετείται μέσα στο οικόπεδο ελεύθερο, χωρίς όμως να εφάπτεται και στα δυο πλάγια όρια του οικοπέδου. Όταν δεν εφάπτεται στο πλάγιο όριο του οικοπέδου επιβάλλεται απόσταση του κτιρίου από το όριο μεγαλύτερη ή ίση των 2,00 μ.
- Αρτιότητα: ελάχιστο εμβαδόν ορίζονται τα 300,00 μ. και ελάχιστο πρόσωπο τα 12,00 μ.

¹⁷ Εντύπωση προκαλεί ο όρος «ανεκτή επιφάνεια» ο οποίος χρησιμοποιείται από τους μελετητές, αφορά την αρτιότητα των οικοπέδων και είναι εξαιρετικά απροσδιόριστος.

- Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης: 40%.
- Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.): 0,5, ενώ η οφέλιμη επιφάνεια πρέπει να μην υπερβαίνει τα 150,00 τ.μ.
- Συντελεστής κατ' Όγκο (Σ.Ο.): 2,8.
- Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων κτιρίων: 2 όροφοι.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου: 7,50 μ.

Ακόμα κατά παρέκκλιση της αρτιότητας, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα όλα τα οικοπέδα, με όποιες διαστάσεις κι αν είχαν μέχρι τις 10.3.1982¹⁸.

Τομέας II

- Θέση κτιρίων στο οικοπέδο και τρόπος δόμησης: Το κτίριο τοποθετείται μέσα στο οικοπέδο ελεύθερο, χωρίς όμως να εφάπτεται και στα δυο πλάγια όρια του οικοπέδου. Όταν δεν εφάπτεται στο πλάγιο όριο του οικοπέδου επιβάλλεται απόσταση του κτιρίου από το όριο μεγαλύτερη ή ίση των 2,00 μ.
- Αρτιότητα: ελάχιστο εμβαδόν ορίζονται τα 750,00 μ. και ελάχιστο πρόσωπο τα 20,00 μ.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης: 40%.
- Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.): 0,4, ενώ η οφέλιμη επιφάνεια πρέπει να μην υπερβαίνει τα 400,00 τ.μ.
- Συντελεστής κατ' Όγκο (Σ.Ο.): 2,0.
- Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων κτιρίων: 2 όροφοι.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου: 7,50 μ.

Κατά παρέκκλιση της αρτιότητας, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα όλα τα οικοπέδα, με όποιες διαστάσεις κι αν είχαν μέχρι τις 10.3.1982.

Επίσης και για τους δύο τομείς (I,II), ισχύουν τα παρακάτω:

¹⁸ Η παρέκκλιση της αρτιότητας μέσω της νομιμοποίησης κάθε οικοπέδου που προϋπήρχε του '82 ενισχύει και επιβραβεύει την αυθαιρεσία στην κατάμηση των οικοπέδων σε συνδυασμό με την ανάπτυξη και διατήρηση της πολεοδομικής «μάστιγας», της μικροϊδιοκτησίας.

- Κατά παρέκκλιση επιτρέπεται σε όλα τα μικρά οικόπεδα υπέρβαση του Συντελεστή Δόμησης και του ποσοστού κάλυψης μέχρι συνολικής επιφάνειας 100,00 τ.μ.
- Επιβάλλονται πρασιές μεταβλητών διαστάσεων (2,50 – 3,00 – 4,00 – 6,00) όπως σημειώνονται στο ρυμοτομικό σχέδιο.
- Σε περίπτωση χορήγησης άδειας οικογενειακής στέγης δεν επιτρέπεται παρέκκλιση από τα ύψη όπως καθορίστηκαν παραπάνω.
- Όλες οι κατασκευές του δώματος π.χ. απολήξεις κλιμακοστασιών, θα πρέπει να εναρμονίζονται με τον όγκο και το σχήμα της οικοδομής για το καλύτερο δυνατό αποτέλεσμα.
- Όλες οι κατασκευές επιβάλλεται να ελέγχονται μορφολογικά από την Ε.Ε.Α.Ε.

1.5 Σχολιασμός και ελλείψεις της Πολεοδομικής Μελέτης

Όσον αφορά την ρεαλιστικότητα και την ποιότητα (τεχνικά, εκφραστικά, επιστημονικά) της μελέτης ο επεικέστεροι χαρακτηρισμοί που θα μπορούσαν να δοθούν είναι ουτοπική, μη εφαρμόσιμη, μη άρτια, ατελής και κακογραμμένη. Καθίσταται φανερό ότι οι μελετητές στερούνται εμπειρίας, και πραγματικής πολεοδομικής ειδίκευσης. Σήμερα, 17 χρόνια μετά την ανάθεση της μελέτης, τα ίδια προβλήματα εξακολουθούν να παραμένουν, ενώ καμία σχεδόν από τις ρυθμίσεις της μελέτης δεν εφαρμόστηκε. Η ανάπτυξη και εξυγίανση της παραλίας δεν επήλθαν ποτέ, ενώ το βασικό πρόβλημα της διαμπερούς κίνησης των αυτοκινήτων εμφανίζεται πιο οξυμένο από κάθε άλλη φορά. Κάθε προσπάθεια βελτίωσης του κυκλοφοριακού προβλήματος από πλευράς Δήμου, μέσω της αλλαγής της επιτρεπόμενης ροής και της δημιουργίας μονόδρομων στέφθηκε με απόλυτη αποτυχία.

Η πολύ χαμηλή ποιότητα της μελέτης είναι χαρακτηριστικό γνώρισμα όλων των μελετών που προκηρύχθηκαν την περίοδο της Ε.Π.Α. και αποδίδεται, μεταξύ άλλων, στη μαζική αύξηση του αριθμού των μελετών και στην αναντιστοιχία μεταξύ αυτών και του διαθέσιμου επιστημονικού δυναμικού πολεοδόμων.

Γενικότερα, θα μπορούσαμε να πούμε ότι η μελέτη παρουσιάζει τα κλασσικά θεμελιώδη στοιχεία του μεταπολεμικού προτύπου πολεοδόμησης, στα οποία αξίζει κανείς, να αναφερθεί:

- Δίνεται έμφαση στην κυριαρχία και προνομιακή μεταχείριση της μικροϊδιοκτησίας.

- Ο πολεοδομικός σχεδιασμός, σε συνδυασμό με την έλλειψη των τεχνικών εργαλείων και γνώσεων εμφανίζεται δύσκαμπτος, χρονοβόρος και αναποτελεσματικός.
- Η πολεοδόμηση εξυπηρετεί τα κυκλώματα: α) παράνομης κατάτμησης, β) νόμιμης εκτός σχεδίου δόμησης και γ) νομιμοποίησης των αυθαιρέτων.

Εξάλλου, σύμφωνα με πρόσφατο κείμενο του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. που αναφέρεται στην πολεοδόμηση στην Ελλάδα τη δεκαετία του '80: «Η αστικοποίηση του περιαστικού χώρου έγινε αποκλειστικά με αυθαίρετες κατατμήσεις και παράνομη δόμηση που θεσμοθετήθηκαν στη συνέχεια¹⁹»²⁰.

Από τα παραπάνω αντιλαμβάνεται κανείς ότι οι η Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης Καστελλοκάμπου χαρακτηρίστηκε από διαπλεκόμενους στόχους αναπτυξιακής πολιτικής (οικονομική μεγέθυνση), κοινωνικής πολιτικής (άμβλυνση κοινωνικών ανισοτήτων) και νομιμοποίησης των αυθαιρέτων. Είναι φανερό ότι η οικιστική επέκταση και η νομιμοποίηση των αυθαιρέτων αφορούσε κατά βάση τμήμα του συστήματος της «εκλογικής πελατείας» παρά μέσο της, απαραίτητης για την εξυπηρέτηση των στεγαστικών αναγκών, οικιστικής ανάπτυξης της πόλης της Πάτρας. Εξάλλου, μέσω της πολεοδόμησης της περιοχής, αυξήθηκε η μικροκαπιταλιστική εκμετάλλευση της γης και ενισχύθηκαν τα μικροαστικά στρώματα²¹.

1.6 Διαδικασίες έγκρισης της Πολεοδομικής Μελέτης Επέκτασης της Περιοχής Καστελλοκάμπου

Παρακάτω παρουσιάζεται αναλυτικά η πορεία της Πολεοδομικής Μελέτης Επέκτασης της περιοχής Καστελλοκάμπου μέχρι και την έγκρισή της, μέσω των πρακτικών των διαφόρων κρατικών υπηρεσιών και των Ο.Τ.Α.

1.6.1 Η στάση του Δήμου Πάτρας ως προς την πολεοδόμηση της περιοχής Καστελλοκάμπου

Αξίζει να αναφερθούμε στην πολιτική ταυτότητα του Δήμου Πάτρας, καθ' όλη τη διάρκεια πολεοδόμησης της περιοχής Καστελλοκάμπου. Κατά την χρονική περίοδο

¹⁹ ΥΠΕΧΩΔΕ, 1996 : 12.

²⁰ Οικονόμου, Πετράκος, 1999: 416-8.

²¹ Γετίμης, 1989: 29.

1983 – 1987²² σημειώνονται οι εξής αλλαγές στην πολιτική ηγεσία του Δήμου Πάτρας: Από το 1982 μέχρι το 1986 Δήμαρχος της Πάτρας ήταν ο Θεόδωρος Άννινος, πολιτικά υποστηριζόμενος από το Κ.Κ.Ε. Από το 1986 μέχρι το 1998 Δήμαρχος της Πάτρας ήταν ο Ανδρέας Καράβολας, υποστηριζόμενος από το Π.Α.Σ.Ο.Κ. Επομένως επί Θ. Αννίνου χαράχθηκε η πορεία της πολεοδόμησης μέχρι και την παράδοση της Γ' Φάσης, ενώ η επεξεργασία και η εκδίκαση των ενστάσεων έγινε εξ' ολοκλήρου τον καιρό της Διοίκησης του Α. Καράβολα.

Καθ' όλη τη διάρκεια πολεοδόμησης η συμπεριφορά των Δημοτικών Συμβουλίων, αντικατοπτρίζει τις απόψεις διαφορετικών προσώπων, τα οποία υποστηρίζονται αρχικά από διαφορετικό και στη συνέχεια, από το κυβερνών κόμμα.

Δεν μπορούμε να εξάγουμε συμπεράσματα σχετικά με τις μεταβολές στη συμπεριφορά των Συμβουλίων έναντι της πολεοδόμησης, δεδομένου ότι όλη η σχετική αλληλογραφία που μας έχει χορηγηθεί αφορά την περίοδο δημαρχίας Καράβολα. Ως εκ τούτου, τα μόνα σχόλια που μπορούν να προκύψουν, αφορούν τη συσχέτιση πολιτικής ταύτισης Ο.Τ.Α. – Κράτους και της πορείας της πολεοδόμησης.

Η περίπτωση της «Επέκτασης Σχεδίου Πόλης Πάτρας στην περιοχή Καστελλοκάμπου», αντιμετωπίστηκε σε μία μόνο Συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου Πάτρας και σε μία Συνεδρίαση του Κοινοτικού Συμβουλίου Ρίου. Το Δημοτικό Συμβούλιο Πάτρας γνωμοδότησε θετικά για την Πολεοδομική Μελέτη με την υπ' αριθ. 150 / 86, απόφασή του. Το Κοινοτικό Συμβούλιο Ρίου με την υπ' αριθ. 10 / 86 απόφασή του γνωμοδότησε ομοίως, υπέρ της έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης²³.

Αναλυτικά για το περιεχόμενο της συνεδρίασης επισημαίνονται τα εξής:

1.6.1.1 18η Συνεδρίαση Δημοτικού Συμβουλίου Πάτρας, 1η Απριλίου 1986, απόφαση υπ' αριθ. 150 / 1986²⁴

Το μοναδικό θέμα της 18ης Συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου ήταν η «Εξέταση ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατά της ένταξης στο Σχέδιο Πόλης της περιοχής Καστελλοκάμπου (σχετική εισήγηση Επιτροπής Σχεδίου Πόλης)». Κατά τη διάρκεια της συνεδρίασης, τα μέλη του Σώματος του Συμβουλίου και αφού πρώτα συμφώνησαν

²² Η περίοδος πολεοδόμησης της περιοχής Καστελλοκάμπου ήταν αρκετά σύντομη, δεδομένου ότι αποτελεί σπάνια περίπτωση μελέτης που εκπονήθηκε και εγκρίθηκε εμπρόθεσμα.

²³ Παρ' όλη την επίμονη και τακτική επικοινωνία μας με τον Δήμο Ρίου προκειμένου να μας χορηγηθούν τα πρακτικά της απόφασης, το αίτημά μας δεν έγινε δεκτό. Ο Δήμος απέδωσε την άρνησή του να μας εξυπηρετήσει στις ανακατατάξεις που έχουν συντελεστεί στα αρχεία του τμήματος Τεχνικών Υπηρεσιών, λόγω της πρόσφατης συνένωσης των Κοινοτήτων υπό τη διοικητική αρχή του Δήμου Ρίου.

²⁴ Πρακτικά της υπ' αριθ. 150 / 86 Απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου Πάτρας.

ομόφωνα για την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης²⁵ εκδίκασαν τις ενστάσεις που υποβλήθηκαν κατά της Επέκτασης του Σχεδίου Πόλης στην περιοχή Καστελλοκάμπου Δήμου Πάτρας και Κοινότητας Ρίου Ν.Αχαΐας²⁶.

Το Δημοτικό Συμβούλιο Πάτρας εξέτασε μόνο τις ενστάσεις της περιοχής που ανήκαν στο Δήμο Πάτρας και για την λήψη των αποφάσεών του ο Πρόεδρος του Συμβουλίου, θεώρησε ουσιώδεις να γίνουν οι παρακάτω διευκρινήσεις:

- Η Επιτροπή Σχεδίου Πόλης συνεδρίασε κατ'επανάληψη - δεδομένου του μεγάλου αριθμού των ενστάσεων – προκειμένου να καταλήξει στις αποφάσεις της, οι οποίες τις περισσότερες φορές, λήφθηκαν ομόφωνα.
- Έμφαση δόθηκε στο γεγονός ότι στην Επιτροπή Σχεδίου Πόλης εκπροσωπούνται όλες οι τάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου. Μ' αυτό τον τρόπο, θεωρεί ο Πρόεδρος, καθίσταται σαφές ότι η εκδίκαση των ενστάσεων είναι ανεξάρτητη πολιτικών σκοπιμοτήτων και προσδοκιών και ότι – στην προκειμένη περίπτωση - οι αποφάσεις της Επιτροπής είναι αποτέλεσμα μιας διακομματικής συμφωνίας η οποία στηρίζεται σχεδόν πάντα, στην απόλυτη πλειοψηφία.
- Οι περιπτώσεις στις οποίες δεν υπήρξε ομόφωνη απόφαση αριθμούνται στις δύο. Η μία αφορούσε την αύξηση του συντελεστή δόμησης κατά 0,2 σε σχέση με τον προτεινόμενο από τους μελετητές 0,5 και μόνο ένα εκ των μελών της Επιτροπής πρότεινε μια τόσο μεγάλη αύξηση. Η δεύτερη περίπτωση σχετιζόταν με το κοινόχρηστο χώρο μπροστά από το Ξενοδοχείο Αχάια Μπιτς και την ένσταση των ενισταμένων για κατάργηση του πεζοδρόμου. Και εδώ η απόφαση πάρθηκε με πλειοψηφία.
- Το γεγονός ότι κατά τη διάρκεια της Συνεδρίασης παραβρίσκονταν αρκετοί ενδιαφερόμενοι ενιστάμενοι, οδήγησε τον πρόεδρο στην πρόταση της κοινής εκπροσώπησης από ένα άτομο, πολιτών των οποίων οι ενστάσεις είχαν σχετικό

²⁵ Η ένταξη της περιοχής μελέτης στο Σχέδιο Πόλης Πάτρας έγινε με ζώνη κανονιστικών όρων δόμησης ως πρώτη κατοικία μέσω της υπ' αριθ. 47 / 14.10.1985 απόφασης Κοινοτικού Συμβουλίου Ρίου και του υπ' αριθ. 49681 / Π 336 / 18.10.1985 έγγραφο του Δήμου Πάτρας).

²⁶ Βασικές παράμετροι που λήφθηκαν υπόψη κατά την εξέταση των ενστάσεων ήταν:

α) Το 6185 / Π. 49 / 31.1.1986 έγγραφο του κ. Δημάρχου (Δ.Τ.Υ.) με το οποίο διαβιβάστηκαν οι ενστάσεις που υποβλήθηκαν κατά της ένταξης στο Σχέδιο Πόλης της περιοχής Καστελλοκάμπου στο Προεδρείο του Δημοτικού Συμβουλίου.

β) Οι υπ' αριθ. 5 / 11.2.1986, 6 / 18.2.1986 και 7 / 21.2.1986 εισηγητικές γνωμοδοτήσεις της Επιτροπής Σχεδίου Πόλης η οποία εξέτασε τις ενστάσεις.

γ) Το 16302 / Α. 48 / 26.3.1986 έγγραφο του κ. Δημάρχου (Δ.Τ.Υ.), με το οποίο διαβιβάστηκε ένσταση του ξενοδοχείου «HOTEL ACHAIA», το οποίο συσχετίστηκε με το θέμα αυτό.

περιεχόμενο. Επιπλέον, τονίστηκε, εμμέσως, η δημοκρατική διάσταση των συμμετοχικών διαδικασιών, ενώ υποστηρίχθηκε η δυνατότητα των ενισταμένων να προβάλλουν τα συμφέροντά τους ακόμα και ατομικά, αν αυτοί έκριναν πως ήταν σκόπιμο και πιο αποτελεσματικό.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω ο Δήμος γνωμοδότησε σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 3 του Ν.Δ/τος της 17.7.1923, για κάθε μια από τις ενστάσεις που υποβλήθηκαν από τους ενδιαφερόμενους δημότες, μετά τη σχετική ανάρτηση που έγινε από 2.1.1986 έως 24.1.1986 σε αίθουσα του Δημοτικού Καταστήματος, των προτεινόμενων ρυμοτομικών διαγραμμάτων της Β' Φάσης της οριστικής πολεοδομικής μελέτης επέκτασης της περιοχής Καστελλοκάμπου²⁷. Αναλυτικά, η άποψη του Δήμου ως προς την εκδίκαση των ενστάσεων θα παρουσιαστεί στην παράγραφο 2.7.2.

1.6.2 Η στάση του Τμήματος Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών και του Σ.Χ.Ο.Π. Ν. Αχαΐας ως προς την ένταξη σε Σχέδιο Πόλης της περιοχής Καστελλοκάμπου

Τις Συνεδριάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου ακολούθησαν μια σειρά συνεδριάσεων του Τμήματος Πολεοδομίας και Π.Ε. και του Σ.Χ.Ο.Π. κατά τις οποίες επισημαίνονται τα εξής:

1.6.2.1 Εισήγηση του Τμήματος Πολεοδομίας και Π.Ε. υπ' αριθ. Χ.Ε. 144 / 86 προς το Σ.Χ.Ο.Π. Νομού Αχαΐας²⁸

Η Υπηρεσία του Τμήματος Πολεοδομίας και Π.Ε. εισηγήθηκε στο Σ.Χ.Ο.Π. του Νομού Αχαΐας για την «Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης Επέκτασης στον Καστελλόκαμπο της Κοινότητας Ρίου και του Δήμου Πάτρας του Νομού Αχαΐας». Το περιεχόμενο της εισήγησης περιλάμβανε:

- Τους στόχους και το περιεχόμενο της Πολεοδομικής Μελέτης Επέκτασης της περιοχής Καστελλοκάμπου.²⁹

²⁷ Η μελέτη στάλθηκε στο Δήμο για το σκοπό της ανάρτησης και γνωμοδότησης με το υπ' αριθ. Χ.Ε. 267/16.12.1985 έγγραφο της Νομαρχίας Αχαΐας – Τμήμα Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών.

²⁸ Πρακτικά της υπ' αριθ. Χ.Ε. 14 / 4 / 86 εισήγησης του Τμήματος Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών της Νομαρχίας Αχαΐας προς το Σ.Χ.Ο.Π. Ν. Αχαΐας.

²⁹ α) Σύμφωνα με το άρθρο 6 του Ν. 1337 / 1983, η Πολεοδομική Μελέτη εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) και εξειδικεύει τις προτάσεις και τα προγράμματά του κατά πολεοδομική ενότητα.

Η Πολεομική Μελέτη εγκρίνεται με Προεδρικό Διάταγμα ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος του Νομού και του οικείου Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου, κατά τη διαδικασία του άρθρου 3 του Ν.Δ/τος 17.7.1923.

- Το ιστορικό της πορείας μελέτης³⁰.
 - Τις κατευθύνσεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Πάτρας σχετικά με την περίπτωση ένταξης του Καστελλοκάμπου.
 - Τον έλεγχο εφικτότητας των προτάσεων του Γ.Π.Σ³¹.
 - Τους προτεινόμενους από τους μελετητές όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους καθώς και τις χρήσεις γης³².
 - Τις απόψεις του Δημοτικού Συμβουλίου Πάτρας και του Κοινοτικού Συμβουλίου Ρίου όπως αυτές προέκυψαν ύστερα από την εκδίκαση των ενστάσεων. Σχετικά με τις απόψεις του Δημοτικού και του Κοινοτικού Συμβουλίου επισημάνθηκαν τα εξής:
1. Το Δημοτικό Συμβούλιο γνωμοδότησε θετικά για την υπόψη επέκταση του Σχεδίου με την υπ' αριθ. 150 / 86 απόφαση, έκανε γενικές παρατηρήσεις επί των ενστάσεων και τόνισε ότι οι παντελώς ρυμοτομούμενες ενστάσεις έπρεπε να μεταφερθούν (αποκατασταθούν) στην ίδια πολεοδομική ενότητα.

β) Ειδικά η Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης (Π.Μ.Ε.) έχει σαν αντικείμενο την ένταξη στο σχέδιο των εκτός σχεδίου περιοχών μέσα στα όρια που προσδιορίζονται από το Γ.Π.Σ.

³⁰ α) Στα πλαίσια του προγράμματος του Υ.Χ.Ο.Π. «Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης» έχουν ανατεθεί και εκπονούνται για την πόλη της Πάτρας - τη δεδομένη χρονική στιγμή (1986) - οι μελέτες:

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης - Αναθεώρησης και Τοπογραφικά - Κτηματογραφικά διαγράμματα. Εργοδότης των μελετών είναι το Νομαρχιακό Ταμείο Αχαΐας και Διευθύνουσα Υπηρεσία το Τμήμα Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών.

Οι μελέτες εκπονούνται με προδιαγραφές, σταθερότυπα και υπομνήματα που συντάχθηκαν για το Υ.Χ.Ο.Π., ενιαία για όλη τη χώρα, με πλαίσιο τον Οικιστικό Νόμο 1337 / 83. Η εκπόνηση τους γίνεται από μελετητικές ομάδες και επιβλέπονται από τοπικό συλλογικό όργανο (Επιτροπή Επίβλεψης).

Οι Ο.Τ.Α. και οι άλλοι κοινωνικοί φορείς συμμετέχουν σε συσκέψεις για την παρακολούθηση των μελετών, την ενημέρωση του Κοινού και τον καθορισμό των εκάστοτε προτεραιοτήτων στην αντιμετώπιση των προβλημάτων.

β) Για τις συγκεκριμένες μελέτες της πόλης της Πάτρας μέχρι τις 14 / 4 / 86 είχαν εκπονηθεί:

- Γ.Π.Σ. Προωθείτο για έκδοση Υπ. Απόφασης
- Π.Μ.Ε.Α. Είχε παραδοθεί η Α' φάση όλης της Πάτρας
- Π.Μ.Ε.Α. Είχε παραδοθεί Α', Β' και Γ' φάση Καστελλοκάμπου.

³¹ Η έκταση της περιοχής ένταξης ανέρχεται στα 60 Ha. Το σύνολο των εισφορών σε γη εκτιμάται στα 10,64 Ha ενώ τα υπάρχοντα κοινόχρηστα και κοινωφελή είναι 9,94 Ha. Το άθροισμα των εισφορών και των υπαρχόντων κοινοχρήστων και κοινωφελών, καλύπτει την έκταση για τον προτεινόμενο αντίστοιχο εξοπλισμό, ανέρχεται στα 20,14 Ha και αποτελεί το 33,5 επί της συνολικής επιφάνειας της περιοχής.

³² Όπως αυτοί αναφέρθηκαν αναλυτικά στις παραγράφους 1.3 και 1.4.

2. Το Κοινοτικό Συμβούλιο Ρίου γνωμοδότησε θετικά για επέκταση του Σχεδίου με την υπ' αριθ. 10 / 86 απόφαση ενώ οι μη τεκμηριωμένες προτάσεις του αφορούσαν:
 - α) την εξαίρεση των μικρών ιδιοκτησιών και κτισμάτων οποιασδήποτε κατασκευής από τη ρυμοτόμηση, β) την αύξηση του ποσοστού κάλυψης στην τιμή του 60 %, γ) την αύξηση του Συντελεστή Δόμησης στην τιμή 0,7 για τον τομέα Ι και 0,5 για τον τομέα ΙΙ και δ) την μείωση της αρτιότητας των οικοπέδων του τομέα ΙΙ από 750 τ.μ. σε 500 τ.μ.
- Την άποψη της Υπηρεσίας, κατόπιν λεπτομερούς εξέτασης των παραπάνω, σχετικά με την έγκριση της μελέτης και τις τροποποιήσεις που έπρεπε να δεχθεί.

Άποψη της Υπηρεσίας

Κρίνεται σημαντική η εκτενής αναφορά στην άποψη της Υπηρεσίας όπως αυτή διαμορφώθηκε ύστερα από την εξέταση των παραπάνω, δεδομένων των πολλών τροποποιήσεων που επέβαλε στο σχέδιο αναφορικά κυρίως με τους όρους δόμησης. Τα βασικά σημεία τροποποίησης της μελέτης ήταν:

- Λόγω αποδοχής των ενστάσεων³³ σε θέματα κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων εισηγείται την εν μέρει μείωσή τους προκειμένου να αποφευχθεί η ρυμοτόμηση των υπαρχουσών οικοδομών.
- Διαφοροποιείται σε ορισμένα θέματα μικρής κλίμακας με Δήμο και Κοινότητα για λόγους καθαρά πολεοδομικούς ούτως ώστε να διατηρηθούν οι βασικές αρχές της μελέτης.
- Μεταβάλλονται οι όροι Δόμησης και ο Πολεοδομικός Κανονισμός γενικότερα σύμφωνα με την προτροπή των ενδιαφερομένων αλλά και τη θετική άποψη των μελετητών.

Για την περίπτωση τροποποίησης του Πολεοδομικού Κανονισμού και των όρων δόμησης αναφέρονται:

- Επιβολή πρασιών μεταβλητών διαστάσεων (1,50 – 2,00 – 2,50 – 3,00 – 4,00 – 6,00 μ.).
- Προτείνεται χρήση κατοικίας και καταστημάτων βασικής εξυπηρέτησης αναγκών σε όλα τα Ο.Τ. Επιπλέον σε ορισμένα Ο.Τ. επιτρέπονται χρήσεις: εστιατορίων, κτιρίων διασκέδασης, τουριστικών εγκαταστάσεων.

³³ Σ' αυτή την περίπτωση υπάρχει ταύτιση των απόψεων μεταξύ Υπηρεσίας και Δημοτικού – Κοινοτικού Συμβουλίου.

- Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου καθώς και οι όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων κατά τομείς Ι και ΙΙ όπως αυτοί τροποποιήθηκαν.

Στον πίνακα που ακολουθεί διακρίνουμε τις αλλαγές στους Όρους Δόμησης μεταξύ της πρότασης των μελετητών και της εισήγησης της Υπηρεσίας προς το Σ.Χ.Ο.Π. Επισημαίνεται ότι αυτή είναι και η τελική μορφή που πήραν οι όροι Δόμησης (σύμφωνα με το κείμενο της Γ' Φάσης).

Πίνακας 1: Τροποποιήσεις στους προτεινόμενους Ό.Δ. από το Τ.Π. και Π.Ε. του Ν. Αχαΐας

Όροι Δόμησης	ΤΟΜΕΑΣ Ι		ΤΟΜΕΑΣ ΙΙ	
	Όροι Δόμησης μελετητών	Όροι Δόμησης με τροποποίηση Υπηρεσίας	Όροι Δόμησης μελετητών	Όροι Δόμησης με τροποποίηση Υπηρεσίας
Ελάχιστο εμβαδόν	300,00τ.μ.	300,00τ.μ.	750,00τ.μ.	600,00τ.μ.
Ελάχιστο πρόσωπο	12,00μ.	12,00μ.	20,00μ.	20,00μ.
Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης	40%	40%	40%	40%
Σ.Δ.	0,5	0,6	0,4	0,6
Οφέλιμη επιφάνεια	150,00μ.	καμία αναφορά	400,00μ.	καμία αναφορά
Σ.Ο.	2,8	καμία αναφορά	2,0	καμία αναφορά
Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων	2	2	2	2
Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου	7,50μ.	7,50μ.	7,50μ.	7,50μ.

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Στους όρους και περιορισμούς δόμησης των οικοπέδων προστέθηκαν και κάποιες παρεκκλίσεις, οι οποίες διαφοροποιούνται των αντιστοίχων των μελετητών:

ΤΟΜΕΑΣ Ι

- Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα εφ' όσον: α) έχουν κατά τη δημοσίευση του παρόντος διατάγματος: ελάχιστο πρόσωπο 8,00 μ. και ελάχιστο εμβαδόν 300,00 τ.μ. β) Προκύπτουν από την οριστική πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης ή προέρχονται από εισφορές σε γη σύμφωνα με το Αρ.8 του Ν.1337 / 1983 με όποιες διαστάσεις κι αν έχουν.

ΤΟΜΕΑΣ ΙΙ

- Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια τα οικόπεδα εφόσον :α) έχουν κατά τη δημοσίευση του παρόντος διατάγματος: ελάχιστο πρόσωπο 12,00 μ. και ελάχιστο εμβαδόν 300,00 τ.μ. β) ισχύει ότι και για τον Τομέα Ι.

Και για τους δυο τομείς ισχύουν οι παρακάτω αποκλίσεις:

- Θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα εφόσον μέσα σ' αυτά εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50 τ.μ. και ελάχιστη διάσταση 5 μ.
- Ορίζεται συντελεστής δόμησης 1,4 και μέγιστο ποσοστό κάλυψης 70 % για οικόπεδα εμβαδού μικρότερου των 150 τ.μ. εφόσον η συνολική επιφάνεια ορόφων δεν υπερβαίνει τα 120 τ.μ.³⁴
- Επιβάλλεται η διάσπαση του όγκου των κτιρίων σε μικρότερα λειτουργικά ενιαία ώστε να μην προκύπτει όγκος μεγαλύτερος των 1500 κ.μ.

Από τη μελέτη της εισήγησης της Υπηρεσίας εξάγουμε κάποια σημαντικά συμπεράσματα σχετικά με τον βαθμό που η τοπική κοινωνία μπορεί να μεταβάλλει τις «τυπικά³⁵» τεκμηριωμένες προτάσεις των μελετητών για μια περιοχή. Επιπλέον, σχετικά με το ποιες κατηγορίες πιέσεων συνήθως ευοδώνονται. Εντύπωση προκαλεί το γεγονός ότι οι πολίτες αλλά και η υπόλοιπη κοινωνία δεν εστίασαν στην πραγματικά ελλιπή και μη εφαρμόσιμη μελέτη, ούτε σε προτάσεις που θα μπορούσαν να προστεθούν σε αυτή και να αναβαθμίσουν ουσιαστικά την περιοχή του Καστελλοκάμπου.

Είναι φανερό ότι σε θέματα εξασφάλισης αρτιότητας και αύξησης του Συντελεστή Δόμησης τόσο ο Δήμος και η Κοινότητα, όσο και η Υπηρεσία, παρουσιάζουν την μεγαλύτερη ελαστικότητα ως προς τη διαμόρφωσή τους. Κάτι τέτοιο αποδίδεται στην πρωταρχική έγνοια του ιδιοκτήτη γης να διατηρήσει και να αυξήσει τις δυνατότητες μικροκαπιταλιστικής εκμετάλλευσής της.

Αν αναλογιστεί κανείς ότι η ένταξη της περιοχής στο σχέδιο συνεπάγεται, πέραν της νομιμοποίησης των αυθαιρέτων κτισμάτων και ένα πλήθος ιδιοκτησιακών ωφελειών (π.χ. ορίζεται συντελεστής δόμησης 1,4 και μέγιστο ποσοστό κάλυψης 70 % για οικόπεδα εμβαδού μικρότερου των 150 τ.μ. εφόσον η συνολική επιφάνεια ορόφων δεν

³⁴ Η παρέκκλιση αυτή έχει εφαρμογή μόνο σε οικόπεδα που έχουν προκύψει από κατάτμηση μέχρι τις 10.3.1982. Οι εξαιρετικά υψηλές τιμές του Σ.Δ. και του ποσοστού κάλυψης είναι μια προσθήκη της Υπηρεσίας και διαφοροποιείται από τις προτάσεις των μελετητών οι οποίοι είχαν προβλέψει μόνο για την εξασφάλιση της αρτιότητας.

³⁵ Με τον όρο «τυπικά» εννοούμε ότι από τη επεξεργασία της Πολεοδομικής Μελέτης αντιλαμβάνεται κανείς την σχετική απειρία και άγνοια των μελετητών, όσον αφορά την αποτελεσματική και ρεαλιστική πρόταση πολεοδόμησης μιας περιοχής. Σε προηγούμενη παράγραφο (παρ.2.5) έγινε εκτενής αναφορά στο συγκεκριμένο θέμα.

υπερβαίνει τα 120 τ.μ.), καθίσταται πλέον φανερός ο χαρακτήρα της πολεοδόμησης όπως και τα συμφέροντα που αυτή εξυπηρετεί.

Ως εκ τούτου ενισχύεται η μικροϊδιοκτησία και μέσω των διαφόρων προνομιακών παρεκκλίσεων που εφαρμόζονται, δίνεται η εντύπωση ότι το ίδιο το Δημόσιο αποσκοπεί στην διατήρηση και προώθηση αυτής της, αρνητικής για την οικιστική ανάπτυξη, κατάστασης. Η αρνητική συμπεριφορά της τοπικής κοινωνίας σε διάφορα θέματα αισθητικής αναβάθμισης και περιβαλλοντικής – οικιστικής εξυγίανσης είναι η βασική αιτία που ο περιαστικός χώρος της Πάτρας (αλλά και της Ελλάδας), αντιμετωπίζει τόσα σοβαρά, μη αναστρέψιμα προβλήματα.

1.6.2.2 Συνεδρίαση της Επιτροπής Επίβλεψης της 15.4.1986³⁶

Το θέμα της Συνεδρίασης της Επιτροπής Επίβλεψης ήταν: «Κατευθύνσεις Γ' Φάσης Π.Μ.Ε. Καστελλοκάμπου Πάτρας». Με βάση τις ενστάσεις που υποβλήθηκαν από τους ενδιαφερόμενους και τις γνωμοδοτήσεις του Δημοτικού Συμβουλίου Πάτρας και του Κοινοτικού Συμβουλίου Ρίου η Επιτροπή Επίβλεψης έθεσε τις κατευθύνσεις της ως προς την πολεοδόμηση της περιοχής. Δεν πρέπει να παραλειφθεί εδώ, ότι στη λήψη των αποφάσεων της Επιτροπής σημαντικό ρόλο έπαιξαν η παρουσία και η συζήτηση με τους ανάδοχους μελετητές καθώς και η συζήτηση και η συμφωνία με τις κεντρικές υπηρεσίες του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ³⁷.

Από την μελέτη των πρακτικών των κατευθύνσεων της Επιτροπής Επίβλεψης, διακρίνει κανείς την σχετική ταύτιση στις προτάσεις αναπροσαρμογής της μελέτης και με τις προηγούμενες της Υπηρεσίας για το Σ.Χ.Ο.Π. Το γεγονός αυτό αποδεικνύει την εξάρτηση μεταξύ των αποφάσεων των τοπικών οργάνων και των αποφάσεων που υπαγορεύει η κεντρική εξουσία, η οποία ουσιαστικά, θέτει τις τάσεις και καθορίζει τη τελική μορφή των πολεοδομικών σχεδίων.

Ως εκ τούτου, η Επιτροπή προτείνει:

Την αύξηση του Συντελεστή Δόμησης και στους δύο τομείς σε 0,6.

Την μείωση του ορίου κατάτμησης - σύμφωνα και με την Υπηρεσία - σε 300 τ.μ. (με κτίσματα μέγιστου συνολικού εμβαδού 120 τ.μ.) και 600 τ.μ. (με κτίσματα μέγιστου συνολικού εμβαδού 400 τ.μ.) για τους δυο τομείς αντίστοιχα.

³⁶ Πρακτικά της υπ' αριθ. 68 / 10, 15.4.1986 εισήγησης της Επιτροπής Επίβλεψης.

³⁷ Στις 14 .4.1986 συναντήθηκαν μέλη της Επιτροπής Επίβλεψης με τις κεντρικές Υπηρεσίες του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.. Κατά την συνάντηση εκφράστηκαν οι απόψεις της κεντρική εξουσίας για την αναπροσαρμογή και διόρθωση της μελέτης (Γ' Φάση). Ως εκ τούτου οι απόψεις την Επιτροπής συμπίπτουν σε μεγάλο βαθμό με τις αντίστοιχες του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.

Τη σωστή οριοθέτηση των γραμμών αιγιαλού και παραλίας, μέσω της δημιουργίας πεζοδρόμου ώστε να αποφευχθεί η κτίση μεταξύ των δύο γραμμών και να εξασφαλιστεί η προσπέλαση στη θάλασσα.

Την αναπροσαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου ώστε να ανταποκρίνεται στις ενστάσεις που έγιναν δεκτές.

1.6.2.3. 8ο Πρακτικό Σ.Χ.Ο.Π. Ν. Αχαΐας, 10 – 6 -86³⁸

Τα μέλη του Σ.Χ.Ο.Π. Ν. Αχαΐας μέσω της παραπάνω απόφασης ενέκριναν την Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης της περιοχής Καστελλοκάμπου. Η γνωμοδότηση της Διευθύνουσας Υπηρεσίας³⁹ συνετέλεσε ουσιαστικά ως προς τη λήψη της απόφασης, όσον αφορά την εκδίκαση των ενστάσεων αλλά και το σχέδιο γενικότερα.

Το Σ.Χ.Ο.Π. διαφοροποιήθηκε από την Υπηρεσία και τα Δημοτικά / Κοινοτικά Συμβούλια σε περιπτώσεις 7 ενστάσεων τις οποίες τις έκανε όλες δεκτές. Συγκεκριμένα, οι 3 εκ των περιπτώσεων αφορούσαν τη μη ρυμοτόμηση μικρών ιδιοκτησιών και έγιναν δεκτές λόγω της ύπαρξης κτισμάτων και προσώπου στην παραλία. Οι 3 αφορούσαν την αύξηση οικοδομήσιμου χώρου και το συμβούλιο τις αποδέχτηκε αποσκοπώντας στην εξασφάλιση ισοζυγίου γης και 1 την κατάργηση πρασιάς και η έγκρισή της αιτιολογήθηκε από την υπάρχουσα γεώτρησης που εξυπηρετούσε πολλές ιδιοκτησίες.

Επιπλέον, το συμβούλιο εισηγήθηκε την αναμόρφωση του σχεδίου κατά μήκος του πλέγματος κοινόχρηστων χώρων του βορείου τμήματος ενώ ταυτόχρονα πρότεινε την επέκταση του σχεδίου εξωτερικά της Πολεοδομικής Μελέτης, προκειμένου να μειωθεί η επιβάρυνση των βορείων ιδιοκτησιών και να αυξηθεί των νότιων ώστε να ισοφαρίσουν οι προσφορές σε γη.

1.6.3 Φ.Ε.Κ. 265 Α' / 19.3.87 (αρ.1-6)

Η έγκριση του Πολεοδομικού Σχεδίου της περιοχής Καστελλοκάμπου του Δήμου Πάτρας και της Κοινότητας Ρίου Νόμου Αχαΐας έγινε μέσω του Προεδρικού Διατάγματος της 26.1.1987 που δημοσιεύτηκε στο παραπάνω Φ.Ε.Κ. Η έγκριση της Π.Μ.Ε. επήλθε λαμβάνοντας υπόψη όλες τις προαναφερθείσες αποφάσεις καθώς και την υπ' αριθ. 59433 / 2550 / 1986 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων με τίτλο: «Έγκριση Πολεοδομικού Σχεδίου Πατρών (Δήμου Πάτρας, Αγ. Γεωργίου Ρίου (Κοινότητας Αγ. Γεωργίου), Παραλίας (Κοινότητα

³⁸ Πρακτικά της υπ' αριθ. 8 / 10.6.86 γνωμοδότησης του Σ.Χ.Ο.Π. Ν. Αχαΐας.

³⁹ Βλ. παρ. 1.6.2.1.

Παραλίας), Δεμενίκων (Κοινότητας Σαραβαλίου) Νομού Αχαΐας». Οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης όπως και οι χρήσεις γης που επέβαλε το Διάταγμα αποτέλεσαν συνδυασμό εκείνων που προτάθηκαν από το Δημοτικό και Κοινοτικό Συμβούλιο, το Τμήμα Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών, το ΣΧΟΠ και το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ⁴⁰. Εκτενέστερη αναφορά στον πολεοδομικό κανονισμό όπως και στους οικοδομήσιμους και κοινόχρηστους χώρους που καθορίστηκαν έγινε στις προηγούμενες παραγράφους⁴¹. Η έλλειψη οποιασδήποτε αναφοράς του Προεδρικού Διατάγματος στο θέμα της έκτασης της επιφάνειας πολεοδομησης της αραιοδομημένης περιοχής δημιουργεί υποψίες σχετικά με το κατά πόσο αυτό είναι τυχαίο ή αποσιωπήθηκε εσκεμμένα.

1.7 Η Εκδίκαση των ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατά της Πολεοδομικής Μελέτης

Όπως ήδη αναφέρθηκε, κατά τη διάρκεια της πολεοδομησης είναι προφανής η προσπάθεια ανάπτυξης συμμετοχικών διαδικασιών οι οποίες θα ανταποκρίνονται στις επιταγές του Ν. 1337 / 1983 (αρ.3 παρ.2). Έτσι, το άρθρο 3 ορίζει ότι «πρέπει να επιδιώκεται η συμμετοχή των πολιτών στη σύνταξη μιας Πολεοδομικής Μελέτης με κάθε πρόσφορο τρόπο». Οι πολίτες υποβάλουν τις ενστάσεις τους σε περίοδο δύο μηνών από τη δημοσίευση της μελέτης.

Σκοπός του κεφαλαίου αυτού είναι ο σχολιασμός και η διεξαγωγή συμπερασμάτων σχετικά με τη στάση του Δήμου, δεκτική ή απορριπτική, απέναντι στις διάφορες κατηγορίες ενστάσεων των ιδιωτών για τις περιπτώσεις που θεωρούν ότι θίγονται τα συμφέροντα τους.

Στην περίπτωση της περιοχής Καστελλοκάμπου οι ενστάσεις συγκεντρώθηκαν και εκδικάστηκαν από το Δημοτικό Συμβούλιο Πάτρας και το Κοινοτικό Συμβούλιο Ρίου ενώ γνωμοδότησαν ως προς αυτές το Τμήμα Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών της Νομαρχίας Αχαΐας και το Σ.Χ.Ο.Π. Πρόκειται να ασχοληθούμε μόνο με την επεξεργασία των ενστάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου Πάτρας, γιατί είναι η μόνη περίπτωση για την οποία χορηγήθηκαν τα σχετικά πρακτικά. Εξάλλου, είναι γνωστή η γραφειοκρατία των Δημοσίων Υπηρεσιών, η οποία μπορεί να επιβραδύνει εξαιρετικά την εξεύρεση στοιχείων. Ιδίως στην προκειμένη περίπτωση, όπου

⁴⁰ Πίνακας Ι.

⁴¹ Η τελική αναμόρφωση της μελέτης προέκυψε από μια σειρά συνεδριάσεων οργάνων τοπικής και κεντρικής εξουσίας γεγονός που αποδεικνύει ότι ανάλογα με το κάθε όργανο, η μελέτη μπορεί να πάρει διαφορετική μορφή και μόνο αρμόδιο όργανο για την τελική γνωμοδότηση επί των προτάσεων και άρα διαμόρφωσης της μελέτης, είναι το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. Παράλληλα, πολλοί από τους παραπάνω φορείς αντικατοπτρίζουν μέσω των κατευθύνσεών τους, τους προωθούμενους στόχους του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. Κάτι τέτοιο συντελεί στην διαμόρφωση της άποψης ότι υπάρχει πολύ έντονη συσχέτιση μεταξύ της οικιστικής πολιτικής και των κομματικών – πελατειακών οφελών.

αναφερόμαστε σε τμήμα περιοχής το οποίο ανήκε διοικητικά σε Κοινότητα και από το 1999 ανήκει σε Δήμο.

1.7.1 Μεθοδολογία ομαδοποίησης των ενστάσεων

- Για την επίτευξη του στόχου μας, συγκεντρώθηκαν όλες οι ενστάσεις που υποβλήθηκαν κατά τη διάρκεια της μελέτης και η ομαδοποίησή τους έγινε με τρόπο που να δημιουργεί ομάδες με παρεμφερή χαρακτηριστικά. Ως εκ τούτου, παραθέτουμε τις εξής κατηγορίες ενστάσεων οι οποίες ανάλογα με το περιεχόμενό τους, αφορούν:

A. Την κατάργηση ή μετακίνηση πεζοδρόμων: Οι πεζοδρόμοι που ζητούνται να καταργηθούν συνήθως ρυμοτομούν οικοδομές και τεμαχίζουν ιδιοκτησίες. Εδώ, εμποδίζουν τη διατήρηση των υπαρχόντων χώρων στάθμευσης, ή τη χωροθέτηση των δραστηριοτήτων του Ξενοδοχείου Αχάια Μπιτς.

B. Την κατάργηση ή μείωση της προτεινόμενης πρασιάς.

Γ. Τη μετατόπιση / κατάργηση / αναγνώριση υπάρχοντος / μερική ρυμοτόμηση δρόμου:

Τις περισσότερες φορές οι ενστάσεις σχετίζονται με την κατάργηση του υπό διαμόρφωση δρόμου ο οποίος, σύμφωνα πάντα με τον ενιστάμενο, ρυμοτομεί είτε ιδιοκτησία είτε οικοδομή. Επίσης εξαιρετικά συχνά ζητείται η μετατόπιση δρόμου προς τις όμορες ιδιοκτησίες. Στην περιοχή Καστελλοκάμπου εμφανίζονται οι περιπτώσεις ενστάσεων για κατάργηση ή μετατόπιση δρόμου, βασιζόμενες και στα δυο προαναφερθέντα αιτήματα.

Δ. Την κατάργηση ή μεταφορά κοινόχρηστων - κοινωφελών χώρων: Στην περίπτωση αυτή ζητείται συνήθως η κατάργηση προτεινόμενων πλατειών, σχολείου, νησίδων και χώρων αναψυχής.

Ε. Τη δημιουργία κοινόχρηστων κοινωφελών χώρων: Αποτελεί δυστυχώς, πολύ σπάνιο ενδεχόμενο, κάποιος ενιστάμενος να ζητήσει τη δημιουργία κοινόχρηστων – κοινωφελών χώρων. Ακόμα και όταν γίνεται, οι ενιστάμενοι εννοούν τη δημιουργία Κ/Φ - Κ/Χ χώρων σε ιδιοκτησίες που δεν τους ανήκουν. Στην προκειμένη περίπτωση δεν ισχύει κάτι τέτοιο αφού η ένσταση έγινε από το Δικηγορικό Σύλλογο και αφορά τη μετατροπή 4 οικοδομικών τετραγώνων που ανήκουν στην περιουσία του, σε αντίστοιχους μη οικοδομήσιμους χώρους, που θα μετατραπούν σε χώρους αθλοπαιδιών και αναψυχής

Οι ενστάσεις που αιτούνταν τροποποιήσεις στους Όρους Δόμησης στην περίπτωση Καστελλοκάμπου εξειδικεύονται και αφορούν :

Z. Την αύξηση του Συντελεστή Δόμησης. Η αύξηση του Συντελεστή Δόμησης αποτελεί ένα αίτημα το οποίο τίθεται αρκετά συχνά από τους ενιστάμενους κατά των Πολεοδομικών Μελετών. Τα αιτήματα για αύξηση του Σ.Δ. που παρουσιάστηκαν κατά της πολεοδόμησης του Καστελλοκάμπου, είναι ακραία έως και εξωφρενικά, αφού αναφερόμαστε σε αυξήσεις της τάξης του 100 % !

Το συγκεκριμένο αίτημα αποτελεί απόρροια της απόλυτης συσχέτισης που προσδίδουν οι ιδιοκτήτες γης σε ένα πολεοδομικό σχέδιο και στη διαμόρφωση των ευνοϊκών όρων δόμησης που μπορεί αυτό να επιφέρει. Εξάλλου, τις περισσότερες φορές το αποτέλεσμα των συμμετοχικών διαδικασιών είναι θετικό για τους πολίτες, ιδίως σε θέματα τροποποιήσεων όρων δόμησης, γεγονός που αποδεικνύει τη μεγάλη τάση του κράτους για ενίσχυση της μικροϊδιοκτησίας.

H. Την αύξηση του Ποσοστού Κάλυψης: Η αύξηση του ποσοστού κάλυψης, όπως και των υπολοίπων Όρων Δόμησης, σχετίζεται με την μοναδική έγνοια του Έλληνα πολίτη για ενίσχυση της δυνατότητας εκμετάλλευση της ιδιοκτησίας του.

Θ. Την αύξηση της Κατασκευαζόμενης Επιφάνειας.

I. Την αύξηση του Συντελεστή κατ' Όγκο: Τα προαναφερθέντα ισχύουν και για την αύξηση της κατασκευαζόμενης επιφάνειας και του Συντελεστή κατ' Όγκο. Η διαφορά μεταξύ των τεσσάρων ομάδων είναι ότι οι πρώτες συναντώνται πολύ πιο συχνά.

- Λόγω του ότι όλες οι ενστάσεις εκδικάστηκαν σε μία μόνο συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου Πάτρας, καθώς και του ότι στερούμαστε την εκδίκαση των ενστάσεων από την Κοινότητα Ρίου, η ποσοτική επεξεργασία των ενστάσεων περιορίστηκε μόνο σε ένα πίνακα (Πίνακας 2). Ο Πίνακας 2 βασίστηκε στην υπ' αριθ. 150 / 1986 απόφαση της 18ης Συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου Πάτρας, 1η Απριλίου 1986.

- Η ποσοτική επεξεργασία των ενστάσεων, περιλάμβανε την καταμέτρησή τους και την παρουσίασή τους αριθμητικά στην στήλη με τίτλο «Ποσοτική αναφορά σε περιεχόμενο ανά ένσταση». Είναι προφανές ότι μία ένσταση μπορεί να περιλαμβάνει πολλαπλής φύσης περιεχόμενο, δηλαδή ο ενιστάμενος να διαμαρτύρεται ακόμα και για όλες τις προαναφερθείσες περιπτώσεις. Στις δύο στήλες που ακολουθούν «δεκτές» και «απορρίφθηκαν» εμφανίζονται ποσοτικά οι ενστάσεις στις οποίες ο Δήμος γνωμοδότησε υπέρ ή κατά. Η τελευταία στήλη «Ποσοστό % των ενστάσεων που έγιναν δεκτές», αποτελεί και την πιο ουσιαστική στήλη του πίνακα αφού εδώ διακρίνει κανείς, πλέον ποσοστιαία, το σύνολο των ενστάσεων που έγιναν δεκτές από τον Δήμο Πάτρας⁴².

⁴² Δεν πρέπει να παραλείψουμε εδώ, ότι πολλές φορές η εκδίκαση των ενστάσεων δεν γίνεται σε μία μόνο συνεδρίαση. Αναλυτικότερα γι' αυτή την περίπτωση θα αναφερθούμε στην παράγραφο 2.6.1.

1.7.2 Ανάλυση των αποτελεσμάτων των πινάκων και διερεύνηση των τάσεων του Δήμου ως προς τις κατηγορίες των ενστάσεων

- Ομάδα Α. Κατάργηση / μετακίνηση πεζοδρόμου: Η περίπτωση Α αποτελεί μια αρκετά συνηθισμένη προσπάθεια παρέμβασης του ιδιώτη σε θέματα πολεοδόμησης μιας περιοχής. Οι ενστάσεις που αφορούσαν την κατάργηση πεζοδρόμου ήταν 7 και σε ποσοστό 71% έγιναν δεκτές (5 ενστάσεις).

Και οι 5 ενστάσεις που έγιναν δεκτές, αναφέρονταν στην κατάργηση προβλεπόμενου πεζοδρόμου μεταξύ πισίνας και ξενοδοχείου Αχάια Μπιτς. Οι ενστάσεις που αφορούσαν το ξενοδοχείο έγιναν εν μέρει δεκτές και πάρθηκαν με πλειοψηφία (3 άτομα μειοψήφησαν). Η αιτιολογία του Δήμου για την έγκριση ήταν ότι ο προβλεπόμενος πεζόδρομος θα διακόψει τη συνέχεια του προτεινόμενου κοινόχρηστου χώρου με την παραλία, κάτι που αντιτίθεται στις αρχές της μελέτης.

Το ποσοστό έγκρισης, ήταν από τα υψηλότερα που παρουσιάστηκαν, δεδομένου ότι οι ενστάσεις που αφορούσαν τα υπόλοιπα θέματα ήταν υπερβολικές και εξωφρενικές και ο Δήμος αναγκάστηκε να απορρίψει τις περισσότερες.

- Ομάδα Β. Κατάργηση / μείωση πρασιάς: Η μοναδική ένσταση για κατάργηση πρασιάς απορρίφθηκε με την αιτιολογία ότι δεν είναι δυνατόν, με κριτήριο την καλύτερη οικοδομική εκμετάλλευση ενός οικοπέδου, να καταργηθεί η προβλεπόμενη πρασιά ενός ολόκληρου οικοδομικού τετραγώνου. Επιπλέον, σύμφωνα με το Δήμο, ο κάθε ενιστάμενος θα μπορούσε να επικαλείται αυτό το λόγο για να επιτύχει μειωμένη ρυμοτόμηση.
- Ομάδα Γ. Μετατόπιση / κατάργηση / αναγνώριση / μερική ρυμοτόμηση δρόμου:

Η ομάδα Γ εμφανίζει τη μεγαλύτερη βαρύτητα, όσον αφορά το πλήθος των ενστάσεων (64), και το ποσοστό τους επί του συνόλου ($Q = 45\%$). Από αυτές, μόνο οι 5 έγιναν δεκτές από την Κοινότητα κάτι που δικαιολογείται πλήρως από τη ποιοτική μελέτη των ενστάσεων:

1. Σε αριθμό 32 απορριφθεισών ενστάσεων ζητείται η κατάργηση διαπλάτυνσης δρόμου. Η εξήγηση της απόρριψης δίνεται από το Δήμο, επικαλούμενος: α) Το άρθρο 8 του Ν.1337 /1983 βάσει του οποίου γίνεται η ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης και το οποίο προβλέπει για όλες τις ιδιοκτησίες κλιμακωτή εισφορά σε γη ή σε χρήμα. Με δεδομένο αυτό το στοιχείο και επειδή μέρος των υπαρχόντων δρόμων πρέπει να διαπλατυνθεί (σύμφωνα με τους μελετητές) για κυκλοφοριακούς λόγους, γίνεται η τοπική ρυμοτόμηση β) Το γεγονός ότι το ποσοστό ρυμοτόμησης μεταξύ ιδιοκτησιών διαφέρει και δεν θα μπορούσε να είναι ενιαίο, αφού και οι

περιφράξεις των επί μέρους ιδιοκτησιών δεν είναι στην ίδια ευθυγραμμία, πράγμα που επιτυγχάνεται με την προτεινόμενη ρυμοτόμηση.

Παρατηρούμε δηλαδή, ότι ο Δήμος λαμβάνει υπόψη του τη γνώμη των επαϊόντων αγνοώντας τις απόψεις των πολιτών, όταν αυτές κρίνονται αρνητικές ως προς τη σωστή διαμόρφωση του σχεδίου. Το φαινόμενο αυτό είναι εξαιρετικά σπάνιο και προκαλεί εντύπωση.

2. Οι υπόλοιπες 27 απορριφθείσες ενστάσεις αφορούσαν ρυμοτομούμενες ιδιοκτησίες. Αναλυτικότερα απορρίφθηκαν από τον Δήμο με τις εξής αιτιολογίες:

α) Ως προς την κατάργηση δρόμου, νησίδων, πεζοδρόμου (2 ενστάσεις): Η δημιουργία δρόμου πλάτους 10 μ., η σειρά προβλεπόμενων κοινόχρηστων νησίδων, παράλληλων αυτού του δρόμου, καθώς και η δημιουργία παράλληλου με τα προηγούμενα πεζοδρόμου, αποτελούν Πολεοδομικά, Ρυμοτομικά στοιχεία ενταγμένα λειτουργικά στην όλη πολεοδομική λύση που δίνεται στην περιοχή Καστελλοκάμπου, αφού εξυπηρετούν τις αναγκαίες για την περιοχή κυκλοφοριακές λειτουργίες. Επιπλέον, ο Δήμος, επιδεικνύοντας πρωτόγνωρη περιβαλλοντική και πολεοδομική συνείδηση, αρνείται τη μετατόπιση δρόμου, με την εξήγηση ότι θα είχε ως αποτέλεσμα τη μετατόπιση των κοινόχρηστων χώρων (νησίδας) και επομένως την επαφή τους με το χείμαρρο «Χάραδρο» κάτι που θεωρεί πως δεν είναι πολεοδομικά σωστό.

β) Ως προς την κατάργηση της παραμικρής ρυμοτόμησης ιδιοκτησίας (23 ενστάσεις): Απορρίφθηκαν από το Δήμο βάσεις της λογικής εξήγησης της εφαρμογής του Νόμου 1337 / 1983 στην περιοχή, σύμφωνα με τον οποίο όλες οι ιδιοκτησίες κατά την ένταξη στο σχέδιο υποχρεούνται της κλιμακωτής εισφοράς σε γη.

γ) Ως προς την κατάργηση προτεινόμενου παράλληλου δρόμου στην παραλία (2 ενστάσεις): Απορρίφθηκαν λόγω του ότι ο δρόμος αποτελεί τον τελευταίο παράλληλο προς την θάλασσα μέχρι τον οποίο θα επιτρέπεται η κυκλοφορία των αυτοκινήτων και επομένως πρέπει να διατηρηθεί το μεγάλο μέγεθος ώστε να δημιουργηθούν εκεί χώροι στάθμευσης. Μ' αυτό τον τρόπο ο Δήμος εμφανίζει την ευαισθητοποίησή του σε θέματα που αφορούν τις κυκλοφοριακές και τις πολεοδομικές ανάγκες της περιοχής, όπως και την επιμονή του για την αποτελεσματική της ένταξη, ακόμα κι αν αυτή δεν επιτεύχθηκε με τη σωστή πορεία πολεοδόμησης (προϋπάρχων αυθαίρετο καθεστώς δόμησης).

3. Οι ενστάσεις που έγιναν δεκτές (5), αφορούσαν την επέκταση Οικοδομικού Τετραγώνου και τη δημιουργία του προβλεπόμενου πεζοδρόμου, μέσω της ρυμοτόμησης γειτονικού κοινόχρηστου χώρου. Εξάλλου σύμφωνα με τον Δήμο, η

συγκεκριμένη μορφή ρυμοτόμησης δεν πρόκειται να μικρύνει αισθητά τον απομένοντα κοινόχρηστο χώρο για τη δημιουργία των απαραίτητων νησίδων.

- Ομάδα Δ. Κατάργηση / Μεταφορά Κοινόχρηστων –Κοινοφελών χώρων: 22 ενστάσεις υποβλήθηκαν σ' αυτήν την κατηγορία. Από αυτές, οι 3 έγιναν δεκτές από το Δήμο και οι υπόλοιπες 19, απορρίφθηκαν. Η εξήγηση της απόρριψης, σύμφωνα πάντα, με το Δημοτικό συμβούλιο, ήταν:

α) Ως προς την κατάργηση κοινόχρηστων χώρων - νησίδων (15 ενστάσεις): Απορρίφθηκαν από το Δήμο για το λόγο ότι η ρυμοτόμηση των επί μέρους οικοπέδων γίνεται για τη δημιουργία κοινόχρηστων νησίδων προς το σκοπό της αυξήσεως, αν όχι και της δημιουργίας κοινόχρηστων χώρων που είναι περιορισμένος στην υπόψη περιοχή δεδομένου ότι έχει συντελεστεί η ρυμοτομία σε ποσοστό 80 % με ιδιωτική πρωτοβουλία από το 1960 και μετά, χωρίς να έχει γίνει πρόβλεψη των αντίστοιχων κοινόχρηστων χώρων (πλατειών). Ακόμα ο Δήμος επικαλέστηκε το Νόμο 1337 / 1983 και την αναγκαιότητα της δημιουργίας των νησίδων πρασίνου για την ολοκλήρωση της πολεοδομικής μελέτης της περιοχής, βάσει των επιταγών του.

β) Ως προς την κατάργηση κοινόχρηστων χώρων κατά μήκους της παραλίας (4 ενστάσεις): Ο Δήμος λαμβάνοντας υπόψη τον χαρακτηρισμό της περιοχής από τους μελετητές ως «παραθαλάσσια - τουριστική» θεωρεί ότι οι προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι χώροι κατά μήκος όλης της παραλίας πρόκειται να εξυπηρετήσουν το κοινωνικό σύνολο και επομένως δεν είναι δυνατή η διακοπή αυτής της συνέχειας με την παρεμβολή οικοδομήσιμων χώρων με πρόσωπο στην παραλία.

- Τροποποιήσεις των Όρων Δόμησης
- Ομάδα Ζ. Αύξηση του Συντελεστή Δόμησης: Ένα πολύ μεγάλο ποσοστό εκ των 141 ενστάσεων (Q = 23 %) πραγματευόταν την αύξηση του Συντελεστή Δόμησης. Το Δημοτικό Συμβούλιο τις απέρριψε όλες!

Οι ενιστάμενοι πρότειναν την αύξηση του συντελεστή από 0,5 σε 0,8 ή ακόμα και σε 1,0.

Η ποιοτική επεξεργασία των ενστάσεων οδήγησε στην διαπίστωση ότι είτε οι ενιστάμενοι δεν είχαν ιδέα τι σημαίνει ρυμοτομικό σχέδιο, είτε αιτούμενοι υπερβολικά πολλά, ίσως προσδοκούσαν να κατακτήσουν έστω λίγο περισσότερα, από όσα πρότεινε η μελέτη.

Ο Δήμος πάντως, υποστήριξε ότι ο προτεινόμενος Συντελεστής Δόμησης 0,5 κρίνεται σωστός, αφού ειδικά για τα μικρά οικόπεδα που βάσει αυτού έχουν συνολική κάλυψη μικρότερη των 100 τ.μ., παρέχεται παρέκκλιση με τον

πολεοδομικό κανονισμό που προτείνεται να ισχύσει για ανέγερση κτίσματος τουλάχιστον 100 τ.μ. Επιπλέον ο Σ.Δ. 0,5 κρίνεται σωστός λαμβανομένου υπόψη ότι η περιοχή είναι κατά βάση δευτέρης κατοικίας και ως εκ τούτου δεν θα πρέπει να επιβαρυνθεί με ανέγερση μεγάλων σε όγκο κτισμάτων που θα είχε σαν αποτέλεσμα την πληθυσμιακή αύξηση με όλα τα επακόλουθα. Συμπερασματικά, ο Δήμος θεωρεί ότι ο Συντελεστής Δόμησης είναι εναρμονισμένος με το όλο πνεύμα της μελέτης και γίνεται δεκτός ως έχει.

Σε αντίθεση με το Δήμο, η Επιτροπή Επιβλεψης, το Τμήμα Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών, το Σ.Χ.Ο.Π. και τέλος το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. πρότειναν την αύξηση του Συντελεστή Δόμησης από 0,4 και 0,5 σε 0,6 και στους δύο τομείς. Όπως είναι ευνόητο αυτή ήταν και η τελική διαμόρφωση της τιμής του. Επομένως μόνο ο Δήμος αντιτάχθηκε στα πολιτικά και πελατειακά συμφέροντα και αποσκοπώντας στην εφαρμογή μιας σωστής μελετής έμεινε σταθερός στις αρχικές του απόψεις, οι οποίες και αγνοήθηκαν.

- Ομάδα Η. Αύξηση Ποσοστού Κάλυψης: Οι ενιστάμενοι που ζήτησαν την αύξηση του Ποσοστού Κάλυψης από 40 % σε 60 % ήταν 6. Όπως είναι φυσικό από τη μέχρι στιγμής συμπεριφορά του Δήμου, απορρίφθηκαν όλες.
- Ομάδα Θ. Αύξηση κατασκευαζόμενης επιφάνειας. Από τις 6 ενστάσεις απορρίφθηκαν και οι 6. Για τους ίδιους λόγους που αναφέρθηκαν κατά την εκδίκαση των ενστάσεων για τον Συντελεστή Δόμησης.
- Ομάδα Ι. Αύξηση Συντελεστή Κατ' Όγκο: Από την τιμή 2,8 και 2,0 που λαμβάνει ο συντελεστής, σύμφωνα με τους μελετητές ανά τομέα, οι ενιστάμενοι ζήτησαν τον τριπλασιασμό του στην τιμή 7,5. Απορρίφθηκαν όλες οι ενστάσεις.

Η απολύτως απόρριπτική στάση του Δήμου, θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ως λογική, αν ζούσαμε σε μια δίκαιη κοινωνία όπου το καλό επιβραβεύεται και το κακό πολεμάται. Αν, δεν υπήρχαν θέματα επιρροής της κεντρικής εξουσίας και εξυπηρέτησης πελατειακών σχέσεων κατά την πορεία της πολεοδόμησης. Μια τέτοια κοινωνία όμως, δεν υφίσταται. Τουλάχιστον στο Νομό Αχαΐας. Πιθανόν και σε ολόκληρο τον Ελλαδικό χώρο. Σε έναν τομέα όπως ο πολεοδομικός, όπου το ρουσφέτι και οι πολιτικές σκοπιμότητες έχουν τα ηνία⁴³, το Δημοτικό Συμβούλιο της Πάτρας, για την περίπτωση πολεοδόμησης της περιοχής Καστελλοκάμπου, παρουσιάζει ακεραιότητα και υπευθυνότητα απέναντι στις αρχές της σωστής οικιστικής ανάπτυξης, προκαλεί την έκπληξη μας και κερδίζει τον θαυμασμό μας, αφού μας αποδεικνύει ότι πάντα θα υπάρχουν οι εξαιρέσεις στον κανόνα. Αξίζει να

⁴³ Είναι γνωστός ο σάλος που έχει ξεσπάσει τα τελευταία χρόνια από τα Μ.Μ.Ε., τους πολίτες και τους μηχανικούς και αφορά τη διαφάνεια των πολεοδομικών διαδικασιών των Ο.Τ.Α. του Νομού Αχαΐας.

