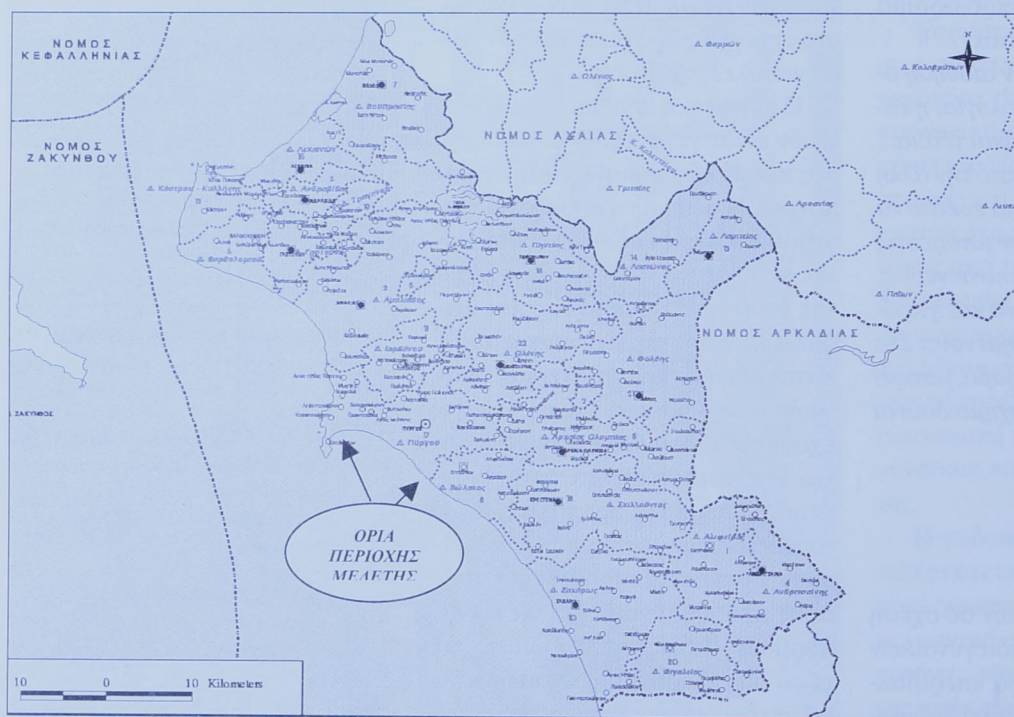


ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΚΑΙ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ: ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΟΥ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΣΤΗΝ ΠΑΡΑΘΑΛΑΣΣΙΑ ΖΩΝΗ ΤΟΥ ΚΑΤΑΚΟΛΟΥ ΝΟΜΟΥ ΗΛΕΙΑΣ*

Ευάγγελος Ν. Λαλιώτης, Μαρίνα Ε. Χατζάκη



Εισαγωγή

Σκοπός της συγκεκριμένης εργασίας είναι κατά πρώτον η ανάλυση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης, εξηγώντας παράλληλα τα αίτια της δημιουργίας του, τις διαφορετικές μορφές και την έκτασή του. Το κυριότερο δε θέμα που απασχόλησε την εργασία έχει να κάνει με τη διερεύνηση των δυνατοτήτων παρέμβασης σε περιοχές αυθαίρετης δόμησης για την άμβλυνση των αρνητικών

επιπτώσεων (ή και την πλήρη αναστροφή) που έχουν προκληθεί. Γι' αυτό το λόγο το ενδιαφέρον της διπλωματικής επικεντρώθηκε στην παρουσίαση και ανάλυση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης σε μια συγκεκριμένη περιοχή μελέτης, τον αυθαίρετο παραθεριστικό οικισμό του Κατακόλου του Νομού Ηλείας, που βρίσκεται σε απόσταση 11 χλμ. από τον αστικό οικισμό του Πύργου, καθώς και στη διατύπωση της πρότασης ανάπλασης για τη συγκεκριμένη περιοχή, με στόχο την προστασία και την αναβάθμισή της. Προτού προχωρήσουμε στο κυρίως αντικείμενο της

εργασίας, αξίζει τον κόπο να προσεγγιστεί η επίσημη αντίληψη αναφορικά με το πώς ορίζεται η έννοια της αυθαίρετης δόμησης.

