



ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΕΙΡΑΙΑ

**ΤΜΗΜΑ
ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΔΟΜΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ**

**Η ΔΕΥΤΕΡΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΩΣ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ**

**ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
ΑΓΓΕΛΙΚΗΣ ΚΑΓΙΟΥΛΗ**

ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ : ΜΑΡΙΝΟΣ ΡΟΥΣΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ 2013



**ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ
ΘΗΒΩΝ 250 & Π. ΡΑΛΛΗ, 122 44 ΑΙΓΑΛΕΩ, ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ.: 210-5381215, FAX: 210-5381214**



ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΕΙΡΑΙΑ

**Η ΔΕΥΤΕΡΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΩΣ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ**

ΑΘΗΝΑ 2013



ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ
ΘΗΒΩΝ 250 & Π. ΡΑΛΛΗ, 122 44 ΑΙΓΑΛΕΩ, ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ.: 210-5381215, FAX: 210-5381214

Ευχαριστίες

Η ολοκλήρωση της παρούσας εργασίας δε θα ήταν δυνατή χωρίς τη βοήθεια και τη συμπαράσταση ορισμένων ανθρώπων. Θα ήθελα λοιπόν, να ευχαριστήσω τον επιβλέπον καθηγητή μου κύριο Μαρίνο Ρουσιά, για την άψογη συνεργασία μας, τη βοήθεια του, αλλά και για τις καίριες επισημάνσεις του. Τον Ομότιμο Καθηγητή του Παντείου Πανεπιστημίου κύριο Παύλο Λουκάκη για την συνέντευξη που μου παραχώρησε, σχετικά με το θέμα της εργασίας, αλλά και για τις συμβουλές του και τη καθοδήγηση του. Τον κύριο Ευθυμίου από τον Οργανισμό Ρυθμιστικού Σχεδιασμού Αθήνας για την εξυπηρέτηση του και τις πληροφορίες που μου έδωσε.

Θα ήταν παράλειψη μου αν δεν ευχαριστούσα τον φίλο μου Γιάννη Μαγδαληνό για την αμέριστη βοήθεια του και τις συμβουλές του.

Τέλος, οφείλω ένα μεγάλο ευχαριστώ στην οικογένεια μου για την κατανόηση, την ενθάρρυνση και τη στήριξη που μου έδωσαν όλα αυτά τα χρόνια, κατά τη διάρκεια των σπουδών μου.

Περίληψη

Αντικείμενο της παρούσας πτυχιακής εργασίας αποτελεί η δεύτερη κατοικία ως παράμετρος ανάπτυξης της Ελληνικής Οικονομίας. Πιο συγκεκριμένα στόχος της εργασίας είναι η διερεύνηση της συμβολής της δεύτερης (Β') κατοικίας διαχρονικά στην ανάπτυξη του τομέα των κατασκευών αλλά και η σύνδεση της με τον τουρισμό, ο οποίος λαμβάνει εδώ και την έννοια αναψυχής με αποτέλεσμα τη δημιουργία δραστηριοτήτων στα πιο απίθανα μέρη. Στην κατεύθυνση αυτή εξετάζεται η διαχρονική εξέλιξη της δεύτερης κατοικίας από το 65 και μετά στην Ελλάδα και ειδικότερα στις παράκτιες περιοχές της. Παράλληλα αναλύουμε τις διαφορές κατευθύνσεις του φαινομένου, όχι μόνο σε Ελλαδικό αλλά και σε Ευρωπαϊκό επίπεδο, παραθέτοντας , τα μέτρα και τις απαραίτητες προδιαγραφές που θα πρέπει να ληφθούν για την ομαλή ανάπτυξη και εξέλιξη του.

Επιπρόσθετα διερευνάται η τάση μετατροπής ευρύτερων ζωνών του Ελληνικού χώρου από περιοχές ανάπτυξης της (Β') δεύτερης κατοικίας σε περιοχές που έλκουν και την κύρια (Α') κατοικία επιχειρώντας την αναζήτηση των μηχανισμών του φαινομένου και την επισήμανση και αξιολόγηση που την προσδιορίζουν διαχρονικά.

Abstract

Subject of this thesis is the second home as a parameter to the Greek economy. More specifically, aim of this study is to investigate the contribution of the second (B) Residents over time in the development of the construction sector and their connection with tourism, which has been receiving the meaning of recreation and activities are generated in the most unlikely places . In this direction, examined the evolution of second homes by 65 and then to Greece and especially in coastal regions. Furthermore we analyze the different directions of the phenomenon, not only in Greece but also at European level, giving, measures and requirements necessary to be taken for the proper growth and development.

Additionally investigated the voltage conversion of broader zones of Greek space from development areas (B) of second homes in areas that attract and the main (A) residence and attempting to find out the mechanisms of this phenomenon and the identification and evaluation which identifies over time.

Περιεχόμενα

Ευχαριστίες	1
Περίληψη	2
Abstract	2
Περιεχόμενα.....	3
Περιεχόμενα Πινάκων.....	6
Περιεχόμενα Χαρτών	7
Αρτικόλεξο.....	8
Εισαγωγή.....	9
1ο Κεφάλαιο.....	12
1.1 ΟΡΙΣΜΟΣ	13
1.2 Η ΔΕΥΤΕΡΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	13
1.3 Η ΔΕΥΤΕΡΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ & Ο ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟΣ ΣΕ ΔΙΕΘΝΕΣ ΕΠΙΠΕΔΟ.....	14
1.4 Η ΔΕΥΤΕΡΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ.....	17
1.4.1 Η ΔΕΥΤΕΡΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΕ ΧΩΡΕΣ ΤΗΣ ΝΟΤΙΑΣ ΕΥΡΩΠΗΣ	19
1.4.2 Η ΔΕΥΤΕΡΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗ ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΕΥΡΩΠΗ	23
1.4.3 Η ΔΕΥΤΕΡΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗ ΔΥΤΙΚΗ ΕΥΡΩΠΗ.....	25
1.5 ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ Β'ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΟΥΑΛΙΑ	30
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ 1 ^{ΟΥ} ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ	33
2ο Κεφάλαιο.....	35
2.1 Β' ΚΑΤΟΙΚΙΑ	36
2.2 Η ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΔΕΥΤΕΡΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ & ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	37

2.2.1 Η ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΤΗΣ ΔΕΥΤΕΡΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ...	41
2.3 Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΟΥ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟΥ	47
2.3.1 ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ (ΔΕΥΤΕΡΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ).....	48
2.4 Ο ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ ΚΑΙ Η ΔΕΥΤΕΡΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	49
2.5 Ο ΠΑΡΑΚΤΙΟΣ ΧΩΡΟΣ.....	52
2.5.1 ΠΑΡΑΚΤΙΑ ΖΩΝΗ	52
2.6 Ο ΕΛΛΗΝΙΚΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΤΟ ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ.....	55
2.6.1 Η ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΣΤΙΣ ΠΑΡΑΚΤΙΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ	55
2.6.2 Η ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΠΑΡΑΚΤΙΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ.....	56
2.7 ΟΙ ΖΩΝΕΣ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ	59
2.8 Η ΔΕΥΤΕΡΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ – ΣΗΜΕΡΑ.....	61
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ 2 ^{ΟΥ} ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ	63
3ο Κεφάλαιο.....	66
3.1 ΠΟΡΤΟ ΡΑΦΤΗ - ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΗΚΑ	67
3.2 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ.....	68
3.3 ΧΩΡΙΚΗ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΟΥ ΠΟΡΤΟ ΡΑΦΤΗ	69
3.4 Η ΔΕΥΤΕΡΗ ΚΑΙ Η ΜΟΝΙΜΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΟ ΠΟΡΤΟ ΡΑΦΤΗ	69
3.4.1 Η ΔΕΥΤΕΡΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ & Ο ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟΣ ΣΤΟ ΠΟΡΤΟ ΡΑΦΤΗ	74
3.5 ΤΟ ΠΟΡΤΟ ΡΑΦΤΗ ΣΗΜΕΡΑ - Ο ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	75
3.5.1 Η ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΟ ΠΟΡΤΟ ΡΑΦΤΗ.....	76
3.5.2 Ο ΔΟΜΗΜΕΝΟΣ, ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ&ΔΗΜΟΣΙΟΣ ΧΩΡΟΣ.....	78
3.5.3 ΠΑΡΕΧΟΜΕΝΕΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	79
3.6 ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ ΣΤΟ ΠΟΡΤΟ ΡΑΦΤΗ.....	80

3.7 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ – ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ ΤΗΣ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗΣ ΤΟΥ ΠΟΡΤΟ ΡΑΦΤΗ ΑΠΟ ΔΕΥΤΕΡΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΕ ΠΡΩΤΗ	84
3.7.1 ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΠΟΡΤΟ ΡΑΦΤΗ ΩΣ ΠΕΡΙΟΧΗ Β’ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	84
3.7.2 ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗΣ ΤΟΥ ΠΟΡΤΟ ΡΑΦΤΗ ΑΠΟ ΠΕΡΙΟΧΗ ΔΕΥΤΕΡΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΕ ΠΡΩΤΗ.....	85
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ 3 ^{ΟΥ} ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ	89
4ο Κεφάλαιο.....	90
4.1 Η ΔΕΥΤΕΡΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΣΤΙΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΕΣ ΧΩΡΕΣ - ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	91
4.2 ΕΛΛΑΔΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ – Η ΠΑΡΑΚΤΙΑ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΠΟΡΤΟ ΡΑΦΤΗ.....	92
4.3 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ & ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ - ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΓΙΑ ΤΗ ΒΙΩΣΙΜΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΩΝ ΠΑΡΑΚΤΙΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΜΕ Β’ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ .	95
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ 4 ^{ΟΥ} ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ	97
Παράρτημα.....	98

Περιεχόμενα Πινάκων

ΠΙΝΑΚΑΣ 1.1 - ΔΕΥΤΕΡΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΩΣ ΠΟΣΟΣΤΟ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ ΤΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΟ ΗΝΩΜΕΝΟ ΒΑΣΙΛΕΙΟ	28
ΠΙΝΑΚΑΣ 2.1 - ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ 2 ^{ΗΣ} ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΣΤΙΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΔΕΥΤΕΡΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ.....	40
ΠΙΝΑΚΑΣ 5.1 ΔΗΜΟΣ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ - ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΚΑΙ ΜΕΡΜ ΑΝΑ ΔΕΚΑΕΤΙΑ ΑΠΟ ΤΟ 1961 - 2001.....	67
ΠΙΝΑΚΑΣ 5.2 - ΔΗΜΟΣ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ - ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ Μ.Ε.Ρ.Μ. ΚΑΙ ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΑΞΥ ΤΩΝ ΕΤΩΝ 1981,1991,2001 (ΠΗΓΗ: ΕΣΥΕ 2001)	72
ΠΙΝΑΚΑΣ 5.3 - ΔΗΜΟΣ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ - ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΤΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟ ΚΑΙ ΛΙΜΑΝΙ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ (ΠΟΡΤΟ ΡΑΦΤΗ)	73
ΠΙΝΑΚΑΣ 5.4 - ΔΗΜΟΣ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ - ΚΑΝΟΝΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΚΑΙ ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ 2001.....	74
ΠΙΝΑΚΑΣ 5.5 – ΔΗΜΟΣ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ - ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΝΕΡΓΟΣ, ΜΗ ΕΝΕΡΓΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ & ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ 1991 – 2001, ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ (ΕΣΥΕ, 2001)	81
ΠΙΝΑΚΑΣ 5.6 – ΔΗΜΟΣ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ – ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΝΕΡΓΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ (ΕΣΥΕ, 2001)	82

Περιεχόμενα Χαρτών

ΧΑΡΤΗΣ 1.1 - ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΤΩΝ ΔΕΥΤΕΡΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΚΥΡΙΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΙΣ ΑΚΤΕΣ ΤΗΣ ΚΑΤΑΛΟΝΙΑΣ.....	20
ΧΑΡΤΗΣ 1.2 - ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΤΩΝ ΔΕΥΤΕΡΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΚΥΡΙΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΙΣ ΑΚΤΕΣ ΤΗΣ ΜΑΛΤΑΣ	23
ΧΑΡΤΗΣ 1.3 - Η Β' ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗ ΛΕΤΟΝΙΑ – «ΤΑ ΕΠΟΧΙΑΚΑ ΧΩΡΙΑ»	24
ΧΑΡΤΗΣ 1.4 - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΩΝ ΑΡΙΘΜΩΝ Β' ΚΑΙ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΗΝ ΟΥΑΛΙΑ 2001. (ΠΗΓΗ: GALLEN T N. ET AL., 2003).....	25
ΧΑΡΤΗΣ 1.5 - ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΤΩΝ ΔΕΥΤΕΡΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΗΝ ΟΥΑΛΙΑ	26
ΧΑΡΤΗΣ 1.6 - ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΤΩΝ ΔΕΥΤΕΡΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΗΝ ΟΥΑΛΙΑ ΤΟ 2001	27
ΧΑΡΤΗΣ 2.1 - ΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΤΩΝ Β' & ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΙΣ ΜΟΝΙΜΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ (ΕΣΥΕ, 2001).....	60
ΧΑΡΤΗΣ 2.2 – ΑΤΤΙΚΗ 2001: ΠΑΡΑΛΙΟΙ ΟΤΑ ΤΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΜΕ ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΠΟΣΟΣΤΑ Β' ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ (ΕΣΥΕ, 2001)	61

Αρτικόλεξο

ΒΠΠΑ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΠΑΡΚΟ
ΓΠΣ	ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΕΟΠ	ΕΛΛΗΝΙΚΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΕΤΕΡΠΣ	ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΜΕΝΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ
ΕΧΣΠ	ΕΘΝΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΕΧΜ	ΕΙΔΙΚΗ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
ΖΑΑ	ΖΩΝΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΑΝΑΔΑΣΜΟΥ
ΖΕΠ	ΖΩΝΕΣ ΕΝΕΡΓΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΖΟΕ	ΖΩΝΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ
ΚΠΣ	ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΣΤΗΡΙΞΗΣ
ΚΥΑ	ΚΟΙΝΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ
ΜΕΡΜ	ΜΕΣΟΣ ΕΤΗΣΙΟΣ ΡΥΘΜΟΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ
ΝΑ	ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΗ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ
ΟΤΑ	ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΠΕΡΠΟ	ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΙΔΙΚΑ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ
Π.Δ	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ
ΠΟΤΑ	ΠΕΡΙΟΧΗ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΠΠΣΧΑΑ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΣΧΑΠ	ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΣΧΟΠ	ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ & ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΣΧΟΟΑΠ	ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ & ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΑΝΟΙΚΤΗΣ ΠΟΛΗΣ
ΥΠΕΧΩΔΕ	ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ
ΦΕΚ	ΦΥΛΛΟ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

Εισαγωγή

Αντικείμενο της παρούσας εργασίας είναι η διαχρονική εξέλιξη της δεύτερης κατοικίας στον Ελλαδικό χώρο και ιδιαίτερα στον παράκτιο και η επίδραση της σ' ένα σημαντικό τομέα της Ελληνικής Οικονομίας τον τουρισμό. Ακόμα διερευνούμε τις θετικές και αρνητικές συνέπειες που έχει προκαλέσει αυτό το φαινόμενο με τη διαχρονική εξέλιξη του, αλλά και τους τρόπους αντιμετώπισης και αξιοποίησης του με σκοπό την βιωσιμότητα αλλά και την καλύτερη ανάδειξη αυτών των περιοχών.

Κάνοντας μια ανασκόπηση σε παλαιότερες έρευνες μπορούμε να δούμε ότι το θέμα της δεύτερης κατοικίας, είναι αλληλένδετο με το πρόβλημα διαχείρισης και οργάνωσης του χώρου. Για αυτό το λόγο στην συγκεκριμένη έρευνα αποσκοπούμε στην παράθεση τρόπων και εργαλείων με σκοπό την εξελίξιμη παραγωγή δεύτερης κατοικίας, της σωστής χωρικής διάρθρωσης της, αλλά και της καλύτερης ποιότητας ζωής των κατοίκων των περιοχών.

Στη συγκεκριμένη εργασία αντικείμενο έρευνας αποτελεί η περιοχή του Πόρτο Ράφτη. Η περιοχή του Πόρτο Ράφτη δεν επιλέχθηκε τυχαία ως μελέτη περίπτωσης καθώς αποτελεί μια από τις πιο αναπτυγμένες περιοχές της Ανατολικής Αττικής τις τελευταίες δεκαετίες με έντονη ανοικοδόμηση δεύτερων κατοικιών αλλά και με τάση μετατροπής των δεύτερων κατοικιών σε μόνιμες.

Για τη διερεύνηση των παραπάνω ζητημάτων δεν υπήρχε η δυνατότητα στο πλαίσιο της προπτυχιακής εργασίας να διεξαχθεί μια βασική έρευνα με στατιστική ανάλυση των δεδομένων, για αυτό το λόγο και ακολουθήσαμε την κατεύθυνση της επί τόπου έρευνας και συνεντεύξεων.

Υποθέσεις και ερωτήματα της εργασίας

Πως παρουσιάζετε το φαινόμενο της Β' Κατοικίας στον Ελλαδικό χώρο και πως σε Ευρωπαϊκό επίπεδο?

Ποιος είναι ο λόγος δημιουργίας Β' κατοικιών στις παράκτιες περιοχές και ποια είναι αιτία μετατροπής τους σε Α' κατοικία?