αναφέρουμε το όνομα του Προέδρου του Δημοτικού Συμβουλίου, κ. Παναγιώτη Κοσιώνη .

1.7.3 Συμπεράσματα

Θεωρούμε ότι για την περίπτωση της Πολεοδομικής Μελέτης Επέκτασης της περιοχής Καστελλοκάμπου ο καλύτερος επίλογος δίνεται από τον Παναγιώτη Γετίμη:

« Στο μέχρι σήμερα ισχύον νομοθετικό διάταγμα 17.7.1923 καθιερώνεται ότι κάθε πόλη η οικισμός θα πρέπει να αναπτύσσεται στη βάση εγκεκριμένου σχεδίου. Παρολ' αυτά υπάρχουν ακόμα και σήμερα οικισμοί οι οποίοι προϋπήρχαν του 1923 καθώς επίσης και νέες περιοχές αυθαιρέτων, λυομένων, περιοχές παραθεριστικής κατοικίας οι οποίες στερούνται σχεδίου. Από τη μεταπολεμική περίοδο και έπειτα, ο σχεδιασμός τη οικιστικής ανάπτυξης δεν μπορούσε να καλύψει τις συνεχώς νέες διαμορφούμενες ανάγκες για αστική χρήση -και κυρίως για κατοικία – συχνά δε διαδικασίες που καθόριζαν την οικιστική δομή λάμβαναν χώρα εκτός του πλαισίου ρυθμίσεων του σχεδιασμού. Συνήθως τα εγκεκριμένα σχέδια έπονται μιας ήδη διαμορφωμένης οικιστικής δομής (νόμιμης ή παράνομης). Ο σχεδιασμός την περίοδο της δεκαετίας του '80, αναπτύσσεται σε περιοχές που έχουν ασκηθεί ισχυρές πιέσεις και συμφέροντα για την αξιοποίηση της ατομικής ιδιοκτησίας, νομιμοποιώντας ακόμη και παράνομες καταστάσεις όπως η αυθαίρετη κατάτμηση και η αυθαίρετη δόμηση. Με δεδομένη τη συγκεντρωτική οργάνωση του σχεδιασμού, ο σχεδιασμός της οικιστικής ανάπτυξης χρησιμοποιήθηκε από την εκάστοτε κυβερνητική εξουσία και ως μηχανισμός παροχής ωφελειών προς την ιδιοκτησία με εκλογικές σκοπιμότητες ή για την εξασφάλιση συναίνεσης και ανοχής. Έτσι οι διαδοχικές εγκρίσεις σχεδίων, συνδυαζόμενες με νομιμοποιήσεις αυθαιρέτων κτισμάτων (1950, 1955, 1968, 1977), εξυπηρέτησαν τέτοιου είδους πολιτικούς στόχους.»⁴⁴

⁴⁴ Γετίμης, 1989: 70-71.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΠΙΝΑΚΩΝ 1.1

Πίνακας 2: Ποσοτική αναπαράσταση της εκδίκασης των ενστάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου Πάτρας για την πολεοδομία της περιοχής Καστελλοκάμπου

Ημερ. Συνεδρίασης Δημοτικού Συμβουλίου	1.4.1986				
Σύνολο ενισταμένων	102				
Περιεχόμενο Ένστασης	Ποσοτική αναφορά σε περιεχόμενο/ένσταση		Γνωμοδότηση Κοινοτικού Συμβουλίου		Ποσοστό% Ενστάσεων που έγιναν δεκτές
	Απόλυτη τιμή	Q= Απ. τιμή/ σύνολο ενστάσεων %	Δεκτές	Απορρίφθηκαν	
Κατάργηση/μετακίνηση πεζοδρόμου	7	5	5	2	71
Κατάργηση/μείωση πρασιάς	1	1		1	0
Μετατόπιση/κατάργηση/αναγνώριση/μερική ρυμοτόμηση δρόμου	64	45	5	59	8
Κατάργηση/μεταφορά κοινόχρηστων χώρων	22	16	3	19	14
Δημιουργία κοινόχρηστων χώρων	1	1	1		100
Τροποποίηση Ο.Δ. Αύξηση Σ.Δ.	32	23		32	0
Τροπ. Ο.Δ. Αύξηση Ποσοστού Κάλυψης	6	4		6	0
Τροπ. Ο.Δ. Αύξηση Κατασκευαζόμενης Επιφάνειας	6	4		6	0
Τροπ. Ο.Δ. Τριπλασιασμός Σ.Ο.	7	5		7	0
Διόρθωση ιδιοκτησιακού καθεστώτος/ εμφάνιση υπάρχουσας οικοδομής					
Ένταξη στο σχέδιο					
Κατάργηση/ μείωση απότμησης					
Κατάργηση/ μείωση χώρων στάθμευσης					
Ένταξη στο πυκνοδομημένο τμήμα					
Αναβολή λήψης απόφασης					
Χαρακτηρισμός χώρου που δεν προβλέπεται ως οικοδομήσιμου					
Πατραϊκής Χαρτοποιίας μη ένταξη στο σχέδιο					
Κατάργηση Ο.Τ.					
Αποχαρακτηρισμός δασικής έκτασης					
Απομάκρυνση βιοτεχνίας και TEXACO					
Σύνολο	146	104	14	132	193

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΩΝ 1.2



Πηγή: Αργυριάδου Ε.

Φωτογραφίες 1, 2. Η προβλεπόμενη από τη μελέτη συλλεκτήριος κατασκευάστηκε μόνο κάτω από τη σιδηροδρομική γραμμή (φώτο 1). Αντιθέτως, άνω της σιδηροδρομικής γραμμής, η περιοχή παρέμεινε ως είχε (φώτο 2). Στο βάθος δεξιά διακρίνεται (φώτο 1), η βασική έλλειψη φυλασσόμενων διαβάσεων της περιοχής. Οι προβλεπόμενοι ανισόπεδοι κόμβοι και το πλέγμα τοπικών δρόμων δεν κατασκευάστηκαν.



Πηγή: Αργυριάδου Ε.

Φωτογραφίες 3, 4. Οι δύο όψεις της ίδιας περιοχής. Κατασκευή με ελλενίτ και τροχόσπιτο με χρήση κατοικίας (φώτο 3). Περιοχή που δίνει την εντύπωση εγκατάλειψης, έλλειψη πεζοδρόμων και ενδείξεις αυθαίρετου χαρακτήρα πολεοδόμησης. Αντιθέτως, οι κατοικίες κατά μήκος της συλλεκτηρίου εμφανίζουν υψηλή κατασκευαστική ποιότητα, έχουν πεζοδρόμια και πρασίνες (φώτο 4).



Πηγή: Αργυριάδου Ε.

Φωτογραφίες 5, 6. Το κέντρο της περιοχής κάτω από τη σιδηροδρομική γραμμή απέκτησε το προβλεπόμενο πάρκο (φώτο 5), όχι όμως και τους προβλεπόμενους χώρους πρασίνου, στάθμευσης, τους τοπικούς δρόμους και πεζοδρόμους (φώτο 6).



Πηγή: Αργυριάδου Ε.

Φωτογραφία 7. Η παραλία Κασταλλοκάμπου παρέμεινε ανεκμετάλλευτη. Δεν φιλοξενήθηκαν οι προβλεπόμενοι χώροι αναψυχής ούτε οι χώροι πρασίνου.



Πηγή: Αργυριάδου Ε.

Φωτογραφία 8. Το προβλεπόμενο γραμμικό πάρκο - φίλτρο της εστίας μόλυνσης των αποθηκών της Δ.Ε.Η. δεν διαμορφώθηκε, ενώ οι αποθήκες παρέμειναν στον αρχικό τους χώρο.

**3. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ
ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΙΤΕΩΝ - ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΥ ΛΕΥΚΑΣ, Δ. ΠΑΤΡΑΣ,
Ν. ΑΧΑΪΑΣ**

2. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΙΤΕΩΝ – ΛΕΥΚΑΣ – ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΥ ΛΕΥΚΑΣ, ΔΗΜΟΥ ΠΑΤΡΑΣ, ΝΟΜΟΥ ΑΧΑΪΑΣ¹

Η Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης της περιοχής Ιτεών – Λεύκας αποτελεί τμήμα της ευρύτερης μελέτης Π.Μ. Επέκτασης Αναθεώρησης Οιταίων – Λεύκας – Δεμενίκων και Ρίου, η οποία ανατέθηκε από το Νομάρχη Αχαΐας μέσω της 8.3.88 (Αρ. Πρωτ. Χ.Ε. 45) Σύμβασης, στους αναδόχους μελετητές: Β. Χριστόπουλο, Γ. Λυμπεράτο, Γ. Σακελλάριο, Β. Τζωρτζάτο και Μ. Παπαδόπουλο.

Η συγκεκριμένη μελέτη ενέπιπτε στο πρόγραμμα Ε.Π.Α., με διευθύνουσα υπηρεσία το Τμήμα Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών της Νομαρχίας Αχαΐας. Η επίβλεψη της πορείας της μελέτης έγινε από την Επιτροπή Επίβλεψης η οποία αποτελούσε τοπικό συλλογικό όργανο ενώ εκπονήθηκε με προδιαγραφές και υπομνήματα που συντάχθηκαν από το Υ.Χ.Ο.Π. ενιαία για όλη τη χώρα με πλαίσιο τον οικιστικό Νόμο 1337/83².

2.1 Χρονολογική πορεία της μελέτης

Η Πολεοδομική Μελέτη της περιοχής Ιτεών Λεύκας εκπονήθηκε κατά τρεις φάσεις (Α', Β' και Γ'), οι οποίες παρουσιάζονται αναλυτικά:

Α' Φάση

Η πρώτη φάση της μελέτης (Αναγνώριση – Ανάλυση – Προμελέτη) εκπονήθηκε και για τις τέσσερις περιοχές (Ιτιές – Λεύκα, Δεμένικα και Παραλία Ρίου), και η παράδοσή της έγινε, εμπρόθεσμα, στις 23.6.1988. Η μελέτη παρελήφθη από την αρμόδια Επιτροπή Παραλαβής στις 5.7.88 και με το (Αρ. Πρ. Χ.Ε. 108) έγγραφο ζητήθηκε από τους αρμόδιους Ο.Τ.Α. να εκφράσουν τις απόψεις τους ως προς την πολεοδόμηση των περιοχών.

Β' Φάση

¹ Τα στοιχεία για τη συγγραφή αυτού του κεφαλαίου αντλήθηκαν από τη Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης Περιοχής Ιτεών - Λεύκας, Γ' Φάση, 1993.

² Η Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης της περιοχής Ιτεών – Λεύκας, είχε ως αντικείμενο την ένταξη στο σχέδιο των εκτός σχεδίου ή εντός οικισμών 23 περιοχών μέσα στα όρια που προσδιορίζονται από το Γ.Π.Σ. και προωθείται κατά πολεοδομικές ενότητες (γειτονιές). (Τμήμα Πολεοδομίας και Π.Ε., εισήγηση υπηρεσίας για Σ.Χ.Ο.Π. που συνοδεύει το με Αρ. Πρωτ. Χ 9657 / 14.9.1993 έγγραφο).

Η εντολή εκπόνησης της Β' Φάσης για το τμήμα Ιτεών – Λεύκας δόθηκε στους μελετητές με την 3.10.88 (Αρ. Πρ. Χ.Ε. 196) ενώ η παράδοση έγινε στις 11.1.1989 .

Γ' Φάση

Με το Αρ. Πρ. Χ 7862/27.7.93 έγγραφο, δόθηκε η εντολή για τη σύνταξη της Γ' Φάσης και η παράδοση της έγινε τον Σεπτέμβριο του 1993.

Τέλος, η έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης τμήματος της πολεοδομικής ενότητας 56 «Ιτιές» του Δήμου Πάτρας έγινε μέσω του Προεδρικού Διατάγματος που παρουσιάστηκε στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης και συγκεκριμένα, στο Φ.Ε.Κ. 120Δ' / 7.3.1995 (αρ.1-7).

2.2 Αρχική Κατάσταση Περιοχής Μελέτης – Θεσμικό Πλαίσιο Ένταξης

Η περιοχή Ιτιές – Λεύκα, αποτελεί την υπ.αρ.56 Πολεοδομική Ενότητα του Γ.Π.Σ. Πάτρας και τον καιρό εκπόνησης της μελέτης υπάγεται διοικητικά στο Δήμο Πάτρας (κατά βάση) και στην Κοινότητα Οβριάς. Πρόκειται για μια εκτεταμένη περιοχή που χωρίζεται από τον πολεοδομικό ιστό της πόλης με τον ποταμό Γλαύκο. Οι Ιτιές και η Λεύκα ήταν μέχρι και τη δεκαετία του '60 οι κύριες προαστιακές εξοχές της Πάτρας και παράλληλα η βασική πλαζ για τα καλοκαιρινά λουτρά των κατοίκων.

Η κατάσταση που κλήθηκε να αντιμετωπίσει η Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης, δεν θύμιζε σε τίποτα το παραθαλάσσιο θέρετρο. Αντιθέτως η περιοχή στις αρχές της δεκαετίας του 1990 εμφανίζεται υποβαθμισμένη, με χαμηλής ποιότητας κατοικία, εργατική κοινωνική σύνθεση και πληθώρα προβλημάτων. Πολεοδομικά πρόκειται για μια ευαίσθητη περιοχή, με πολλές και δυσμενείς αλλαγές, με μεγάλη συγκέντρωση πληθυσμού, ποικίλες και ανομοιογενείς χρήσεις, η οποία αναπτύχθηκε αυθόρμητα, δηλαδή χωρίς καμία πολεοδομική οργάνωση.

Η συνολική έκταση της περιοχής, η οποία εκτείνεται από τη θάλασσα μέχρι την ενότητα Μεταμόρφωσης Σωτήρος και από το Γλαύκο μέχρι τα όρια της Κοινότητας Παραλίας, κατά την παράδοση της Γ' Φάσης (1993), ανέρχεται στα 250 εκτάρια και ο πληθυσμός της στους 5.500 κατοίκους. Οι χρήσεις που συναντώνται στην προκειμένη Πολεοδομική Ενότητα είναι εξαιρετικά ετερογενείς και περιλαμβάνουν, εκτός της γενικής κατοικίας, διάσπαρτες βιομηχανίες (Πατραϊκή Χαρτοποιία, Επεξεργασία Δερμάτων), συγκροτήματα εργατικών κατοικιών του Ο.Ε.Κ.³, αγροτικές καλλιέργειες,

³ Το συγκρότημα των παλαιών εργατικών κατοικιών του Ο.Ε.Κ. αποτελείται από 90 κατοικίες και προβλεπόταν η δημιουργία ενό νέου προγράμματος 116 κατοικιών δίπλα στον ποταμό Γλαύκο, το οποίο ολοκληρώθηκε το 1993.

ζώνες χονδρεμπορίου, το κεντρικό νεκροταφείο της πόλης, τη κεντρική Λαχαναγορά της Πάτρας, τις κεντρικές εγκαταστάσεις επεξεργασίας ακαθάρτων της πόλης και το τεράστιο συγκρότημα της Πιρέλλι το οποίο δεν λειτουργεί. Επισημαίνεται ότι η περιοχή τη δεδομένη περίοδο επρόκειτο να συγκεντρώσει και άλλες ετερογενείς χρήσεις σύμφωνα με το Γ.Π.Σ. Πάτρας.

Το μεγαλύτερο μέρος της περιοχής έχει δομηθεί με το θεσμικό πλαίσιο του οικισμού προ του 1923, του οποίου τα όρια μετά από συνεχείς αναθεωρήσεις και επεκτάσεις καλύπτουν μια περιοχή έκτασης 100 Ha. Η συνολική περιοχή που εντάχθηκε στο σχέδιο είναι έκτασης 122 Ha, ενώ οι πυκνοδομημένες περιοχές καταλαμβάνουν έκταση 38 Ha (Ποσοστό 31%) και οι αραιοδομημένες έκταση 84 Ha (Ποσοστό 69%).

Η οριοθέτηση των πυκνοδομημένων περιοχών έγινε σύμφωνα με τα κριτήρια του Π.Δ. 24-8 / 8.9.83 και η ένταξη τους στο σχέδιο έγινε σύμφωνα με το Ν.Δ. της 17.7.23. Έτσι οι ιδιοκτησίες αυτές απαλλάχθηκαν από τις εισφορές γης και χρήματος του Ν.1337 / 83 και επιβαρύνθηκαν με τις προκύπτουσες αυτοαποζημιώσεις και αποζημιώσεις παρόδιων. Δεν πρέπει να παραλείψουμε εδώ, ότι η οριοθέτηση των πυκνοδομημένων περιοχών έγινε με κριτήρια ενιαία και ευνοϊκά για τις αμφισβητούμενες περιπτώσεις ιδιοκτησιών που βρίσκονταν στα όρια των πυκνοδομημένων περιοχών. Οι υπόλοιπες περιοχές αποτελούσαν αραιοδομημένα ή αδόμητα τμήματα και επιβαρύνθηκαν με εισφορές γης και χρήματος που προέβλεπε ο Ν.1337 / 83.

2.3 Γενικά χαρακτηριστικά της μελέτης

Οι μελετητές, λαμβάνοντας υπόψη την αναστάτωση και τις κοινωνικές εντάσεις που θα προκαλούσε μια προσπάθεια εξυγίανσης της περιοχής μέσω των πολεοδομικών επεμβάσεων, ακολούθησαν μια συντηρητική τακτική για την αναβάθμιση της κατοικίας σε συνδυασμό με τη προστασία των υπολοίπων χρήσεων, που παρουσίαζαν μεγάλη οικονομική και κοινωνική σημασία. Ως εκ τούτου εύκολα συμπεραίνει κανείς ότι δεν λήφθηκαν από την πλευρά των μελετητών κατάλληλα δραστικά μέτρα, τα οποία θα οδηγούσαν έστω και μακροπρόθεσμα στην ουσιαστική βελτίωση των συνθηκών ζωής και στην περιβαλλοντική αναβάθμιση. Το συγκεκριμένο γεγονός αποδεικνύει περίτρανα την σχετική αδυναμία αυτόνομης και ευφάνταστης πράξης που έχουν εκ των πραγμάτων οι μελετητές, λόγω του «εκ των υστέρων» χαρακτήρα της πολεοδόμησης που ισχύει στην Ελλάδα. Φανερώνει δηλαδή, πως ο σχεδιασμός της οικιστικής ανάπτυξης προκύπτει τις περισσότερες φορές, αφού πρώτα έχει διαμορφωθεί η αρχική οικιστική δομή μιας περιοχής⁴. Ο περιορισμένος σχεδιασμός στηρίχθηκε σε συγκεκριμένες αρχές, οι οποίες εκφράστηκαν από τους μελετητές, στις κατευθύνσεις ανάπτυξης που ακολουθούν:

⁴ Γετίμης, 1989: 75.

- Κυκλοφοριακή οργάνωση τη περιοχής ώστε να αποτελέσει συνεκτικό οικιστικό σύνολο.
- Γενική αναβάθμιση της κατοικίας και προστασία της από οχλούσες χρήσεις, οι οποίες όμως λόγω της οικονομικής τους σπουδαιότητα για την πόλη, διατηρήθηκαν⁵. Ακόμα, προστασία της κατοικίας από θεσμοθετημένες ειδικές χρήσεις που βρίσκονταν εκτός ορίου οικισμού.
- Προώθηση του ρόλου της συνοικίας ως πόλου έλξης μέσω μιας κεντρικής συλλεκτήριας οδού, όπου θα συγκεντρώνονται κεντρικές λειτουργίες και χαρακτηρισμός των οικοπέδων με πρόσωπο στο δρόμο αυτό ως Ζ.Ε.Κ.
- Ανάδειξη και αξιοποίηση της παραλιακής ζώνης Ιτεών και του φυσικού πάρκου του Αγ. Νικολάου.
- Ένταξη των δύο μεγάλων οχλουσών βιομηχανιών (Πατραϊκή Χαρτοποιία, Επεξεργασία Δερμάτων), των αποθηκών του Α.Σ.Ο. και των προγραμμάτων του Ο.Ε.Κ., στο καθεστώς της Ζ.Ε.Π (Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας).

2.4 Στοιχεία της μελέτης στα οποία εστίασε το ενδιαφέρον της η τοπική κοινωνία

Αξίζει να αναφερθούμε στα στοιχεία εκείνα της πολεοδομικής μελέτης τα οποία προκάλεσαν τις περισσότερες αντιδράσεις από την πλευρά των ιδιωτών, οι ατομικές διεκδικήσεις των οποίων εκφράστηκαν μέσω των ατομικών τους αιτήσεων προς τους τοπικούς θεσμούς και έγιναν η αιτία αναμόρφωσης της τελικής μελέτης.

2.4.1 Χρήσεις Γης

Ως βασική χρήση της περιοχής ορίστηκε η Γενική κατοικία με εξαίρεση του Ο.Τ. όπου σήμερα λειτουργεί η Πατραϊκή Χαρτοποιία, στο οποίο ορίστηκε η χρήση μη οχλούσας βιομηχανίας.

2.4.1.1 Αναβάθμιση – προστασία κατοικίας

⁵ Προκαλεί πραγματική έκπληξη το γεγονός ότι οι μελετητές αναφέρονται σε αναβάθμιση της κατοικίας και προστασία της από οχλούσες χρήσεις σε συνδυασμό με την ταυτόχρονη διατήρησή τους. Πέραν της αναρρότησης του τρόπου με τον οποίο ένα τέτοιο οξύμωρο σχήμα μπορεί να επιτευχθεί δεν παύουμε να θεωρούμε ότι ο τμηματικός και «εκ των υστέρων» σχεδιασμός δεν σχετίζεται με την πολιτική χρήσεων γης αλλά με τις αλληλεπιδράσεις των διαφόρων κοινωνικών συμφερόντων που έχουν ως κεντρικό άξονα την ατομική ιδιοκτησία στη γη (Γετίμης, 1989: 97).

Για την προστασία της κατοικίας από τις περιμετρικές οχλούσες χρήσεις προτάθηκαν περιορισμένες ζώνες πρασίνου και για την αναβάθμιση της κατοικίας πρασιές πλάτους 4 μέτρων. Εντύπωση προκαλεί το γεγονός ότι μέσω των περιορισμών που ακολουθούν οι προτεινόμενες πρασιές, τις περισσότερες φορές τέθηκαν από τη μία πλευρά του δρόμου ή διακόπηκαν προκειμένου να μην διέλθουν πάνω από υπάρχοντα κτίσματα. Ως εκ τούτου ο ρόλος τους ήταν τυπικός και ο σκοπός της ύπαρξής τους δεν επιτεύχθηκε. Οι προτεινόμενες πρασιές δεν γενικεύτηκαν αλλά δεσμεύτηκαν από τους εξής περιορισμούς:

- Μετά την επιβολή της πρασιάς, τα μικρού βάθους οικόπεδα να παραμένουν εκμεταλλεύσιμα, χωρίς να απαιτούνται τακτοποιήσεις.
- Η προτεινόμενη οικοδομική γραμμή να μην διέρχεται πάνω από κτίσματα ώστε να μη περιορίζεται η μελλοντική προσθήκη ορόφου και γενικά να μη δεσμεύεται η αξιοποίηση των υπαρχόντων κτισμάτων.

2.4.1.2 Ζώνες κινήτρων - μηχανισμών

Προκειμένου να αναπτυχθεί ένας νέος πόλος έλξης της συνοικίας ο οποίος θα συγκέντρωνε βασικές κεντρικές λειτουργίες του οικισμού, διαμορφώθηκε μια κεντρική ευθύγραμμη συλλεκτήριος. Όλα τα οικόπεδα με πρόσωπο στο δρόμο αυτό χαρακτηρίστηκαν Ζ.Ε.Κ. (Ζώνες Ειδικών Κινήτρων). Επίσης προκειμένου να προστατευθεί η κατοικία από τις οχλούσες βιομηχανίες προτάθηκε η ένταξη των ιδιοκτησιών αυτών⁶ σε καθεστώς Ζ.Ε.Π. (Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας).

2.4.1.3 Αξιοποίηση παραλίας

Έμφαση δόθηκε στην αξιοποίηση της παραλίας με στόχο τη διασφάλιση μιας ευρείας παραλιακής ζώνης με χρήσεις όπως αθλοπαιδιές, παιδικές χαρές, πολιτιστικές δραστηριότητες και χώρους στάθμευσης. Όπως θα δούμε στη συνέχεια παρόλη την εγκράτεια των μελετητών κατά τον σχεδιασμό ακόμα και αυτές οι απαραίτητες για την αναβάθμιση της περιοχής χρήσεις, τελικά δεν εφαρμόστηκαν. Το γεγονός αυτό προκαλεί κάποιες αρνητικές κρίσεις σχετικά με την ρεαλιστική αντιμετώπιση των μελετητών ως προς τις ανάγκες και τις δυνατότητες ανάπτυξης της περιοχής μελέτης.

2.4.2 Όροι και περιορισμοί Δόμησης

Ολόκληρη η εντασσόμενη στο σχέδιο περιοχή αποτέλεσε έναν τομέα με ενιαίο συντελεστή και όρους δόμησης. Συγκεκριμένα ορίστηκαν:

⁶ Προγράμματα Ο.Ε.Κ., βιομηχανικές εγκαταστάσεις.

- Αρτιότητα: ελάχιστο εμβαδόν καθορίζονται τα 400 τ.μ. και ελάχιστο πρόσωπο τα 14 μ.
- Ποσοστό κάλυψης: ορίζεται σύμφωνα με το Γ.Ο.Κ. του 1985.
- Οικοδομικό Σύστημα: ορίζεται σύμφωνα με το Γ.Ο.Κ. του 1985.
- Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.): 0,8.
- Συντελεστής Όγκου (Σ.Ο.): 3,2.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τα 8,50 μ. Σε περίπτωση κατασκευής στέγης το ύψος προσαυξάνεται κατά 1,5 μ.
- Επιβάλλονται πρασιές πλάτους 4,0 μ.

Κατά παρέκκλιση της αρτιότητας θεωρούνται άρτια και οικόπεδα τα οποία:

- Πληρούν τους όρους του άρθρου 25 του Ν.1337 / 83.
- Πληρούν τους όρους του άρθρου 6 του Ν. 557 / 85 (Γ.Ο.Κ.).
- Είχαν κατά τη δημοσίευση του πολεοδομικού κανονισμού:
 - α) ελάχιστο πρόσωπο 8,0 μ.
 - β) ελάχιστο εμβαδόν 120,0 μ.
- Προκύπτουν από την οριστική πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης.

Ακόμα, κατά παρέκκλιση, για τις περιπτώσεις του Σ.Δ. και του ποσοστού κάλυψης για οικόπεδα μικρότερα των 150,0 τ.μ. εφαρμόστηκε η παράγραφος 2 του άρθρου 8 του Ν. 1512 / 85.

2.4.3 Αποτελέσματα της πράξης εφαρμογής

Η περιοχή που εντάχθηκε στο ρυμοτομικό σχέδιο καταλάμβανε αρχικά έκταση 1.220 στρ. η οποία στη συνέχεια αυξήθηκε στα 1.390 στρ⁷. Από το σύνολο των 435 στρ. που απαιτούνταν για τεχνικό και κοινωνικό εξοπλισμό στην περιοχή μελέτης υπήρχαν μόνο 123 και τα υπόλοιπα 312 θα καλύπτονταν ως εξής: Οι πυκνοδομημένες περιοχές, οι

⁷ ΦΕΚ 120 Δ' / 7.3.1995 (αφ.1-7).

οποίες ως γνωστόν έχουν και την μεγαλύτερη ανάγκη τεχνικού και κοινωνικού εξοπλισμού, θα προσέφεραν μόνο 33 στρ. ενώ οι αραιοδομημένες 230 στρ. Επομένως ο ισολογισμός ήταν αρνητικός κατά 60 στρ. Αναλυτικά οι ρυμοτομήσεις φαίνονται παρακάτω:

Ρυμοτομήσεις για Κ/Χ – Κ/Φ σε πυκνοδομημένες περιοχές: 33 στρ.

Αυτοαποζημιώσεις ΝΔ 17.7.23: 33 στρ.

Ρυμοτομήσεις Κ/Χ – Κ/Φ σε αραιοδομημένα τμήματα: 279 στρ.

Εισφορά γης Ν. 1337 / 1983: 220 στρ.

Μη αξιοποιήσιμη εισφορά γης: 209 στρ.

Αξιοποιήσιμη εισφορά γης: 209 στρ.

Έλλειμμα γης: 60 στρ.

2.5 Σχολιασμός και ελλείψεις της Πολεοδομικής Μελέτης⁸

Αξίζει να αναφερθούμε σε συγκεκριμένες ελλείψεις του δεδομένου ρυμοτομικού σχεδίου, οι οποίες όμως εμφανίζονται γενικότερα σε όλα τα ρυμοτομικά σχέδια της Ελλάδας. Έτσι το δεδομένο ρυμοτομικό σχέδιο στερείται των εξής:

α) Τεχνικοοικονομικής μελέτης που να περιλαμβάνει στοιχεία όπως το κόστος εφαρμογής των έργων τεχνικής υποδομής.

β) Αναπτυξιακής μελέτης στην οποία γίνεται εκτίμηση των επιπτώσεων που θα έχουν οι επεκτάσεις στην οικοδομική δραστηριότητα και στην αγορά γης.

γ) Μελέτης επιπτώσεων στις χρήσεις γης και στο περιβάλλον.

δ) Μελέτης Μικροζωνικής, Υδρογεωλογικής και Μελέτης Αστυγεωλογικής Καταλληλότητας.

Κατά τα άλλα η μελέτη κρίνεται ως αρκετά διευκρινιστική, πλήρης και σχετικά ρεαλιστική. Οι χαρακτηρισμοί βέβαια, αποδίδονται βάσει των δεδομένων και των περιορισμένων δυνατοτήτων που είχαν οι μελετητές στην δεκαετία του '80. Δεν πρέπει

⁸ Γετίμης 1980:90.



να μας διαφεύγουν οι ελλείψεις σε επιστημονικό δυναμικό, σε στοιχεία και υπόβαθρα, στη μηχανοργάνωση, στο Εθνικό Κτηματολόγιο, για τις οποίες δεν ευθύνονταν οι μελετητές. Οι επιστήμονες στερούνταν εμπειρία, ενώ ο Ν. 1337 / 1983, ο επονομαζόμενος και ως μεταβατικός, παρουσιάζε μεγάλες ασάφειες ως προς το περιεχόμενό του, τα εργαλεία σχεδιασμού και ορισμένες εγγενείς δυσχέρειες, οι οποίες μείωναν την αποτελεσματικότητα και την αποδοτικότητα στη χρήση του⁹.

Η περίπτωση του τη Πολεοδομικής Μελέτης Επέκτασης της περιοχής Ιτέων - Λεύκας αποδεικνύει τα προβλήματα που δημιουργεί στον περιαστικό χώρο η έλλειψη έγκαιρου σχεδιασμού χρήσεων γης. Ο ελλαδικός περιαστικός χώρος εξάλλου, έχει αποτελέσει αρκετές φορές, χώρο συγκέντρωσης διαδοχικών επεκτάσεων, καθώς και συγκέντρωσης οικονομικών λειτουργιών. Με τη δεδομένη διαδικασία (των πολλαπλών αυθαίρετων επεκτάσεων), η πορεία της ένταξης της περιοχής της Λεύκας στο σχέδιο πόλης ήταν προκαθορισμένη, όπως και η τελική μορφή του σχεδίου.

2.6 Διαδικασίες έγκρισης της Πολεοδομικής Μελέτης Επέκτασης της περιοχής Ιτέων - Λεύκας

Παρακάτω παρουσιάζεται αναλυτικά η πορεία της Πολεοδομικής Μελέτης Επέκτασης της περιοχής Ιτέων - Λεύκας μέχρι και την έγκρισή της, μέσω των πρακτικών των διαφόρων κρατικών υπηρεσιών και των Ο.Τ.Α.

2.6.1 Η στάση του Δήμου Πάτρας και της Κοινότητας Οβριάς ως προς τη πολεοδόμηση της περιοχής Ιτέων - Λεύκας

Αξίζει να αναφερθούμε στον πολιτική ταυτότητα του Δήμου Πάτρας, καθ' όλη τη διάρκεια πολεοδόμησης της περιοχής Ιτέων - Λεύκας. Κατά την χρονική περίοδο 1988-1995 δεν σημειώνονται αλλαγές στην πολιτική ηγεσία του Δήμου Πάτρας. Για όλη αυτή την περίοδο Δήμαρχος είναι ο Ανδρέας Καράβολας, υποστηριζόμενος από το Π.Α.Σ.Ο.Κ

Επομένως, καθ' όλη τη διάρκεια πολεοδόμησης η συμπεριφορά των Δημοτικών Συμβουλίων, αντικατοπτρίζει τις απόψεις των ίδιων προσώπων, τα οποία υποστηρίζουν και υποστηρίζονται από το κυβερνών κόμμα.

Ως εκ τούτου, τα μόνα σχόλια που μπορούν να προκύψουν, αφορούν τη συσχέτιση πολιτικής ταύτισης Ο.Τ.Α. - Κράτους και της πορείας της πολεοδόμησης.

⁹ Τεχνικά Χρονικά, 1993: 81.

Σε μια σειρά συνεδριάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου Πάτρας διαφαίνονται οι τάσεις του Δήμου ως προς την αντιμετώπιση της «Επέκτασης του Σχεδίου Πόλης στην περιοχή Ιτιές – Άγιος Νικόλαος Λέυκας». Το Δημοτικό Συμβούλιο Πάτρας γνωμοδότησε θετικά για την Πολεοδομική Μελέτη με τις υπ' αριθ. 252 / 90, 202 / 93, 422 / 93, αποφάσεις του. Το Κοινοτικό Συμβούλιο Οβριάς με τις υπ' αριθ. 11 και 30 / 1991 αποφάσεις του γνωμοδότησε υπέρ της έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης χωρίς ενστάσεις.

Αναλυτικά για το περιεχόμενο της κάθε συνεδρίασης επισημαίνονται τα εξής:

2.6.1.1 14η Συνεδρίαση Δημοτικού Συμβουλίου Πάτρας, 25 Απριλίου 1990, απόφαση υπ' αριθ. 252 / 1989¹⁰

Κατά τη διάρκεια της συνεδρίασης, τα μέλη του Σώματος του Συμβουλίου ομόφωνα συμφώνησαν με την επέκταση του σχεδίου πόλης, ενέκριναν τα σχεδιαγράμματα που διαβιβάστηκαν στο Δήμο με το υπ' αρ. Χ.Ε.46 / 2.3.89 σχετικό έγγραφο του Τμήματος Πολεοδομία και Π.Ε. της Νομαρχίας Αχαΐας και συμφώνησαν με την τήρηση της νόμιμης διαδικασίας για την ανάρτηση των σχεδιαγραμμάτων, επί 15 μέρες, στο Δημοτικό κατάστημα για την υποβολή των ενστάσεων. Ακόμα, σημαντική κρίθηκε και η γνωμοδότηση της εκ Δημοτικών Συμβούλων Επιτροπής Σχεδίου Πόλης, η οποία και θα υπέβαλλε έκθεση με εισηγητικό χαρακτήρα προς το Συμβούλιο.

Τέλος το Δημοτικό Συμβούλιο, ανέβαλε την οριστική λήψη απόφασης σχετικά με τις προτεινόμενες ρυμοτομίες και ενέκρινε την αποστολή των εν λόγω σχεδιαγραμμάτων, μέχρι τη διαμόρφωσή τους, βάσει των ανωτέρω. Είναι εμφανής ο περιορισμένος ρόλος του Δήμου κατά τη διάρκεια αυτής της φάσης πολεοδομησης.

2.6.1.2 10η Συνεδρίαση Δημοτικού Συμβουλίου Πάτρας, 29 Μαρτίου 1993, απόφαση υπ' αριθ. 202 / 1993¹¹

Βασικός στόχος της συγκεκριμένης συνεδρίασης ήταν η εκδίκαση των ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατά της Επέκτασης του Σχεδίου Πόλης στην περιοχή Ιτιές – Άγιος Νικόλαος Λέυκας.¹² Το Δημοτικό Συμβούλιο θεώρησε σημαντικούς τους εξής παράγοντες για την λήψη των αποφάσεών του:

¹⁰ Πρακτικά της υπ' αριθ. 252 / 1989 Απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου Πάτρας.

¹¹ Πρακτικά της υπ' αριθ. 202 / 1993 Απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου Πάτρας.

¹² Βασικές παράμετροι που λήφθηκαν υπόψη κατά την εξέταση των ενστάσεων ήταν: α) οι Εισηγητικές γνωμοδοτήσεις Επιτροπής Σχεδίου Πόλης β) το υπ' αρ.1854/ Κ8 / 23.1.1992 του κ.Δ. Αθανασίου, Αντιδημάρχου, (Δ.Τ.Υ. – Τμήμα Τοπογραφικό και Σχεδίου Πόλης) και γ) το υπ'αρ. 1557 / 21.1.1993 έγγραφο του κ.Α. Καράβολα, Δημάρχου, (Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Εφαρμογών).

- Το περιεχόμενο των ενστάσεων σε συνδυασμό, φυσικά, με την πρόταση και τα σχεδιαγράμματα που τη συνόδευαν.
- Την νομική / πραγματική ή μη, φύση των ενστάσεων.
- Την κυκλοφοριακή – πολεοδομική διάταξη του προς έγκριση σχεδίου.
- Την υπάρχουσα κατάσταση, οικοδομικά και οικοπεδικά, της περιοχής μελέτης.
- Το γεγονός ότι πολλές από τις ιδιοκτησίες ανήκαν εξ αδιαιρέτου σε περισσότερους από έναν ιδιοκτήτες κάτι που θα είχε ως απόρροια τη δημιουργία ελλείμματος γης, αφού σ' αυτή την περίπτωση έπρεπε να ισχύσει το εδάφιο της παραγράφου 5 του άρθρου 8 του Ν.1337 / 83.
- Το περιεχόμενο του Ν.1337 / 83 και ιδιαίτερα τις παραγράφους 1,4 και 8β του άρθρου 8 «περί εισφοράς σε γη».
- Το γεγονός ότι βορείως της προς πολεοδόμηση περιοχής είχε προταθεί και βρισκόταν στο στάδιο τήρησης της κατά νόμο διαδικασίας, η δημιουργία ΒΙ.ΠΑΡ (Βιοτεχνικό Πάρκο).
- Την ύπαρξη νοτίως των δύο μεγάλων βιομηχανιών, της Πιρέλλι και του Εργοστασίου Επεξεργασίας Δερμάτων.
- Την ομαδοποίηση των παρεμφερών ενστάσεων.
- Τις γνωμοδοτικές αποφάσεις της, εκ Δημοτικών Συμβούλων, Επιτροπής Σχεδίου Πόλης.

Η Επιτροπή Σχεδίου Πόλης εξέτασε τις ενστάσεις που υποβλήθηκαν κατά της υπ. αρ.252 / 25.4.1990 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου και γνωμοδότησε σχετικά με αυτές με τις υπ. αρ. 90 / 23.9.92, 91 / 19.10.92, 19 / 11.2.93 και 36 / 11.3.93 αποφάσεις της. Κατά τη διάρκεια των διαφόρων συνεδριάσεων της Επιτροπής και προτού οι εν λόγω αποφάσεις εισαχθούν στο Δημοτικό Συμβούλιο προς τελική έγκριση συνέβησαν τα εξής:

- Η Πατραϊκή Χαρτοποιία ζήτησε επανεξέταση της ένστασής της, μέσω εκπροσώπων της οι οποίοι παρουσιάστηκαν ενιστάμενοι σε τρεις Συνεδριάσεις¹³. Και στις τρεις περιπτώσεις η Επιτροπή ανέβαλε την απόφασή της αποσκοπώντας σε επιτόπια έρευνα.

¹³ Αναλυτική αναφορά του περιεχόμενου της ένστασης θα γίνει στο κεφάλαιο εκδίκασης των ενστάσεων που έπεται.

- Ο Σύνδεσμος Βιομηχανιών Πελοποννήσου και Δυτικής Ελλάδας, το Επιμελητήριο Αχαΐας, το Υπουργείο Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας καθώς και η Διεύθυνση Βιομηχανίας της Νομαρχίας Αχαΐας έστειλαν έγγραφα σχετικά με την υπόθεση της Χαρτοποιίας, σύμφωνα με τα οποία το θέμα έπρεπε να αντιμετωπιστεί με τους ευνοϊκότερους δυνατούς όρους για τη εταιρεία δεδομένου του, σημαντικού, οικονομικού και κοινωνικού ρόλου της στην εξέλιξη της περιοχής.
- Ύστερα από την αρκετά ισχυρή πίεση που δέχτηκε, ο Δήμος, ανέθεσε στην αρμόδια Διεύθυνση τη σύνταξη σχετικού διαγράμματος όπου θα παρουσιαζόταν η ρυμοτομική αντιπρόταση του στις προτάσεις των μελετητών της Ε.Π.Α.
- Η παραπάνω πρόταση δεν ικανοποίησε πλήρως την Χαρτοποιία η οποία στερούταν αντίγραφο του σχεδίου και όταν έγινε η νόμιμη κοινοποίησή της, τρεις νέες ενστάσεις εμφανίστηκαν. Η λήψη σχετικής απόφασης για όλες τις περιπτώσεις αναβλήθηκε για την επόμενη συνεδρίαση.

2.6.1.3 20η Συνεδρίαση Δημοτικού Συμβουλίου Πάτρας, 25 Ιουνίου 1993, απόφαση υπ' αριθ. 422¹⁴

Το υπ.αρ. (1) θέμα της ημερήσιας διάταξης του Δημοτικού Συμβουλίου αποτέλεσε η «Τροποποίηση της υπ' αριθ. 202 / 29.3.1993 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου, όσον αφορά την ένσταση της Πατραϊκής Χαρτοποιίας στην επέκταση του σχεδίου πόλης στην περιοχή Ιτιές – Αγ. Νικόλαος Λεύκας».

Σημαντικό ρόλο στην έκβαση των αποφάσεων έπαιξε η ενημέρωση του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Εφαρμογών του Δήμου, σχετικά με τη συμφωνία που επιτεύχθηκε μεταξύ των μελών της Επιτροπής Σχεδίου Πόλης και των εκπροσώπων της ενιστάμενης Πατραϊκής Χαρτοποιίας. Ιδιαίτερη σημασία παρουσιάζει το γεγονός, όπως διαφαίνεται και από διάφορα έγγραφα του Υπουργείου Βιομηχανίας¹⁵, ότι η Πολιτεία έδειξε συναινετικό χαρακτήρα ως προς την αντιμετώπιση του θέματος αποσκοπώντας σε μια κοινά αποδεκτή λύση. Η Συνεδρίαση έλαβε την τελική απόφαση για τις περιπτώσεις 7 ενστάσεων οι οποίες έγιναν όλες δεκτές.

2.6.1.4 Συνεδρίαση Επιτροπής Επίβλεψης της 14ης και 23.7.1993¹⁶

¹⁴ Πρακτικά της υπ' αριθ. 422 / 1993 Απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου Πάτρας.

¹⁵ Τα έγγραφα αυτά υποβλήθηκαν και αναφέρονται αναλυτικά στη σχετική προηγούμενη απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και αφού, προηγουμένως, έγινε δεκτή η υπ' αριθ. 58 / 1.6.1993 εισηγητική γνωμοδότηση της εκ Δημοτικού Συμβουλίου Επιτροπής Σχεδίου Πόλης.

¹⁶ Πρακτικά της υπ' αριθ. 14 / 1993 εισήγησης της Επιτροπής Επίβλεψης.

Η Ε.Ε. εξέτασε τις ενστάσεις και γνωμοδοτήσεις του Δημοτικού Συμβουλίου Πάτρας και κατέληξε σε κάποιες προσαρμογές στα ρυμοτομικά διαγράμματα. Οι τροποποιήσεις αφορούσαν την χάραξη του πυκνοδομημένου ορίου, τη διασφάλιση ενός περιμετρικού δρόμου εις βάρους των εξαιρουμένων και τον καθορισμό μέγιστου ύψους κτιρίου $H_{max} = 8.50$ μ. με προσαύξηση 1.50 μ. για στέγη και παρέκκλιση αρτιότητας 8-120.

2.6.2 Η στάση του Τμήματος Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών και του Σ.Χ.Ο.Π. Ν. Αχαΐας ως προς την Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης της περιοχής Ιτεών – Λεύκας

Τις Συνεδριάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου ακολούθησαν μια σειρά συνεδριάσεων του Τμήματος Πολεοδομίας και Π.Ε. και του Σ.Χ.Ο.Π. κατά τις οποίες επισημαίνονται τα εξής:

2.6.2.1 Εισήγηση του Τμήματος Πολεοδομίας και Π.Ε. υπ' αριθ. Χ οικ. 9657 / 14.9.1993 προς το Σ.Χ.Ο.Π. Νομού Αχαΐας¹⁷

Η Υπηρεσία μέσω της εισήγησής της στο Σ.Χ.Ο.Π. του Νομού Αχαΐας κατήυθνε τη διαδικασία πολεοδόμησης σε μια από τις τελευταίες φάσεις της (Γ' Φάση). Μεταξύ άλλων αναφέρθηκε στους προτεινόμενους όρους δόμησης, στους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους καθώς και στις χρήσεις γης όπως αυτοί προέκυψαν λαμβάνοντας υπόψη τις προτάσεις των μελετητών, τις ενστάσεις των ιδιοκτητών, τις αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου Πάτρας και του Κοινοτικού Συμβουλίου Οβριάς.¹⁸ Σύμφωνα με την Υπηρεσία στο σχέδιο πόλης εντάχθηκε έκταση περιοχής 1.390 στρ. ως εξής:

- Το πυκνοδομημένο τμήμα ως προϋφιστάμενος οικισμός προ του 1923 με τις διατάξεις του Ν.Δ/τος της 17.7.23.
- Το αραιοδομημένο τμήμα σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 8 και 9 του Ν.1337 / 83 όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 2145 / 93.

2.6.2.2 19ο Πρακτικό Σ.Χ.Ο.Π. Ν. Αχαΐας, 12.11.1993¹⁹

¹⁷ Πρακτικά της υπ' αριθ. Χ.οικ. 9657 / 1993 εισήγησης του Τμήματος Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών της Νομαρχίας Αχαΐας προς το Σ.Χ.Ο.Π. Ν. Αχαΐας.

¹⁸ Οι προτεινόμενοι όροι δόμησης, οι κοινόχρηστες και κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και οι χρήσεις γης που εισηγήθηκε το Τμήμα Πολεοδομίας στο Σ.Χ.Ο.Π., παρουσιάστηκαν αναλυτικά προηγουμένως όπου αναφέρθηκαν οι προτάσεις της μελέτης κατά τη Γ' Φάση της.

¹⁹ Πρακτικά της υπ' αριθ. 19 / 12.11.1993 γνωμοδότησης του Σ.Χ.Ο.Π. Ν. Αχαΐας.

Το Σ.Χ.Ο.Π. μέσω της παραπάνω απόφασης γνωμοδότησε υπέρ της έγκρισης της Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης της περιοχής Ιτεών – Αγ. Νικολάου Λεύκας σύμφωνα με την εισήγηση της Υπηρεσίας και αφού έλαβε υπόψη του συνοδευτικούς πίνακες των ενστάσεων και υπέρ του χαρακτηρισμού της πυκνοδομημένης περιοχής όπως αυτή οριοθετήθηκε στα συνημμένα ρυμοτομικά διαγράμματα. Επίσης, για την περίπτωση 4 ενιστάμενων ιδιοκτητών οι οποίοι παραβρέθηκαν στη συνεδρίαση επισημαίνονται τα εξής: Οι δύο που αφορούσαν διάνοιξη μη προβλεπόμενου δρόμου, απορρίφθηκαν²⁰, ενώ οι υπόλοιπες έγιναν δεκτές δεδομένης της εισήγησης της Υπηρεσίας αλλά και του περιεχομένου τους (μετατόπιση δρόμου).

2.6.2.3 5ο Πρακτικό Σ.Χ.Ο.Π. Ν. Αχαΐας, 30.3.1994²¹

Τα μέλη του Σ.Χ.Ο.Π. του Ν. Αχαΐας ενέκριναν την Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης της περιοχής Ιτεών – Αγ. Νικολάου Λεύκας²² ενώ αποφάσισε και ως προς την εξαίρεση των εξής περιοχών:

- Η περιοχή που διοικητικά υπάγεται στην Κοινότητα Οβριάς, δεδομένου ότι για την περιοχή αυτή θα συνταχθεί ξεχωριστή Πολεοδομική Μελέτη.
- Η περιοχή σε απόσταση 250 μ. από το Νεκροταφείο, κατόπιν υπόδειξης του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.
- Περιοχές οι οποίες προβλέπονταν από τη Πολεοδομική Μελέτη ως περιαστικό πράσινο, ζώνες Βιοτεχνίας και Βιομηχανίας, ή αναψυχής, μέχρι την τροποποίηση του Γ.Π.Σ. και τη μετατροπή τους σε περιοχές Γενικής Κατοικίας.

Ακόμα, διευκρινίζεται ότι εξετάστηκαν όλες οι ενστάσεις και ότι η κρίση του Σ.Χ.Ο.Π. ως προς αυτές, συμπίπτει με αυτή της Υπηρεσίας. Τέλος, αναμορφώθηκαν τα μεγέθη (εκτάσεις) ως εξής:

- Εμβαδόν εντασσόμενης περιοχής = 1390 στρ. = 400 στρ. πυκνοδομημένη + 990 στρ. αραιοδομημένη έκταση.
- Εμβαδόν δρόμων + πεζοδρόμων + σιδηροδρομικών γραμμών = 33 στρ.
- Εμβαδόν πλατειών + χώρων πρασίνου = 13 στρ.

²⁰ Η μία από αυτές αφορούσε τη γνωστή περίπτωση της διάνοιξης δρόμου εντός του οικοπέδου της Πατραϊκής Χαρτοποιίας.

²¹ Πρακτικά της υπ' αριθ. 5 / 30.3.1994 γνωμοδότησης του Σ.Χ.Ο.Π. Ν. Αχαΐας

²² Σύμφωνα με την υπ' αριθ. Χ 3157 / 94 εισήγηση του Τμήματος Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών.

Ενδιαφέρον παρουσιάζει το γεγονός ότι καταργήθηκαν όλοι οι χώροι αθλητισμού, ο χώρος του πολιτιστικού κέντρου και η εκκλησία. Ακόμα, ενδεικτικό είναι το γεγονός της υπαναχώρησης των Ο.Τ.Α. και κατ' επέκταση του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. ως προς τον καθορισμό των ορίων της επέκτασης καθώς και των ορίων του οικισμού. Έτσι, ενώ αρχικά η περιοχή ένταξης καταλάμβανε έκταση 1220 στρ. τα οποία διαχωρίζονταν σε 380 στρ. πυκνοδομημένη και 840 αραιοδομημένη, με την έγκριση της μελέτης η έκταση αυξήθηκε στα 1390στρ. και ο διαχωρισμός έγινε σε 400 στρ. και 990 στρ. αντίστοιχα.

2.6.3 Φ.Ε.Κ. 120 Δ' / 7.3.1995 (αρ.1-7)

Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης του τμήματος της πολεοδομικής ενότητας 56 «Ιπίες», έγινε μέσω του υπ' αριθ. 100078 / 7850 Προεδρικού Διατάγματος. Ιδιαίτερα σημεία του Διατάγματος στα οποία αξίζει κανείς να εστιάσει παρουσιάζονται παρακάτω:

- Ο καθορισμός ζωνών Ειδικών Κινήτρων και Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας.
- Η επιτρεπόμενη χρήση σε ορισμένες περιοχές μη οχλούσας βιομηχανίας - βιοτεχνίας, καθώς και η χρήση Γενικής Κατοικίας σε όλους τους λοιπούς οικοδομήσιμους χώρους.
- Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και οι λοιποί όροι δόμησης τα οποία ορίστηκαν ως εξής:
 1. α) Για τα οικοπέδα που βρίσκονταν εντός των ορίων του πυκνοδομημένου τμήματος οικισμού προ του 1923:
Ελάχιστο Εμβαδόν: 150,00 μ.
Ελάχιστο πρόσωπο: 8,00 μ.
 - β) Για τα λοιπά οικοπέδα:
Ελάχιστο Εμβαδόν: 400,00 μ.
Ελάχιστο πρόσωπο: 14,00 μ.
Για τα παραπάνω απαιτείται ελάχιστη επιφάνεια κάτοψης κτιρίου 50,00 μ. και πλευράς 5 μ.
- 2. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 70 % της συνολικής επιφάνειας των οικοπέδων.
- 3. Συντελεστής δόμησης: 0,8.
- 4. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 8,50 μ. με επιβολή κατασκευής στέγης μέγιστου ύψους 1,5 μ.

2.7 Η Εκδίκαση των ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατά της Πολεοδομικής Μελέτης

Όπως ήδη αναφέρθηκε, κατά τη διάρκεια της πολεοδομησης είναι προφανής η προσπάθεια ανάπτυξης συμμετοχικών διαδικασιών οι οποίες θα ανταποκρίνονται στις επιταγές του Ν. 1337 / 1983 (αρ.3 παρ.2). Το άρθρο 3 ορίζει ότι «πρέπει να επιδιώκεται η συμμετοχή των πολιτών στη σύνταξη του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου με κάθε πρόσφορο τρόπο». Οι πολίτες υποβάλουν τις ενστάσεις τους στους Ο.Τ.Α. σε περίοδο δύο μηνών από τη δημοσίευση της μελέτης.

Σκοπός του κεφαλαίου αυτού είναι ο σχολιασμός και η διεξαγωγή συμπερασμάτων σχετικά με τη στάση του Δήμου, δεκτική ή απορριπτική, απέναντι στις διάφορες κατηγορίες ενστάσεων των ιδιωτών για τις περιπτώσεις που θεωρούν ότι θίγονται τα συμφέροντα τους.

Στην περίπτωση της περιοχής Ιτεών – Αγ. Νικολάου Λεύκας οι ενστάσεις συγκεντρώθηκαν και εκδικάστηκαν από το Δημοτικό Συμβούλιο Πάτρας, ενώ γνωμοδότησαν ως προς αυτές το Τμήμα Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών της Νομαρχίας Αχαΐας και το Σ.Χ.Ο.Π.

2.7.1 Μεθοδολογία ομαδοποίησης των ενστάσεων

- Για την επίτευξη του στόχου μας, συγκεντρώθηκαν όλες οι ενστάσεις που υποβλήθηκαν κατά τη διάρκεια της μελέτης και η ομαδοποίησή τους έγινε με τρόπο που να δημιουργεί ομάδες με παρεμφερή χαρακτηριστικά. Ως εκ τούτου, παραθέτουμε τις εξής κατηγορίες ενστάσεων οι οποίες ανάλογα με το περιεχόμενό τους, αφορούν:

Α. Την κατάργηση ή μετακίνηση πεζοδρόμων: Οι πεζόδρομοι που ζητούνται να καταργηθούν συνήθως ρυμοτομούν οικοδομές και τεμαχίζουν ιδιοκτησίες.

Β. Την κατάργηση ή μείωση της προτεινόμενη πρασιάς.

Γ. Τη μετατόπιση / κατάργηση / αναγνώριση υπάρχοντος / μερική ρυμοτόμηση δρόμου: Τις περισσότερες φορές οι ενστάσεις σχετίζονται με την κατάργηση του υπό διαμόρφωση δρόμου ο οποίος, σύμφωνα πάντα με τον ενιστάμενο, ρυμοτομεί είτε ιδιοκτησία είτε οικοδομή. Επίσης εξαιρετικά συχνά ζητείται η μετατόπιση δρόμου προς τις όμορες ιδιοκτησίες, γεγονός που φανερώνει την τάση των ιδιοκτητών να μετατοπίζουν τη λύση του προβλήματος στις έναντι ιδιοκτησίες (γείτονα).

Δ. Την κατάργηση ή μεταφορά κοινόχρηστων - κοινωφελών χώρων: Στην περίπτωση αυτή ζητείται συνήθως η κατάργηση προτεινόμενων πλατειών, αθλητικών εγκαταστάσεων και χώρων πρασίνου.

Ε. Τη δημιουργία κοινόχρηστων κοινωφελών χώρων: Στην προκειμένη περίπτωση αφορούν τη δημιουργία κατηχητικών σχολείων.

Κ. Τη διόρθωση στο ρυμοτομικό σχέδιο του ιδιοκτησιακού καθεστώτος ή την εμφάνιση υπάρχουσας οικοδομής, η οποία είχε παραληφθεί: Αποτελεί σχετικά συχνό φαινόμενο στην περίοδο από τη ανάθεση μιας μελέτης, μέχρι και τη δημοσίευσή της, να έχει αλλάξει το περιεχόμενο των κτηματολογικών πινάκων. Δηλαδή νεοαναγερθείσες οικοδομές οι οποίες δεν έχουν αποτυπωθεί εμφανίζονται να τέμνονται από τις προτεινόμενες παρεμβάσεις. Άλλες φορές ιδιοκτησίες έχουν αποτυπωθεί με λάθος όρια και απαιτείται διόρθωση του ρυμοτομικού σχεδίου.

Λ. Την ένταξη στο σχέδιο περιοχών που δεν προβλέπονται από αυτό: Σε ορισμένες ενστάσεις οι ιδιοκτήτες ζητούν την ένταξη στο σχέδιο ιδιοκτησιών οι οποίες απλά γειτνιάζουν με τη υπό ένταξη περιοχή.

Μ. Την κατάργηση ή την μείωση απότμησης.

Ν. Την κατάργηση ή την μείωση χώρων στάθμευσης

Ξ. Την ένταξη στο πυκνοδομημένο τμήμα περιοχών που ανήκουν στα αραιοδομημένο τμήμα: Σκοπός των ενισταμένων είναι να αλλάξει το καθεστώς πολεοδομησης των ιδιοκτησιών τους. Έτσι αιτούνται να ρυμοτομηθούν οι ιδιοκτησίες τους αντί με εισφορά σε γη, όπως ορίζει ο Ν. 1337 / 1983 για τις αραιοδομημένες περιοχές, με καθεστώς πυκνοδομημένων περιοχών, το οποίο περιλαμβάνει ευνοϊκότερους όρους.

Ο. Την αναβολή λήψης απόφασης από πλευράς Δήμου: Σ' αυτήν την περίπτωση το διάγραμμα δεν είναι ενημερωμένο της διαμορφωμένης υπάρχουσας κατάστασης και ως εκ τούτου, ο Δήμος οφείλει να αναβάλλει τη λήψη της απόφασής του.

Π. Τον χαρακτηρισμό χώρου που δεν προβλεπόταν από τη μελέτη ως οικοδομήσιμου.

Ρ. Την Πατραϊκή Χαρτοποιία και την επιμονή της να μην ενταχθεί στο σχέδιο: Η Πατραϊκή Χαρτοποιία άσκησε μέσω των συνεχών ενστάσεών της τεράστια πίεση προκειμένου να ανασυνταχθεί η ρυμοτομία που απεικονίζεται στη προσβαλλόμενη πινακίδα και να μην ενταχθεί στο σχέδιο πόλης.

- Αρχικά δημιουργήσαμε πίνακες για κάθε Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Πάτρας στο οποίο εκδικάστηκαν ενστάσεις για τις οποίες και γνωμοδότησε. Στην περίπτωση της Πολεοδομικής Μελέτης Επέκτασης της περιοχής Ιτεών – Αγ. Νικολάου Λεύκας η εκδίκαση των ενστάσεων έγινε σε δύο Δημοτικά Συμβούλια και βάσει των εξής αποφάσεων: υπ' αριθ. 202 απόφαση της 10ης Συνεδρίασης Δημοτικού Συμβουλίου

Πάτρας, 29 Μαρτίου 1993 και υπ' αριθ. 422 απόφαση της 20ης Συνεδρίασης Δημοτικού Συμβουλίου Πάτρας, 25 Ιουνίου 1993.

- Η ποσοτική επεξεργασία των ενστάσεων (Πίνακας 3, 4), περιλάμβανε την καταμέτρησή τους και την παρουσίασή τους αριθμητικά στην στήλη με τίτλο «Ποσοτική αναφορά σε περιεχόμενο ανά ένσταση». Είναι προφανές ότι μία ένσταση μπορεί να περιλαμβάνει πολλαπλής φύσης περιεχόμενο, δηλαδή ο ενιστάμενος να διαμαρτύρεται ακόμα και για όλες τις προαναφερθείσες περιπτώσεις. Στις δύο στήλες που ακολουθούν «δεκτές / δεκτές εν μέρει» και « απορρίφθηκαν» εμφανίζονται ποσοτικά οι ενστάσεις στις οποίες ο Δήμος γνωμοδότησε υπέρ ή κατά. Η τελευταία στήλη «Ποσοστό % των ενστάσεων που έγιναν δεκτές», αποτελεί και την πιο ουσιαστική στήλη του πίνακα αφού εδώ διακρίνει κανείς, πλέον ποσοστιαία, το σύνολο των ενστάσεων που έγιναν δεκτές από τον Δήμο Πάτρας. Δεν πρέπει να παραλείψουμε εδώ, ότι τις περισσότερες φορές η εκδίκαση των ενστάσεων από τα Συμβούλια τα οποία έπονται του πρώτου αφορούν τις ίδιες περιπτώσεις κατά τις οποίες ο ενιστάμενος επανέρχεται με καινούριες ενστάσεις. Συμπερασματικά η αντιμετώπιση των ενστάσεων από την πλευρά του Δήμου για κάθε Δημοτικό Συμβούλιο, φανερώνει το βαθμό αντίστασής του απέναντι στις διάφορες πιέσεις χρονικά.

- Ο Πίνακας 5 αποτελεί το συγκεντρωτικό πίνακα των αποτελεσμάτων όλων των γνωμοδοτήσεων των Δημοτικών Συμβουλίων. Δημιουργήθηκε από την παράθεση της ποσοτικής απεικόνισης όλων των ενστάσεων καθώς και των ενστάσεων που έγιναν δεκτές σε κάθε Δημοτικό Συμβούλιο. Επιπλέον, της ποσοστιαίας αναπαράστασης της γνωμοδότησης της Δήμου για όσες ενστάσεις αποδέχτηκε. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζουν οι τελευταίες στήλες του Πίνακα 5 στις οποίες θα αναφερθούμε αναλυτικά:

Σ1: αποτελεί το άθροισμα των απολύτων τιμών των ενστάσεων όλων των Δημοτικών Συμβουλίων.

Σ2: αποτελεί το άθροισμα των απολύτων τιμών των ενστάσεων που έγιναν δεκτές σε όλα τα Δημοτικά Συμβούλια.

Σ3: αποτελεί το άθροισμα των ποσοστών των ενστάσεων που έγιναν δεκτές σε όλα τα Δημοτικά Συμβούλια.

Q1: είναι το ποσοστό του αθροισμάτων Σ2 / Σ1%.

Q3: είναι το αποτέλεσμα της διαίρεσης του αθροίσματος Σ3 δια τον αριθμό των Συμβουλίων στα οποία εκδικάστηκε το συγκεκριμένο είδος ένστασης, (ένα είδος ένστασης πολλές φορές, δεν εκδικάστηκε και στα 2 Συμβούλια).

Οι ενστάσεις που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη βαρύτητα διαφαίνονται από τη ταυτόχρονη μελέτη της στήλης Σ1 και της στήλης Q2. Και αυτό γιατί μέσω της στήλης Σ1 βλέπουμε ποιες ενστάσεις παρουσιάζουν το μεγαλύτερο πλήθος, ενώ μέσω της στήλης Q2 τον Μέσο Όρο των ποσοστών των ενστάσεων που έγιναν δεκτές ανά Δημοτικό Συμβούλιο.

2.7.2 Ανάλυση των αποτελεσμάτων των πινάκων και διερεύνηση των τάσεων του Δήμου ως προς τις κατηγορίες των ενστάσεων

Από τους πίνακες που παραθέτουμε, εκείνος που εμφανίζει το μεγαλύτερο ενδιαφέρον και με τον οποίο θα ασχοληθούμε διεξοδικά, είναι ο Πίνακας 5. Ως εκ τούτου κρίνεται σημαντική η παρουσίαση της συμπεριφοράς του Δήμου, όπως αυτή προέκυψε από την ποιοτική επεξεργασία των ενστάσεων, με ταυτόχρονη ποσοτική ανάλυση, για κάθε μια από τις κατηγορίες τους. Συγκεκριμένα επισημαίνεται για κάθε ομάδα μεγάλης βαρύτητας:

- Ομάδα Α. Κατάργηση / μετακίνηση πεζοδρόμου: Η περίπτωση Α αποτελεί μια αρκετά συνηθισμένη προσπάθεια παρέμβασης του ιδιώτη σε θέματα πολεοδόμησης μιας περιοχής. Κάτι τέτοιο καθίσταται φανερό μέσω της μελέτης των δύο τελευταίων στηλών του Πίνακα 5. Βλέπουμε δηλαδή ότι σε ένα πλήθος 118 ενστάσεων, οι 14 περιλαμβάνονται στην δεδομένη κατηγορία ενώ ο ποσοστιαίος Μ.Ο. των ενστάσεων που έγιναν δεκτές από τον Δήμο (Q2), ανέρχεται στην σχετικά υψηλή τιμή, του 57 %. Στις περισσότερες από τις παραπάνω περιπτώσεις (65%) ο πεζόδρομος δεν καταργείται, απλά μετακινείται ώστε να μη ρυμοτομεί οικοδομές και να διασφαλίζει την αρτιότητα των ιδιοκτησιών.
- Ομάδα Β. Κατάργηση / μείωση πρασιάς: Ο εξαιρετικά τυπικός και μη εφαρμόσιμος ρόλος των πρασιών όπως αυτός παρουσιάστηκε στην παράγραφο 2.4.1.1 αποτελεί τη βασική αιτία που οι ενστάσεις που αφορούσαν την ομάδα Β περιορίζονται στις δύο. Το γεγονός αυτό τονίζει την εξάρτηση του σχεδιασμού οικιστικής ανάπτυξης από την προϋπάρχουσα δομή της ιδιοκτησίας, κάτι που εμποδίζει τη σωστή πολιτική παρέμβασης στο χώρο.
- Ομάδα Γ. Μετατόπιση / κατάργηση / αναγνώριση / μερική ρυμοτόμηση δρόμου: Η ομάδα Γ εμφανίζει τη μεγαλύτερη βαρύτητα, όσον αφορά το πλήθος των ενστάσεων (41). Από αυτές, το 39 % έγιναν δεκτές από το Δήμο κάτι που δικαιολογείται πλήρως από τη ποιοτική μελέτη των ενστάσεων, οι οποίες αρκετές φορές είναι από εξωφρενικές έως πλήρως ανεφάρμοστες.