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (ν. 1577/85), μια κατασκευή κρίνεται αυθαίρετη και υπάγεται στις σχετικές περί αυθαιρέτων διατάξεις όταν ανεγείρεται:

- 1) χωρίς οικοδομική άδεια
- 2) καθ' υπέρβαση της άδειας
- 3) με βάση άδεια που ανακλήθηκε
- 4) κατά παράβαση των οικοδομικών διατάξεων.

* Διπλωματική εργασία, Τμήμα Γεωγραφίας, Πανεπιστήμιο Αιγαίου, Ιούνιος 2003. Επιβλέπων: Π. Μ. Δελλαδέτσιμας.

Ο όρος αυθαίρετο στην ουσία υποκαθιστά κατ' ευφημισμό το μη νόμιμο, το άτυπο, την παράνομη κατασκευή, και στην καθημερινή ορολογία υπονοεί κατά κανόνα το κτίσμα που ανεγέρθηκε χωρίς οικοδομική άδεια (πρώτη περίπτωση) και σπανιότερα αυτό που κατασκευάστηκε κατ' υπέρβαση της άδειας ή κατά παράβαση των οικοδομικών διατάξεων (υπόλοιπες τρεις περιπτώσεις).

Η αυθαίρετη δόμηση ως φαινόμενο με ένταση και έκταση παρουσιάζεται στον ελλαδικό χώρο μετά τη Μικρασιατική καταστροφή το 1922 (πρώτο κύμα), όταν η μητροπολιτική Ελλάδα χρειάστηκε να φιλοξενήσει τον προσφυγικό ελληνισμό της Μικρασίας. Εμφανίζεται στα αστικά κέντρα, όπου εγκαταστάθηκαν οι μισοί από τους 1.400.000 πρόσφυγες που έφτασαν στην Ελλάδα.

Η πρωταρχική αιτία του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης υπήρξε η άμεση ανάγκη για στέγαση του πληθυσμού που συγκεντρώθηκε στα αστικά κέντρα και έβρισκε διέξοδο σε κατά κανόνα εκτός σχεδίου περιοχές, όπου και δημιουργήθηκαν οι λεγόμενοι αυθαίρετοι οικισμοί. Ήταν προϊόν της έλλειψης χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, σε αμφίδρομη σχέση με την απουσία μιας ολοκληρωμένης στεγαστικής πολιτικής ικανής να αντιμετωπίσει τις άμεσες αυτές ανάγκες. Αποτέλεσμα των παραπάνω ήταν να οδηγηθούμε σε ένα πρότυπο αστικής ανάπτυξης που σε γενικές γραμμές χαρακτηρίζεται από κακής ποιότητας και πρόχειρες κατασκευές, την ανυπαρξία τεχνικής και κοινωνικής υποδομής, την παντελή απουσία ρυμοτόμησης.

Το αυθαίρετο αποτέλεσε έναν τρόπο απόκτησης στέγης πρώτης κατοικίας για τα κοινωνικά στρώμα-

τα με χαμηλό εισόδημα. Γι' αυτό ακριβώς καθιερώθηκε με την ανοχή αλλά και με την ευθύνη του κράτους ως ένα μέσο για να καλύψει τις στεγαστικές ανάγκες του πληθυσμού των λαϊκών τάξεων, που στερούνταν της δυνατότητας απόκτησης πολεοδομημένης γης. Σταδιακά όμως μετατράπηκε σε μηχανισμό απόκτησης δεύτερης παραθεριστικής κατοικίας για τα μεσαία στρώματα με μεγαλύτερα εισοδήματα. Αυτή η αντιφατική κοινωνική δυναμική και οι εξίσου αντιφατικές προθέσεις του κράτους αντανakλώνται και σε θεσμικό επίπεδο, όπου, ενώ κανονική νομοθεσία απαγορεύει την αυθαίρετη δόμηση, το κράτος εκτάκτως κατά καιρούς τη νομιμοποιεί, ενδίδοντας έτσι στις πιέσεις ή και προσπαθώντας να περιορίσει ενδεχόμενες κοινωνικές αντιδράσεις.

Όπως ήδη αναφέρθηκε, το ενδιαφέρον επικεντρώθηκε στην ανάλυση του αυθαίρετου παραθεριστικού οικισμού Κατακόλου. Η παρούσα εργασία έχει σκοπό, εκτός από το να καταγράψει, να αξιολογήσει και να εκτιμήσει τις επιπτώσεις του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης. Εκτός αυτού όμως προτείνει επίσης παρεμβάσεις, ρυθμίσεις καθώς και έργα για την εξυγίανση του φαινομένου στη συγκεκριμένη περιοχή και την προστασία της.