Με ποιους τρόπους μπορεί να αντιμετωπιστεί αυτή η αλλαγή χωρίς να αλλοιωθεί η περιοχή Β' κατοικίας και υποβαθμιστεί?

Το φαινόμενο της Β'- παραθεριστικής κατοικίας ευνοεί την Ελληνική Οικονομία? Ποια μέτρα πρέπει να ληφθούν για να προστατευτούν οι περιοχές?

Μεθοδολογία

Με σκοπό την ολοκληρωμένη προσέγγιση του θέματος το μεθοδολογικό πλαίσιο που ακολουθήσαμε ήταν το εξής:

- 1) Βιβλιογραφική Έρευνα και διερεύνηση:** όπως βιβλία, σπουδαστικές εργασίες και σημειώσεις, δημοσιεύσεις σε επιστημονικά περιοδικά. Με βιβλιογραφία ελληνική αλλά και ξένη.

Με στόχο τη διερεύνηση των θεμάτων αλλά και της διαχρονικής εξέλιξης της δεύτερης κατοικίας. Τους λόγους μετατροπής της σε κύρια και την επιρροή του φαινομένου στον οικονομικό τομέα.

- 2) Επεξεργασία δευτερογενών πηγών πληροφόρησης:** όπως έρευνες της Ελληνικής Στατιστικής Υπηρεσίας πάνω στο θέμα της Β' κατοικίας, διάφορα ερευνητικά στοιχεία αλλά και σχετικές μελέτες από κρατικούς φορείς.

Η εύρεση των δευτερογενών πηγών αποτέλεσε σημαντικό κομμάτι της έρευνας της εργασίας, αλλά και βοήθησε αρκετά η επεξεργασία τους στην τεκμηρίωση αλλά και εμβάθυνση του θέματος.

- 3) Επεξεργασία πρωτογενών πηγών πληροφόρησης:**

- *διεξαγωγή ερευνητικών συνεντεύξεων:* από τον ομότιμο καθηγητή Κύριο Παύλο Λουκάκη, από τον υπεύθυνο του Ρυθμιστικού Οργανισμού Αθήνας κύριο Ευθυμίου, από μηχανικούς της πολεοδομίας Μαρκόπουλου και κατοίκους της περιοχής του Πόρτο Ράφτη.

- *Το Θεσμικό πλαίσιο για τη δεύτερη κατοικία:* νομικό πλαίσιο και προγραμματικά κείμενα.

Οι πρωτογενείς πηγές πληροφόρησης αποτέλεσαν τα θεμέλια της εργασίας, καθώς η επεξεργασία τους βοήθησε στην εξαγωγή διαπιστώσεων και συμπερασμάτων για την προϋπάρχουσα κατάσταση της περιοχής της έρευνας μας, αλλά και στον εμπλουτισμό αρκετών πορισμάτων.

Το ζήτημα της δεύτερης κατοικίας αποτελεί ένα πολύπλοκο θέμα μέσα στο οποίο εμπλέκονται πολλά ζητήματα που αφορούν το χωρικό, αναπτυξιακό αλλά και περιβαλλοντικό σχεδιασμό. Στη συγκεκριμένη μελέτη δεν μελετάτε γενικά το φαινόμενο, αλλά στρεφόμαστε κυριότερα, προς τη κατεύθυνση του φαινομένου, που αφορά, τις παράκτιες περιοχές δεύτερης κατοικίας και τη σωστή διαχείριση της παράκτιας ζώνης, σε ελλαδικό αλλά και ευρωπαϊκό επίπεδο. Μέσα από τη διερεύνηση μας στο Ευρωπαϊκό γίγνεσθαι, προκύπτει, ότι το φαινόμενο της δεύτερης κατοικίας και η σύνδεση του με το τουρισμό, δεν είναι ένα φαινόμενο που υπάρχει μόνο στη χώρα μας, αλλά πανευρωπαϊκά. Επίσης, την τελευταία δεκαετία εμφανίζεται, έντονα σε όλη την Ευρώπη το φαινόμενο των δεύτερων κατοικιών και της μετατροπής τους σε κύριες, με μεγάλο ποσοστό σε παράκτιες περιοχές που βρίσκονται κοντά σε αστικά κέντρα.

Η ανάπτυξη των δεύτερων κατοικιών στις παράκτιες περιοχές, αποτελεί ένα σημαντικό πανευρωπαϊκό θέμα για το οποίο πρέπει να ληφθούν κατάλληλες αποφάσεις. Διότι, διαπραγματεύεται, όχι μόνο, τη καλύτερη ποιότητα ζωής, την ευημερία, ανάδειξη και βιώσιμη ανάπτυξη ενός τόπου και των κατοίκων του αλλά και την προστασία του περιβάλλοντος και των φυσικών του πόρων.

1ο Κεφάλαιο

Η δεύτερη κατοικία στον Ελλαδικό και Ευρωπαϊκό χώρο

1.1 ΟΡΙΣΜΟΣ

Κατοικία θεωρείται η λειτουργία που καλύπτει τις ανάγκες για μόνιμη διαμονή, στέγαση του πληθυσμού και διεξαγωγή όλων των άλλων δραστηριοτήτων που έχουν στενή σχέση ή είναι άμεσα εξαρτημένες από τους τόπους μόνιμης διαμονής.

Έτσι σύμφωνα με τον παραπάνω ορισμό, η κατοικία αποτελεί ένα πολύ σημαντικό παράγοντα αναπτύξεως σε όλους τους τομείς από την εκπαίδευση, την υγεία μέχρι και την οικονομία ενός τόπου.

Συνεπώς το στοιχείο αυτό ανάπτυξης «κατοικία» περιλαμβάνει όλες τις εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας οι οποίες είναι οι εξής:

- α) Οικόπεδα και κτίρια κατοικίας
- β) Εκπαίδευση (νηπιαγωγεία, δημοτικά, γυμνάσια, λύκεια)
- γ) Αθλητισμός (χώροι αθλοπαιδιών)
- δ) Υγεία (ιδιωτικές κλινικές υγειονομικά κέντρα)
- ε) Πρόνοια (βρεφονηπιακοί σταθμοί, ορφανοτροφεία, οικοτροφεία, γηροκομεία, ιδρύματα προστασίας αναπήρων κ.α.)
- στ) Δευτερεύον και τοπικό οδικό δίκτυο και χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων
- ζ) Πολεοδομικό πράσινο
- η) Κέντρα οικιστικών μονάδων
- θ) Λοιπές λειτουργίες

(Δοξιάδης, Χωροταξικό Σχέδιο Πρωτεύουσας 1976, εκδόσεις Δοξιάδη)

1.2 Η ΔΕΥΤΕΡΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Η δεύτερη κατοικία πρωταρχικά αποτελούσε προνόμιο πλούσιων οικογενειών, οι οποίες έκτιζαν εξοχικές κατοικίες ώστε να πηγαίνουν για παραθερισμό στον ελεύθερο χρόνο τους. Ενώ στη συνέχεια επεκτάθηκε με τις υπόλοιπες κοινωνικές τάξεις. Εμφανίζεται στην Ελλάδα ως μαζικό φαινόμενο κατά την περίοδο 1960-

1983. Οι παράγοντες διαμόρφωσης του ελληνικού προτύπου οφείλουν ν' αναζητηθούν στις πολιτικές πρακτικές που ακολουθήθηκαν από την κεντρική διοίκηση σχετικές με το χώρο, ο οποίος, επηρέασε με τη σειρά του τις ατομικές πολιτικές.

Η ζήτηση της δεύτερης κατοικίας

Ένας από τους βασικότερους παράγοντες που δημιούργησε τη ζήτηση της Β' κατοικίας ήταν η κατάκτηση της άδειας μετ' αποδοχών μετά τον πόλεμο, δεδομένου ότι μέχρι τότε υπήρχε σπάνια διαθέσιμος ελεύθερος χρόνος για παραθερισμό. Παράλληλα οι απαράδεκτες πολεοδομικές συνθήκες οι οποίες υποβάθμισαν την ποιότητα ζωής στις ελληνικές πόλεις κατά τη φάση της αστικοποίησης αύξησαν τη ζήτηση αυτή.

Η δεύτερη κατοικία λειτούργησε και ως επένδυση. Η ανασφάλεια που δημιουργήθηκε στον πολίτη λόγω των χαμηλών μισθωτών αποδοχών του, της χαμηλής ανάπτυξης και του κράτους πρόνοιας, αλλά, και ιδίως παλαιότερα της οικονομικής αστάθειας και πληθωρισμού, οδήγησε στην αναζήτηση τρόπων ασφαλούς επένδυσης και παράλληλα στην αυξημένη αποταμίευση των οικογενειών. Το ρόλο αυτής της ασφαλούς επένδυσης έπαιξε λοιπόν η δεύτερη κατοικία η οποία μέσω της εποχιακής ενοικίασης προσέφερε ένα πρόσθετο εισόδημα στην οικογένεια. (ΥΠΕΧΩΔΕ, ΕΜΠ, ΕΚΚΕ, Παναγιωτάτου (επιμ) et.al.,1997)

1.3 Η ΔΕΥΤΕΡΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ & Ο ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟΣ ΣΕ ΔΙΕΘΝΕΣ ΕΠΙΠΕΔΟ

Μία από τις πρώτες μορφές τουρισμού αποτέλεσε ο παραθερισμός. Το φαινόμενο αυτό πήρε αρκετά μεγάλες διαστάσεις τις τελευταίες δεκαετίες ιδιαίτερα στις αστικές περιοχές των αναπτυγμένων κρατών.

Ο παραθερισμός ανά τον κόσμο, διαφοροποιείται, για αυτό και συναντάμε διαφορετικούς τύπους παραθερισμού, οι οποίοι διακρίνονται ανάλογα με την γεωγραφική περιοχή ενός μέρους όσο αφορά τον ρόλο του ως προς τη μορφή του τουρισμού που αναπτύσσεται εκεί αλλά και με την οικονομική του δύναμη. Οι τύποι αυτοί διακρίνονται σε οργανωμένες ή μη οργανωμένες μορφές όπως: είδη κοινότητας μικρών ή μεγάλων θυλάκων πχ περιαστικές, σε αγροτικούς ή

παραδοσιακούς οικισμούς, χωρίς προϋπάρχουσες υποδομές και σε τουριστικές περιοχές. (Π. Τσάρτας (1997), «Θεωρία της Κοινωνιολογίας του Τουρισμού: Προσεγγίσεις και προβλήματα»)

Σε όλο τον αναπτυγμένο κόσμο η έντονη αστικοποίηση των περιοχών με παραθεριστικές κατοικίες συνοδευόμενες από εμπορικές εγκαταστάσεις, οφείλεται, στο φαινόμενο της αλλαγής των χρήσεων γης μεγάλων ή μικρών δασικών ή γεωργικών εκτάσεων. Αυτό οδηγεί στη βελτίωση των μεταφορών, στην αύξηση του ελεύθερου χρόνου, και των εισοδημάτων, ακόμα, στη σύνδεση με ειδικές κοινωνικές ομάδες όπως οι συνταξιούχοι, κοινωνικά και καταναλωτικά πρότυπα των μεσαίων και χαμηλών τάξεων και τέλος στην ύπαρξη πολιτικών σχεδίων και προδιαγραφών πάνω στο θέμα της δεύτερης κατοικίας. (Παναγιωτάτου 1997)

Το βασικό μοντέλο της παραθεριστικής κατοικίας που αναπτύσσεται στις τουριστικές περιφερειακές περιοχές του ανεπτυγμένου κόσμου χωρίζεται σε τρεις φάσεις:

- 1^η φάση: Δημιουργία μιας ζώνης παραθεριστικής κατοικίας σε κοντινή απόσταση από ένα αστικό κέντρο (πόλη) είτε με κατασκευή από την αρχή δευτέρων κατοικιών, όπως στον Καναδά στην περιοχή του Μόντρεαλ, είτε με την μετατροπή αγροτικών περιοχών σε παραθεριστικές κατοικίες όπως στις περιπτώσεις της Ουαλίας και της Καταλονίας
- 2^η φάση: Οικοδομούνται νέες κατοικίες και μετατροπή των αγροτικών κατοικιών σε παραθεριστικές ή και των Β' κατοικιών σε Α' κατοικία.
- 3^η φάση: Κατάτμηση οικοπέδων και η αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας κάτι το οποίο πολλές φορές συμβαίνει με στόχο των τοπικών αρχών, στην αύξηση του κέρδους μέσω της φορολογίας.

Οι περιοχές που δημιουργήθηκαν δεύτερες κατοικίες με τους παραπάνω τρόπους σε αρκετές περιπτώσεις, μετά από μερικά χρόνια της δημιουργίας τους και με την έντονη οικοπεδοποίηση τους, αποτέλεσαν επεκτάσεις των κοντινών αστικών πόλεων. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα οι παραθεριστές που αναζητούσαν ησυχία και απομόνωση να δημιουργούν καινούργιες ζώνες παραθερισμού και η διαδικασία αυτή

να επαναλαμβάνεται. Οι περισσότερες περιοχές πάντως, σύμφωνα με τη βιβλιογραφία, που δημιουργήθηκαν με τους παραπάνω τρόπους και μετατράπηκαν σε περιοχές Α' κατοικίας δεν παρουσιάζουν σημαντικά προβλήματα υποδομών, τουλάχιστον στο εξωτερικό (πχ στη Γαλλία και στο Βέλγιο). (ΥΠΕΧΩΔΕ, ΕΜΠ, ΕΚΚΕ, Παναγιωτάτου (επιμ) et.al.,1997, Αλέξης Δέφνερ (1997) : «Παραθεριστική κατοικία. Η διεθνής Εμπειρία»)

Ακόμα υπάρχουν παραδείγματα παραθεριστικών κατοικιών όπως στη Νίκαια και τη Φλόριντα όπου συνυπάρχουν ξενοδοχειακά συγκροτήματα με δεύτερες κατοικίες αλλά και κοντά σε χιονοδρομικά θέρετρα. Δηλαδή συναντούμε περισσότερο τη Β' κατοικία σε περιοχές οι οποίες μπορούν να αξιοποιηθούν τουριστικά λόγω της γεωγραφικής τους θέσης (πχ στις ακτές).

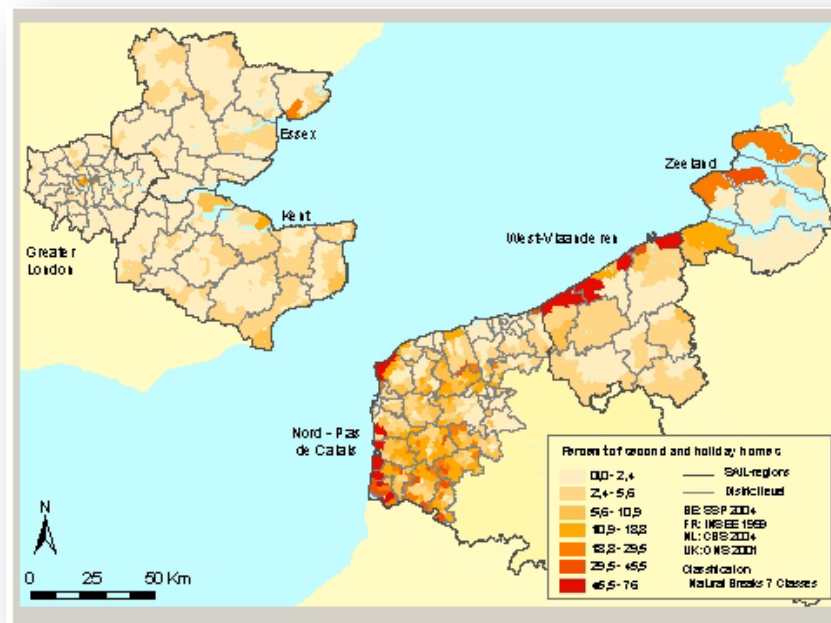
Στις ακτές της Μεσογείου (Καταλονία, Βαλεαρίδες Νήσοι) στα τέλη της δεκαετίας του 70 και αρχές του 80 δημιουργήθηκαν σε μεγάλο βαθμό παραθεριστικές κατοικίες οι οποίες προορίζονταν για ξένους συνταξιούχους που προερχόντουσαν από τη Βόρεια Ευρώπη. Αυτό το μοντέλο αναπτύχθηκε και σε άλλες χώρες όπως η Μάλτα, η Κύπρος και η Γαλλία. Έτσι κατασκευάζονται παραθεριστικά κέντρα (ιδιωτικά χωριά) από κατασκευαστικές εταιρίες. Αυτό το μοντέλο εισάγεται και στην Ελλάδα μέσω του Ειδικού Χωροταξικού Σχεδίου για τον τουρισμό. Στο Ειδικό Χωροταξικό Σχέδιο υπάρχουν ρυθμίσεις για την παραθεριστική κατοικία που επιτρέπουν να αποτελεί μέχρι και το 50 τοις εκατό της τουριστικής εγκατάστασης, παράλληλα θεσπίζεται ο συντελεστής δόμησης 0.2. Για παράδειγμα σε ένα οικόπεδο εκτός σχεδίου, με εμβαδόν 150 στρέμματα, το οποίο σήμερα οικοδομείται κατά 400 τετραγωνικά μέτρα, θα οικοδομείται με 15.000 τετραγωνικά μέτρα, ή 900 κλίνες όσες δηλαδή προβλέπονται για τα ξενοδοχεία (ο μέγιστος αριθμός κλινών ανά στρέμμα είναι 6). Αυτό είχε ως αποτέλεσμα τη δημιουργία ολόκληρων χωριών χωρίς να υπάρχει Πολεοδομικό Σχέδιο και αρνητικές συνέπειες, για τις περιοχές αυτές, στο φυσικό τους πλούτο – περιβάλλον αλλά και λόγω της αυθαίρετης δόμησης αφού δεν γινόντουσαν οι απαραίτητες διαδικασίες πολεοδόμησης.