Οι περισσότερες περιπτώσεις για τις οποίες ο Δήμος γνωμοδοτεί θετικά αφορούν την μετατόπιση στην χάραξη του προτεινόμενου δρόμου καθώς και στη ρυμοτομική

και οικοδομική γραμμή ώστε οι ιδιοκτησίες να παραμείνουν ενιαίες και οι οικοδομές να μη ρυμοτομούνται. Εντύπωση προκαλεί το γεγονός ότι σε ορισμένες περιπτώσεις η χάραξη του προτεινόμενου δρόμου κρίνεται ανούσια, δεδομένου, ότι σύμφωνα πάντα με το Δημοτικό Συμβούλιο, οι ιδιοκτησίες εξυπηρετούνται από τους υπάρχοντες δρόμους. Επιπλέον, αρνητική εμφανίζεται η στάση του Δήμου σε πολλές περιπτώσεις κατά τις οποίες ζητείται η κατάργηση διαπλάτυνσης δρόμων, αφού η χάραξη τους κρίνεται απαραίτητη για κυκλοφοριακούς λόγους.

- Ομάδα Δ. Κατάργηση / μεταφορά κοινόχρηστων - κοινωφελών χώρων: Ο δεύτερος μεγαλύτερος αριθμός ενστάσεων (18), που υποβλήθηκαν στο Δήμο αφορούσε τη συγκεκριμένη κατηγορία. Από αυτές, 79 % δηλαδή το μεγαλύτερο ποσοστό που έχει να επιδείξει ο Πίνακας 5, έγιναν δεκτές. Ως αίτια για την έγκριση των ενστάσεων αυτών παρουσιάστηκαν: η αναγκαιότητα κανονικότητας και η εξασφάλιση της αρτιότητας των οικοπέδων, λόγοι πολεοδομικοί και κυκλοφοριακοί και το μικρό μέγεθος των υπό διαμόρφωση κοινόχρηστων χώρων (ιδίως των πλατειών).

Τα παραπάνω αποτελέσματα αποδίδονται στο γεγονός ότι ένα μεγάλο τμήμα της περιοχής επέμβασης ορίζεται ως αστικό και επομένως οι κοινόχρηστες εκτάσεις είναι ήδη προσδιορισμένες. Ως εκ τούτου, στο σχέδιο παρουσιάζονται προβλήματα άσκησης πολιτικής χρήσεων γης καθώς υπάρχουν ισχυρά συμφέροντα ως προς την αξιοποίηση της ατομικής ιδιοκτησίας στη γη. Αντιθέτως, στην αραιοδομημένη περιοχή δίνονται μεγαλύτερες δυνατότητες παρέμβασης στις χρήσεις γης και στη δημιουργία των κοινόχρηστων - κοινωφελών χώρων. Εξάλλου, το ρυμοτομικό σχέδιο στηρίχθηκε σε ελάχιστες διορθωτικές ρυθμίσεις (π.χ. στοιχειώδεις χώροι πρασίνου, πλατειές, σχολεία, εκκλησία, πνευματικό κέντρο, βελτιώσεις στο οδικό δίκτυο, αθλητικοί χώροι, ΚΑΠΗ) μερικές από τις οποίες μέσω της έγκρισης των ενστάσεων καταργήθηκαν²³. Η παρούσα κατάσταση εξηγείται και από την αδυναμία εφαρμογής ριζικών αλλαγών στην περιοχή μελέτης, δεδομένου του ύψους των αποζημιώσεων που απαιτούνται για την ολοκλήρωσή τους.

- Ομάδα Ε. Δημιουργία κοινόχρηστων - κοινωφελών χώρων: Στην περίπτωση αυτή ανήκε μόνο μια ένσταση η οποία και απορρίφθηκε μια που αφορούσε τη δημιουργία κατηγορητικού σχολείου σε περιοχή ζωτικού ελεύθερου χώρου γύρω από την υπάρχουσα Εκκλησία. Η έλλειψη οποιασδήποτε βαρύτητας της ομάδας Ζ των ενστάσεων αποδεικνύει την εστίαση των ιδιωτών στην μικροκαπιταλιστική εκμετάλλευση της γης χωρίς να δίνεται η απαραίτητη έμφαση στη δημιουργία των χώρων εκείνων που θα αναβαθμίσουν ποιοτικά και περιβαλλοντικά τις συνθήκες ζωής τους, πρόβλημα το οποίο εντοπίζεται κυρίως στις πυκνοδομημένες περιοχές.

²³ Καταργήθηκαν όλοι οι χώροι αθλητισμού, ο χώρος του πολιτιστικού κέντρου και η εκκλησία.

- Ομάδα Κ. Διόρθωση ιδιοκτησιακού καθεστώτος / εμφάνιση υπάρχουσας οικοδομής: Η ρυμοτόμηση 3 νομίμων οικοδομών, οι οποίες όμως δεν είχαν αποτυπωθεί στα διαγράμματα οδήγησε στην έγκριση και των 3 ενστάσεων από το Δημοτικό Συμβούλιο Πάτρας. Αποτελεί εξάλλου αρχή των μελετητών, στις πυκνοδομημένες περιοχές να μην γίνονται δραστικές πολεοδομικές αλλαγές και τα σχέδια να ακολουθούν το περίγραμμα των διαμορφωμένων κτιρίων.
- Ομάδα Λ. Ένταξη στο σχέδιο: Στο πρώτο Κοινοτικό Συμβούλιο 9 ιδιώτες ζήτησαν μέσω ένστασης την ένταξη της ιδιοκτησίας τους στο σχέδιο πόλης. Από τις 9 ενστάσεις, μόνο το 22 % έγινε δεκτό από το Δήμο. Στη συνέχεια οι 5 επανήλθαν με νέες ενστάσεις οι οποίες έγιναν εξ ολοκλήρου δεκτές. Το μέσο ποσοστό ανήλθε στην εξαιρετικά υψηλή τιμή του 61 %.

Η αρχική γνωμάτευση του Δήμου αναφερόταν σε διατήρηση των ιδιοκτησιών των ενισταμένων εκτός σχεδίου και στην πολεοδόμηση της περιοχής αυτής με το εν επαφή ανατολικά προταθέν Βιοτεχνικό Πάρκο. Η δικαιολογία του Δήμου για την τελική έγκριση της ένταξης σχετιζόταν με το γεγονός ότι οι συγκεκριμένες ιδιοκτησίες περιβάλλονταν ανατολικά, νότια και δυτικά από το ρυμοτομικό σχέδιο των υπαρχουσών Εργατικών Κατοικιών, καθώς και με τη μικρή έκταση (ενός Ο.Τ. = 10στρ.), που καταλάμβαναν. «Εδώ επισημαίνουμε την αντίφαση ότι οι ιδιοκτήτες που δημιούργησαν οικιστικά την περιοχή κατασκευάζοντας αυθαίρετα ευνοήθηκαν χρονικά από τον σχεδιασμό, λόγω της χρονικής προτεραιότητας και λόγω των ευνοϊκότερων περιορισμών στην ιδιοκτησία, σε σχέση με εκείνους που δεν έκτισαν παράνομα και των οποίων πολλές φορές, η αδόμητη περιοχή ενδέχεται να μην ενταχθεί στο σχέδιο. Η επιλογή της προτεραιότητας αυτής εξασφαλίζει ταυτόχρονα οφέλη για την εκάστοτε κυβερνητική εξουσία. Δεν είναι τυχαίο ότι συχνά οι νομιμοποιήσεις αυθαιρέτων και οι εντάξεις περιοχών στο σχέδιο χρησιμοποιήθηκαν για εξασφάλιση, ανανέωση και διεύρυνση της πολιτικής πελατείας των κομμάτων»²⁴.

- Ομάδα Μ. Κατάργηση / μείωση απότμησης: Η μία ένσταση για κατάργηση απότμησης απορρίφθηκε.
- Ομάδα Ν. Κατάργηση ή μείωση χώρων στάθμευσης: Λίγοι είναι οι πολίτες κείνοι που μέσω των ενστάσεων τους ζήτησαν την κατάργηση των χώρων στάθμευσης (2) και κατά ποσοστό 50 % ο Δήμος γνωμοδότησε υπέρ.
- Ομάδα Ξ. Ένταξη στο πυκνοδομημένο τμήμα: Το υψηλό κόστος των αποζημιώσεων που προϋποθέτει η εφαρμογή των εγκεκριμένων σχεδίων στις αραιοδομημένες περιοχές σε συνδυασμό με τους ευνοϊκούς όρους δόμησης στις

²⁴ Γετίμης, 1980: 84

πυκνοδομημένες, οδήγησε ένα μεγάλο πλήθος ιδιωτών (14) να υποβάλλουν ενστάσεις του τύπου Κ, οι οποίες έγιναν αποδεκτές σε ποσοστό 100%, από το πρώτο Δημοτικό Συμβούλιο. Ο Δήμος υποστήριξε ότι κατέληξε στη δεδομένη απόφαση εξαιτίας της μη αποτύπωσης στα διαγράμματα των παλαιών υπάρχοντων κτιρίων σε περιοχή που θα έπρεπε εξ αρχής να είχε κριθεί ως πυκνοδομημένη.

- Ομάδα Ο. Αναβολή λήψης απόφασης: Σε (5) περιπτώσεις ενστάσεων αναβλήθηκε η απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου προκειμένου να ενημερωθεί το διάγραμμα με τη διαμορφωμένη υπάρχουσα κατάσταση.
- Ομάδα Π. Χαρακτηρισμός χώρου που δεν προβλέπεται ως οικοδομήσιμου: Η ομάδα αυτή περιλαμβάνει μια ένσταση η οποία έγινε δεκτή.
- Ομάδα Ρ. Πατραϊκής Χαρτοποιίας μη ένταξη στο σχέδιο: Μια ιδιαίτερη περίπτωση ενισταμένου που απασχόλησε το Δήμο σε πολλές συνεδριάσεις χρησιμοποιώντας όλων των ειδών της πιέσεις²⁵ προκειμένου να μην ενταχθεί στο σχέδιο, ήταν αυτή της Πατραϊκής Χαρτοποιίας. Το αίτημα, ύστερα από την αρχική απόρριψη έγινε δεκτό.

Από τη μελέτη των παραπάνω ενστάσεων αξίζει να εστιάσει κανείς στο, εξαιρετικά σπάνιο, γεγονός ότι δεν έγινε σε καμία περίπτωση αναφορά στην τροποποίηση των όρων δόμησης. Επιπλέον, η μεγάλη ελαστικότητα στις αποφάσεις του Δήμου, εντοπίζεται σε θέματα που αφορούν την κατάργηση ή μετακίνηση δρόμων ή πεζοδρόμων (Ομάδες Α, Γ), σε κατάργηση κοινόχρηστων – κοινωφελών χώρων (Ομάδα Δ) και στην ένταξη στο πυκνοδομημένο τμήμα ή στο σχέδιο πόλης γενικότερα (Ομάδες Ξ,Λ). Οι ιδιώτες είτε λόγω έλλειψης σωστής πληροφόρησης, είτε λόγω αδιαφορίας ως προς τη διαμόρφωση του οικιστικού τους περιβάλλοντος, περιορίστηκαν σε ενστάσεις που σχετιζόνταν με την εξασφάλιση των κοινωνικοοικονομικών συμφερόντων της ατομικής τους ιδιοκτησίας. Ως εκ τούτου, προτάσεις της μελέτης οι οποίες επιδέχτηκαν αρνητικές κρίσεις από την πλευρά μας, όπως η επιβολή βασικής χρήσης γενικής κατοικίας, (ως γνωστόν η χρήση της γενικής κατοικίας καθίσταται τις περισσότερες φορές, ανεξέλεγκτη και επιζήμια ως προς την εξυγίανση μιας περιοχής μέσω της ένταξής της στο σχέδιο πόλης), ή η δημιουργία στοιχειωδών μόνο κοινόχρηστων χώρων έδειξαν να μην απασχόλησαν ούτε στο ελάχιστο τους ενιστάμενους.

²⁵Ο Σύνδεσμος Βιομηχάνων Πελοποννήσου και Δυτικής Ελλάδας, το Επιμελητήριο Αχαΐας, το Υπουργείο Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας καθώς και η Διεύθυνση Βιομηχανίας της Νομαρχίας Αχαΐας έστειλαν έγγραφα σχετικά με την υπόθεση της Χαρτοποιίας, σύμφωνα με τα οποία το θέμα έπρεπε να αντιμετωπιστεί με τους ευνοϊκότερους δυνατούς όρους για τη εταιρεία δεδομένου του, σημαντικού, οικονομικού και κοινωνικού ρόλου της στην εξέλιξη της περιοχής.

Σήμερα, 7 χρόνια μετά την παράδοση της Γ' Φάσης, σχεδόν τίποτα δεν άλλαξε, ούτε βελτιώθηκε στην περιοχής μελέτης. Τα συμπεράσματά μας γίνονται πιο εμφανή και παραστατικά στο παράρτημα των φωτογραφιών που ακολουθεί.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΠΙΝΑΚΩΝ 2.1

Πίνακας 3: Ποσοτική αναπαράσταση της εκδίκασης των ενστάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου Πάτρας για την πολεοδομία της περιοχής Ιτέας - Λεύκας

Ημερ. Συνεδρίασης Δημοτικού Συμβουλίου	27.9.1993				
Σύνολο ενισταμένων	72				
Περιεχόμενο Ένστασης	Ποσοτική αναφορά σε περιεχόμενο/ένσταση		Γνωμοδότηση Κοινοτικού Συμβουλίου		Ποσοστό% Ενστάσεων που έγιναν δεκτές
	Απόλυτη τιμή	Q= Απ.τιμή/ σύνολο ενστάσεων %	Δεκτές	Απορρίφθηκαν	
Κατάργηση/μετακίνηση πεζοδρόμου	14	13	8	6	57
Κατάργηση/μείωση πρασιάς	2	2	1	1	50
Μετατόπιση/κατάργηση/ αναγνώριση/μερική ρυμοτόμηση δρόμου	41	37	16	25	39
Κατάργηση/μεταφορά κοινόχρηστων χώρων	17	15	10	7	59
Δημιουργία κοινόχρηστων χώρων	1	1		1	0
Κατάργηση/μείωση χώρων στάθμευσης	2	2	1	1	50
Διόρθωση ιδιοκτησιακού καθεστώτος/εμφάνιση υπάρχουσας οικοδομής	3	3	3		100
Ένταξη στο σχέδιο	9	8	2	7	22
Κατάργηση/μείωση απότμησης	1	1	0	1	0
Ένταξη στο πυκνοδομημένο τμήμα	14	13	14		100
Αναβολή λήψης απόφασης	5	5	5		100
Χαρακτηρισμός χώρου που δεν προβλέπεται ως οικοδομήσιμου	1	1	1		100
Πατραϊκής Χαρτοποιίας μη ένταξη στο σχέδιο	1	1		1	0
Σύνολο	111	100	61	50	677

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Πίνακας 4: Ποσοτική αναπαράσταση της εκδίκασης των ενστάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου Πάτρας για την πολεοδομία της περιοχής Ιτέας - Λεύκας

Ημερ. Συνεδρίασης Δημοτικού Συμβουλίου	25/6/1993				
Σύνολο ενισταμένων	8				
Περιεχόμενο Ένστασης	Ποσοτική αναφορά σε περιεχόμενο/ένσταση		Γνωμοδότηση Κοινοτικού Συμβουλίου		Ποσοστό% Ενστάσεων που έγιναν δεκτές
	Απόλυτη τιμή	Q= Απ.τιμή/ σύνολο ενστάσεων %	Δεκτές	Απορρίφθηκαν	
Κατάργηση/μετακίνηση πεζοδρόμου					
Κατάργηση/μείωση πρασιάς					
Μετατόπιση/κατάργηση/ αναγνώριση/μερική ρυμοτόμηση δρόμου					
Κατάργηση/μεταφορά κοινόχρηστων χώρων	1	14	1		100
Δημιουργία κοινόχρηστων χώρων					
Κατάργηση/μείωση χώρων στάθμευσης					
Διόρθωση ιδιοκτησιακού καθεστώτος/εμφάνιση υπάρχουσας οικοδομής					
Ένταξη στο σχέδιο	5	71	5		100
Κατάργηση/μείωση απότμησης					
Ένταξη στο πυκνοδομημένο τμήμα					
Αναβολή λήψης απόφασης					
Χαρακτηρισμός χώρου που δεν προβλέπεται ως οικοδομήσιμου					
Πατραϊκής Χαρτοποιίας μη ένταξη στο σχέδιο	1	14	1		100
Σύνολο	7	100	7		100

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Πίνακας 5: Συγκεντρωτικός Ποσοτική αναπαράσταση της εκδίκασης των ενστάσεων των Δημοτικών Συμβουλίων Πάτρας για την πολεοδομία της περιοχής Ιτέας - Λεύκας, Δήμου Πάτρας, Ν.Αχαΐας

Περιεχόμενο Ένστασης	Δημ.Συμβ. 25.6.1993			Κοιν.Συμβ. 29.3.1993			Σ1=Αθροισμα όλων των ενστάσεων	Σ2= Αθροισμα δεκτών ενστάσεων	Σ3= Αθροισμα ποσοστών % δεκτών ενστάσεων	Q1= Σ2/Σ1%	Q2= Σ3/ Αριθμό Συμβουλίων %
	Ποσοτική αναφορά σε περιεχόμενο ανά ένσταση	Δεκτές	Ποσοστό % Ενστάσεων που έγιναν δεκτές	Ποσοτική αναφορά σε περιεχόμενο ανά ένσταση	Δεκτές	Ποσοστό % Ενστάσεων που έγιναν δεκτές					
Κατάργηση/μετακίνηση πεζοδρόμου	14	8	57				14	8	57	57	57
Κατάργηση/μείωση πρασιάς	2	1	50				2	1	50	50	50
Μετατόπιση/κατάργηση/ αναγνώριση/μερική ρυμοτόμηση δρόμου	41	16	39				41	16	39	39	39
Κατάργηση/ μεταφορά ΚΧ-ΚΦ	17	10	59	1	1	100	18	11	159	61	79
Δημιουργία ΚΧ-ΚΦ	1		0				1	0	0	0	0
Τροποποίηση όρων δόμησης											
Διόρθωση ιδιοκτησιακού καθεστώτος/ εμφάνιση υπάρχουσας οικοδομής	3	3	100				3	3	100	100	50
Ένταξη στο σχέδιο	9	2	22	5	5	100	14	7	122	50	61
Κατάργηση/ μείωση απότμησης	1		0				1	0	0	0	0
Κατάργηση/ μείωση χώρων στάθμευσης	2	1	50				2	1	50	50	25
Ένταξη στο πυκνοδομημένο τμήμα	14	14	100				14	14	100	100	50
Αναβολή λήψης απόφασης	5	5	100				5	5	100	100	50
Χαρακτηρισμός χώρου που δεν προβλέπεται ως οικοδομήσιμου	1	1	100				1	1	100	100	50

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΩΝ 2.2



Πηγή: Αργυριάδου Ε.

Φωτογραφία 9. Εθνική Οδός Πάτρας – Πύργου. Στο βάθος αριστερά διακρίνονται οι εγκαταστάσεις των Εργατικών Κατοικιών του Ο.Ε.Κ., ενώ φαίνεται και η γέφυρα που συνδέει τις Εργατικές Κατοικίες με την παιδική χαρά στην παραλία της Ιτέας. Η ανάδειξη της παραλιακής ζώνης Ιτέας, η οποία προβλεπόταν από την Πολεοδομική Μελέτη Ιτέας δεν επιτεύχθηκε ποτέ. Επιπλέον, στην φωτογραφία φαίνονται ορισμένες από τις ετερογενείς χρήσεις της περιοχής.



Πηγή: Αργυριάδου Ε.

Φωτογραφία 10. Δρόμος στο κέντρο της Ιτέας. Είναι εμφανής η έλλειψη πεζοδρομίων, χώρων στάθμευσης και πρασιών, η κακή κατάσταση ορισμένων κτιρίων, η μη εφαρμογή της ρυμοτόμησης και η έλλειψη της κυκλοφοριακής οργάνωσης.



Πηγή: Αργυριάδου Ε.

Φωτογραφία 11. Ο θλιβερός χαρακτήρας της περιοχής Ιτέων. Ομοίως με Φωτογραφία 2.



Πηγή: Αργυριάδου Ε.

Φωτογραφίες 12, 13. Η εκπληκτική αντίθεση μεταξύ της ποιότητας των κτιρίων της ίδιας περιοχής. Και τα δύο κατασκευάστηκαν γύρω στο '70 και τα δύο εξυπηρετούν χρήση κατοικίας. Η αναβάθμιση του πρώτου μέσω της μελέτης, είναι φανερό ότι δεν επιτεύχθηκε.



Πηγή: Αργυριάδου Ε.

Φωτογραφίες 14, 15. Ο δρόμος για το πάρκο Αγ.Νικολάου Λεύκας, στερείται πεζοδρομίων (φώτο 14). Το πάρκο Αγ. Νικολάου (φώτο 15) αποτελεί μια πραγματική ανάσα αισθητικής και οξυγόνου στην εξαιρετικά επιβαρυμένη και προβληματική περιοχή. Προσφέρει στους κατοίκους μια από τις σπάνιες δυνατότητες αναμυχής και αποτελεί μια από τις πολύ λίγες εφαρμογές των προτάσεων της μελέτης.

**3. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΤΑΙΟΥ, Δ. ΡΙΟΥ, Ν. ΑΧΑΪΑΣ**

3. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΤΑΙΟΥ, ΔΗΜΟΥ ΡΙΟΥ, ΝΟΜΟΥ ΑΧΑΪΑΣ¹

Την 1η Δεκεμβρίου 1995 ανατέθηκε απο το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. η εκπόνηση μελετών (Κτηματογραφική Αποτύπωση – Πολεοδομική Μελέτη – Εφαρμογή Πολεοδομικής Μελέτης) για την πολεοδόμηση της περιοχής Ακταίου της Κοινότητας Ακταίου του Νομού Αχαΐας. Η σύμβαση υπογράφηκε σύμφωνα με την Απόφαση ΔΤΕ / β / οικ. 88650 / 3070 / 7.11.95 του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., μεταξύ του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. και των αναδόχων μελετητών: Γραφείο Αρχιτεκτονικών Μελετών Αστική Εταιρεία, Ν. Κουρκουτσάκης – Αρχιτέκτων, Γ. Γρηγορόπουλος, Θ. Κάμσιος – Τοπογράφος Μηχανικός.

Η Πολεοδομική Μελέτη συντάχθηκε βάσει των προδιαγραφών των μελετών για την πολεοδόμηση οικισμών πληθυσμού κάτω των 2000 κατοίκων όπως αυτές εγκρίθηκαν με την 44468 / 4377 / 5.6.86 Απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.

3.1 Χρονολογική πορεία της μελέτης

Η Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης της περιοχής Ακταίου του Δήμου Ρίου την περίοδο συγκέντρωσης των σχετικών στοιχείων (Μάιος 2000), βρίσκεται στην πορεία για την τελική έγκριση της Γ' Φάσης. Η μελέτη έπρεπε, σύμφωνα με τις προδιαγραφές, να εκπονηθεί σε 3 φάσεις με συνολικό χρόνο επιστημονικής εργασίας 432 ημερολογιακές ημέρες. Για τις δυο πρώτες φάσεις αναφέρεται:

Α' Φάση

Η Α' Φάση περιλάμβανε τη Ανάλυση, τη Γενική Διάγνωση και την Προμελέτη της πολεοδομικής οργάνωσης και εκπονήθηκε σε 96 ημέρες. Ταυτόχρονα εκτελέστηκε και κτηματογραφική αποτύπωση με βάση τις φερόμενες ιδιοκτησίες και τις τυχόν δηλώσεις ιδιοκτησίας.²

Β' Φάση

¹ Τα στοιχεία για τη συγγραφή αυτού του κεφαλαίου αντλήθηκαν από τη Μελέτη Πολεοδόμησης περιοχής Ακταίου, Κοινότητας Ακταίου Ν. Αχαΐας, κείμενο Β' Φάσης, 1998.

² Επιπλέον στοιχεία για την Α' Φάση δεν χορηγήθηκαν από τον Δήμο Ρίου.

Η Β' Φάση περιλάμβανε την τελική Πρόταση (Ρυμοτομικό Σχέδιο) η οποία έπρεπε να εκπονηθεί σε 96 ημέρες. Σύμφωνα με το υπ αρ. 291 / 4 / 8-1-98 έγγραφο του Α Τμήματος της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού της Γενικής Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., με το οποίο δίνονταν οι κατευθύνσεις για την εκπόνηση της Β' Φάσης της Πολεοδομικής μελέτης, ορίστηκε χρόνος έναρξης για την εκπόνησή της 18η Αυγούστου 1997. Ως χρόνος για την εκπόνηση της Β' Φάσης ορίστηκαν 96 ημερολογιακές ημέρες και η υποβολή της μελέτης έγινε στις 21-1-1998.

Τον ίδιο χρόνο έγινε η επεξεργασία στο ιδιοκτησιακό καθεστώς με στόχο τον ισοσκελισμό των ισοζυγίων αναγκών και εισφορών γης καθώς και η επιλογή των κατάλληλων μηχανισμών για την επίτευξη του στόχου αυτού.

3.2 Αρχική Κατάσταση Περιοχής Μελέτης – Θεσμικό Πλαίσιο Ένταξης

Η μελέτη αφορούσε την ένταξη σε σχέδιο πόλης της περιοχής Ακταίου που βρίσκεται εκατέρωθεν της σιδηροδρομικής γραμμής που διαπερνά την Πάτρα, μεταξύ της Κοινότητας Αγ. Βασιλείου ανατολικά και της Εθνικής Οδού Κορίνθου - Πάτρας νότια. Ο οικισμός του Ακταίου είχε το 1991 μόνιμο πληθυσμό 621 κατοίκους³. Επρόκειτο για ένα παραλιακό πληθυσμό κοντά στο αστικό κέντρο της Πάτρας, ο οποίος τους καλοκαιρινούς μήνες συγκέντρωνε πάνω από 2500 παραθεριστές και τουρίστες, ο δε μόνιμος πληθυσμός κατά τη Β' Φάση Πολεοδόμησης υπολογίστηκε στους 1200 κατοίκους.

Η προς πολεοδόμηση περιοχή της Κοινότητας Ακταίου περιλάμβανε αφ' ενός εκτάσεις «εντός των θεσμοθετημένων ορίων του οικισμού» και αφ' ετέρου περιοχές επέκτασης, οι οποίες ήταν «εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου» και «εκτός των θεσμοθετημένων ορίων του οικισμού».

Α) Στις εκτάσεις που βρίσκονται «εντός των ορίων του οικισμού» ίσχυαν οι γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, σύμφωνα με το Προεδρικό Διάταγμα 24.4 / 3.5.1985 (Φ.Ε.Κ. 181Δ / 85), όπως τροποποιήθηκε με τα προεδρικά Διατάγματα 14 / 23.2.1987 (Φ.Ε.Κ. 133Δ / 87) και 25.4 / 16.5.1989 (Φ.Ε.Κ. 293Δ / 89).

Η αρτιότητα των οικοπέδων καθοριζόταν σε 1000 τ.μ. (σύμφωνα με την απόφαση του Νομάρχη Αχαΐας για τον καθορισμό των ορίων του οικισμού (Φ.Ε.Κ. 911 Δ' / 91).

Β) Στις εκτάσεις που βρίσκονταν εκτός των θεσμοθετημένων ορίων του οικισμού, ίσχυαν οι γενικές διατάξεις του Προεδρικού Διατάγματος 24 / 31.5.1985 (Φ.Ε.Κ. 270Δ' / 85).

³ Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε. 1991.

Ο προτεινόμενος οικισμός του Ακταίου οριοθετήθηκε ως παραλιακός οικισμός περιλαμβάνοντας εντός ορίου ορισμένα συνεκτικά δομημένα τμήματα και κάποια άλλα με σχετικά μεγαλύτερη κατάτμηση. Η δεδομένη οριοθέτηση απέκλεισε από τα όρια του οικισμού περιοχές που παρουσίαζαν μικρή κατάτμηση και είχαν γεωργική χρήση. Οι περιοχές αυτές, λόγω της θέσης τους (ανάμεσα σε δύο οικιστικές περιοχές), της άμεσης πρόσβασης από το οδικό δίκτυο και τη άμεσης εξυπηρέτησης από τα άλλα δίκτυα υποδομής (Δ.Ε.Η., Ο.Τ.Ε.) θεωρήθηκαν από τους μελετητές ως εν δυνάμει οικιστικές περιοχές.

Με αυτό το δεδομένο, καθώς και βάσει της έντονης τάσης ανάπτυξης του οικισμού πληθυσμιακά – οικοδομικά, όπως και των δυσκολιών που παρουσιάζονταν στην περιοχή για εξεύρεση κοινόχρηστων – κοινωφελών χώρων, αποφασίστηκε από τους μελετητές η επέκταση του οικισμού σε μεγάλο τμήμα της παραπάνω περιοχής.

Ο οικισμός οριοθετήθηκε με την 10464/1991 Απόφαση του Νομάρχη Αχαΐας (ΦΕΚ 911Δ' / 91) σύμφωνα με τα όσα ορίζει το Πρ. Διάταγμα περί τρόπου «καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2000 κατοίκους» (ΦΕΚ 181Δ / 3.5.81). Η πολεοδόμηση του οικισμού προτάθηκε να γίνει με βάση τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις σύμφωνα με το:

- Νομοθετικό Διάταγμα της 17.7.1923 για τα τμήματα που βρίσκονταν εντός των ήδη θεσμοθετημένων ορίων του οικισμού.
- Προεδρικό Διάταγμα 20 / 30-8-1985 (ΦΕΚ 414Δ' / 85) για τα τμήματα εκείνα που βρίσκονταν εκτός των θεσμοθετημένων ορίων του οικισμού.

Σημαντική κρίνεται η επισήμανση των μελετητών ότι η πολεοδόμηση με διαφορετικό θεσμικό καθεστώς δεν διευκολύνει την ενιαία αντιμετώπιση του οικισμού, ούτε τη δικαίη συμμετοχή όλων των κατοίκων, εφόσον για την υλοποίηση του σχεδίου πόλης θα εφαρμοδθούν δύο Διατάγματα με διαφορετική αντιμετώπιση στη συμμετοχή των ιδιοκτητών για την εξεύρεση των απαραίτητων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, ώστε να εξασφαλιστεί η εύρυθμη λειτουργία του οικισμού⁴.

3.3 Γενικά χαρακτηριστικά της μελέτης

⁴ Η συχνή ύπαρξη σχολίων αναφορικά με κάθε θέμα που πραγματεύεται η μελέτη είναι κάτι που εντοπίζεται σε όλο το κείμενο πολεοδομότητας της περιοχής. Το γεγονός αυτό αποδεικνύει τη μεγάλη βελτίωση των μελετητών τόσο ως προς τον τρόπο συγγραφής των μελετών, όσο και ως προς τον ποιότητα και περιεκτικότητα των προτάσεών τους.

3.3.1 Πολεοδομική Οργάνωση της περιοχής

Η πολεοδομική οργάνωση της περιοχής στηρίχτηκε στις παρακάτω κατευθύνσεις ανάπτυξης:

- Διατήρηση της φυσιογνωμίας και του χαρακτήρα του οικισμού ως παραλιακού – προαστιακού.
- Χαμηλής πυκνότητας δόμηση και μεγάλα οικοδομικά τετράγωνα.
- Ανάδειξη και προστασία της παραλιακής ζώνης. Βασική επιλογή αποτελεί η πρόταση για αποκλεισμό της διερχόμενης κίνησης των τροχοφόρων από τον παραλιακό δρόμο (ιδιαίτερα τους παραλιακούς μήνες και τις ημέρες αιχμής) και την απόδοση της παραλιακής ζώνης στους πεζούς.
- Σεβασμός του υφιστάμενου πολεοδομικού ιστού στον παλιό οικισμό (Βερναδαίικα) με τη διατήρηση του «μη οργανωμένου» οικιστικού ιστού, των δρόμων και πεζοδρόμων με μικρό πλάτος, μη ικανού να καλύψει τις ανάγκες κυκλοφορίας του 1995, καθώς και των μορφολογικών στοιχείων των κτιρίων⁵.
- Καθορισμός πέντε πολεοδομικών ενοτήτων – γειτονιών. Ισόρροπη εξυπηρέτηση όλων των περιοχών κατοικίας από τα προτεινόμενα «πολεοδομικά κέντρα» σε κάθε πολεοδομική ενότητα με την κατάλληλη χωροθέτηση τους και το ικανό τους μέγεθος, με στόχο την κατά το δυνατό μείωση των μετακινήσεων των κατοίκων με αυτοκίνητα ή άλλα τροχοφόρα.
- Χαρακτηρισμός της παραλιακής περιοχής από τις εγκαταστάσεις της βιομηχανίας TEXACO έως τη θάλασσα ως περιοχές αναψυχής και τουρισμού. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις αναψυχής θα είναι απαραίτητα μη οχλούσες.
- Εξασφάλιση επαρκών χώρων στάθμευσης στα σημεία όπου θα συγκεντρώνεται το κοινό κυρίως στην παραλιακή ζώνη, σε χώρους πολιτιστικών δραστηριοτήτων, στις πλατείες κ.λπ.
- Επαρκής κάλυψη των αναγκών σε κατοικία με ταυτόχρονη προστασία των φυσικών πόρων στα πλαίσια της αρχής της βιώσιμης ανάπτυξης, με τον καθορισμό κατάλληλων όρων και περιορισμών δόμησης ανά περιοχή λαμβάνοντας υπόψη τόσο το φυσικό όσο και το ανθρωπογενές περιβάλλον (υφιστάμενο ιδιοκτησιακό καθεστώς και καθεστώς δόμησης, μέγεθος ιδιοκτησιών κ.α.).

⁵ Η οργάνωση του υφιστάμενου πολεοδομικού ιστού ήταν μη ικανή να καλύψει τις κυκλοφοριακές ανάγκες. Εντούτοις, διατηρήθηκε, για λόγους που δεν διευκρινίζονται.

3.3.2 Οργάνωση οδικού δικτύου – Κυκλοφοριακή Οργάνωση

Η οργάνωση της κυκλοφορίας επιτυγχάνεται με την ιεράρχηση του οδικού δικτύου σε συλλεκτήριες, τοπικές οδούς και πεζοδρόμους ήπιας κυκλοφορίας. Επιπλέον προτείνεται η αξιοποίηση και οργάνωση του υφιστάμενου οδικού δικτύου, επιβάλλοντας αναγκαίες διαπλατύνσεις, καθώς και νέες διανοίξεις που κρίνονται απαραίτητες για τη σύνδεση των περιοχών μεταξύ τους (περιοχές που διαπερνά ο χειμαρρός Σελεμόντας και περιοχές που τις τέμνει η σιδηροδρομική γραμμή).

Επίσης προτείνονται δύο οδικοί άξονες οι οποίοι συνδέουν τον οικισμό του Ακταίου με τους όμορους οικισμούς του Αγ. Βασιλείου και του Ρίου, των οποίων η κατεύθυνση θα είναι παράλληλη προς τη θάλασσα και την Εθνικό Οδό Κορίνθου Πάτρας. Οι δρόμοι αυτοί βρίσκονται εκατέρωθεν της σιδηροδρομικής γραμμής, ώστε να εξυπηρετούνται αυτοτελώς κάθε μια συνοικία του οικισμού. Ειδικότερα με τον οικισμό του Ρίου η οδική σύνδεση είναι δυνατόν να γίνει και μέσω του υφιστάμενου παραλιακού δρόμου. Αναλυτικότερα για το ρυμοτομικό σχέδιο τη περιοχής Ακταίου αναφέρονται:

- Ν.Ε.Ο. Κορίνθου – Πατρών: Η μελέτη σκοπιμότητας για τη διεύρυνση της Ν.Ε.Ο. Κορίνθου – Πάτρας βρίσκεται ακόμα στο στάδιο της ανάθεσης, οπότε δεν γνωστό το μελλοντικό εύρος καταλήψεως της Ν.Ε.Ο. στο ύψος του Ακταίου.
- Π.Ε.Ο. Κορίνθου - Πάτρας: Το εύρος καταλήψεως της Π.Ε.Ο. Κορίνθου Πάτρας ορίζεται στα 12,00 μ. και η οικοδομική γραμμή εκατέρωθεν της Π.Ε.Ο. στα 10,00 μ. από τα νέα όριά της .
- Πεζόδρομοι ή δρόμοι ελεγχόμενης κυκλοφορίας των αυτοκινήτων: Βασική επιδίωξη των μελετητών αποτελεί η απομάκρυνση των τροχοφόρων από τον παραλιακό δρόμο της περιοχής κολύμβησης. Αυτό επιτυγχάνεται με τον καθορισμό ως αμιγών πεζοδρόμων όλων των δρόμων που μέχρι την περίοδο συγγραφής της μελέτης (1998) οδηγούσαν στην ακτή. Το πλάτος των πεζοδρόμων θα είναι κατά κανόνα 6,00 μ. ενώ σε τμήματα του πυκνοδομημένου ιστού, έχουν σχεδιαστεί εξ ανάγκης μικρότεροι.

3.4 Στοιχεία της μελέτης στα οποία εστίασε το ενδιαφέρον της η τοπική κοινωνία

3.4.1 Χρήσεις Γης

Ο καθορισμός των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης έγινε με βάση το Προεδρικό Διάταγμα 23.3 / 6.3.1987 (Φ.Ε.Κ. 166 Δ' / 87), ενώ λήφθηκαν υπόψη ο χαρακτήρας και το προγραμματικό μέγεθος του πληθυσμού.

Για τον καθορισμό των χρήσεων λήφθηκε υπόψη η σχετική νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, όπως ότι οι περιοχές με χρήση «γενικής κατοικία», έχουν ως κύρια χρήση τη κατοικία και επομένως ο Συντελεστής Δόμησης, κατά το μεγαλύτερο ποσοστό του, πρέπει να αποδίδεται σε χρήση κατοικίας, ορίζοντας μάλιστα ότι το ποσοστό που αποδίδεται σε άλλες, εκτός κατοικίας, χρήσεις δεν μπορεί να υπερβαίνει το 30%⁶.

Ο καθορισμός χρήσεων γης στην περιοχή του Ακταίου διαφέρει αισθητά από τον τρόπο που έγινε στις δύο προηγούμενες περιπτώσεις (Καστελλοκάμπου και Ιτέας). Και αυτό γιατί είναι η πρώτη φορά που γίνεται αναφορά στην έννοια της γενικής κατοικίας και στους περιορισμούς που αυτή επιβάλλει στις χρήσεις γης.

Κατά τη διάρκεια εκπόνησης της Β' Φάσης εκτιμήθηκε ότι, μέσω της πολεοδόμησης, ο οικισμός Ακταίου θα εξυπηρετήσει τις ανάγκες 5.000 κατοίκων για κύρια και παραθεριστική κατοικία. Επομένως, ως κυρίαρχη χρήση των οικοδομήσιμων χώρων (Ο.Τ.) ορίζεται η αμιγής κατοικία, εκτός εκείνων των χώρων που εμπίπτουν στις περιοχές στις οποίες χωροθετούνται τα πολεοδομικά κέντρα των γειτονιών, στα Οικοδομικά Τετράγωνα όπου είναι εγκατεστημένες βιομηχανικές – βιοτεχνικές μονάδες και αποθήκες. Επίσης σε όσα Οικοδομικά Τετράγωνα η χρήση καθορίζεται συγκεκριμένα στο ρυμοτομικό σχέδιο (π.χ. πλατεία, παιδική χαρά, χώρος σχολείου κ.λ.π.).

Ακόμα σε ορισμένα Ο.Τ. ορίστηκε ως χρήση το οικοδομικό κέντρο⁷, σε 2 Ο.Τ. η μη οχλούσα βιομηχανία και δόθηκε ιδιαίτερη έμφαση στη κάλυψη των κοινωνικών αναγκών: 2 οικοδομικοί χώροι ανά συνοικία προορίζονται για Νηπιαγωγείο και Δημοτικό, 1 για Γυμνάσιο και Λύκειο, 2 για βρεφονηπιακοί σταθμοί, 1 για Κ.Α.Π.Η., πολλοί οικοδομικοί χώροι προορίζονται για γήπεδα μπάσκετ, τένις και βόλεϋ. Ακόμα, δεδομένου του χαρακτηρισμού του οικισμού ως περιαστικού με παραθεριστικό χαρακτήρα, δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στην εξασφάλιση πολλών ελευθέρων χώρων και χώρων πρασίνου. Για την κάλυψη των αναγκών σε πολιτιστικές δραστηριότητες προτείνεται η δημιουργία αίθουσας όπου θα φιλοξενούνται έργα τέχνης.⁸

⁶ Πρακτικό Σ.Τ.Ε. 571 / 1995.

⁷ Σύμφωνα με το αρ.4 του Προεδρικού Διατάγματος 23.2 / 6.3.1987 (ΦΕΚ 166 Δ' / 87).

⁸ Σύμφωνα με τον προτεινόμενο Πολεοδομικό Σχεδιασμό η κατανομή χρήσεων γης είναι η ακόλουθη:

ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (στρ.)	%
1. ΚΑΤΟΙΚΙΑ:	1044,37	65

Τέλος, μια μεγάλη περιοχή έκτασης 50 στρεμμάτων, ορίστηκε ως δασική έκταση.

3.4.2 Όροι και Περιορισμοί Δόμησης

3.4.2.1 Η προστασία των ρεμάτων

Η εξασφάλιση όπου είναι δυνατόν, κοινόχρηστων ζωνών πρασίνου κατά μήκος των ρεμάτων και η απομάκρυνση των οικοδομήσιμων χώρων από την κοίτη των 2 ρεμάτων της περιοχής, εξασφαλίζει την ομαλή ροή των ομβρίων υδάτων προς τη θάλασσα και την αποφυγή πλημμύρων, ενώ ταυτόχρονα συμβάλλει στην απόδοση χώρων πρασίνου στον οικισμό και διατήρηση του φυσικού τοπίου και του μικροκλίματος.

3.4.2.2 Πολεοδομικός Κανονισμός

Η περιοχή χωρίστηκε σε 5 τομείς: I, II, III, IV και V. Οι τομείς όρων δόμησης, σύμφωνα με τον πολεοδομικό οργανισμό είναι 5. Για τον καθορισμό των όρων δόμησης λήφθηκαν υπόψη οι προαναφερθέντες ισχύοντες. Για τον κάθε τομέα αναφέρεται⁹:

Τομέας I

Περιλαμβάνει την περιοχή του παλιού οικισμού και τις περιοχές εντός του θεσμοθετημένου ορίου» με μεγάλη κατάτμηση. Για τον τομέα αυτό ορίστηκαν:

- Αρτιότητα: ελάχιστο εμβαδόν ορίζονται τα 200,00 τ.μ. και ελάχιστο πρόσωπο τα 12,00 μ.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης: ορίζεται σε 40% της επιφάνειας του οικοπέδου.
- Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.): καθορίζεται σε 0,6.

Αμγής:	704,40
Γενική:	339,30
2. ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΙΣ:	10,24 0,6
3. ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ:	553,39 34,4
Δασική περιοχή:	49,80
ΣΥΝ. ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΥΜΕΝΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ:	1608,00
ΣΥΝ. ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΟΥΜΕΝΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ:	1808,00

⁹ Επισημαίνεται ότι ο Πολεοδομικός Κανονισμός παρουσιάζει τους Όρους Δόμησης μόνο των 4 ενοτήτων.

- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου: καθορίζεται σε 7,50 μ. Σε περίπτωση κατασκευής στέγης το μέγιστο ύψος προσαυξάνεται κατά 1,50 μ. Η κλίση της στέγης δεν πρέπει να είναι μεγαλύτερη από 30%.
- Απαγορεύεται η κατασκευή πυλωτής.
- Για τα κτίρια συνολικού εμβαδού πάνω από 400,00 τ.μ., επιβάλλεται η διάσπαση του όγκου των κτιρίων αυτών σε μικρότερους όγκους ή σε ανεξάρτητα κτίρια. Εφ' όσον για λόγους λειτουργικούς του κτιρίου δεν είναι δυνατή η εφαρμογή αυτή, αποφαινεται για τη μελέτη του κτιρίου η οικεία Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

Ακόμα, κατά παρέκκλιση αρτιότητας, τα οικοπέδα που βρίσκονται «εντός του ορίου οικισμού» θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα:

- με όποιο εμβαδόν είχαν την 3.5.1985 (ημέρα δημοσίευσης του Προεδρικού Διατάγματος 24.4 / 3.5.1985).
- εφ' όσον είχαν ελάχιστο πρόσωπο 12,00 μ. και δημιουργήθηκαν από την 12.12.1991 (ημέρα δημοσίευσης της απόφασης του Νομάρχη για τον καθορισμό των ορίων οικισμού) μέχρι την ημέρα δημοσίευσης της εγκριτικής πράξης πολεοδόμησης του οικισμού.

Τομέας Β

Περιλαμβάνει κυρίως αραιοδομημένα τμήματα της περιοχής «εντός των θεσμοθετημένων ορίων» του οικισμού με μικρή κατάτμηση των οικοπέδων και μικρή περιοχή επέκτασης. Για τον τομέα αυτό ορίστηκαν:

- Αρτιότητα: ελάχιστο εμβαδόν ορίζονται τα 800,00 τ.μ. και ελάχιστο πρόσωπο τα 15,00 μ.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης: ορίζεται σε 25% της επιφάνειας του οικοπέδου. Κατ' εξαίρεση στα Ο.Τ. ή στα τμήματα των Ο.Τ. στα οποία καθορίζεται η χρήση «πολεοδομικού κέντρου» ορίζεται ποσοστό κάλυψης 30%.
- Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.): καθορίζεται σε 0,4.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου: καθορίζεται σε 7,50 μ. Σε περίπτωση κατασκευής στέγης το μέγιστο ύψος προσαυξάνεται κατά 1,50 μ. Η κλίση της στέγης δεν πρέπει να είναι μεγαλύτερη από 30%.
- Απαγορεύεται η κατασκευή πυλωτής.

- Για τα κτίρια συνολικού εμβαδού πάνω από 400 τ.μ., επιβάλλεται η διάσπαση του όγκου των κτιρίων αυτών σε μικρότερους όγκους ή σε ανεξάρτητα κτίρια. Εφ' όσον για λόγους λειτουργικούς του κτιρίου δεν είναι δυνατή η εφαρμογή αυτή, αποφαινεται για τη μελέτη του κτιρίου η οικεία Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

Ακόμα, κατά παρέκκλιση αρτιότητας:

- Τα οικόπεδα που βρίσκονται «εντός του ορίου οικισμού» θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα: α) με όποιο εμβαδόν είχαν την 3.5.1985 (ημέρα δημοσίευσης του Προεδρικού Διατάγματος 24.4 / 3.5.1985). β) εφ' όσον είχαν ελάχιστο πρόσωπο 12 μ. και δημιουργήθηκαν από την 12.12.1991 (ημέρα δημοσίευσης της απόφασης του Νομάρχη για τον καθορισμό των ορίων οικισμού) μέχρι την ημέρα δημοσίευσης της εγκριτικής πράξης πολεοδόμησης του οικισμού.
- Τα οικόπεδα που προέρχονται από ρυμοτόμηση με όποιο εμβαδόν απομένουν θεωρούνται οικοδομήσιμα με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 25 του Ν. 1337 / 1983 όπως ισχύει.
- Τα οικόπεδα που προέρχονται από την πράξη εφαρμογής εφ' όσον έχουν ελάχιστο πρόσωπο 12,00 μ. και εμβαδόν 500,00 τ.μ.

Τομέας III

Περιλαμβάνει την περιοχή επέκτασης και αδόμητα τμήματα της περιοχής «εντός ορίων του οικισμού». Για τον τομέα αυτό ορίστηκαν:

- Αρτιότητα: ελάχιστο εμβαδόν ορίζονται τα 1000,00 τ.μ. και ελάχιστο πρόσωπο τα 15,00 μ.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης: ορίζεται σε 25% της επιφάνειας του οικοπέδου. Κατ' εξαίρεση στα Ο.Τ. ή στα τμήματα των Ο.Τ. στα οποία καθορίζεται η χρήση «πολεοδομικού κέντρου» ορίζεται ποσοστό κάλυψης 30%.
- Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.): καθορίζεται σε 0,4.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου: καθορίζεται σε 7,50 μ. Σε περίπτωση κατασκευής στέγης το μέγιστο ύψος προσαυξάνεται κατά 1,50 μ. Η κλίση της στέγης δεν πρέπει να είναι μεγαλύτερη από 30%.
- Απαγορεύεται η κατασκευή πυλωτής.

- Για τα κτίρια συνολικού εμβαδού πάνω από 400 τ.μ., επιβάλλεται η διάσπαση του όγκου των κτιρίων αυτών σε μικρότερους όγκους ή σε ανεξάρτητα κτίρια. Εφ' όσον για λόγους λειτουργικούς του κτιρίου δεν είναι δυνατή η εφαρμογή αυτή, αποφαινεται για τη μελέτη του κτιρίου η οικεία Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

Ακόμα, κατά παρέκκλιση αρτιότητας:

- Τα οικοπέδα που βρίσκονται «εντός του ορίου οικισμού» θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα: α) με όποιο εμβαδόν είχαν την 3.5.1985 (ημέρα δημοσίευσης του Προεδρικού Διατάγματος 24.4 / 3.5.1985). β) εφ' όσον είχαν ελάχιστο πρόσωπο 12,00 μ. και δημιουργήθηκαν από την 12.12.1991 (ημέρα δημοσίευσης της απόφασης του Νομάρχη για τον καθορισμό των ορίων οικισμού) μέχρι την ημέρα δημοσίευσης της εγκριτικής πράξης πολεοδόμησης του οικισμού.
- Τα οικοπέδα που προέρχονται από την πράξη εφαρμογής εφ' όσον έχουν ελάχιστο πρόσωπο 12,00 μ. και εμβαδόν 500,00 τ.μ.

Τομέας IV

Περιλαμβάνει την περιοχή «εντός των θεσμοθετημένων ορίων του οικισμού» όπου είναι εγκατεστημένες βιοτεχνικές - βιομηχανικές μονάδες και αποθήκες. Για τον τομέα αυτό ορίστηκαν:

- Αρτιότητα: ελάχιστο εμβαδόν ορίζονται τα 1000,00 τ.μ. και ελάχιστο πρόσωπο τα 20,00 μ.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης: ορίζεται σε 70% της επιφάνειας του οικοπέδου.
- Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.): καθορίζεται σε 0,6.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου: καθορίζεται σε 8,50 μ. Απαγορεύεται η κατασκευή πυλωτής. Εφ' όσον για λόγους λειτουργικούς του κτιρίου επιβάλλεται μεγαλύτερο ύψος αποφαινεται για τη μελέτη του κτιρίου η οικεία Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

Περιορισμοί Δόμησης που ισχύουν για όλους τους τομείς:

- Απαγορεύεται η κατασκευή πυλωτής.
- Απαγορεύεται η κατασκευή περιμετρικά εξωστών στα κτίρια.

- Απαγορεύεται η ανοικτή εγκατάσταση ηλιακών συλλεκτών.
- Απαγορεύεται η τοποθέτηση διαφημιστικών πινακίδων.

Πρασιές

Σε όλα τα οικοδομικά τετράγωνα καθορίζονται πρασιές 3,00, 4,00, 5,00 και 6,00 μέτρων. Ειδικότερα, στα πρόσωπα των Ο.Τ. επί της ζώνης της παραλίας, των Εθνικών Οδών και της ζώνης που παραμένει «εκτός σχεδίου», η πρασιά καθορίζεται σε 6,00 μ. Στα υπόλοιπα Ο.Τ., διευκρινίζεται ότι ανάλογα με το μέγεθος και τη θέση των οικοπέδων καθορίζεται αντίστοιχα το πλάτος της πρασιάς. Τέλος, σε εξαιρετικές περιπτώσεις σε οικόπεδα «εντός των ορίων του οικισμού» λόγω ιδιομορφίας του σχήματός τους, η πρασιά γίνεται 2,00 μ. ώστε να είναι δυνατή η οικοδόμηση.

3.4.3 Σιδηροδρομική Γραμμή

Όπως προαναφέρθηκε, η υπάρχουσα σιδηροδρομική γραμμή διχοτομεί τον οικισμό σε βόρειο και νότιο. Οι μελετητές κατά τη διάρκεια της Α' Φάσης πρότειναν τη μεταφορά της σιδηροδρομικής γραμμής σε περιοχή δίπλα στη Ν.Ε.Ο. Κάτι τέτοιο όμως δεν μπόρεσε να γίνει δεκτό από την πλευρά του Ο.Σ.Ε. δεδομένης της έγκρισης, που είχε πάρει ήδη, χωροθέτησης μιας νέας διπλής σιδηροδρομικής γραμμής στη θέση της υπάρχουσας. Επομένως οι μελετητές έπρεπε να θεωρήσουν τη θέση της γραμμής ως δεδομένη και τη διχοτόμηση ως γεγονός. Επιπλέον, οι υπηρεσίες του Ο.Σ.Ε. προβλέπουν την κατασκευή ενός μόνο ανισόπεδου κόμβου στο σημείο που συναντά η σιδηροδρομική γραμμή την οδική αρτηρία προς το λιμάνι του Ρίου. Για τη σύνδεση των δύο οικιστικών ενοτήτων υιοθετήθηκε η πρόταση του Ο.Σ.Ε. για τη δημιουργία ανισόπεδου κόμβου και προτείνεται επιπλέον η κατασκευή δυο πεζογεφυρών οι οποίες θεωρούνται απαραίτητες για τη σύνδεση και την επικοινωνία των περιοχών μεταξύ τους και τη δυνατότητα πρόσβασης των κατοίκων στην παραλία.

3.5 Σχολιασμός και ελλείψεις της Πολεοδομικής Μελέτης:

Η μελέτη πολεοδομησης της περιοχής Ακταίου, Κοινότητας Ακταίου, Ν. Αχαΐας, κείμενο Β' Φάσης, περιλάμβανε τα εξής επιμέρους τμήματα:

- ΕΙΣΑΓΩΓΗ: Γίνεται αναφορά στα περιεχόμενα και τη διάρθρωση της μελέτης, στις διαδικασίες έγκρισης και στις προθεσμίες εκπόνησης της Β' Φάσης της μελέτης.
- ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΡΙΣΤΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ: Αναλύονται οι κατευθύνσεις της Διευθύνουσας Υπηρεσίας, οι γνωμοδοτήσεις φορέων, τα γεωλογικά στοιχεία, τα προγραμματικά μεγέθη, οι ανάγκες σε εξοπλισμό και χώρους στάθμευσης, τα

προβλήματα που προκαλεί η σιδηροδρομική γραμμή, τα όρια του αιγιαλού και της παραλίας.

- ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΟΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ: Γίνεται αναφορά στο θεσμικό πλαίσιο πολεοδόμησης και στις αρχές πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής του Ακταίου.
- ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ: Αναφέρονται οι προτάσεις σε θέματα οδών, πρασιών και αποτμήσεων.
- ΠΡΟΤΑΣΗ Β' ΦΑΣΗΣ: Παρουσιάζονται οι προτάσεις στις Χρήσεις Γης, ο Πολεοδομικός Κανονισμός, οι προτάσεις για την Κυκλοφοριακή Οργάνωση του οικισμού, τα Δίκτυα Υποδομής και το Πρόγραμμα εφαρμογής της μελέτης.

Θεωρήθηκε εξαιρετικά σημαντική η εκτενής αναφορά, τόσο στα περιεχόμενα της μελέτης πολεοδόμησης όσο και στα επιμέρους στοιχεία της. Και τούτο διότι η μελέτη πολεοδόμησης της περιοχής Ακταίου εν συγκρίσει με τις αντίστοιχες των περιοχών Ιτέας και Καστελλοκάμπου παρουσιάζει τα εξής στοιχεία που την διαφοροποιούν από αυτές και την καθιστούν τη μοναδική άρτια μελέτη:

- Τα περιεχόμενα ανταποκρίνονται στις προδιαγραφές για τη σύνταξη μιας Πολεοδομικής Μελέτης. Έτσι θέματα στα οποία οι προηγούμενες περιπτώσεις αναφέρθηκαν επιγραμματικά ή και καθόλου, εδώ γίνεται εκτενής περιγραφή, (γεωλογικά στοιχεία – στοιχεία σεισμικότητας της περιοχής, καθορισμός ορίου αιγιαλού, αρχές πολεοδομικής οργάνωσης, δίκτυα υποδομής, ύδρευση, αποχέτευση, ενέργεια, απορρίμματα κ.λ.π.).
- Τα δεδομένα που παρατίθενται είναι αποτελέσματα επισταμένης έρευνας, είναι αναλυτικά, επεξηγηματικά και αρκετά πλήρη.
- Οι προτάσεις είναι τεκμηριωμένες, πλήρεις και θεσμικά εφαρμόσιμες. Διευκρινίζεται εδώ ότι για οποιαδήποτε πρόταση γίνεται αναφορά στο ισχύον θεσμικό πλαίσιο και στον τρόπο εφαρμογής της.
- Οι προτάσεις όπως παρουσιάζονται, ανταποκρίνονται στους στόχους – κατευθύνσεις της μελέτης. Το γεγονός αυτό επιτυγχάνεται όχι με τη χρήση γενικών όρων, αλλά με προτάσεις που ακολουθούν συγκεκριμένη και ρεαλιστική μεθοδολογία.
- Οι προτεινόμενες χρήσεις γης είναι καθορισμένες στα διαγράμματα με πολύ μεγάλη ακρίβεια και δεν υπάρχουν επικαλύψεις.

- Η κυκλοφοριακή οργάνωση επιτυγχάνεται μέσω δικτύων συλλεκτριών και τοπικών οδών, οι οποίες θα προσδώσουν στην περιοχή τον προαστιακό χαρακτήρα και θα διευκολύνουν στη πρόσβαση στη θάλασσα. Βλέπουμε δηλαδή, ότι σε κάθε περίπτωση η μελετητές προσπαθούν να διατηρήσουν τις επιταγές της μελέτης τους.
- Ο πολεοδομικός κανονισμός συσχετίζεται άμεσα με τις ανάγκες της υπάρχουσας δομημένης περιοχής αλλά και με τον καθορισμό ολόκληρης της περιοχής μελέτης ως περιοχής περιαστικού – παραθεριστικού χαρακτήρα. Στο παραπάνω συντελεί και η επιμονή των μελετητών στη διατήρηση των μεγάλων οικοπέδων και της υψηλής αρτιότητας.

Η μεγάλη αναβάθμιση που παρατηρείται ως προς το περιεχόμενο και την πληρότητα της μελέτης Πολεοδόμησης της περιοχής Ακταίου σε σχέση με τις υπόλοιπες μελέτες αποδίδεται στον εξής ουσιώδη παράγοντα:

Η χρονολογία παράδοσης της Β' Φάσης της μελέτης πολεοδόμησης Ακταίου ήταν η 21.1.1998, η χρονολογία παράδοσης της Β' Φάσης της περιοχής Καστελλοκάμπου ήταν η 22.5.1985 και η αντίστοιχη της Ιτέας η 11.1.1989. Παρατηρούμε δηλαδή ότι μεταξύ των δύο πρώτων μεσολάβησαν 14 χρόνια, ενώ μεταξύ Ακταίου και Ιτέας 9! Κατά τη διάρκεια όλων αυτών των χρόνων τα εξής στοιχεία άλλαξαν:

- Τα πραγματικά ελλιπή υπόβαθρα και διαγράμματα¹⁰ των πρώτων μελετητών αντικαταστάθηκαν από πιο ενημερωμένα και αναλυτικά που στηρίζονται στη χρήση σύγχρονων και εξελιγμένων τεχνικών μέσων. Παρ' αυτά ορισμένες ελλείψεις παρέμειναν με βασική την έλλειψη αστικού κτηματολογίου¹¹.
- Ο αριθμός των εντασσόμενων περιοχών σε σχέδιο πόλης μειώθηκε αρκετά, δεδομένου του τεράστιου αριθμού μελετών που εκπονήθηκαν κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του '80 από την Ε.Π.Α. Επομένως οι μελετητές έχουν περισσότερο χρόνο στη διάθεση τους για τη σύνταξη άρτιων πολεοδομικών σχεδίων.
- Πολλοί από τους παλαιότερους μελετητές είναι οι ίδιοι που εκπόνησαν τη μελέτη του Ακταίου. Παρ' αυτά, οι δυο πρώτες μελέτες δεν θυμίζουν σε τίποτα την πολύ σύγχρονη δεδομένη μελέτη. Το γεγονός αυτό αποτελεί απόρροια της εμπειρίας που απέκτησαν οι μελετητές τόσο ως προς τη διαδικασία σύνταξης των μελετών, αλλά και ως προς τη δυνατότητα εφαρμογής τους, κατά τη διάρκεια των δεκαπέντε αυτών χρόνων. Ακόμα και σε θέματα που θεωρούνται ευνόητα, όπως η σωστή έκφραση, η

¹⁰ Τεχνικά Χρονικά, 1993: 81.

¹¹ Το οποίο, για την πόλη της Πάτρας, βρίσκεται ακόμα στη διαδικασία σύνταξης (Πολυδωρίδης, 1992: 8).

δομή, η συνεκτικότητα, η συνάφεια, η γλώσσα, οι προηγούμενες μελέτες υστερούσαν υπερβολικά¹², σε σχέση με αυτή του Ακταίου.

- Δεν μπορούμε να αναφερθούμε στο κατά πόσο εφαρμόστηκαν οι προτάσεις των μελετητών για την περιοχή του Ακταίου και να τις συγκρίνουμε με τις αντίστοιχες πλήρως ανεφάρμοστες των άλλων περιοχών. Και αυτό γιατί ακόμα δεν έχει παραδοθεί η Γ' Φάση της μελέτης. Είναι σίγουρο όμως, ότι η επιρροή της τοπικής κοινωνίας θα συντελέσει σε μεγάλο βαθμό στη μετατροπή τους.

3.6 Διαδικασίες έγκρισης της Πολεοδομικής Μελέτης της περιοχής Ακταίου

Το ενδιαφέρον με την περίπτωση πολεοδόμησης της περιοχής Ακταίου εντοπίζεται ακριβώς στο γεγονός ότι η μελέτη βρίσκεται στη διαδικασία παράδοσης της Γ' Φάσης. Ως εκ τούτου θα μας απασχολήσει η συμπεριφορά των αρμοδίων από την έγκριση της Α' Φάσης μέχρι και την γνωμοδότηση της Κοινότητας Ακταίου κατά την εκδίκαση των ενστάσεων που υποβλήθηκαν ύστερα από την ανάρτηση της Β' Φάσης.

Αξίζει να αναφερθούμε στην πολιτική ταυτότητα της Κοινότητας, καθόλη τη διάρκεια της πολεοδόμησης. Κατά την χρονική περίοδο 1982 – 2000 δεν υπήρξαν ιδιαίτερες μεταβολές στην ηγεσία της τέως Κοινότητας Ακταίου. Από το 1982 μέχρι το 1998 Πρόεδρος της Κοινότητας ήταν ο Ανδρέας Αραπάκος ο οποίος υποστηριζόταν από το Π.Α.Σ.Ο.Κ. Από το 1998 μέχρι και τις μέρες μας ο Βασίλειος Ζέρβας, υποστηριζόμενος από πολλούς και διαφορετικούς πολιτικούς χώρους, είναι Δήμαρχος του Δήμου Ρίου στον οποίο εντάσσονται διοικητικά 12 οικισμοί, μεταξύ των οποίων και το Ακταίο.

Παρακάτω παρουσιάζεται αναλυτικά η πορεία της Πολεοδομικής Μελέτης Ακταίου μέχρι και την εκδίκαση των ενστάσεων, μέσω των πρακτικών των διαφόρων κρατικών υπηρεσιών, των απόψεων των αρμοδίων φορέων και των Ο.Τ.Α.

3.6.1 Η στάση του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. ως προς την πολεοδόμηση της περιοχής Ακταίου¹³

¹² Ιδίως η περίπτωση του Καστελλοκάμπου (κείμενα Α', Β' Φάσης), αποτελεί την, μέχρι στιγμής, πιο κακογραμμένη και ατελή μορφή Πολεοδομικής Μελέτης.

¹³ Τα ενδιαφέροντα συμπεράσματα που προκύπτουν από τη μελέτη της αλληλογραφίας του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. όπως αυτή μου χορηγήθηκε από το Δήμο Ρίου, δεν μπορούν να συγκριθούν με τα αντίστοιχα των μελετών Ιτέας και Καστελλοκάμπου, δεδομένης της άρνησης του Τμήματος Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών της Νομαρχίας Αχαΐας για οποιαδήποτε πρόσβαση στην αλληλογραφία που αφορούσε τις δυο μελέτες.

Το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. καθόλη τη διαδικασία πολεοδομησης μιας περιοχής ανταλλάζει αλληλογραφία με όλες τις αρμόδιες Υπηρεσίες, τους σχετικούς Ο.Τ.Α., τους μελετητές και τους φορείς, οι προτάσεις και οι απόψεις των οποίων θα διαμορφώσουν την τελική μελέτη. Μέσω της επεξεργασίας της αλληλογραφίας αντιλαμβάνεται κανείς ποια είναι τα στοιχεία εκείνα που το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. θεωρεί ουσιώδη για την εξέλιξη της μελέτης. Στην περίπτωση της πολεοδομησης της περιοχής Ακταίου – εκπόνηση Β' Φάσης αναφέρονται:

3.6.1.1 Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. προς Υπουργείο Οικονομικών, Κτηματική Υπηρεσία Ν. Αχαΐας, 1996¹⁴

Ένα θέμα το οποίο φαίνεται να έχει απασχολήσει ιδιαίτερα το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. είναι «ο Καθορισμός της γραμμής αιγιαλού και παραλίας». Και αυτό γιατί ο καθορισμός των γραμμών αυτών καθίσταται απαραίτητη προϋπόθεση για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης Ακταίου.

Είναι φανερό πλέον ότι οι νέες μελέτες αλλά και τα αρμόδια όργανα του κράτους, θίγουν ουσιώδη περιβαλλοντικά θέματα, τα οποία στις προηγούμενες μελέτες παραβλέπονταν, ή καθορίζονταν με γενικές νομοθεσίες και αρχές. Οι επιταγές του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. αντικατοπτρίζουν τη μεταφορά της ενασχόλησης του κράτους από το γενικό στο ειδικό, σε σημεία που χρήζουν ιδιαίτερης προσοχής και που προασπίζουν την περιβαλλοντική εξυγίανση.

3.6.1.2 Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. προς Γραφείο Αρχιτεκτονικών Μελετών «Αστική Εταιρία», 1997¹⁵

Το γράμμα που έστειλε το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. στους μελετητές είχε ως θέμα: «Δίδονται κατευθύνσεις για την εκπόνηση της Β' Φάσης της πολεοδομικής μελέτης της περιοχής Ακταίου Ν. Αχαΐας».

Η Διεύθυνση του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. λαμβάνοντας υπόψη τις προτάσεις των μελετητών τα συμπεράσματα που προέκυψαν από τις μέχρι τότε πραγματοποιηθείσες συσκέψεις, τις γνωμοδοτήσεις των αρμοδίων φορέων και τις απόψεις των επιβλεπόντων εξέφρασε τις παρατηρήσεις – κατευθύνσεις της για την εκπόνηση της Β' Φάσης. Από αυτές, δεν υπήρξε εφαρμογή όλων.