Μεθοδολογία έρευνας

Το αρχικό στάδιο της εργασίας περιλάμβανε τη διερεύνηση όσο το δυνατόν εκτενέστερης και ακριβέστερης βιβλιογραφίας σχετικής με το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης αλλά και σχετικών συστημάτων ανάπτυξης. Βασικότερες πηγές για τη συγκέντρωση της βιβλιογραφίας αποτέλεσαν η βιβλιοθήκη του Πανεπιστημίου Αιγαίου, τα ΤΕΕ Αθηνών,

Ανατολικής και Δυτικής Κρήτης, καθώς και η Δημοτική Βιβλιοθήκη Πύργου. Σημαντική πηγή αποτέλεσε το Διαδίκτυο, η ΕΣΥΕ και το ΚΕΠΕ, ενώ κατ' όλη τη διάρκεια εκπόνησης της διπλωματικής εργασίας παρακολούθηθηκε στενά και ο τύπος – αθηναϊκός και τοπικός. Τέλος, σημαντική πηγή αποτέλεσαν οι νόμοι και τα διατάγματα που κατά καιρούς έχουν εκδοθεί.

Πρωτογενής πληροφορία αντλήθηκε μέσω των συνεντεύξεων με ιδιοκτήτες αυθαίρετων κτισμάτων στην περιοχή του αυθαίρετου οικισμού του Κατακόλου καθώς και με εργαζόμενους στην Κτηματική Υπηρεσία Νομού Ηλείας και στο Τμήμα Πολεοδομίας της Νομαρχίας Ηλείας. Μέσα από τις συνεντεύξεις αντλήθηκαν πληροφορίες, από τους οικιστές, για τον τρόπο απόκτησης του οικοπέδου, τα προβλήματα του οικισμού, όπως και για τον τρόπο οργάνωσης των Συλλόγων Οικιστών που έχουν αναλάβει την προάσπιση των συμφερόντων τους. Από τους αρμόδιους στους κρατικούς φορείς έγινε προσπάθεια να κατανοηθεί η ακριβής θέση της Πολιτείας απέναντι στο φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης και να γνωστοποιηθούν οι ενέργειες που έχουν γίνει για την αντιμετώπισή του από την έναρξη του φαινομένου μέχρι σήμερα. Τέλος, και από τις δύο πλευρές ζητήθηκε να αναφέρουν ποιες κινήσεις πρέπει κατά τη γνώμη τους να γίνουν ώστε να έχουμε μια οριστική και αμετάκλητη λύση στο πρόβλημα.

Έρευνα πεδίου πραγματοποιήθηκε μέσω συστηματικών επισκέψεων στην περιοχή μελέτης, στα πλαίσια της οποίας περιλαμβάνονταν και η διεξαγωγή ερωτηματολογίου προς τους οικιστές της περιοχής. Το ερωτηματολόγιο περιλάμβανε 25 ερωτήσεις, χωρισμένες σε 7 ομάδες.

Η πρώτη ομάδα ερωτήσεων αποσκοπούσε στη συλλογή γενικών στοιχείων, δημογραφικού κυρίως χαρακτήρα, όπως π.χ. απασχόληση των ερωτώμενων, μορφωτικό επίπεδο.

Η δεύτερη ομάδα περιλάμβανε ερωτήσεις που είχαν σκοπό να καταδείξουν κύρια την προέλευση των οικιστών στον παραθεριστικό οικισμό του Κατακόλου και αν τα οικήματα αποτελούσαν την α' ή β' κατοικία τους.

Η τρίτη ομάδα ερωτήσεων σκόπευε να αποκαλύψει τα χαρακτηριστικά των κτισμάτων της περιοχής μελέτης, να δείξει δηλαδή το μέγεθός τους, τους χώρους που περιλάμβαναν κ.λπ.

Στόχος της τέταρτης ομάδας ερωτήσεων ήταν να δείξει τον τρόπο με τον οποίο απέκτησαν το οικοπέδο στη συγκεκριμένη περιοχή οι οικιστές, όπως επίσης και στοιχεία που αφορούσαν την προσπάθεια νομιμοποίησης των οικοπέδων τους, με τον Ν. 1337/83, που τους παρείχε αυτό το δικαίωμα αρχικά.