Στην Ελλάδα σε πολλά νησιά και παράκτιες περιοχές, παρά τις δυσμενείς συνέπειες που υπάρχουν σε αυτές, οι οποίες είναι κοινωνικές, περιβαλλοντικές και πολιτιστικές η πολιτεία αγνοεί τις αναπτυξιακές και κοινωνικές τους ανάγκες. Αυτό είχε ως

αποτέλεσμα να υπάρχει μια μονόπλευρη καλλιέργεια τουρισμού και παραθερισμού και να μην λαμβάνονται υπόψη οι απαραίτητες προϋποθέσεις που απαιτούνται όπως: σωστές υποδομές εκπαίδευση, στήριξη του τουριστικού χαρακτήρα των περιοχών με ανάπτυξη των τριών βασικών τομέων του πρωτογενή, δευτερογενή και τριτογενή που απαιτούνται για τη ομαλή και σωστή οικιστική ανάπτυξη μιας περιοχής. (ΥΠΕΧΩΔΕ, ΕΜΠ,ΕΚΚΕ, Παναγιωτάτου (επιστ. υπεύθυνη) et.al.,1997, Αλέξης Δέφνερ (1997) : «Παραθεριστική κατοικία. Η διεθνής Εμπειρία»)

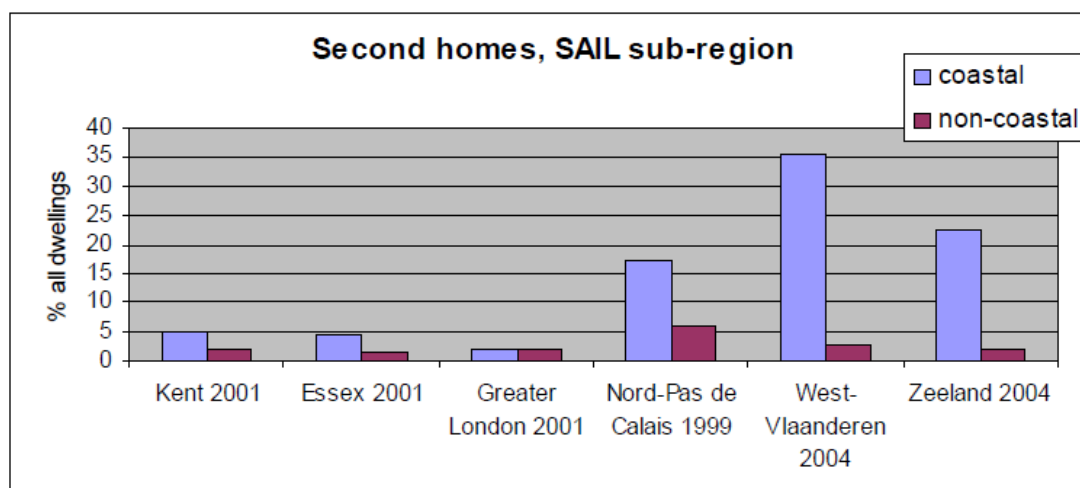
1.4 Η ΔΕΥΤΕΡΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ

Οι χώρες της Ευρώπης οι οποίες τα τελευταία 30 χρόνια αναπτύσσουν τη Β' κατοικία ή και παραθεριστικές κατοικίες με αυξανόμενο ρυθμό είναι στην Δυτική Ευρώπη: η Γαλλία και η Μεγάλη Βρετανία κυρίως στην περιοχή της Ουαλίας που αποτελεί πηγή σημαντικών αντιπαραθέσεων και στις μεσογειακές χώρες η Ισπανία, Καταλονία, Πορτογαλία, Ιταλία, Μάλτα αλλά και Βορειοανατολικά της Ευρώπης η Λετονία. Παρουσιάζει λοιπόν ιδιαίτερο ενδιαφέρον, για παράδειγμα, η ανάπτυξη της Β' κατοικίας και η αστικοποίηση στις ακτές χώρες αυτές και οι πολιτικές που ακολουθούνται.



ΕΙΚΟΝΑ 1.1 - ΠΗΓΗ: IDESCAT 2005

Αναλυτικότερα: Αν και δεν υπάρχουν στοιχεία για τη δεύτερη κατοικία σε Ευρωπαϊκό Επίπεδο τα δεδομένα που έχουν προκύψει για τις περιοχές που είναι στα νότια της Βόρειας Θάλασσας δείχνουν ότι οι περισσότερες Δεύτερες Κατοικίες βρίσκονται κατά μήκος των παράκτιων περιοχών με σημαντικά υψηλούς αριθμούς για τις παράκτιες περιοχές Nord Pas de Calais στη Γαλλία, στη Ζηλανδία και στην περιοχή West Flanders στο Βέλγιο αντίστοιχα. Ενώ το 20% του συνόλου των κατοικιών στη νότια ακτή της Βόρειας Θάλασσας εκτιμάται ότι χρησιμοποιούνται ως δεύτερες ή παραθεριστικές κατοικίες μόνο το 2% του συνόλου των κατοικιών στην ενδοχώρα χρησιμοποιούνται με αυτή τη χρήση (δηλαδή ως δεύτερες ή παραθεριστικές κατοικίες). Ακόμα σε ορισμένα παραθαλάσσια θέρετρα τα ποσοστά των δεύτερων και παραθεριστικών κατοικιών μπορεί να φτάσει το 75%. (DEDUCE-Project co-financed by the European Union, European Commission- Coastal Zone Policy)



ΓΡΑΦΗΜΑ 1.1 - ΠΩΛΗΣΗ ΤΩΝ ΔΕΥΤΕΡΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΑΝΑ ΠΕΡΙΟΧΗ ΣΤΗ ΕΥΡΩΠΗ ΣΕ ΠΑΡΑΚΤΙΕΣ ΚΑΙ ΜΗ ΠΑΡΑΚΤΙΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

ΠΗΓΗ: UK ONS 2001, INSEE 1999, SSP 2004, CBS 2004, DEDUCE

Στο παραπάνω γράφημα μπορούμε να παρατηρήσουμε τις πωλήσεις των δεύτερων-παραθεριστικών κατοικιών στην Ευρώπη σε παράκτιες και μη παράκτιες περιοχές. Ακόμα παρατηρούμε ότι το ποσοστό του μέσου όρου πώλησης σε πολλές περιοχές της Ευρώπης είναι πολύ μεγαλύτερο σε παράκτιες απ' ότι σε μη παράκτιες περιοχές.

Παρακάτω θα μπορέσουμε να δούμε παραδείγματα για τη Δεύτερη- Παραθεριστική Κατοικία σε χώρες της Νότιας Ευρώπης της Βορειοανατολικής Ευρώπης και στην Ουαλία στο Ηνωμένο Βασίλειο. (Πηγή: UK, ONS 2001)

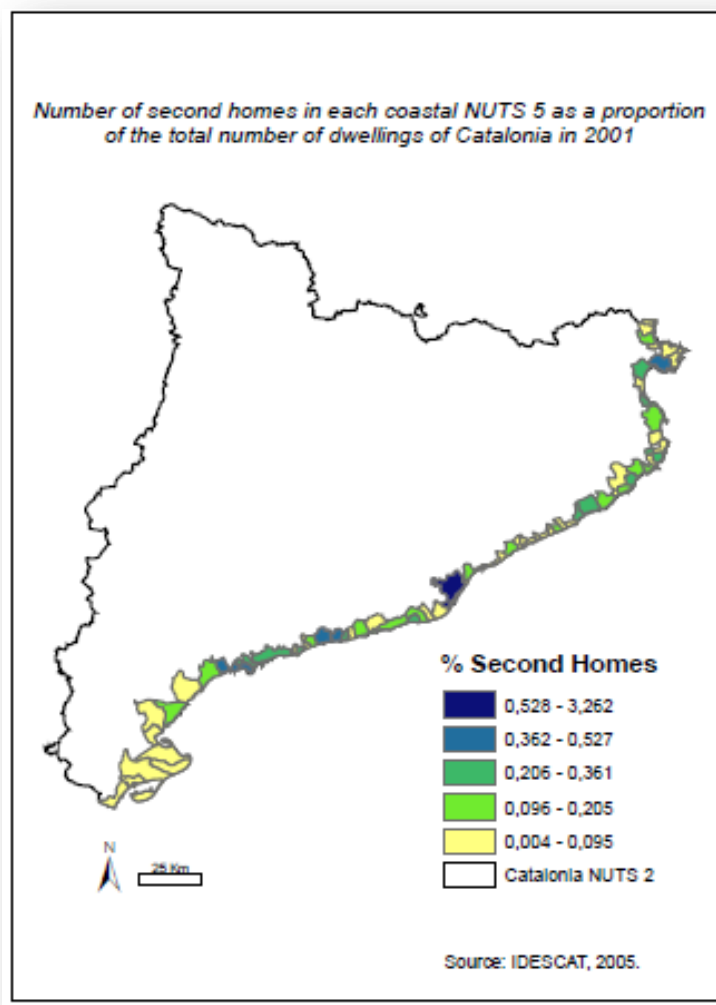
1.4.1 Η ΔΕΥΤΕΡΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΕ ΧΩΡΕΣ ΤΗΣ ΝΟΤΙΑΣ ΕΥΡΩΠΗΣ

Οι ακτές της Καταλονίας- Β' κατοικία

ΚΑΤΑΛΟΝΙΑ

Η τάση αυτή αύξησης της κατασκευής και πώλησης των Β' και παραθεριστικών κατοικιών παρατηρείται επίσης και κατά μήκος των ακτών της Καταλονίας. Πιο συγκεκριμένα στην Καταλονία οι δεύτερες κατοικίες παρουσίασαν σταθερή αύξηση για πάνω από 20 χρόνια από το 1981 με αποτέλεσμα το 2001 οι δεύτερες κατοικίες να αποτελούν το 20% του συνόλου των σπιτιών στις παράκτιες περιοχές.

Οι περισσότερες Β' κατοικίες στην Καταλονία βρίσκονται κυρίως στις παράκτιες περιοχές με περισσότερο από το 50% του συνόλου των δεύτερων κατοικιών στην Καταλονία να βρίσκεται στη Βαρκελώνη, Tarragona και Girona. Παρακάτω μπορούμε να δούμε στο Χάρτη 1 τον αριθμό των δευτέρων κατοικιών στις παράκτιες περιοχές της Καταλονίας σε σχέση με το συνολικό αριθμό κατοικιών το 2001. Επίσης ακολουθεί το αντίστοιχο γράφημα με το οποίο μπορούμε να παρατηρήσουμε πόσο κοντά είναι τα ποσοστά μόνιμων κατοικιών στην Καταλονία με των δεύτερων κατοικιών. (DEDUCE- Project co-financed by the European Union, European Commission- Coastal Zone Policy, IDESCAD 2001)



ΧΑΡΤΗΣ 1.1 - ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΤΩΝ ΔΕΥΤΕΡΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΚΥΡΙΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΙΣ ΑΚΤΕΣ ΤΗΣ ΚΑΤΑΛΟΝΙΑΣ

(SOURCE: IDESCAT 2005)

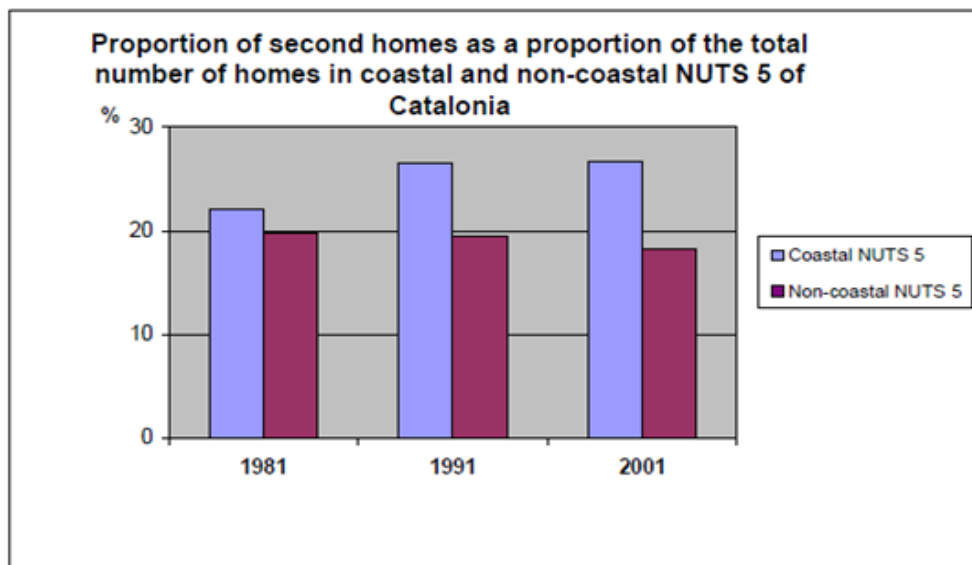
Σήμερα η Ισπανική ακτογραμμή είναι ολοκληρωτικά καλυμμένη από νεόδμητα ιδιωτικά χωριά παραθεριστικών κατοικιών. Σε απόσταση ενός χιλιομέτρου από την ακτή, η μαζική δόμηση έχει κατακλείσει βιότοπους, αγροτική γη, ιστορικούς τόπους απειλώντας τόσο τα υδάτινα αποθέματα όσο την ίδια την οικονομία των περιοχών αυτών. Αξίζει να σημειωθεί ότι από τους 55 εκ. τουρίστες που επισκέπτονται κάθε χρόνο την Ισπανία, τα 37 εκ. έχουν αγοράσει σπίτι εκεί.

Στο Δήμο Llíret del Mar, 60% της συνολικής επιφάνειας έχει ήδη κτιστεί, ενώ στο Δήμο Tossa del Mar, το 25% της επιφάνειας έχει οριοθετηθεί με σκοπό την απόδοση

του για δόμηση. Παράλληλα περιοχές με ιδιαίτερη θέα προσέλκυσαν σημαντικό αριθμό δευτέρων κατοικιών. Σταδιακά δημιουργήθηκε ένας “ιστός” από πολλές κατοικίες που εκτείνεται σε πολλές λοφοπλαγιές απέναντι από τη θάλασσα.

Η ανάπτυξη της δεύτερης κατοικίας και της τουριστικής δραστηριότητας οδήγησαν εν μέρει στο να αλλοιωθεί ένα τμήμα του αγροτικού χώρου από τη διάσπαρτη δόμηση κατοικιών και ξενοδοχείων, αλλά από την άλλη, για την στήριξη αυτής της ανάπτυξης απαιτήθηκε περαιτέρω η κατασκευή της απαιτούμενης υποδομής, δηλαδή δημόσια έργα όπως : οδικό δίκτυο, τεχνικές και κοινωνικές υποδομές. Αυτή η ανάπτυξη λοιπόν, σε συνδυασμό με την αρμονική συνύπαρξη του φυσικού πλούτου και το σεβασμό του περιβάλλοντος της περιοχής μπορεί να οδηγήσει στην συνολική ανάπτυξη και ευημερία όλου του τόπου. Υπάρχουν βέβαια ακόμα κάποια μέρη τα οποία αποτελούν παραδείγματα προς αποφυγή, όπως είναι στην περίπτωση της περιοχής Costa del Camp de Tarragona στις ακτές της Καταλονίας όπου σημαντικό τμήμα του αγροτικού χώρου έχει καταστραφεί και η κατασκευή της απαιτούμενης υποδομής δεν έγινε με σωστά κριτήρια, με αποτέλεσμα την περαιτέρω υποβάθμιση του τοπίου και όχι την ανάδειξη της περιοχής. (Κοκκώσης Χ. και Τσάρτας Π,2001)

Στο Γράφημα 2 παρακάτω μπορούμε να παρατηρήσουμε τα ποσοστά των δευτέρων κατοικιών σε παράκτιες και μη παράκτιες περιοχές για τα έτη 1981, 1991, 2001. Συγκεκριμένα στο Γράφημα 2 μπορούμε να παρατηρήσουμε ότι τα σύνολα των ποσοστών περιοχών αυξήθηκαν σταδιακά στη διάρκεια των ετών 1981 έως 1991 στις παράκτιες από τις μη παράκτιες περιοχές και έπειτα από το 1991 έως 2001 παρέμεινε σταθερό με μια πολύ μικρή αύξηση. (DEDUCE- Project co-financed by the European Union, European Commission- Coastal Zone Policy, IDESCAD 2001)



ΓΡΑΦΗΜΑ 1.2 - ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΟΥ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΤΩΝ Β' ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΕ ΠΑΡΑΚΤΙΕΣ ΚΑΙ ΜΗ ΠΑΡΑΚΤΙΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΗΣ ΚΑΤΑΛΟΝΙΑΣ