Έτσι, παρατηρούμε ότι το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. εστιάζει:

- Στην αναγραφή των ισχυόντων όρων δόμησης, κάτι που εφαρμόστηκε.

¹⁴ ΥΠΕΧΩΔΕ, αρ. πρωτ. οικ. 5676 / 1822, Αθήνα 19.2.1996.

¹⁵ ΥΠΕΧΩΔΕ, αρ. πρωτ. οικ. 23447 / 7648, Αθήνα 28.7.1997.

- Στην αναφορά στις προτάσεις της προς θεσμοθέτηση Ζ.Ο.Ε. Πάτρας που αφορά την περιοχή Ακταίου. Καμία τέτοια μεταφορά δεν γίνεται στο κείμενο Β' Φάσης.
- Στην παρουσίαση των στοιχείων γεωλογικής, καταλληλότητας¹⁶.
- Στη συμφωνία της με τους μελετητές ως προς τη μεταφορά της νέας διπλής σιδηροδρομικής γραμμής δίπλα στον Εθνικό δρόμο, η οποία όμως αντιπαρατίθεται στην αντίστοιχη του ΟΣΕ για διατήρηση της υπάρχουσας χάραξης. Δεδομένης της έγκρισης χωροθέτησης που έχει λάβει ο Ο.Σ.Ε., Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. και μελετητές, αναγκάστηκαν να την αποδεχτούν.
- Στη διεύρυνση ζώνης πρασίνου κατά μήκος της Ν.Ε.Ο. Πατρών – Αθηνών, για την προστασία του οικισμού λόγω του αυξανόμενου φόρτου κυκλοφορίας σε συνδυασμό με την υλοποίηση της ζεύξης Ρίου – Αντιρρίου.
- Στην οριοθέτηση των υπαρχόντων ρευμάτων, κάτι που αποδεικνύει τις περιβαλλοντικές κατευθύνσεις του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. σε θέματα φυσική προστασίας.
- Στην εξαίρεση, όπως και έγινε, τμήματος δασικής έκτασης από την περιοχή μελέτης το οποίο σύμφωνα με Διεύθυνση Δασών εμπίπτει στις απαγορευτικές διατάξεις του Ν. 998 / 79.
- Σε τυπικά θέματα όπως οι διατομές των οδών και οι ανάγκες σε χώρους στάθμευσης, τα οποία και ακολούθησαν οι μελετητές πλήρως κατά την εκπόνηση της Β' Φάσης.
- Σε θέματα που αφορούν τον Πολεοδομικό Κανονισμό και στα οποία πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη έμφαση, δεδομένου ότι αυτά εκφράζουν τις επιταγές του κράτους σε θέματα όρων δόμησης. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., ο οικισμός πρέπει να οργανωθεί κατά τομείς αρτιοτήτων και διαφορετικών όρων δόμησης. Για τον προσδιορισμό των τομέων και όρων δόμησης πρέπει να ληφθούν υπόψη οι ισχύοντες όροι δόμησης, τα στοιχεία της ανάλυσης και ο επιθυμητός χαρακτήρας ανάπτυξης του συγκεκριμένου οικισμού. Ειδικότερα σε θέματα παρεκκλίσεων από τον κανόνα αρτιοτήτων αυτές, εφ' όσον κρίνεται ότι χρειάζονται να προταθούν πρέπει να προσδιορίζονται με αριθμητικά μεγέθη και επιπλέον: α) να αιτιολογηθούν αναλυτικά, β) να είναι γνήσιες, δηλαδή να αφορούν μικρό ποσοστό ιδιοκτησιών και έκτασης σε σχέση με τη συνολική επιφάνεια κάθε τομέα και γ) να συμβάλλουν στην προστασία του περιβάλλοντος. Από την επεξεργασία του κειμένου της Β' Φάσης

¹⁶ Στην παράγραφο 3.5 έγινε εκτενής αναφορά στην περιεκτικότητα της μελέτης σε τέτοιου είδους στοιχεία.

προκύπτει ότι οι μελετητές προσάρμοσαν απολύτως τη μελέτη τους στις προσταγές του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ επί του θέματος.

Συμπερασματικά θα μπορούσαμε να πούμε ότι οι κατευθύνσεις του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. συντελούν κατά βάση στη εξασφάλιση - διατήρηση της περιβαλλοντικής υγείας της περιοχής μελέτη, η οποία δεν παρουσιάζει, μέχρι στιγμής¹⁷, ιδιαίτερα περιβαλλοντικά προβλήματα. Το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. με τις κατευθύνσεις του μεριμνά ώστε και μέσω της πολεοδόμησης η περιοχή να διατηρήσει τον προαστιακό - παραθεριστικό χαρακτήρα της και να διατηρήσει τις συνθήκες υγιούς οικιστικής ανάπτυξης, οι οποίες συχνά απειλούνται από την έλλειψη των σχεδίων και την ανεξέλεγκτη δόμηση.

Όλες βέβαια οι προαναφερθείσες κατευθύνσεις θα μεταβληθούν αρκετά μέχρι την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και πολλές από αυτές, αν κρίνουμε από τη μέχρι τώρα απόδειξη της ελληνικής πραγματικότητας, πιθανότατα να μην εφαρμοστούν ποτέ.

3.6.1.3 ΥΠΕΧΩΔΕ προς Ο.Σ.Ε., 1996¹⁸, 1997¹⁹

Η αλληλογραφία του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. με τον Ο.Σ.Ε. αποσκοπούσε στη συγκέντρωση στοιχείων σχετικά με τους προτεινόμενους από τη μελέτη οδικούς κόμβους, τις διαβάσεις καθώς και την οριστική θέση του σιδηροδρομικού σταθμού. Είναι γνωστό άλλωστε το πρόβλημα που προκλήθηκε από την προϋπάρχουσα έγκριση της αρμόδιας Δ/σης Χωροταξίας του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. για τη χωροθέτηση νέας διπλής σιδηροδρομικής γραμμής πάνω στην απαλλοτριώση της παλαιάς. Το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. αν και θεωρεί συμφέρουσα την πρόταση των μελετητών για μεταφορά της γραμμής αναγκάζεται να δεχτεί τη διατήρησή της, με την αιτιολογία ότι όταν την ενέκρινε δεν είχε αρχίσει ακόμα η διαδικασία πολεοδόμησης.

3.6.1.4 Οργανισμός Σιδηροδρόμων Ελλάδας προς Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. Γεν.Δ/ση Πολεοδομίας, 1996²⁰

Η επιστολή του Ο.Σ.Ε προς το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. αποτέλεσε την απάντηση του στο προαναφερθέν θέμα. Σύμφωνα με τα λεγόμενα της υπεύθυνης Υπηρεσίας Μελετών του Ο.Σ.Ε. δεν τίθεται κανένα ενδεχόμενο αλλαγής της προβλεπόμενης χάραξης από τον

¹⁷ Η πολεοδόμηση περιοχών «εντός οικισμού», «εκτός οικισμού» και εκτός σχεδίου κρίνεται απαραίτητη στις περιπτώσεις: α) που η υπάρχουσα οικιστική ανάπτυξη μπορεί να αποβεί ανεξέλεγκτη ως προς τη δόμηση και την πολλαπλή κατάτμηση και β) που οι περιοχές στερούνται βασικών οδικών αρτηριών, κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων. Μια τέτοια περίπτωση αποτελεί η πολεοδόμηση της περιοχής του Ακταίου.

¹⁸ ΥΠΕΧΩΔΕ, αρ. πρωτ. οικ. 4927 / 1763, Αθήνα, 16.2.1996.

¹⁹ ΥΠΕΧΩΔΕ, αρ. πρωτ. οικ. 29695 / 9445, Αθήνα, 17.12.1997.

²⁰ Ο.Σ.Ε. προς Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., αρ. πρωτ. 203541, Αθήνα 5.11.1996.

Ο.Σ.Ε., δεδομένης της προέγκρισης χωροθέτησης που αυτή έλαβε με την π' αριθ. 88006 / 5964 / 15.11.1995 απόφαση της Γενικής Δ/σης Περιβάλλοντος του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. Επιπλέον, ο Ο.Σ.Ε. ενημέρωσε το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. ότι η σιδηροδρομική γραμμή θα είναι διπλή και το εύρος κατάληψής της, συμπεριλαμβανομένων και των παραλλήλων προς αυτή δρόμων θα είναι της τάξης των 40 μ., καθώς και ότι ο νέος Σιδηροδρομικός Σταθμός θα τοποθετηθεί στα όρια των Κοινοτήτων Αγ. Βασιλείου και Ακταίου σε απόσταση μέχρι 420 μ. από την ανισόπεδη διάβαση προς Ρίο. Ενώ, δεν προβλέπονται ανισόπεδες διαβάσεις ανατολικά της ανισόπεδης διάβασης προς Ρίο.

Η επιμονή των υπευθύνων για διατήρηση της γραμμής στην αρχική της θέση αιτιολογείται πλήρως από το γεγονός της υπάρχουσας προέγκρισης. Αν αναλογιστεί κανείς τη χρονοβόρα διαδικασία από την οποία διέρχεται μια τέτοιου είδους μελέτη, συνυπολογίζοντας όλων των ειδών τις μελέτες που προαπαιτούνται μέχρι το τελικό της στάδιο και την έγκριση, είναι λογικό που ο Ο.Σ.Ε. αρνήθηκε τη μεταφορά της σιδηροδρομικής γραμμής.

3.6.1.5 Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. προς Διεύθυνση Έργων Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Αχαΐας, 1998²¹

Το μοναδικό θέμα της συγκεκριμένης επιστολής αφορούσε την «Οριοθέτηση οριογραμμών ρεμάτων». Και εδώ το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. παρουσιάζει την ευαισθητοποίηση του σε θέματα περιβαλλοντικής προστασίας αφού ζητείται ο καθορισμός των οριογραμμών των ρεμάτων, ο οποίος κρίνεται απαραίτητος για την περαιτέρω προώθηση της διαδικασίας έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης.

3.6.2 Η στάση των αρμοδίων φορέων και των Υπηρεσιών ως προς την πολεοδόμηση της περιοχής Ακταίου

Η γνωμοδότηση των αρμοδίων φορέων απετέλεσε προϋπόθεση για την οριστικοποίηση της Πολεοδομικής Μελέτης.

Η Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού έστειλε την Α' Φάση της μελέτης πολεοδόμησης του οικισμού στους αρμόδιους φορείς με το υπ' αριθ. 86537 / 8178 έγγραφο της στις 9.8.1996. Οι απαντήσεις των φορέων ήταν οι εξής:

3.6.2.1 Διεύθυνση Γεωργίας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Αχαΐας

Η Δ/ση Γεωργίας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Αχαΐας, μέσω της Νομαρχιακής Επιτροπής Χωροταξίας και Περιβάλλοντος (Ν.Ε.Χ.Ω.Π.), απάντησε ότι στο σύνολο

²¹ ΥΠΕΧΩΔΕ, αρ. πρωτ. οικ. 1485 / 872, Αθήνα, 27.1.1998.

σχεδόν της προς πολεοδόμηση έκτασης «αποτελεί γη υψηλής παραγωγικότητας με εξαίρεση ζώνες πλάτους 25 μέτρων περίπου, εκατέρωθεν της κοίτης του υπάρχοντος χειμάρρου, καθώς επίσης μιας παραθαλάσσιας ζώνης νότια του παραλιακού δρόμου πλάτους 50 μέτρων περίπου» Η απόφαση του Ν.Ε.Χ.Ω.Π. πάρθηκε κατά πλειοψηφία.

Εδώ, επισημάνθηκε από τους μελετητές ότι ο οικισμός Ακταίου απογράφεται στα δελτία της Ε.Σ.Υ.Ε. από το 1951 και προϋπάρχει ως οικισμός, ενώ το μεγαλύτερο τμήμα της έκτασής του δομήθηκε νόμιμα σύμφωνα με τα Προεδρικά Διατάγματα (Φ.Ε.Κ. 181 Δ' / 1981, 133 Δ' / 87 και 293 Δ' / 91).

Στην περίπτωση της γνωμοδότησης της Δ/σης Γεωργίας παρατηρείται μια τεράστια αντίφαση, όσον αφορά την απάντησή της για τον χαρακτηρισμό μεγάλου τμήματος της περιοχής ως γης υψηλής παραγωγικότητας και τα αντίστοιχα λεγόμενα των μελετητών. Η αντίφαση αυτή μπορεί να αποδοθεί είτε στην έλλειψη ενημέρωσης των σχετικών διαγραμμάτων και αντικατάστασης της προϋπάρχουσας γης υψηλής παραγωγικότητας από τη δομημένη, είτε στην κεκαλυμμένη προσπάθεια των μελετητών να αγνοήσουν την υπάρχουσα γη υψηλής παραγωγικότητας και να τη μετατρέψουν σε δομήσιμη.

Δεν πρέπει να παραλείψουμε πάντως, ότι οι μελετητές κάνουν αναφορά για περιοχές εκτός ορίων οικισμού με μικρή κατάτμηση και γεωργική χρήση, τις οποίες λόγω της θέσης τους (μεταξύ δύο οικιστικών περιοχών), προτείνουν να τις εντάξουν στα όρια του οικισμού.

Αποτελεί αναμφισβήτητο γεγονός, το οποίο διαφαίνεται είτε μέσω της πρόσφατης πρότασης πολεοδόμησης, είτε μέσω της έγκρισης για νόμιμη δόμηση του οικισμού από το 1981, ότι η περιοχή Ακταίου, η κάποτε έχουσα τη σπάνια χρήση της γης υψηλής παραγωγικότητας, μετατράπηκε σε ένα τουριστικό περιαστικό θέρετρο το οποίο παρουσιάζει τις κλασσικές χρήσεις ενός παραθεριστικού μέρους και στερεί την πόλη της Πάτρας από την τόσο απαραίτητη καλλιεργήσιμη γη.

Συνυπεύθυνοι για την κατάσταση στην οποία επήλθε η περιοχή είναι: α) Το κράτος μέσω του Πρ. Διατάγματος για τον τρόπο «καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2000 κατοίκους», το οποίο επέτρεψε τις αυθαιρεσίες που κλήθηκε να εμποδίσει, β) Ο Νομάρχης Αχαΐας, ο οποίος μέσω της υπ' αριθ. 10464 / 1991 απόφασής του, επέτρεψε την οριοθέτηση ενός οικισμού ο οποίος αποτελούταν κατά βάση από γεωργική γη, γ) Οι πολίτες που επέτρεψαν ή και που οι ίδιοι πολλές φορές συνετέλεσαν στην καταπάτηση της γεωργικής γης και στη μετατροπή της σε κατοικία και δ) Οι μελετητές οι οποίοι μέσω των μελετών τους συνδράμουν στη διατήρηση και διαιώνιση των οικιστικών ασθeneιών του ελληνικού περιαστικού χώρου. Όπως προαναφέρθηκε οι μελετητές βλέποντας την αδυναμία εξεύρεσης κοινόχρηστων – κοινωφελών χώρων και την απροθυμία των ιδιοκτητών για παραχώρηση γης, πρότειναν την επέκταση του οικισμού στη γειτονική γεωργική γη.

3.6.2.2 6η Εφορεία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων και ΣΤ' Εφορεία Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων

Οι παραπάνω Υπηρεσίες δεν είχαν καμία αντίρρηση για την εφαρμογή της Πολεοδομικής Μελέτης, δεδομένου ότι δεν υπάρχουν αρχαία στα όρια της περιοχής Ακταίου.

3.6.2.3 Οργανισμός Σιδηροδρόμων Ελλάδας

Όλα τα στοιχεία για την περίπτωση του Ο.Σ.Ε. δόθηκαν στις παραγράφους 3.4.3 και 3.6.1.4.

3.6.2.4 Διεύθυνση Δασών της Περιφέρειας Αχαΐας

Η Διεύθυνση Δασών ορίζει ως δασική έκταση, περιοχή επιφάνειας 50 στρ., η οποία εφάπτεται στο διοικητικό όριο των Κοινοτήτων Αγ. Βασιλείου και Ακταίου, νότια της σιδηροδρομικής γραμμής και μέχρι την Παλαιά Εθνική Οδό Κορίνθου – Πάτρας.

Την ύπαρξη της δεδομένης χρήσης, οι μελετητές την έλαβαν υπόψη κατά τη διαμόρφωση του σχεδίου και την εξαίρεσαν.

3.7 Η Εκδίκαση των ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατά της Πολεοδομικής Μελέτης

Κατά τη διάρκεια της πολεοδόμησης μιας περιοχής είναι προφανής η προσπάθεια ανάπτυξης συμμετοχικών διαδικασιών οι οποίες θα ανταποκρίνονται στις επιταγές του Ν. 1337 / 1983 (αρ.3 παρ.2).

Σκοπός του κεφαλαίου αυτού είναι ο σχολιασμός και η διεξαγωγή συμπερασμάτων σχετικά με τη στάση της τέως Κοινότητας Ακταίου²², δεκτική η απορριπτική, απέναντι στις διάφορες κατηγορίες ενστάσεων των ιδιωτών για τις περιπτώσεις που θεωρούν ότι θίγονται τα συμφέροντα τους.

Στην περίπτωση της περιοχής Ακταίου, οι ενστάσεις συγκεντρώθηκαν και εκδικάστηκαν από το Κοινοτικό Συμβούλιο Ακταίου, Ν. Αχαΐας.

3.7.1 Μεθοδολογία ομαδοποίησης των ενστάσεων

²² Η οποία, από το 1998 και κατόπιν της συνένωσης των κοινοτήτων, υπάγεται διοικητικά στο Δήμο Ρίου.

Βήματα επεξεργασίας των ενστάσεων:

1. Για την επίτευξη του στόχου μας, συγκεντρώθηκαν όλες οι ενστάσεις που υποβλήθηκαν κατά τη διάρκεια της μελέτης και η ομαδοποίησή τους έγινε με τρόπο που να δημιουργεί ομάδες με παρεμφερή χαρακτηριστικά. Ως εκ τούτου, παρουσιάζονται οι εξής κατηγορίες ενστάσεων οι οποίες ανάλογα με το περιεχόμενο τους, αφορούν:

A. Την κατάργηση ή μετακίνηση πεζοδρόμων: Οι πεζόδρομοι που ζητούνται να καταργηθούν συνήθως ρυμοτομούν οικοδομές και τεμαχίζουν ιδιοκτησίες.

B. Την κατάργηση ή μείωση της προτεινόμενη πρασιάς.

Γ. Τη μετατόπιση / κατάργηση / αναγνώριση υπάρχοντος / μερική ρυμοτόμηση δρόμου: Τις περισσότερες φορές οι ενστάσεις σχετίζονται με την κατάργηση του υπό διαμόρφωση δρόμου ο οποίος, σύμφωνα πάντα με τον ενιστάμενο, ρυμοτομεί είτε ιδιοκτησία είτε οικοδομή. Επίσης εξαιρετικά συχνά ζητείται η μετατόπιση δρόμου προς τις όμορες ιδιοκτησίες.

Δ. Την κατάργηση ή μεταφορά κοινόχρηστων - κοινωφελών χώρων: Στην περίπτωση των ενστάσεων κατά της πολεοδόμησης του Ακταίου ζητείται η κατάργηση προτεινόμενων πλατειών, παιδικής χαράς, αθλητικών εγκαταστάσεων, σχολείων²³, χώρων πρασίνου και γενικότερα κοινόχρηστων χώρων, προς όφελος των ιδιοκτησιών.

Ε. Τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων: Πολύ σπάνια παρατηρείται το φαινόμενο πρότασης δημιουργίας κοινοχρήστων κοινωφελών χώρων. Εδώ, η πρόταση αιτιολογείται, δεδομένου ότι γίνεται με εισήγηση του Κοινοτικού Συμβουλίου και αφορά τον χαρακτηρισμό τμήματος της ιδιοκτησίας του Πανεπιστημίου ως χώρου παιδικής χαράς, πλατείας και αθλητικών εγκαταστάσεων.

(Ζ,Η,Θ,Ι). Την τροποποίηση των όρων Δόμησης: Η τροποποίηση στους όρους δόμησης είναι ένα από τα συχνότερα αιτήματα που καλείται να αντιμετωπίσει ο Δήμος και οι υπόλοιποι φορείς που γνωμοδοτούν στις ενστάσεις. Όπως είναι ευνόητο, οι τροποποιήσεις αφορούν τη μετατροπή των όρων δόμησης σε άλλους, ευνοϊκότερους για τη μικροϊδιοκτησία. Το είδος των αλλαγών στους όρους δόμησης δεν παρουσιάζεται αναλυτικά στους πίνακες εκδίκασης των ενστάσεων του Ακταίου και οι γνωστές τέσσερις κατηγορίες (Ζ,Η,Θ,Ι²⁴) ομαδοποιούνται με τον γενικότερο τίτλο «τροποποίηση Όρων Δόμησης».

²³ Γυμνασίου, Λυκείου, παιδικού σταθμού.

²⁴ Ζ: Αύξηση Συντελεστή Δόμησης
 Η: Αύξηση Ποσοστού Κάλυψης
 Θ: Αύξηση Κατασκευαζόμενης Επιφάνειας

Κ. Τη διόρθωση στο ρυμοτομικό σχέδιο του ιδιοκτησιακού καθεστώτος ή την εμφάνιση υπάρχουσας οικοδομής, η οποία είχε παραληφθεί: Αποτελεί σχετικά συχνό φαινόμενο στην περίοδο από τη ανάθεση μιας μελέτης, μέχρι και τη δημοσίευσή της, να έχει αλλάξει το περιεχόμενο των κτηματολογικών πινάκων. Δηλαδή νεοαναγερθείσες οικοδομές οι οποίες δεν έχουν αποτυπωθεί εμφανίζονται να τέμνονται από τις προτεινόμενες παρεμβάσεις και άλλες φορές ιδιοκτησίες έχουν αποτυπωθεί με λάθος όρια και απαιτείται διόρθωση του ρυμοτομικού σχεδίου.

Λ. Την ένταξη στο σχέδιο περιοχών που δεν προβλέπονται από αυτό: Σε ορισμένες ενστάσεις οι ιδιοκτήτες ζητούν την ένταξη στο σχέδιο ιδιοκτησιών οι οποίες απλά γειτνιάζουν με τη υπό ένταξη περιοχή.

Μ. Την κατάργηση ή τη μείωση απότμησης: Σε πολλές μελέτες οι αποτμήσεις στις κορυφές των οικοδομικών τετραγώνων θεωρούνται αναγκαίες λόγω της στενότητας του πλάτους των δρόμων. Στην περίπτωση του Ακταίου, οι μελετητές φρόντισαν ώστε οι προτεινόμενες αποτμήσεις να είναι οι ελάχιστες δυνατές για να μην επιβαρυνθούν σημαντικά οι ιδιοκτησίες. Παρόλ' αυτά τέθηκε και εδώ, το ζήτημα της κατάργησης της απότμησης (σε ποσοστό 100% σε σχέση με τη μείωση).

Ν. Την κατάργηση ή την μείωση χώρων στάθμευσης: Η απαίτηση για κατάργηση ή μείωση χώρων στάθμευσης των ενισταμένων κατά της πολεοδόμησης Ακταίου, αποδίδεται κυρίως στη δεδομένη ευκολία που προσδίδει το μέγεθος των οικοπέδων για εξεύρεση χώρου στάθμευσης μέσα σε αυτό, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις, για οικόπεδα που έχουν πρόσβαση στον παραλιακό δρόμο, θεωρείται πρέπει να μειωθεί ο προτεινόμενος χώρος, λόγω αισθητικής ρύπανσης.

Ξ. Την Κατάργηση Ο.Τ.: Η προτεινόμενη κατάργηση δεν αιτιολογείται από τους ενισταμένους.

Τ. Τον αποχαρακτηρισμό Δασικής Έκτασης: Οι συγκεκριμένες ενστάσεις αφορούν τον αποχαρακτηρισμό ως δασικές, ιδιοκτησιών οι οποίες, σύμφωνα με τους ιδιοκτήτες ουδέποτε υπήρξαν τέτοιες.

Το φαινόμενο αυτό μπορεί να συσχετίζεται είτε με κάποιο λάθος των σχετικών διαγραμμάτων στα οποία εμφανίζεται η ιδιοκτησία ως δασική, είτε με την πραγματική προύπαρξη δάσους το οποίο σταδιακά καταπατήθηκε και τώρα εμφανίζεται ως οικόπεδα με χρήση κατοικίας. Σε τέτοιες περιπτώσεις γίνεται περισσότερο εμφανής από ποτέ η ανάγκη ολοκλήρωσης του εθνικού κτηματολογίου, αλλά και χρήσης των

σύγχρονων μέσων τηλεπισκόπισης, βάσει των οποίων θα μπορούσε να γίνουν αντιληπτές οι μετατροπές και οι επικαλύψεις στις χρήσεις γης.

T. Την απομάκρυνση των βιοτεχνιών και της TEXACO: Η απομάκρυνση της Βιοτεχνίας Πάτρας και του εργοστασίου συσκευασίας τσιμέντων TEXACO αποτελεί αίτημα κάποιων ενισταμένων εξαιτίας της περιβαλλοντικής και αισθητικής ρύπανσης που αυτά προκαλούν.

- Δημιουργήσαμε πίνακες για κάθε Κοινοτικό Συμβούλιο της Κοινότητας Ακταίου στο οποίο εκδικάστηκαν οι ενστάσεις για τις οποίες και γνωμοδότησε. Στην περίπτωση της Πολεοδομικής Μελέτης Κοινότητας Ακταίου η εκδίκαση των ενστάσεων έγινε σε 9 Δημοτικά Συμβούλια τα οποία έλαβαν χώρα στις εξής ημερομηνίες: 1ο: 3.8.1998, 2ο: 4.8.1998, 3ο: 8.8.1998, 4ο: 9.8.1998, 5ο: 7.9.1998, 6ο: 8.9.1998, 7ο: άγνωστη, 8ο: 14.9.1998, 9ο: 17.9.1998. Επομένως μέσα σε διάστημα ενάμισι μήνα το Κοινοτικό Συμβούλιο γνωμοδότησε στο πλήθος των ενστάσεων.

- Η ποσοτική επεξεργασία των ενστάσεων (Πίνακες 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15), περιλάμβανε την καταμέτρησή τους και την παρουσίασή τους αριθμητικά στην στήλη με τίτλο «Ποσοτική αναφορά σε περιεχόμενο ανά ένσταση». Είναι προφανές ότι μία ένσταση μπορεί να περιλαμβάνει πολλαπλής φύσης περιεχόμενο, δηλαδή ο ενστάμενος να διαμαρτύρεται ακόμα και για όλες τις προαναφερθείσες περιπτώσεις. Στις δύο στήλες που ακολουθούν «δεκτές / δεκτές εν μέρει» και « απορρίφθηκαν» εμφανίζονται ποσοτικά οι ενστάσεις στις οποίες ο Δήμος γνωμοδότησε υπέρ ή κατά. Η τελευταία στήλη «Ποσοστό % των ενστάσεων που έγιναν δεκτές», αποτελεί και την πιο ουσιαστική στήλη του πίνακα αφού εδώ διακρίνει κανείς, πλέον ποσοστιαία, το σύνολο των ενστάσεων που έγιναν δεκτές από την Κοινότητα Ακταίου.

- Ο Πίνακας 16 αποτελεί το συγκεντρωτικό πίνακα των αποτελεσμάτων όλων των γνωμοδοτήσεων των Κοινοτικών Συμβουλίων Ακταίου. Δημιουργήθηκε από την παράθεση της ποσοτικής απεικόνισης όλων των ενστάσεων καθώς και των ενστάσεων που έγιναν δεκτές σε κάθε Κοινοτικό Συμβούλιο. Επιπλέον από την ποσοστιαία αναπαράσταση της γνωμοδότησης της Κοινότητας για όσες ενστάσεις αποδέχτηκε. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζουν οι τελευταίες στήλες του Πίνακα 16, ανάλυση των οποίων έχει γίνει στην παράγραφο 2.6.1.

- Τέλος, η επεξεργασία των ενστάσεων ολοκληρώνεται μέσω της γραφικής απεικόνισης εκείνων που παρατηρείται ότι παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη βαρύτητα – παρουσία στα Κοινοτικά Συμβούλια.

3.7.2 Ανάλυση των αποτελεσμάτων των πινάκων και διερεύνηση των τάσεων του Δήμου ως προς τις κατηγορίες των ενστάσεων²⁵

Από τους πίνακες που παραθέτουμε, εκείνος που εμφανίζει το μεγαλύτερο ενδιαφέρον και με τον οποίο θα ασχοληθούμε διεξοδικά, είναι ο Πίνακας 16. Κρίνεται εξαιρετικά σημαντική η παρουσίαση της συμπεριφοράς της Κοινότητας, όπως αυτή προέκυψε από την ποιοτική επεξεργασία των ενστάσεων, με ταυτόχρονη ποσοτική ανάλυση, για κάθε μια από τις κατηγορίες τους.

Συγκεκριμένα επισημαίνεται για κάθε ομάδα μεγάλης βαρύτητας:

- Ομάδα Α. Κατάργηση / μετακίνηση πεζοδρόμου: Η περίπτωση Α αποτελεί μια αρκετά συνηθισμένη προσπάθεια παρέμβασης του ιδιώτη σε θέματα πολεοδόμησης μιας περιοχής.

Ο δεύτερος μεγαλύτερος αριθμός ενστάσεων, που υποβλήθηκαν στην Κοινότητα και έγιναν δεκτές αφορούσε τη συγκεκριμένη κατηγορία. Κάτι τέτοιο καθίσταται φανερό μέσω της μελέτης των στηλών (Σ1) και (Σ2) του Πίνακα 14. Βλέπουμε δηλαδή ότι σε ένα πλήθος 93 ενστάσεων, οι 71 έγιναν δεκτές από την Κοινότητα ενώ ο ποσοστιαίος Μ.Ο. των ενστάσεων που έγιναν δεκτές (Q2), ανέρχεται στην πάρα πολύ υψηλή τιμή, του 82 %.

Επιπλέον, από τη μελέτη του διαγράμματος 1 μπορούμε να δούμε τον τρόπο αντιμετώπισης από πλευράς Κοινοτικού Συμβουλίου της ομάδας Α, διαχρονικά. Η καμπύλη του διαγράμματος παρουσιάζει αρκετά μεγάλες διακυμάνσεις και τα ακρότατα κυμαίνονται μεταξύ του 48 % και του 100 % μέσα σε διάστημα 1 1/2 μήνα! Έτσι, δίνεται η εντύπωση πως δεν υπάρχει μια κοινή αντιμετώπιση από πλευράς Δήμου στο συγκεκριμένο θέμα. Εντούτοις τόσο, η αρχική όσο και η τελική απόφαση εμφανίζουν πολύ μεγάλες τιμές αποδοχής, οι οποίες και υπερσχύουν τελικά, σε πολύ μεγάλο ποσοστό.

- Ομάδα Β. Κατάργηση / μείωση πρασιάς: Ένα αρκετά μεγάλο πλήθος ενστάσεων (63) αφορούσε την κατάργηση ή την μείωση της προτεινόμενης πρασιάς. Από αυτές, οι 48 έγιναν δεκτές από την Κοινότητα ενώ ο ποσοστιαίος Μέσος Όρος

²⁵ Η επεξηγήσεις του Δήμου ως προς την έγκριση ή την απόρριψη των ενστάσεων στα κείμενα της εκδίκασης δεν παρουσιάζουν πολλές ομοιότητες με όσες μελέτες μας απασχόλησαν μέχρι στιγμής. Αυτό δεν αποδίδεται στη διαφορετική αντιμετώπιση του Δήμου απέναντι στα κλασσικά θέματα που απασχολούν συνήθως τους ενισταμένους (ρυμοτόμηση, πρασιές, πεζόδρομοι, κοινόχρηστοι χώροι, Όροι Δόμησης), αλλά στο γεγονός ότι οι ενστάσεις και οι απαντήσεις ήταν ήδη ομαδοποιημένες σε γενικότερες κατηγορίες από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου, και τα πρακτικά τους μας δόθηκαν έτσι. Επιπλέον ο Δήμος επιφυλάχτηκε των πολλών σχολίων κατά τη διάρκεια της εκδίκασης δεδομένου ότι σκόπευε να παρουσιάσει αναλυτικά τις απόψεις του μέσω του κειμένου των γενικότερων παρατηρήσεων επί του προτεινόμενου Ρυμοτομικού Σχεδίου Ακταίου (βλ. παράγραφο 3.7.3).

δεκτών ενστάσεων ανά Συμβούλιο (Q), παρουσιάζει την εξίσου υψηλή τιμή του 75%.

Από τη μελέτη του Διαγράμματος 2 αντιλαμβάνεται κανείς ότι στην περίπτωση των κατάργησης / μείωσης των πρασιών, όπως και στην αντίστοιχη των πεζοδρόμων, η Κοινότητα δεν παρουσιάζει μια κοινή συμπεριφορά διαχρονικά. Έτσι, σε κάποια Συμβούλια η αρνητική αντιμετώπιση αγγίζει το 50% (εδώ όμως μιλάμε συνολικά για την εκδίκαση 2 ενστάσεων), ενώ σε άλλα, η δεκτική συμπεριφορά αγγίζει το 100% (σε αυτές τις περιπτώσεις, όπως είναι αυτονόητο εμπεριέχεται το μεγαλύτερο πλήθος των ενστάσεων). Κατ' αυτόν τον τρόπο δίνεται η λανθασμένη εντύπωση της μεταβαλλόμενης αντιμετώπισης από πλευράς Κοινότητας, η οποία μας προξενεί απορίες σχετικά με τους λόγους που την ώθησαν να παρουσιάζει άλλη συμπεριφορά για το ίδιο θέμα, ανά διαφορετική χρονολογία. Το δεδομένο είναι πάντως, ότι κατά βάση η Κοινότητα αντιμετώπισε θετικά την απαίτηση των ενισταμένων για μεταβολή στις πρασιές. Το γεγονός αυτό τονίζει την εξάρτηση του σχεδιασμού οικιστικής ανάπτυξης από την προϋπάρχουσα δομή της ιδιοκτησίας, κάτι που εμποδίζει τη σωστή πολιτική παρέμβασης στο χώρο.

- Ομάδα Γ. Μετατόπιση / κατάργηση / αναγνώριση / μερική ρυμοτόμηση δρόμου: Η ομάδα Γ εμφανίζει τη μεγαλύτερη βαρύτητα, όσον αφορά το πλήθος των ενστάσεων (150). Από αυτές, οι 73 έγιναν δεκτές από την Κοινότητα κάτι που δικαιολογείται πλήρως από τη ποιοτική μελέτη των ενστάσεων: Οι περισσότερες από αυτές αφορούν τη μερική ρυμοτόμηση οικοπέδου (60%), ενώ οι υπόλοιπες τη μετατόπισή του (20%) ή το ισομοίρασμα με τη ρυμοτόμηση του απέναντι οικοπέδου (20%). Πάντως και οι δύο πρώτες περιπτώσεις αποσκοπούν στη μετατόπιση στην χάραξη του προτεινόμενου δρόμου καθώς και τη ρυμοτομικής και οικοδομικής γραμμής ώστε οι ιδιοκτησίες να παραμείνουν ενιαίες και οικοδομήσιμες και οι οικοδομές να μη ρυμοτομούνται. Όσον αφορά τις απορριφθείσες, ορισμένες ενστάσεις αφορούν τη μείωση της διαπλάτυνσης πολύ σημαντικού κεντρικού δρόμου, ο οποίος πρόκειται να συνδέσει την Κοινότητα Ακταίου με τις Κοινότητες Αγ. Βασιλείου και Ρίου και άλλες την αποφυγή οποιασδήποτε ρυμοτόμησης, οπότε και είναι ο λογικό που απορρίπτονται.

Το Διάγραμμα 3 παρουσιάζει τη καμπύλη των ποσοστών των ενστάσεων της ομάδας Γ που έγιναν δεκτές σε κάθε Κοινοτικό Συμβούλιο. Και εδώ, η καμπύλη εμφανίζει μια μεγάλη διακύμανση αφού το εύρος των τιμών κυμαίνεται από 100 % σε 12 %. Παρ' όλα αυτά διαφαίνεται η αρκετά υψηλή τιμή του Q2 που υπερσχύει για 5 περίπου Συμβούλια και αυτή είναι το 62 %. Το γεγονός που μας κάνει εντύπωση είναι ότι τις περισσότερες φορές οι ακραίες τιμές στην αποδοχή των ενστάσεων εμφανίζονται στο πρώτο και στο τελευταίο Συμβούλιο. Το στοιχείο αυτό παρατηρείται και στις 3 προαναφερθείσες περιπτώσεις, (Ομάδες Α, Β και Γ), γεγονός που θα μπορούσε να εξηγηθεί ίσως, από την τάση της Κοινότητας να μην

οξύνει τα πνεύματα στην αρχική και στην τελική φάση της εκδίκασης των ενστάσεων.

Οι συγκεκριμένες ενστάσεις δεν χαρακτηρίζονται ούτε εξωφρενικές, ούτε παράλογες, εν συγκρίσει με τις αντίστοιχες των μελετών Ιτέας και Καστελλοκάμπου. Αντιθέτως αντικατοπτρίζουν υπεύθυνους πολίτες οι οποίοι προασπίζουν το συμφέρον τους, έχοντας συνειδητοποιήσει ότι αυτό εκπορεύεται από τη σωστή εφαρμογή του Πολεοδομικού Σχεδίου. Αντίστοιχο χαρακτήρα στην δεδομένη περίπτωση δείχνει και η Κοινότητα, κάτι που αποδίδεται στην έλλειψη υπερβολικών απαιτήσεων από την πλευρά των ενισταμένων²⁶ και που συντελεί στην αρχική μας διαπίστωση πως η μελέτη πολεοδόμησης Ακταίου, αποτέλεσε μια πολύ αξιοπρεπή διαδικασία.

- Ομάδα Δ. Κατάργηση / μεταφορά κοινόχρηστων - κοινωφελών χώρων: Τέταρτη κατά σειρά στο άθροισμα των υποβληθείσων ενστάσεων (42), έρχεται η κατηγορία Δ. Από αυτές, 76 % έγιναν δεκτές, ενώ το ποσοστό Q2 εμφανίζει και αυτό, την πολύ υψηλή τιμή του 74 %.

Κατά τη μελέτη του Διαγράμματος 4 εξάγουμε τα ίδια συμπεράσματα με όλα τα προηγούμενα διαγράμματα. Δηλαδή και στην περίπτωση της κατάργησης – μεταφοράς κοινόχρηστων – κοινωφελών χώρων η συμπεριφορά της Κοινότητας δεν παραμένει σταθερή διαχρονικά. Αντιθέτως, παρουσιάζει πολύ μεγάλες διαβαθμίσεις. Εκείνο που προκαλεί έκπληξη είναι η συγκατάβαση της Κοινότητας σε περιπτώσεις που εκδικάζεται μεγάλο πλήθος ενστάσεων και η σχεδόν απόλυτη αντίθεσή της σε άλλες που εκδικάζεται πολύ μικρότερο πλήθος.

Ως αίτια για την έγκριση των ενστάσεων παρουσιάστηκαν: η αναγκαιότητα κανονικότητας και εξασφάλισης της αρτιότητας των οικοπέδων, λόγοι πολεοδομικοί και κυκλοφοριακοί. Επιπλέον, η έγκριση στηρίχθηκε στην πρόταση της Κοινότητας για εξασφάλιση των απαραίτητων Κοινόχρηστων – Κοινωφελών χώρων μέσω της ένταξης στο σχέδιο της περιοχής με εγκαταστάσεις της Coca Cola , η οποία ανήκει στον οικισμό αλλά βρίσκεται εκτός σχεδίου.

Τα παραπάνω αποτελέσματα αποδίδονται στο γεγονός ότι ένα μεγάλο τμήμα της περιοχής επέμβασης το οποίο προϋπήρχε ως οικισμός, είναι ήδη σε μεγάλο βαθμό δομημένο και επομένως οι κοινόχρηστές εκτάσεις είναι ήδη προσδιορισμένες. Ως εκ τούτου, στο σχέδιο παρουσιάζονται προβλήματα άσκησης πολιτικής χρήσεων γης καθώς υπάρχουν ισχυρά συμφέροντα ως προς την αξιοποίηση της ατομικής ιδιοκτησίας στη γη. Αντιθέτως, στην αραιοδομημένη περιοχή δίνονται μεγαλύτερες

²⁶ Είναι γεγονός πως ο όταν ο Δήμος δεν προσπαθεί να εξυπηρετήσει τις πελατειακές του σχέσεις, διότι οι ίδιοι οι πολίτες δείχνουν να αντιλαμβάνονται το συμφέρον τους, τότε η οικιστική ανάπτυξη παρουσιάζει λιγότερα προβλήματα και περισσότερα θετικά στοιχεία.

δυνατότητες παρέμβασης στις χρήσεις γης και στη δημιουργία των κοινόχρηστων – κοινωφελών χώρων.

Το φαινόμενο της έγκρισης της μείωσης ή κατάργησης των Κ/Χ –Κ/Φ εξηγείται και από την αδυναμία εφαρμογής ριζικών αλλαγών στην περιοχή μελέτης, δεδομένου του ύψους των αποζημιώσεων που απαιτούνται για την ολοκλήρωσή τους²⁷.

Συνοψίζοντας, θα λέγαμε ότι οι τέσσερις περιπτώσεις που προηγήθηκαν, είναι οι κατηγορίες για τις οποίες έγιναν οι περισσότερες ενστάσεις. Και οι 4 ομάδες εμφάνισαν πολύ μεγάλο ποσοστό έγκρισης. Η διαπίστωση αυτή συντελεί στην συνειδητοποίηση α) του σημαντικού ρόλου που διαδραματίζουν οι συμμετοχικές διαδικασίες ως προς τη τελική διαμόρφωση μιας μελέτης και β) της εξάρτησης της Τοπικής Αυτοδιοίκησης από τον πολίτη, μια σχέση που ενισχύει το πελατειακό σύστημα και καθορίζει διαδικασίες οι οποίες δεν είμαστε σίγουροι κατά πόσο αρμόζουν στις αρμοδιότητες της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, τουλάχιστον έτσι όπως λειτουργεί στη σύγχρονη Ελλάδα.

- Ομάδα Ε. Δημιουργία κοινόχρηστων - κοινωφελών χώρων: Στην περίπτωση αυτή ανήκε μόνο μια ένσταση η οποία και έγινε δεκτή. Η έλλειψη οποιασδήποτε βαρύτητας της ομάδας Ζ αποδεικνύει την εστίαση των ιδιωτών στην μικροεκμετάλλευση της γης χωρίς να δίνεται η απαραίτητη έμφαση στη δημιουργία των χώρων εκείνων που θα αναβαθμίσουν ποιοτικά και περιβαλλοντικά τις συνθήκες ζωής τους, πρόβλημα το οποίο εντοπίζεται κυρίως στις πυκνοδομημένες περιοχές²⁸.
- Ομάδα (ΖΗΘΙ). Τροποποίηση Όρων Δόμησης: Όπως προαναφέρθηκε οι ενιστάμενοι στην περίπτωση του Ακταίου δεν εξειδίκευσαν τα αιτήματά τους ως προς τους Όρους Δόμησης²⁹ και επομένως, συναποτελούν τμήμα μιας γενικότερης ομάδας υπό τον τίτλο «Τροποποίηση Όρων Δόμησης». Έτσι, 19 ήταν οι ενστάσεις που αφορούσαν τροποποιήσεις στους Όρους Δόμησης, ενώ ο Δήμος επιφυλάχτηκε να γνωμοδοτήσει ως προς αυτές επιθυμώντας να παρουσιάσει τις προτεινόμενες

²⁷ Η μη εφαρμογή των προβλεπόμενων Κοινόχρηστων/ Κοινωφελών χώρων σε μια μελέτη, πέρα από την εξυπηρέτηση πελατειακών σχέσεων, αποδίδεται τις περισσότερες φορές στο πρόβλημα των αποζημιώσεων. Είναι ένα κοινό χαρακτηριστικό και εμφανίζεται σε όλες τις περιπτώσεις μελετών κατά τις οποίες εκδικάζονται ενστάσεις που αφορούν το συγκεκριμένο θέμα.

²⁸ Η περίπτωση αυτή παρουσιάζει κοινά χαρακτηριστικά με την αντίστοιχη της εκδίκασης των ενστάσεων των περιοχών Ιτέας και Καστελλοκάμπου Δήμου Πάτρας. Πιθανότατα και με κάθε άλλη μελέτη του νομού.

²⁹ Η τουλάχιστον, έτσι εμφανίζονται ύστερα από την επεξεργασία και καταγραφή των ενστάσεων από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Ρίου.

μετατροπές στις γενικές παρατηρήσεις επί του προτεινόμενου ρυμοτομικού σχεδίου, οι οποίες ακολούθησαν των Συμβουλίων³⁰.

- Ομάδα Κ. Διόρθωση ιδιοκτησιακού καθεστώτος / εμφάνιση υπάρχουσας οικοδομής: Η ομάδα Κ παρουσιάζει αρκετά μεγάλη βαρύτητα, Σ1 = 19 και Q2 = 81% και αποτελεί απόρροια της λανθασμένης εγγραφής του ιδιοκτησιακού καθεστώτος το οποίο έχει ως αποτέλεσμα πολύ συχνά, την πρόταση για ρυμοτόμηση υπάρχοντων οικοδομών. Άλλοτε πάλι, τα όρια των οικοδομών έχουν καταγραφεί σωστά στα διαγράμματα, αλλά στερούνται της αποτύπωσης των νεοαναγερθέντων κτισμάτων. Επομένως, είναι απολύτως λογική η αποδοχή των ενστάσεων αυτών από το Δημοτικό Συμβούλιο. Απ' την άλλη πλευρά, δεν καθίσταται γνωστό κατά πόσο η έγκριση των ενστάσεων αφορούσε κτίσματα των οποίων η ανοικοδόμηση ήταν παράνομη με τους όρους που έγινε και μέσω της ένταξης στο σχέδιο ο Δήμος αλλά και οι μελετητές τη νομιμοποιούν. Η αναλογία ενστάσεων αποτύπωσης νόμιμων / παράνομων οικοδομών οι οποίες εγκρίνονται από το Δήμο θα ήταν πολύ ενδιαφέρουσα γιατί θα συντελούσε στη συνειδητοποίηση των συμφερόντων που εξυπηρετούνται κατά τη διαδικασία πολεοδόμησης.

Η δεδομένη περίπτωση συντείνει στην διαπίστωση της παραγράφου 3.5, ότι δηλαδή μια βασική έλλειψη που εμφανίζουν ακόμα και οι πιο σύγχρονες μελέτες του ελλαδικού χώρου, είναι αυτή του αστικού κτηματολογίου. Εξάλλου, η λανθασμένη αποτύπωση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος επιβραδύνει το έργο των μελετητών και πολλές φορές το μεταβάλλει πλήρως, αναγκάζοντας τους να δημιουργούν πολλά τμήματα του σχεδίου από την αρχή.

- Ομάδα Λ. Ένταξη στο σχέδιο: Συνολικά 5 ιδιώτες ζήτησαν μέσω ένστασης την ένταξη της ιδιοκτησίας τους στο σχέδιο πόλης. Και οι 5 έγιναν δεκτές από τα Κοινοτικά Συμβούλια, δεδομένου ότι οι ιδιοκτησίες χαρακτηρίστηκαν λανθασμένα, σύμφωνα πάντα με τον Δήμο, ως δασικές και γι' αυτό είχαν εξαιρεθεί του σχεδίου.
- Ομάδα Μ. Κατάργηση / μείωση απότμησης: Και οι 4 ενστάσεις για κατάργηση απότμησης έγιναν δεκτές.
- Ν. Κατάργηση ή μείωση χώρων στάθμευσης: Λίγοι είναι οι πολίτες κείνοι που μέσω των ενστάσεων τους ζήτησαν την κατάργηση των χώρων στάθμευσης (5) και κατά ποσοστό 100 % ο Δήμος γνωμοδότησε υπέρ.

³⁰ Αναλυτικά, οι προτάσεις του Δήμου επί των τροποποιήσεων στους Όρους Δόμησης τη συγκεκριμένη μελέτης παρουσιάζονται στην παράγραφο 3.7.3.

- Ομάδα Σ. Κατάργηση Ο.Τ.: Δύο ενιστάμενοι ζήτησαν την κατάργηση διαμόρφωσης ολόκληρου Ο.Τ. Το αίτημα τους έγινε 100 % δεκτό χωρίς αιτιολόγηση από τον Δήμο
- Ομάδα Μ. Αποχαρακτηρισμός Δασικής έκτασης: 8 ήταν κατά τον αριθμό οι ιδιώτες που ζήτησαν τον αποχαρακτηρισμό της ιδιοκτησίας τους ως δασική έκταση. Ο Δήμος υποστήριξε ότι η περιοχή ουδέποτε υπήρξε δασική και επομένως, αποδέχτηκε τις ενστάσεις. Εύλογο απορίας είναι το γεγονός της παρουσίας από τους μελετητές 50 στρ. ως δασική έκταση. Αυτό μπορεί να οφείλεται α) στα λαθεμένα διαγράμματα που τους δόθηκαν και τα οποία παρουσίαζαν στην υπάρχουσα περιοχή μια ανύπαρκτη κατάσταση και β) στα σωστά διαγράμματα τα οποία όμως μεταβλήθηκαν λόγω των συχνών καταπατήσεων της δασικής κληρονομιάς. Και εδώ κρίνεται αναγκαία η χρήση εξελιγμένων τεχνικών μέσων όπως της τηλεπισκόπισης και του αστικού κτηματολογίου.
- Ομάδα Τ. Απομάκρυνση TEXACO: Ένας ενιστάμενος ζήτησε την απομάκρυνση της βιομηχανίας TEXACO από την παραλιακή οδό και η αίτηση του έγινε δεκτή χωρίς αιτιολόγηση.

Συμπερασματικά θα λέγαμε ότι η μεγάλη ελαστικότητα στις αποφάσεις του Δήμου, εντοπίζεται σε θέματα που αφορούν την κατάργηση ή μετακίνηση δρόμων ή πεζοδρόμων, ή πρασιών (Ομάδες Α, Β, Γ), σε κατάργηση κοινόχρηστων – κοινωφελών χώρων (Ομάδα Δ), στην τροποποίηση των όρων δόμησης (Ομάδες Ζ, Η, Θ, Ι) και στην διόρθωση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος (Ομάδα Κ). Αυτά όμως είναι και τα θέματα για τα οποία έχουν κατατεθεί και οι περισσότερες ενστάσεις. Οι ιδιώτες είτε λόγω έλλειψης σωστής πληροφόρησης, είτε λόγω αδιαφορίας ως προς τη διαμόρφωση του οικιστικού τους περιβάλλοντος, περιορίστηκαν σε ενστάσεις που σχετίζονταν με την εξασφάλιση των κοινωνικοοικονομικών συμφερόντων της ατομικής τους μικροϊδιοκτησίας. Η διαπίστωση αυτή ισχύει για όλες τις περιπτώσεις μελετών που μας απασχόλησαν μέχρι στιγμής.

Ως εκ τούτου, στοιχεία της μελέτης, όπως η ελλιπής αναφορά στα προβλήματα που προκαλεί η ύπαρξη της τσιμεντοβιομηχανίας TEXACO, το πρόβλημα του καθορισμού και της τήρησης των γραμμών αιγιαλού και παραλίας, οι μειωμένοι Κ/Χ-Κ/Φ χώροι, ή το μέλλον της οικιστικής ανάπτυξης της περιοχής ύστερα από τη ζεύξη Ρίου - Αντιρρίου φαίνεται πως δεν απασχόλησαν ούτε στο ελάχιστο τους ενιστάμενους.

3.7.3 Γενικές Παρατηρήσεις του Δήμου Ρίου επί του προτεινόμενου Ρυμοτομικού Σχεδίου Ακταίου

Αν και όλη η πορεία της πολεοδόμησης μέχρι την εκδίκαση των ενστάσεων χαράχθηκε από την Κοινότητα Ακταίου, οι τελικές παρατηρήσεις και η διαμόρφωση του

ρυμοτομικού σχεδίου έγιναν από το νεοσύστατο Δημοτικό Συμβούλιο Ρίου. Ο Δήμος Ρίου ύστερα από την εξέταση των γνωμοδοτήσεων επί των ενστάσεων κατά της Πολεοδομικής Μελέτης Ακταίου κατέληξε στις εξής παρατηρήσεις επί του προτεινόμενου ρυμοτομικού σχεδίου. Όπως είναι λογικό, ο Δήμος, στα περισσότερα θέματα ακολούθησε τις γραμμές του Κοινοτικού Συμβουλίου. Τα μόνα σημεία για τα οποία δεν γνωρίζουμε αν υπήρξε ταύτιση μεταξύ των απόψεων των δύο Συμβουλίων, αφορούν τις μετατροπές στους όρους δόμησης.

- Ως προς τις βιομηχανικές εγκαταστάσεις TEXACO και ΑΓΕΤ ΗΡΑΚΛΗΣ: Να ενταχθούν ως χώροι πρασίνου εντός σχεδίου, και όλοι οι κοινόχρηστοι χώροι που προβλέπονται εν επαφή τους, να αφαιρεθούν από τις ιδιοκτησίες αυτές και όχι από τις μικροϊδιοκτησίες με τις οποίες συνορεύουν.

Μέσω αυτής της πρότασης ο Δήμος εξασφαλίζει τους απαραίτητους κοινόχρηστους – κοινωφελείς χώρους της περιοχής, ενώ ταυτόχρονα καλλιεργεί ευνοϊκές συνθήκες αντιμετώπισης της βιομηχανίας³¹ η οποία ρυπαίνει το χώρο αισθητικά και πιθανότατα περιβαλλοντικά. Επιπλέον η βιομηχανία τσιμέντου ουδεμία σχέση έχει με τον χαρακτηρισμό της περιοχής ως παραθεριστικό δεδομένου ότι από τον παραλιακό δρόμο που προβλέπεται να πεζοδρομηθεί διακινούνται τα φορτηγά.

- Ως προς συγκεκριμένη ιδιοκτησία που δεν προοριζόταν από τη μελέτη να ενταχθεί στο σχέδιο: Είναι ανάγκη να ενταχθεί για τους εξής λόγους: 1. Για να μην διακόπτεται η συνέχεια της λειτουργίας του οικισμού. 2. Για να εξασφαλιστούν οι χώροι: Γυμνασίου – Λυκείου, Δημοτικού – Νηπιαγωγείου, Άθλησης και Κ.Π., που προτείνονται να καταργηθούν από τις θέσεις που προβλέπονται από την μελέτη.

- Ως προς την περιοχή σ' επαφή με εγκαταστάσεις Coca-Cola που βρίσκεται εντός οικισμού, αλλά δεν εντάσσεται στο σχέδιο, να ενταχθεί, και να εξασφαλιστούν χώροι Κ./Χ. και Κ./Φ. που χρειάζονται στον οικισμό.

Όπως προαναφέρθηκε, ο Δήμος στην προσπάθειά του να είναι συγκαταβατικός σε θέματα κατάργησης Κ/Χ – Κ/Φ χώρων (με ποσοστό 76%), μείωσε αισθητά τους προβλεπόμενους από τη μελέτη χώρους. Για την εξεύρεση τους, μεταξύ άλλων, εισηγήθηκε την ένταξη στο σχέδιο περιοχών που δεν προοριζόταν από τους μελετητές.

- Ως προς την χαρακτηριζόμενη ως δασική έκταση: Σύμφωνα με το Δήμο εσφαλμένα και χωρίς κανένα επίσημο έγγραφο η περιοχή χαρακτηρίζεται ως δασική, και ουδέποτε υπήρξε δασική. Η ένταξη της περιοχής στο σχέδιο είναι αναγκαία ώστε το σχέδιο να καταλήξει στο φυσικό όριο του οικισμού που είναι ο χείμαρρος Ξυλοκέρας.

³¹ Είναι φανερό ότι ο Δήμος προσπαθεί να δημιουργήσει θετικό κλίμα μεταξύ βιομηχανίας και πολιτών, γεγονός που αποδεικνύει τη ευελιξία του και την πρόθεσή του να διατηρεί καλές σχέσεις με όλους τους ενδιαφερόμενους επί του σχεδίου.

- Ως προς τους πεζοδρόμους του παράλληλους και εκατέρωθεν της κοίτης των χειμάρρων: Να περιοριστούν στο πλάτος των 3,00 και 4,00 μ (από τα αρχικά 6,00 μ.) και όπου έχει διαμορφωθεί η οδός που πρόσφατα ασφαλτοστρώθηκε να ακολουθήσει ο προτεινόμενος πεζόδρομος του σχεδίου την οδό αυτή.

- Ως προς τις οδούς παράλληλα στην σιδηροδρομική γραμμή: Όπου λόγω υψομετρικών διαφορών προβλέπονται διπλοί να αναθεωρηθεί η σχεδιάσή τους, για να περιοριστούν οι ρυμοτομήσεις.

- Ως προς τα πλάτη των οδών, προτείνονται:

Από τις παράλληλες προς την θάλασσα οδούς, να χαραχθούν με πλάτος 8,00 μ. μόνον:

α) Η επέκταση της οδού Κερκύρας (κεντρικής οδού που συνδέει το Ακταίο με τον Αγ. Βασίλη και το Ρίο) και β) Οι δύο παράλληλες προς την γραμμή Ο.Σ.Ε. οδοί. Όλες οι άλλες παράλληλες προς την θάλασσα προτείνονται, να χαραχθούν με πλάτος 6,00 μ. Οι υπάρχουσες οδοί, όπου έχουν μεγαλύτερο πλάτος από 6,00 μ. να το διατηρήσουν. Όλες οι άλλες κάθετες οδοί που προτείνονται, να χαραχθούν με πλάτος 6,00 μ. Οι υπάρχουσες οδοί, που έχουν μεγαλύτερο πλάτος από 6,00 μ. να το διατηρήσουν.

- Ως προς τους πεζόδρομους: Οι νέοι πεζόδρομοι που δεν υπάρχουν να χαραχθούν με πλάτος 4,00 μ. και μόνον όπου υπάρχουν κτίσματα να χαράσσονται 3,00 μ.

- Ως προς τις πρασιές: Να γίνει γενικότερη μείωση πρασιών ως εξής:

Στις βασικές οδούς οι πρασιές να προβλέπονται 4,00 μ.

Στις δευτερεύουσες οδούς και πεζοδρόμους να προβλέπονται 3,00 μ.

Στην Π.Ε.Ο. να προβλέπονται 5,00 μ.

Στον παλαιό πυρήνα του οικισμού 2,00 μ.

Όπου υπάρχουν κτίσματα μετά το 1980 οι πρασιές, μόνον για τα οικόπεδα των κτισμάτων καταργούνται.

- Ως προς τις χρήσεις γης: Να αναθεωρηθεί η κατανομή της χρήσης γενικής κατοικίας ως εξής: Να προβλεφθεί γενική κατοικία σε όλες τις ιδιοκτησίες που έχουν πρόσωπο στην παραλιακή οδό και σε 15 Ο.Τ. όπου επιτρέπονται εγκαταστάσεις διασκέδασης & αναψυχής. Να προβλεφθεί γενική κατοικία σε 52 Ο.Τ. Σε 20 Ο.Τ. να επιτραπεί εκτός των χρήσεων πολεοδομικού κέντρου, που αναφέρονται στην μελέτη και παραδοσιακά καφενεία. 2 Ο.Τ. να διατηρήσουν την χρήση της μη οχλούσας βιοτεχνίας.

- Ως προς τους όρους δόμησης: Εκτιμήθηκε ότι η παρουσίαση των προτάσεων του Δήμου σε θέματα Όρων Δόμησης, θα αποκτούσε ιδιαίτερο ενδιαφέρον αν γινόταν με την ταυτόχρονη αντιπαράθεση των αντίστοιχων αρχικών προτάσεων των μελετητών.

Στον πίνακα που ακολουθεί διακρίνει κανείς τους Όρους Δόμησης στους οποίους επικεντρώνεται το ενδιαφέρον του Δήμου ανά οικιστικό Τομέα.

Πίνακας 6: Τροποποιήσεις στους Ο.Δ. από τον Δήμο Ρίου

Όροι δόμησης	ΤΟΜΕΑΣ Ι		ΤΟΜΕΑΣ ΙΙ	
	Μελετητές	Δήμος	Μελετητές	Δήμος
Αρτιότητα - πρόσωπο	12,00 μ.	12,00 μ.	15,00 μ.	15,00 μ.
Αρτιότητα - Εμβαδόν	200,00 τ.μ.	400,00 τ.μ.	800,00 τ.μ.	700,00 τ.μ.
Συντελεστής Δόμησης	0,6	0,4 - 1,2	0,4	0,6 - 0,8
Ποσοστό Κάλυψης	40%	60%	25% - 30%	50%
Αριθ. Ορόφων	2	2	2	2
Μέγιστο ύψος με στέγη	7,50 μ.+1,50 μ.	7,50 μ.+1,50 μ.	7,50 μ.+1,50 μ.	7,50 μ.+1,50 μ.

Πίνακας 6: Τροποποιήσεις στους Ο.Δ. από τον Δήμο Ρίου

Όροι Δόμησης	ΤΟΜΕΑΣ ΙΙΙ		ΤΟΜΕΑΣ ΙV	
	Μελετητές	Δήμος	Μελετητές	Δήμος
Αρτιότητα - πρόσωπο	15,00 μ.	15,00 μ.	20,00 μ.	20,00 μ.
Αρτιότητα - Εμβαδόν	1000,00 τ.μ.	800,00 τ.μ.	1000,00 τ.μ.	1000,00 τ.μ.
Συντελεστής Δόμησης	0,4	0,6	0,6	0,6
Ποσοστό Κάλυψης	25%	50%	70%	60%

Επιπλέον αναφέρεται από τον Δήμο:

- Σε περίπτωση που για λόγους λειτουργικούς απαιτείται μεγαλύτερο ύψος, αποφαινεται η οικεία Ε.Π.Α.Ε. συμπεριλαμβανομένης της στέγης.
- Σε όλους τους τομείς ισχύουν οι παρεκκλίσεις αρτιότητας, όπως αυτές αναφέρονται για τον τομέα ΙΙ της μελέτης δηλαδή: Τα οικόπεδα που βρίσκονται «εντός του ορίου οικισμού» θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα.: α) με όποιο εμβαδόν είχαν την 3-5-1985 (ημέρα δημοσίευσης του Π.Δ. 24-4/3-5-85). β) εφ' όσον είχαν ελάχιστο πρόσωπο 12 μ. και δημιουργήθηκαν από την 12-12-1991 (ημέρα δημοσίευσης της απόφασης Νομάρχη για τον καθορισμό των ορίων οικισμού) μέχρι την ημέρα δημοσίευσης της εγκριτικής πράξης πολεοδομησης του οικισμού. γ) Τα οικόπεδα που προέρχονται από ρυμοτόμηση με όποιο εμβαδόν απομένουν, θεωρούνται οικοδομήσιμα, με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 25 του Ν. 1337/83 όπως ισχύει. δ) Τα οικόπεδα που προέρχονται από την πράξη εφαρμογής εφ' όσον έχουν ελάχιστο πρόσωπο 12 μ. και εμβαδόν 400,00 μ².
- Ως προς τους ειδικούς μορφολογικούς περιορισμούς, γίνονται αποδεκτοί οι προτεινόμενοι από την μελέτη με τις εξής προσθήκες: α) Επιβάλλεται η κατασκευή στέγης σε όλους τους τομείς, πλην του ΙV. β) Η μέγιστη κλίση στέγης δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 40%.

3.7.3.1 Συμπεράσματα επί των προτάσεων του Δήμου για του Όρους Δόμησης

Η διεξαγωγή συμπερασμάτων διευκολύνεται μέσω της γραφικής απεικόνισης εκείνων των προτάσεων στους Όρους Δόμησης που παρουσιάζουν τις περισσότερες αποκλίσεις μεταξύ Δήμου και μελετητών.

- Έτσι για την περίπτωση της αρτιότητας (Διάγραμμα 5), παρατηρούνται τα εξής:

α) Οι διαφορές υφίστανται μόνο στο ελάχιστο εμβαδόν, β) είναι περισσότερο έντονες στον Τομέα Ι όπου παρατηρείται η πρόταση του Δήμου για απόλυτο διπλασιασμό της αρτιότητας από την τιμή των 200,00 τ.μ. στα 400,00 τ.μ. Επισημαίνεται ότι ο Τομέας Ι περιλαμβάνει περιοχές του παλιού οικισμού και ιδιοκτησίες που εμφανίζουν μεγάλη κατάτμηση και πιθανόν, η τόσο μεγάλη αύξηση να είναι μη πραγματοποιήσιμη. γ) Στους τομείς II και III οι οποίοι περιλαμβάνουν αδόμητα και αραιοδομημένα τμήματα ο Δήμος εισηγείται την μείωση της αρτιότητας!

Βλέπουμε δηλαδή, ότι οι προτάσεις του Δήμου αντιτίθενται στις απόψεις των μελετητών, αλλά και της λογικής, δεδομένου ότι είναι πιο φυσιολογικό να αυξηθεί η αρτιότητα σε μια αραιοδομημένη περιοχή και να μειωθεί σε μια πυκνοδομημένη, παρά το αντίθετο! Επομένως, η εξυπηρέτηση συμφερόντων ή έλλειψη γνώσεων είναι κάποιες πιθανές εξηγήσεις για την παράθεση των παρατηρήσεων αυτών από το Δήμο.

- Στην περίπτωση του Συντελεστή Δόμησης (Διάγραμμα 6), ο Δήμος ακολουθεί την αναμενόμενη πορεία:

α) Στους τρεις πρώτους τομείς προτείνει την υπερβολική αύξηση του Συντελεστή Δόμησης β) Τομέας I: από 0,6 σε μέγιστη τιμή 1,2, γ) Τομέας II: από 0,4 σε 0,8, δ) Τομέας III: από 0,4 σε 0,6 και δ) Τομέας IV, ως έχει.

Οι τιμές που προτείνει ο Δήμος είναι πάρα πολύ υψηλές, αλλά δυστυχώς εφαρμόσιμες. Πιθανότατα να αποτελούν απόρροια της εμπειρίας του Δήμου από τη μέχρι τώρα εφαρμογή – η μη των μελετών και της πρόβλεψης της μελλοντικής οικιστικής κατάστασης στην οποία θα επέλθει η περιοχή ακόμα και αν δεν νομιμοποιηθεί η αύξηση του Συντελεστή.

- Τέλος, για το ποσοστό κάλυψης, (Διάγραμμα 7), παρατηρούνται τα εξής:

α) Στον Τομέα I, ζητείται η μεγάλη αύξηση του ποσοστού κάλυψης από 40 % σε 60 % και αιτιολογείται από την πυκνή δόμηση της περιοχής, β) Στους αραιοδομημένους τομείς II, III προτείνεται η πάρα πολύ μεγάλη αύξηση του ποσοστού κάλυψης της τάξης του 100%! Έτσι από 25 % κάλυψη προτείνεται το 50 %, κάτι που έρχεται σε πλήρη αντίθεση με τη σωστή οικιστική ανάπτυξη αραιοδομημένου εξωαστικού χώρου.