Η πέμπτη ομάδα ερωτήσεων αφορούσε τις κοινωνικές σχέσεις των οικιστών.

Η έκτη ομάδα ερωτήσεων έδινε στοιχεία που αφορούσαν την περιοχή, όπως τι είδους χώροι και υπηρεσίες υπάρχουν, για το οδικό δίκτυο κ.λπ.

Τέλος, στην έβδομη ομάδα οι οικιστές καλούνταν να αναφέρουν ποια είναι κατά τη γνώμη τους τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα και ποιες ελλείψεις έχει η περιοχή.

Τα ποσοτικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν είχαν ως πηγές την ΕΣΥΕ, το Διαδίκτυο, το ΚΕΠΕ και επομένως αντιμετωπίζουν τα γνωστά προβλήματα αξιοπιστίας, χωρίς όμως να επηρεάζονται τα αποτελέσματα της έρευνας.

Αποτελέσματα - συμπεράσματα

Από την ανάλυση των ερωτηματολογίων, τις συνεντεύξεις και την επιτόπια έρευνα στην περιοχή μελέτης διαπιστώθηκε ότι το σημαντικότερο πρόβλημα θα μπορούσε κανείς να πει πως είναι αυτό της αυθαίρετης καταπάτησης δημόσιας γης και δόμησης. Η εξάπλωση του φαινομένου συνεχίζεται όλο και περισσότερο, με έντονη την καταπάτηση περιουσίας του Δημοσίου. Σε αυτό συντελεί η μεγάλη ζήτηση στην περιοχή για δημιουργία αυθαίρετων κτισμάτων. Πρέπει επίσης να σημειωθεί ότι ντόπιοι που γνωρίζουν αρκετά την περιοχή ιδιοποιούνται περιοχές ανεκμετάλλετες, τις περιφράζουν και τις πουλούν σε άλλους που θέλουν να κτίσουν στην περιοχή. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την άναρχη συγκέντρωση χρήσεων γης όπου η έλλειψη σχεδιασμού και πολεοδομικών περιορισμών δημιουργεί προβλήματα και υποβαθμίζει την περιοχή. Η υπέρμετρη συγκέντρωση αυθαίρετης κατοικίας δημιουργεί σημαντικές επιπτώσεις τόσο στο περιβάλλον όσο και στον άνθρωπο.

Τα προβλήματα που εντοπίζονται στην περιοχή είναι τέτοιας φύσεως που ουσιαστικά έχουν

δύο αποδέκτες: τους οικιστές και τον κρατικό μηχανισμό.

Προβλήματα οικιστών

Ιεραρχικά πρώτο είναι το πρόβλημα της νομιμοποίησης των αυθαίρετων κτισμάτων. Ιδιαίτερα μάλιστα τα τελευταία χρόνια η απαίτηση είναι όλο και μεγαλύτερη, μιας και η αστυνόμευση στην περιοχή είναι εντονότερη σε σχέση με το παρελθόν, τα δε πρόστιμα που επιβάλλονται σε όσους συλλαμβάνονται να κατασκευάζουν ή να επιδιορθώνουν τα σπίτια τους είναι εξοντωτικά, με αποτέλεσμα να βλέπουν τις περιουσίες τους να διαλύονται. Κατά καιρούς οι τοπικοί σύλλογοι οικιστών κάνουν προτάσεις για την επίλυση του ζητήματος, χωρίς όμως κανένα αποτέλεσμα έως τώρα.

Ένα άλλο σημαντικό πρόβλημα είναι αυτό της υγιεινής· βασικά στο ζήτημα του νερού, λόγω των λιπασμάτων και εξαιτίας της υπαρχής των αυτοσχέδιων βόθρων που βρίσκονται κοντά στα πηγάδια (Εικ. 1) από το νερό των οποίων πίνουν οι οικιστές. Θα ήταν ωφέλιμο να δημιουργηθεί ένα κεντρικό σύστημα αποχέτευσης και ύδρευσης στην περιοχή, σύμφωνα με τους παραθεριστές. Επιπλέον, σε κάποιες περιοχές υπάρχουν πίσω

Παρουσίαση φαινομένου¹

Νομός	Περιοχή εξάρσης	Είδος αυθαιρέτων	Μέγεθος	Ειδικά ζητήματα	Παρατηρήσεις
Ηλείας	Παραλιακή ζώνη Κατακόλου	Παραθεριστική κατοικία	3.500	Μεγάλη καταπάτηση δημόσιων εκτάσεων	Σημαντικές επιπτώσεις στη ζωή του τόπου

1. Ο αριθμός των αυθαιρέτων κτισμάτων ανέρχεται στις 12.500, αν συνυπολογιστούν σε αυτά του Κατακόλου τα αντίστοιχα των γειτονικών περιοχών της Σπιάντζας και της Μούτλης.