ΠΗΓΗ: IDESCAD 2005

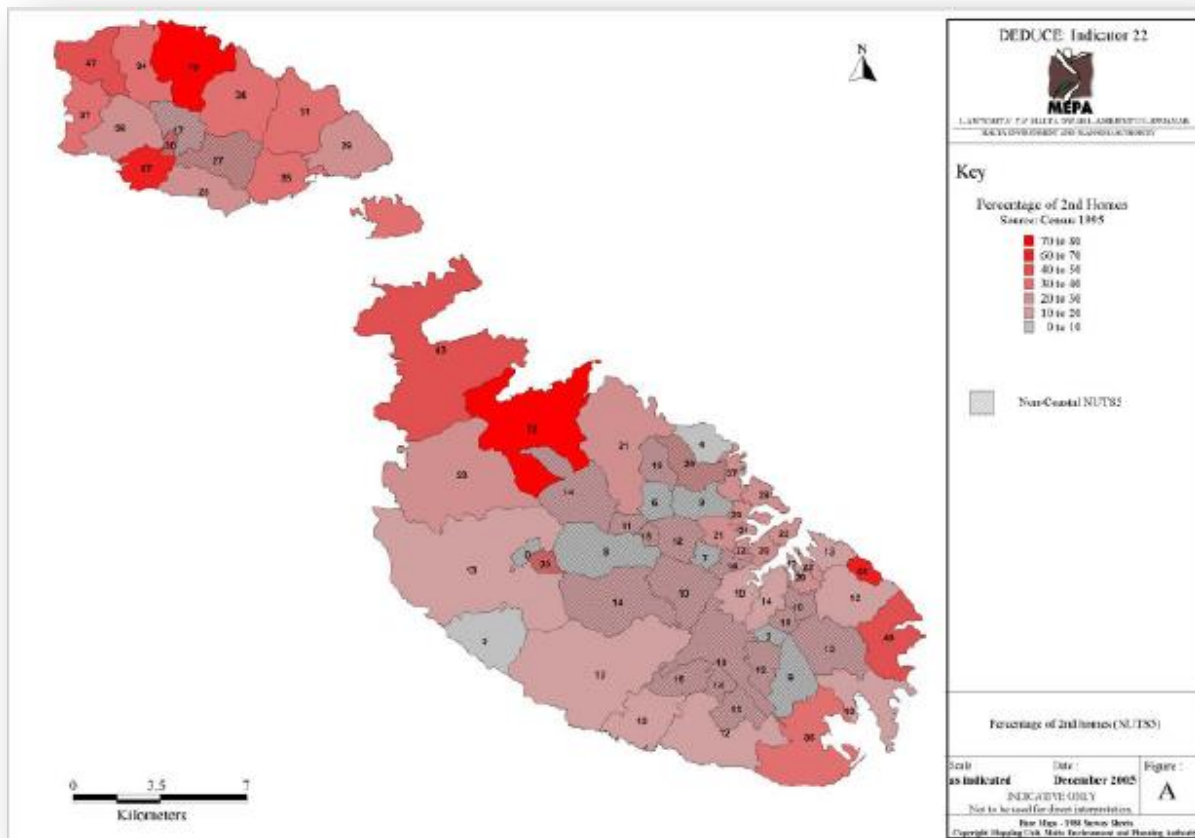
Η Β' κατοικία στην Μάλτα

ΜΑΛΤΑ

Στο μικρό νησί της Μάλτας η κατανομή των δεύτερων κατοικιών συγκεντρώνεται στις παράκτιες περιοχές. Αυτό γεγονός υποδηλώνει ότι κατά κύριο λόγο τα δεύτερα σπίτια ή οι παραθεριστικές κατοικίες έχουν μεγαλύτερη ανάπτυξη και ζήτηση κοντά σε τουριστικά θέρετρα ή παραλίες.

Στη Μάλτα υπήρξε ιδιαίτερη ανάπτυξη της Β' κατοικίας κατά τη διάρκεια του δεύτερου μισού του 20^{ου} αιώνα αυτό είχε ως αποτέλεσμα οι παράκτιες περιοχές που είχαν δεύτερες κατοικίες να μετατραπούν σε περιοχές μόνιμης κατοικίας αλλάζοντας έτσι την κοινωνικοοικονομική υποδομή, δημιουργώντας περαιτέρω ανάπτυξη των περιοχών αυτών. Έτσι εμφανίστηκε η ανάγκη για εύρεση νέων περιοχών Β' κατοικίας. Στο χάρτη παρακάτω μπορούμε να δούμε τα ποσοστά των Β' κατοικιών για το 1995. Παρατηρούμε ότι οι περιοχές του χάρτη 2 με το κόκκινο χρώμα βρίσκονται κυρίως στις παράκτιες περιοχές και έχουν ποσοστό από 70- 80% αντίστοιχα οι μη παράκτιες (τα υπόλοιπα χρώματα στις περιοχές πάνω στο χάρτη) έχουν ποσοστό Β' κατοικιών από 50-10% και κάποιες περιοχές (αυτές με γκρι χρώμα) από 10-0%. (DEDUCE- Project co-financed by the European Union,

European Commission- Coastal Zone Policy, **Malta Environment & Planning Authority** National Statistics Office. 1995 Census data)



ΧΑΡΤΗΣ 1.2 - ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΤΩΝ ΔΕΥΤΕΡΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΚΥΡΙΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΙΣ ΑΚΤΕΣ ΤΗΣ ΜΑΛΤΑΣ

ΠΗΓΗ: NSO, 1995

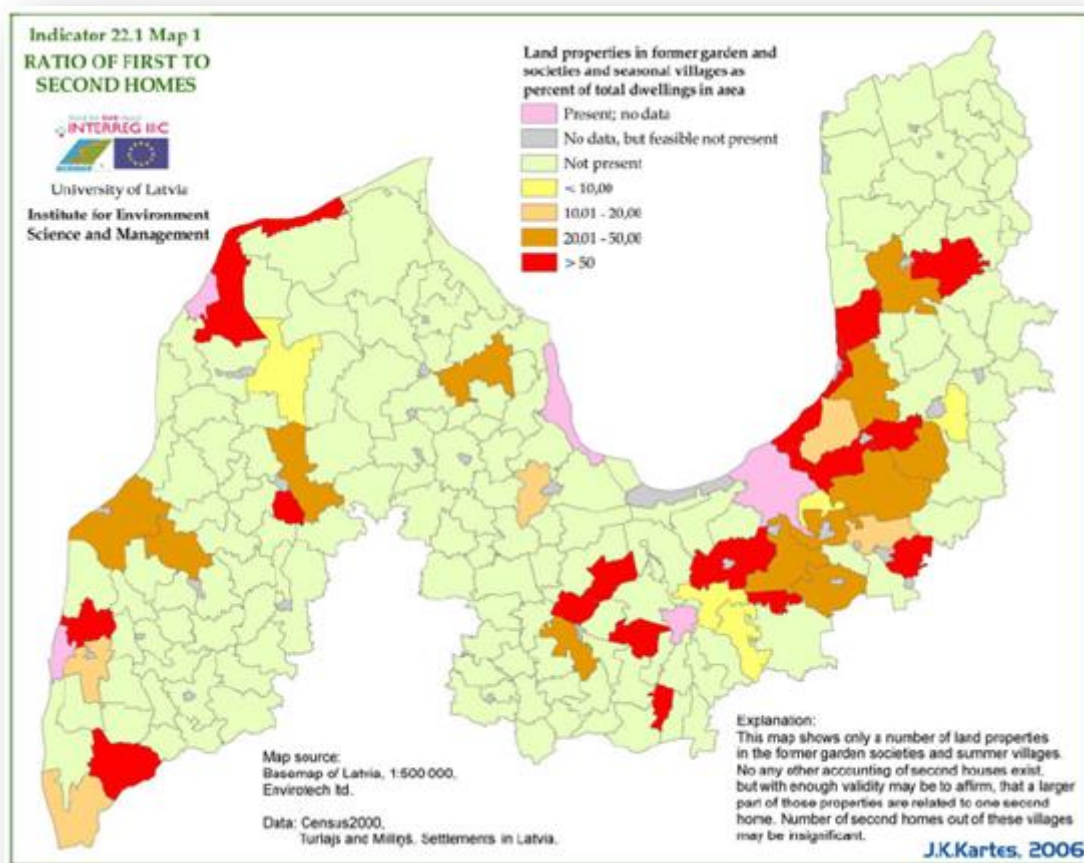
1.4.2 Η ΔΕΥΤΕΡΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗ ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΕΥΡΩΠΗ

Η Β' κατοικία στην Λετονία

Η ΛΕΤΟΝΙΑ

Στη Λετονία ομοίως υπήρξε η τάση της συγκέντρωσης Β' κατοικιών γύρω από τις μεγάλες πόλεις κατά μήκος της ακτής της Λετονίας. Αυτές οι περιοχές των «εποχιακών» εγκαταστάσεων ορίστηκαν κατά τις δεκαετίες 1970-80. Αυτές οι περιοχές που θεωρούνται περισσότερο ως παραθεριστικά χωριά δεν έχουν αναπτυχθεί σημαντικά, αλλά αποτελούν μια ένδειξη τάσης ανάπτυξης εποχιακών

εγκαταστάσεων κατά μήκος των παράκτιων περιοχών στο πρώιμο βαθμό τους. Στον παρακάτω Χάρτη (2) παρουσιάζεται ένας αριθμός οικοπέδων τα οποία ανήκουν στα παραθεριστικά αυτά χωριά, καμία άλλη καταμέτρηση σπιτιών Β' κατοικίας δεν υπάρχει. Τα παραθεριστικά χωριά στο Χάρτη 3 με ποσοστό εποχιακών κατοικιών από 50% και πάνω είναι οι περιοχές με το κόκκινο χρώμα/ Οι περιοχές με το καφέ χρώμα έχουν ποσοστό κατοικιών 20-50%, ενώ οι υπόλοιπες από 10-0% Παρόλα αυτά μπορεί να επιβεβαιωθεί ότι οι μορφή αυτών των εποχιακών χωριών μπορεί να συσχετιστεί με τις ιδιότητες της Β' κατοικίας σε κάποιο βαθμό. (DEDUCE- Project co-financed by the European Union, European Commission- Coastal Zone Policy, University of Latvia)



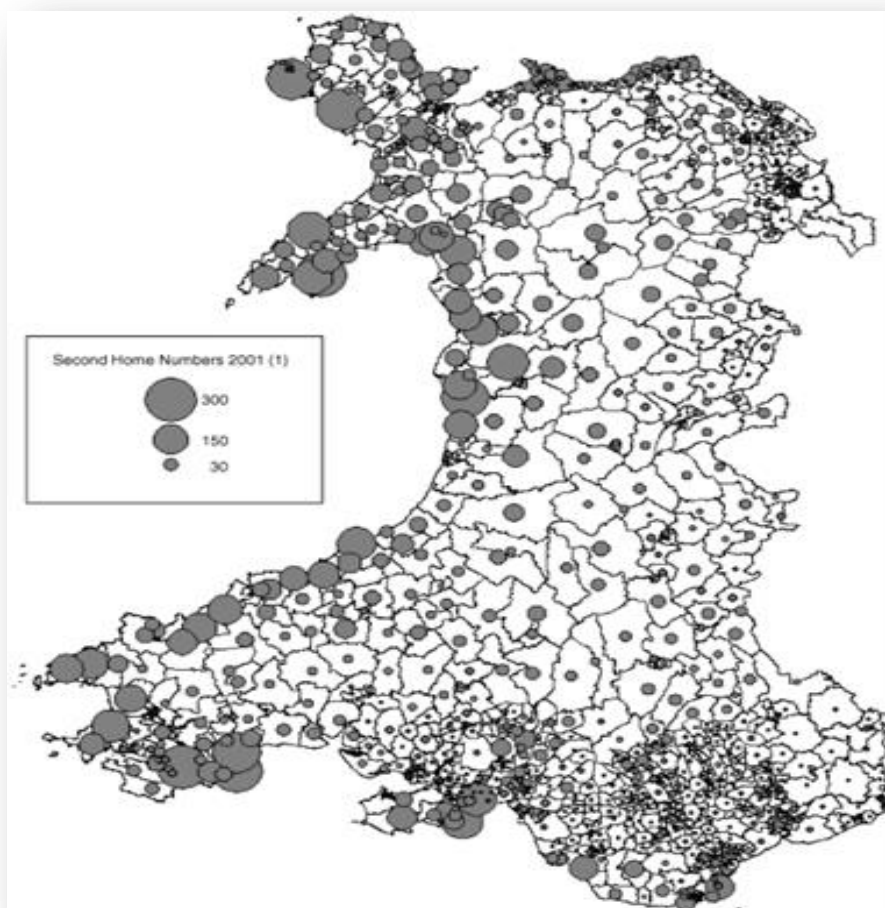
ΧΑΡΤΗΣ 1.3 - Η Β' ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗ ΛΕΤΟΝΙΑ – «ΤΑ ΕΠΟΧΙΑΚΑ ΧΩΡΙΑ»

ΠΗΓΗ: CENTRAL STATISTICAL BUREAU OF LATVIA.

1.4.3 Η ΔΕΥΤΕΡΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗ ΔΥΤΙΚΗ ΕΥΡΩΠΗ

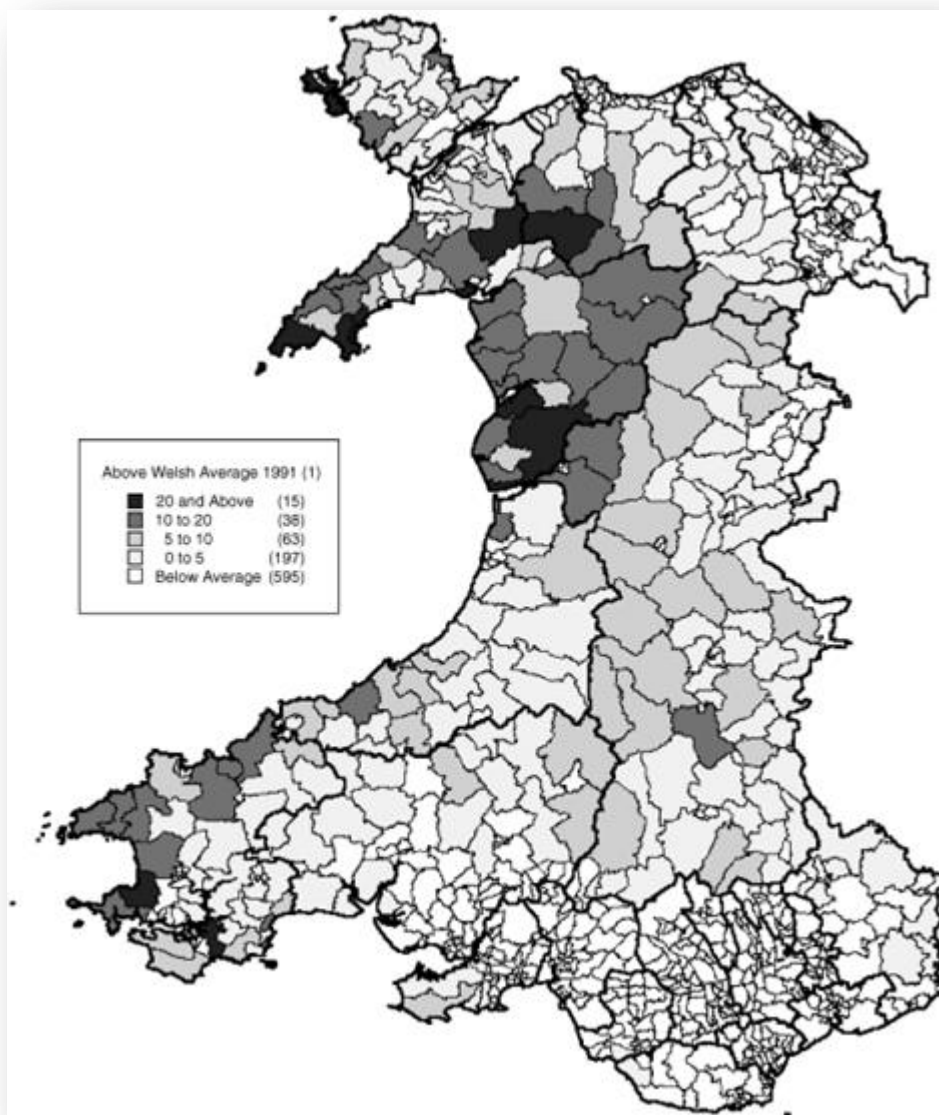
Η Ουαλία. – Η δεύτερη κατοικία στο Ηνωμένο Βασίλειο

Σε όλη την επικράτεια της Ουαλίας τα μέρη στα οποία συγκεντρώνονται οι δεύτερες κατοικίες ακολουθούν ένα συγκεκριμένο μοτίβο. Ειδικότερα οι συγκεντρώσεις των δεύτερων κατοικιών σε απόλυτους όρους βρίσκονται στο παράλιο μέτωπο. Αυτό μπορούμε να το παρατηρήσουμε από το χάρτη 1.3.1 καθώς στις παράκτιες περιοχές έχουμε μεγαλύτερους κύκλους οι οποίοι αντιστοιχούν στην τάξη των 300 και 150 αριθμών Β κατοικιών ενώ στις πιο ορεινές περιοχές παρατηρούμε ότι ο αριθμός δεύτερων κατοικιών ανέρχεται στις 30.