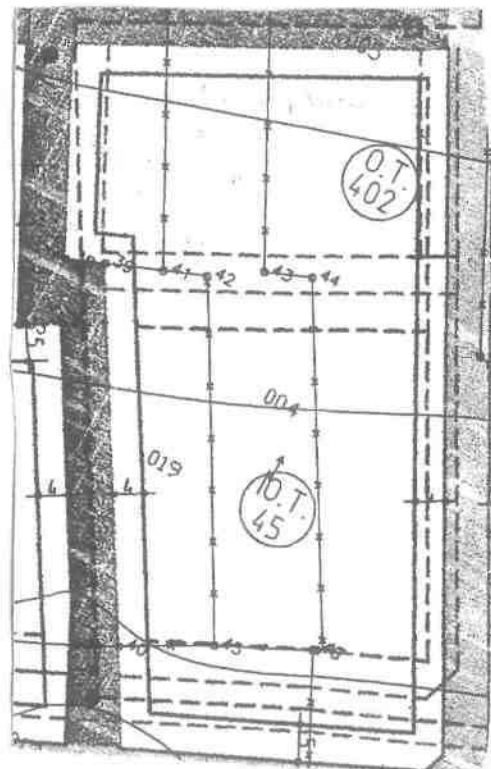
3.7.4 Παραδείγματα εφαρμογής των προτάσεων της Κοινότητας επί του Ρυμοτομικού Σχεδίου

Το Κοινοτικό Συμβούλιο Ακταίου, ύστερα από την εκδίκαση των ενστάσεων, οδηγήθηκε σε προτάσεις επί του Ρυμοτομικού Σχεδίου οι οποίες απεικονίζονται στα διαγράμματα που ακολουθούν. Αναλυτικά, το πρώτο τμήμα του ρυμοτομικού σχεδίου απεικονίζει τις προτάσεις των μελετητών, ενώ το δεύτερο τις μετατροπές που προτάθηκαν από την Κοινότητα.

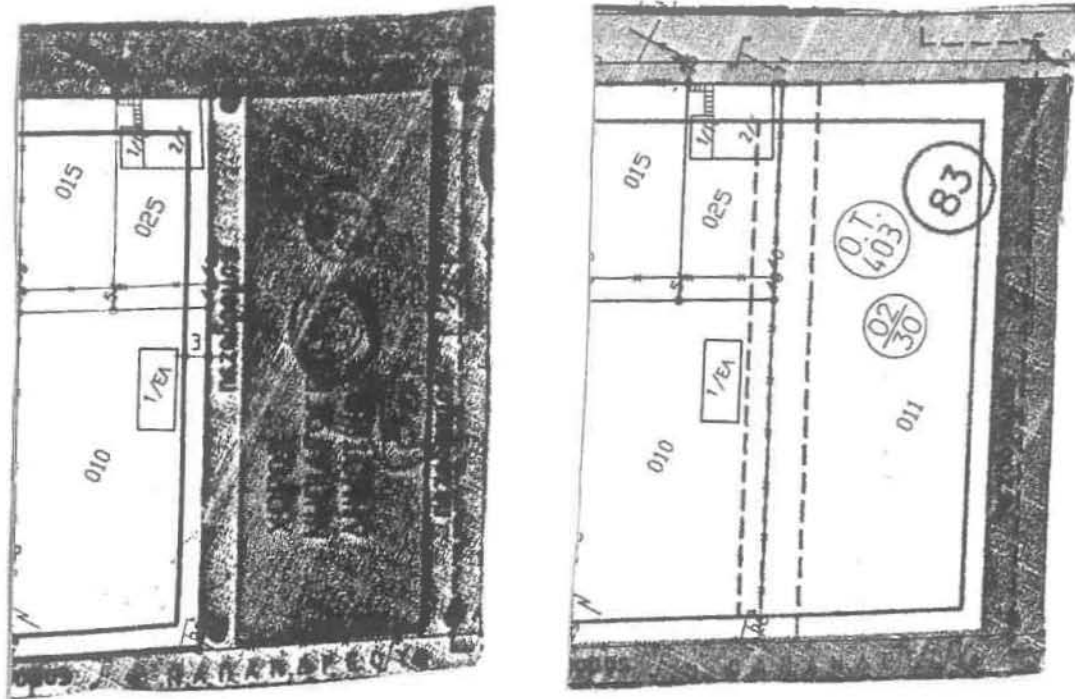
Η παράθεση των τμημάτων του σχεδίου όπως αυτά διαμορφώθηκαν ύστερα από την παρέμβαση της τοπικής κοινωνίας (των πολιτών μέσω των ενστάσεών τους και της Κοινότητας μέσω της εκδίκασής τους) αποσκοπεί στο να γίνουν πιο κατανοητές και παραστατικές οι μετατροπές που επιδέχεται ένα ρυμοτομικό σχέδιο μέχρι την τελική του έγκριση.

Αναλυτικά παρουσιάζονται οι εξής περιπτώσεις:

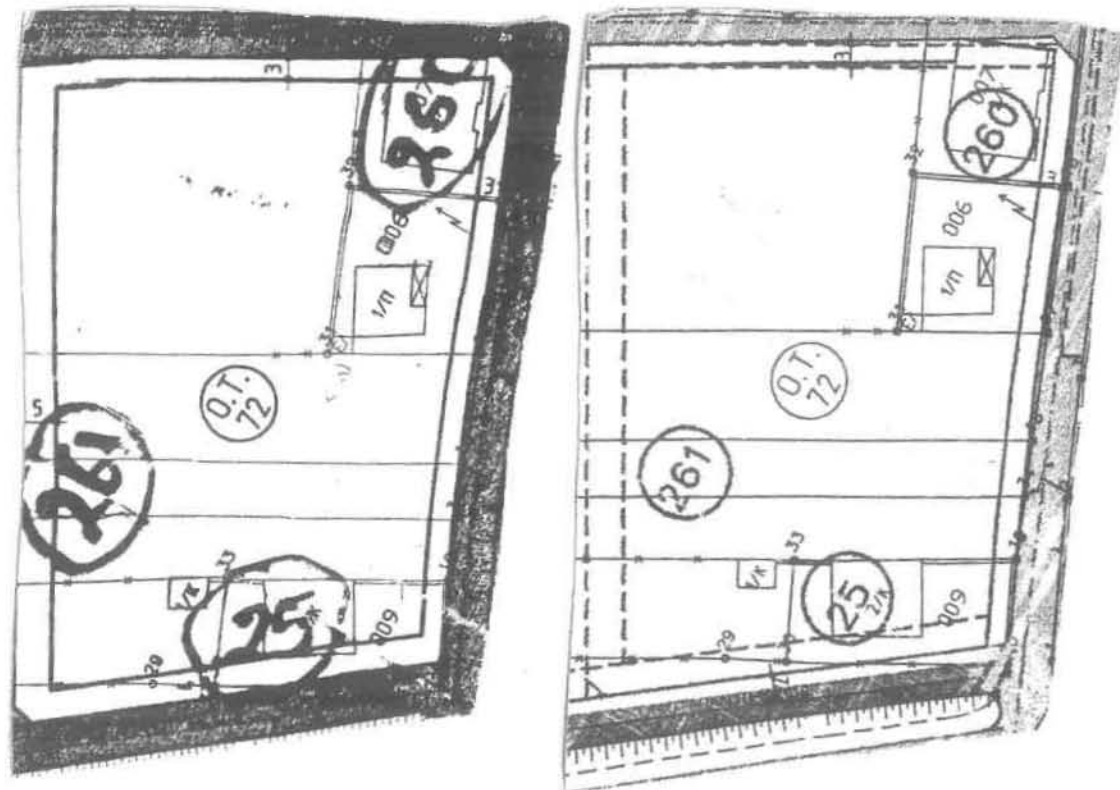
1. Παράδειγμα κατάργησης πεζοδρόμου και χώρου άθλησης. Ο ενιστάμενος εισηγήθηκε την κατάργηση του πεζοδρόμου και του χώρου άθλησης προκειμένου να ισομοιραστούν 3 μερίδια ιδιοκτησίας. Η αίτησή του έγινε δεκτή.



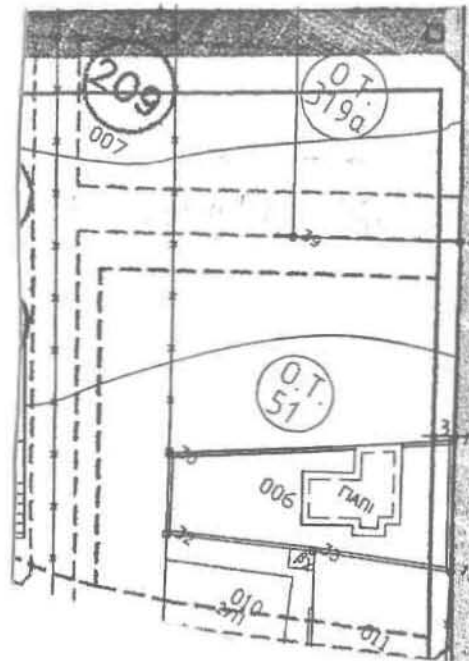
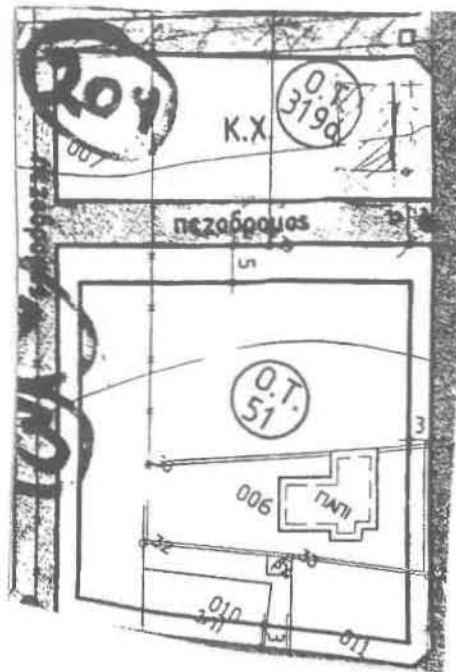
2. Παράδειγμα κατάργησης χώρων Νηπιαγωγείου Δημοτικού, όπως και πεζοδρόμου.



3. Παράδειγμα μετακίνησης οδού και μείωσης πλάτους πρασιάς.



4. Παράδειγμα κατάργησης κοινόχρηστου χώρου και πεζοδρόμου.



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΠΙΝΑΚΩΝ 3.1

Πίνακας 7: Ποσοτική αναπαράσταση της εκδίκασης των ενστάσεων του τέως Κοινοτικού Συμβουλίου Ακταίου για την πολεοδόμηση της περιοχής Ακταίου, Ν. Αχαΐας

Ημερ. Συνεδρίασης Δημοτικού Συμβουλίου	3.8.1998				
Σύνολο ενισταμένων	16				
Περιεχόμενο Ένστασης	Ποσοτική αναφορά σε περιεχόμενο/ένσταση		Γνωμοδότηση Κοινοτικού Συμβουλίου		Ποσοστό% Ενστάσεων που έγιναν δεκτές
	Απόλυτη τιμή	Q= Απ.τιμή/ σύνολο ενστάσεων %	Δεκτές	Απορρίφθηκαν	
Κατάργηση/μετακίνηση πεζοδρόμου	12	50	11	1	92
Κατάργηση/μείωση πρασιών	4	17	4		100
Μετατόπιση/κατάργηση/αναγνώριση/μερική ρυμοτόμηση δρόμου	2	8	2		100
Τροποποίηση όρων δόμησης	1	4	θα εξεταστούν συνολικά		
Κατάργηση κοινόχρηστων χώρων	4	17	1	3	25
Δημιουργία κοινόχρηστων χώρων					
Αποχαρακτηρισμός δασικής έκτασης					
Κατάργηση Ο.Τ.	1	4	1		100
Κατάργηση/μείωση χώρων στάθμευσης					
Διόρθωση ιδιοκτησιακού καθεστώτος/εμφάνιση υπάρχουσας οικοδομής					
Ενταξη στο σχέδιο					
Κατάργηση/μείωση απότμησης					
Απομάκρυνση βιοτεχνίας και TEXACO					
Σύνολο	24	100	19	4	417

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Πίνακας 8: Ποσοτική αναπαράσταση της εκδίκασης των ενστάσεων του τέως Κοινοτικού Συμβουλίου Ακταίου για την πολεοδομία της περιοχής Ακταίου, Ν. Αχαΐας

Ημερ. Συνεδρίασης Δημοτικού Συμβουλίου	4.8.1998				
Σύνολο ενισταμένων	81				
Περιεχόμενο Ένστασης	Ποσοτική αναφορά σε περιεχόμενο/ένσταση		Γνωμοδότηση Κοινοτικού Συμβουλίου		Ποσοστό% Ενστάσεων που έγιναν δεκτές
	Απόλυτη τιμή	Q= Απ.τιμή/ σύνολο ενστάσεων %	Δεκτές	Απορρίφθηκαν	
Κατάργηση/μετακίνηση πεζοδρόμου	21	22	10	11	48
Κατάργηση/μείωση πρασιάς	11	12	6	5	55
Μετατόπιση/κατάργηση/αναγνώριση/μερική ρυμοτόμηση δρόμου	36	38	4	32	11
Τροποποίηση όρων δόμησης	5	5	οι όροι δόμησης θα εξεταστούν συνολικά		
Κατάργηση κοινόχρηστων χώρων	3	3	3		100
Δημιουργία κοινόχρηστων χώρων					
Αποχαρακτηρισμός δασικής έκτασης	7	7	7		100
Κατάργηση Ο.Τ.					
Κατάργηση/μείωση χώρων στάθμευσης	5	5	5		100
Διόρθωση ιδιοκτησιακού καθεστώτος/εμφάνιση υπάρχουσας οικοδομής	1	1	1		100
Ένταξη στο σχέδιο	4	4	4		100
Κατάργηση/μείωση απότμησης	1	1	1		100
Απομάκρυνση βιοτεχνίας και TEXACO					
Σύνολο	94	100	41	48	44

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Πίνακας 9: Ποσοτική αναπαράσταση της εκδίκασης των ενστάσεων του τέως Κοινοτικού Συμβουλίου Ακταίου για την πολυεξοδόμηση της περιοχής Ακταίου, Ν. Αχαΐας

Ημερ. Συνεδρίασης Δημοτικού Συμβουλίου	8.8.1998				
Σύνολο ενισταμένων	14				
Περιεχόμενο Ένστασης	Ποσοτική αναφορά σε περιεχόμενο/ένσταση		Γνωμοδότηση Κοινοτικού Συμβουλίου		Ποσοστό% Ενστάσεων που έγιναν δεκτές
	Απόλυτη τιμή	Q= Απ.τιμή/ σύνολο ενστάσεων %	Δεκτές	Απορρίφθηκαν	
Κατάργηση/μετακίνηση πεζοδρόμου	6	30	5	1	83
Κατάργηση/μείωση πρασιάς	2	10	1	1	50
Μετατόπιση/κατάργηση/αναγνώριση/μερική ρυμοτόμηση δρόμου	3	15	2	1	67
Τροποποίηση όρων δόμησης	2	10	οι όροι δόμησης θα εξεταστούν συνολικά		
Κατάργηση κοινόχρηστων χώρων	5	25	3	2	60
Δημιουργία κοινόχρηστων χώρων					
Αποχαρακτηρισμός δασικής έκτασης					
Κατάργηση Ο.Τ.					
Κατάργηση/μείωση χώρων στάθμευσης					
Διόρθωση ιδιοκτησιακού καθεστώτος/εμφάνιση υπάρχουσας οικοδομής	2	10	2		100
Ένταξη στο σχέδιο					
Κατάργηση/μείωση απότμησης					
Απομάκρυνση βιοτεχνίας και TEXACO					
Σύνολο	20	100	13	5	65

Πηγή: Ίδια Επεξεργασία

Πίνακας 10: Ποσοτική αναπαράσταση της εκδίκασης των ενστάσεων του τέως Κοινοτικού Συμβουλίου Ακταίου για την πολεοδομία της περιοχής Ακταίου, Ν. Αχαΐας

Ημερ. Συνεδρίασης Δημοτικού Συμβουλίου	9.8.1998				
Σύνολο ενισταμένων	67				
Περιεχόμενο Ένστασης	Ποσοτική αναφορά σε περιεχόμενο/ένσταση		Γνωμοδότηση Κοινοτικού Συμβουλίου		Ποσοστό% Ενστάσεων που έγιναν δεκτές
	Απόλυτη τιμή	Q= Απ.τιμή/ σύνολο ενστάσεων %	Δεκτές	Απορρίφθηκαν	
Κατάργηση/μετακίνηση πεζοδρόμου	20	22	19	1	95
Κατάργηση/μείωση πρασιάς	17	19	13	4	76
Μετατόπιση/κατάργηση/αναγνώριση/μερική ρυμοτόμηση δρόμου	40	44	24	16	60
Τροποποίηση όρων δόμησης			οι όροι δόμησης θα εξεταστούν συνολικά		
Κατάργηση κοινόχρηστων χώρων	8	9	7	1	88
Δημιουργία κοινόχρηστων χώρων					
Αποχαρακτηρισμός δασικής έκτασης					
Κατάργηση Ο.Τ.					
Κατάργηση/μείωση χώρων στάθμευσης					
Διόρθωση ιδιοκτησιακού καθεστώτος/εμφάνιση υπάρχουσας οικοδομής	2	2	1	1	50
Ενταξη στο σχέδιο					
Κατάργηση/μείωση απότμησης	3	3	3		100
Απομάκρυνση βιοτεχνίας και TEXACO					
Σύνολο	90	100	67	23	74

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Πίνακας 11: Ποσοτική αναπαράσταση της εκδίκασης των ενστάσεων του τέως Κοινοτικού Συμβουλίου Ακταίου για την πολεοδομία της περιοχής Ακταίου, Ν. Αχαΐας

Ημερ. Συνεδρίασης Δημοτικού Συμβουλίου	7.9.1998				
Σύνολο ενισταμένων	43				
Περιεχόμενο Ένστασης	Ποσοτική αναφορά σε περιεχόμενο/ένσταση		Γνωμοδότηση Κοινοτικού Συμβουλίου		Ποσοστό% Ενστάσεων που έγιναν δεκτές
	Απόλυτη τιμή	Q= Απ.τιμή/ σύνολο ενστάσεων %	Δεκτές	Απορρίφθηκαν	
Κατάργηση/μετακίνηση πεζοδρόμου	3	5	3		100
Κατάργηση/μείωση πρασιάς	12	22	12		100
Μετατόπιση/κατάργηση/αναγνώριση/μερική ρυμοτόμηση δρόμου	23	42	15	8	65
Τροποποίηση όρων δόμησης	1	2	οι όροι δόμησης θα εξεταστούν συνολικά		
Κατάργηση κοινόχρηστων χώρων	5	9	5		100
Δημιουργία κοινόχρηστων χώρων					
Αποχαρακτηρισμός δασικής έκτασης	1	2	1		100
Κατάργηση Ο.Τ.					
Κατάργηση/μείωση χώρων στάθμευσης					
Διόρθωση ιδιοκτησιακού καθεστώτος/εμφάνιση υπάρχουσας οικοδομής	10	18	8	2	80
Ένταξη στο σχέδιο					
Κατάργηση/μείωση απότμησης					
Απομάκρυνση βιοτεχνίας και TEXACO					
Σύνολο	55	100	44	10	80

Πηγή: Ίδια Επεξεργασία

Πίνακας 12: Ποσοτική αναπαράσταση της εκδίκασης των ενστάσεων του τέως Κοινοτικού Συμβουλίου Ακταίου για την πολεοδόμηση της περιοχής Ακταίου, Ν. Αχαΐας

Ημερ. Συνεδρίασης Δημοτικού Συμβουλίου	8.9.1998				
Σύνολο ενισταμένων	23				
Περιεχόμενο Ένστασης	Ποσοτική αναφορά σε περιεχόμενο/ένσταση		Γνωμοδότηση Κοινοτικού Συμβουλίου		Ποσοστό% Ενστάσεων που έγιναν δεκτές
	Απόλυτη τιμή	Q= Απ.τιμή/ σύνολο ενστάσεων %	Δεκτές	Απορρίφθηκαν	
Κατάργηση/μετακίνηση πεζοδρόμου	9	26	8	1	89
Κατάργηση/μείωση πρασιάς	4	11	4		100
Μετατόπιση/κατάργηση/αναγνώριση/μερική ρυμοτόμηση δρόμου	11	31	6	5	55
Τροποποίηση όρων δόμησης	3	9	οι όροι δόμησης θα εξεταστούν συνολικά		
Κατάργηση κοινόχρηστων χώρων	4	11	2	2	50
Δημιουργία κοινόχρηστων χώρων					
Αποχαρακτηρισμός δασικής έκτασης					
Κατάργηση Ο.Τ.					
Κατάργηση/μείωση χώρων στάθμευσης					
Διόρθωση ιδιοκτησιακού καθεστώτος/εμφάνιση υπάρχουσας οικοδομής	4		3	1	75
Ένταξη στο σχέδιο					
Κατάργηση/μείωση απότμησης					
Απομάκρυνση βιοτεχνίας και TEXACO					
Σύνολο	35	100	23	9	66

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Πίνακας 13: Ποσοτική αναπαράσταση της εκδίκασης των ενστάσεων του τέως Κοινοτικού Συμβουλίου Ακταίου για την πολεοδομία της περιοχής Ακταίου, Ν. Αχαΐας

Ημερ. Συνεδρίασης Δημοτικού Συμβουλίου	άγνωστη				
Σύνολο ενισταμένων	46				
Περιεχόμενο Ένστασης	Ποσοτική αναφορά σε περιεχόμενο/ένσταση		Γνωμοδότηση Κοινοτικού Συμβουλίου		Ποσοστό% Ενστάσεων που έγιναν δεκτές
	Απόλυτη τιμή	Q= Απ.τιμή/ σύνολο ενστάσεων %	Δεκτές	Απορρίφθηκαν	
Κατάργηση/μετακίνηση πεζοδρόμου	17	28	11	6	65
Κατάργηση/μείωση πρασιάς	9	15	6	3	67
Μετατόπιση/κατάργηση/αναγνώριση/μερική ρυμοτόμηση δρόμου	19	31	13	6	68
Τροποποίηση όρων δόμησης	5	8	οι όροι δόμησης θα εξεταστούν συνολικά		
Κατάργηση κοινόχρηστων χώρων	8	13	7	1	88
Δημιουργία κοινόχρηστων χώρων	1		1		100
Αποχαρακτηρισμός δασικής έκτασης					
Κατάργηση Ο.Τ.	1		1		100
Κατάργηση/μείωση χώρων στάθμευσης					
Διόρθωση ιδιοκτησιακού καθεστώτος/εμφάνιση υπάρχουσας οικοδομής					
Ένταξη στο σχέδιο					
Κατάργηση/μείωση απότμησης					
Απομάκρυνση βιοτεχνίας και TEXACO	1		1		100
Σύνολο	61	100	40	16	66

Πηγή: Ίδια Επεξεργασία

Πίνακας 14: Ποσοτική αναπαράσταση της εκδίκασης των ενστάσεων του τέως Κοινοτικού Συμβουλίου Ακταίου για την πολεοδομία της περιοχής Ακταίου, Ν. Αχαΐας

Ημερ. Συνεδρίασης Δημοτικού Συμβουλίου	14.9.1998				
Σύνολο ενισταμένων	24				
Περιεχόμενο Ένστασης	Ποσοτική αναφορά σε περιεχόμενο/ένσταση		Γνωμοδότηση Κοινοτικού Συμβουλίου		Ποσοστό% Ενστάσεων που έγιναν δεκτές
	Απόλυτη τιμή	Q= Απ. τιμή/ σύνολο ενστάσεων %	Δεκτές	Απορρίφθηκαν	
Κατάργηση/μετακίνηση πεζοδρόμου	3	10	2	1	67
Κατάργηση/μείωση πρασιάς	4	14	2	2	50
Μετατόπιση/κατάργηση/α ναγνώριση/μερική ρυμοτόμηση δρόμου	14	48	5	9	36
Τροποποίηση όρων δόμησης	2	7	οι όροι δόμησης θα εξεταστούν συνολικά		
Κατάργηση κοινόχρηστων χώρων	5	17	4	1	80
Δημιουργία κοινόχρηστων χώρων					
Αποχαρακτηρισμός δασικής έκτασης					
Κατάργηση Ο.Τ.					
Κατάργηση/μείωση χώρων στάθμευσης					
Διόρθωση ιδιοκτησιακού καθεστώτος/εμφάνιση υπάρχουσας οικοδομής					
Ένταξη στο σχέδιο	1		1		100
Κατάργηση/μείωση απότμησης					
Απομάκρυνση βιοτεχνίας και TEXACO					
Σύνολο	29	100	14	13	48

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Πίνακας 15: Ποσοτική αναπαράσταση της εκδίκασης των ενστάσεων του τέως Κοινοτικού Συμβουλίου Ακταίου για την πολεοδομία της περιοχής Ακταίου, Ν. Αχαΐας

Ημερ. Συνεδρίασης Δημοτικού Συμβουλίου	17.9.1998				
Σύνολο ενισταμένων	4				
Περιεχόμενο Ένστασης	Ποσοτική αναφορά σε περιεχόμενο/ένσταση		Γνωμοδότηση Κοινοτικού Συμβουλίου		Ποσοστό% Ενστάσεων που έγιναν δεκτές
	Απόλυτη τιμή	Q= Απ.τιμή/ σύνολο ενστάσεων %	Δεκτές	Απορρίφθηκαν	
Κατάργηση/μετακίνηση πεζοδρόμου	2	50	2		100
Κατάργηση/μείωση πρασιάς					
Μετατόπιση/κατάργηση/αναγνώριση/μερική ρυμοτόμηση δρόμου	2	50	2		100
Τροποποίηση όρων δόμησης			οι όροι δόμησης θα εξεταστούν συνολικά		
Κατάργηση κοινόχρηστων χώρων					
Δημιουργία κοινόχρηστων χώρων					
Αποχαρακτηρισμός δασικής έκτασης					
Κατάργηση Ο.Τ.					
Κατάργηση/μείωση χώρων στάθμευσης					
Διόρθωση ιδιοκτησιακού καθεστώτος/εμφάνιση υπάρχουσας οικοδομής					
Ενταξη στο σχέδιο					
Κατάργηση/μείωση απότμησης					
Απομάκρυνση βιοτεχνίας και TEXACO					
Σύνολο	4	100	4	0	100

Πηγή: Ίδια Επεξεργασία

Πίνακας 16: Συγκεντρωτικός. Ποσοτική αναπαράσταση της εκδίκασης των ενστάσεων τωv Κοινοτικών Συμβουλίων Ακταίου για την πολεοδόμηση της περιοχής Ακταίου, Ν. Αχαΐας

Περιεχόμενο Ένστασης	Κοιν.Συμβ. 3/8/1998			Κοιν.Συμβ. 4/8/1998		
	Ποσοτική αναφορά σε περιεχόμενο ανά ένσταση	Δεκτές	Ποσοστό% Ενστάσεων που έγιναν δεκτές	Ποσοτική αναφορά σε περιεχόμενο ανά ένσταση	Δεκτές	Ποσοστό% Ενστάσεων που έγιναν δεκτές
Κατάργηση/μετακίνηση πεζοδρόμου	12	11	92	21	10	48
Κατάργηση/μείωση πρασιάς	4	4	100	11	6	55
Μετατόπιση/κατάργηση/αναγνώριση/μερική ρυμοτόμηση δρόμου	2	2	100	36	4	11
Κατάργηση/ μεταφορά ΚΧ-ΚΦ	4	1	25	3	3	100
Δημιουργία ΚΧ-ΚΦ						
Τροποποίηση όρων δόμησης	1			5		
Διόρθωση ιδιοκτησιακού καθεστώτος/εμφάνιση υπάρχουσας οικοδομής				1	1	100
Ένταξη στο σχέδιο				4	4	100
Κατάργηση/μείωση απότμησης				1	1	100
Κατάργηση/μείωση χώρων στάθμευσης				5	5	100
Ένταξη στο πυκνοδομημένο τμήμα						
Αναβολή λήψης απόφασης						
Χαρακτηρισμός χώρου που δεν προβλέπεται ως οικοδομήσιμου						
Πατραϊκής Χαρτοποιίας μη ένταξη στο σχέδιο						
Κατάργηση Ο.Τ.	1	1	100			
Αποχαρακτηρισμός δασικής έκτασης				7	7	100
Απομάκρυνση βιοτεχνίας και TEXACO						

Πίνακας 16: Συγκεντρωτικός Ποσοτική αναπαράσταση της εκδίκασης των ενστάσεων τωos Κοινοτικών Συμβουλίων Ακταίου για την πολεοδόμηση της περιοχής Ακταίου, Ν. Αχαΐας

Περιεχόμενο Ένστασης	Κοιν.Συμβ. 8/8/1998			Κοιν.Συμβ.9/8/1998		
	Ποσοτική αναφορά σε περιεχόμενο ανά ένσταση	Δεκτές	Ποσοστό% Ενστάσεων που έγιναν δεκτές	Ποσοτική αναφορά σε περιεχόμενο ανά ένσταση	Δεκτές	Ποσοστό% Ενστάσεων που έγιναν δεκτές
Κατάργηση/μετακίνηση πεζοδρόμου	6	5	83	20	19	95
Κατάργηση/μείωση πρασιάς	2	1	50	17	13	76
Μετατόπιση/κατάργηση/αναγνώριση/μερική ρυμοτόμηση δρόμου	3	2	67	40	24	60
Κατάργηση/ μεταφορά ΚΧ-ΚΦ	5	3	60	8	7	88
Δημιουργία ΚΧ-ΚΦ						
Τροποποίηση όρων δόμησης	2					
Διόρθωση ιδιοκτησιακού καθεστώτος/εμφάνιση υπάρχουσας οικοδομής	2	2	100	2	1	50
Ένταξη στο σχέδιο						
Κατάργηση/μείωση απότμησης				3	3	100
Κατάργηση/μείωση χώρων στάθμευσης						
Ένταξη στο πυκνοδομημένο τμήμα						
Αναβολή λήψης απόφασης						
Χαρακτηρισμός χώρου που δεν προβλέπεται ως οικοδομήσιμου						
Πατραϊκής Χαρτοποιίας μη ένταξη στο σχέδιο						
Κατάργηση Ο.Τ.						
Αποχαρακτηρισμός δασικής έκτασης						
Απομάκρυνση βιοτεχνίας και TEXACO						

Πίνακας 16: Συγκεντρωτικός Ποσοτική αναπαράσταση της εκδίκασης των ενστάσεων τωos Κοινοτικών Συμβουλίων Ακταίου για την πολεοδομία της περιοχής Ακταίου, Ν. Αχαΐας

Περιεχόμενο Ένστασης	Κοιν.Συμβ. 7/9/1998			Κοιν.Συμβ. 8/9/1998		
	Ποσοτική αναφορά σε περιεχόμενο ανά ένσταση	Δεκτές	Ποσοστό% Ενστάσεων που έγιναν δεκτές	Ποσοτική αναφορά σε περιεχόμενο ανά ένσταση	Δεκτές	Ποσοστό% Ενστάσεων που έγιναν δεκτές
Κατάργηση/μετακίνηση πεζοδρόμου	3	3	100	9	8	89
Κατάργηση/μείωση πρασιάς	12	12	100	4	4	100
Μετατόπιση/κατάργηση/αναγνώριση/μ ερική ρυμοτόμηση δρόμου	23	15	65	11	6	55
Κατάργηση/ μεταφορά ΚΧ-ΚΦ	5	5	100	4	2	50
Δημιουργία ΚΧ-ΚΦ						
Τροποποίηση όρων δόμησης	1			3		
Διόρθωση ιδιοκτησιακού καθεστώτος/εμφάνιση υπάρχουσας οικοδομής	10	8	80	4	3	75
Ένταξη στο σχέδιο						
Κατάργηση/μείωση απότμησης						
Κατάργηση/μείωση χώρων στάθμευσης						
Ένταξη στο πυκνοδομημένο τμήμα						
Αναβολή λήψης απόφασης						
Χαρακτηρισμός χώρου που δεν προβλέπεται ως οικοδομήσιμου						
Πατραϊκής Χαρτοποιίας μη ένταξη στο σχέδιο						
Κατάργηση Ο.Τ.						
Αποχαρακτηρισμός δασικής έκτασης	1	1	100			
Απομάκρυνση βιοτεχνίας και TEXACO						

Πίνακας 16: Συγκεντρωτικός. Ποσοτική αναπαράσταση της εκδίκασης των ενστάσεων τως Κοινοτικών Συμβουλίων Ακταίου για την πολεοδόμηση της περιοχής Ακταίου, Ν. Αχαΐας

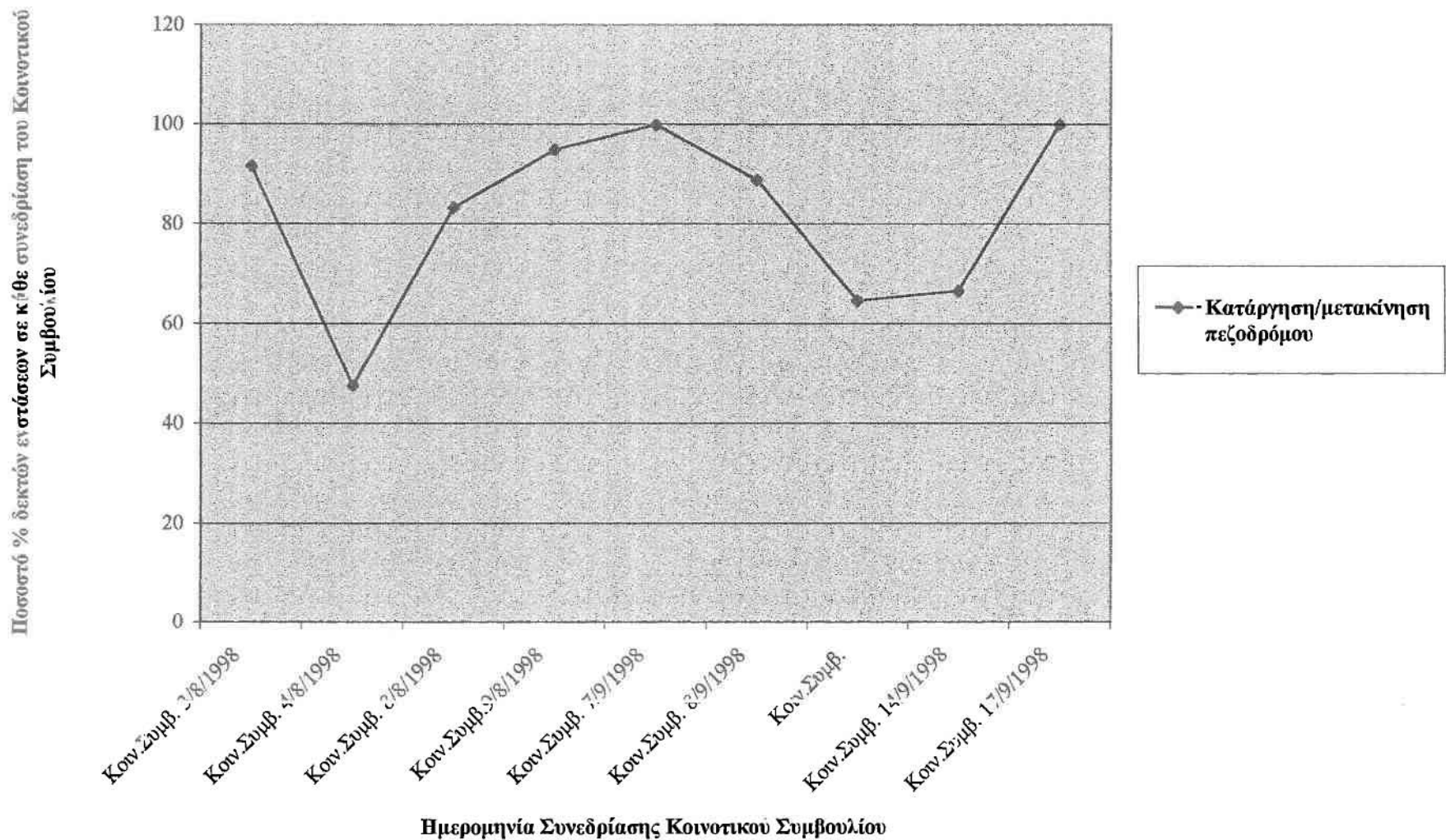
Περιεχόμενο Ένστασης	Κοιν.Συμβ.			Κοιν.Συμβ. 14/9/1998		
	Ποσοτική αναφορά σε περιεχόμενο ανά ένσταση	Δεκτές	Ποσοστό% Ενστάσεων που έγιναν δεκτές	Ποσοτική αναφορά σε περιεχόμενο ανά ένσταση	Δεκτές	Ποσοστό% Ενστάσεων που έγιναν δεκτές
Κατάργηση/μετακίνηση πεζοδρόμου	17	11	64,71	3	2	67
Κατάργηση/μείωση πρασιάς	9	6	67	4	2	50
Μετατόπιση/κατάργηση/αναγνώριση/μερική ρυμοτόμηση δρόμου	19	13	68	14	5	36
Κατάργηση/ μεταφορά ΚΧ-ΚΦ	8	7	88	5	4	80
Δημιουργία ΚΧ-ΚΦ	1	1	100			
Τροποποίηση όρων δόμησης	5			2		
Διόρθωση ιδιοκτησιακού καθεστώτος/εμφάνιση υπάρχουσας οικοδομής						
Ένταξη στο σχέδιο				1	1	100
Κατάργηση/μείωση απότμησης						
Κατάργηση/μείωση χώρων στάθμευσης						
Ένταξη στο πυκνοδομημένο τμήμα						
Αναβολή λήψης απόφασης						
Χαρακτηρισμός χώρου που δεν προβλέπεται ως οικοδομήσιμου						
Πατραϊκής Χαρτοποιίας μη ένταξη στο σχέδιο						
Κατάργηση Ο.Τ.	1	1	100			
Αποχαρακτηρισμός δασικής έκτασης						
Απομάκρυνση βιοτεχνίας και TEXACO	1	1	100			

Πίνακας 16: Συγκεντρωτικός. Ποσοτική αναπαράσταση της εκδίκασης των ενστάσεων τως Κοινοτικών Συμβουλίων Ακταίου για την πολυεδομήση της περιοχής Ακταίου, Ν. Αχαΐας

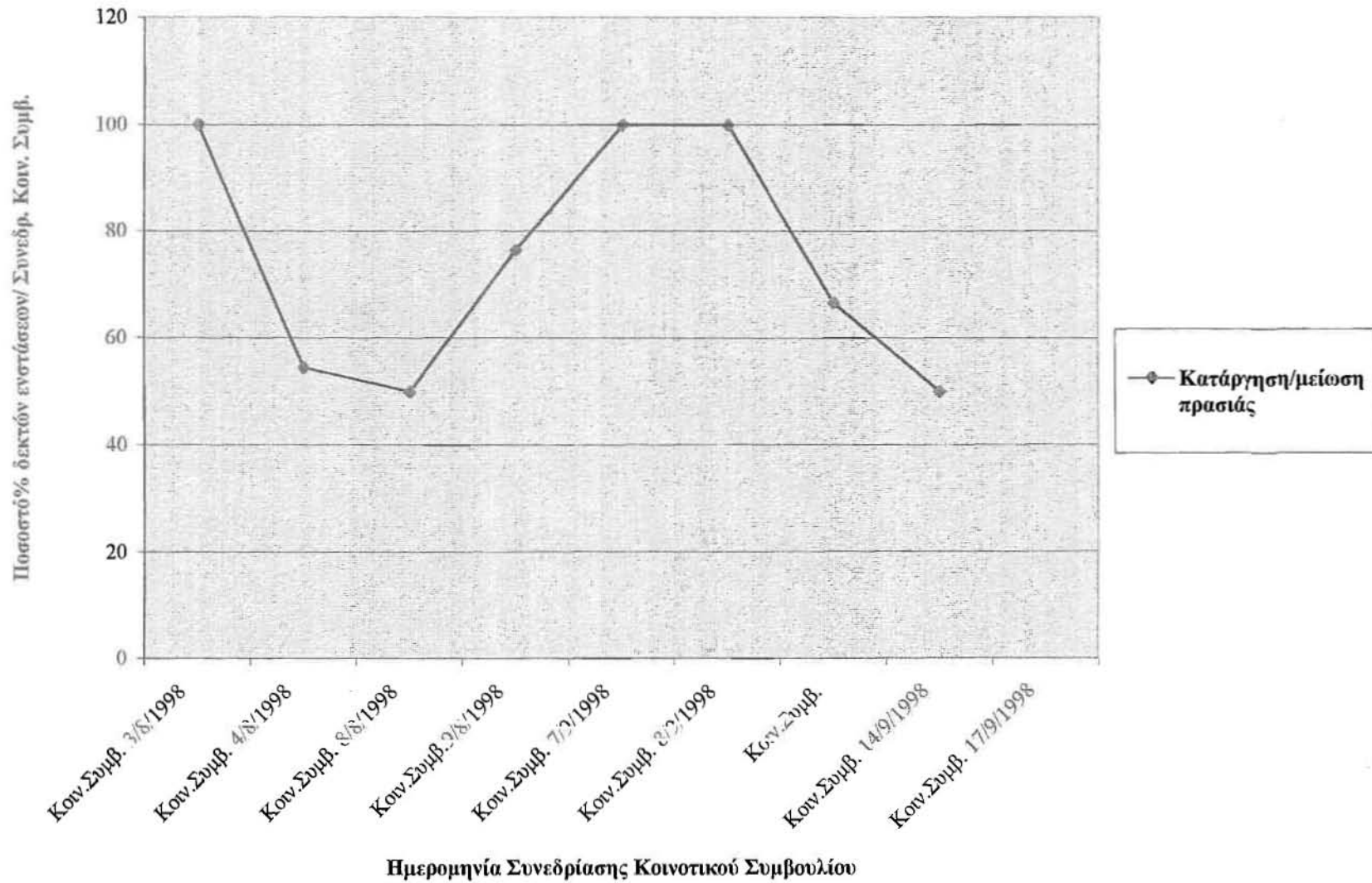
Περιεχόμενο Ένστασης	Κοιν.Συμβ. 17/9/1998			Σ1=Άθροισμα όλων των ενστάσεων	Σ2= Άθροισμα δεκτών ενστάσεων	Σ3= Άθροισμα ποσοστών δεκτών ενστάσεων	Q1= Σ2/Σ1 %	Q2= Σ3/ Αριθμό Συμβουλίων %
	Ποσοτική αναφορά σε περιεχόμενο ανά ένσταση	Δεκτές	Ποσοστό% Ενστάσεων που έγιναν δεκτές					
Κατάργηση/μετακίνηση πεζοδρόμου	2	2	100	93	71	738	76	82
Κατάργηση/μείωση πρασιάς				63	48	598	76	75
Μετατόπιση/κατάργηση/ αναγνώριση/μερική ρυμοτόμηση δρόμου	2	2	100	150	73	562	49	62
Κατάργηση/ μεταφορά ΚΧ-ΚΦ				42	32	590	76	74
Δημιουργία ΚΧ-ΚΦ				1	1	100	100	100
Τροποποίηση όρων δόμησης				19	0		0	0
Διόρθωση ιδιοκτησιακού καθεστώτος/εμφάνιση υπάρχουσας οικοδομής				19	15	405	79	81
Ένταξη στο σχέδιο				5	5	200	100	100
Κατάργηση/μείωση απότμησης				4	4	200	100	0
Κατάργηση/μείωση χώρων στάθμευσης				5	5	100	100	100
Ένταξη στο πυκνοδομημένο τμήμα								
Αναβολή λήψης απόφασης								
Χαρακτηρισμός χώρου που δεν προβλέπεται ως οικοδομήσιμου								
Πατραϊκής Χαρτοποιίας μη ένταξη στο σχέδιο								
Κατάργηση Ο.Τ.				2	2	200	100	100
Αποχαρακτηρισμός δασικής έκτασης				8	8	200	100	100
Απομάκρυνση βιοτεχνίας και TEXACO				1	1	100	100	100

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ 3.2

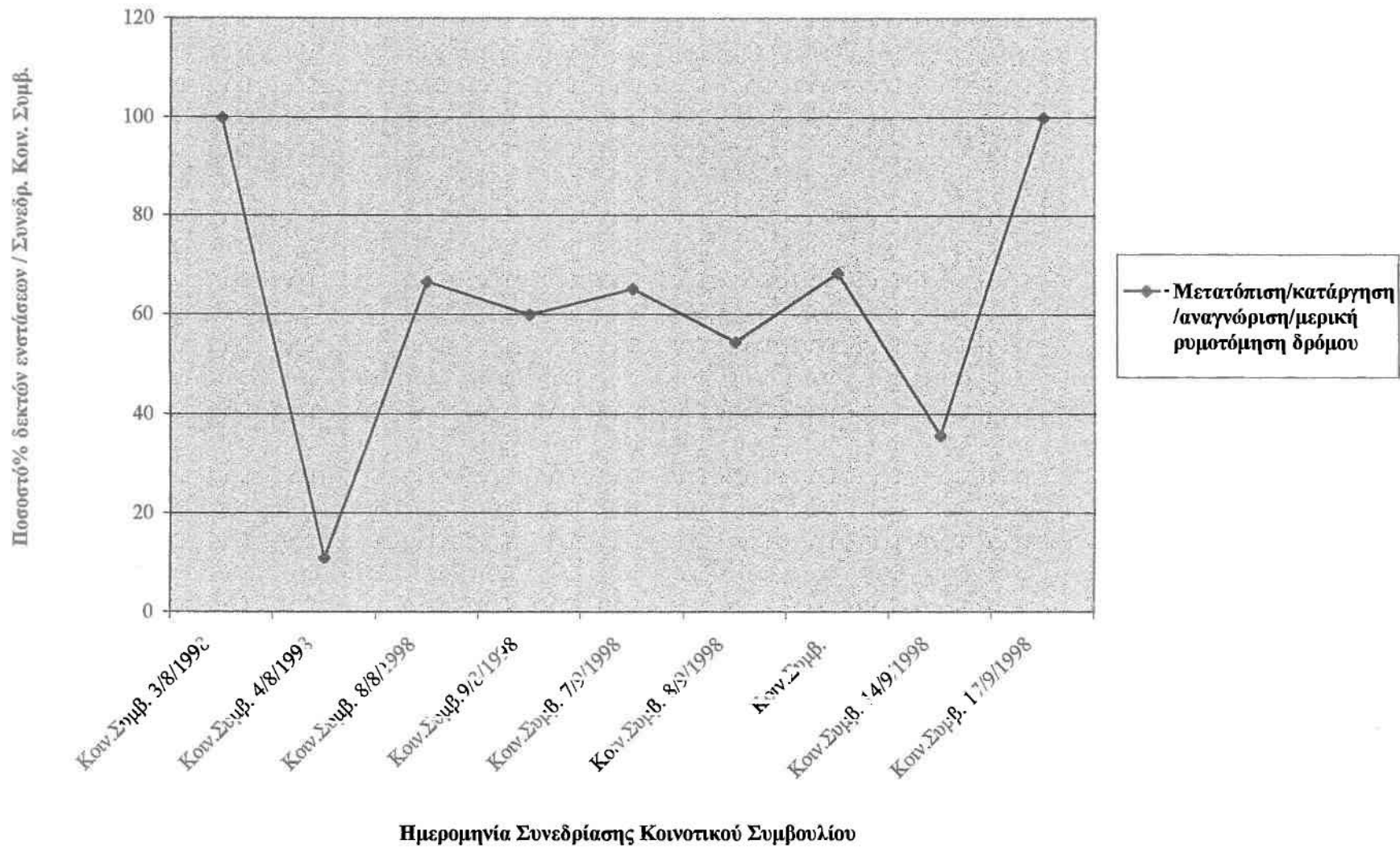
Διάγραμμα 1: Διαχρονική απεικόνιση της συμπεριφοράς των Κοινοτικών Συμβουλίων Ακταίου, κατά την εκδίκαση των ενστάσεων για την κατάργηση / μετακίνηση πεζοδρόμου



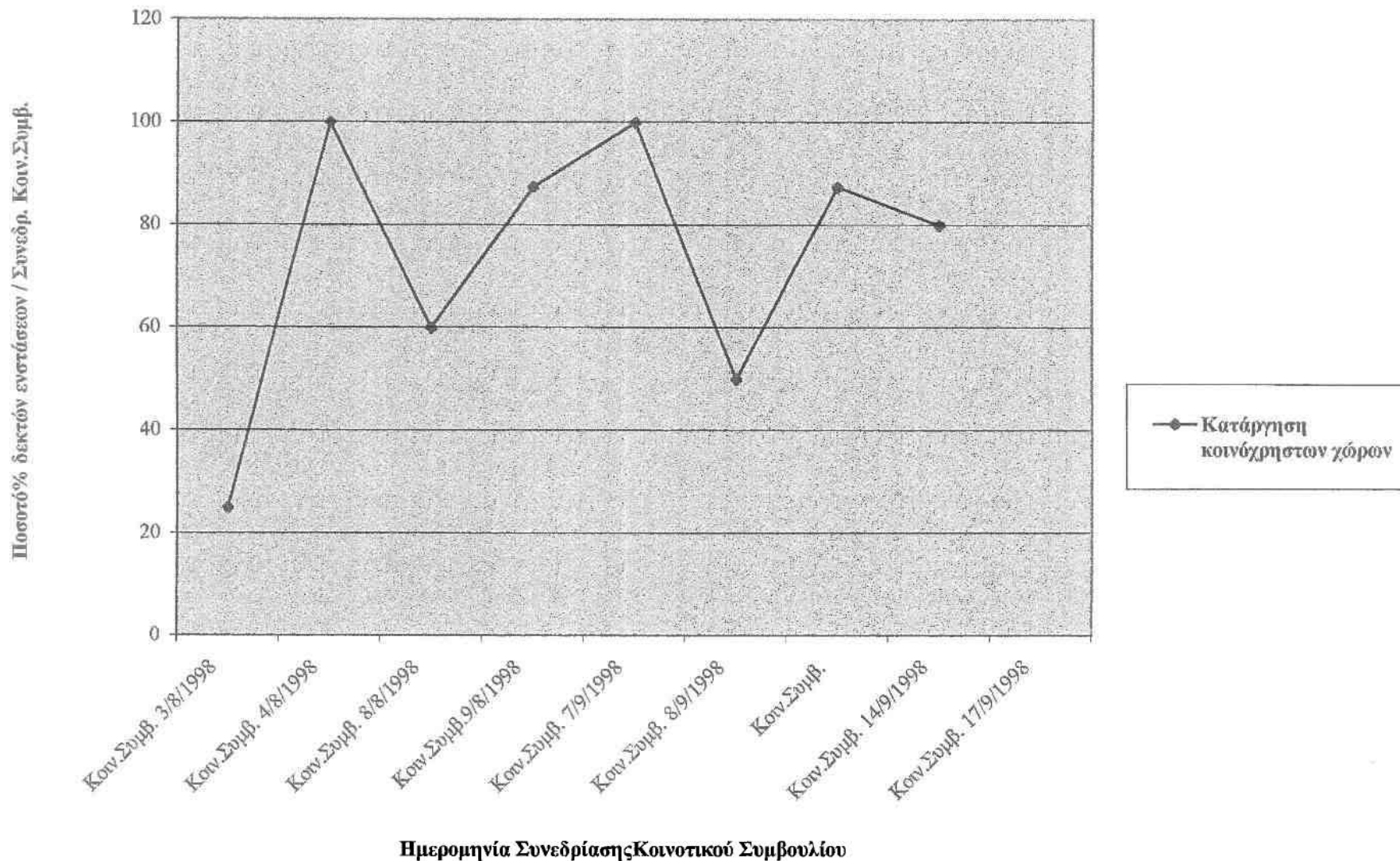
Διάγραμμα 2: Διαχρονική απεικόνιση της συμπεριφοράς των Κοινοτικών Συμβουλίων Ακταίου, κατά την εκδίκαση των ενστάσεων για την κατάργηση - μείωση πρασιάς



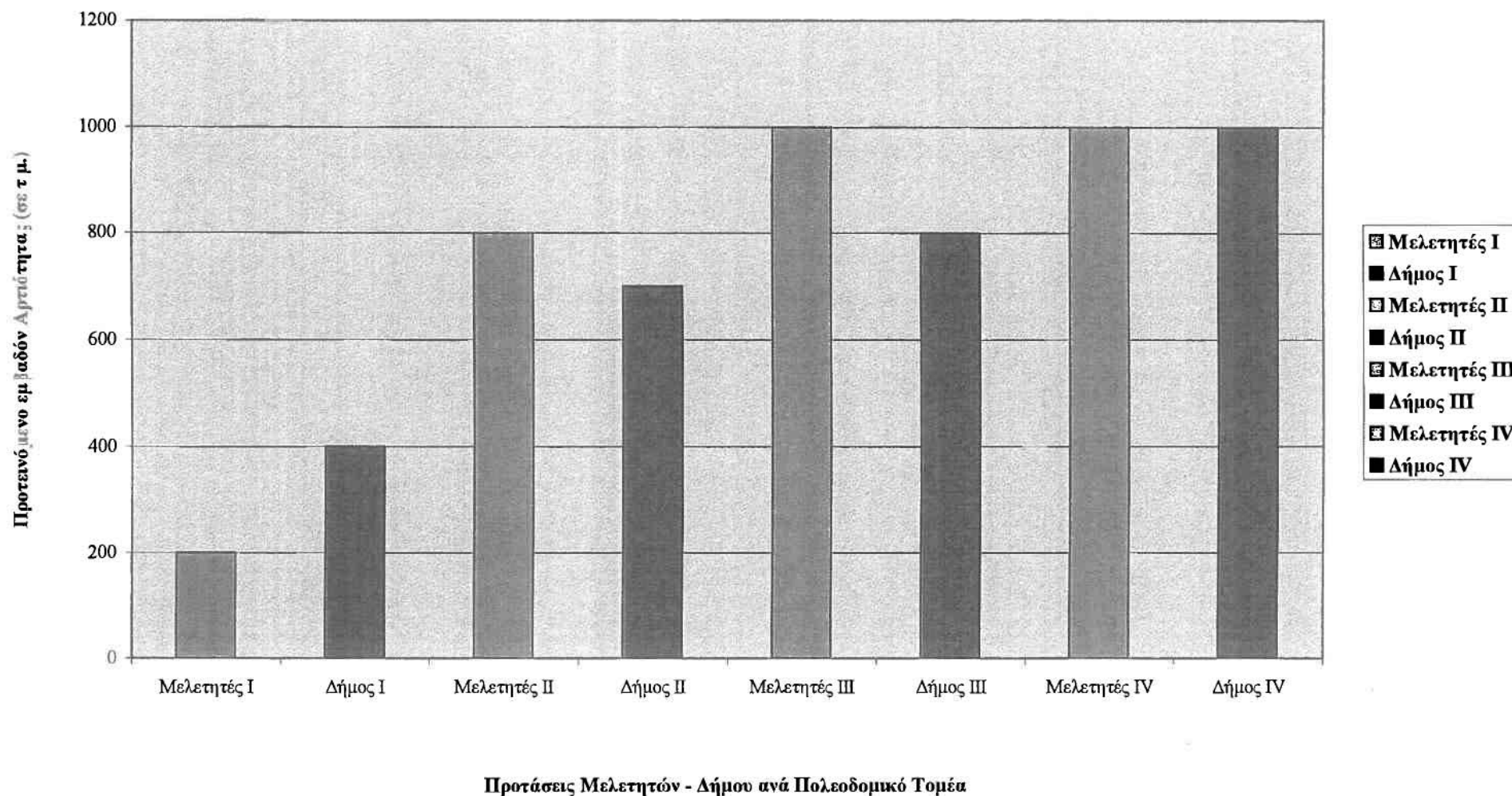
Διάγραμμα 3: Διαχρονική απεικόνιση της συμπεριφοράς των Κοινοτικών Συμβουλίων Ακταίου, κατά την εκδίκαση των ενστάσεων για την μετατόπιση - κατάργηση - μερική ρυμοτόμηση δρόμου



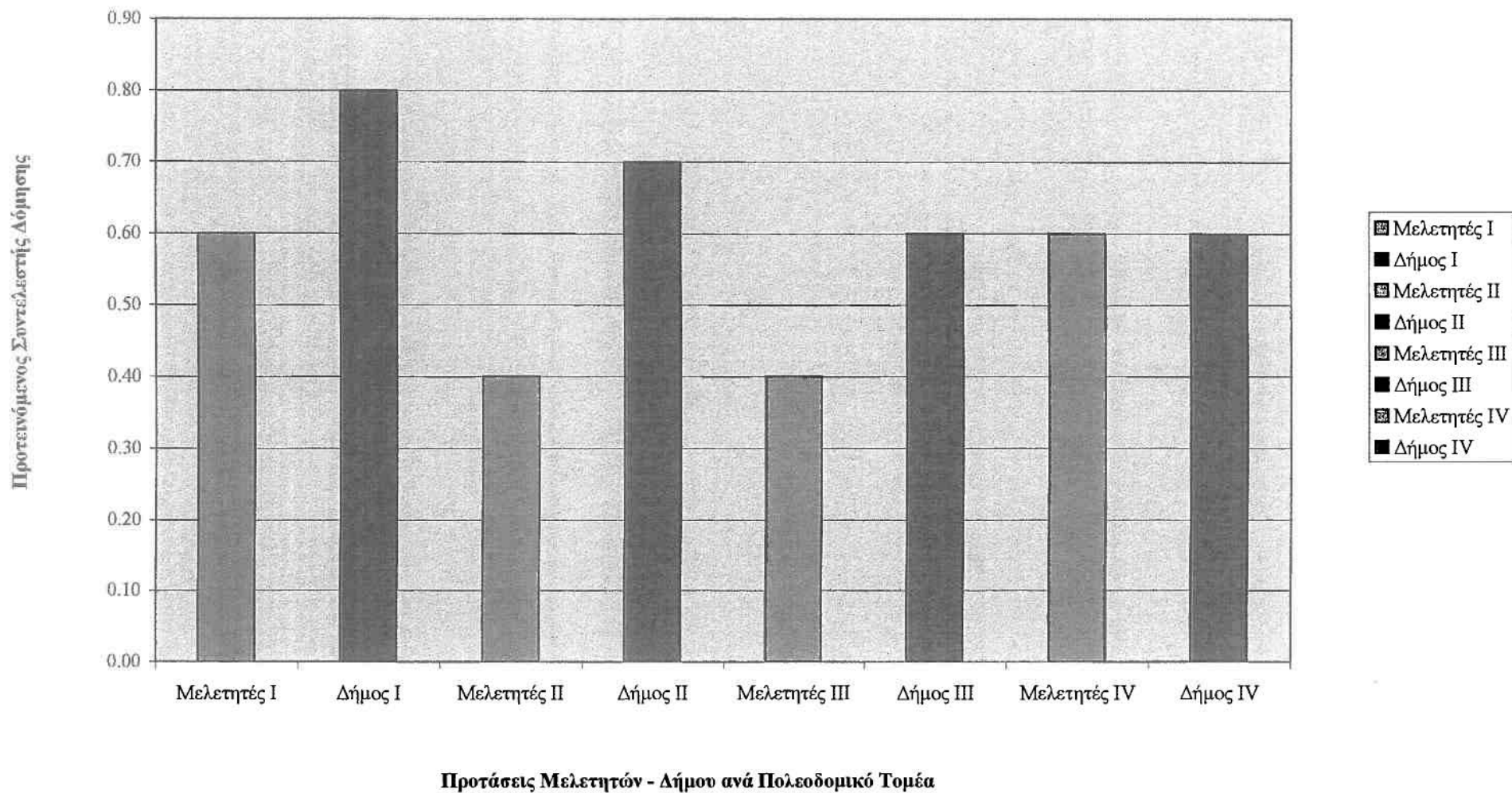
Διάγραμμα 4: Διαχρονική απεικόνιση της συμπεριφοράς των Κοινοτικών Συμβουλίων Ακταίου, κατά την εκδίκαση των ενστάσεων για την μεταφορά - κατάργηση ΚΧ - ΚΦ χώρων



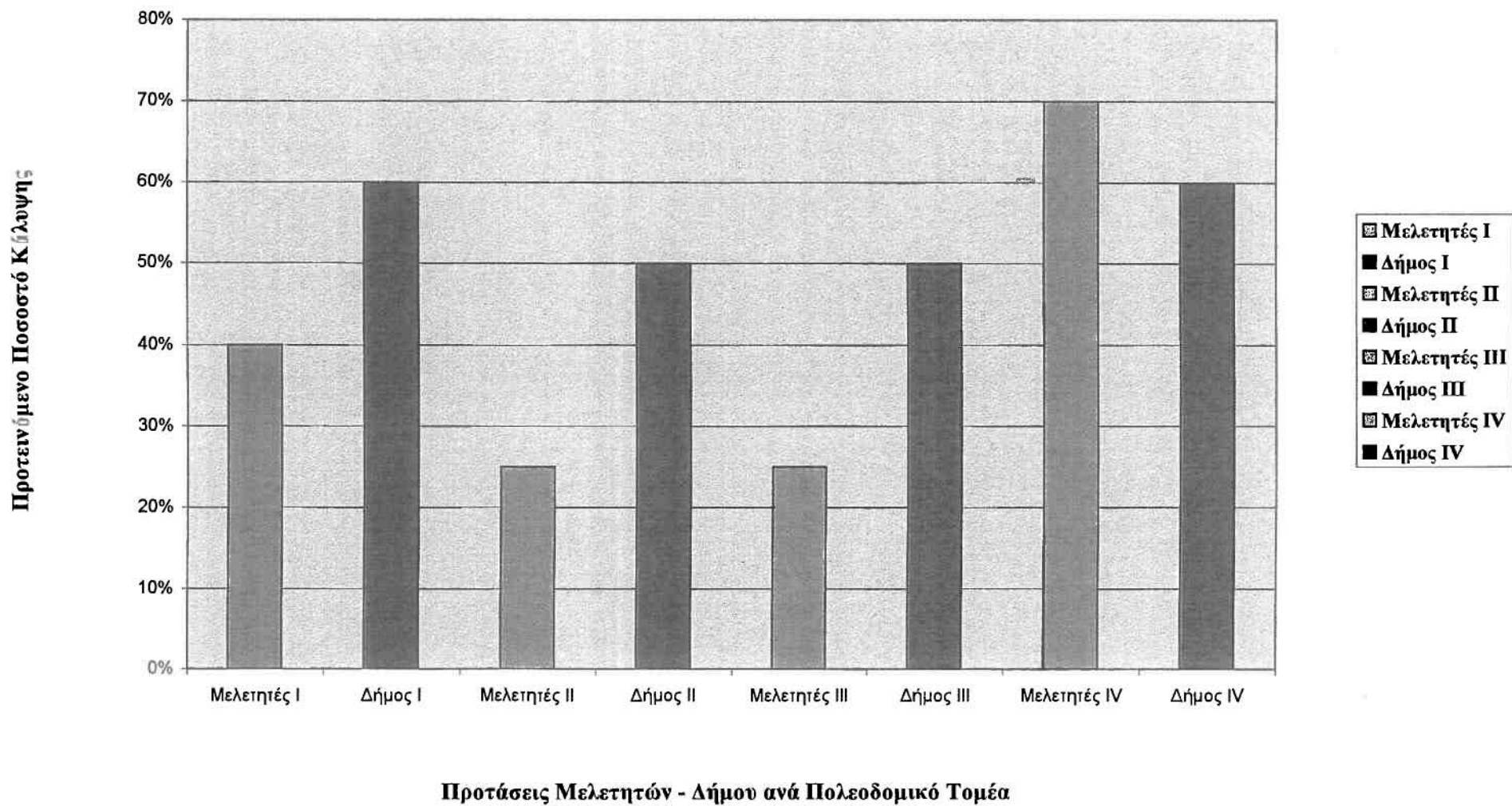
Διάγραμμα 5: Διαφορές στο προτεινόμενο Εμβαδόν Αρτιότητας μεταξύ Μελετητών και Δήμου, για τους τέσσερις Πολεοδομικούς Τομείς



Διάγραμμα 6: Διαφορές στον προτεινόμενο Συντελεστή Δόμησης μεταξύ Μελετητών και Δήμου, για τους τέσσερις Πολεοδομικούς Τομείς



Διάγραμμα 7: Διαφορές στο προτεινόμενο Ποσοστό Κάλυψης μεταξύ Μελετητών και Δήμου, για τους τέσσερις Πολεοδομικούς Τομείς



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΩΝ 3.3



Πηγή: Αργυριάδου Ε.

Φωτογραφία 16. Το Εργοστάσιο της Πατραϊκής Χαρτοποιίας, πωλήθηκε σε άλλους ιδιοκτήτες και εξυπηρετεί πλέον άλλο ρόλο.



Πηγή: Αργυριάδου Ε.

Φωτογραφίες 17, 18. Η πλατεία στο πολύ παλιό κέντρο του Ακταίου. Το κτίριο που βρίσκεται στην πλατεία αποτελεί το πρώην Προεδρικό Γραφείο της Κοινότητας Ακταίου (φώτο 17). Παλιές οικίες που βρίσκονται στο κέντρο του Ακταίου και δρόμος, ακριβώς απέναντι από την πλατεία (φώτο 18). Είναι εμφανής η έλλειψη σε πεζοδρόμια, χώρους στάθμευσης και πρασιές. Παρ'όλα αυτά δίνεται η εντύπωση μιας ομαλής και καλαισθητής διαχρονικά, οικιστικής ανάπτυξης. Έτσι, κατεύθυνση των μελετητών αποτέλεσε ο σεβασμός του υφιστάμενου πολεοδομικού ιστού στον παλιό οικισμό (Βερναδέικα) καθώς και των μορφολογικών στοιχείων των κτιρίων



Πηγή: Αργυριάδου Ε.

Φωτογραφίες 19, 20. Η παραλία Ακταίου (φώτο 19). Στο βάθος διακρίνονται οι εγκαταστάσεις της τσιμεντοβιομηχανίας ΗΡΑΚΛΗ. Ο παραλιακός δρόμος εμφανίζει οξυμένα κυκλοφορικά προβλήματα (φώτο 20), που αποδεικνύουν την αναγκαιότητα πολεοδόμησης και πεζοδρόμησης της περιοχής. Τα οχήματα της αστικής συγκοινωνίας σε συνδυασμό με τα Ι.Χ. των παραθεριστών αλλά και τα πετρελαιοφόρα, διασχίζουν έναν εξαιρετικά επικίνδυνο και στενό δρόμο που στερείται χώρων στάθμευσης και πεζοδρομίων (φώτο 20).



Πηγή: Αργυριάδου Ε.

Φωτογραφίες 21, 22. Οι χείμαρροι Χάραδρος και Σελεμόντας, οι οποίοι χρήζουν προστασίας μέσω της εξασφάλισης κοινοχρήστων ζώνων πρασίνου κατά μήκος τους και της απομάκρυνσης των οικοδομήσιμων χώρων από την κοίτη των ρεμάτων.



Πηγή: Αργυριάδου Ε.