από τα σπίτια, σε πολύ κοντινή απόσταση, καλαμιώνες και μικρά έλη, που αποτελούν εστίες μόλυνσης. Σε αυτές τις περιοχές άλλωστε, πέραν της δυσωδίας που εκπέμπεται, υπάρχουν και διάφορα ζώδια και ζώα, που μεγαλώνουν τον κίνδυνο για ασθένειες.

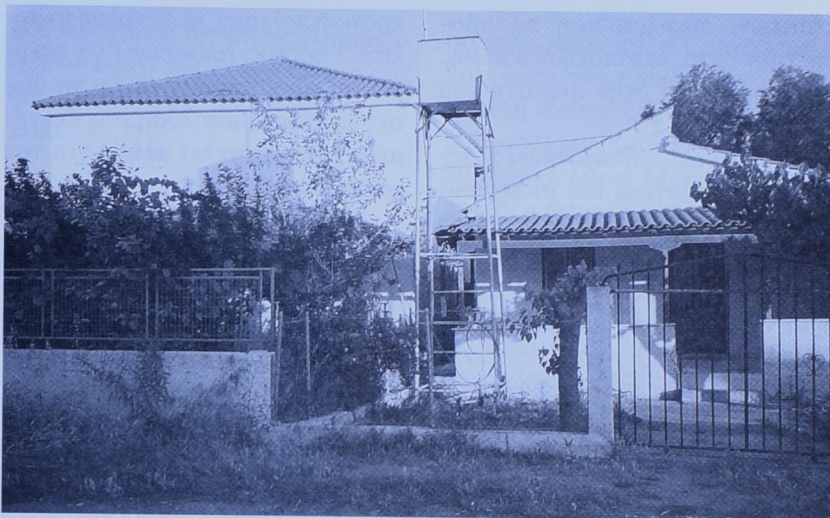
Τα σπίτια που βρίσκονται πολύ κοντά στη θάλασσα το χειμώνα φθείρονται επικίνδυνα λόγω του χειμέριου κύματος (Εικ. 2). Δεν είναι λίγες οι φορές που σπίτια καταστράφηκαν και εντέλει εγκαταλείφθηκαν.

Η συνεχής κατάληψη εκτάσεων και η δόμηση στην περιοχή χωρίς κανέναν προγραμματισμό και σχεδιασμό δημιούργησαν πρόβλημα ελεύθερων χώρων και πρόσβασης στις ιδιοκτησίες. Έχουν παρατηρηθεί φαινόμενα κατάληψης ενός οικοπέδου από δύο και τρεις επίδοξους καταπατητές.

Προβλήματα Δημοσίου

Τα προβλήματα που καλείται να αντιμετωπίσει το Κράτος στην περιοχή είναι πολλαπλής φύσεως, οικονομικά, κοινωνικά, περιβαλλοντικά, πολεοδομικά. Αναλυτικότερα:

Πολεοδομικά: Λαμβάνει χώρα η ανεξέλεγκτη παρέμβαση στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον, αλλοίωση των τοπικών χαρακτηριστικών και της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας, καταπάτηση δημόσιων και κοινόχρηστων ε-



Εικόνα 1.
Γεώτρηση

Εικόνα 2.
*Κατεστραμμένα κτίσματα
από το χειμέριο κύμα*

Εικόνα 3.
Κακές κατασκευές

κτάσεων, παρεμπόδιση πρόσβασης στην ακτή, καταπάτηση δασικής έκτασης κοντά στην περιοχή του Κατακόλου.

Κοινωνικά: Απαράδεκτες τεχνικά, λειτουργικά και αισθητικά κατασκευές (Εικ. 3), φτιαγμένες βιαστικά και χωρίς μελέτη, με κίνδυνο για τη στατική τους επάρκεια, σε βάρος της υγιεινής. Συνεχείς και αναρίθμητες αντεγκλήσεις αντιδίκων από αυθαιρέτες κατασκευές. Δημιουργία κυκλωμάτων κερδοσκοπίας από κτηματίες, συμβολαιογράφους, μεσίτες και μάντρες υλικών.