ΧΑΡΤΗΣ 1.4 - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΩΝ ΑΡΙΘΜΩΝ Β' ΚΑΙ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΗΝ ΟΥΑΛΙΑ 2001. (ΠΗΓΗ: GALLEN T N. ET AL., 2003)

Στα παρακάτω σχήματα που ακολουθούν παρουσιάζονται οι τοπικές περιφέρειες οι οποίες μπορούν να θεωρηθούν ως πόλοι συγκέντρωσης των δεύτερων κατοικιών

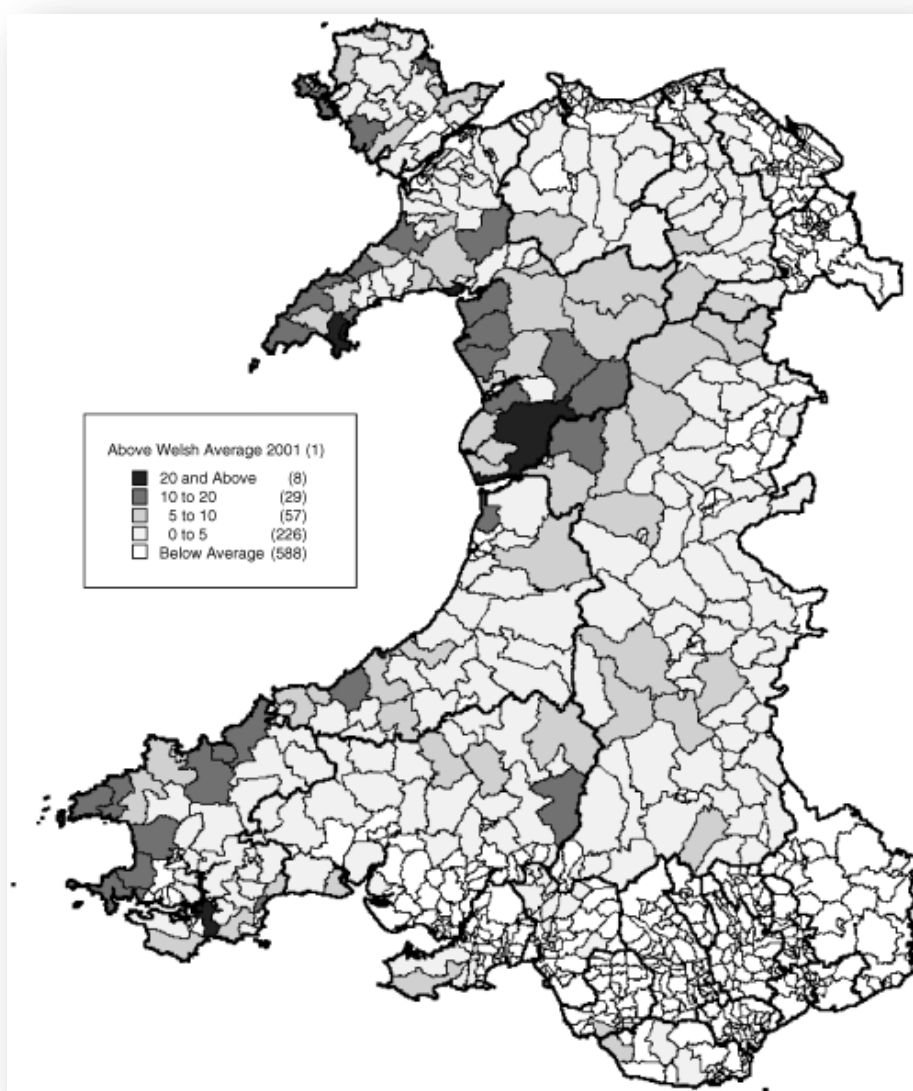


ΧΑΡΤΗΣ 1.5 - ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΤΩΝ ΔΕΥΤΕΡΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΗΝ ΟΥΑΛΙΑ

Στο **Χάρτη 1.5** μπορούμε να παρατηρήσουμε την κατανομή των τοπικών περιφερειών που διαθέτουν αριθμούς δεύτερων και παραθεριστικών κατοικιών πάνω από το μέσο όρο το 1991. Οι αριθμοί αυτοί βασίζονται σε αρχεία απογραφής και ανακατανομή υπολειπόμενων στοιχείων. Οι κύριες περιοχές συγκέντρωσης Β' κατοικιών οι οποίες έχουν από 20 κατοικίες και άνω, παρουσιάζονται με σκούρα σκίαση. Αυτές περιλαμβάνουν το πέταλο του Pembrokeshire Coast National Park,

ένα μεγάλο μέρος της Snowdonia, το νότιο άκρο της Χερσονήσου Lleyn, τμήματα του Anglesey την τοπική εφορία Erwood στο Powys και τις περιφέρειες Penbryn και Newqay στο Ceredigion. (Πηγή: Gallent N.et al.,2003)

Ο **Χάρτης 1.6** δημιουργήθηκε, χρησιμοποιώντας τις δημοτικές φορολογικές δηλώσεις και δείχνει μια προσέγγιση πως τα στοιχεία του 1991 μπορούν να μοιάζουν με τα σημερινά. Έτσι λοιπόν παρατηρούμε ότι ενώ το Myddfai αποκτά πιο περίοπτη θέση, υπάρχει μια αντίθεση μεταξύ των αριθμών Β' και παραθεριστικών κατοικιών στο Gwynedd.



ΧΑΡΤΗΣ 1.6 - ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΤΩΝ ΔΕΥΤΕΡΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΗΝ ΟΥΑΛΙΑ ΤΟ 2001

Οι κύριες περιοχές στο Lleyr και στο νότιο μέρος Snowdonia παραμένουν σημαντικές παρόλο που το Beddgelert και το Bro Machno (στη Βόρεια Snowdonia) είναι πλέον σχετικά λιγότερο σημαντικές. Η αγορά δευτέρων κατοικιών φαίνεται να έχει συσταλεί σε έναν μικρότερο πυρήνα. Υπάρχουν σήμερα μόνο οκτώ τοπικές περιφέρειες που είναι περισσότερο από 20 ποσοστιαίες μονάδες άνω του μέσου όρου της Ουαλίας σε σύγκριση με τις 15 που ήταν δέκα χρόνια νωρίτερα. Συγκεκριμένα αυτό μπορούμε να το παρατηρήσουμε από τον πίνακα 1 που μας δείχνει την ποσοστιαία διαφορά αγοράς Β' κατοικίας από το 1991 έως το 2001 η οποία από 1,58% το 1991 μειώνεται στο 1,31% του συνολικού αποθέματος κατοικιών. (Gallent N.et al.,2003)

Παρακάτω μπορούμε να δούμε τον πίνακα μεταβολής της αγοράς δεύτερης κατοικίας από το 1991 έως το 2001.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1.1 - ΔΕΥΤΕΡΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΩΣ ΠΟΣΟΣΤΟ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ ΤΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΟ ΗΝΩΜΕΝΟ ΒΑΣΙΛΕΙΟ

Περιοχές	1991	1997	1998	1999	2000	2001	% Ποσοστιαία διαφορά 1991-2001	% Μεταβολή
Anglesey	5.40	4.95	4.90	4.47	4.85	4.61	-0.79	-11.36
Blaenau Gwent	0.17	0.00	0.04	0.04	0.04	0.04	-0.13	-72.55
Bridgend	0.28	2.01	2.01	2.31	0.11	0.14	-0.14	-44.68
Caerphilly	0.10	0.05	0.09	0.08	0.09	0.10	0.00	+15.63
Cardiff	0.11	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	+0.01	+17.19
Carmarthenshire	0.98	1.29	0.85	0.85	1.18	1.15	+0.17	+26.05
Ceredigion	5.38	5.32	4.73	4.58	5.05	4.88	-0.50	-2.27
Conwy	3.46	1.99	1.27	1.17	1.19	1.13	-2.33	-64.89
Denbighshire	1.42	1.46	1.29	1.42	1.35	1.49	+0.07	+7.12
Flintshire	0.35	0.43	0.42	0.41	0.41	0.41	+0.06	+27.55
Gwynedd	10.45	10.07	6.50	5.96	8.17	7.79	-2.66	-22.60
Merthyr Tydfil	0.11	0.14	0.17	0.19	0.27	0.35	+0.24	+210.71
Monmouthshire	0.84	1.02	0.36	0.14	0.14	0.14	-0.70	-82.05

Περιοχές	1991	1997	1998	1999	2000	2001	% Ποσοστιαία διαφορά 1991-2001	% Μεταβολή
Neath and Port Talbot	0.15	0.34	0.34	0.34	0.39	0.71	+0.56	+462.65
Newport	0.15	0.00	0.00	0.18	0.17	0.18	+0.03	+24.10
Pembrokeshire	6.23	4.32	4.28	4.08	5.38	5.51	-0.72	-3.58
Powys	3.18	2.47	2.49	2.36	1.89	2.46	-0.72	-14.77
Rhondda Cynon Taff	0.11	0.20	0.29	0.31	0.24	0.20	+0.09	+100.00
Swansea	0.84	0.58	0.64	0.56	1.62	0.87	+0.03	+5.48
Torfaen	0.10	0.09	0.09	0.06	0.06	0.05	-0.05	-41.67
Vale of Glamorgan	0.28	0.89	0.72	0.61	0.81	0.96	+0.68	+261.19
Wrexham	0.39	0.13	0.13	0.13	0.25	0.31	-0.08	-11.34
All Wales	1.58	1.48	1.23	1.18	1.34	1.31	-0.27	-10.87

ΠΗΓΗ: UK ΑΠΟΓΡΑΦΗ ΤΟΥ 1991, ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΔΗΛΩΣΕΙΣ 1997-2001

Το συμπέρασμα που προκύπτει από τους χάρτες 1.3.2 και 1.3.3 είναι ότι υπάρχει σημαντική μείωση στην αγορά της δεύτερης κατοικίας στις «παραδοσιακές» περιοχές δεύτερης κατοικίας κατά την τελευταία δεκαετία. Η αύξηση που παρουσιάζεται στις περιοχές Vale de Glamorgan και σε τμήματα του Carmathenshire σχετίζεται με την δυνατότητα πρόσβασης των περιοχών αυτών σε μια ολόενα και πιο ευημερούσα ζώνη στην Ουαλία. Λόγω των καθορισμένων μοντέλων στην ευρύτερη στεγαστική αγορά του Ηνωμένου Βασιλείου σήμερα δεν είναι δυνατόν ένα καινούργιο κύμα απόκτησης δευτέρων κατοικιών σε πιο απομακρυσμένες αγροτικές περιοχές. Παρόλα αυτά οι περισσότερες κοινότητες που είχαν, από το 1991, υψηλές συγκεντρώσεις Β' κατοικιών, τις διατηρούν και σήμερα. Τα στοιχεία που υπάρχουν αποδεικνύουν ότι παρόλο που έχει μειωθεί η ζήτηση και οι αριθμοί έχουν μειωθεί συνολικά η αγορά έχει συσταλεί σε περιοχές-πυρήνες, (Gallent N.et al.,2003)

1.5 ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ Β' ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΟΥΑΛΙΑ

Το Ηνωμένο Βασίλειο διαθέτει ένα έμπειρο και παγιωμένο σύστημα χωρικού σχεδιασμού το οποίο επιτηρείται από την κεντρική κυβέρνηση. Υπεύθυνα για τον σωστό συντονισμό και τον έλεγχο του όλου συστήματος είναι τα αρμόδια Υπουργεία. Το στόχο τους αυτό, επιτυγχάνουν μέσω της εκπόνησης εθνικών και περιφερειακών οδηγιών - κατευθύνσεων, διατηρώντας σημαντικές εξουσίες και αρμοδιότητες. Η παραγωγή του μεγαλύτερου όγκου των σχεδίων ανατίθεται στις, τοπικές αρχές. (Ηλία και Πλατανιάς, 2004, Γιαλέλη Αναστασία 2008).

Η ρύθμιση του χώρου στην Αγγλία δε γίνεται με τη μορφή σχεδίων, αλλά υπάρχουν κατευθύνσεις με γεωγραφικό ή τομεακό χαρακτήρα. Οι κατευθύνσεις αυτές εκδίδονται από τον αρμόδιο κεντρικό φορέα, καθώς και του γεωγραφικού και του τομεακού χαρακτήρα λειτουργούν ως πλαίσια αναφοράς για τα σχέδια που πραγματοποιούνται στις χαμηλότερες γεωγραφικές κλίμακες. Έτσι οι κατευθύνσεις μπορεί να μην έχουν την μορφή ενός κλασσικού σχεδίου, αλλά δεν παύουν να αποτελούν μία μορφή στρατηγικής ρύθμισης χώρου. (Οικονόμου, 2000, Γιαλέλη Αναστασία 2008).

Σε εθνικό επίπεδο, η υλοποίηση του σχεδιασμού γίνεται με τη μορφή οδηγιών – κατευθύνσεων, οι οποίες αναφέρονται σε συγκεκριμένα θέματα πολιτικής, όπου επηρεάζουν τη χωρική δομή της χώρας. Αυτό διότι οι διατυπωμένες μη προσιοριστικού χαρακτήρα αρχές, προτάσεις και συμβουλές παίζουν καθοδηγητικό ρόλο στα κατώτερα επίπεδα. Σε περιφερειακό επίπεδο αυτό που χαρακτηρίζει το βρετανικό σύστημα σχεδιασμού, είναι η μη ύπαρξη σχεδίων. Ύστερα από γνωμοδότηση δημόσιων και μη φορέων και κατόπιν δημόσιας διαβούλευσης, ο υπεύθυνος υπουργός έχει δημοσιεύσει ένα κείμενο οδηγιών-κατευθύνσεων για κάθε μία από της περιφέρειες της Αγγλίας. Αυτά τα κείμενα είναι συνήθως μικρά και δεν περιλαμβάνουν λεπτομερείς χάρτες, καθώς ο σκοπός τους είναι η διατύπωση μίας ενιαίας χωροταξικής στρατηγικής που θα εναλλάσσεται ανάλογα με τις ανάγκες της κάθε περιφέρειας. Φυσικά όλα αυτά λαμβάνοντας υπόψη τις εθνικές προτεραιότητες όπου αυτό είναι αναγκαίο και βέβαια όπως έχουν διατυπωθεί μέσα από τα National Planning Guidance Notes.

Σε τοπικό επίπεδο η κατάσταση διαφοροποιείται, καθώς γίνεται έντονη η παρουσία σχεδίων. Η εκπόνηση αυτών των σχεδίων, γίνεται από τις τοπικές αρχές και κύριος σκοπός τους είναι η ρύθμιση των χρήσεων γης της κάθε περιοχής.

Όσον αφορά το θέμα της παραθεριστικής κατοικίας γίνονται συζητήσεις όπου προτείνουν την δημιουργία μίας ξεχωριστής κατηγορίας χρήσης γης για τις δεύτερες κατοικίες. Ωστόσο το παραπάνω μέτρο συζητείται ανελλιπώς από την δεκαετία του 70. Η δημιουργία ενός τέτοιου μέτρου θα σήμαινε ότι οι αγοραστές που έχουν σκοπό να χρησιμοποιήσουν ιδιοκτησίες ως δεύτερες κατοικίες, θα ήταν υποχρεωμένοι να καταθέσουν αίτηση για να τους δοθεί χωροταξική άδεια, η οποία δίνεται μόνο σε περιπτώσεις όπου μια αλλαγή στη χρήση, δεν είναι αντίθετη στο κοινοτικό καλό. Συγκεκριμένα αυτό συμβαίνει διότι όλες οι χρήσεις γης είναι ταξινομημένες σύμφωνα με το διάταγμα περί Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού (Κατηγορίες Χρήσης Γής) του 1987 αυτό έχει ως αποτέλεσμα οι κατοικίες να εμπίπτουν σε μια ενιαία κατηγορία (C3). Μια διάκριση μεταξύ δευτέρων (π.χ. C3b) και πρώτων κατοικιών (π.χ. C3a) θα σήμαινε ότι οι ιδιοκτήτες ή οι αγοραστές ακινήτων πρέπει να λάβουν χωροταξική άδεια προτού να χρησιμοποιήσουν μια μονάδα C3a ως μια μονάδα C3b και αντιστρόφως. Έτσι λοιπόν η δημιουργία περισσότερων κατοικιών μέσω αλλαγής στη χρήση δύναται να μην επιτρέπεται όταν μια αρχή θα μπορεί να αποδείξει ότι μια τέτοια αλλαγή θα μπορούσε αποδεδειγμένα να βλάψει τη στεγαστική προσφορά προς τους μόνιμους κατοίκους. (Gallent N. et al., 2003)

Είναι σημαντικό να έχουμε υπόψη ότι οι πρόσφατες οδηγίες σχετικά με τις δεύτερες κατοικίες δεν προωθούνται από την κυβέρνηση αλλά από διάφορες τοπικές αρχές, υπηρεσίες και πολιτικούς διαφόρων πολιτικών πεποιθήσεων.

Συνοπτικά, η νέα ατζέντα αναφορικά με τις δεύτερες κατοικίες περιλαμβάνει τα εξής στοιχεία:

- τη συνεχή δέσμευση για την εισαγωγή νομοθεσίας αλλαγής χρήσης
- συνειδητοποίηση ότι το ζήτημα των δευτέρων κατοικιών πρέπει να
- τοποθετηθεί εντός της ευρύτερης αγροτικής ατζέντας, όπως την αύξηση της προσφοράς εμπορικών και οικονομικών κατοικιών στην ύπαιθρο.