Φωτογραφίες 23, 24. Προβλήματα ανύπαρκτου οδικού δικτύου εσωτερικά της περιοχής. Υπερβολικά στενός δρόμος που συνδέει την παραλία με το κέντρο, κατά μήκος του οποίου έχουν πρόσωπο πολλές οικίες (φώτο 23). Κεντρικός δρόμος, παράλληλος στην αφύλακτη διάβαση της σιδηροδρομικής γραμμής, ο οποίος χρήζει πεζοδρομίων και ασφαλτόστρωσης. Οι διανοίξεις και διαπλατύνσεις δρόμων για τη σύνδεση των περιοχών μεταξύ τους, κρίνονται απαραίτητες.



Πηγή: Αργυριάδου Ε.

Φωτογραφία 25. Φέρυ – Μπατ αγκυροβολημένα στον παραλιακό δρόμο Ακταίου.



Πηγή: Αργυριάδου Ε.

Φωτογραφία 26. Γεωργική Γη στο Ακταίο.

**4. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΠΕΚΤΑΣΗΣ
ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΓ. ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΡΙΟΥ, Α. ΡΙΟΥ, Ν. ΑΧΑΪΑΣ**

4. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΓ. ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΡΙΟΥ, ΔΗΜΟΥ ΡΙΟΥ, ΝΟΜΟΥ ΑΧΑΪΑΣ¹

Στις 11.12.1995 στα πλαίσια ενός συνόλου αναθέσεων που έκανε το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. και παρά την αντίθεση της Κοινότητας², υπογράφηκε η Σύμβαση ανάμεσα στον Υπουργό ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. και στα συμπράττοντα γραφεία Αμαλία Παναγιωτοπούλου, Αναστάσιος Γεωργίου, Δήμητρα Ελευθεράτου – αρχιτέκτονες πολεοδόμοι και αθηναϊκή ΤΕΜ – τοπογράφοι μηχανικοί, για την εκπόνηση της μελέτης « Πολεοδομηση της περιοχής Αγ. Γεώργιος Α' κατοικία της Κοινότητας Ρίου του Νομού Αχαΐας». Η επίβλεψη της μελέτης ανατέθηκε από πλευράς Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. στον κ. Γ. Λουλουργά και από πλευράς Πολεοδομικής Υπηρεσίας, στους κ.κ. Σ. Κοσμά και Α. Λιαρομάτη.

4.1 Χρονολογική πορεία της μελέτης

Η μελέτη πολεοδομησης του Ρίου παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον δεδομένης της άρνησης τόσο των κατοίκων, όσο και της Κοινότητας Ρίου ως προς την ένταξη της περιοχής τους στο σχέδιο. Η πορεία της μελέτης ξεκινά πολύ παλιότερα, μια που αποτελεί πολεοδομική ενότητα του Γ.Π.Σ. της Πάτρας, το οποίο εγκρίθηκε το 1986³. Η πρώτη ανάθεση της εκπόνησης έγινε στα πλαίσια της Ε.Π.Α. την ίδια περίοδο με τον Καστελλόκαμπο και τις Ιτιές (8.3.88). Οι πολίτες αντέδρασαν τότε για το νόμο 1337 / 1983 και η μελέτη έφτασε μόνο μέχρι την παράδοση της Α' Φάσης.

Η Πολεοδομική Μελέτη της περιοχής Ρίου του Δήμου Ρίου την περίοδο συγκέντρωσης των σχετικών στοιχείων για τη συγγραφή της εργασίας, (Μάιος 2000), βρίσκεται στην πορεία για την εκδίκαση των ενστάσεων που προσκομίστηκαν από τους ιδιώτες κατά της Β' Φάση Πολεοδομησης⁴. Για τις δυο πρώτες φάσεις αναφέρεται:

¹ Τα στοιχεία για τη συγγραφή του κεφαλαίου αυτού αντλήθηκαν από την Πολεοδομική Μελέτη Αγ' Γεωργίου Κοινότητας Ρίου, κείμενα Α', Β' Φάσης.

² Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. υπ' αριθ. 32533 / 1997.

³ Σύμφωνα με το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. Πάτρας, η περιοχή του Ρίου αποτελεί τις υπ' αριθ. 1α και 1β γειτονιές του πολεοδομικού συγκροτήματος Πάτρας.

⁴ Από την επικοινωνία μας με το Δήμο Ρίου συμπεράναμε ότι δεν έχει γνωμοδοτήσει ακόμα επί των ενστάσεων, προσπαθώντας να καθυστερήσει μια διεργασία, η οποία αν ξεφύγει από τις προθεσμίες δεν θα μπορεί πλέον να εξυπηρετήσει τους σκοπούς δημιουργία της. Την διεξαγωγή συμπερασμάτων δηλαδή, από τους μελετητές αλλά και το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. επί των αναγκών και των απόψεων των πολιτών και επομένως, την προσαρμογή του σχεδίου σε αυτές που κρίνονται λογικές και πραγματοποιήσιμες.

A' Φάση

Η Α' Φάση της μελέτης (Αναγνώριση, Ανάλυση, Προμελέτη) ανατέθηκε στους μελετητές στις 11.12.1995 και παραδόθηκε τον Αύγουστο του 1996. Παρακάτω αναλύεται η πορεία της μελέτης από την υπογραφή της Σύμβασης μέχρι την παράδοση της Α' Φάσης.

Πριν από την υπογραφή της Σύμβασης και μετά την δημοσιοποίηση της ανάθεσης, το Κοινοτικό Συμβούλιο του Ρίου συνεδρίασε και ομόφωνα αποφάσισε ότι δεν ήθελε να γίνει πολεοδομική μελέτη στην περιοχή του για λόγους που θα αναφερθούν στην παράγραφο 4.6.1.1. Στην απόφαση της Κοινότητας υπήρξε απάντηση του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. στην οποία επαναλαμβανόταν η πρόθεσή του να πολεοδομηθεί η περιοχή.

Αμέσως μετά την Σύμβαση η ομάδα μελέτης ήρθε σε επαφή με το Κοινοτικό Συμβούλιο και ζήτησε την πρώτη επαφή γνωριμίας. Η συνάντηση έγινε στα γραφεία της Κοινότητας με τον πρόεδρο και τα μέλη του Κοινοτικού Συμβουλίου. Η θέση της Κοινότητας ήταν σαφής: για να αναπτύξουν οποιασδήποτε μορφής συνεργασία με τους μελετητές ήθελαν την έγκριση από την συνέλευση των κατοίκων.

Στις 21 Ιανουαρίου 1996 έγινε στο Ρίο η συνέλευση των κατοίκων με παρόντες τους μελετητές. Η εντολή για συνεργασία δεν δόθηκε στο Κοινοτικό Συμβούλιο. Από τότε η αρνητική στάση της Κοινότητας προς τον σχεδιασμό δεν άλλαξε. Στα μέσα Ιουλίου 1996 η ομάδα μελέτης έστειλε ειδοποίηση στην Κοινότητα με την οποία παρακαλούσε για τελευταία φορά να τους παρουσιάσουν τις απόψεις και τα προβλήματα των κατοίκων ώστε να ληφθούν υπόψη κατά την εκπόνηση της μελέτης. Δεν υπήρξε ανταπόκριση.

Ως εκ τούτου, η παράδοση της Α' Φάσης της μελέτης έγινε χωρίς να υπάρξει συνεργασία με την Τοπική Αυτοδιοίκηση.

Η Α' Φάση έγινε σε κλίμακα 1:2000 από σμίκρυνση των υποβάθρων 1: 1000 που εκπονήθηκαν παράλληλα με τη μελέτη από τους συναδόχους τοπογράφους. Παραδόθηκε σε ψηφιακή μορφή.

B' Φάση

Δεν πρέπει να μας διαφεύγει άλλωστε, ότι αυτοβούλως οι πολίτες, αλλά και ο Δήμος αρνήθηκαν να γνωμοδοτήσουν επί της Α' Φάσης πολεοδομησης στερώντας έτσι την περιοχή τους από μια σειρά διαδικασιών κατά τις οποίες θα μπορούσαν να διαμορφώσουν την πρόταση της Β' Φάσης και το τελικό σχέδιο. Επομένως, από μια μελέτη η οποία θα λαμβάνει υπόψη τα αποτελέσματα των συμμετοχικών διαδικασιών και θα τα αντικατοπτρίζει.

Η έναρξη της Β' Φάσης της μελέτης δόθηκε στις 26.6.1998 και η παράδοσή της έγινε στις 26 Νοεμβρίου του 1998.

Όπως φαίνεται από τις ημερομηνίες παράδοσης των δύο φάσεων, δύο χρόνια πέρασαν μέχρι την παράδοση της Β' Φάσης.

Η μεγάλη αυτή καθυστέρηση οφείλεται στην ολοκληρωτική άρνηση της Τοπικής Αυτοδιοίκησης να συνεργαστεί στις διαδικασίες προώθησης της μελέτης όπως αυτές ορίζονται από το θεσμικό πλαίσιο των μελετών.

Για να δοθεί η έναρξη της Β' Φάσης, γενικά, πρέπει να έχουν ολοκληρωθεί 3 αναρτήσεις του κτηματολογίου και πάνω σ' αυτό το τελικό υπόβαθρο να εκπονηθεί η μελέτη. Κατά το νόμο το κτηματολόγιο αναρτάται στα γραφεία της Κοινότητας, πράγμα το οποίο οι τοπικοί άρχοντες αρνήθηκαν να κάνουν και κάλεσαν τους δημότες τους να μην προσκομίσουν δηλώσεις ιδιοκτησίες.

Μετά από ρύθμιση του Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. η μελέτη αναρτήθηκε στην Πολεοδομία Πάτρας, στο σύνολο όμως των αναρτήσεων για 1409 ιδιοκτησίες προσκομίστηκαν 161 δηλώσεις ιδιοκτησίες, δηλαδή ποσοστό 11,4%! Με την ολοκλήρωση των αναρτήσεων και με αυτό το ποσοστό των δηλώσεων ιδιοκτησίας δόθηκε η έναρξη της Β' Φάσης της μελέτης.

4.2 Αρχική Κατάσταση Περιοχής Μελέτης – Θεσμικό Πλαίσιο Ένταξης

Η μελέτη αφορά την ένταξη σε σχέδιο πόλης της περιοχής Αγ. Γεωργίου Ρίου. Αποτελεί την πιο ιδιόζουσα περίπτωση πολεοδόμησης σε σχέση με όσες μας έχουν απασχολήσει μέχρι στιγμής, αλλά και σε σχέση με τις υπόλοιπες μελέτες του Ν. Αχαΐας γενικότερα. Αυτό αφορά τον τρόπο διεξαγωγής της αλλά και την συμπεριφορά του Δήμου και των πολιτών καθ' όλη την διάρκεια εκπόνησής της.

Η περιοχή Αγ. Γεωργίου αποτελεί την πολεοδομική ενότητα Νο 1 του Γ.Π.Σ. Πάτρας (Φ.Ε.Κ. Δ' 7.11.1986) η οποία χωρίζεται σε δύο γειτονίες. Ιδιομορφία της Πολεοδομικής Ενότητας 1 είναι ότι δεν αποτελεί συνέχεια του Πολεοδομικού ιστού της Πάτρας αλλά χωρίζεται από αυτή με περιοχές χαρακτηρισμένες σαν Γεωργική Γη και Τουριστική Ζώνη. Πρόκειται για έναν από τους παλαιότερους οικισμούς της περιοχής της Πάτρας. Το ενετικό κάστρο του Ρίου αποτελεί μαρτυρία για την ανθρώπινη παρουσία στην περιοχή τουλάχιστον από το 1550. Στις αρχές του αιώνα μας, η περιοχή περιλαμβάνει μεγάλες ιδιοκτησίες οι οποίες ανήκουν σε πολυμελείς οικογένειες, ενώ μετά την Μικρασιατική καταστροφή εγκαθίστανται εκεί και πρόσφυγες. Σταδιακά ο οικισμός μετατρέπεται σε περιοχή Δεύτερης Κατοικίας των πλούσιων αστών της

Πάτρας και σήμερα πια μπορούμε να πούμε ότι έχουμε μια κανονική γειτονιά Α' Κατοικία της Πάτρας.

Η επιφάνεια της περιοχής μελέτης ανέρχεται στην τιμή των 1.128.000 τ.μ. Σε αυτά αντιστοιχούν 273.000 τ.μ. οδικού δικτύου, 31.500 τ.μ. πρασίνου, 128.000 τ.μ. κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων και 91.030 τ.μ. πεζοδρόμων, τα οποία συνολικά καταλαμβάνουν το 15 % της συνολικής έκτασης.

Τον καιρό παράδοσης της Β' Φάσης, δώδεκα χρόνια δηλαδή μετά τη θεσμοθέτηση του Γ.Π.Σ. πολλά άλλαξαν στην δομή του χώρου.

Από τον Ιανουάριο του 1999 η περιοχή του Ρίου έγινε η πρωτεύουσα του μείζονος Δήμου Ρίου του οποίου η έκταση είναι περίπου ίση με την έκταση του Δήμου Πάτρας.

Πρώτη προτεραιότητα λοιπόν για να οργανωθεί ο καινούριος Δήμος και να μπορέσει να λειτουργήσει σαν μια ενιαία μονάδα χωροταξικά και κανονικά, είναι σύμφωνα με του μελετητές, η δημιουργία ενός καινούριου Γ.Π.Σ. το οποίο θα αποδεσμεύει τον Αγ. Γεώργιο από το Γ.Π.Σ. Πάτρας. Επομένως η Α' Φάση της μελέτης (1995), εκπονήθηκε με το δεδομένο της ύπαρξης της Κοινότητας Ρίου στο Γ.Π.Σ. Πάτρας, ενώ η Β' Φάση εκπονήθηκε με το δεδομένο της διοικητικής αυτονομίας του Ρίου. Εάν όντως κάποια στιγμή δημιουργηθεί ένα Γ.Π.Σ. Ρίου η πολεοδόμηση της περιοχής προτείνεται να επεκταθεί μέχρι τα όρια του Δήμου Πατρών.

Επιπλέον, το κομμάτι που έχει χαρακτηριστεί ως γεωργική γη προτάθηκε από το καζίνο να αγοραστεί με τιμή εντός σχεδίου για τη δημιουργία βοηθητικών του χώρων. Η πρόταση των μελετητών αντίθετα, λόγω του ότι η περιοχή αποτελείται από μεγάλες ιδιοκτησίες που δεν εντάσσονται στα όρια του οικισμού προ του '23, είναι η μέσω της ένταξης, απόκτηση από τις εισφορές σε γη ενός μεγάλου αποθέματος γης για το Δήμο με την προοπτική αποκατάστασης σε αυτό όλων των θιγμένων από το έργο της ζεύξης Ρίου – Αντιρρίου και από την αναγκαστική ρυμοτόμηση μέσα στο πυκνοδομημένο κομμάτι του οικισμού προ του '23. Σήμερα, 5 χρόνια μετά την έναρξη της Α' Φάσης πολεοδόμησης, η γεωργική γη έχει παραχωρηθεί στο καζίνο κάτι που αποδίδεται στους εξαιρετικά βραδείς ρυθμούς εκπόνησης της μελέτης.

Το καζίνο, δεν είναι η μόνη περίπτωση κατά την οποία μια διαμορφωθείσα κατάσταση κατά τη διάρκεια διεξαγωγής της μελέτης έθεσε τους μελετητές σε κατάσταση αναμόρφωσης των προτάσεων τους. Πολλές μετατροπές της υπάρχουσας κατάστασης τελέστηκαν μέσα στα 5 χρόνια και πολλές άλλες ίσως να τελεστούν και στα επόμενα, λαμβανομένης υπόψη της άρνησης του Δήμου να επισπεύσει τις διαδικασίες πολεοδόμησης του οικισμού.

Η ένταξη των πυκνοδομημένων περιοχών στο σχέδιο γίνεται σύμφωνα με το Ν.Δ. της 17.7.23. Έτσι οι ιδιοκτησίες αυτές απαλλάσσονται από τις εισφορές γης και χρήματος

του Ν.1337 / 83 και επιβαρύνονται με τις προκύπτουσες αυτοαποζημιώσεις και αποζημιώσεις παρόδιων. Οι υπόλοιπες περιοχές αποτελούν αραιοδομημένα ή αδόμητα τμήματα και επιβαρύνονται με εισφορές γης και χρήματος που προβλέπει ο Ν.1337 / 83⁵.

Θεωρήθηκε ότι λόγω της ιδιομορφίας της Πολεοδομικής Μελέτης της περιοχής του Ρίου, τόσο σε θέματα περιεχομένου, όσο και σε θέματα πορείας της πολεοδομησης, αξίζει να γίνει μεγαλύτερη αναφορά στην υπάρχουσα κατάσταση. Και τούτο γιατί ίσως μ' αυτόν τον τρόπο καταφέρουμε να αιτιολογήσουμε την εξαιρετικά αρνητική στάση των κατοίκων αλλά και τη Τοπικής Αυτοδιοίκησης, σχετικά με την πολεοδομηση της περιοχής τους.

4.2.1 Χρήσεις γης

Η περιοχή Αγ. Γεωργίου Ρίου, είναι μια κατεξοχήν περιοχή κατοικίας. Το εμπόριο συγκεντρώνεται γύρω από τον σταθμό του τραίνου και παρά την Εθνική Οδό, ο τουρισμός και η αναψυχή κοντά στην παραλία και η βιομηχανία κοντά στην Εθνική Οδό. Η βιομηχανία – βιοτεχνία είναι κυρίως μεταποιητική, με μια μονάδα οχλούσα, ένα ελαιοτριβείο.

4.2.2 Ποιότητα Ζωής

Στην περιοχή μελέτης υπάρχουν δύο κατηγορίες κτισμάτων: οι κατοικίες των παλαιών Ριοτών σε μικρά οικόπεδα με μέτρια κατασκευή και οι κατοικίες των σύγχρονων Ριοτών, οι οποίες είναι κατά βάση πολυτελείς κατασκευές.

Το οδικό δίκτυο είναι σε μέτρια κατάσταση οδοστρωμάτων και χωρίς πεζοδρόμια. Οι ελάχιστοι ελεύθεροι χώροι βρίσκονται σε εγκατάλειψη και είναι παραμελημένοι.

Γενικότερα δίνεται η εντύπωση μιας περιοχής κατοικίας όπου η ζωή διαδραματίζεται στις υψηλών προδιαγραφών οικίες, ενώ η κοινωνική ζωή πιθανόν να μεταφέρεται πλήρως στην Πάτρα, δεδομένου ότι δεν υπάρχουν πουθενά εγκαταστάσεις για να την εξυπηρετούν.

⁵ Η εξαιρετικά ελλιπής μέλετη πολεοδομησης της περιοχής Αγ.Γεωργίου Ρίου. στερείται βασικών στοιχείων όπως η παρουσίαση της Νομοθεσίας οριοθέτησης των πυκνοδομημένων περιοχών καθώς το σαφές θεσμικό πλαίσιο ένταξης στο σχέδιο πυκνοδομημένων και αραιοδομημένων περιοχών. Ως εκ τούτου, το θεσμικό πλαίσιο προέκυψε τόσο από τα συμφραζόμενα, όσο και από τις γνώσεις μας για την περίπτωση πολεοδομησης περιοχών άνω των 2000 κατοίκων.

4.2.3 Υπάρχον Θεσμικό Πλαίσιο

Η περιοχή από τις 21.10.1997 έχει ορισθεί ως οικισμός προϋπάρχων του 1923 και επομένως οικοδομείται ως τέτοιος, χωρίς την προϋπόθεση πολεοδομικής μελέτης. Χωρίς δηλαδή, να προϋπάρχει κάποιο στοιχειώδες πολεοδομικό σχέδιο που να ορθολογίζει τον τρόπο δόμησης, ή η εμπνευσμένη οργάνωση του χώρου των παραδοσιακών οικισμών.

Έτσι, οι μελετητές έπρεπε να αντιμετωπίσουν την κλασική εικόνα: πόλη, δρόμοι και σπίτια που στερούνται οδών ικανών να εξυπηρετήσουν την κυκλοφορία των αυτοκινήτων της περιοχής, καθώς και τους επισκέπτες των καλοκαιρινών μηνών.

Βρέθηκαν μπροστά στην παντελή έλλειψη οποιουδήποτε κοινόχρηστου χώρου και στην αδυναμία να τους δημιουργήσουν, δεδομένου ότι το μεγαλύτερο τμήμα του οικισμού είναι πυκνοδομημένο, άρα δεν υπόκειται στις διατάξεις του Ν.1337 / 1983 για εισφορά σε γη και χρήμα. Ως γνωστό η εικόνα των πυκνοδομημένων πόλεων μας των τόσο φτωχών σε ελεύθερους χώρους, αποδίδεται στο γεγονός ότι οι Κ/Χ – Κ/Φ χώροι μπορούν να δημιουργηθούν μόνο με την ασύμφορη, χρονοβόρα και συνήθως, μη εφαρμόσιμη λύση της απαλλοτρίωσης.

Επιπλέον, ακόμα και τα σχολεία βρίσκονται συγκεντρωμένα στο μοναδικό κομμάτι του εγκεκριμένου σχεδίου που υπάρχει στην περιοχή.

Τέλος, μέσα στα όρια του οικισμού υπάρχει και το εγκεκριμένο σχέδιο της περιοχής Πιτίτσας, το οποίο περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία της περιοχής και δύο σειρές κατοικιών.

4.2.4 Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Η περιοχή περιλαμβάνει σύνολο 1374 ιδιοκτησιών.

Πίνακας 17: Κατανομή ιδιοκτησιών ανά μέγεθος

Μεγέθη Ιδιοκτησιών	0–250 τ.μ.	250–500 τ.μ.	500–1000 τ.μ.	1000–2000 τ.μ.	2000–4000 τ.μ.	3400 τ.μ.
Αρ. Ιδιοκτησιών	239	373	396	207	98	62
Ποσοστό	17,38 %	27,13 %	28,80 %	15,05 %	7,13 %	4,51 %

Πηγή: Πολεοδομική Μελέτη Αγ. Γεωργίου Κοινότητας Ρίου, κείμενο Α' Φάσης.

Ο παραπάνω πίνακας δεν είναι ενδεικτικός για να μελετηθεί το ισοζύγιο εισφορών και αναγκών γιατί το μεγαλύτερο ποσοστό των ιδιοκτησιών ανήκει σε πυκνοδομημένο κομμάτι οικισμού προ του '23 και δεν υπόκειται στις διατάξεις του Ν. 1337 / 1983 για εισφορά σε γη.

Έτσι, σύμφωνα με τη μελέτη οι περιοχές που ανήκουν στο αραιοδομημένο τμήμα είναι μόνο οι παρακάτω:

Πίνακας 18: Κατανομή ιδιοκτησιών αραιοδομημένης περιοχής

Μεγέθη Ιδιοκτησιών	0-250 τ.μ.	250-500 τ.μ.	500-1000 τ.μ.	1000-2000 τ.μ.	2000-4000 τ.μ.	3400 τ.μ.
Αρ. Ιδιοκτησιών	1	22	63	25	25	23
Ποσοστό	0,63 %	13,84 %	39,62 %	15,72 %	15,72 %	14,47 %

Πηγή: Πολεοδομική Μελέτη Αγ. Γεωργίου Κοινότητας Ρίου, κείμενο Α' Φάσης.

4.3 Γενικά χαρακτηριστικά της μελέτης

4.3.1 Πολεοδομική Οργάνωση

Εκτός από το πρόβλημα των λίγων δηλώσεων ιδιοκτησίας που εμπόδισαν το σωστό απολογισμό της διαθέσιμης γης από εισφορές σε γη και εκτός από το πρόβλημα της βίαιης παρέμβασης που γίνεται στην περιοχή από τη δημιουργία του χερσαίου κομματιού της ζεύξης Ρίου – Αντιρρίου, αυτό που έκανε πιο δύσκολη την εκπόνηση της πολεοδομικής μελέτης και τη σύνταξη ενός ρυμοτομικού σχεδίου, ήταν ο τρόπος που έχει οικοδομηθεί «νόμιμα» η περιοχή σαν οικισμός προ του '23. Αναλυτικά, στοιχεία που εμφανίζει ένα μεγάλο τμήμα της περιοχής, είναι:

- Οδοί αναγνωρισμένοι ως προϋπάρχοντες του '23 με πλάτος μέχρι και 1,70 μ., κτισμένοι και από τις δυο μεριές, οι οποίες στερούν την δυνατότητα ρυμοτόμησης χωρίς την κατεδάφιση κατοικιών.
- Οικόπεδα με «πρόσωπο» σε πλάτος 1,00 μ.
- Αδιέξοδα δημιουργημένα ώστε να προσφέρουν πρόσωπο σε 3 οικόπεδα.

Λαμβανομένων υπόψη των παραπάνω, οι μελετητές αναγκάστηκαν να δημιουργήσουν μικρούς πεζοδρόμους, ώστε να μην υπάρχουν αδιέξοδα και να αποφευχθούν τα πολεοδομικά «ανορθόδοξα».

4.3.1.1 Βασικοί στόχοι πολεοδόμησης

Οι βασικοί στόχοι των μελετητών όπως αυτοί παρουσιάστηκαν στα κείμενα Α' Β' Φάσης της μελέτης, ήταν:

- Η διατήρηση του προαστιακού χαρακτήρα της περιοχής με προσπάθεια βελτίωσης της οργάνωσης του ιστού χωρίς να χρησιμοποιηθούν μοντέλα ανάπτυξης αστικού χαρακτήρα.
- Η αποφυγή της «αναστάτωσης» της περιοχής με βίαιες και δραστικές παρεμβάσεις που θα δημιουργήσουν προβλήματα στους κατοίκους.
- Η διατήρηση του ήδη υπάρχοντος τοπικού δικτύου οδών και η ένταξη του σε ένα συνολικά οργανωμένο σύστημα δρόμων – πεζοδρόμων – ελευθέρων χώρων – κοινοχρήστων λειτουργιών με σκοπό την εξυπηρέτηση των αναγκών των κατοίκων, την βελτίωση των συνθηκών διαβίωσής τους και την καλύτερη σύνδεση της περιοχής με το εθνικό δίκτυο. Κέντρο της Πολεοδομικής Ενότητας προτείνεται η περιοχή γύρω από τον υπάρχοντα σιδηροδρομικό σταθμό, ενώ επιπλέον, προτείνονται δύο κέντρα στη μέση περίπου κάθε γειτονιάς.
- Η δημιουργία ενός πάρκου γύρω από το υπάρχον ρέμα με χώρους αναψυχής και αθλητισμού και χώρους στάθμευσης. Εκεί η μελέτη προτείνει να κατασκευαστεί το καινούριο Δημαρχείο με τη λογική ότι το κέλυφος της τοπικής εξουσίας, προκειμένου να συσπειρώσει την τοπική κοινωνία, πρέπει να γειτνιάζει με τους χώρους καθημερινής κοινωνικής ζωής των κατοίκων.
- Η πολεοδόμηση της παραλίας, η οποία πρόκειται να αναβαθμίσει την ποιότητα ζωής των κατοίκων αλλά και των αναρίθμητων επισκεπτών των καλοκαιρινών μηνών. Όπως αναφέρεται και στην παράγραφο 4.3.2 προτείνεται η δημιουργία ενός παράλληλου δρόμου στον παραλιακό ο οποίος θα συγκεντρώνει την κυκλοφορία, καθώς και κάποιους χώρους στάθμευσης για τα αυτοκίνητα των επισκεπτών. Από τον δρόμο αυτό και έπειτα, όλοι οι δρόμοι που θα είναι κάθετοι στην παραλία, καθώς και η ίδια η παραλία, θα ανήκουν στους πεζούς. Επιπλέον τα κτίρια που έχουν πρόσωπο στον παραλιακό δρόμο, προτείνεται να ελέγχονται από την Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.). Για την παραλία, τέλος προτείνεται, η εκπόνηση μιας ειδικής μελέτης η οποία θα οργανώνει και θα αναβαθμίζει αισθητικά την αναψυχή, τον περίπατο, θα αναδεικνύει το κάστρο και τις χρήσεις που θα προκύψουν από τις πολιτιστικές λειτουργίες που θα αναπτύσσονται σε αυτό.
- Ο περιορισμός στο βαθμό του εφικτού των ρυμοτομήσεων, των απαλλοτριώσεων και των κατεδαφίσεων των ιδιοκτησιών.

- Η ικανοποίηση των αναγκών για στέγαση των κατοίκων, με την επιβολή Όρων Δόμησης οι οποίοι δεν θα αφήνουν περιθώρια για κερδοσκοπία.

4.3.2 Οργάνωση Οδικού Δικτύου – Κυκλοφοριακή Οργάνωση

Το υπάρχον οδικό δίκτυο είναι πολύ πυκνό και δεν αποτελεί σε καμία περίπτωση δίκτυο ικανό να ανταπεξέλθει στις κυκλοφοριακές ανάγκες της περιοχής. Έτσι, η μελέτη προτείνει την ιεράρχηση του δικτύου ως εξής:

- Χάραξη ραχοκοκαλιών που θα διασχίζουν την περιοχή από την Εθνική οδό προς τη θάλασσα. Δημιουργούνται κατ' αυτό τον τρόπο τρεις σημαντικές συλλεκτήριες: α) η πρώτη παράκαμψη της Εθνικής Οδού Αθηνών Πατρών προς το λιμάνι, β) η κεντρικότερη οδός Σώμερσετ και γ) η επίσης κεντρική Ηρώων Πολυτεχνείου.

Επιπλέον συλλεκτήριες που θα διασχίζουν οριζόντια την περιοχή μελέτης: α) η Παλαιά Εθνική Οδός Αθηνών – Πατρών που συνδέει το Ρίο με τους γύρω Δήμους, β) η προαναφερθείσα Σώμερσετ που συνδέει την περιοχή με το γειτονικό Ακταίο και γ) μια προτεινόμενη παράλληλη της παραλιακής οδού, η οποία προβλέπεται να συγκεντρώσει την κυκλοφορία της παραλιακής λεωφόρου που αποδίδεται στους πεζούς.

- Ένας μεγάλος αριθμός οδών που έχουν ένα στοιχειώδες πλάτος προτείνονται σαν τοπικές οδοί και έχει μελετηθεί ένα σύστημα μονοδρομήσεων τους ανά ζεύγη.
- Όλο το υπάρχον οδικό δίκτυο που δεν ανήκει στις παραπάνω κατηγορίες καθώς και κάποιες καινούριες προτεινόμενες οδοί, διαμορφώνουν ένα ευρύτατο δίκτυο πεζοδρόμων οι οποίοι συνδέουν τους κοινόχρηστους χώρους με τις περιοχές κατοικίας, δημιουργώντας έτσι, ένα κίνητρο για μετακινήσεις χωρίς αυτοκίνητο.

4.3.2.1 Η διεύρυνση της γραμμής του Ο.Σ.Ε.

Η περιοχή μελέτης διασχίζεται από την σιδηροδρομική γραμμή του Ο.Σ.Ε. Στο Ρίο, ο σταθμός του τραίνου και τα γύρω του κενεναία αποτελούν το κέντρο της περιοχής, αφού γύρω από αυτά έχουν δημιουργηθεί καταστήματα εξυπηρέτησης βασικών λειτουργιών γειτονιάς. Στο πρόγραμμα του Ο.Σ.Ε.⁶ τη στιγμή συγγραφής της Α΄ Φάσης (1996), υπάρχει πρόθεση αλλαγής του δικτύου της Πελοποννήσου. Προβλέπεται δηλαδή, η δημιουργία διπλής γραμμής με διεθνές πλάτος η οποία θα εξυπηρετεί τρέινα πολύ υψηλής ταχύτητας.

⁶ Τα ίδια αναφέρθηκαν και στην περίπτωση πολεοδόμησης της περιοχής Ακταίου, η οποία συνορεύει με το Ρίο.

Χωροταξικές μελέτες για την περιοχή προτείνουν την μεταφορά της γραμμής του Ο.Σ.Ε. δίπλα στην Εθνική Οδό, για τον ευνόητο λόγο να μην διασχίζουν την περιοχή δύο φράγματα ταχύτητας.

Ο Ο.Σ.Ε., ως γνωστόν, προχώρησε σε μελέτη της καινούριας γραμμής, πάνω στη θέση της παλιάς, η οποία έλαβε την έγκριση από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., μέχρι τα όρια του Γ.Π.Σ. Πάτρας. Το κομάτι που βρίσκεται στον οικισμό του Ρίου μέχρι το 1996 δεν είχε εγκριθεί, αλλά σύμφωνα με τους ειδικούς η έγκριση είναι αναπόφευκτη.

Μετά από όσα αναφέρθηκαν για τον ρόλο της γραμμής στη ζωή των κατοίκων, είναι φανερό η αλλοίωση που θα προέλθει από το τραίνο υψηλών ταχυτήτων στον ιστό του Ρίου. Ως εκ τούτου, προτείνεται η μεταφορά της γραμμής παράλληλα στην Εθνική οδό, δεδομένου ότι μέχρι το 1996 η μελέτη του Ο.Σ.Ε. δεν είχε ενταχθεί σε κανένα χρηματοδοτικό πρόγραμμα. Στις μέρες μας, η κατασκευή της νέας σιδηροδρομικής γραμμής δεν έχει ακόμα ξεκινήσει.

4.4 Στοιχεία της μελέτης στα οποία εστίασε το ενδιαφέρον της η τοπική κοινωνία

4.4.1 Χρήσεις Γης

Ως χρήση γης ορίστηκε η γενική κατοικία, όπως αυτή προβλέπεται στο άρθρο 3 του Π.Δ/τος 23.2.87 (Φ.Ε.Κ. 166 / Δ / 87), εκτός από τις χρήσεις των παραγράφων 10 και 11 οι οποίες επιτρέπονται μόνο στα οικοπέδα που έχουν πρόσωπο σε μια κεντρική οδό και στην Εθνική Οδό Κορίνθου – Πάτρας.

Από το Γ.Π.Σ. ο Αγ. Γεώργιος προβλέπεται ως μια πολεοδομική ενότητα η οποία διαχωρίζεται σε δυο γειτονίες που βρίσκονται εκατέρωθεν της σιδηροδρομικής γραμμής. Ως κέντρο της Πολεοδομικής Ενότητας προτείνεται η περιοχή γύρω από τον υπάρχοντα σιδηροδρομικό σταθμό, ισχυροποιημένη με κοινωνικές και πολιτιστικές λειτουργίες, κοινωφελείς και κοινόχρηστους χώρους. Ακόμα, προτείνονται δύο κέντρα στη μέση περίπου κάθε γειτονιάς.

Επίσης, στη Β.Δ. πλευρά, κοντά σε πολύ κεντρική συλλεκτήριο (Ηρώων Πολυτεχνείου), σε περιοχή που θα διαμορφωθεί καταλλήλως ορίζεται η χωροθέτηση 1 νηπιαγωγείου, 1 παιδικού σταθμού και ελεύθερων χώρων αναψυχής της παιδικής ηλικίας. Τα κέντρα, τα σχολεία και οι κοινόχρηστοι χώροι συνδέονται μεταξύ τους με δίκτυο πεζοδρόμων.

4.4.2 Όροι Δόμησης

Η περιοχή χωρίστηκε σε δυο τομείς I, II. Σε κάθε τομέα ισχύουν διαφορετικοί Όροι Δόμησης. Αναλυτικότερα:

Τομέας I

Περιλαμβάνει την αραιοδομημένη περιοχή. Για τον τομέα αυτόν ορίστηκαν:

- Αρτιότητα: ελάχιστο εμβαδόν ορίζονται τα 300,00 τ.μ. και ελάχιστο πρόσωπο τα 12,00 μ.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης: ορίζεται σε 40% της επιφάνειας του οικοπέδου.
- Όριο κατάτμησης: ορίζονται τα 1000,00 τ.μ.
- Μέγιστος επιτρεπόμενος Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.): καθορίζεται ο 0,4.
- Αριθμός επιτρεπόμενων ορόφων: 2
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου: καθορίζεται σε 7,50 μ. Σε περίπτωση κατασκευής στέγης το μέγιστο ύψος προσανξάνεται κατά 1,50 μ. Η κλίση της στέγης δεν πρέπει να είναι μεγαλύτερη από 30%.
- Απαγορεύεται η κατασκευή πυλωτής.
- Κατά παρέκκλιση αρτιότητας για τα οικοπέδα έως 300,00 τ.μ., επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια ορίζονται τα 120,00 τ.μ.

Τομέας II

Περιλαμβάνει την πυκνοδομημένη περιοχή. Για τον τομέα αυτόν ορίστηκαν:

- Αρτιότητα: ελάχιστο εμβαδόν ορίζονται τα 150,00 τ.μ. και ελάχιστο πρόσωπο τα 8,00 μ.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης: ορίζεται σε 40% της επιφάνειας του οικοπέδου.
- Όριο κατάτμησης: ορίζονται τα 1000,00 τ.μ.

- Μέγιστος επιτρεπόμενος Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.): καθορίζεται ο 0,4.
- Αριθμός επιτρεπόμενων ορόφων: 2
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου: καθορίζεται σε 7,50 μ. Σε περίπτωση κατασκευής στέγης το μέγιστο ύψος προσαυξάνεται κατά 1,50 μ. Η κλίση της στέγης δεν πρέπει να είναι μεγαλύτερη από 30%.
- Απαγορεύεται η κατασκευή πυλωτής.
- Κατά παρέκκλιση αρτιότητας για τα οικοπέδα έως 300,00 τ.μ., επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια ορίζονται τα 120,00 τ.μ.

4.4.3 Η Ζεύξη Ρίου Αντιρρίου – Το χερσαίο τμήμα

Η Κοινότητα του Ρίου επανειλημμένως προσπάθησε να αποφύγει την χάραξη της ζεύξης στην περιοχή της. Παρ' αυτά η σύμβαση έχει κυρωθεί από τη Βουλή και η χάραξη του χερσαίου κομματιού είναι δεδομένη. Ένα μεγάλο μέρος του δρόμου της ζεύξης κατασκευάζεται πάνω στον ιστό του Ρίου και ιδιαίτερα στο παλαιότερο κομμάτι του, τα προσφυγικά, τα οποία αποτελούν το παραδοσιακό κομμάτι του Δήμου. Με τη χάραξη του δρόμου:

α) Τα προσφυγικά ξεριζώνονται.

β) Ο κόμβος όπως προγραμματίζεται για να εξυπηρετεί τους κατοίκους της περιοχής στο ύψος στο οποίο δημιουργείται στερεί τη θέα του αρχαίου Κάστρου σε κάθε προσερχόμενο στο Ρίο, αλλά και σε κάθε κάτοικο της περιοχής.

γ) Το χερσαίο τμήμα της γέφυρας κατασκευάζεται πάνω σε πρανές οι οποίες διχοτομούν την περιοχή.

Οι μελετητές, σε αρκετές συσκέψεις με την Υπηρεσία επίβλεψης του έργου, ανέπτυξαν την άποψη ότι το χερσαίο κομμάτι πρέπει να γίνει πάνω σε πυλώνες για να μην διχοτομεί την περιοχή με έναν “τοίχο”. Καθώς και ότι θεωρούν το επιχείρημα του μεγάλου κόστους σαθρό. Έτσι για την περίπτωση της ζεύξης προτείνεται:

- Ο κόμβος να μην δημιουργηθεί σ' αυτό το σημείο.
- Ο δρόμος να κατασκευαστεί πάνω σε πυλώνες, κάτω από τις οποίες θα δημιουργηθεί χώρος πρασίνου, αθλητικών και πολιτιστικών εγκαταστάσεων, ο οποίος θα ενώνει τα δυο κομμάτια του οικισμού, αντί να τα διατέμνει.

- Να δημιουργηθεί από την Κοινότητα ένα πρόγραμμα στέγασης των κατοίκων που απαλλοτριώνονται οι ιδιοκτησίες τους, ώστε να μην ξαναβιώσουν την τραγική εμπειρία του ξεριζωμού.

4.4.4 Η παραλία

Η παραλία του Ρίου, περίφημη για την ομορφιά της, δεν ανήκει πλέον στους κατοίκους της περιοχής.

Τους καλοκαιρινούς μήνες κατά μήκος όλης της παραλίας λειτουργούν διάφορα είδη κέντρων αναψυχής των κατοίκων της Πάτρας. Επιπλέον, η λειτουργία του καζίνο στο παραλιακό ξενοδοχείο Porto Rio είχε ως αποτέλεσμα την αλλαγή στην κλίμακα της παραλίας, η οποία ουδεμία σχέση έχει πλέον με τον παραλιακό χαρακτήρα της περιοχής. Πρόθεση της μελέτης είναι η πρόταση ηπιότερων και πιο συμβατών με την περιοχή χρήσεων.

Αυτό που είναι άγνωστο από τη μελέτη της ζεύξης είναι το που θα μεταφερθεί η προβλήτα των Ferry – Boats. Από την έναρξη του έργου και τουλάχιστον για μια δεκαετία, η συγκοινωνία με το Αντίρριο εξαρτάται από τη θέση των έργων. Ακόμα, η θέση του προβλήτα θα οριστικοποιηθεί μετά την αποπεράτωση της γέφυρας. Αυτή είναι και η αιτία που η πρόταση κρίνεται φτωχή σε θέματα προτάσεων ως προς την οργάνωση της κυκλοφορίας των αυτοκινήτων και των πεζών στον παραλιακό δρόμο

4.5 Σχολιασμός και ελλείψεις της πολεοδομικής μελέτης

Η ενασχόληση μας με την περίπτωση της Πολεοδομικής Μελέτης Επέκτασης της περιοχής Αγ. Γεωργίου Ρίου, δεν ήταν τυχαία. Κι αυτό γιατί αποτελεί μια από τις ελάχιστες τόσο προβληματικές περιπτώσεις πολεοδόμησης μιας περιοχής, ενδεικτικής του ρόλου της Τοπικής Αυτοδιοίκησης και των συμμετοχικών διαδικασιών των πολιτών ως προς την έκβαση μιας μελέτης.

Τουλάχιστον όσον αφορά το Γ.Π.Σ. Πάτρας, δεν συναντήσαμε άλλη περιοχή της οποίας η απόκτηση πολεοδομικής μελέτης να καθυστέρησε περισσότερο από 15 χρόνια.

Η μελέτη πολεοδόμησης του Ρίου, μία μελέτη η οποία προοριζόταν να ολοκληρωθεί την περίοδο που εγκρίθηκαν οι αντίστοιχες μελέτες Ιεών και Καστελλοκάμπου, παρέμεινε στην Α' Φάση πολεοδόμησης και η εκπόνησή της ανατέθηκε ξανά, από την αρχική φάση, ύστερα από 7 χρόνια. Πολλά στοιχεία άλλαξαν, χωρικά αλλά και διοικητικά από το 1988, ενώ και μεταξύ των δύο φάσεων πολεοδόμησης (Α' και Β') και μέσω του Προγράμματος Καποδίστριας, η Κοινότητα Ρίου μετατράπηκε σε έδρα του μείζονος Δήμου Ρίου.

Ως εκ τούτου, διαφορετικά ήταν τα προβλήματα που κλήθηκαν να αντιμετωπίσουν οι μελετητές το 1995 (παράδοση Α' Φάσης: 8/1996) και διαφορετικά αυτά που παρουσιάστηκαν μέχρι την παράδοση της Β' Φάσης (11 / 1998). Ενδεικτικά για την σύγκριση των ρυθμών με τους οποίους εξελίχθηκαν οι διαδικασίες παρατίθενται οι ημερομηνίες παράδοσης Α', Β' και Γ' Φάσεων, των περιοχών οι οποίες μας έχουν ήδη απασχολήσει: α) Ιτέα – Λεύκα: 6 / 1988 , 1 / 1989, 9 / 1993, β) Καστελλόκαμπος: 11 / 1983, 5 / 1985, 11 / 1985, δ) Ακταίο: 12 / 1995, 1 / 1998.

Παρατηρούμε δηλαδή, ότι στην περίπτωση των Ιτεών η περίοδος παράδοσης των δύο πρώτων φάσεων είναι η ορισμένη από τη Σύμβαση, ενώ η παράδοση της Γ' Φάσης παρουσιάζει καθυστέρηση. Επιπλέον, η μελέτη πολεοδόμησης Καστελλόκαμπου εξελίχθηκε μέσα στα ιδανικά χρονικά πλαίσια των δύο χρόνων, με σχετικά μεγάλη διαφορά μεταξύ Α' και Β' Φάσης. Τέλος για την περίπτωση του Ακταίου παρατηρείται ότι η διεξαγωγή των δύο φάσεων έγινε εμπρόθεσμα⁷.

Δεν πρέπει να μας διαφεύγει, ότι η μεγάλη χρονική διαφορά μεταξύ δύο φάσεων, δεν σημαίνει απαραίτητα βραδύτητα των μελετητών. Αντιθέτως, αρκετές φορές η ανάθεση και η παράδοση μιας Φάσης καταλαμβάνουν ένα ιδανικό χρονικό διάστημα, κάτι που δεν διαφαίνεται από τις ημερομηνίες παράδοσης, δεδομένου ότι μεταξύ παράδοσης κάποιας Φάσης και ανάθεσης εκπόνησης της επόμενης, πολλές φορές μεσολαβεί μια πολύ μεγάλη περίοδος, η οποία αποδίδεται σε ένα πλήθος αιτιών. Π.χ. στην περίπτωση του Ρίου, στην άρνηση των πολιτών να προσκομίσουν δηλώσεις ιδιοκτησίας.

Το περιεχόμενο της μελέτης πολεοδόμησης της περιοχής Αγ. Γεωργίου Ρίου, χαρακτηρίζεται εξαιρετικά φτωχό και ελλιπές. Η διαπίστωση αυτή προκύπτει από τη σύγκριση με τις προαναφερθείσες τρεις μελέτες. Δεν γνωρίζουμε σε πιο βαθμό οφείλουμε να αποδώσουμε τις ποιοτικές ελλείψεις της πολεοδομικής μελέτης στην άρνηση της Τοπικής Αυτοδιοίκησης και των πολιτών για συμμετοχή στις διαδικασίες πολεοδόμησης.

Είναι γεγονός ότι η αρνητική στάση της Κοινότητας προς τον σχεδιασμό ξεκινά πριν ακόμα υπογραφεί η Σύμβαση. Από τότε και για όλη τη διάρκεια της Α' Φάσης, κάθε προσπάθεια των μελετητών να έρθουν σε επαφή με τους Δημότες και τα προβλήματά τους στέφθηκε με απόλυτη αποτυχία. Ακόμα, η έναρξη της Β' Φάσης προϋποθέτει την ολοκλήρωση 3 αναρτήσεων του κτηματολογίου και πάνω σ' αυτό το τελικό υπόβαθρο να εκπονηθεί η μελέτη. Όπως ήδη αναφέραμε η άρνηση των δημοτών να προσκομίσουν δηλώσεις και η μεταφορά της ανάρτησης στην Πολεοδομία Πάτρας, είχαν ως απόρροια η έναρξη της Β' Φάσης να δοθεί με το υπερβολικά μικρό ποσοστό των 11,4 % δηλώσεων, το οποίο δυσχεραίνει το έργο των μελετητών.

⁷ Περισσότερες πληροφορίες για τις ημερομηνίες ανάθεσης εκπόνησης και παράδοσης των φάσεων δίνονται αναλυτικά στις παραγράφους: 1.1, 2.1, 3.1, 4.1.

Ως εκ τούτου, οι μελετητές κλήθηκαν να αντιμετωπίσουν μια πρωτόγνωρη κατάσταση η οποία επιβαρύνθηκε λόγω της μη ολοκλήρωσης του αστικού κτηματολογίου Δήμου Πάτρας. Η άρνηση των Δημοτών να προσκομίσουν τις δηλώσεις ιδιοκτησίας τους είχε ως αποτέλεσμα, βασικά στοιχεία τα οποία διαμορφώνουν πλήρως την τελική πρόταση, όπως το ιδιοκτησιακό καθεστώς και οι νεοαναγερθείσες οικοδομές να είναι άγνωστα και επομένως οι μελετητές να μην μπορούν εκ των πραγμάτων, να σχεδιάσουν ένα εφαρμόσιμο ρυμοτομικό σχέδιο.

Ακόμα η σημαντική δυνατότητα που δίνεται από το κράτος σε κάθε ενδιαφερόμενο να παρουσιάσει τις απόψεις του, επί του υπό διαμόρφωση σχεδίου, να προβάλλει τις αντιρρήσεις του και να εκθέσει τα προβλήματα της περιοχής του, τα οποία μόνο αυτός κατέχει τόσο καλά, αγνοήθηκε πλήρως από Ο.Τ.Α. και πολίτες.

Όπως είναι εμφανές οι μελετητές έπρεπε να κατασκευάσουν μια υποθετική μελέτη που θα στηριζόταν σε αρχικά διαγράμματα τα οποία είχαν σαφέστατα διαφοροποιηθεί, για μια περιοχή την οποία πιθανότατα δεν γνώριζαν και τις ανάγκες της οποίας κανείς δεν προθυμοποιήθηκε έγκαιρα να γνωστοποιήσει.

Εξάλλου, από την περίπτωση της Πολεοδομικής Μελέτης Ακταίου συμπεραίνει κανείς ότι το επίπεδο πολεοδομησης στην περιοχή του Ν. Αχαΐας αλλά και πιθανότατα και σε ολόκληρο τον ελλαδικό χώρο, έχει ανέβει αισθητά, γεγονός που δεν δικαιολογεί την τόσο χαμηλή ποιότητα της μελέτης του Ρίου. Οι σύγχρονοι πολεοδόμοι κατέχουν τους νόμους, είναι ευφάνταστοι, πρακτικοί και ρεαλιστές.

Επομένως, το στάδιο της μελέτης το οποίο θα αντικατοπτρίζει την πραγματική κατάσταση της περιοχής του Ρίου, καθώς και τις εφαρμόσιμες προτάσεις επ' αυτής, θα είναι λογικά, εκείνο που θα ακολουθήσει της εκδίκασης των ενστάσεων. Μέσω, αυτών οι μελετητές θα αντιληφθούν τι συμβαίνει στον οικισμό από άποψη ιδιοκτησιακού καθεστώτος, αλλά και προσδοκιών των πολιτών. Παρακάτω παρουσιάζονται οι πάρα πολλές ελλείψεις της μελέτης, οι οποίες πιθανότατα να αποδίδονται σε μεγάλο ποσοστό στην απροθυμία πληροφόρησης⁸ και όχι στην αδυναμία των μελετητών να δημιουργήσουν μια άρτια πρόταση.

- Τα περιεχόμενα δεν ανταποκρίνονται στις προδιαγραφές του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. για την σύνταξη μιας Πολεοδομικής Μελέτης.
- Οι προτάσεις είναι γενικές και δεν γίνεται αναφορά στο ισχύον θεσμικό πλαίσιο καθώς και στον τρόπο εφαρμογής τους.

⁸ Από πλευράς Δήμου, Φορέων, Πολιτών.

- Επί των κατευθύνσεων για την οριστική μελέτη: Δεν αναλύονται οι κατευθύνσεις της Διευθύνουσας Υπηρεσίας και οι γνωμοδοτήσεις των φορέων, τα γεωλογικά στοιχεία της περιοχής, τα στοιχεία σεισμικότητας, ύδρευσης, αποχέτευσης απορριμμάτων τα προγραμματικά μεγέθη, οι ανάγκες σε εξοπλισμό και χώρους στάθμευσης, τα όρια αιγιαλού και παραλίας⁹.
- Επί των χαρακτηριστικών της οριστικής μελέτης: Δεν γίνεται εκτενής αναφορά στο θεσμικό πλαίσιο πολεοδόμησης.
- Επί των αρχών και των στοιχείων του ρυμοτομικού σχεδίου: Δεν αναφέρονται προτάσεις σε θέματα πρασιών και αποτμήσεων.
- Επί των προτάσεων: Δεν παρουσιάζονται αναλυτικά οι προτάσεις σε χρήσεις γης, Κοινόχρηστους και Κοινοφελείς χώρους, αποκλίσεις όρων δόμησης ούτε και στο πρόγραμμα εφαρμογής της μελέτης.
- Σε καμία σχεδόν από τις αναφορές της μελέτης, δεν γίνεται χρήση αριθμητικών μεγεθών.
- Δεν γίνεται εκτενής αναφορά στα βασικά στοιχεία που ασκούν πίεση στην περιοχή, όπως το λιμάνι, το Νοσοκομείο, η Περιμετρική Οδός Πάτρας, το Επιστημονικό Πάρκο, το Καζίνο, η Ζεύξη Ρίου – Αντιρρίου.
- Επί της γραφής: Είναι εξαιρετικά φτωχή και δίνει την εντύπωση ενός κειμένου πρόχειρα γραμμένου.

Όλα τα παραπάνω κρίνονται λογικά βάσει του γεγονότος ότι για να παρουσιαστούν ρεαλιστικές και αναλυτικές προτάσεις έπρεπε να δοθούν περισσότερα στοιχεία εκ μέρους των ενδιαφερόμενων. Άλλωστε η περιοχή του Ρίου είναι ούτως η άλλως μια υπερβολικά επιβαρημένη περιοχή, λόγω των πολλαπλών και μεγάλων έργων που αναπτύσσονται σε αυτή. Αυτό που δεν αντιλήφθηκε η τοπική κοινωνία, είναι ότι με τη συμπεριφορά της επιβάρυνε επιπλέον την περιοχή, το συμφέρον της οποίας διαλαλεί πως θέλει να προασπίσει.

Τέλος, θα λέγαμε ότι παρ' όλη τη συμπεριφορά της κοινωνίας οι ίδιοι οι μελετητές έδειξαν εμφανή αδιαφορία σε θέματα που αφορούν τη σύνταξη μιας άρτιας μελέτης, ακόμα και στις περιπτώσεις εκείνες που η συμπεριφορά της τοπικής κοινωνίας δεν τις επηρέαζε, όπως π.χ. σε θέματα χρήσης επιστημονικής γλώσσας, αναλύσεων επί των γεωλογικών στοιχείων, των στοιχείων σεισμικότητας, την αποχέτευση, τα απορρίμματα κ.λ.π.

⁹ Οι συγκεκριμένες ελλείψεις είναι ανεξάρτητες της απουσίας των δηλώσεων ιδιοκτησίας και επομένως κρίνονται ως αδικαιολόγητες.

Πραγματική έκπληξη προκαλεί η εκ διαμέτρου αντίθετη στάση σε θέματα πολεοδόμησης, μεταξύ δυο κοινοτήτων που συνορεύουν, της τέως Κοινότητας Ρίου και της τέως Κοινότητας Ακταίου. Σε αντίθεση με την περίπτωση, Καστελλοκάμπου¹⁰, η οποία συνορεύει και αυτή με το Ρίο, οι Πολεοδομικές Μελέτες Ρίου και Ακταίου ανατέθηκαν στους μελετητές σχεδόν ταυτοχρόνως. Θα περίμενε κανείς ότι τα προβλήματα των δύο περιοχών θα συσχετιζόνταν και ότι οι δυο μελέτες θα παρουσίαζαν ομοιότητες.

Αντιθέτως, τόσο σε θέματα συμμετοχής της τέως Κοινότητας και των πολιτών, όσο και σε θέματα αρτιότητας της μελέτης, η περιοχή του Ακταίου παρουσιάζει μια πρωτοφανή αξιοπρεπή συμπεριφορά. Στο συμπέρασμα αυτό οδηγηθήκαμε μεταξύ άλλων και από τις συνεντεύξεις που πήραμε από επιστήμονες που σχετίζονται με την παρακολούθηση και των δύο μελετών και των οποίων η θέση ορίστηκε από τον Δήμο.

4.6 Διαδικασίες εκπόνησης της Πολεοδομικής Μελέτης Αγ. Γεωργίου Ρίου, Τέως Κοινότητας Ρίου, Δήμου Ρίου, Ν. Αχαΐας.

Το ενδιαφέρον με την περίπτωση πολεοδόμησης της περιοχής Αγ. Γεωργίου Ρίου εντοπίζεται ακριβώς στο γεγονός ότι η μελέτη βρίσκεται στη εκδίκαση των ενστάσεων της Β' Φάσης. Ως εκ τούτου θα μας απασχολήσει η συμπεριφορά των εμπλεκομένων για την χρονική περίοδο από τις 31.3.1995, δηλαδή λίγο πριν την υπογραφή της Σύμβασης μέχρι και τις 21.2.2000 όπου και έληξε η προθεσμία υποβολής των ενστάσεων της Β' Φάσης. Επισημαίνεται ότι μέχρι και τις 10.7.2000 ο Δήμος, δεν έχει γνωμοδοτήσει επί των ενστάσεων.

Παρακάτω παρουσιάζεται αναλυτικά η πορεία της Πολεοδομικής Μελέτης Ρίου μέχρι και την ποσοτικοποίηση των ενστάσεων, μέσω των πρακτικών των διαφόρων κρατικών υπηρεσιών, των απόψεων των αρμοδίων φορέων, των πολιτών και των Ο.Τ.Α.

Η περίπτωση του Ρίου είναι ενδεικτική του ατελούς συστήματος πολεοδόμησης του τόπου μας. Παρουσιάζει τα εμφανή αρνητικά αποτελέσματα στην οικιστική ανάπτυξη που μπορεί να επιφέρει η εφαρμογή των συμμετοχικών διαδικασιών από ένα πλήθος ενδιαφερομένων, όταν αυτές αντιμετωπίζονται λαθεμένα και γίνονται όπλο στα χέρια των μη επαϊόντων για την εξασφάλιση των προσωπικών τους συμφερόντων.

¹⁰ Η πολεοδόμηση Καστελλοκάμπου ξεκίνησε στις 24.8.1983 και κα εγκρίθηκε μέσω Π.Δ. στις 19.3.1987. Επομένως άλλα οικιστικά προβλήματα παρουσιάζε τότε η περιοχή και άλλα στις μέρες μας.

4.6.1 Η αλληλογραφία τέως Κοινότητας Ρίου – Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. σχετικά με την πολεοδόμηση της περιοχής Αγ. Γεωργίου Ρίου

Κατά την χρονική περίοδο 1982 – 2000 δεν άλλαξαν πολλά στην ηγεσία της τέως Κοινότητας Ρίου. Από το 1982 μέχρι το 1990 Πρόεδρος της Κοινότητας ήταν ο Βασίλειος Ζέρβας και υποστηριζόταν από το Π.Α.Σ.Ο.Κ. Από 1990 μέχρι το 1994 Πρόεδρος ήταν ο Παναγιώτης Κατερίνης ο οποίος υποστηριζόταν από το Π.Α.Σ.Ο.Κ. και τον Συνασπισμό. Από 1994 μέχρι το 1998 Πρόεδρος της Κοινότητας ήταν ο Βασίλειος Ζέρβας ο νεότερος (ανιψιός του προηγούμενου) και υποστηριζόμενος από το Π.Α.Σ.Ο.Κ., ενώ από το 1998 μέχρι και τις μέρες μας ο Βασίλειος Ζέρβας, υποστηριχθείς από περισσότερες πολιτικές δυνάμεις πλην του επισήμου Π.Α.Σ.Ο.Κ., είναι Δήμαρχος του Δήμου Ρίου στον οποίο εντάσσονται 12 οικισμοί¹¹.

Επομένως καθ' όλη τη διάρκεια πολεοδόμησης του Ρίου η συμπεριφορά του Δήμου αντικατοπτρίζει τις απόψεις των ίδιων πάντα προσώπων, τα οποία υποστηρίζουν και υποστηρίζονται από το κυβερνών κόμμα¹².

Αυτό που προκαλεί ιδιαίτερη εντύπωση είναι η εξ' ολοκλήρου διαφορετική αντιμετώπιση της πολεοδόμησης από πλευράς Ακταίου και Ρίου. Οι δύο περιοχές συνορεύουν και παρουσιάζουν παρόμοια πολεοδομικά χαρακτηριστικά, αλλά και την ίδια πολιτική ταυτότητα, κοινή με το κυβερνών κόμμα. Η διαφορετική συμπεριφορά μεταξύ των δύο Κοινοτήτων, αποδεικνύει πως ο χαρακτήρας της πολεοδόμησης δεν είναι πάντα κομματικός, με την έννοια της υποταγής στις κρατικές προσταγές ακόμα και αν οι πολιτική τοποθέτηση Κράτους – Ο.Τ.Α. ταυτίζεται. Δηλαδή δεν εξυπηρετεί πάντα κρατικά συμφέροντα και πολλές φορές εξαρτάται πλήρως από την προσωπικότητα και τα ατομικά - πολιτικά συμφέροντα των διοικούντων. Κάτι τέτοιο, όπως θα φανεί και στη συνέχεια, προκαλεί συνήθως αρνητικά αποτελέσματα και δυσχεραίνει την πορεία της πολεοδόμησης, δεδομένου ότι τις περισσότερες φορές οι επιταγές του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. είναι οι αρμόζουσες και οι μόνες κατάλληλες για την πολεοδομική αναβάθμιση μιας περιοχής.

Από την άλλη πλευρά και στον Καστελλόκαμπο εμφανίστηκε η περίπτωση της άρνησης του Κοινοτικού Συμβουλίου να κάνει δεκτές τις εξωφρενικές ενστάσεις των ιδιοκτητών, γεγονός που αποδεικνύει ότι η αντίθεση μπορεί να είναι ιδιαίτερα αποτελεσματική όταν αυτή προωθεί το δημόσιο όφελος. Παρατηρούμε δηλαδή, ότι το Δημοτικό Συμβούλιο δεν δίστασε να έρθει σε αντιπαράθεση με τους ψηφοφόρους του αλλά και με το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. και πιθανότατα να ρισοκινδυνεύσει χάνοντας αρκετές ψήφους προκειμένου να προασπίσει αυτό που το ίδιο θεώρησε ως πολεοδομικά σωστό.

¹¹ Μεταξύ των οποίων και το Ακταίο.

¹² Επισημαίνεται εδώ, ότι όλες οι Δημοτικές παρατάξεις είχαν ταχθεί προεκλογικά εναντίον της πολεοδόμησης.

Αντιθέτως στην περίπτωση του Ρίου, είναι ουσιώδης η αναφορά στην προφορική προεκλογική υπόσχεση των εκπροσώπων όλων των κομμάτων, βάσει της οποίας κατά την άνοδο τους στη εξουσία θα αντιτάσσονταν πλήρως στην πολεοδόμηση της περιοχής!

Παράλληλα κρίνεται απολύτως σημαντική η αναλυτική παρουσίαση του περιεχομένου των επιστολών που αντάλλαξε η τέως Κοινότητα με το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., τους πολίτες και τους υπόλοιπους φορείς της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, καθώς και των διαφόρων Δημοτικών Αποφάσεων. Βάσει αυτών θα αιτιολογηθεί σε μεγάλος μέρος η αρνητική της στάση.

Επιπλέον, θεωρείται σημαντική η παράθεση των απαντήσεων του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. σε κάθε αίτημα της Κοινότητας. Κι αυτό γιατί μέσω της επεξεργασίας της αλληλογραφίας αντιλαμβάνεται κανείς ποια είναι τα στοιχεία εκείνα που το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. θεωρεί ουσιώδη για την εξέλιξη της μελέτης.

4.6.1.1 12η Συνεδρίαση Κοινοτικού Συμβουλίου Ρίου, 18 Σεπτεμβρίου 1995, απόφαση υπ' αριθ. 110 ¹³

Πριν ακόμα την ανάθεση της Α' Φάσης της Πολεοδομικής Μελέτης και με αφορμή την οικ. 57271 / 3014 / 31.3.95 προκήρυξη του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. για «εκδήλωση ενδιαφέροντος για την ανάληψη εκπόνησης μελετών πολεοδόμησης περιοχών της χώρας», το Κοινοτικό Συμβούλιο του Ρίου αποφάσισε να εκθέσει τις απόψεις του στο Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.

Το Κοινοτικό Συμβούλιο αφού ανέπτυξε τις απόψεις του, την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία και την εργασία της «Ειδικής ομάδας εργασίας», η οποία συγκροτήθηκε μέσα από ανοικτή συγκέντρωση ειδικών επιστημόνων σχετικών με το θέμα «Πολεοδομικό Σχέδιο Ρίου», κλήθηκε να αποφασίσει σχετικά.

Σύμφωνα με την Κοινότητα, με την εφαρμογή του Πολεοδομικού Σχεδίου στον οικισμό Ρίου πολλά από τα υπάρχοντα προβλήματα δεν αντιμετωπίζονται αλλά επιδεινώνονται, ενώ καινούρια εμφανίζονται. Αυτά είναι:

- Ο νόμος 1337 / 1983 βάσει του οποίου προτείνεται να γίνει η πολεοδόμηση παρουσιάζεται ως ένα από τα παραπάνω προβλήματα. Αξίζει να δούμε την κριτική της Κοινότητας επί του νέου οικιστικού νόμου.

¹³ Πρακτικά της υπ' αριθ. 110 / 1995 Απόφασης Κοινοτικού Συμβουλίου Ρίου.

α) Σύμφωνα με τον πιο πάνω νόμο οι ιδιοκτησίες που ανήκουν σε αραιοδομημένες ή αδόμητες περιοχές υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορές που κρίνονται από την Κοινότητα «πέραν κάθε λογικής, υπερβολικά μεγάλες και επιζήμιες».

Εντύπωση προκαλεί το γεγονός ότι το Κοινοτικό Συμβούλιο παρουσιάζεται να αναγνωρίζει τα θετικά αποτελέσματα¹⁴ της εφαρμογής του Ν.1337, μόνο που υποστηρίζει ότι στην περίπτωση του Ρίου αυτά δεν τηρούνται.

β) Οι κλιμακωτές και χαρακτηριζόμενες ως παράλογες εισφορές γης και χρήματος και δεδομένης της μεγάλης αξίας γης στην περιοχή, υποστηρίζεται ότι θα οδηγήσουν μοιραία:

- Στην αύξηση του βαθμού κατάτμησης της γης, μέσω της καθιέρωσης πολύ μικρού ορίου αρτιότητας.
- Στον καθορισμό πολύ υψηλού Συντελεστή Δόμησης στην αραιοδομημένη περιοχή εφαρμογής του νόμου.
- Στην αύξηση της τάσης για πώληση οικοπέδων με σκοπό την άμεση κάλυψη των οικονομικών απαιτήσεων λόγω εισφοράς που θα προκύψουν για τους ιδιοκτήτες των αραιοδομημένων περιοχών. Έτσι, υποστηρίζεται, τελείως αβάσιμα, ότι θα αυξηθεί η προσφορά γης των μικρών οικοπέδων.

Αναρωτιέται κανείς που γνωρίζει αρκετά καλά την Πολεοδομική Νομοθεσία πως είναι δυνατόν οι κλιμακωτές εισφορές σε γη και χρήμα να οδηγήσουν σε όλα τα παραπάνω δραματικά αποτελέσματα. Ο νόμος κρίνεται, εν μέρει, ως άδικος για τις αραιοδομημένες περιοχές, σε σχέση με τις πυκνοδομημένες, ακριβώς γιατί εμποδίζει την αύξηση του βαθμού κατάτμησης και του Συντελεστή Δόμησης και τους διατηρεί σε χαμηλά επίπεδα περιαστικής ανάπτυξης.

γ) Ο ρυθμός προόδου, ο οποίος κρίνεται από την Κοινότητα ως παντελής αδυναμία, υλοποίησης της πράξης εφαρμογής είναι μια βασική αιτία που ο Νόμος κρίνεται ως προβληματικός.