Οικονομικά: Τόνωση παραοικονομίας, του εύκολου και αφορολόγητου κέρδους, με ταυτόχρονη διαφθορά δημόσιων υπηρεσιών. Η γη που ανήκει στο Δημόσιο και έχει καταληφθεί παράνομα γίνεται εμπορεύσιμο είδος στα χέρια μεγαλοκτηματιών και μεσιτών. Επίσης, οι απαιτήσεις των οικιστών για νομιμοποιήσεις των αυθαιρέτων και ένταξη στο σχέδιο με ταυτόχρονη κατασκευή κοινωφελών έργων.

Πολιτικά: Αδυναμία ή ανοχή της πολιτείας να επιβληθεί στον έλεγχο και καταστολή της αυθαιρέτης δόμησης. Άμεσο πολιτικό κόστος και σημαντικά μακρόχρονο. Πολιτική εκμετάλλευση στο γεγονός ότι δεν υπάρχει ικανότητα για την αντιμετώπιση του προβλήματος από την Πολιτεία. Κρίνοντας τη συμπεριφορά της τοπικής αρχής, στο βάθος των χρόνων, θα μπορούσαμε να πούμε ότι εκμεταλλεύεται τις ανάγκες των οικιστών και τους έχει ουσιαστικά πολιτικά ομήρους. Εφόσον τους υπόσχεται σε κάθε προεκλογική περίοδο καλύτερες συνθήκες μέσω της παροχής υπηρεσιών που θα διευκολύνουν τη διαβίωσή τους, με αντίτιμο την ψήφο τους. Από την άλλη πλευρά, η κεντρική

κρατική πολιτική, φοβούμενη το πολιτικό κόστος, αποφεύγει να επέλθει δυναμικά προκειμένου να δώσει επιτέλους μια λύση στο φαινόμενο που αποτελεί πληγή για την τοπική κοινωνία.

Περιβαλλοντικά: Η υπερσυγκέντρωση κατοικίας στην παραλιακή ζώνη δημιουργεί σημαντικό πρόβλημα ρύπανσης της περιοχής, αφού όλος ο χώρος κατακλύζεται από κτίσματα. Το πρόβλημα γίνεται εντονότερο τους καλοκαιρινούς μήνες. Η παραλία πραγματικά πολλές φορές έχει την εικόνα σκουπιδιότοπου. Η περιοχή μελέτης έχει πολύ μικρή ανοχή συγκέντρωσης κατοικίας, αφού δεν υπάρχει υποδομή ώστε να φιλοξενήσει χρήσεις κατοικίας. Το πρόβλημα λοιπόν έχει φτάσει στα όρια ρύπανσης του περιβάλλοντος, αφού η αυθαιρέτη δόμηση, σε συνδυασμό με την ύπαρξη του λιμανιού του Κατακόλου, έχει δημιουργήσει σοβαρά περιβαλλοντικά προβλήματα.

Πρόγραμμα ανάπτυξης

Προτεραιότητα αποτέλεσε η σύνταξη μιας πρότασης που να «στέκεται» νομοθετικά και παράλληλα να έχει επαφή με την ελληνική πραγματικότητα. Το πρόγραμμα βασίζεται στην εξαγορά και νομιμοποίηση των αυθαιρέτων και σε μια σειρά βελτιώσεων, όχι μόνο της καταπατημένης περιοχής αλλά και της περιβάλλουσας αυτήν.

Στόχος είναι η επίλυση του προβλήματος της αυθαιρέτης δόμησης που μαστίζει επί σειρά δεκαετιών την περιοχή να συνδυαστεί με τη δημιουργία των συνθηκών εκείνων που θα δώσουν την ώθηση για την έναρξη της αναπτυξιακής πορείας της ευρύτερης περιοχής. Πιο συγκεκριμένα, παράλληλα με την επίλυση

του προβλήματος των αυθαιρέτων, τόσο η Κοινότητα Κατακόλου όσο και η πρωτεύουσα του Νομού, ο Πύργος, μπορούν να αποκτήσουν τα συστατικά εκείνα που θα υπόσχονται μακροπρόθεσμα τη δυναμική ανάπτυξή τους σε οικονομικό επίπεδο κυρίως.