- την άποψη ότι η τοπική πρόσβαση σε κατοικίες είναι ουσιαστική στο πλαίσιο της αγροτικής βιωσιμότητας
- τοπικά πειράματα με στόχο τον περιορισμό της προσφοράς δεύτερων κατοικιών – μέσω συγκεκριμένων τοπικών χωροταξικών πολιτικών
- τοπικές και γενικές κινήσεις για την εξισορρόπηση των τοπικών φορολογικών υποχρεώσεων στις πρώτες και δεύτερες κατοικίες
- τις ευκαιρίες που δίνει η αποκέντρωση και το ενδεχόμενο τροποποίησης της δευτερεύουσας νομοθεσίας. (Gallent N. et al., 2001)

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ 1^{ΟΥ} ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Αλέξης Δέφνερ (1997) : «Παραθεριστική κατοικία. Η διεθνής Εμπειρία» Κείμενο για την α' φάση για την έρευνα του ΕΜΠ & ΕΚΚΕ Παραθεριστική Κατοικία και Οικιστική Ανάπτυξη στην Ελλάδα

Δοξιάδης, Χωροταξικό Σχέδιο Πρωτεύουσας 1976, εκδόσεις Δοξιάδη

.Γκόρτσος Κ., Θανοπούλου Μ., Καμούτση Φ., Σαγιάς Ι., Παναγιωτάτου Ε. (1988). Παραθεριστική Κατοικία και Οικιστική Ανάπτυξη: Η Ελληνική εμπειρία. Ε. Παναγιωτάτου (επ.υπεύθυνη). Αθήνα: ΕΜΠ/ΕΚΚΕ/ΥΠΕΧΩΔΕ

Κοκκώσης Χ., Τσάρτας Π. (2001) : Βιώσιμη Τουριστική Ανάπτυξη & Περιβάλλον

Π. Τσάρτας (1997), «Θεωρία της Κοινωνιολογίας του Τουρισμού: Προσεγγίσεις και προβλήματα», στο Ι. Λαμπίρη-Δημάκη (εισαγωγή και επιμέλεια), Η Κοινωνιολογία στην Ελλάδα σήμερα, ΠΑΠΑΖΗΣΗΣ, Αθήνα, σελ. 467-476

ΥΠΕΧΩΔΕ,ΕΜΠ, ΕΚΚΕ: Αυγερινού Σ., Γκόρτσος Κ., Δεφνερ Α., Θανοπούλου Μ., Καμούτση Φ., Κουφοπούλου Β., Μαλούντας Θ., Παναγιωτοπούλου Ι., Πάνζαρης Θ., Σαγιάς Ι., Σεργώνη Ε., Τσάρτας Π., Φιλιππίδης Δ., Παναγιωτάτου Ε. (επιστημονική υπεύθυνη) 1997: Παραθεριστική κατοικία και οικιστική ανάπτυξη, Α Φάση, Εκτενής Περίληψη Αθήνα

ΞΕΝΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

DEDUCE- Project co-financed by the European Union, European Commission- Coastal Zone Policy. DATA SOURCES:

West-Flanders : Steunpunt Welzijn, Provincie West-Vlaanderen. 2003, 2004

Nord-Pas-de-Calais : Institut nationale de la statistique et des études économiques – Insee. 1968, 1975, 1982, 1990, 1999

Zeeland: Centraal Bureau voor de Statistiek – CBS. 1992-2004

UK: Office for National Statistics (ONS) 2001 Census data

Department of Environment and Housing, Catalonia

IDESCAT (Statistical Institute of Catalonia) 1981, 1991 and 2001 Census data.

Malta Environment & Planning Authority

National Statistics Office. 1995 Census data

University of Latvia

Turlajs J., Milliņš G. Latvijas apdzīvotās vietas [Settlements in Latvia]. Jāņa sēta: Rīga, 1998, 271 pp, with maps.

Census 2000. Central statistical bureau of Latvia.

Gallent N., Tewdwr - Jones M: Second Homes and U.K. Planning Practice & Research, Vol.16, No1, pp. 59-69, 2001

2ο Κεφάλαιο

Εννοιολογικοί προσδιορισμοί -
Ιστορική αναδρομή & θεσμικό πλαίσιο
δεύτερης κατοικίας

2.1 Β' ΚΑΤΟΙΚΙΑ

Η Β' Κατοικία ως όρος εμφανίζεται στην επίσημη νομοθεσία μόλις το 1985 (ΠΔ 16/30-8-1985) «Πολυεοδόμηση περιοχών Β κατοικίας μέσα στη ΖΟΕ και σχετικές ρυθμίσεις». Παρόλα αυτά το φαινόμενο της Β κατοικίας πρωτο-εμφανίστηκε κατά τις δεκαετίες του 60 και 70 και είχε μεγάλη ανάπτυξη κατά τη περίοδο της δικτατορίας 1967-1974 διότι τότε δημιουργήθηκαν μέτρα όπως η ελεύθερη δόμηση, και η ενοποίηση των χώρων. Το κυριότερο, βέβαια, που επιτάχυνε τη σημασία της λεγόμενης Β' κατοικίας ήταν η θεσμοθέτηση μιας νομοθεσίας σύμφωνα με την οποία μπορούσαν να οικοπεδοποιούνται εκτός σχεδίου περιοχές, με πολύ μικρές αρτιότητες 100 και 150 μέτρα στις οποίες θα μπορούσαν να εγκαθίστανται λειωμένες κατασκευές με την προοπτική ότι αυτές οι περιοχές θα εντασσόντουσαν στο σχέδιο πόλης και θα πολυεδομοούνταν χωρίς όμως να έχουν γίνει οι απαραίτητες μελέτες για τη πολυεοδόμηση τους με αποτέλεσμα να δημιουργηθούν αρνητικές επιπτώσεις. Έτσι ξεκίνησαν να οικοπεδοποιούνται σε πολύ μεγάλο βαθμό οι ακτές της Αττικής όπως: η Ραφήνα, το Πόρτο Ράφτη, η Νέα Μάκρη και άλλα.

Ως περιοχή Β' κατοικίας χαρακτηρίζεται : *η περιοχή που χρησιμοποιείται για παραμονή ατόμων πλέον 24ώρου για διακοπές ή αναψυχή. Η Β' κατοικία μπορεί να ανήκει ή να ενοικιάζεται στα παραμένοντα άτομα σ' αυτήν. (ΠΔ 16/30-8-1985)*

Η παραπάνω Νομοθεσία καθόριζε τα χαρακτηριστικά των περιοχών Β' Κατοικίας και παρείχε τη δυνατότητα σε ήδη διαμορφωμένες περιοχές να ενταχθούν σε Πολυεοδομικά Σχέδια με εισφορά σε γη και χρήμα ανάλογα με το μέγεθος της ιδιοκτησίας. Αυτές οι ήδη διαμορφωμένες περιοχές Β Κατοικίας αναπτύχθηκαν βασικά σε εκτός σχεδίου περιοχές του ευρύτερου παράκτιου περιαστικού χώρου ή σε οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων.

Σύμφωνα με έρευνα του ΕΚΚΕ το 2007 ο κυρίαρχος τρόπος παραγωγής της δεύτερης κατοικίας εκφράζεται από την αλυσίδα : « κατάτμηση γης – αγορά αγροτεμαχίου – ιδιοκατασκευή ή κατά παραγγελία οικοδόμηση παραθεριστικών μονοκατοικιών και συχνή πρακτική αυθαίρετης δόμησης». Αυτός ο τρόπος αναπαραγωγής παραθεριστικής κατοικίας αφορούσε κυρίως τμήματα των μεσαίων και χαμηλών κοινωνικών στρωμάτων και ανταποκρίνονταν κυρίως στην οικογενειακή εξασφάλιση των μελών της οικογένειας αλλά και στην απόκτηση γης

και στέγης. ‘Άλλος ένα τρόπος παραγωγής Β’ κατοικίας αποτελούσε μεταγενέστερα, η ανακαίνιση και συντήρηση υπαρχουσών κατοικιών ή και επέκταση τους σε μεγαλύτερες μονάδες.

Η εξέλιξη των περιοχών Β’ κατοικίας διακρίνεται σε δύο χρονικές περιόδους ανάλογα με το θεσμικό πλαίσιο και τον τρόπο παραγωγής. (ΕΚΚΕ, 2007)

1. *Πρώτη περίοδος: Από εμφάνισης του φαινομένου (μέσα του '60) έως το 1983*

2. *Δεύτερη περίοδος: Από το 1983 έως σήμερα.*

2.2 Η ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΔΕΥΤΕΡΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ & ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

1. ΠΡΩΤΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ²: Από εμφάνισης του φαινομένου (μέσα '60) έως 1983
(ΕΚΚΕ, 2007)

Χαρακτηριστικά 1ης περιόδου : **α) Οικοπεδοποίηση**

β) Παραγωγή Παραθεριστικής Κατοικίας

α) Οικοπεδοποίηση:

- Το βασικό θεσμικό πλαίσιο που ρύθμιζε τα ζητήματα της εκτός σχεδίου δόμησης είναι το **ΝΑ 17/7/1923**. Παρόλο που το διάταγμα έδινε τη δυνατότητα για εναλλακτικές μορφές αξιοποίησης, δηλαδή τη δυνατότητα ένταξης ενός μεγάλου τμήματος έκτασης στο σχέδιο πόλης έτσι ώστε να παραχωρηθεί στο δημόσιο με σκοπό τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων, δεν αξιοποιήθηκε έτσι, διότι επικράτησε η παράνομη κατάτμηση, καθώς χρησιμοποιούνταν ιδιωτικά σχέδια χωρίς τις απαραίτητες πολεοδομικές προδιαγραφές. (ΕΚΚΕ, 2007)
- Την περίοδο της δικτατορίας με τον Α.Ν.625/68 επετράπη η κατάτμηση της γης σε περιοχές εκτός σχεδίου και ταυτόχρονα η αλλαγή της αρχικής χρήσης με σκοπό την οικιστική – παραθεριστική ανάπτυξη. (Αυτές οι διαδικασίες παράνομης κατάτμησης ποινικοποιούνται βάση του νόμου Ν.651/77) (ΕΚΚΕ, 2007)

- Η παρέμβαση αυτή οδηγεί στη διαμόρφωση μιας κατάστασης όπου χαρακτηρίζεται από μια νέα δομή ιδιοκτησιακού καθεστώτος στο οποίο κυριαρχούν η μικροϊδιοκτησία και ο πολυκερματισμός.
 - Αποτέλεσμα των παραπάνω είναι η διαμόρφωση οικιστικών περιοχών με προβληματική ρυμοτομία. (ΕΚΚΕ, 2007)

β) Παραγωγή Παραθεριστικής Κατοικίας :

-Νόμιμη οικοδομική δραστηριότητα (ΕΚΚΕ, 2007)

- Εντός των ορίων υφιστάμενων οικισμών
- Οικοδομικοί Παραθεριστικοί Συνεταιρισμοί (Ένταση στην περίοδο της δικτατορίας)
- Δυνατότητα εγκατάστασης λυόμενων. Το ΒΔ 7/8/67 « Περί εγκαταστάσεως προς παραθερισμό ΦΕΚ101 Α/67 επέτρεπε υπό όρους κατάτμηση των εκτός σχεδίου γηπέδων μέχρι και 150 τμ για την εγκατάσταση λυόμενων κατασκευών. Αυτό το διάταγμα ανταποκρίθηκε, ειδικότερα σε πιέσεις οικονομικά κοινωνικών ασθενέστερων στρωμάτων.
- Η Νόμιμη “Εκτός σχεδίου δόμηση” (Π.Δ. 23.10.1928)

-Αυθαίρετη δόμηση (ΕΚΚΕ, 2007)

Ήταν ένας από τους κυρίαρχους τρόπους παραγωγής της παραθεριστικής κατοικίας.

Η διαχείριση της Αυθαίρετης Δόμησης νομιμοποιήσεις: (Α.Ν410/1968, Ν651/1977 και Ν.720/1977).

- Αποσκοπεί περισσότερο στην πολιτική και οικονομική εκμετάλλευση του φαινομένου.
- Καλλιεργεί την περί της αυθαίρετης δόμησης αντίληψη και πρακτική, εδραιώνει την πεποίθηση για νέες νομιμοποιήσεις.
- Εμπλέκει πολλές δημόσιες υπηρεσίες (πολεοδομίες, δασαρχεία, αστυνομία κλπ.) με ότι αυτό συνεπάγεται. (ΕΚΚΕ, 2007)

Ειδικότερα στην πρώτη περίοδο παρατηρούμε, στις περιοχές ιδιαίτερα με τάση για ανάπτυξη Β' κατοικίας, ότι οι περισσότερες παραγόμενες κατοικίες από τον τρόπο κατασκευής τους, που παραπέμπουν σε χρήση δεύτερης - παραθεριστικής κατοικίας, π.χ. οι περισσότερες κατοικίες σε αυτές τις περιοχές από τα μέσα '60 έως το '83 δεν έχουν εσωτερική θέρμανση. Παράλληλα άλλο ένα χαρακτηριστικό αυτής της περιόδου είναι η έλλειψη και η απουσία της πολιτικής των χρήσεων γης, με αποτέλεσμα πολλές περιστατικές περιοχές, κοντά στα αστικά κέντρα, να μην προστατεύονται έγκαιρα, έτσι ώστε να διασφαλιστεί απόθεμα γης με σκοπό την σωστή οργάνωση τους για τις μελλοντικές απαιτήσεις των χρήσεων γης, βάση ενός πολεοδομικού σχεδίου. (ΕΚΚΕ, 2007)

2. ΔΕΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ : Από το 1983 έως σήμερα. – Οι εξελίξεις στη δεύτερη κατοικία

- Οικιστικός Νόμος : Νόμος 1337/83 «Επέκταση των Πολεοδομικών σχεδίων, Οικιστική Ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις». Με βάση τον 1337/83 άρχισε μια εκτεταμένη κίνηση απόκτησης πολεοδομικών σχεδίων από όλους τους ΟΤΑ της χώρας με το όνομα: « Επιχείρηση Πολεοδομική Ανασυγκρότησης».
- Πολεοδόμηση περιοχών Β κατοικίας μέσα στις ΖΟΕ και σχετικές ρυθμίσεις Π.Δ 16.8.85. Στο οποίο αναφέρεται και ο ορισμός της δεύτερης κατοικίας τον οποίο βλέπουμε παρακάτω:
Ως περιοχή δεύτερης κατοικίας μέσα σε ΖΟΕ χαρακτηρίζεται : *η περιοχή που χρησιμοποιείται για παραμονή ατόμων πλέον του 24ώρου για διακοπές ή αναψυχή. Η Β Κατοικία μπορεί να ανήκει ή να ενοικιάζεται στα παραμένοντα σ' αυτήν άτομα.*
- Το Π.Δ 20.8.85 που αφορά τον καθορισμό της ΖΟΕ Αττικής για τις περιοχές Δεύτερης Κατοικίας.
Καθορίζονται περιοχές Β' Κατοικίας στους παρακάτω Δήμους και Κοινότητες:

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.1 - ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗΣ 2^{ΗΣ} ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΣΤΙΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΔΕΥΤΕΡΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ (ΕΚΚΕ, 2007)

1.Σκάλα Ωρωπού	11.Αναβύσσου	21.Αιαντείου
2.Ν.Παλατίων	12.Καλυβίων Θωρικού	22.Αμπελακίων
3.Συκαμίνου	13.Κορωπίου	23.Σεληνίων
4.Καλάμου	14.Αρτέμιδος	24.Σαλαμίνας
5.Μαραθώνα	15. Βάρης	
6.Ν.Μάκρη	16.Μαρκόπουλο Ωρωπού	
7.Ραφήνα	17. Μάνδρας	<u>NOMARXIES:</u>
8.Μαρκόπουλο Μεσογαίας	18.Μεγάρων	Ανατολικής Αττικής
9.Κερατέας	19.Βιλλίων	Δυτικής Αττικής
10.Π.Φωκαίας	20.Ν.Περάμου	Πειραιώς

1. Προηγείται η νομιμοποίηση αυθαιρέτων. Με τον Νόμο 1337/1983 γίνεται αναστολή κατεδαφίσεων αυθαιρέτων κτισμάτων και ρυθμίζονται στη συνέχεια οι διαδικασίες νομιμοποίησης τους. (ΕΚΚΕ, 2007)
2. Συντάσσεται η πολεοδομική μελέτη όπου:
 - Καθορίζονται τα Οικοδομικά Τετράγωνα (Ο.Τ.) και καθορίζονται οι επιτρεπόμενες ανά Ο.Τ. χρήσεις γης.
 - Καθορίζονται οι όροι δόμησης, εξειδικεύονται αναλυτικά οι επιμέρους κατηγορίες των γενικών χρήσεων και προσδιορίζονται οι περιορισμοί και οι υποχρεώσεις για τη δόμηση (Διατάγματα).
3. Το τελευταίο στάδιο ολοκλήρωσης της πολεοδόμησης είναι οι **πράξεις εφαρμογής** όπου και καθορίζεται ουσιαστικά στο έδαφος το ιδιοκτησιακό

καθεστώς όπως αυτό προκύπτει μετά τον υπολογισμό των εισφορών τις οποίες υποχρεούται η κάθε ιδιοκτησία.

Ύστερα από εξέταση πολεοδομικών μελετών, των δομημένων περιοχών, σε αυτό το γενικό πλαίσιο, σύμφωνα με έρευνα του ΕΚΚΕ και ΕΜΠ, παρατηρείται ότι ο σχεδιασμός είναι ο εξής:

- Δεσμεύεται από την αυθαίρετη δόμηση της περιοχής. Δηλαδή: **1)** ακανόνιστο σχήμα οικοδομικών τετραγώνων **2)** αξιοποιεί ουσιαστικά του προϋφιστάμενου προβληματικού οδικού δικτύου αφού η διάνοιξη νέων οδών είναι περιορισμένη.
- Αποδέχεται τα χαρακτηριστικά της οικοπεδοποίησης, δηλαδή τις μικρές επιφάνειες των οικοπέδων.
- Η προσπάθεια σχεδιασμού στηρίζεται αποκλειστικά στην αδόμητη ιδιοκτησία μικρή και μεγάλη, ενώ η ωφέλεια από τις προβλεπόμενες εισφορές προέρχεται από τη μεγάλη ιδιοκτησία.