¹⁴ Από το Σύνταγμα αλλά και από τους νόμους ειδικότερα ορίζεται η επιβολή απαλλοτριώσεων, ακόμα κι αν αυτές έχουν τη μορφή εισφορών χωρίς αποζημίωση με τη λογική ότι:

- Αφ' ενός η ιδιοκτησία θα ανακτήσει την αρχική της αξία λόγω υπεραξίας που θα προκύψει από την ποιοτική αναβάθμιση της ευρύτερης περιοχής.
- Αφ' ετέρου κάθε ιδιοκτησία πρέπει να συμμετέχει για τη δημιουργία κοινόχρηστων –κοινοφελών χώρων αποσκοπώντας στην ανάπτυξη της περιοχής.

Ως ενδεικτικό παράδειγμα της μη εφαρμοσιμότητας του νόμου παρουσιάζεται το αντίστοιχο της περιοχής Καστελλοκάμπου, συμπέρασμα στο οποίο έχουμε ήδη καταλήξει κι εμείς μέσω της επιτόπιας έρευνας¹⁵.

Τα αίτια αδυναμίας υλοποίησης του σχεδίου είναι κατά βάση οικονομικά, άποψη η οποία μας βρίσκει σύμφωνους. Είναι σαφές ότι πολύ σπάνια πληρούνται οι προϋποθέσεις που προβλέπονται από το νόμο 1337 στο άρθρο 14 (παρ.1 και 2), ότι δηλαδή η Κοινότητα έχει τη δυνατότητα να διαθέσει το 30 % από τη δαπάνη που απαιτείται για την εφαρμογή του σχεδίου υπό μορφή εκτέλεσης των βασικών πολεοδομικών έργων υποδομής. Ως εκ τούτου πολύ συχνά παρατηρείται το φαινόμενο ποσά της τάξης των δεκάδων εκατομμυρίων να σπαταλούνται για την σύνταξη μελετών, οι οποίες τελικά δεν εφαρμόζονται σε πολύ μεγάλο βαθμό.

Ένα εξωφρενικό επιχείρημα του Δήμου για την απόρριψη της πολεοδόμησης είναι ότι αυτή θα επιφέρει υποβάθμιση της περιοχής και μια πληθώρα κοινωνικοοικονομικών επιπτώσεων. Δίνεται εδώ η εντύπωση πως το Κοινοτικό Συμβούλιο αγνοεί πως μια πολεοδομική μελέτη, αυτά ακριβώς τα προβλήματα καλείται να αντιμετωπίσει.

δ) Η Κοινότητα θεωρεί κοινωνική ανισότητα το γεγονός ότι καλείται μια μικρή μερίδα μόνο ιδιοκτητών να επιβαρυνθούν με εισφορές σε χρήμα και γη, δεδομένου ότι είναι πολύ λίγοι αυτοί των οποίων οι ιδιοκτησίες βρίσκονται μέσα σε περιοχές που θα χαρακτηριστούν ως αραιοδομημένες.

Το επιχείρημα αυτό έχει μια πολύ σοβαρή βάση και αποτελεί μια από τις πραγματικά μεγάλες αδικίες του νόμου, ως προς τον άνισο τρόπο αντιμετώπισης των ιδιοκτησιών που βρίσκονται σε αραιοδομημένες ή αδόμητες περιοχές και τον προνομιακό των αντίστοιχων πυκνοδομημένων.

ε) Η διάταξη της παραγράφου 5 του άρθρου 8 κρίνεται από το συμβούλιο ως «υπερβολική και απαράδεκτη»¹⁶.

στ) Γενικότερα ο Νόμος κρίνεται ως χρήσιμος μόνο «στις περιπτώσεις επέκτασης Σχεδίων Πόλης σε αυθαίρετες πυκνοδομημένες ζώνες Α' κατοικίας». Η Κοινότητα υποστηρίζει την επιθυμία της ο οικισμός της να μην μετατραπεί σε πόλη, αλλά σε ένα «σύγχρονο χωριό».

¹⁵ Αναφέρεται δηλαδή, ότι «χαρακτηριστικά απογοητευτική για την περιοχή του Ρίου, είναι η εμπειρία του Καστελλοκάμπου, όπου παρ' όλο θα μπορούσε να απολέσει μια περιοχή για την εφαρμογή του Ν. 1337 / 1983, εντούτοις διαπιστώνεται μια έντονη αδυναμία υλοποίησης του από ετών εγκεκριμένου σχεδίου».

¹⁶ Σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 8 του Ν. 1337 / 1983, για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη, σαν ιδιοκτησία θεωρείται το άθροισμα όλων των ιδιοκτησιών που είχε ο ιδιοκτήτης την 10.3.1982 μέσα στην περιοχή που βρίσκεται υπό πολεοδόμηση.

Το ενδιαφέρον στην περίπτωση των απόψεων της Τοπικής Αυτοδιοίκησης εντοπίζεται στο διαπίστωμα μας ότι δείχνει να μην έχει αντιληφθεί ότι το Ρίο αποτελεί όντως, μια περιοχή «Επέκτασης Σχεδίου Πόλης σε πυκνοδομημένες ζώνες Α' Κατοικίας»!

- Η Κοινότητα θεωρεί ότι σκοπός της πολεοδόμησης του Ρίου, έτσι όπως αυτός παρουσιάστηκε μέσω του χαρακτηρισμού του ως γειτονιάς του Γ.Π.Σ. της Πάτρας, είναι η πολεοδομική οργάνωση, η βελτίωση του επιπέδου λειτουργίας και εκτόνωση της πόλης της Πάτρας. Τα προτεινόμενα Σ.Δ. 0,8, πυκνότητα 74 ατ/ Ηα από το Γ.Π.Σ. υποστηρίζεται ότι έρχονται σε αντίθεση με το συμφέρον του οικισμού.

Το Κοινοτικό Συμβούλιο εμφανίζεται να θεωρεί ότι είναι «άξιο ευσήμων» για το γεγονός ότι έχει καταφέρει ο οικισμός να αναπτύσσεται αυτοτελώς παρ' όλες τις πιέσεις των διαφόρων εξωγενών επιδράσεων (Λιμάνι, Ζεύξη, Εθνική Οδός, Νοσοκομείο, Πανεπιστήμιο, Επιστημονικό Πάρκο, Καζίνο).

Η πραγματικότητα βέβαια είναι πως τέτοιου είδους σημαντικά προβλήματα, αποσκοπεί να αντιμετωπίσει μια πολεοδομική μελέτη και αυτός είναι ένας από τους βασικούς λόγους πολεοδόμησης μιας επιβαρημένης περιοχής.

- Θεωρείται απαραίτητη προϋπόθεση για τη σύνταξη της μελέτης η «με σαφήνεια παρουσίαση των επεμβάσεων που πρόκειται να γίνουν στα πλαίσια της κατασκευής του έργου Ζεύξη Ρίου – Αντιρρίου».

Η αλήθεια είναι πως, εκ των υστέρων, εμείς γνωρίζουμε ότι η Κοινότητα είχε δίκιο ως προς τον προσδιορισμό των απαλλοτριώσεων, των χαράξεων και των τεχνικών έργων που θα επιβάλει η Ζεύξη, η άγνοια των οποίων έχει οδηγήσει ήδη σε πολύ μεγάλη καθυστέρηση της πολεοδομικής μελέτης και έχει παρουσιαστεί ως πρόβλημα και από τους μελετητές.

Αναφέρεται επίσης ότι η Κοινότητα είχε ήδη έρθει σε επικοινωνία με το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. στις 19.4.1995 προκειμένου να της γνωστοποιηθούν οι σημαντικότερες επεμβάσεις στον πολεοδομικό ιστό του οικισμού, αλλά όπως διαφάνηκε και η Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού τις αγνοούσε.

- Τέλος, ως βασική έλλειψη της πολεοδόμησης της περιοχής κρίνεται από την Κοινότητα, η ανυπαρξία Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων¹⁷.

¹⁷ Όπως αυτή ορίζεται στην υπ' αριθ. 69269 / 90 Κ.Υ.Α. άρθρο 4.

Τα αιτήματα του Κοινοτικού Συμβουλίου τα οποία στηρίχθηκαν στην παραπάνω επιχειρηματολογία είναι:

- Να μην γίνει ανάθεση για εκπόνηση Μελέτης Πολεοδόμησης της περιοχής Ρίου σύμφωνα με την οικ. 57271 / 3014 / 31.3.1995 του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.
- Στα πλαίσια της διαδικασίας για τροποποίηση του Γ.Π.Σ. Πάτρας, να γίνει ανάκληση της ένταξης της περιοχής του Ρίου.
- Στα πλαίσια της διαδικασίας που ξεκίνησε το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. για επικαιροποίηση και βελτίωση του υπάρχοντος θεσμικού πλαισίου να συνεργαστεί η Κοινότητα μαζί του με σκοπό την εξεύρεση «εργαλείου σχεδιασμού μελλοντικής ανάπτυξης οικισμών σαν το Ρίο». Επιπλέον, προτείνεται η πολεοδόμηση της περιοχής με τις διατάξεις που ισχύουν για οικισμούς μέχρι 2000 κατοίκων, παρ' όλο που ο οικισμός το 1995 έχει πληθυσμό 3500 κατοίκων¹⁸!
- Προτείνεται, τέλος η ανάπτυξη Στρατηγικού Σχεδιασμού στο Ρίο, προκειμένου να αποτελέσει «περιοχή πιλότο» για την υλοποίηση μιας γόνιμης σχέσης χωροταξίας με την Τοπική Αυτοδιοίκηση.

Δεν διευκρινίζεται εδώ τι εννοεί η Κοινότητα μέσω της χρήσης εκφράσεων όπως «Στρατηγικός Σχεδιασμός» και «περιοχή πιλότος». Λογικά αφορά την παραπάνω πρόταση για διαφορετική αντιμετώπιση της πολεοδόμησης, κάτι που δεν μας βρίσκει σύμφωνους δεδομένου ότι διαφορετικές ανάγκες πολεοδόμησης έχει μια περιοχή 2.000 κατοίκων από μια περιοχή 3.500 κατοίκων και άνω, και ως τέτοια πρέπει να αντιμετωπιστεί και νομοθετικά.

Πόσο μάλλον στην περίπτωση του Ρίου όπου οι ανάγκες ένταξης στο σχέδιο είναι υπεραυξημένες, ακριβώς λόγω των πολλαπλών πιέσεων στις οποίες πρέπει να αντεπεξέλθει το συντομότερο.

4.6.1.2 Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. προς Κοινότητα Ρίου Ν.Αχαΐας, 1996¹⁹

Σε απάντηση της υπ' αριθ.110 / 1995 απόφασης του Κοινοτικού Συμβουλίου Ρίου, το ΥΠΕΧΩΔΕ εξέθεσε τις αιτίες για τις οποίες επιβάλλεται η πολεοδόμηση του οικισμού:

¹⁸ Προτείνεται δηλαδή, ο σχεδιασμός να γίνει στο πνεύμα των άρθρων 33 παρ. 1 και 42 παρ. 5 του Ν. 1337 / 1983 και να έχει μορφή ανάλογη με το Π.Δ. 20 / 30.8.1985 το οποίο εφαρμόζεται σε οικισμούς μέχρι 2.000 κατοίκους.

¹⁹ ΥΠΕΧΩΔΕ, Γενική Διεύθυνση Πολεοδμίας αρ. πρωτ. 87161 / 9695 / 1995, Αθήνα, 4.1.1996.

- Κατ' αρχήν, με το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. Πατρών, η περιοχή του Ρίου αποτελεί τις υπ' αριθ. 1α και 1β γειτονίες του πολεοδομικού συγκροτήματος Πάτρας.
- Η περιοχή χρήζει άμεσης πολεοδόμησης, γιατί σύμφωνα με το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. μόνο έτσι θα αποφευχθεί η άναρχη οικιστική ανάπτυξη της ως περιοχή "εντός οικισμού" η οποία θα προκαλέσει υποβάθμιση του περιβάλλοντος λόγω: α) Της μη κατοχύρωσης των Ελεύθερων – Κοινόχρηστων – Κοινοφελών χώρων που είναι απαραίτητοι για την οργάνωση του οικισμού σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές για οικισμούς με πληθυσμούς άνω των 2.000 κατοίκων και β) Της μη κατοχύρωσης του πλέγματος των οδών – πεζοδρόμων προσπέλασης του οικισμού.

Τέλος το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. ζητά από την Κοινότητα να συμμετάσχει στις διαδικασίες ενημέρωσης, συμμετοχής των κατοίκων και έγκρισης των μελετών που θα προκύψουν, προκειμένου οι μελέτες να προσαρμοσθούν στα αιτήματα των κατοίκων της περιοχής όπως εκφράζονται από τις Αποφάσεις του Κοινοτικού Συμβουλίου στα πλαίσια της πολεοδομικής νομοθεσίας.

Από τα παραπάνω συμπεραίνει κανείς πως σε ένα πλήθος ερωτημάτων και αιτημάτων του Κοινοτικού Συμβουλίου, το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. απαντά πολύ απλά ότι η μελέτη πρέπει να γίνει για κάποιους εμφανώς σημαντικούς λόγους, χωρίς όμως να αναλύει την άποψη του για κάθε ένα από τα ερωτήματα. Κάτι τέτοιο είναι λογικό, γιατί μέσα στα πλαίσια σύνταξης της μελέτης περιλαμβάνεται η αντιμετώπιση των αιτημάτων Κοινότητας και πολιτών. Εξάλλου δεν είναι δυνατόν το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. να αναπτύσσει αναλυτική αλληλογραφία με κάθε Κοινοτικό Συμβούλιο, παρόλ' την ιδιαιτερότητα κάποιων σχεδίων.

Παρ' όλ' αυτά για σημαντικά θέματα όπως ο καθορισμός των απαλλοτριώσεων της Ζεύξης δεν γίνεται αναφορά, ενώ το ίδιο συνέβη στη συνέχεια και στους μελετητές οι οποίοι φάνηκαν να αντιμετωπίζουν πολλά από τα προβλήματα που είχε προβλέψει η Κοινότητα, η οποία σαφέστατα δεν προσέφερε πουθενά τις γνώσεις της επί της περιοχής.

Άλλωστε, πολλά από τα προβλήματα που αντιμετωπίζει σήμερα ο Δήμος, οφείλονται ακριβώς στο γεγονός της άρνησης των πολιτών για την ένταξη στο Πολεοδομικό Σχέδιο της περιοχής τότε που έπρεπε, δηλαδή το 1986²⁰. Επομένως, στόχος του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. αυτή την φορά είναι η υποχρεωτική σύνταξη Πολεοδομικής Μελέτης για την περιοχή Αγ. Γεωργίου Ρίου.

²⁰ Η Πολεοδομική Μελέτη του 1986 είχε ανασταλεί με την Χ.4666 / 8.6.1990 απόφαση του Νομάρχη Αχαΐας.

4.6.1.3 Υπ' αριθ.2247 Υπόμνημα της Κοινότητας Ρίου προς Γ.Γ. Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., Ρίο, 19 Σεπτεμβρίου 1997²¹

Η Κοινότητα Ρίου και ενώ έχει αρχίσει η εκπόνηση της Α' Φάσης, επανέρχεται στο θέμα της σύνταξης της Πολεοδομικής Μελέτης και μέσω Υπομνήματος που στέλνει στο Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. εκφράζει τα εξής:

- Την άποψη του ότι Γ.Π.Σ. Πάτρας είναι “άστοχο και λανθασμένο” διότι έγινε χωρίς τη συμμετοχή και γνωμοδότηση της Κοινότητας επ’ αυτού, παραβλέποντας τον Ν.1337 / 1983 (αρ.3 παρ. 2 και 3).
- Αναφέρεται ότι κατά τη διαδικασία ανάθεσης δεν ακολουθήθηκαν οι ισχύουσες διατάξεις, δηλαδή δεν ενημερώθηκε γι’ αυτήν η Κοινότητα, καθώς και ότι το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. αγνόησε την υπ’ αριθ 110 / 1995 απόφαση του Κοινοτικού Συμβολίου.

Κάτι τέτοιο, φυσικά δεν ισχύει, αφού η Κοινότητα ενημερώθηκε για την ανάθεση πολύ πριν αυτή γίνει, γι’ αυτό άλλωστε, ανέπτυξε τη σχετική επιχειρηματολογία για την αποφυγή της. Η αλήθεια βέβαια είναι, ότι το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. για τους πολύ σημαντικούς λόγους που εξήγησε στην παράγραφο 4.6.2.1 αποφάσισε να προχωρήσει στη διαδικασία πολεοδόμησης. Εκείνοι που θέλησαν να αγνοήσουν κάθε ενέργεια του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. και των μελετητών από την ανάθεση και ύστερα, ήταν η Κοινότητα και οι πολίτες, βλάπτοντας έτσι τον ίδιο τους τον τόπο.

- Τονίζει, για ακόμα μια φορά τις ανισότητες που δημιουργεί ο Ν.1337 / 1983, όσον αφορά τις εισφορές σε γη και χρήμα. Όπως και ότι η εφαρμογή του Πολεοδομικού Σχεδίου θα έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση της πυκνοδόμησης, με επακόλουθο την “υποβάθμιση του διαμορφωμένου σήμερα υψηλού επιπέδου ζωής”!

Οι απόψεις της Κοινότητας προκαλούν έκπληξη δεδομένου ότι το “υψηλό επίπεδο ζωής” δεν διαφαίνεται μόνο στις πολυτελείς κατασκευές αλλά και σε όλες τις άλλες εξυπηρετήσεις που ένας οικισμός οφείλει να παρέχει τους κατοίκους τους (κοινόχρηστους -κοινοφελείς χώρους – χώρους ανάπτυξης κοινωνικών λειτουργιών – κέντρα πολιτισμού και αναψυχής). Η τέως Κοινότητα Ρίου, σήμερα, στερείται όλων των παραπάνω.

- Μια έκφραση της Κοινότητας η οποία έρχεται σε αντίθεση με όλα όσα έχει αναφέρει μέχρι στιγμής στην υπ’ αριθ 110 / 1995 απόφαση του Κοινοτικού Συμβολίου αλλά και στο Υπόμνημα είναι: “Εδώ πρέπει να σημειωθεί ότι διαφωνούμε απόλυτα με

²¹ Κοινότητα Ρίου, αρ. πρωτ. 2247, Περιφερειακή Διοίκηση Αχαΐας, Πρακτικά του 8.9.1997 Υπομνήματος σχετικά με την εκπόνηση Πολεοδομικού Σχεδίου στην Κοινότητα Ρίου στα πλαίσια της υπ’ αριθ. 110 / 1995 Απόφασης Κοινοτικού Συμβουλίου Ρίου.

την παντελώς παράλογη λογική που λέει: και εισφορές και μεγάλα όρια αρτιότητας – μικρός Συντελεστής Δόμησης”.

Και αυτό γιατί η παραπάνω έκφραση αντιτίθεται σε αυτό που παρουσιάζεται ως η μεγάλη έγνοια της Κοινότητας, η αποφυγή δηλαδή της αύξησης της κατάτμησης, της πυκνοδόμησης και της μετατροπής του “σύγχρονου χωριού” τους σε τσιμεντούπολη. Τα μεγάλα όρια αρτιότητας και ο μικρός Συντελεστής Δόμησης είναι οι μέθοδοι εκείνες που δημιούργησε ο Νομοθέτης προκειμένου να αποφύγει την μετατροπή των περιαστικών χώρων σε “τσιμεντούπόλεις” και να διατηρήσει τον προαστιακό τους χαρακτήρα. Οι μελετητές, όπως είδαμε φρόντισαν να εξασφαλίσουν τέτοιους Όρους Δόμησης για την περιοχή.

- Ακόμα, η Κοινότητα εκφράζει την επιθυμία της να γνωστοποιηθούν με σαφήνεια οι επεμβάσεις στον πολεοδομικό ιστό του οικισμού από τη Ζεύξη, καθώς και την ανάγκη εκπόνησης Μ.Π.Ε. για την περιοχή. Η Μ.Π.Ε. κρίνεται ως απαραίτητη για τα προβλήματα που θα δημιουργήσει η πολεοδομηση και όχι για όλα αυτά που δημιουργούν οι πολλαπλές επιβαρύνσεις που ασκούνται ήδη στην περιοχή.
- Τέλος, παρουσιάζει ως “απαράδεκτη και αψυχολόγητη” την εξαίρεση από την μελέτη αδόμητων περιοχών της Κοινότητας, όπως και τον χαρακτηρισμό ιδιοκτησιών ως τμήματα αραιοδομημένης περιοχής.

Κρίνουμε την εξαίρεση σωστή, δεδομένου ότι δεν είναι δυνατό κάθε αδόμητο γεωργικό τμήμα να εντάσσεται σε σχέδιο. Επιπλέον, θα μπορούσαμε να πούμε ότι η επιμονή της Κοινότητας να εντάξει τμήματα αραιοδομημένου ιστού στον πυκνοδομημένο, επιδεικνύει την τάση της να εξυπηρετήσει συμφέροντα ιδιοκτητών που προσπαθούν να αποφύγουν την εισφορά σε γη ή χρήμα

Τα αιτήματα της Κοινότητας παρουσιάζονται συνοπτικά παρακάτω:

- Να μην γίνει ανάθεση εκπόνησης της Β' Φάσης της Μελέτης Πολεοδομησης της περιοχής.
- Σε περίπτωση που η πολεοδομηση είναι υποχρεωτική να γίνει στο πνεύμα του αρ. 42, παρ. 5 του Ν. 1337 / 1983 το οποίο εφαρμόζεται σε οικισμούς μέχρι 2.000 κατοίκους.
- Να ανασταλεί η διαδικασία εκπόνησης της Β' Φάσης μέχρι την οριστικοποίηση των απαλλοτριώσεων της Ζεύξης.
- Σε περίπτωση που προχωρήσει η εκπόνηση της Β' Φάσης να θεωρηθεί όλη η περιοχή ως πυκνοδομημένη και ταυτόχρονα να επεκταθεί η πολεοδομηση σε όλη την περιοχή που περιλαμβάνεται μέσα στα διοικητικά όρια της Κοινότητας. Ακόμα

ζητείται η χωροθέτηση των κεντρικών χρήσεων να γίνει προς την περιφέρεια και όχι προς τον πυρήνα του πολεοδομικού ιστού, κάτι που χαρακτηρίζεται από την Κοινότητα ως Πολεοδομικά σωστό.

Τα αιτήματα της Κοινότητας κρίνονται ως προς την πλειοψηφία πλήρη ανεφάρμοστα για λόγους που έχουμε εξηγήσει σε προηγούμενες παραγράφους. Θα θέλαμε να τονίσουμε όμως, για ακόμα μια φορά την παράλογη απαίτηση της Κοινότητας για διατήρηση του προαστιακού χαρακτήρα του οικισμού με ταυτόχρονο χαρακτηρισμό όλης της περιοχής ως πυκνοδομημένης και με την ένταξη σε αυτή αδομήτων τμημάτων. Αυτό που φαίνεται να μην αντιλαμβάνεται είναι ότι αυτοαναιρείται δεδομένου ότι με τον χαρακτηρισμό μια περιοχής ως πυκνοδομημένης, θα ισχύσουν σε αυτή πολύ πιο υψηλοι όροι δόμηση από τους αντίστοιχους του Γ.Π.Σ. που έχει ήδη κατακρίνει και οι συνθήκες ζωής θα πλησιάσουν τις αντίστοιχες της πόλης τις οποίες και θέλει (;) να αποφύγει!

4.6.1.4 Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. προς Κοινότητα Ρίου Ν.Αχαΐας, Αθήνα, 5 Νοεμβρίου 1997²²

Σε απάντηση του υπ' αριθ. 2247 / 19.9.1997 Υπομνήματος απόφασης του Κοινοτικού Συμβουλίου Ρίου, το ΥΠΕΧΩΔΕ παρουσιάζει τις εξής σημαντικές παρατηρήσεις²³:

- Παραδέχεται ότι η ΠΜΕ Ρίου συμπεριλήφθηκε στο Β' Πρόγραμμα ανάθεσης πολεοδομικών μελετών το οποίο ανατέθηκε από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. τον Δεκέμβριο 1995, παρά την αντίδραση της Κοινότητας.

Την πράξη αυτή την απέδωσε στην αναγκαιότητα της άμεσης πολεοδομησης της περιοχής λόγω των ευαισθησιών που παρουσιάζει και προκειμένου να αποφευχθεί η επιπλέον περιβαλλοντική της υποβάθμιση. Η υποβάθμιση θα προκύψει α) μέσω της πύκνωσης των οικοδομών από το ισχύον καθεστώς δόμησης (ως εντός οικισμού προ του 1923), β) λόγω της ανεπάρκειας των υπαρχόντων δρόμο για εξυπηρέτηση του αυξημένου κυκλοφοριακού φόρου, γ) λόγω της ανυπαρξίας των απαραίτητων Κοινόχρηστων – Κοινοφελών χώρων.

Τα συγκεκριμένα επιχειρήματα τα βρίσκουμε απολύτως σωστά, δεδομένου ότι έχουμε ήδη αναφερθεί στις ανάγκες της περιοχής για πολεοδομηση.

- Σύμφωνα με τον νέο οικιστικό Νόμο 2508 / 1997 (ΦΕΚ 124 Α / 13.6.1997) είναι νομικά αδύνατον να προωθηθεί αίτημα της Κοινότητας για τροποποίηση του Γ.Π.Σ.

²² ΥΠΕΧΩΔΕ, Γενική Διεύθυνση Πολεοδμίας αρ. πρωτ. 32533 / 10402 / 1997, Αθήνα, 5.11.1997.

²³ Κρίνονται ως τέτοιες, διότι επεξηγούν πλήρως στην Κοινότητα τους λόγους για τους οποίους πρέπει η περιοχή να προωθήσει την πολεοδομική της. Τα επιχειρήματα που χρησιμοποιεί το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. είναι τεκμηριωμένα επιστημονικά και στηρίζονται εξ ολοκλήρου στην πολεοδομική νομοθεσία. Για κάποιον γνώστη του αντικειμένου, η προώθηση της Π.Μ.Ε. Ρίου καθίσταται απαραίτητη.

βάσει του Ν. 1337, εφόσον δεν εμπίπτει στις μεταβατικές διατάξεις²⁴. Ειδικά, για την περιοχή της Πάτρας, προβλέπεται η σύνταξη ρυθμιστικού σχεδίου (αρ. 2, Ν. 2508 / 1997).

- Υποστηρίζει, πολύ λογικά, ότι το γεγονός ότι το Ρίο είναι μια αξιόλογη περιοχή δεν το καθιστά εξαιρεταίο των γενικών κανόνων πολεοδόμησης (για εισφορά σε γη και χρήμα). Εξάλλου, σύμφωνα με το άρθρο 25, παρ. 8 του Ν. 2508 / 1997:

“ Οι διατάξεις της παρ. 10 του άρθρου 43 του Ν. 1337 / 1983 όπως ισχύει, καθώς και όλες οι διατάξεις του Ν. 1337 / 1983 που αναφέρονται σε διάκριση πυκνοδομημένων, αραιοδομημένων περιοχών, εφαρμόζονται μόνο σε εκκρεμείς διαδικασίες πολεοδόμησης που διέπονται από τον Ν. 1337 / 1983”.

Επομένως στην περίπτωση που διακοπεί η μελέτη πολεοδόμησης του οικισμού Ρίου, η οποία ανατέθηκε το 1995, θα καθυστερήσει σημαντικά η πολεοδόμηση του οικισμού και η νέα μελέτη, εάν και εφ' όσον ανατεθεί δεν θα μπορεί να κάνει διάκριση σε πυκνοδομημένες και αραιοδομημένες περιοχές (Νόμος Λαλιώτη).

Άρα ακόμα και με την προϋπόθεση ότι η μελέτη αναστέλλεται, η Κοινότητα δεν πρόκειται να επιτύχει την αποφυγή των εισφορών, δεδομένου ότι, ούτως ή άλλως, κάποια στιγμή η πολεοδόμηση θα προχωρήσει και τότε πλέον δεν θα υφίσταται καμία προνομιακή διάκριση. Έτσι συμφέρον της Κοινότητας αποτελεί η παρούσα προώθηση της διαδικασίας.

- Τέλος, επισημαίνεται ότι η μελέτη αυτή χρηματοδοτείται από το Β' Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης, το οποίο ίσχυε μέχρι το τέλος του έτους 1999, χρονικό διάστημα μέσα στο οποίο έπρεπε να ολοκληρωθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός²⁵.

4.6.1.5 Υπ' αριθ. 397 Απόφαση Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. προς Κοινότητα Ρίου, Αθήνα, 12 Ιουνίου 1998²⁶

Η συγκεκριμένη απόφαση του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. αφορούσε τη «Λήψη ορισμένων μέτρων για την ταχύτερη προώθηση και ολοκλήρωση των μελετών πολεοδόμησης που ανατέθηκαν από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. κατά τα έτη 1994 και 1995».

²⁴ Σύμφωνα με τον νέο οικιστικό νόμο: « Το Γ.Π.Σ. περιλαμβάνει ολόκληρη την εδαφική περιφέρεια του κατά το άρθρο 48 του Ν. 2218 / 94 Συμβουλίου περιοχής, στην οποία περιλαμβάνεται ένας τουλάχιστον οικισμός με πληθυσμό άνω των 2.000 κατοίκων σύμφωνα με την εκάστοτε τελευταία απογραφή» (αρ. 4, παρ. 10).

²⁵ Ως γνωστόν, οι μελετητές παρέδωσαν το κείμενο της Β' Φάσης Πολεοδόμησης, κατά την λήξη της προθεσμίας, στις 26.11.1998.

²⁶ ΥΠΕΧΩΔΕ, Γενική Διεύθυνση Πολεοδομίας υπ' αριθ.397 / 12.6.1998 Απόφαση, η οποία παρουσιάστηκε στο Ενημερωτικό Δελτίο Τ.Ε.Ε., τεύχος 2011, 13. 7.1998.

Σκοπός του ΥΠΕΧΩΔΕ ήταν η επιτάχυνση του ρυθμού προώθησης των μελετών αυτών προκειμένου να καταστεί δυνατή η κύρωση των σχετικών πράξεων εφαρμογής μέσα στο έτος 1999²⁷.

Οι απόφαση του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. αναφερόταν:

α) Σε θέματα καθυστέρησης καθορισμού των οριογραμμών ρεμάτων, αιγιαλού, παραλίας και δασικών εκτάσεων.

β) Σε θέματα που αφορούν τον χρόνο αποπληρωμής της Β' Φάσης των Πολεοδομικών Μελετών.

γ) Στην προώθηση των πολεοδομικών μελετών με άπρακτη προθεσμία.

Αυτό είναι το σημείο εστίασης της Κοινότητας δεδομένου ότι ήδη έχει δώσει πολλά δείγματα καθυστέρησης σε θέματα προώθησης των πολεοδομικών διαδικασιών. Συγκεκριμένα το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., υποστηρίζει ότι «σε όλες τις περιπτώσεις που έχουν αποσταλεί στους Ο.Τ.Α. οι πολεοδομικές μελέτες και μέσα σε ένα εξάμηνο δεν έχουν αναρτηθεί, θα πρέπει να προωθηθούν με άπρακτη προθεσμία. Ακόμα, προωθούνται με άπρακτη προθεσμία οι μελέτες που ενώ οι Ο.Τ.Α. έχουν κάνει τις αναρτήσεις και μέσα σε δυο μήνες από την λήξη προθεσμίας υποβολής των ενστάσεων δεν έχει γνωμοδοτήσει επ' αυτών το Κοινοτικό Συμβούλιο».

Έτσι μετά την 1.9.1998 όλες οι μελέτες έπρεπε να προωθηθούν για έγκριση στο Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. με άπρακτη προθεσμία.

Όλα τα παραπάνω έπρεπε να γνωστοποιηθούν στους πολίτες εγκαίρως ώστε να μην στερηθούν του δικαιώματός τους υποβολής ενστάσεων.

Κρίνοντας την παραπάνω απόφαση του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. μπορούμε να πούμε ότι η περίπτωση του Ρίου αντιμετωπίστηκε με ελαστικότητα και δεν εφαρμόστηκε, δεδομένου ότι α) η εκπόνηση της πράξης εφαρμογής δεν έχει αρχίσει ακόμα (7 / 2000), β) ο Δήμος δεν έχει γνωμοδοτήσει επί των ενστάσεων και παρ' όλο που έχουν περάσει περισσότεροι από 2 μήνες από την λήξη προθεσμίας υποβολής²⁸ τους δεν προωθήθηκε η μελέτη με άπρακτη προθεσμία .

²⁷ Όπως ήδη γνωρίζουμε, τον καιρό συγγραφής της εργασίας (7 / 2000) η μελέτη βρίσκεται ακόμα στο στάδιο εκδίκασης των ενστάσεων, άρα ο σκοπός του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. δεν επιτεύχθηκε.

²⁸ Η ανάρτηση της Β' Φάσης της Πολεοδομικής Μελέτης του Δήμου Ρίου έγινε για το χρονικό διάστημα από 24.1.2000 – 21.2.2000 και ο Δήμος δεν έχει γνωμοδοτήσει ύστερα από 5 μήνες επ' αυτών.

4.6.1.6 Κοινότητα Ρίου προς Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., Ρίο, 16 Ιουνίου 1998²⁹

Το Κοινοτικό Συμβούλιο Ρίου, μέσω της υπ' αριθ.106 / 1998 απόφασής του, καθόρισε δημοψήφισμα για τις 14.6.98., στο οποίο οι πολίτες έδειξαν μέσω της ψήφου τους, την άποψή τους σχετικά με προώθηση της εκπονούμενης μελέτης της περιοχής τους.

Το Δημοψήφισμα διενεργήθηκε από το Κοινοτικό Συμβούλιο, αφού προηγήθηκαν μεταξύ των πολιτών ενημερωτικές συγκεντρώσεις και δημόσιες κατατοπιστικές συζητήσεις περί του Σχεδίου Πόλης.

Αυτό που δεν διευκρινίζεται από την Κοινότητα είναι κατά πόσο η ενημέρωση των πολιτών περιλάμβανε την παρουσίαση των τεκμηριωμένων απόψεων του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. και των μελετητών ως προς την αναγκαιότητα πολεοδόμησης της περιοχής.

Τα αποτελέσματα και τα συμπεράσματα του δημοψηφίσματος στάλθηκαν στο Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. Για όλη τη διαδικασία του Δημοψηφίσματος αναφέρεται από την Κοινότητα:

- Για την διασφάλιση της γνησιότητας και της εγκυρότητας του Δημοψηφίσματος, η ευθύνη της διεξαγωγής του ανατέθηκε στην Ένωση Ενεργών Πολιτών Ελλάδας.
- Επί των 1.911 εγγεγραμμένων, ψήφισαν 1165. Εξ' αυτών έλαβαν:
 - α) ΝΑΙ (στη συνέχιση της εκπονούμενης μελέτης): 52
 - β) ΟΧΙ (στο Σχέδιο Πόλης): 1109
 - γ) Λευκά: 1
 - δ) Άκυρα: 3
- Επί του συντριπτικού αποτελέσματος για τη μη συνέχιση της πολεοδόμησης η Κοινότητα κρίνει ότι καταδεικνύει:
 - α) Την πεποίθηση των Ριοτών ότι μόνο “δεινά” πρόκειται να επιφέρει στους ίδιους και την περιοχή τους η επιχειρούμενη πολεοδόμηση.
 - β) Την σοβαρότητα και την υπευθυνότητα της Κοινοτικής Αρχής στον χειρισμό του μείζονος αυτού θέματος. Επιπλέον ότι δικαιώνει τις μέχρι στιγμής ενέργειές της και την οπλίζει για την συνέχιση του αγώνα κατά της πολεοδόμησης.

²⁹ Κοινότητα Ρίου, πρακτικά του υπ' αρ. πρωτ. 1806, Ρίο 16.6.1998.

Αναρωτιόμαστε κατά πόσο αυτή η “σοβαρότητα” ανταποκρίνεται στην ουσιαστική αντίθεση της Κοινότητας σε σημεία της μελέτης τα οποία όντως παρουσιάζουν ελλείψεις και τα έχουμε ήδη εντοπίσει και όχι στην εξωφρενικά επίμονη και ουσιαστικά, αναίτια³⁰ άρνησή της για ολοκλήρωση της πολεοδομησης. Οι μόνες αιτίες που μπορούν να δικαιολογήσουν μια τέτοια συμπεριφορά είναι οικονομικές - κατ’ επέκταση πελατειακές- και αφορούν την αποφυγή, των ιδιοκτησιών, εισφοράς σε γη και χρήμα.

4.6.1.7 Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. προς Κοινότητα Ρίου Ν.Αχαΐας, Αθήνα, 4 Μαΐου 1999³¹

Με το συγκεκριμένο έγγραφο το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., αποστέλει τις προτάσεις της Β’ Φάσης της μελέτης (ρυμοτομικό σχέδιο, πολεοδομικό κανονισμό, τεχνική έκθεση) στην Κοινότητα και ζητά να ακολουθηθεί η διαδικασία του άρθρου 3 του 17.7.1923 Ν. Δ/τος εντός της προθεσμίας που ορίζει η ισχύουσα νομοθεσία³².

4.6.1.8 1η Συνεδρίαση Δημοτικού Συμβουλίου Ρίου, 26 Ιανουαρίου 2000, απόφαση υπ’ αριθ. 1 / 2000³³

Σκοπός της πρώτης Συνεδρίασης του νεοσύστατου Δήμου Ρίου ήταν η ανάθεση σε ειδικούς μηχανικούς³⁴ της ταξινόμησης των δηλώσεων ιδιοκτησίας, των ενστάσεων, καθώς και της αποτύπωσης της πρότασης που θα προκύψει μετά την εκδίκαση αυτών, σχετικά με την Πολεοδομική Μελέτη της τέως Κοινότητας Ρίου.

Η πρόσληψη των εξειδικευμένων μελετητών κρίθηκε απαραίτητη δεδομένου ότι ο Δήμος δεν ακολούθησε την σωστή πορεία κατά τη διάρκεια πολεοδομησης και επιπλέον προβλήματα προκλήθηκαν από τη συμπεριφορά του αυτή³⁵.

³⁰ Από τη επισταμένη μελέτη της αλληλογραφίας Κοινότητας - Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. συμπεραίνουμε ότι η τα περισσότερα επιχειρήματα της Κοινότητας κατά της πολεοδομησης έχουν καταρριφθεί.

Παρόλ’ αυτά η μελέτη παρουσιάζει ελλείψεις οι οποίες δείχνουν να μην απασχολούν Κοινότητα και πολίτες και οι οποίες θα μπορούσαν να εξαλειφθούν μέσω της βοήθειάς τους, η οποία ζητήθηκε επανειλημμένα.

Παρατηρούμε ότι κανείς δεν ανέλυσε την μελέτη ποιοτικά, αλλά η εμμονή της μη πολεοδομησης οφειλόταν ξεκάθαρα σε οικονομικούς λόγους και λόγους προάσπισης των συμφερόντων της μικροϊδιοκτησίας.

³¹ ΥΠΕΧΩΔΕ, Γενική Διεύθυνση Πολεοδομίας αρ. πρωτ. οικ. 11210 / 4126 / 1999, Αθήνα, 4.5.1999.

³² Παράγραφοι 2 και 3 του άρθρου 31 του Προεδρικού Διατάγματος 323 / 1989.

³³ Πρακτικά της υπ’ αριθ. 1 / 2000 Απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου Ρίου.

³⁴ Κ. Κωνσταντίνα Ζερβου, Κ. Χρύσα Διονυσοπούλου και συνεργάτες.

³⁵ Επειδή όταν συντάχθηκε η κτηματογράφηση της περιοχής Ρίου, από τους μελετητές τοπογράφους κατ’ ανάθεση του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., δεν έγινε ανάρτηση της μελέτης στα γραφεία της τότε Κοινότητας Ρίου,

Ο εισηγητής της μείζονος πλειοψηφίας υποστήριξε ότι το θέμα κρίνεται ιδιαίτερα σημαντικό και γι' αυτό θα έπρεπε να έχει γίνει εισήγηση 3 μέρες πριν την Συνεδρίαση. Επιπλέον, καταψήφισε την παραλαβή και ταξινόμηση των δηλώσεων ιδιοκτησίας με το επιχείρημα ότι η παράταξή του αντιτίθεται στην Πολεοδομική Μελέτη. Τέλος, αναφέρθηκε στην έλλειψη διαφάνειας στην πρόσληψη των μελετητών, η οποία έπρεπε να γίνει με μειοδοτικό διαγωνισμό.

Εύλογα αναρωτιέται κανείς, πως είναι δυνατόν ύστερα από την πορεία πολεοδόμησης της περιοχής και όλα τα προβλήματα που προκλήθηκαν από την άρνηση του Δήμου να ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις του, να υπάρχουν ακόμα μέλη της Τ.Α. που να διατυμπανίζουν την αντίθεσή τους στην Πολεοδομική Μελέτη.

4.6.1.9 1η Συνεδρίαση Δημοτικού Συμβουλίου Ρίου, 26 Ιανουαρίου 2000, απόφαση υπ' αριθ. 2 / 2000 ³⁶

Ο δεύτερος σκοπός της Συνεδρίασης ήταν η «Σύσταση Γνωμοδοτικής Επιτροπής παραλαβής Δηλώσεων Ιδιοκτησίας και επεξεργασίας ενστάσεων της προτεινόμενης Πολεοδομικής Μελέτης». Η Επιτροπή είναι η λεγόμενη «Επιτροπή Σχεδίου Πόλης Ρίου» και ο ρόλος της είναι εισηγητικός του Δημοτικού Συμβουλίου Ρίου. Όπως ήδη γνωρίζουμε σε κάθε περίπτωση πολεοδόμησης έχει συσταθεί μια αντίστοιχη Επιτροπή.

Η Δημοτική Αρχή πρότεινε η Επιτροπή να είναι επταμελής. Να αποτελείται από 7 Δημοτικούς Συμβούλους: 5 της πλειοψηφίας, 1 από την μείζονα και 1 από την ελάσσονα πλειοψηφία.

Η μειοψηφία αρνήθηκε τον ρόλο της, με την αιτιολογία ότι θα έπρεπε να συνταχθεί μόνιμη γνωμοδοτική επιτροπή και ότι αντιτίθεται στο Σχέδιο Πόλης γενικότερα. Τις 2 θέσεις καλύψαν άλλα μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου.

4.6.2 Η αλληλογραφία των κατοίκων της Κοινότητας Ρίου με το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. σχετικά με την πολεοδόμηση της περιοχής Αγ. Γεωργίου Ρίου

Η περίπτωση της Πολεοδομικής Μελέτης Επέκτασης Αγ. Γεωργίου Ρίου είναι εξαιρετικά σπάνια στα χρονικά της πολεοδόμησης της Πάτρας. Κι αυτό γιατί, όπως ήδη

αλλά στο πολεοδομικό γραφείο Πάτρας και επειδή δεν υποβλήθηκαν τότε δηλώσεις ιδιοκτησίας, για να συνταχθεί σωστά το κτηματολόγιο της υπό πολεοδόμησης περιοχής αποφασίστηκε να παραληφθούν οι δηλώσεις ιδιοκτησίας κατά την ανάρτηση της Β' Φάσης της Πολεοδομικής Μελέτης, εκτός από τις ενστάσεις επί του σχεδίου που ορίζει η νομοθεσία.

³⁶ Πρακτικά της υπ' αριθ. 2 / 2000 Απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου Ρίου.

αναφέραμε, η περιοχή προοριζόταν να αποκτήσει Πολεοδομική Μελέτη γύρω στο 1990, μια διαδικασία, η οποία διακόπηκε λόγω των αντιδράσεων των κατοίκων.

Ύστερα από 7 χρόνια από την αρχική ανάθεση, το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., δικαιολογημένα επανήλθε και παρ' όλα τα προβλήματα που προκλήθηκαν όλα αυτά τα χρόνια λόγω της μη ένταξης στο σχέδιο, οι κάτοικοι εμφανίζονται πάλι σταθεροί στην αρνητική τους στάση. Έτσι, αρνούνται να προσκομίσουν τις δηλώσεις ιδιοκτησίας τους και όταν πλέον η μελέτη βρίσκεται στο στάδιο της Β' Φάσης, αποφασίζουν να τις παραδώσουν με ταυτόχρονη δραστηριοποίηση με επιστολές στο Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. για την διακοπή της διαδικασίας. Το περιεχόμενο των επιστολών παρουσιάζεται παρακάτω:

4.6.2.1 Κάτοικοι της Κοινότητας Αγ. Γεωργίου Ρίου προς Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., Ρίο, 15 Ιουνίου 1996

Οι κάτοικοι του Ρίου σε λαϊκή συνέλευση που έγινε την 21η Ιανουαρίου 1996 ενώπιον του Προέδρου της Κοινότητας και του Κοινοτικού Συμβουλίου γνωμοδότησαν αρνητικά στην επιβολή σχεδίου στην περιοχή τους.

Τα επιχειρήματα που συνόδευσαν την γνωμοδότηση τους κρίνονται επεικώς, ως παράλογα και ανορθόδοξα για τον λόγο ότι επιδεικνύουν την άγνοια των πολιτών απέναντι στην πολεοδομική Νομοθεσία αλλά και στα περιβαλλοντικά οφέλη που θα επιφέρει η πολεοδόμηση στην ήδη επιβαρυσμένη περιοχή τους.

Ως βασική αιτία αντιπαράθεσης εμφανίζεται ο Ν. 1337, γεγονός που αποδεικνύει το αρχικό μας συμπέρασμα, ότι δηλαδή αυτοσκοπός των Ριωτών τα τελευταία 12 χρόνια έχει γίνει η αποφυγή της εισφοράς σε γη και χρήμα!

Αναλυτικά οι κάτοικοι εκφράζουν τα εξής:

- Κρίνουν ως «απαράδεκτη» την επιβολή Σχεδίου στην περιοχή δεδομένου ότι αντιτίθεται στην άποψη των πολιτών.
- Θεωρούν ότι η Πολεοδομική Μελέτη θα αποτελέσει την «χαριστική βολή» στην περιοχή τους, η οποία αντιμετωπίζει ήδη μεγάλο αναπτυξιακό βάρος³⁷.
- Υποστηρίζουν ότι η Ζεύξη θα καταστρέψει πλήρως την περιοχή ενώ το ανεπτυγμένο τμήμα του Ρίου θα «υποβαθμιστεί τελείως και θα αφανιστεί» δημιουργώντας τεράστια κοινωνικά (;) προβλήματα.

³⁷ Πανεπιστημιούπολη – Νοσοκομείο – Εθνική Οδός – Ζεύξη – Καζίνο.

- Κρίνουν ότι η περιοχή τους δεν είναι δομημένη άναρχα και ότι μέσω του σχεδίου θα καταργηθεί το πράσινο και το Ρίο θα μετατραπεί σε «τσιμεντούπολη».
- Τέλος, υποστηρίζουν ότι «είναι αποφασισμένοι να υπερασπίσουν την περιοχή τους από τον Ν. 1337».

Έχοντας ήδη αναφερθεί στην προσωπική μας άποψη επί του θέματος η οποία προέκυψε από την επεξεργασία των στοιχείων, των προτάσεων των μελετητών και του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. και της Νομοθεσίας, μπορούμε πλέον να υποστηρίξουμε σθεναρά ότι : Οι κάτοικοι του Ρίου είτε αγνοούν πλήρως την έννοια της πολεοδόμησης, είτε χρησιμοποίησαν το δημοκρατικό μέσο των συμμετοχικών διαδικασιών για να επιβάλλουν μια εκβιαστική λύση η οποία αφορούσε εξ' ολοκλήρου την οικονομική τους εξασφάλιση.

Από την άλλη είναι αρκετά παράδοξο, πληθυσμός ο οποίος ανήκει στα μεσαία ή και στα ανώτερα κοινωνικά στρώματα να μην μπορεί να συνειδητοποιήσει την αναγκαιότητα της επιβολής του Σχεδίου και να αντιτάσσεται σε αυτό χρησιμοποιώντας τόσο σαθρά επιχειρήματα. Προφανώς κάποια αιτά οικονομικής και ιδιοκτησιακής φύσης διαφαίνονται μέσω αυτής της συμπεριφοράς.

4.6.2.2 Αγωνιστική Δημοτική Κίνηση Δήμου Ρίου , Οκτώβρης 1998³⁸

Η Αγωνιστική Δημοτική Κίνηση Δήμου Ρίου θεώρησε κρίσιμο να παρουσιάσει την άποψη του γεωλόγου Νίκου Κοντόπουλου περί της πολεοδόμησης.

Σύμφωνα, λοιπόν με τον κ. Κοντόπουλο ο βασικότερος λόγος αναστολής της πολεοδόμησης είναι η έλλειψη μιας λεπτομερούς μελέτης αστυγεωλογικής καταλληλότητας της περιοχής του Ρίου. Η μελέτη αυτή θα έχει σκοπό τον καθορισμό της γεωλογικής καταλληλότητας των περιοχών που θα πολεοδομηθούν για να διασφαλιστεί το δομημένο περιβάλλον από φυσικούς κινδύνους ή κινδύνους προερχόμενους από ανθρώπινες δραστηριότητες.

Για τον ειδικό γεωλόγο, η παράκτια ζώνη του Δήμου στην οποία ανήκουν οι υπό πολεοδόμηση κοινότητες συγκροτείται από αλλουβιακά ριπιδικά περιβάλλοντα, τα οποία ορίζουν τις διάφορες ζώνες επικινδυνότητας, βάσει των οποίων πρέπει να γίνει η πολεοδόμηση.

³⁸ Το κείμενο υπό τον τίτλο «Η πολεοδόμηση του Δήμου Ρίου – Μια γεωλογική άποψη» ανήκει στον κ.Νίκο Κοντόπουλο, Καθηγητή του Τμήματος Γεωλογίας του Πανεπιστημίου Πάτρας. Εστάλη από την Αγωνιστική Δημοτική Κίνηση Δήμου Ρίου στην Κοινότητα Ρίου και πιθανότατα και στο Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.

Αναφέρεται το παράδειγμα της πόλης της Κορίνθου η οποία ήταν κτισμένη πάνω σε αλουβιακό ριπίδιο, το οποίο δεν λήφθηκε υπόψη κατά την πολεοδόμηση, κάτι που όπως αποδείχθηκε από τους τελευταίους σεισμούς, το πλήρωσε ακριβα.

Επιπλέον, επισημαίνεται η αναγκαιότητα διεξαγωγής μικροζωνικών μελετών και υδρολογικών – υδρογεωλογικών μελετών, δεδομένης της κατάταξης του Ρίου στην περιοχή με την πιο υψηλή σεισμικότητα στην Ευρώπη.

Όλα τα προαναφερθέντα μας βρίσκουν απολύτως σύμφωνους και επικροτούν την αρχική μας άποψη ότι η μελέτη στερείται βασικών στοιχείων των προδιαγραφών του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. για τη σύνταξη μελετών.

4.6.2.3 Εταιρία Προστασίας Τοπίου και Περιβάλλοντος Ρίου πρὸς ΥΠΕΧΩΔΕ, Δ.Ρίου, Ρίο, 30 Ιουνίου 1999³⁹

Η Εταιρία Προστασίας Τοπίου και Περιβάλλοντος με έδρα το Ρίο, έστειλε το συγκεκριμένο έγγραφο στο Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. αλλά και στον Δήμο Ρίου εν όψει της Συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου στις 2.7.1999.

Σκοπός του εγγράφου ήταν η ενημέρωση των πολιτών και της Κοινότητας για τα χαρακτηριζόμενα ως «πονηρά» σχέδια του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. για την πολεοδόμηση. Σύμφωνα με την Εταιρία, το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. αγνόησε την εκπεφρασμένη για πολλοστή φορά θέληση των κατοίκων και «εν αγνοία της Τοπικής Αυτοδιοίκησης πρόχωρησε προκλητικά στην υλοποίηση των πονηρών του σχεδίων». Επιπλέον, αναφέρθηκε στο πολύ γνωστό επιχείρημα ότι η πολεοδόμηση τη θα συντελέσει στην μετατροπή της περιοχής σε τσιμεντούπολη, στην άυξηση του κυκλοφοριακού φόρτου κ.λ.π.

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η δημαγώγηση που προσπαθεί να επιτύχει η οργάνωση, χρησιμοποιώντας εντυπωσιακούς ανυπόστατους χαρακτηρισμούς και υποβόσκουσες απειλές απέναντι στην Τοπική Αυτοδιοίκηση. Αναλυτικά:

- Καλεί τους κατοίκους σε «επαγρύπνηση για να μην περάσουν τα αυθαίρετα σχέδια του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. και όσων κρύβονται πίσω από αυτά», αφήνοντας υπόνοιες για κρατικά και ατομικά συμφέροντα.
- Καλεί τη Δημοτική Αρχή να υλοποιήσει τις προεκλογικές της υποσχέσεις και λαμβάνοντας υπόψη την βούληση των πολιτών να απορρίψει χωρίς συζήτηση ολόκληρο το σχέδιο και να μην διευκολυνεί με κανένα τρόπο την «αυταρχική επιβολή του».

³⁹ Εταιρία Προστασίας Τοπίου και Περιβάλλοντος Ρίου, αρ.πρωτ. 225, Ρίο, 30.6.1999.

- Κρίνει ότι ο μόνος φορέας αρμόδιος για να προβεί σε πολεοδομικές διευθετήσεις είναι ο Δήμος με κριτήρια διατήρησης της υψηλής ποιότητας ζωής των κατοίκων.

Η Ε.Π.Τ.Π.Ρ. παρουσιάζει στο θέμα της πολεοδομησης παραπλήσιες απόψεις με τους κατοίκους και με τον Δήμο Ρίου. Πραγματικά η επιμονή της για απόρριψη της πολεοδομησης κρίνεται ως πρωτοφανής, ενώ μας δημιουργεί κατάπληξη πως μια εταιρία με τον παραπάνω τίτλο δεν μπορεί να συνειδητοποιήσει την άμεση ανάγκη πολεοδομησης της περιοχής και κάνει λόγω για «πονηρά σχέδια», «αυταρχισμό» και περιβαλλοντική υποβάθμιση. Στην προκειμένη περίπτωση αυταρχισμό επιδεικνύει η τοπική κοινωνία και όχι το κράτος.

Βάσει των παραπάνω συμπεραίνουμε ότι λογικά το Σ.τ.Ε. μέσω του υπ' αριθ 2171 / 99⁴⁰ εγγράφου του έκρινε, ότι οι Δημοτικές αρχές δεν μπορούν νομίμως να λαμβάνουν αποφάσεις για επεκτάσεις, τροποποιήσεις και άλλες μεταβολές των πολεοδομικών σχεδίων.

4.6.2.4 Συντονιστική Επιτροπή Αγώνα προς Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. και Κοινότητα Ρίου, Ρίο, Σεπτέμβριος 1999

Οι κάτοικοι της Κοινότητας έχουν συγκροτήσει 20 μελή Συντονιστική Επιτροπή Αγώνα στην οποία μετέχουν εκτός από το Δ.Σ. της Εταιρίας Προστασίας Περιβάλλοντος, δύο δημοτικές παρατάξεις του Ρίου και κάτοικοι. Σκοπός της επιτροπής είναι η υλοποίηση της απόφασης της συντριπτικής πλειοψηφίας των κατοίκων για τη μη πολεοδομηση της περιοχής Αγ. Γεωργίου Ρίου. Στα πρακτικά της απόφασης 9 / 1999 της Επιτροπής παρουσιάζονται τα εξής:

- Γίνεται μια αναφορά στο ιστορικό της πορείας πολεοδομησης της περιοχής, όσον αφορά την συμπεριφορά και τις δραστηριοποιήσεις Δήμου και Δημοτών.
- Εκφράζονται τα υπάρχοντα προβλήματα της περιοχής καθώς και τα καινούρια που θα προκύψουν μέσω της ένταξης στο σχέδιο. Αν εξαιρέσουμε τις ομοιότητες του κειμένου σε σχέση με όλα αυτά που προηγήθηκαν, τα σημεία στα οποία διαφοροποιείται και στα οποία θα αναφερθούμε είναι: α) Η πρόβλεψη για πιθανή μετατροπή της περιοχής σε «πόλη» όπως η Αγυιά, η Ακράτα, το Λουτράκι, λόγω της εφαρμογή του Ν. 1337. β) Η έλλειψη αποχετευτικού δικτύου ομβρίων και ακαθάρτων, βιολογικού καθαρισμού, υδρογεωλογικών μελετών και μελετών αντισεισμικής θωράκισης. Οι κάτοικοι θεωρούν ότι το συγκεκριμένο θέμα θα

⁴⁰ Σύμφωνα με την τπ' αριθ. 2371 / 1999 απόφαση του Σ.τ.Ε. οι Δήμαρχοι των παλιών και των νέων Δήμων δεν θα έχουν λόγο σε θέματα πολεοδομίας και χωροταξίας, αφού οι αρμοδιότητες αυτές κρίνεται ότι ανήκουν μόνο στο κράτος.

επιβαρυνθεί μέσω της πολεοδόμησης⁴¹. γ) Ο Ν. 1337 / 1983 και ο Ν. 2508 / 97, οι οποίοι κρίνονται ως «ληστρικοί και εκβιαστικοί» από πλευράς Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.

- Αναφέρεται ότι μέσω της εφαρμογής της μελέτης: θα γίνουν δυσμενέστεροι οι όροι διαβίωσης, θα εξυπηρετηθούν τοπικά και ξένα μεγάλα συμφέροντα, θα αυξηθεί η κυκλοφορία των οχημάτων και τα καυσαέρια, θα μολυνθεί το νερό και η θάλασσα, θα πλημμυρίζει ο οικισμός σε κάθε βροχόπτωση, θα αυξηθούν τα δυσμενή αποτελέσματα από κάποιον πιθανό σεισμό.

Η αλήθεια είναι πως το κείμενο Β΄Φάσης της μελέτης στερείται βασικών προτάσεων σε πολύ σημαντικά θέματα. Αναφερθήκαμε σε αυτά εκτενώς στην παράγραφο 4.5. Οι ελλείψεις αυτές δεν θα καλυφθούν σε καμία περίπτωση μέσω της μη πολεοδόμησης της περιοχής. Αντιθέτως, ο μόνος τρόπος για να αντιμετωπιστούν τα πολυσύνθετα προβλήματα που αντιμετωπίζει η περιοχή είναι μέσω της εφαρμογής και του εμπλουτισμού της μελέτης, κατόπιν των υποδείξεων της τοπικής κοινωνίας.

Εξάλλου, σκοπός της εργασίας δεν είναι μόνο η παρουσίαση των αρνητικών που μπορεί να επιφέρει η κατάχρηση των συμμετοχικών διαδικασιών και η επίδραση της τοπικής κοινωνίας στη διαδικασία πολεοδόμησης, αλλά και των ευεργετικών αποτελεσμάτων ως προς την έκβαση μιας μελέτης, όταν αυτές γίνονται έγκαιρα, καλοπροαίρετα, υπεύθυνα και συνετα.

- Προτείνεται: α) Η κατάργηση του Πολεοδομικού Σχεδίου. β) Η πολεοδομική αποσύνδεση του Ρίου από την Πάτρα και η σύνδεσή του με τα 11 Διαμερίσματα του Δήμου Ρίου στον οποίο και ανήκει διοικητικά. γ) Η εκπόνηση υδρογεωλογικών και μικροζωνικών μελετών στην περιοχή. δ) Η εξασφάλιση για τον Δήμο αποχέτευσης, σκουπιδότοπου, δικτύου ύδρευσης κ.λ.π. ε) Η οριοθέτηση, προστασία και φύτευση κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων οι οποίοι υπάρχουν ήδη. στ) Η εφαρμογή, όπου χρειάζεται πολεοδομικών επεμβάσεων με πρωτοβουλία μόνο του Δήμου και συνεργασία των κατοίκων.

Αυτό που μας κάνει εντύπωση από την επισταμένη επεξεργασία όλων των παραπάνω, αν εξαιρεθεί η απαίτηση για μη εφαρμογή του Ν. 1337, είναι ότι οι προτάσεις των πολιτών συμβαδίζουν σε πολύ μεγάλο βαθμό με το πνεύμα μιας Πολεοδομικής Μελέτης. Επομένως συμβαίνουν δύο τινά: είτε δεν γνωρίζουν το περιεχόμενο και τους στόχους της Πολεοδομικής Μελέτης, είτε προσπαθούν πλεονεκτικά, να συνδυάσουν τα ασυνδύαστα: δηλαδή να επιτύχουν τα οφέλη μιας πολεοδομικής επέμβασης σε όλους τους τομείς, αποφεύγοντας όμως να καταβάλλουν και το αντίτιμο!

⁴¹ Θεωρητικά, μια πολεοδομική μελέτη τέτοιου είδους προβλήματα έρχεται να καλύψει. Επομένως το επιχείρημα της Επιτροπής, λογικά, δεν στέκει. Παρολ' αυτά στην προκειμένη περίπτωση η μελέτη στερείται όντως των παραπάνω.

4.7 Η επεξεργασία των ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατά της Πολεοδομικής Μελέτης

Η περίπτωση του Ρίου είναι η μοναδική από όσες μας απσχόλησαν, για την οποία δεν έχουν εκδικαστεί ακόμα οι ενστάσεις που υποβλήθηκαν από τους κατοίκους. Ως εκ τούτου, επιχειρείται να γίνει μόνο η ομαδοποίηση των ενστάσεων όπως αυτές μας δόθηκαν από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου. Αντιθέτως με τις προαναφερθείσες περιπτώσεις Ιτεών, Καστελλοκάμπου, Ακταίου, δεν χρειάστηκε να φτάσουμε στο στάδιο εκδίκασης των ενστάσεων για να σχολιάσουμε την στάση και τη συμπεριφορά του Δήμου και της τοπικής κοινωνίας, ως προς την Πολεοδομική Μελέτη του Ρίου: καθίσταται εμφανής μέσω της επεξεργασίας των πρακτικών των διαφόρων Κοινοτικών – Δημοτικών Αποφάσεων, καθώς και των συναθροίσεων των πολιτών.

4.7.1 Μεθοδολογία ομαδοποίησης των ενστάσεων

Βήματα επεξεργασίας των ενστάσεων:

1. Για την επίτευξη του στόχου μας, συγκεντρώθηκαν όλες οι ενστάσεις που υποβλήθηκαν κατά τη διάρκεια της μελέτης και η ομαδοποίησή τους έγινε με τρόπο που να δημιουργεί ομάδες με παρεμφερή χαρακτηριστικά. Επισημαίνεται εδώ, ότι προκειμένου να μπορεί κανείς να κάνει σύγκριση σε κάποιο τομέα ενστάσεων ανά πάσα στιγμή και σε κάθε περίπτωση πολεοδομησης που αναφέρεται στην εργασία, διατηρήθηκαν για κάθε έναν από αυτούς οι ίδιοι γραμμικοί συμβολισμοί. Επειδή το περιεχόμενο των ενστάσεων δεν άλλαξε⁴², παρά μόνο σε δυο περιπτώσεις, γίνεται συχνά απλή αναφορά τους. Παρουσιάζονται οι εξής κατηγορίες ενστάσεων οι οποίες ανάλογα με το περιεχόμενό τους, αφορούν:

Α. Την κατάργηση ή μετακίνηση πεζοδρόμων: Οι πεζοδρόμοι που ζητούνται να καταργηθούν συνήθως ρυμοτομούν οικοδομές και τεμαχίζουν ιδιοκτησίες.

Οι ενστάσεις της ομάδας Α είναι οι περισσότερες που συναντιώνται σε μια κατηγορία, το ίδιο και το ποσοστό τους επί του συνόλου: αριθμούνται στις 176 και αποτελούν το 31% των συνολικών ενστάσεων.

Κάτι τέτοιο από τη μέχρι στιγμής εμπειρία μας, κρίνεται ως απολύτως σύνηθες. Εξάλλου, η υψηλή τιμή δικαιολογείται από την έλλειψη του ιδιοκτησιακού καθεστώτος, όταν αυτό ζητήθηκε από τους μελετητές, απαραίτητο, για την σωστή και

⁴² Σε σχέση με τον τρόπο ομαδοποίησης των ενστάσεων των προηγούμενων περιοχών.

πραγματοποιήσιμη χάραξη των προτεινόμενων δρόμων. Για τον ίδιο λόγο, όπως θα δούμε και παρακάτω η Ομάδες Γ, Κ έχουν και αυτές, τόσο υψηλές τιμές.

Β. Την κατάργηση ή μείωση της προτεινόμενη πρασίας.

Οι ενστάσεις της Ομάδας Β είναι 33 με ποσοστό 6% επί του συνόλου.

Γ. Τη μετατόπιση / κατάργηση / αναγνώριση υπάρχοντος / μερική ρυμοτόμηση δρόμου: Τις περισσότερες φορές οι ενστάσεις σχετίζονται με την κατάργηση του υπό διαμόρφωση δρόμου ο οποίος, σύμφωνα πάντα με τον ενιστάμενο, ρυμοτομεί είτε ιδιοκτησία είτε οικοδομή. Επίσης εξαιρετικά συχνά ζητείται η μετατόπιση δρόμου προς τις όμορες ιδιοκτησίες, γεγονός που φανερώνει την τάση των ιδιοκτητών να μετατοπίζουν τη λύση στις έναντι ιδιοκτησίες (γείτονα).

Ο αριθμός των ενστάσεων που αφορούν αυτή την κατηγορία έχει την πολύ υψηλή τιμή των 118 και το ποσοστό τους είναι 21%.

Δ. Την κατάργηση ή μεταφορά κοινόχρηστων - κοινωφελών χώρων: Στην περίπτωση ενστάσεων πολεοδόμησης Ρίου ζητείται η κατάργηση προτεινόμενων πλατειών, παιδικής χαράς, αθλητικών εγκαταστάσεων, σχολείων⁴³, χώρων πρασίνου και γενικότερα κοινόχρηστων χώρων, προς όφελος των ιδιοκτησιών. Αριθμούνται στις 32 και λαμβάνουν ποσοστό 6%.

(Ζ,Η,Θ,Ι). Την τροποποίηση των όρων Δόμησης: Η τροποποίηση στους όρους δόμησης είναι ένα από τα συχνότερα αιτήματα που καλείται να αντιμετωπίσει ο Δήμος και οι υπόλοιποι φορείς που γνωμοδοτούν στις ενστάσεις. Όπως είναι ευνόητο, οι τροποποιήσεις αφορούν τη μετατροπή των όρων δόμησης σε άλλους, ευνοϊκότερους για τη μικροϊδιοκτησία. Το είδος των αλλαγών στους όρους δόμησης δεν παρουσιάζεται αναλυτικά στους πίνακες παρουσίασης των ενστάσεων του Ρίου και οι γνωστές τέσσερις κατηγορίες (Ζ,Η,Θ,Ι⁴⁴) ομαδοποιούνται στον όρο τροποποίηση.

Αριθμούνται στις 18 και το ποσοστό τους επί του συνόλου είναι 3%.

Κ. Τη διόρθωση στο ρυμοτομικό σχέδιο του ιδιοκτησιακού καθεστώτος ή την εμφάνιση υπάρχουσας οικοδομής, η οποία είχε παραληφθεί: Αποτελεί σχετικά συχνό φαινόμενο στην περίοδο από τη ανάθεση μιας μελέτης, μέχρι και τη δημοσίευσή της, να έχει αλλάξει το περιεχόμενο των κτηματολογικών πινάκων. Δηλαδή νεοαναγερθείσες

⁴³ Κατά βάση παιδικού σταθμού.