Πιο αναλυτικά, το πρόγραμμα ανάπτυξης περιλαμβάνει τα 7 ακόλουθα στάδια:

1. *Πολεοδότηση της περιοχής*, με τρόπο που δεν θα λαμβάνει υπόψη τα υπάρχοντα αυθαίρετα κτίσματα, τα οποία θα κατεδαφίζονται όπου κρίνεται αναγκαίο, προκειμένου να κατασκευαστούν οι απαιτούμενες τεχνικές υποδομές.

2. *Δημιουργία τεχνικών υποδομών*, όπως είναι η δημιουργία κεντρικού συστήματος ύδρευσης, η αποβολή των λυμάτων στο βιολογικό καθαρισμό του Πύργου ή του Κατακόλου κ.λπ.

3. *Πώληση των οικοπέδων*, που θα βασίζεται στις αντικειμενικές αξίες που ισχύουν από την Εφορία, με κριτήριο την απόσταση από την ακτή. Τα κτίσματα που βρίσκονται στη δεύτερη σειρά από την ακτή θα κοστίζουν κατά 10% λιγότερο σε σχέση με αυτά της πρώτης, αντίστοιχα αυτά της τρίτης 15%, της τέταρτης 20% κ.ο.κ. Ο τρόπος αποπληρωμής θα προϋποθέτει την άμεση καταβολή του 25% της συνολικής αξίας του οικοπέδου και τα υπόλοιπα χρήματα θα καταβάλλονται σε δόσεις, ανάλογα με την οικονομική δυνατότητα και το μέγεθος του κάθε νοικοκυριού, όπως αυτή προκύπτει από τη φορολογική δήλωση που έχει υποβληθεί. Ουσιαστικά τα οικονομικά κεφάλαια για την υλοποίηση του όλου προγράμματος θα προέρχονται από την εξαγορά των οικοπέδων στους οικιστές.

4. *Υποχρέωση βελτιώσεων και*

καλλωπισμού των κατοικιών. Σε αυτό το στάδιο περιλαμβάνεται η κατεδάφιση εκείνων των κτισμάτων που δεν επιδέχονται βελτιωτικά έργα, όπως και η θέσπιση ελαχίστων κανόνων αρχιτεκτονικής που θα είναι υποχρεωμένοι να ακολουθήσουν οι οικιστές, π.χ. κεραιοσκεπή, κτίσματα μέχρι δύο ορόφων, περιορισμένη γκάμα χρωμάτων κ.λπ.

5. *Δημιουργία κοινόχρηστων χώρων*, π.χ. πλατειών, χώρων άθλησης, πάρκων κ.λπ.

6. *Μερικός επαναπλημμυρισμός της αποξηραμένης λίμνης Μουριάς*², σε μια έκταση 3.500 στρεμμάτων περίπου, που παραμένει αναξιοποίητη. Με αυτό τον τρόπο επιτυγχάνεται η βελτίωση του περιβάλλοντος και επιπροσθέτως γίνεται δυνατή η οικονομική εκμετάλλευση της εν λόγω περιοχής μέσω του οικολογικού τουρισμού κ.λπ.

7. *Πολεοδόμηση εκτάσεων της αποξηραμένης λίμνης Μουριάς*, γύρω από την περιοχή που θα επαναπλημμυριστεί, σε μια έκταση 2.000 στρεμμάτων. Σε αυτή τη ζώνη θα δημιουργηθεί ένας πρότυπος οικισμός με σωστό σχεδιασμό, που θα είναι ελκυστικός για τους επίδοξους οικιστές της περιοχής. Οι κανόνες δόμησης και αρχιτεκτονικής θα είναι ίδιοι με αυτούς του αυθαίρετου παραθεριστικού οικισμού του Κατακόλου. Μέρος της έκτασης θα παραδίδεται δομημένο. Τέλος, ο τρόπος εξαγοράς ενός οικοπέδου στην περιοχή θα είναι όμοιος με αυτόν που θα ισχύει στην παραθαλάσσια ζώνη, με τη διαφοροποίηση όμως ότι αντί της θάλασ-

σας θα έχουμε την επαναπλημμυρισμένη λίμνη Μουριά ως όριο για τον υπολογισμό της τιμής των οικοπέδων.