Συνεπώς οι πολεοδομικές μελέτες με σκοπό να διασφαλίσουν τον παραθεριστικό χαρακτήρα των περιοχών στηρίζονται περισσότερο στους όρους δόμησης και στις χρήσεις γης και λιγότερο στα τοπογραφικά διαγράμματα, διότι έτσι γίνεται δεκτή η κατάσταση που προϋπάρχει και δεν θέτονται οι απαραίτητοι περιορισμοί και οι προδιαγραφές, αλλά συμβατικοί με αποτέλεσμα αυτό να έχει αρνητικά αποτελέσματα για τη χωρική διαμόρφωση των περιοχών και την ποιότητα ζωής των κατοίκων

2.2.1 Η ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΤΗΣ ΔΕΥΤΕΡΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Σήμερα η χωροθέτηση και η πολεοδόμηση των περιοχών Β' κατοικίας ρυθμίζεται από τις διατάξεις νόμων που αφορούν:

- Τη δόμηση Δεύτερης Κατοικίας
- Τη δόμηση σε οικισμούς μέχρι 2000 κατοίκους
- Τη δόμηση από Παραθεριστικούς Συνεταιρισμούς
- Την ιδιωτική Πολεοδόμηση

- Τη δόμηση εκτός σχεδίου

(Χριστοφιλόπουλος, 2007, Αραβαντινός, 2007, Παναγιωτάτου 1997, Μήλα, 2009)

ΔΟΜΗΣΗ ΔΕΥΤΕΡΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Με το άρθρο 42 παρ. 4 και 5 του ν.1337/83 παρέχεται η νομοθετική εξουσιοδότηση για τη διαφορετική ρύθμιση της πολεοδόμησης των περιοχών δεύτερης κατοικίας και των οικισμών που έχουν πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους κατά την τελευταία απογραφή.

Η περιοχή που εντάσσεται σε πολεοδομικό σχέδιο και αφορά χρήση γης δεύτερης κατοικίας θεσπίστηκε με το Π.Δ 16/30-8-1985 «Πολεοδόμηση περιοχών Β' κατοικίας μέσα στις ΖΟΕ και σχετικές ρυθμίσεις» όπως συμπληρώθηκε με το νόμο 2242/1994 - ειδική ρύθμιση κατ' απόκλιση των γενικών ρυθμίσεων του νόμου 1337/83 λόγω της ιδιαιτερότητας της χρήσης αυτής και του μικρού μεγέθους των οικισμών.

Σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν.2242/1994, ως περιοχές δεύτερης κατοικίας χαρακτηρίζονται οι περιοχές μέσα σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) που χρησιμοποιούνται για παραμονή ατόμων πλέον του 24-ώρου για διακοπές ή αναψυχή.

Βασική προϋπόθεση για τον χαρακτηρισμό μιας περιοχής ως Β' κατοικίας είναι να είναι ενταγμένη σε εγκεκριμένη Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου και να έχει εγκριθεί ταυτόχρονα με τη ΖΟΕ και Σχέδιο Ανάπτυξης Περιοχής Β' Κατοικίας

Η νομοθεσία αφορά τις προϋποθέσεις που πρέπει να πληρούν οι περιοχές, τους φορείς και τα όργανα που είναι αρμόδια για τη λήψη των αποφάσεων καθώς και τις διαδικασίες που ακολουθούνται.

Η νομοθεσία καθόριζε τα χαρακτηριστικά της περιοχής Β' κατοικίας (εφ' όσον περιελάμβανε τουλάχιστον 30 κτίρια, με ελάχιστη επιφάνεια 40 τ. μ. με κύρια χρήση την κατοικία, σε πυκνή δόμηση, μικρότερη απόσταση κτιρίων μεταξύ τους τα 60 μέτρα και μέγιστη κατάτμηση οικοπέδων 2.000 τ.μ.) και παρείχε τη δυνατότητα σε ήδη διαμορφωμένες περιοχές να ενταχθούν σε Πολεοδομικά Σχέδια με εισφορά σε

γη ανάλογα με το μέγεθος της ιδιοκτησίας (γηπέδου). (Χριστοφιλόπουλος, 2007, Αραβαντινός, 2007, Παναγιωτάτου 1997, Μήλα, 2009)

Ο σχεδιασμός και η πολεοδόμηση των περιοχών δεύτερης κατοικίας γίνεται σε δύο φάσεις (άρθρο 1 παρ.3):

1. Στην πρώτη φάση εκπονείται και εγκρίνεται το Σχέδιο Περιοχών Ανάπτυξης δεύτερης κατοικίας (ΣΧΑΠ) για τον καθορισμό των επιθυμητών προγραμματικών περιοχών ανάπτυξης της κάθε περιοχής μέσα στα πλαίσια των κατευθύνσεων χωροταξικής οργάνωσης που περιέχει γενικές αρχές και κατευθύνσεις για την πολεοδομική οργάνωση της περιοχής. Ειδικά για τις περιοχές ρυθμιστικών σχεδίων Αθήνας και Θεσσαλονίκης δεν απαιτείται ΣΧΑΠ. Το ΣΧΑΠ εγκρίνεται με απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ μετά από γνώμη του ΚΣΧΟΠ για τις περιοχές που προβλέπονται για δεύτερη κατοικία από εγκεκριμένη ΖΟΕ (ή εγκρίνεται με το Πολεοδομικό Διάταγμα έγκρισης της ΖΟΕ).

Ο καθορισμός εντός της ΖΟΕ Αττικής περιοχών για δεύτερη κατοικία έγινε από το Πολεοδομικό διάταγμα 456/85 όπως τροποποιήθηκε από το 556/88.

2. Στη δεύτερη φάση εκπονείται η πολεοδομική μελέτη που εξειδικεύει τους στόχους, τις γενικές αρχές και ρυθμίσεις του ΣΧΑΠ (μέση πυκνότητα οίκησης της ΖΟΕ και τρόποι ανάπτυξης όπως ΖΕΠ, ΖΑΑ κ.α.) και τον καθορισμό του κοινόχρηστου, κοινωφελούς και οικοδομήσιμου χώρου καθώς και των κατάλληλων όρων και περιορισμών δόμησης. Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης πραγματοποιείται με την σύνταξη της πράξης εφαρμογής.

Το πολεοδομικό σχέδιο των περιοχών δεύτερης κατοικίας και των οικισμών μέχρι 2000 κατοίκους υλοποιείται με την σύνταξη πράξεων εφαρμογής με την εισφορά σε γη και χρήμα για την δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων, την παραχώρηση οικοπέδων σε ιδιοκτήτες της ίδιας ενότητας που τα οικόπεδα τους ρυμοτομούνται εξ' ολοκλήρου ή σε μεγάλο ποσοστό από την προβλεπόμενη εισφορά σε γη, για παραχώρηση οικοπέδων σε ιδιοκτήτες άλλων πολεοδομικών

ενοτήτων Β' κατοικίας και για την αντιμετώπιση των δαπανών των υποδομών. (Χριστοφιλόπουλος, 2007, Αραβαντινός, 2007, Παναγιωτάτου 1997, Μήλα, 2009)

ΔΟΜΗΣΗ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΜΕΧΡΙ 2.000 ΚΑΤΟΙΚΟΥΣ

Ο καθορισμός των ορίων των οικισμών γίνεται με το Π.Δ/γμα 24-4/3-5- 1985 ενώ οι προϋποθέσεις και η διαδικασία πολεοδόμησης και επέκτασης των περιοχών αυτών με το Π. Δ/γμα 20/30-8-1985, όπως συμπληρώθηκε από το νομοσχέδιο 2508/1997 για την βιώσιμη ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας.

Το πρώτο Π. Δ/γμα αναφέρεται στην διαδικασία καθορισμού των ορίων του οικισμού ανάλογα με την κατηγορία του: περιαστικοί, παραλιακοί, τουριστικοί, αξιόλογοι, ενδιαφέροντες, συνεκτικοί, διάσπαρτοι, δυναμικοί, στάσιμοι, μικροί, μεσαίοι και μεγάλοι. Η κατηγοριοποίηση γίνεται με απόφαση του Νομάρχη μετά από τη σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΣΧΟΠ) του νομού.

Από τις παραπάνω διατάξεις εξαιρούνται οι παραλιακοί οικισμοί που υπάγονται σε παραθεριστικές κατοικίες που καθορίζονται μέσα σε ΖΟΕ των νομών Αττικής, Ευβοίας, Κορινθίας, Θεσσαλονίκης, Πιερίας και Χαλκιδικής και υπάγονται στις διατάξεις που αφορούν τη Β' κατοικία.

Με το δεύτερο Π.Δ/γμα έχουν δικαίωμα πολεοδόμησης και περιοχές συνεχόμενες ή όχι με τα όρια του οικισμού και διάσπαρτα δομημένες και με απόσταση κτισμάτων μεταξύ τους μέχρι 80μ. όπου κτίσμα νοείται κτίριο οποιασδήποτε χρήσης με εμβαδόν κατ' ελάχιστο 10 τ.μ.

Για την πολεοδόμηση ή επέκταση του οικισμού συντάσσεται πολεοδομική μελέτη η οποία εγκρίνεται με απόφαση του νομάρχη ύστερα από γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ του νομού και του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Για την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης συντάσσεται αντίστοιχη πράξη εφαρμογής και οι ιδιοκτήτες των αντίστοιχων περιοχών καταβάλουν εισφορά σε γη και χρήμα

ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ – ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ

Η πολεοδόμηση νέων περιοχών Β΄ κατοικίας επιτρέπεται μόνον εφόσον αυτές ανήκουν σε Παραθεριστικούς Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς (Π.Δ.95/ΦΕΚ52)/87) ή μέσω ιδιωτικής πολεοδόμησης περιοχών που ανήκουν σε δημόσιο φορέα είτε σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο δημοσίου φορέα. (Χριστοφιλόπουλος, 2007, Αραβαντινός, 2007, Παναγιωτάτου 1997, Μήλα, 2009)

Παραθεριστικοί οικοδομικοί συνεταιρισμοί είναι:

α) Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί που έχουν σκοπό να αποκτήσουν τα μέλη τους παραθεριστική κατοικία.

β) Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί που αποσκοπούν στην αναμόρφωση, ανάπλαση και εξυγίανση διαμορφωμένων περιοχών παραθεριστικής κατοικίας εφόσον οι περιοχές αυτές προβλέπονται από εγκεκριμένη ζώνη οικιστικού ελέγχου. Δικαίωμα συμμετοχής σ' αυτούς του οικοδομικούς συνεταιρισμούς έχουν μόνο όσοι έχουν ιδιοκτησίες στην περιοχή. (Ιστοσελίδα ΥΠΕΧΩΔΕ, <http://www.minenv.gr/>)

Δεν μπορούν να ζητήσουν τη σύσταση οικοδομικού συνεταιρισμού ούτε να αποκτήσουν την ιδιότητα μέλους του:

α) Πρόσωπα που έχουν την ιδιότητα μέλους άλλου οικοδομικού συνεταιρισμού της ίδιας κατηγορίας, ή πρόσωπα που έχουν ήδη στην ιδιοκτησία τους κατοικία ή οικόπεδα που απέκτησαν ως μέλη οικοδομικού συνεταιρισμού της ίδιας κατηγορίας.

β) Πρόσωπα που υπήρξαν μέλη άλλου οικοδομικού συνεταιρισμού και που διαγράφηκαν επειδή δεν εκπλήρωσαν τις υποχρεώσεις τους και μέχρις ότου εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις αυτές.

γ) Πρόσωπα που βρίσκονται υπό δικαστική ή νόμιμη απαγόρευση ή τελούν υπό δικαστική αντίληψη ή έχουν καταδικαστεί τελεσίδικα για αδικήματα που συνεπάγονται τη διαγραφή μέλους του συνεταιρισμού σύμφωνα με την παρ.5 του παρόντος άρθρου.

Ο θεσμός της ιδιωτικής πολεοδόμησης αντικαταστάθηκε από το νέο θεσμό της Περιοχής Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) την οποία προβλέπει και

ρυθμίζει το άρθρο 24 του Ν. 2508/1997, όπως συμπληρώθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 19 του Ν. 2742/1999, την παράγραφο 2 του άρθρου 9 του Ν. 3044/2002 και άρθρο 13 του Ν. 3212/2003. Για την ΠΕΡΙΠΟ δεν χρειάζεται η πράξη εφαρμογής, καθόσον ολόκληρη η περιοχή (εμβαδού 50 στρεμμάτων τουλάχιστον) ανήκει σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου τα οποία έχουν την πρωτοβουλία και ευθύνη εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδιασμού της περιοχής.

Η οικιστική καταλληλότητα της έκτασης εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ. Η έγκριση αυτή παρέχεται ύστερα από εκτίμηση της θέσης της έκτασης, της ιδιομορφίας του εδάφους των κρατουσών συνθηκών στον άμεσο και ευρύτερο περιβάλλοντα χώρο των προβλέψεων του εγκεκριμένου ΓΠΣ ή ΖΟΕ ή άλλων χωροταξικών ή πολεοδομικών μελετών καθώς και των γενικών αρχών της πολεοδομικής επιστήμης. Στο πλαίσιο των κατευθύνσεων αυτών της εγκριτικής υπουργικής απόφασης εκπονείται η πολεοδομική μελέτη που εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ. Προϋπόθεση της έγκρισης αυτής αποτελεί η υποχρέωση του ιδιοκτήτη της έκτασης να καταβάλει στο ΕΤΕΡΠΣ ειδική εισφορά σε χρήμα που ορίζεται ίση με την αξία της επιπλέον γης που θα ήταν απαραίτητη για να κτισθούν οι επιφάνειες που προκύπτουν επιπλέον λόγω της ένταξης της περιοχής στο σχέδιο. Ο ιδιοκτήτης της έκτασης δεν έχει υποχρέωση συμμετοχής σε γη και χρήμα και για το λόγο αυτό δεν συντάσσεται και πράξη εφαρμογής. (Αραβαντινός, 2007)

ΔΟΜΗΣΗ ΕΚΤΟΣ ΕΓΓΕΚΡΙΜΕΝΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ

Περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως αποτελούν οι περιοχές της χώρας που δεν έχουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή πολεοδομική μελέτη. Ο προορισμός των εκτάσεων αυτών είναι κατ' αρχήν η αγροτική και κτηνοτροφική εκμετάλλευση. Αποτελούνται από γήπεδα τα οποία επιτρέπεται να δομηθούν με διοικητικές πράξεις που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση των άρθρων 9,10 παρ. 2, 11, 14 και 17 του Ν.Δ/ματος της 17-7-1923. Κατ' εξουσιοδότηση των άρθρων αυτών, εκδόθηκε το Π.Δ/γμα της 6-10-1978 το οποίο συμπληρώθηκε με το Π.Δ/γμα 24- 5-1985 (άρθρο 162 ΚΒΠΝ), το οποίο καθορίζει τους όρους και τους περιορισμούς δόμησης των γηπέδων και τη χρήση των κτιρίων που ανεγείρονται πάνω σε αυτά. Για να μπορεί να οικοδομηθεί ένα γήπεδο εκτός Αττικής απαιτείται εμβαδόν 4.000 τ.μ. Εξαιρέσεις (παρεκκλίσεις) ισχύουν για οικόπεδα με πρόσωπο πάνω σε επαρχιακούς, δημοτικούς

ή κοινοτικούς δρόμους κ.λ.π. Ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ισχύουν για βιομηχανικά κτίρια, εκπαιδευτήρια, νοσοκομεία, τουριστικές εγκαταστάσεις κ.α.

Για όλα τα εκτός Σχεδίου Αττικής ισχύει το Π.)/γμα 5/13-12-1979 όπου για να μπορεί να οικοδομηθεί ένα οικόπεδο πρέπει να έχει εμβαδόν 20.000 τ.μ. Η Αττική χωρίζεται σε περιοχές Α και Β χωρίς καθοριστικό κριτήριο διαίρεσης. Μέχρι το 1992 (Ν. 2052/92) σε εφαρμογή του Ν. Δ/γματος 1024/71, επιτρεπόταν στα εκτός σχεδίου, η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας εφ' όσον είχε προηγηθεί η έκδοση οικοδομικής άδειας με περισσότερες από μία οικοδομές στο ίδιο γήπεδο. Επίσης σύμφωνα με το Π. Δ/γμα 24/31-5-1985 επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων από μία οικοδομών σε ένα γήπεδο μετά από άδεια της ΕΠΑΕ (Αρχιτεκτονική Επιτροπή Πολεοδομίας). (Χριστοφιλόπουλος, 2007, Αραβαντινός, 2007, Παναγιωτάτου 1997, Μήλα, 2009)

2.3 Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΟΥ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟΥ

ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟΣ

Ο παραθερισμός αποτελεί μια από τις πρώτες μορφές τουρισμού, δηλαδή μια μορφή αναψυχής κατά τον ελεύθερο χρόνο (Mathiesion and Wall 1996, Jackson 1986, Klaus 1996: ΚΕΠΕ, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, 1997). Η περίοδος παραθερισμού είναι αναγκαία για να έρθει κοντά ο άνθρωπος με τη φύση, να νιώσει το άτομο, ανανέωση της ζωτικότητας του και να αναπαυθεί, γεγονός που έχει “έχει θετική επίδραση στην παραγωγική ικανότητα”. (Αλεξανδροπούλου Α, Μακράκης-Καραχάλιος, 1999)

Η διαμονή με διανυκτέρευση σε άλλο τόπο εκτός από αυτό της μόνιμης κατοικίας, είναι το κυριότερο χαρακτηριστικό που προσδιορίζει τον παραθερισμό. Ο παραθερισμός ως μορφή τουρισμού αντιστοιχεί κυρίως στην αναψυχή που συνδέεται με τη διανυκτέρευση, κατά τη διάρκεια μικρών ή μεγάλων αργιών ή του Σαββατοκύριακου, ή ακόμα και αναψυχής μεγαλύτερης διάρκειας. Ο παραθερισμός δεν συνδέεται αποκλειστικά με την παραθεριστική κατοικία, αλλά εμπεριέχει και τη διανυκτέρευση σε τουριστικά καταλύματα.