⁴⁴ Ζ: Αύξηση Συντελεστή Δόμησης
 Η: Αύξηση Ποσοστού Κάλυψης
 Θ: Αύξηση Κατασκευαζόμενης Επιφάνειας
 Ι : Αύξηση Συντελεστή κατ' Όγκο

οικοδομές οι οποίες δεν έχουν αποτυπωθεί εμφανίζονται να τέμνονται από τις προτεινόμενες παρεμβάσεις και άλλες φορές ιδιοκτησίες έχουν αποτυπωθεί με λάθος όρια και απαιτείται διόρθωση του ρυμοτομικού σχεδίου.

Οι ενστάσεις που αφορούν την κατηγορία αυτή είναι αρκετές 37 και το ποσοστό τους 7%.

Ν. Την κατάργηση ή την μείωση χώρων στάθμευσης: Λίγες είναι οι περιπτώσεις κατά τις οποίες οι ενιστάμενοι ζητούν τη μείωση των χώρων στάθμευσης: 10, με ποσοστό 2%.

Υ. Την εκπόνηση Γεωλογικής Μελέτης: Δυστυχώς, ένας μόνο ενιστάμενος έλαβε υπόψη την τεκμηριωμένη άποψη του Καθηγητή Γεωλογίας του Πανεπιστημίου Πάτρας σχετικά με την αναγκαιότητα εκπόνησης γεωλογικής μελέτης στην περιοχή.

Φ. Την αντίθεση στο σχέδιο: Είναι λογικό, που ακόμα και στην περίπτωση υποβολής ενστάσεων επί της μελέτης, 36 Ριότες άδραξαν την ευκαιρία να εκφράσουν την πλήρη αντίθεσή τους επί του σχεδίου. Και αυτό γιατί, εξ' αρχής έδειξαν τον αρνητισμό τους προς την πολεοδόμηση.

Στον πίνακα 19 παρουσιάζονται ποσοτικά τα προαναφερθέντα.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΠΙΝΑΚΩΝ 4.1

Πίνακας 19 : Ποσοτική αναπαράσταση των ενστάσεων που υποβλήθηκαν από τους κατοίκους του Δήμου Ρίου για την πολεοδόμηση της περιοχής Αγ. Γεωργίου Ρίου

Περιεχόμενο Ένστασης	Ποσοτική αναφορά σε περιεχόμενο/ένσταση	
	Απόλυτη τιμή	Q= Απ.τιμή/ σύνολο ενστάσεων %
Κατάργηση/μετακίνηση πεζοδρόμου	176	31
Κατάργηση/μείωση πρασιάς	33	6
Μετατόπιση/κατάργηση/αναγνώριση/μερική ρυμοτόμηση δρόμου	118	21
Κατάργηση/ μεταφορά ΚΧ ΚΦ	32	6
Δημιουργία ΚΧ-ΚΦ		
Τροποποίηση όρων δόμησης	18	3
Διόρθωση ιδιοκτησιακού καθεστώτος/εμφάνιση υπάρχουσας οικοδομής	37	7
Ένταξη στο σχέδιο		
Κατάργηση/μείωση απόκτησης		
Κατάργηση/μείωση χώρων στάθμευσης	10	2
Ένταξη στο πυκνοδομημένο τμήμα	100	18
Αναβολή λήψης απόφασης		
Χαρακτηρισμός χώρου που δεν προβλέπεται ως οικοδομήσιμου		
Πατραϊκής Χαρτοποιίας μη ένταξη στο σχέδιο		
Κατάργηση Ο.Τ.		
Αποχαρακτηρισμός δασικής έκτασης		
Απομάκρυνση βιοτεχνίας και TEXACO		
Εκπόνηση Γεωλογικής Μελέτης	1	
Κατά του σχεδίου	36	6
Σύνολο	561	100

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΩΝ 4.2



Πηγή: Αργυριάδου Ε.

Φωτογραφίες 27, 28. Ο σιδηροδρομικός σταθμός (φώτο 27), γύρω από τον οποίο έχει δημιουργηθεί το εμπορικό κέντρο του Ρίου (φώτο 28). Είναι εμφανής η έλλειψη σωστού οδικού δικτύου, πεζοδρομίων, πεζοδρόμων και χώρων στάθμευσης.



Πηγή: Αργυριάδου Ε.

Φωτογραφίες 29, 30. Χώροι πρασίνου και πάρκο στο κέντρο του Ρίου (φώτο 29). Η αριστερή πλευρά του δρόμου του πάρκου αποτελεί φράκτη πολυτελούς οικίας (φώτο 30). Τα τόσο απαραίτητα πεζοδρόμια δεν συναντώνται σχεδόν πουθενά στο Ρίο



Πηγή: Αργυριάδου Ε.

Φωτογραφίες 31, 32. Ρίο: Ένας Δήμος τραγικών κοινωνικών αντιθέσεων. Δρόμος στα προσφυγικά (φώτο 31) και δρόμος σε πλούσια περιοχή του Ρίου (φώτο 32). Είναι εμφανείς οι διαφορές στην ποιότητα του δρόμου, των πεζοδρομίων, της φύτευσης, των κτιρίων, των πρασίνων. Σε καμία από τις 3 περιπτώσεις που μελετήσαμε δεν συναντήσαμε τόσο μεγάλες αποκλίσεις. Είναι σύνηθες να υφίσταται μεγάλη διάκριση πλουσίων - φτωχών μεταξύ δύο περιοχών αλλά όχι τόσο μεταξύ τμημάτων της ίδιας περιοχής!



Πηγή: Αργυριάδου Ε.

Φωτογραφίες 33, 34. Κοινωνικών αντιθέσεων συνέχεια...Οικία στα προσφυγικά (φώτο 33) και στη εύπορη περιοχή του Ρίου (φώτο 34). Αυτές τις κοινωνικές ανισότητες καλείται να αμβλύνει το σχέδιο, σ' αυτές τις πυκνοδομημένες περιοχές (όπως της φώτο 33), υποστηρίζουν κάτοικοι των πλουσιών περιοχών ότι πρέπει να ενταχθούν κατά την πολεοδόμηση, προκειμένου να αποφύγουν την εισφορά σε γη και χρήμα! Πολλοί από αυτούς το έχουν πετύχει...



Πηγή: Αργυριάδου Ε.

Φωτογραφία 35. Αποβάθρα φέρρου – μποτ Ρίου – Αντιρρίου.



Πηγή: Αργυριάδου Ε.

Φωτογραφία 36. Το ενετικό κάστρο του Ρίου, μαρτυρία για την ανθρώπινη παρουσία στην περιοχή τουλάχιστον από το 1550.



Πηγή: Αργυριάδου Ε.

Φωτογραφία 37. Εγκαταστάσεις αναψυχής στον παραλιακό δρόμο του Ρίου.



Πηγή: Αργυριάδου Ε.

Φωτογραφία 38. Τα έργα της Ζεύξης Ρίου - Ανταρρίου. Αναμφίβολα μια ισχυρή μορφή πίεσης για την οικιστική ανάπτυξη της περιοχής.

5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η παρούσα διπλωματική εργασία αποτελεί μια μοναδική εργασία στο είδος της. Κι αυτό γιατί είναι η πρώτη φορά στην ελληνική βιβλιογραφία που επιχειρείται μέσω της επεξεργασίας όλων των δεδομένων και της παρουσίασης όλων των απαραίτητων αποδεικτικών στοιχείων, η κοινοποίηση των παραγόντων διαμόρφωσης της πολεοδομικού χαρακτήρα μιας περιοχής.

Στόχος της εργασίας αποτέλεσε η παρουσίαση η επίδρασης της τοπικής κοινωνίας καθ' όλη τη διάρκεια της πολεοδόμησης μιας περιοχής, και η απόρροια αυτής στην τελική διαμόρφωση μιας πολεοδομικής μελέτης.

Ολόκληρη η διπλωματική εργασία στηρίχθηκε στην έρευνα πεδίου, η οποία διεξήχθη σε τέσσερις περιπτώσεις πολεοδόμησης περιοχών. Τα κριτήρια επιλογής τους στηρίχθηκαν στις ιδιομορφίες και στο ενδιαφέρον που παρουσίαζαν οι περιοχές ως προς την αντιμετώπιση του πολεοδομικού σχεδιασμού από πλευράς τοπικής κοινωνίας. Καμία από τις τέσσερις περιπτώσεις δεν ολοκληρώθηκε ή ανατέθηκε ακριβώς την ίδια χρονολογία με την άλλη και επομένως, έγινε διαχρονική ανάλυση του ζητήματος. Πολλές ήταν οι ομοιότητες στην πολεοδόμηση που συναντήθηκαν κατά τη διάρκεια επεξεργασίας των στοιχείων. Το ίδιο και οι διαφορές.

Στο κεφάλαιο 5 ομαδοποιούνται τα συμπεράσματα των 4 κεφαλαίων και παρουσιάζονται τα γενικά αλλά και τα ειδικά σημεία που χαρακτηρίζουν πολεοδομικά μια περιοχή.

5.1 Σταθερά χαρακτηριστικά της πολεοδόμησης

Σκοπός της παραγράφου αυτής είναι η διεξαγωγή συμπερασμάτων σχετικά με τα σταθερά χαρακτηριστικά της πολεοδόμησης τα οποία επαναλαμβάνονται και στις 4 περιπτώσεις οι οποίες μελετήθηκαν, κάτι που θα οδηγήσει στη διαμόρφωση του μοντέλου πολεοδόμησης του Ελλαδικού οικιστικού χώρου. Οι ομοιότητες αφορούν τους βασικούς τομείς οι οποίοι μας απασχόλησαν κατά την συγγραφή των κεφαλαίων.

Όσον αφορά τις ομοιότητες στον σχολιασμό και τις ελλείψεις των Πολεοδομικών Μελετών:

1. Όλες οι μελέτες, παρόλο που έχουν μεσολαβήσει δώδεκα χρόνια από την ανάθεση της εκπόνησης της παλαιότερης (Καστελλόκαμπος 1983) και τις πιο πρόσφατης (Ρίο 1995), στερούνται των εξής:

α) Τεχνικοοικονομικής μελέτης που να περιλαμβάνει στοιχεία όπως το κόστος εφαρμογής των έργων τεχνικής υποδομής.

β) Αναπτυξιακής μελέτης στην οποία γίνεται εκτίμηση των επιπτώσεων που θα έχουν οι επεκτάσεις στην οικοδομική δραστηριότητα και στην αγορά γης.

γ) Μελέτης επιπτώσεων στις χρήσεις γης και στο περιβάλλον.

δ) Μελέτης Μικροζωνικής, Υδρογεωλογικής και Μελέτης Αστυγεωλογικής Καταλληλότητας.

ε) Όλες οι μελέτες εκτός από αυτή του Ακταίου:

- Στερούνται βασικών κατευθύνσεων της οριστικής μελέτης όπως τα στοιχεία σεισμικότητας, ύδρευσης, αποχέτευσης και απορριμάτων.
- Δεν ανταποκρίνονται πλήρως στις προδιαγραφές για την σύνταξη μιας Πολεοδομικής Μελέτης.
- Παρουσιάζουν προτάσεις οι οποίες δεν είναι πάντα τεκμηριωμένες και εφαρμόσιμες (δεν παρέχουν τα κατάλληλα θεσμικά εργαλεία για την εφαρμογή τους).

2. Σε όλες τις μελέτες δίνεται έμφαση στην κυριαρχία και προνομιακή μεταχείριση της μικροϊδιοκτησίας.

3. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός στερείται βασικών εργαλείων όπως ολοκληρωμένου αστικού κτηματολογίου και εξελιγμένων τεχνικών μέσων όπως της τηλεπισκόπησης. Εμφανίζεται δύσκαμπτος, χρονοβόρος και αναποτελεσματικός.

4. Χαρακτηριστικό γνώρισμα όλων των μελετών που προκηρύχθηκαν την περίοδο της Ε.Π.Α εμφανίζεται η πολύ χαμηλή ποιότητα της μελέτης και αποδίδεται, μεταξύ άλλων, στη μαζική αύξηση του αριθμού των μελετών και στην αναντιστοιχία μεταξύ αυτών και του διαθέσιμου επιστημονικού δυναμικού πολεοδόμων.

5. Η πολεοδόμηση εμφανίζεται να εξυπηρετεί τα κυκλώματα: α) παράνομης κατάτμησης, β) νόμιμης εκτός σχεδίου δόμησης, γ) νομιμοποίησης των αυθαιρέτων και δ) καταπάτησης γεωργικής και δασικής έκτασης.

6. Ο σχεδιασμός και στις 4 περιπτώσεις έπεται μιας ήδη διαμορφωμένης οικιστικής δομής (νόμιμης ή παράνομης). Σχεδόν πάντα ένα μεγάλο τμήμα της περιοχής επέμβασης προϋπάρχει ως οικισμός, είναι ήδη σε μεγάλο βαθμό δομημένο και επομένως οι κοινόχρηστες εκτάσεις είναι ήδη προσδιορισμένες. Ως εκ τούτου, στο σχέδιο παρουσιάζονται προβλήματα άσκησης πολιτικής χρήσεων γης καθώς υπάρχουν ισχυρά συμφέροντα ως προς την αξιοποίηση της ατομικής ιδιοκτησίας στη γη. Αντιθέτως, σε αραιοδομημένες περιοχές δίνονται μεγαλύτερες δυνατότητες

παρέμβασης στις χρήσεις γης και στη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων. Η αδυναμία αυτόνομης και ευφάνταστης πράξης των μελετητών αποδίδεται πλήρως στην μορφή της «εκ των υστέρων» πολεοδόμησης που κυριαρχεί στην Ελλάδα.

7. Οι μελετητές πασχίζουν, μέσω ελλειπών διαγραμμάτων και της άρνησης της τοπικής κοινωνίας να διευκολύνει το έργο τους, να δημιουργήσουν μια άρτια και αποτελεσματική μελέτη. Το έργο τους πολύ συχνά είναι εξαιρετικά δύσκολο. Επιπλέον, στερούνται της ικανοποίησης της πραγματοποίησης των περισσότερων από τις προτάσεις τους – οι οποίες στηρίζονται σε τεχνικές και θεωρητικές γνώσεις, στην πείρα τους και στην ελπίδα τους για ένα καλύτερο και αναβαθμισμένο οικιστικό περιβάλλον. Κι αυτό γιατί η πορεία που ακολουθεί μια μελέτη πολλές φορές αποκλίνει από αυτή που χάραζαν οι μελετητές, δεδομένου ότι εμπλέκονται και εξυπηρετούνται οικονομικά και πολιτικά συμφέροντα.

8. Σε καμία από τις περιπτώσεις που μας απασχόλησαν η Πολεοδομική Μελέτη δεν παρέμεινε στις επιταγές των μελετητών σε θέματα, κατά βάση, Πολεοδομικού Κανονισμού. Παρατηρήθηκε ότι οι συντηρητικές τιμές όρων Δόμησης και η προσπάθεια εφαρμογής χρήσεων γης που δεν έρχονται σε σύγκρουση μεταξύ τους, αντικαταστάθηκαν από τιμές υψηλότερες και χρήσεις γενικότερες ώστε να εξυπηρετηθούν τα συμφέροντα της ιδιοκτησίας και άρα, η σχέση εκλογέων – εκλεγομένων.

Όσον αφορά τις ομοιότητες στην συμπεριφορά της τοπικής κοινωνίας ως προς την πολεοδόμηση:

1. Ως προς την στάση του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ, επισημαίνεται¹:
 - Το ΥΠΕΧΩΔΕ παρουσιάζει κοινή στάση ως προς την πολεοδόμηση και στις 4 περιπτώσεις μελετών που μας απασχόλησαν.
 - Η ανάθεση των μελετών γίνεται σε περιπτώσεις περιοχών που χρήζουν άμεσης πολεοδόμησης ούτως ώστε να αποφευχθεί η επιπλέον οικιστική και περιβαλλοντική υποβάθμιση. Η υποβάθμιση συνήθως προκύπτει α) μέσω της πύκνωσης των οικοδομών από το ισχύον καθεστώς δόμησης (ως εντός οικισμού προ του 1923), β) λόγω της ανεπάρκειας των υπάρχοντων δρόμων για εξυπηρέτηση του αυξημένου κυκλοφοριακού φόρτου, γ) λόγω της ανυπαρξίας των απαραίτητων Κοινόχρηστων – Κοινοφελών χώρων.
 - Θίγει ουσιώδη περιβαλλοντικά θέματα, τα οποία στις προηγούμενες μελέτες παραβλέπονταν, ή καθορίζονταν με γενικές νομοθεσίες και αρχές. Οι επιταγές του

¹ Η συμπεριφορά του ΥΠΕΧΩΔΕ σχετικά με τα αιτήματα της τοπικής κοινωνίας διαφαίνεται μόνο στις περιπτώσεις Πολεοδομικών Μελετών Ακταίου και Ρίου δεδομένου ότι είναι και οι μοναδικές για τις οποίες μας χορηγήθηκε η σχετική αλληλογραφία.

Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. αντικατοπτρίζουν τη μεταφορά της ενασχόλησης του κράτους από το γενικό στο ειδικό, σε σημεία που χρήζουν ιδιαίτερης προσοχής και που προασπίζουν την περιβαλλοντική εξυγίανση (π.χ. η οριοθέτηση των ρεμάτων).

- Προωθεί και ενισχύει τις συμμετοχικές διαδικασίες στον Πολεοδομικό Σχεδιασμό προκειμένου οι μελέτες να προσαρμοσθούν στα αιτήματα των κατοίκων της περιοχής.
- Οι απαντήσεις του στα αιτήματα της τοπικής κοινωνία είναι περιεκτικές, σαφείς και σύντομες. Δεν αναλύει την άποψη του για κάθε ένα από τα ζητήματα που θέτονται δεδομένου ότι είναι αδύνατο το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. να αναπτύσσει αναλυτική αλληλογραφία με κάθε ενδιαφερόμενο, παρόλη την ιδιαιτερότητα κάποιων σχεδίων.
- Αρνείται κάθε είδους προνομιακή διάκριση σε θέματα εισφοράς σε γη και χρήμα. Υποστηρίζει ότι το γεγονός ότι τα ειδικά χαρακτηριστικά κάποιων περιοχών δεν τις καθιστούν εξαιρετές των γενικών κανόνων πολεοδόμησης.
- Επιτρέπει την εφαρμογή προνομιακών παρεκκλίσεων στον Πολεοδομικό Κανονισμό, γεγονός που ενισχύει την μικροϊδιοκτησία.

2. Ως προς την στάση φορέων - Υπηρεσιών επισημαίνεται:

- ΣΧΟΠ, Τμήμα Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών, Επιτροπή Επιβλεψης: Από την μελέτη των πρακτικών των αποφάσεων των παραπάνω φορέων αντιλαμβάνεται κανείς την σχετική ταύτιση (μεταξύ τους αλλά και με το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.), στις προτάσεις αναπροσαρμογής και στις κατευθύνσεις μιας μελέτης. Το γεγονός αυτό αποδεικνύει την εξάρτηση μεταξύ των αποφάσεων των τοπικών οργάνων και των αποφάσεων που υπαγορεύει η κεντρική εξουσία, η οποία ουσιαστικά, θέτει τις τάσεις και καθορίζει σε μεγάλο βαθμό τη τελική μορφή των πολεοδομικών σχεδίων. Τις περισσότερες φορές η πολεοδομική μελέτη δεν αντιμετωπίζεται ως μια προσπάθεια περιβαλλοντικής αναβάθμισης, αλλά ως ένα μέσο οικοδομικής ανάπτυξης και ενίσχυσης της μικροϊδιοκτησίας. Οι προτάσεις τους αφορούν σχεδόν πάντα την αύξηση των Όρων Δόμησης (συνήθως του Σ.Δ.), την μείωση του ορίου κατάτμησης, την αύξηση της έκτασης της επιφάνειας πολεοδόμησης, την μείωση ή την κατάργηση των πρασιών και την αλλαγή των χρήσεων γης.
- Διεύθυνση Γεωργίας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης, Διεύθυνση Δασών: Όπως είναι φανερό από τις περιπτώσεις που μας απασχόλησαν, πολύ συχνά η προς πολεοδόμηση περιοχή χαρακτηρίζεται ως γη υψηλής παραγωγικότητας ή ως δασική έκταση. Στην πραγματικότητα η επιφάνεια αυτή έχει ήδη αντικατασταθεί από τη δομημένη ή έχει μετατραπεί σε οικισμό. Οι παραπάνω Διευθύνσεις θεωρώντας ότι η μετατροπή των χρήσεων γης δεν υφίστανται, συχνά αντιτίθενται στην πολεοδόμηση.

3. Ως προς την στάση των πολιτών επισημαίνεται:

- Κατα τη διάρκεια της πολεοδόμησης είναι προφανής η προσπάθεια ανάπτυξης συμμετοχικών διαδικασιών οι οποίες αναταποκρίνονται στις επιταγές του Ν. 1337 / 1983. Μέσω της επεξεργασίας των ενστάσεων που υποβάλλουν οι πολίτες διαφαίνονται οι κατηγορίες στις οποίες εστιάζουν κατά το μεγαλύτερο ποσοστό. Αυτές είναι: Ενστάσεις που αφορούν την κατάργηση ή την μετακίνηση πεζοδρόμου, την μετατόπιση-κατάργηση-αναγνώριση-μερική ρυμοτόμηση δρόμου, την κατάργηση ή μεταφορά ΚΧ-ΚΦ, την τροποποίηση στους όρους δόμησης (συνήθως αύξηση Σ.Δ.)², την διόρθωση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος και την ένταξη περιοχών στο πυκνοδομημένο τμήμα του σχεδίου.
- Οι ιδιώτες είτε λόγω έλλειψης σωστής πληροφόρησης, είτε λόγω αδιαφορίας ως προς τη διαμόρφωση του οικιστικού τους περιβάλλοντος, περιορίζονται σε ενστάσεις που σχετίζονται με την αξασφάλιση των κοινωνικοοικονομικών συμφερόντων της ατομικής τους ιδιοκτησίας. Ως εκ τούτου, προτάσεις των μελετητών οι οποίες επιδέχονται αρνητικές κρίσεις από την πλευρά μας, όπως η επιβολή βασικής χρήσης γενικής κατοικίας, η δημιουργία στοιχειωδών μόνο κοινόχρηστων χώρων, το πρόβλημα του καθορισμού των γραμμών του αιγιαλού, δείχνουν να μην απαχόλουν ούτε στο ελάχιστο τους ενιστάμενους.
- Είναι φανερό ότι για τους ιδιοκτήτες η ένταξη μιας περιοχής στο σχέδιο πόλης ταυτίζεται με την δόμηση και την προάσπιση των συμφερόντων της μικροιδιοκτησίας. Προφανώς δεν είναι αντιληπτό ότι η δόμηση και η οικιστική διόγκωση περιοχών είναι ανεξάρτητες της ένταξής τους στο σχέδιο. Αντίθετα, η πολεοδόμηση καλείται πολύ συχνά να αντιμετωπίσει τα προβλήματα που προκαλεί η ανεξέλεγκτη οικιστική ανάπτυξη και να αναβαθμίσει αισθητικά και περιβαλλοντικά μια περιοχή. Δυστυχώς, αποτελεί πολύ σπάνιο φαινόμενο η παρουσίαση της ανάγκης των πολιτών για απόκτηση ΚΧ –ΚΦ και ποιότητας ζωής.
- Από την αξιολόγηση των παραπάνω καθίσταται εμφανής η εξάρτηση μεταξύ της στάσης των πολιτών και της πολεοδόμησης και η επιρροή τους στην τελική διαμόρφωση μιας πολεοδομικής μελέτης.

4. Ως προς την στάση του Δήμου ή των πρώην Κοινοτήτων επισημαίνεται:

Η στάση των Δήμων απέναντι στον πολεοδομικό σχεδιασμό είναι κοινή σε ορισμένους βασικούς τομείς οι οποίοι εμφανίζονται και στις 4 περιπτώσεις πολεοδόμησης³ και απορρέουν κατά βάση από την εκδίκαση των ενστάσεων:

² Η μοναδική μελέτη κατά την οποία δεν γίνεται αναφορά στην τροποποίηση των όρων δόμησης είναι η Π.Μ.Ε.Α. Ιτεών – Λευκάς.

³ Η Πολεοδομική Μελέτη Αγ. Γεωργίου Ρίου βρίσκεται ακόμα στη φάση εκδίκασης των ενστάσεων. Παρόλ' αυτά από τη μέχρι τώρα συμπεριφορά του Δήμου, διαφαίνονται οι κοινές απόψεις του με τους υπόλοιπους Δήμους σε θέματα πολεοδόμησης.

- Η μεγάλη ελαστικότητα (θετική προσέγγιση), στις αποφάσεις των Δήμων εντοπίζεται σε περιπτώσεις ενστάσεων με περιεχόμενο όπως η κατάργηση ή η μετακίνηση δρόμων ή πεζοδρόμων, η κατάργηση Κοινόχρηστων – Κοινοφελών χώρων, η ένταξη ιδιοκτησιών στο πυκνοδομένο τμήμα ή στο σχέδιο πόλης γενικότερα, η κατάργηση ή μείωση πρασιάς, και η τροποποίηση των Όρων Δόμησης (συνηθέστερα αύξηση αρτιότητας, αύξηση Σ.Δ., αύξηση ποσοστού κάλυψης). Αυτές όμως είναι και οι περιπτώσεις για τις οποίες κατατίθενται οι περισσότερες ενστάσεις.
- Οι προτάσεις των Δήμων που ακολουθούν της εκδίκασης των ενστάσεων αφορούν κατά βάση μετατροπές σε ευνοϊκότερους για την ιδιοκτησία Όρους Δόμησης, πιο πολλές χρήσεις γης, λιγότερους κοινόχρηστους χώρους και μειωμένες πρασιές. Σχετικά με τις αλλαγές των χρήσεων γης: η κατανομή τους συνήθως αναθεωρείται και προτείνεται η χρήση της γενικής κατοικίας σε πολλές περιπτώσεις που δεν προβλεπόταν. Δεν παρατηρείται σχεδόν ποτέ η παρουσίαση κάποιων προτάσεων περιβαλλοντικής αναβάθμισης, αλλά συγκατάβασης.
- Η εξάρτηση του σχεδιασμού οικιστικής ανάπτυξης από την προϋπάρχουσα δομή της ιδιοκτησίας εμποδίζει σε πολύ μεγάλο βαθμό τη σωστή πολιτική παρέμβασης στο χώρο. Ως εκ τούτου κρίνεται λογικό το γεγονός της δεκτικής στάσης τους Δήμου κατά την εκδίκαση ενστάσεων που αφορούν σχεδόν όλες τις προαναφερθείσες περιπτώσεις. Επιπλέον το φαινόμενο της έγκρισης της μείωσης ή της κατάργησης των ΚΧ – ΚΦ εξηγείται και από την αδυναμία εφαρμογής ριζικών αλλαγών στην περιοχή μελέτης δεδομένου του ύψους των αποζημιώσεων που απαιτούνται για την ολοκλήρωσή τους.
- Ως αίτια από πλευράς Δήμων για την έγκριση των ενστάσεων εμφανίζονται συνήθως: η αναγκαιότητα κανονικότητας και εξασφάλισης της αρτιότητας των οικοπέδων, λόγοι πολεοδομικοί και κυκλοφοριακοί.

Το γεγονός της πολύ μεγάλης αποδοχής των Δήμων στις περιπτώσεις των ενστάσεων που προηγήθηκαν συντελεί στη συνειδητοποίηση: α) του σημαντικού ρόλου που διαδραματίζουν οι συμμετοχικές διαδικασίες ως προς τη τελική διαμόρφωση μιας μελετής και β) της εξάρτησης της Τοπικής Αυτοδιοίκησης από τον πολίτη (σχέση εκλογέα εκλεγομένων), μια σχέση που ενισχύει το πελατειακό σύστημα και καθορίζει διαδικασίες οι οποίες δεν είμαστε σίγουροι κατά πόσο αρμόζουν στις αρμοδιότητες της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, τουλάχιστον έτσι όπως λειτουργεί στη σύγχρονη Ελλάδα.

- Σε όλες τις περιπτώσεις πολεοδόμησης οι Ο.Τ.Α. υποστηρίζονταν από την ίδια παράταξη – που πρόσκειτο στο εκάστοτε κυβερνών κόμμα.

5.2 Διαφορές στα χαρακτηριστικά της πολεοδόμησης διαχρονικά

Σκοπός της παραγράφου αυτής είναι η διεξαγωγή συμπερασμάτων σχετικά με τις διαφορές διαχρονικά αλλά και μεταξύ των περιοχών, στον χαρακτήρα και στην αντιμετώπιση της πολεοδόμησης. Οι διαφορές αφορούν κάθε τομέα ο οποίος θεωρήσαμε ότι παρουσιάζει ενδιαφέρον.

Όσον αφορά τις διαφορές μεταξύ των χρονολογιών ανάθεσης και εκπόνησης των διαφόρων φάσεων της μελέτης:

Πίνακας 20: Ημερομηνίες ανάθεσης και παράδοσης όλων των φάσεων των 4 Π.Μ.

Περιοχή	Α' Φάση		Β' Φάση		Γ' Φάση		Φ.Ε.Κ.
	Ανάθεση	Παράδοση	Ανάθεση	Παράδοση	Ανάθεση	Παράδοση	
Καστελλό- καμπος	8/1983	11/1983	άγνωστη	5/1985	άγνωστη	11/1985	1987
Ιτιές - Λεύκα	3/1988	6/1988	10/1986	11/1989	7/1993	9/1993	1995
Ακταίο	12/1995	2/1996	9/1997	1/1998	φάση εκδίκαση των ενστάσεων		

Πηγή: Ίδια επεξεργασία από τα πρακτικά των φάσεων των 4 μελετών.

Από τον πίνακα 20 παρατηρούμε ότι στην περίπτωση των Ιτέων η περίοδος παράδοσης των δύο πρώτων φάσεων είναι η ορισμένη από τη Σύμβαση, ενώ η παράδοση της Γ' Φάσης παρουσιάζει καθυστέρηση. Επιπλέον, η μελέτη πολεοδόμησης Καστελλοκάμπου εξελίχθηκε μέσα στα ιδανικά χρονικά πλαίσια των δύο χρόνων, με σχετικά μεγάλη διαφορά μεταξύ Α' και Β' Φάσης. Τέλος για την περίπτωση του Ακταίου παρατηρείται ότι η διεξαγωγή των δύο φάσεων έγινε εμπρόθεσμα.

Δεν πρέπει να μας διαφεύγει, ότι η μεγάλη χρονική διαφορά μεταξύ δύο φάσεων, δεν σημαίνει απαραίτητα βραδύτητα των μελετητών. Αντιθέτως, αρκετές φορές η ανάθεση και η παράδοση μιας Φάσης κατάλαμβάνουν ένα ιδανικό χρονικό διάστημα, κάτι που δεν διαφαίνεται από τις ημερομηνίες παράδοσης, δεδομένου ότι μεταξύ παράδοσης κάποιας Φάσης και ανάθεσης εκπόνησης της επόμενης, πολλές φορές μεσολαβεί μια πολύ μεγάλη περίοδος, η οποία αποδίδεται σε ένα πλήθος αιτιών. Πχ. στην περίπτωση του Ρίου, στην άρνηση των πολιτών να προσκομίσουν δηλώσεις ιδιοκτησίας.

Όσον αφορά τις διαφορές σε κάθε τομέα της πολεοδόμησης ανά περιοχή:

1. Π.Μ.Ε.Α. Καστελλοκάμπου

Οι πολεοδομικές μελέτες Καστελλοκάμπου και Ιτέων ανήκουν στην ίδια περίπου περίοδο μελετών όπως και οι αντίστοιχες Ακταίου και Ρίου. Οπότε η σύγκριση γίνεται είτε ανά δυο είτε αναφορικά με κάποια γενικότερα χαρακτηριστικά που δείχνουν να μεταβάλλονται σε όλες τις μελέτες διαχρονικά.

Όσον αφορά την ρεαλιστικότητα και την ποιότητα (τεχνικά, εκφραστικά, επιστημονικά) της μελέτης ο επιεικέστεροι χαρακτηρισμοί που θα μπορούσαν να δοθούν είναι ουτοπική, μη εφαρμόσιμη, μη άρτια, ατελής και κακογραμμένη. Καθίσταται φανερό ότι οι μελετητές στερούνται εμπειρίας, και πραγματικής πολεοδομικής ειδικευσης. Σήμερα,

17 χρόνια μετά την ανάθεση της μελέτης, τα προβλήματα της περιοχής εξακολουθούν να παραμένουν, ενώ καμία σχεδόν από τις ρυθμίσεις της μελέτης δεν εφαρμόστηκε.

Από τα παραπάνω αντιλαμβάνεται κανείς ότι οι η Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης Καστελλοκάμπου χαρακτηρίστηκε από διαπλεκόμενους στόχους αναπτυξιακής πολιτικής (οικονομική μαγέθυνση), κοινωνικής πολιτικής (άμβλυνση κοινωνικών ανισοτήτων) και νομιμοποίησης των αυθαιρέτων. Είναι φανερό ότι η οικιστική επέκταση και η νομιμοποίηση των αυθαιρέτων αφορούσε κατά βάση τμήμα του συστήματος της «εκλογικής πελατείας» παρά μέσο της, απαραίτητης για την εξυπηρέτηση των στεγαστικών αναγκών, οικιστικής ανάπτυξης της πόλης της Πάτρας.

2. Π.Μ.Ε.Α. Ιτεών- Αγ. Νικολάου Λεύκας

Η μελέτη σε αντίθεση με την αντίστοιχη του Καστελλοκάμπου κρίνεται ως αρκετά διευκρινιστική, πλήρης και σχετικά ρεαλιστική. Οι χαρακτηρισμοί βέβαια, σχετίζονται άμεσα με τα δεδομένα και τις περιορισμένες δυνατότητες που είχαν οι μελετητές στην δεκαετία του '80. Δεν πρέπει να μας διαφεύγουν οι ελλείψεις σε επιστημονικό δυναμικό, σε στοιχεία και υπόβαθρα, στη μηχανοργάνωση, για τις οποίες δεν ευθύνονταν οι μελετητές. Οι επιστήμονες στερούνταν εμπειρία, ενώ ο Ν. 1337 / 1983, ο επονομαζόμενος και ως μεταβατικός, παρουσίαζε μεγάλες ασάφειες ως προς το περιεχόμενό του, τα εργαλεία σχεδιασμού και ορισμένες εγγενείς δυσχέρειες, οι οποίες μείωναν την αποτελεσματικότητα και την αποδοτικότητά στη χρήση του⁴.

Η περίπτωση του τη Πολεοδομικής Μελέτης Επέκτασης της περιοχής Ιτεών - Λεύκας αποδεικνύει τα προβλήματα που δημιουργεί στον περιαστικό χώρο η έλλειψη έγκαιρου σχεδιασμού χρήσεων γης. Ο ελλαδικός περιαστικός χώρος εξάλλου, έχει αποτελέσει αρκετές φορές, χώρο συγκέντρωσης διαδοχικών επεκτάσεων, καθώς και συγκέντρωσης οικονομικών λειτουργιών. Με τη δεδομένη διαδικασία (των πολλαπλών αυθαιρέτων επεκτάσεων), η πορεία της ένταξης της περιοχής της Λεύκας στο σχέδιο πόλης ήταν προκαθορισμένη, όπως και η τελική μορφή του σχεδίου.

3. Π.Μ. Ακταίου

Η μελέτη πολεοδόμησης της περιοχής Ακταίου εν συγκρίσει με τις αντίστοιχες των περιοχών Ιτεών, Καστελλοκάμπου και Ρίου παρουσιάζει τα εξής στοιχεία που την διαφοροποιούν από αυτές και την καθιστούν τη μοναδική άρτια μελέτη:

- Τα περιεχόμενα ανταποκρίνονται στις προδιαγραφές για τη σύνταξη μιας Πολεοδομικής Μελέτης. Έτσι θέματα στα οποία οι προηγούμενες περιπτώσεις αναφέρθηκαν επιγραμματικά ή και καθόλου, εδώ γίνεται εκτενής περιγραφή, (γεωλογικά στοιχεία – στοιχεία σεισμικότητας της περιοχής, καθορισμός ορίου

⁴ Τεχνικά Χρονικά, 1993: 81.

αιγιαλού, αρχές πολεοδομικής οργάνωσης, δίκτυα υποδομής, ύδρευση, αποχέτευση, ενέργεια, απορρίματα κ.λ.π.).

- Τα δεδομένα που παρατίθενται είναι αποτελέσματα επισταμένης έρευνας, είναι αναλυτικά, επεξηγηματικά και αρκετα πλήρη.
- Οι προτάσεις είναι τεκμηριωμένες, πλήρεις και θεσμικά εφαρμόσιμες. Διευκρινίζεται εδώ ότι για οποιαδήποτε πρόταση γίνεται αναφορά στο ισχύον θεσμικό πλαίσιο και στον τρόπο εφαρμογής της.
- Οι προτάσεις όπως παρουσιάζονται, ανταποκρίνονται στους στόχους – κατευθύνσεις της μελέτης. Το γεγονός αυτό επιτυγχάνεται όχι με τη χρήση γενικών όρων, αλλά με προτάσεις που ακολουθούν συγκεκριμένη και ρεαλιστική μεθοδολογία.
- Οι προτεινόμενες χρήσεις γης είναι καθορισμένες στα διαγράμματα με πολύ μεγάλη ακρίβεια και δεν υπάρχουν επικαλύψεις.
- Ο πολεοδομικός κανονισμός συσχετίζεται άμεσα με τις ανάγκες της υπάρχουσας δομημένης περιοχής αλλά και με τον καθορισμό ολόκληρης της περιοχής μελέτης ως περιοχής περιαστικού – παραθεριστικού χαρακτήρα. Στο παραπάνω συντελεί και η επιμονή των μελετητών στη διατήρηση των μεγάλων οικοπέδων και της υψηλής αρτιότητας.

Η μεγάλη αναβάθμιση που παρατηρείται ως προς το περιεχόμενο και την πληρότητα της μελέτης Πολεοδομησης της περιοχής Ακταίου σε σχέση με τις μελέτες Ιτέων και Καστελλοκάμπου αποδίδεται στον ουσιώδη παράγοντα της διαφορετικής χρονολογίας πραγματοποίησης των μελετών (πίνακας 20). Κατά τη διάρκεια όλων αυτών των χρόνων τα εξής στοιχεία άλλαξαν:

- Τα πραγματικά ελλειπή υπόβαθρα και διαγράμματα⁵ των πρώτων μελετητών αντικαταστάθηκαν από πιο ενημερωμένα και αναλυτικά που στηρίζονται στη χρήση σύγχρονων και εξελιγμένων τεχνικών μέσων.
- Ο αριθμός των εντασσόμενων περιοχών σε σχέδιο πόλης μειώθηκε αρκετά, δεδομένου του τεράστιου αριθμού μελετών που εκπονήθηκαν κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του '80 από την Ε.Π.Α. Επομένως οι μελετητές έχουν περισσότερο χρόνο στη διάθεση τους για τη σύνταξη άρτιων πολεοδομικών σχεδίων.

⁵ Τεχνικά Χρονικά, 1993: 81.

- Πολλοί από τους παλαιότερους μελετητές είναι οι ίδιοι πιθανότατα, που εκπόνησαν τη μελέτη του Ακταίου. Παρολ' αυτά, οι δυο πρώτες μελέτες δεν θυμίζουν σε τίποτα την πολύ σύγχρονη δεδομένη μελέτη. Το γεγονός αυτό αποτελεί απόρροια της εμπειρίας που απέκτησαν οι μελετητές τόσο ως προς τη διαδικασία σύνταξης των μελετών, αλλά και ως προς τη δυνατότητα εφαρμογής τους, κατά τη διάρκεια των δεκαπέντε αυτών χρόνων. Ακόμα και σε θέματα που θεωρούνται ευνόητα, όπως η σωστή έκφραση, η δομή, η συνεκτικότητα, η συνάφεια, η γλώσσα, οι προηγούμενες μελέτες υστερούσαν υπερβολικά⁶, σε σχέση με αυτή του Ακταίου.
- Δεν μπορούμε να αναφερθούμε στο κατά πόσο εφαρμόστηκαν οι προτάσεις των μελετητών για την περιοχή του Ακταίου και να τις συγκρίνουμε με τις αντίστοιχες σε μεγάλο βαθμό, ανεφάρμοστες των άλλων περιοχών. Και αυτό γιατί ακόμα δεν έχει παραδοθεί η Γ' Φάση της μελέτης. Είναι σίγουρο όμως, ότι η επιρροή της τοπικής κοινωνίας θα συντελέσει σε μεγάλο βαθμό στη μετατροπή τους.

4. Π.Μ.Ε. Αγ. Γεωργίου Ρίου

Το περιεχόμενο της μελέτης πολεοδόμησης της περιοχής Αγ. Γεωργίου Ρίου, χαρακτηρίζεται εξαιρετικά φτωχό και ελλειπές. Η διαπίστωση αυτή προκύπτει από τη σύγκριση με τις προαναφερθείσες τρεις μελέτες. Δεν γνωρίζουμε σε πιο βαθμό οφείλουμε να αποδώσουμε τις ποιοτικές ελλείψεις της πολεοδομικής μελέτης στην άρνηση της Τοπικής Αυτοδιοίκησης και των πολιτών για συμμετοχή στις διαδικασίες πολεοδόμησης.

Η άρνηση των Δημοτών να προσκομίσουν τις δηλώσεις ιδιοκτησίας τους είχε ως αποτέλεσμα, βασικά στοιχεία τα οποία διαμορφώνουν πλήρως την τελική πρόταση, όπως το ιδιοκτησιακό καθεστώς και οι νεοαναγερθείσες οικοδομές να είναι άγνωστα και επομένως οι μελετητές να μην μπορούν εκ των πραγμάτων, να σχεδιάσουν ένα εφαρμόσιμο ρυμοτομικό σχέδιο.

Ακόμα η σημαντική δυνατότητα που δίνεται από το κράτος σε κάθε ενδιαφερόμενο να παρουσιάσει τις απόψεις του, επί του υπό διαμόρφωση σχεδίου, να προβάλλει τις αντιρρήσεις του και να εκθέσει τα προβλήματα της περιοχής του, τα οποία μόνο αυτός κατέχει τόσο καλά, αγνοήθηκε πλήρως από Ο.Τ.Α. και πολίτες.

Όπως είναι εμφανές οι μελετητές έπρεπε να κατασκευάσουν μια υποθετική μελέτη που θα στηριζόταν σε αρχικά διαγράμματα τα οποία είχαν σαφέστατα διαφοροποιηθεί, για μια περιοχή την οποία πιθανότατα δεν γνώριζαν και τις ανάγκες της οποίας κανείς δεν προθυμοποιήθηκε έγκαιρα να γνωστοποιήσει.

⁶ Ιδίως η περίπτωση του Καστελλοκάμπου (κείμενα Α', Β' Φάσης), αποτελεί την, μέχρι στιγμής, πιο κακογραμμένη και ατελή μορφή Πολεοδομικής Μελέτης.

Εξάλλου, από την περίπτωση της Πολεοδομικής Μελέτης Ακταίου συμπεραίνει κανείς ότι το επίπεδο πολεοδόμησης στην περιοχή του Ν. Αχαΐας αλλά και πιθανότατα και σε ολόκληρο τον ελλαδικό χώρο, έχει ανέβει αισθητά, γεγονός που δεν δικαιολογεί την τόσο χαμηλή ποιότητα της μελέτης του Ρίου. Οι σύγχρονοι πολεοδόμοι κατέχουν τους νόμους, είναι ευφάνταστοι, πρακτικοί και ρεαλιστές.

Επομένως, το στάδιο της μελέτης το οποίο θα αντικατοπτρίζει την πραγματική κατάσταση της περιοχής του Ρίου, καθώς και τις εφαρμόσιμες προτάσεις επ' αυτής, θα είναι λογικά, εκείνο που θα ακολουθήσει της εκδίκασης των ενστάσεων. Μέσω, αυτών οι μελετητές θα αντιληφθούν τι συμβαίνει στον οικισμό από άποψη ιδιοκτησιακού καθεστώτος, αλλά και προσδοκιών των πολιτών. Παρακάτω παρουσιάζονται οι πάρα πολλές ελλείψεις της μελέτης, οι οποίες πιθανότατα να αποδίδονται σε μεγάλο ποσοστό στην απροθυμία πληροφόρησης⁷ και όχι στην αδυναμία των μελετητών να δημιουργήσουν μια άρτια πρόταση.

- Τα περιεχόμενα δεν ανταποκρίνονται στις προδιαγραφές του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. για την σύνταξη μιας Πολεοδομικής Μελέτης.
- Οι προτάσεις είναι γενικές και δεν γίνεται αναφορά στο ισχύον θεσμικό πλαίσιο καθώς και στον τρόπο εφαρμογής τους.
- Επί των κατευθύνσεων για την οριστική μελέτη: Δεν αναλύονται οι κατευθύνσεις της Διευθύνουσας Υπηρεσίας και οι γνωμοδοτήσεις των φορέων, τα γεωλογικά στοιχεία της περιοχής, τα στοιχεία σεισμικότητας, ύδρευσης, αποχέτευσης απορριμάτων τα προγραμματικά μεγέθη, οι ανάγκες σε εξοπλισμό και χώρους στάθμευσης, τα όρια αιγιαλού και παραλίας⁸.
- Επί των χαρακτηριστικών της οριστικής μελέτης: Δεν γίνεται εκτενής αναφορά στο θεσμικό πλαίσιο πολεοδόμησης.
- Επί των αρχών και των στοιχείων του ρυμοτομικού σχεδίου: Δεν αναφέρονται προτάσεις σε θέματα πρασιών και αποτιμήσεων.
- Επί των προτάσεων: Δεν παρουσιάζονται αναλυτικά οι προτάσεις σε χρήσεις γης, Κοινόχρηστους και Κοινωφελείς χώρους, αποκλίσεις όρων δόμησης ούτε και στο πρόγραμμα εφαρμογής της μελέτης.

⁷ Από πλευράς Δήμου, Φορέων, Πολιτών.

⁸ Οι συγκεκριμένες ελλείψεις είναι ανεξάρτητες της απουσίας των δηλώσεων ιδιοκτησίας και επομένως κρίνονται ως αδικαιολόγητες.

- Επί του περιεχομένου: Η περίπτωση του Ρίου είναι η μοναδική κατά την οποία εμφανίζονται τόσο μεγάλες αποκλίσεις μεταξύ των κοινωνικών στρωμάτων. Επομένως το έργο «σύγκλισης» των μελετητών καθίσταται πιο δύσκολο από ποτέ.
- Σε καμία σχεδόν από τις αναφορές της μελέτης, δεν γίνεται χρήση αριθμητικών μεγεθών.
- Δεν γίνεται εκτενής αναφορά στα βασικά στοιχεία που ασκούν πίεση στην περιοχή.
- Επί της γραφής: Είναι εξαιρετικά φτωχή και δίνει την εντύπωση ενός κειμένου πρόχειρα γραμμένου.

Τέλος, θα λέγαμε ότι παρ' όλη τη συμπεριφορά της κοινωνίας οι ίδιοι οι μελετητές έδειξαν εμφανή αδιαφορία σε θέματα που αφορούν τη σύνταξη μιας άρτιας μελέτης, ακόμα και στις περιπτώσεις εκείνες που η συμπεριφορά της τοπικής κοινωνίας δεν τις επηρρέαζε, όπως πχ. σε θέματα χρήσης επιστημονικής γλώσσας, αναλύσεων επί των γεωλογικών στοιχείων, των στοιχείων σεισμικότητας, την αποχέτευση, τα απορρίματα κ.λ.π.

Πραγματική έκπληξη προκαλεί η εκ διαμέτρου αντίθετη στάση σε θέματα πολεοδόμησης, μεταξύ δυο κοινοτήτων που συνορεύουν, της τέως Κοινότητας Ρίου και της τέως Κοινότητας Ακταίου. Σε αντίθεση με την περίπτωση, Καστελλοκάμπου⁹, η οποία συνορεύει και αυτή με το Ρίο, οι Πολεοδομικές Μελέτες Ρίου και Ακταίου ανατέθηκαν στους μελετητές σχεδόν ταυτοχρόνως. Θα περίμενε κανείς ότι τα προβλήματα των δύο περιοχών θα συσχετιζόνταν και ότι οι δυο μελέτες θα παρουσίαζαν ομοιότητες.

Αντιθέτως, τόσο σε θέματα συμμετοχής της τέως Κοινότητας και των πολιτών, όσο και σε θέματα αρτιότητας της μελέτης, η περιοχή του Ακταίου παρουσιάζει μια πρωτοφανή αξιοπρεπή συμπεριφορά. Στο συμπέρασμα αυτό οδηγηθήκαμε μεταξύ άλλων και από τις συνεντεύξεις που πήραμε από επιστήμονες που σχετίζονται με την παρακολούθηση και των δύο μελετών και των οποίων η θέση ορίστηκε από τον Δήμο.

Όσον αφορά τις διαφορές στην συμπεριφορά της τοπικής κοινωνίας ως προς την πολεοδόμηση:

1. Ως προς την στάση των πολιτών επισημαίνεται:

Όπως προέκυψε από την παράγραφο 5.1 οι συμμετοχικές διαδικασίες συνήθως αποκτούν διάσταση μέσω της υποβολής των ενστάσεων και της δημιουργίας των Επιτροπών

⁹ Η πολεοδόμηση Καστελλοκάμπου ξεκίνησε στις 24.8.1983 και και εγκρίθηκε μέσω Π.Δ. στις 19.3.1987. Επομένως άλλα οικιστικά προβλήματα παρουσιάζε τότε η περιοχή και άλλα στις μέρες μας.

Επίβλεψης, Επιτροπών Σχεδίου Πόλης κ.λπ. που ελέγχουν την πορεία της πολεοδόμησης. Οι κάτοικοι του Ρίου όμως, δεν περιορίστηκαν εκεί. Η Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης της περιοχής Αγ. Γεωργίου Ρίου, αποτελεί μια από τις ελάχιστες τόσο προβληματικές περιπτώσεις πολεοδόμησης μιας περιοχής (τη μοναδική από όσες μας απασχόλησαν), ενδεικτικής του καθοριστικού ρόλου των συμμετοχικών διαδικασιών των πολιτών ως προς την έκβαση (ή τη διακοπή) μιας μελέτης.

Όσον αφορά το Γ.Π.Σ. Πάτρας, δεν συναντήσαμε άλλη περιοχή της οποίας η απόκτηση πολεοδομικής μελέτης να καθυστέρησε περισσότερο από 15 χρόνια.

Η περίπτωση της Πολεοδομικής Μελέτης Επέκτασης Αγ. Γεωργίου Ρίου είναι εξαιρετικά σπάνια στα χρονικά της πολεοδόμησης της Πάτρας. Κι αυτό γιατί, όπως ήδη αναφέραμε, η περιοχή προοριζόταν να αποκτήσει Πολεοδομική Μελέτη γύρω στο 1990, μια διαδικασία, η οποία διακόπηκε λόγω των αντιδράσεων των κατοίκων.

Ύστερα από 7 χρόνια από την αρχική ανάθεση, το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., δικαιολογημένα επανήλθε και παρ' όλα τα προβλήματα που προκλήθηκαν όλα αυτά τα χρόνια λόγω της μη ένταξης στο σχέδιο, οι κάτοικοι εμφανίστηκαν πάλι σταθεροί στην αρνητική τους στάση. Εντύπωση προκαλεί η συσπείρωση των κατοίκων του Ρίου κατά της πολεοδόμησης δεδομένου ότι ανήκουν σε διαφορετικά κοινωνικά στρώματα και με διαφορετικό τρόπο θα επηρεάσει την κάθε ομάδα η ένταξη τους στο σχέδιο.

Είναι αρκετά παράδοξο, πληθυσμός ο οποίος ανήκει στα μεσαία ή και στα ανώτερα κοινωνικά στρώματα (είναι οι μόνοι κάτοικοι περιοχής τόσο υψηλού κοινωνικού επιπέδου από όσες μας απασχόλησαν) να μην μπορεί να συνειδητοποιήσει την αναγκαιότητα της επιβολής του Σχεδίου και να αντιτάσσεται σε αυτό χρησιμοποιώντας σαθρά επιχειρήματα. Προφανώς κάποια αιτά οικονομικής και ιδιοκτησιακής φύσης διαφαίνονται μέσω αυτής της συμπεριφοράς.

Η περίπτωση του Ρίου είναι ενδεικτική του ατελούς συστήματος πολεοδόμησης του τόπου μας. Παρουσιάζει τα εμφανή αρνητικά αποτελέσματα στην οικιστική ανάπτυξη που μπορεί να επιφέρει η εφαρμογή των συμμετοχικών διαδικασιών από ένα πλήθος ενδιαφερομένων, όταν αυτές αντιμετωπίζονται λαθεμένα και γίνονται όπλο στα χέρια των μη επαϊόντων για την εβιαστική εξασφάλιση των προσωπικών (οικονομικών) τους συμφερόντων (αποφυγή εισφοράς σε γη και χρήμα).

Αυτό που δυστυχώς, δεν αντιλήφθηκε η τοπική κοινωνία, είναι ότι με τη συμπεριφορά της επιβάρυνε επιπλέον την περιοχή, το συμφέρον της οποίας διαλαλεί πως θέλει να προασπίσει.

2. Ως προς την στάση Δήμων και τέως Κοινοτήτων

Η στάση του Δήμου διαφέρει αισθητά μεταξύ των τεσσάρων περιοχών. Η περίπτωση Π.Μ.Ε.Α. Καστελλοκάμπου αποτελεί ένα φωτεινό παράδειγμα συμπεριφοράς του

Δήμου απέναντι την πολεοδόμηση. Η απολύτως απόρριπτική στάση του Δήμου σε πολλές βασικές κατηγορίες ενστάσεων, θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ως λογική, αν ζούσαμε σε μια δίκαιη κοινωνία όπου το καλό επιβραβεύεται και το κακό πολεμάται. Αν, δεν υπήρχαν θέματα επιρροής της κεντρικής εξουσίας και εξυπηρέτησης πελατειακών σχέσεων κατά την πορεία της πολεοδόμησης. Μια τέτοια κοινωνία όμως, δεν υφίσταται. Τουλάχιστον στο Νομό Αχαΐας. Πιθανόν και σε ολόκληρο τον Ελλαδικό χώρο. Σε μια περιοχή όπου το ρουσφέτι και οι πολιτικές σκοπιμότητες έχουν τα ηνία¹⁰, το Δημοτικό Συμβούλιο της Πάτρας, για την περίπτωση πολεοδόμησης της περιοχής Καστελλοκάμπου, παρουσίασε ακεραιότητα και υπευθυνότητα απέναντι στις αρχές της σωστής οικιστικής ανάπτυξης, προκάλεσε την έκπληξη μας και κέρδισε τον θαυμασμό μας, αφού μας απέδειξε ότι πάντα θα υπάρχουν οι εξαιρέσεις στον κανόνα.

Η στάση του Δήμου ως προς την Π.Μ.Ε.Α. Ιτέων Λεύκας δεν παρουσιάζει διαφορές από το μοντέλο πολεοδόμησης του ελλαδικού χώρου.

Αναφορικά με τη συμπεριφορά της Κοινότητας Ακταίου, για όσο καιρό η επίβλεψη της πολεοδόμησης ανήκε σε αυτή, δεν παρουσιάστηκαν ιδιαίτερα προβλήματα από πλευράς τοπικής κοινωνίας. Η πορεία που ακολουθήθηκε ήταν μιας κλασικής πολεοδομικής μελέτης χωρίς ιδιαίτερες αντιδράσεις. Επισημαίνεται ότι ο πρόεδρος της Κοινότητας ανήκε σε κοινή παράταξη με το κυβερνών κόμμα.

Αυτό που προκαλεί ιδιαίτερη εντύπωση είναι η εξ' ολοκλήρου διαφορετική αντιμετώπιση της πολεοδόμησης μεταξύ Ο.Τ.Α. Ακταίου και Ρίου, παρόλο που υποστηρίζονται και οι δυο από το κυβερνών κόμμα¹¹. Οι δύο περιοχές συνορεύουν και παρουσιάζουν παρόμοια πολεοδομικά χαρακτηριστικά, αλλά και την ίδια πολιτική ταυτότητα, κοινή με το κυβερνών κόμμα. Η διαφορετική συμπεριφορά μεταξύ των δύο Κοινοτήτων, αποδεικνύει πως ο χαρακτήρας της πολεοδόμησης δεν είναι πάντα κομματικός, με την έννοια της υποταγής στις κρατικές προσταγές ακόμα και αν οι πολιτική τοποθέτηση Κράτους – Ο.Τ.Α. ταυτίζεται. Δηλαδή δεν εξυπηρετεί πάντα κρατικά συμφέροντα και πολλές φορές εξαρτάται πλήρως από την προσωπικότητα και τα ατομικά - πολιτικά συμφέροντα των διοικούντων. Κάτι τέτοιο, προκαλεί συνήθως αρνητικά αποτελέσματα και δυσχεραίνει την πορεία της πολεοδόμησης, δεδομένου ότι τις περισσότερες φορές οι επιταγές του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. είναι οι αρμόζουσες και οι μόνες κατάλληλες για την πολεοδομική αναβάθμιση μιας περιοχής.

Ο Δήμος Ρίου, πλέον, αντιτίθεται στον νόμο 1337 / 1983, ασχολείται με την εξασφάλιση “υψηλού επιπέδου ζωής” μόνοστις πλούσιες περιοχές του Ρίου, τάσσεται κατά του Γ.Π.Σ. Πάτρας κρίνοντας το ως “άστοχο και λανθασμένο”. Επιθυμεί τη διατήρηση του προαστιακού χαρακτήρα του οικισμού με ταυτόχρονο χαρακτηρισμό

¹⁰ Είναι γνωστός ο σόλος που έχει ξεσπάσει τα τελευταία χρόνια από τα Μ.Μ.Ε., τους πολίτες και τους μηχανικούς και αφορά τη διαφάνεια των πολεοδομικών διαδικασιών των Ο.Τ.Α. του Νομού Αχαΐας.

¹¹ Επισημαίνεται εδώ, ότι όλες οι Δημοτικές παρατάξεις είχαν ταχθεί προεκλογικά εναντίον της πολεοδόμησης.

όλης της περιοχής ως πυκνοδομημένης και με την ένταξη σε αυτή αδομήτων τμημάτων. Αυτό που φαίνεται να μην αντιλαμβάνεται είναι ότι αυτοαναιρείται δεδομένου ότι με τον χαρακτηρισμό μια περιοχής ως πυκνοδομημένης, θα ισχύσουν σε αυτή πολύ πιο υψηλοι όροι δόμηση από τους αντίστοιχους του Γ.Π.Σ. που έχει ήδη κατακρίνει και οι συνθήκες ζωής θα πλησιάσουν τις αντίστοιχες της πόλης τις οποίες υποστηρίζει πως θέλει να αποφύγει!

Συμπερασματικά ο Δήμος Ρίου, πλέον, προασπίζει εμφανώς τα συμφέροντα της μικροδιοκτησίας, εξυπηρετεί τις πελατειακές του σχέσεις γεγονός που αποδεικνύεται από την άρνησή του σε κάθε πρόταση η οποία αποσκοπεί στην περιβαλλοντική αναβάθμιση της περιοχής.

Δεν πρέπει να παραλείψουμε ότι υπήρξαν φορές κατά τις οποίες η αντίθεση είχε βάση και υπόσταση αλλά και άλλες που δυσκόλεψε τραγικά το έργο των μελετητών και το αποτέλεσμα των μελετών.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Αραβαντινός Α. 1997, *Πολεοδομικός Σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*, Αθήνα, Συμμετρία.
- Γετίμης Π. 1989, *Οικιστική Πολιτική στην Ελλάδα. Τα όρια της μεταρρύθμισης*, Α' και Β' Έκδοση, Αθήνα, Οδυσσέας.
- Γεωργούλη Δ. και άλλων 1995, *Κείμενα στη θεωρία και στην εφαρμογή του Πολεοδομικού και του Χωροταξικού Σχεδιασμού*, Αθήνα, Παπαζήση.
- Γιαννακούρου Γ. 1996, *Εισαγωγή στο Δίκαιο*, Βόλος, πανεπιστημιακές σημειώσεις, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.
- Γιαννοπούλου Χ. 1991, *Η εξέλιξη του σχεδίου πόλεως των Πατρών 1829 – 1989*, Πάτρα, Αχαϊκές Εκδόσεις.
- Γκέσκου Ι. και Γούσιος Δ. 1999, *Τοπική ανάπτυξη και ανθρωπίνι πόροι*, Βόλος, πανεπιστημιακές σημειώσεις, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.
- Γκέσκου Ι. 2000, *Διαχείριση παράκτιων χώρων*, Βόλος, πανεπιστημιακές σημειώσεις, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.
- Γοσποδίνη Α. 1998, *Πολεοδομία Ι: Αστικός σχεδιασμός*, Βόλος, πανεπιστημιακές σημειώσεις, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.
- Δέφνερ Α. 1999, *Πολεοδομία V: Στρατηγικές αστικής ανάπτυξης*, Βόλος, πανεπιστημιακές σημειώσεις, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.
- Διεύθυνση Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης 1988, *Νομοθεσία για την πολεοδομικό σχεδιασμό*, Θεσσαλονίκη, Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.
- Καραδήμου Α. και Βλάχου Κ. 1982, *Πολεοδομική επέμβαση σε περιοχή κατοικίας. Στοιχεία για την εκπόνηση του σχεδίου*, Θεσσαλονίκη, Παρατηρητής.
- Καρύδης Ν. και C. M. Cassia 1997, *Πρόγραμμα Ηρακλής: Δέκα σχέδια για την ελληνική πόλη*. Πάτρα, Αθήνα, Πέργαμος.

Κατσούλης Δ. 1997, *Το νέο θεσμικό πλαίσιο της Δημοτικής Αυτοδιοίκησης και άλλα επίκαιρα ζητήματα του ελληνικού διοικητικού συστήματος*, Βόλος, πανεπιστημιακές σημειώσεις, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.

Καυκαλάς Γ., Κομνηνός Ν. και Λαγόπουλος Α. 1984, *Πολεοδομικός Προγραμματισμός, θεωρία, θεσμοί, μεθοδολογία*, Θεσσαλονίκη, Παρατηρητής.

Λουκίσσας Φ. 1997, *Θεωρίες και Τεχνικές Προγραμματισμού*, Βόλος, πανεπιστημιακές σημειώσεις, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.

Μαλούτας Θ. και Οικονόμου Δ. 1988, *Προβλήματα ανάπτυξης του κράτους πρόνοιας στην Ελλάδα*, Αθήνα, Εξάντας.

Μαλούτας Θ. και Οικονόμου Δ. 1992, *Κοινωνική Δομή και Πολεοδομική Οργάνωση στην Αθήνα*, Θεσσαλονίκη, Παρατηρητής.

Μπεριάτος Η. 1998, *Χωροταξία II. Χωροταξικός Σχεδιασμός: Θεωρία και πρακτική*, Βόλος, πανεπιστημιακές σημειώσεις, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.

Μπεριάτος Η. 1999, «Ο ρόλος της κεντρικής διοίκησης και της αυτοδιοίκησης στην οργάνωση και τη λειτουργία των φορέων διαχείρισης μητροπολιτικών περιοχών» στο *Χωροταξία IV. Στρατηγικός Χωροταξικός Σχεδιασμός*, Βόλος, πανεπιστημιακές σημειώσεις, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας σσ 49-90.

Μπεριάτος Η. και Λαλένης Κ. 2000, *Χωροταξία II*, Βόλος, πανεπιστημιακές σημειώσεις, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.

Μπεριάτος Η. 2000, *Χωροταξία III Περιβαλλοντικός σχεδιασμός και πολιτική*, Βόλος, πανεπιστημιακές σημειώσεις, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.

Οικονόμου Δ. 1997, *Χωροταξία I. Σχεδιασμός χρήσεων γης*, Βόλος, πανεπιστημιακές σημειώσεις, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.

Οικονόμου Δ. 1999, *Πολεοδομία II: Πολεοδομικός σχεδιασμός και πράξεις εφαρμογής*, Βόλος, πανεπιστημιακές σημειώσεις, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.

Οικονόμου Δ. και Πετράκος Γ. 1999, *Η ανάπτυξη των Ελληνικών πόλεων. Διεπιστημονικές προσεγγίσεις Αστικής Ανάλυσης και Πολιτικής*, Βόλος, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας - Gutenberg.

Παπαγεωργίου Γ. 1988, *Στοιχεία Πολεοδομίας*, Αθήνα, Ίδρυμα Ευγενίδου.



Παπαρρηγόπουλος Ξ. 1999, *Θεσμικό πλαίσιο Χωροταξίας και Περιβάλλοντος*, Βόλος, πανεπιστημιακές σημειώσεις, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.

Πολυδωρίδης Ν. 1986, *Μεθοδολογική προσέγγιση στην ανάλυση προβληματικής, προοπτικής, και διαδικασίας σχεδιασμού για το ελληνικό αστικό κέντρο. Ειδική εφαρμογή: Πολεοδομική αναβάθμιση Πάτρας*, Πάτρα, Πανεπιστήμιο Πάτρας.

Σκουρής Β. 1991, *Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο*, Θεσσαλονίκη, Σάκκουλας.

Συναδινός Π. 1990, *Πάτρα. Πολιτισμός, ανάπτυξη, Πολεοδομία*, Πάτρα, Αχαϊκές Εκδόσεις.

ΤΕΕ 1993, «ΕΠΑ: 10 χρόνια μετά . Πραγματικότητα και προοπτικές», *Τεχνικά Χρονικά*, Σεπτέμβριος - Οκτώβριος, Αθήνα.

Τσιλιμίγκας Γ. 1998, *Οι συμμετοχικές διαδικασίες στον χωρικό σχεδιασμό*, Διπλωματική Εργασία, Βόλος.

ΤΕΕ 1994, «Δημόσια Διοίκηση και Μηχανικοί», Α' και Β' μέρος, *Τεχνικά Χρονικά*, Ιούλιος - Αύγουστος, Αθήνα.

Υ.Χ.Ο.Π. 1983, *Πολεοδομικά πρότυπα*, Αθήνα.

Υ.Χ.Ο.Π. 1983, *Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο*, Αθήνα.

Χριστοφιλόπουλος Δ. 1989, *Ο Σχεδιασμός - προγραμματισμός ως διαδικασία παραγωγής σχεδίων*, Αθήνα.

Χριστοφιλόπουλος Δ. 1997, *Εφαρμογή Πολεοδομικών Σχεδίων II. Πράξη Εφαρμογής Πολεοδομικής Μελέτης*, Αθήνα, Σάκκουλας.

Χριστοφιλοπούλου Π. 1995, *Δημόδια Διοίκηση και τοπική Αυτοδιοίκηση. Α' Ενότητα: Βασικές έννοιες κρατικής οργάνωσης*, Βόλος, πανεπιστημιακές σημειώσεις, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.