Συμπέρασμα

Το πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης, που το τελευταίο χρονικό διάστημα βρίσκεται στην πρώτη γραμμή της επικαιρότητας, είναι μακροχρόνιο, ιδιαίτερα έντονο και πολυδιάστατο, όπως έγινε σαφές από τα ανωτέρω. Τα προβλήματα που προέρχονται από το εν λόγω φαινόμενο στην παραθαλάσσια ζώνη του Κατακόλου έχουν διογκωθεί σε τέτοιο βαθμό ώστε να κρίνεται επιβεβλημένη η ανάπλαση στην περιοχή, που θα επιφέρει καλύτερευση των συνθηκών, καλλωπισμό της περιοχής κ.λπ. Η αδιαφορία και η ανοχή που επέδειξε η Πολιτεία στη συνεχή καταπάτηση των εκτάσεων που τις ανήκαν από ιδιώτες δεν επιτρέπει τη δυνατότητα δυναμικών παρεμβάσεων (π.χ. ολοκληρωτική κατεδάφιση των κτισμάτων). Το πρόγραμμα ανάπλασης, που προτείνεται στα πλαίσια της διπλωματικής, παρέχει πρωτίστως αναπτυξιακές δυνατότητες μακροπρόθεσμα στη ζώνη που εκτείνεται από τη Μούτελη μέχρι το Κατάκολο. Επιπλέον, παρέχει τη δυνατότητα οικονομικής εκμετάλλευσης μιας περιοχής, από την οποία το Ελληνικό Δημόσιο δεν έχει λάβει τίποτε από όσα δικαιούται από τότε που εμφανίστηκε το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης, δηλαδή εδώ και μισό αιώνα περίπου. Ακόμα, η εφαρμογή της πρότασης προσφέρει στον Πύργο την προοπτική επέκτασης προς τη θάλασσα, που βρίσκεται σε πολύ κοντινή απόσταση, για να εξελιχθεί σε βάθος χρόνου σε πα-

ραθαλάσσια πόλη, αποκτώντας κατ' αυτό τον τρόπο μια άλλη δυναμική ανάπτυξης. Τέλος, με την πολεοδόμηση εκτάσεων στην αποξηραμένη λίμνη Μουριά, πολίτες που δεν παρανόμησαν καταπατώντας δημόσια έκταση σε καιρούς που είχαν τη δυνατότητα μπορούν να αποκτήσουν οικοπέδο σε κοντινή απόσταση από τη θάλασσα, αποκαθιστώντας κατά κάποιον τρόπο την τάξη και δημιουργώντας αίσθημα δικαίου σε όλους τους πολίτες.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Αραβαντινός, Δ. (1991), «Η αυθαίρετη δόμηση στη Θεσσαλονίκη κατά τις τρεις τελευταίες δεκαετίες (1960-1990)», *Τεχν. Χρον.* Α', 11(1).
- Γετίμης, Π. (1989), *Οικιστική πολιτική στην Ελλάδα*, Αθήνα: Οδυσσέας.
- Λονκόπουλος, Δ., Πολύζος, Γ., Πυργιώτης, Γ., Τούντα, Φ. (1990), *Δυνατότητες και προοπτικές των προγραμμάτων ανάπλασης. Προτάσεις για ένα νέο οργανωτικό σχήμα*, Αθήνα: ΕΜΠ.
- Merrett, S., Smith, R., *Stock and Flow in the Analysis of Vacant Residential Property*.
- Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Ηλείας (1997), *Μελέτη αξιοποίησης παραλιών Ν. Ηλείας*, α' και β' στάδιο, μελετητής: Α. Πανλίδης, Πύργος.
- Ramirez, R. (1990), *Urbanization, Housing and the «Withdrawing» State. The Production - Reproduction Nexus*, London: Development Planning Unit.
- Σαρηγιάννης, Γ. (1987), *Εξέλιξη της εμπορευματοποίησης της κατοικίας και επίδρασή της στη μορφή της κατοικίας και της πόλης*, Εκδόσεις ΕΜΠ.
- Στεφάνου, Ι., Χατζοπούλου, Α., Νικολαΐδου, Σ. (1995), *Αστική ανάπλαση*, Αθήνα: ΤΕΕ.

2. Η λίμνη Μουριά καταλάμβανε έκταση 6.560 στρεμμάτων και αποξηράνθηκε το 1967-1969. Δύο ήταν οι λόγοι που οδήγησαν στην απόφαση να αποξηρανθεί: α) για να δημιουργηθούν γεωργικές εκτάσεις, β) επειδή αποτελούσε εστία μόλυνσης για τις γύρω κατοικημένες περιοχές (π.χ. επιδημία ελονοσίας κ.λπ.).