Υπάρχουν διάφοροι τύποι παραθερισμού οι οποίοι διαχωρίζονται ως προς τον τόπο και τη χωρική διάρθρωση. Αυτοί λοιπόν είναι:

- i. Σε οργανωμένες παραθεριστικές περιοχές με χαρακτηριστικά κοινότητας που διαμορφώνονται κοντά σε ένα αστικό κέντρο.
- ii. Σε υπαίθριες περιοχές, κοντά ή σε απόσταση από άλλους οικισμούς, με τη δημιουργία μικρών ή μεγάλων οργανωμένων θυλάκων παραθεριστικών κατοικιών
- iii. Με τη δημιουργία «ζωνών» παραθεριστικών κατοικιών σε τουριστικές περιοχές ή με την οργάνωση τους εντάσσοντας τις απαραίτητες παραθεριστικές υποδομές στις προϋπάρχουσες.
- iv. Σε αγροτικές περιοχές- οικισμούς οι οποίες δε διαμορφώνονται σε ειδικές παραθεριστικές ζώνες. Έχουν προϋπάρχουσες υποδομές οι οποίες είτε επεκτείνονται είτε βελτιώνονται και σε πολλές περιπτώσεις οι παραθεριστές κατάγονται από εκεί. (ΥΠΕΧΩΔΕ, ΕΜΠ, ΕΚΚΕ, Παναγιωτάτου (επιμ) e.t. all, 1997)

2.3.1 ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ (ΔΕΥΤΕΡΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ)

Η χρήση της παραθεριστικής κατοικίας δεν αφορά μόνο τους θερινούς μήνες αλλά το σύνολο του έτους ακόμα και περιοδικά. Έτσι μπορούμε να ταυτίσουμε την παραθεριστική κατοικία με την εξοχική. Βέβαια δεν μπορούμε να παραβλέψουμε ότι τους θερινούς μήνες οι περισσότεροι παραθεριστικοί οικισμοί μπορούν να φτάσουν στο εκατό τοις εκατό της πληρότητας τους. (Αλεξανδροπούλου, Μακράκης - Καραγάλιος, 1999)

Η παραθεριστική κατοικία αποτελεί μια μορφή δεύτερης κατοικίας, μάλιστα δεν είναι λίγες φορές που οι δυο έννοιες είναι κοινές. Το γεγονός ότι δεν υπάρχει ένας σαφής προσδιορισμός που να διαφοροποιεί αυτές τις δύο έννοιες οφείλεται στο γεγονός ότι δεν αποτέλεσε σημαντικό αντικείμενο προβληματισμού και έρευνας με αποτέλεσμα οι φορείς που ασχολούνται με την κατοικία να χρησιμοποιούν διαφορετικούς όρους για την παραθεριστική και τη δεύτερη κατοικία. Δημιουργώντας έτσι αντιφάσεις, αστοχίες αλλά και αλληλοκαλύψεις. (Γιαλέλη, 2008)

Το αντικείμενο της έρευνας μας αποτελεί η δεύτερη ιδιωτική κατοικία και ο παραθερισμός.

Σημαντικό είναι λοιπόν να παρατηρήσουμε πως χαρακτηρίζει η ΕΣΥΕ στην έρευνα της στις απογραφές πληθυσμού- κατοικιών τις κατοικίες.

Σύμφωνα με την έρευνα η ΕΣΥΕ διαχωρίζει τις κατοικίες στις παρακάτω:

1. Κανονικές κατοικίες: υποδιαιρούνται σε :

- Κατοικούμενες οι οποίες χωρίζονται σε: α) κύριες κατοικούμενες
β) σε κύριες κατοικούμενες όπου το νοικοκυριό απουσιάζει προσωρινά.
- Κενές οι οποίες χωρίζονται σε: α) εξοχικές ή δευτερεύουσες

β) κατοικίες για ενοικίαση, πώληση άλλο λόγο.

2. Μη κανονικές κατοικίες

Η παραπάνω κατηγοριοποίηση μπορεί να θεωρηθεί «προβληματική και ελλείψεις». Ένα παράδειγμα είναι ότι ο όρος της δευτερεύουσας είναι ευρύτερος της εξοχικής κατοικίας, ενώ μπορεί ακόμα και να μην την περιλαμβάνει όπως αν αναφερόμασταν σε κατοικία φοιτητή. Επίσης ένα άλλο πρόβλημα που δημιουργείται είναι ότι η κατηγοριοποίηση των β' - εξοχικών και κενών κατοικιών εξαρτάται από τη μέρα της απογραφής. Επίσης, οι πληροφορίες για τις κατηγοριοποιήσεις κατοικιών και για το προσδιορισμό τους, λαμβάνονται μέσα και από αλλά έγγραφα, όπως έρευνες, νομικά κείμενα (δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος, έρευνα οικογενειακού εισοδήματος από την ΕΣΥΕ, πολεοδομική νομοθεσία κλπ.) με αποτέλεσμα, πολλές φορές να υπάρχουν ανακρίβειες και το υλικό να μην είναι αξιόπιστο για την μελέτη της δεύτερης κατοικίας. (Αλεξανδροπούλου, Μακράκης - Καραχάλιος, 1999, Γιαλέλη Αναστασία, 2008)

2.4 Ο ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ ΚΑΙ Η ΔΕΥΤΕΡΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

Ως αγροτικός χώρος, ορίζεται ο χώρος που βρίσκεται έξω από την πόλη και αγροτική κοινωνία, ο πληθυσμός, όπου κατοικεί σε αυτόν το χώρο και έχει ως κύρια ασχολία τη γεωργία. Ωστόσο, τον τελευταίο αιώνα έχουν συμβεί πολλές αλλαγές στο

χώρο αυτό, που αναμορφώνουν, επαναπροσδιορίζουν τον ορισμό του και τον αλλάζουν, για αυτό και ο ορισμός του αγροτικού χώρου δεν είναι σήμερα ακριβώς καθορισμένος.

Συγκεκριμένα τα παλαιότερα χρόνια αγροτικός χαρακτηριζόταν ο γεωργικός χώρος ο οποίος ως κυρίαρχο αντικείμενο είχε τις γεωργικές δραστηριότητες τόσο στον οικονομικό τομέα όσο και στον κοινωνικό. Με την πάροδο του χρόνου όμως, άρχισαν να αλλάζουν οι χρήσεις γης, οι κάτοικοι να μην ασχολούνται αποκλειστικά με τον πρωτογενή τομέα, αλλά, να ασχολούνται παράλληλα με τον δευτερογενή και τριτογενή τομέα. Έτσι άρχισαν να δημιουργούνται νέα δεδομένα απασχόλησης και να αναπτύσσονται εργασίες οι οποίες διαφοροποιούντουσαν από τις γεωργικές.

Συνεπώς ο αγροτικός χώρος, με τον καιρό, εξελίχθηκε και σιγά σιγά, σταμάτησε να περιορίζεται και να ταυτίζεται με την έννοια του γεωργικού παρόλο που ιστορικά διαμορφώθηκε από τη γεωργική δραστηριότητα που κυριαρχεί σε πολλές χώρες στη νότια Ευρώπη. Η εξέλιξη του διαμορφώθηκε με τη δημιουργία εξελισσόμενων παραγωγικών συστημάτων καθώς και με το κυριότερο που απασχολεί την ερευνά μας, με την επιλογή του αγροτικού χώρου ως μόνιμης ή εποχιακής εγκατάστασης του αστικού πληθυσμού. Από αυτό μπορούμε να παρατηρήσουμε τις έντονες αλλαγές και μετασχηματισμούς που μπορούν να γίνουν στο εσωτερικό του. (Γούσιος,2003)

Έτσι λοιπόν σύμφωνα με τις νέες τάσεις κατοίκησης, τις τελευταίες δεκαετίες, οι αγροτικές περιοχές ειδικότερα αυτές, κοντά στις αστικές πόλεις δηλαδή οι περιαστικές, ολοένα και περισσότερο κατοικούνται είτε μόνιμα από ανθρώπους που μπορεί να εργάζονται στα αστικά κέντρα και να μετακινούνται καθημερινά είτε αποτελούν υποδοχείς Β' κατοικίας.

Παλαιότερα μπορούσαμε να ορίσουμε τον αγροτικό χώρο ως το υπόλοιπο του αστικού πλέον μπορούμε να πούμε ότι είναι το τμήμα υπαίθρου που απομένει εάν αφαιρέσουμε τις πόλεις.

Γενικότερα τη σημερινή εποχή όταν θέλουμε να χαρακτηρίσουμε ένα χώρο ως αγροτικό αναφερόμαστε στο σύνολο του πληθυσμού και της γης που βρίσκονται εκτός των αστικών χώρων αλλά και στις μικρές ομάδες πληθυσμού. Σε διεθνή

κλίμακα επικρατούν δυο κριτήρια που οριοθετούν τον αγροτικό χώρο: 1) το πληθυσμιακό μέγεθος της κοινότητας 2) η δημογραφική πυκνότητα. Στην Ελλάδα, την Ισπανία και σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες το κριτήριο του αγροτικού χώρου είναι το πληθυσμιακό. Σύμφωνα με την ΕΣΥΕ: **αγροτικός** χαρακτηρίζεται ο πληθυσμός που διαβιεί σε οικισμούς με πληθυσμό έως 2000 κατοίκους, **ημιαστικός** ο πληθυσμός που διαβιεί σε οικισμούς 2000 έως 10.000 κατοίκων και **αστικός** ο πληθυσμός που διαβιεί σε οικισμούς άνω των 10.000 κατοίκων. Το πώς κατανέμεται ο πληθυσμός στο χώρο καθορίζεται από το τύπο εποικισμού μιας περιοχής και από την απόσταση των κατοικιών μεταξύ τους. Το όριο πυκνότητας που λαμβάνεται υπόψη για να διακριθούν οι αγροτικές από τις αστικές περιοχές είναι στην Ευρώπη, Βόρεια Αμερική και Αυστραλία 150 κάτοικοι ανά χιλιόμετρο με εξαίρεση την Ιαπωνία που ανέρχεται στους 500. (Ανθοπούλου, 1998)

Πολεοδομικά, αγροτικός χώρος θεωρείται η υπαίθρος δηλαδή είναι: το τμήμα του χώρου που είναι έξω από τις πόλεις και τους οικισμούς και αγροτικοί οικισμοί (οικισμοί με πληθυσμό κάτω των 10.000 κατοίκων) (Οικονόμου, 2004).

Με βάση τα παραπάνω μας προκύπτει η παρακάτω εξίσωση: **Αγροτικός χώρος = υπαίθρος + οικισμοί που δεν είναι πόλεις (Οικονόμου, 1995).**

Έτσι λοιπόν και σύμφωνα με τα παραπάνω, μπορούμε να παρατηρήσουμε ότι η σχέση αυτή σταδιακά αλλάζει. Ο αγροτικός χώρος δεν συνδέεται αποκλειστικά με τον γεωργικό, αφού μεταβάλλεται η έννοια της υπαίθρου με αποτέλεσμα να αποτελεί ένα χώρο με πολλές και διαφορετικές μορφές αλλά και δραστηριότητες. Έτσι οι κάτοικοι της ασχολούνται πλέον και με «έξω-γεωργικές» δραστηριότητες και ο αγροτικός χώρος αποκτά ιδιότητες αναπόσπαστα συνδεδεμένες με τον αστικό χώρο όπως είναι η χαμηλή πληθυσμιακή πυκνότητα, η ιδιοκατοίκηση, η σημαντικότητα του φυσικού και γεωργικού τοπίου αλλά και οι επιχειρήσεις μικρού μεγέθους. Τέλος με το πέρασμα του καιρού όλο και περισσότερο περιορίζεται η ενασχόληση αποκλειστικά με τη γεωργία και εμφανίζονται πλήθος άλλων παραγωγικών δραστηριοτήτων οι οποίες είτε παίρνουν τη θέση της είτε συνυπάρχουν, έχοντας μεταξύ τους ένα χαρακτήρα είτε συμπληρωματικό, είτε ανταγωνιστικό. (Λαμπριανίδης, 2001, ΥΠΕΧΩΔΕ, 1998)

2.5 Ο ΠΑΡΑΚΤΙΟΣ ΧΩΡΟΣ

2.5.1 ΠΑΡΑΚΤΙΑ ΖΩΝΗ

Η παράκτια ζώνη αποτελεί τις τελευταίες δεκαετίες ένα χώρο διεθνώς αναγνωρισμένο για τα πολύμορφα χαρακτηριστικά, ο οποίος έχει δεχτεί εντατικές περιβαλλοντικές πιέσεις λόγω των ανθρωπογενών δραστηριοτήτων που αναπτύσσονται σε αυτή.

Δεν υπάρχει ένας κοινά αποδεκτός ορισμός για το τι περιλαμβάνει η παράκτια ζώνη, αλλά υπάρχουν αρκετοί συμπληρωματικοί ορισμοί καθένας από τους οποίους εξυπηρετεί διαφορετικό σκοπό. Ένας από τους ορισμούς είναι ο παρακάτω:

Ως παράκτια ζώνη ορίζεται: *Ο γεωμορφολογικός χώρος εκατέρωθεν της ακτογραμμής, όπου εκδηλώνεται διαδραστικά η σχέση μεταξύ του θαλάσσιου και του χερσαίου τμήματος, μέσω των σύνθετων οικολογικών συστημάτων που περιλαμβάνουν βιοτικές και αβιοτικές συνιστώσες. Πρόκειται για μεταβατική ζώνη μεταβλητού πλάτους που αποτελεί, ταυτόχρονα, ζωτικό χώρο ανθρώπινων κοινωνιών και κοινωνικο-οικονομικών δραστηριοτήτων.* (Σταματίου, 1999, Ειδικό Χωροταξικό Σχέδιο, 2009)

Η θαλάσσια ζώνη που εκτείνεται από την ακτή ως την υφαλοκρηπίδα, είναι ο χώρος στον οποίο αλληλοεπηρεάζονται το θαλάσσιο με το χερσαίο περιβάλλον. (Σταματίου, 2000, wikipedia)

Οι παράκτιες περιοχές είναι εύκολα μεταβαλλόμενες ως προς την μορφολογία τους, καθώς επηρεάζονται άμεσα από τις μεταβολές του περιβάλλοντος. Οι μεταβολές αυτές συνδέονται με τα χαρακτηριστικά στοιχεία της κάθε περιοχής, φυσικά και πολιτισμικά. Συνεπώς η οριοθέτηση μιας παράκτιας περιοχής δεν είναι εύκολη και αλλάζει από περιοχή σε περιοχή, αφού τα όρια της προσδιορίζονται από τις περιβαλλοντικές μεταβολές. (Σταματίου, 2000)

Με σκοπό την ολοκληρωμένη και αποτελεσματική προστασία, χωρική διαμόρφωση και διαχείριση, ο παράκτιος χώρος χωρίζεται σε δύο ζώνες: την κρίσιμη, τη δυναμική ζώνη.

- I. Την κρίσιμη ζώνη :** η οποία είναι, το μέτωπο του παράκτιου χώρου, μεταξύ ξηράς και θάλασσας και περιλαμβάνει θαλάσσιο και χερσαίο τμήμα. Το τμήμα αυτό αποτελεί, το πιο ευαίσθητο κομμάτι του παράκτιου χώρου και δέχεται έντονες πιέσεις από τις δραστηριότητες που λαμβάνουν χώρο εκεί. Το χερσαίο τμήμα της κρίσιμης ζώνης καθορίζεται από διατάγματα του άρθρου 22 του Νόμου 1650/86, τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) ή τα Σχέδια Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) του νόμου 2508/97 περί «Βιώσιμης Οικιστικής Ανάπτυξης των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» αλλά και από άλλα σχέδια χρήσεων όπως οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ). Για εξωαστικές περιοχές, εκτός σχεδίου, εκτός ορίων οικισμών και εκτός των ζωνών το ελάχιστο πλάτος του χερσαίου τμήματος ξεκινά από την ακτογραμμή και εκτείνεται προς την ξηρά σε ζώνη πλάτους 100 μέτρων από την καθορισμένη γραμμή του αιγιαλού. (Γιαλέλη, 2008)
- II. Τη δυναμική ζώνη:** η οποία περιλαμβάνει : το χερσαίο τμήμα εκτός από αυτόν της κρίσιμης ζώνης το οποίο χαρακτηρίζεται από πλήθος ανθρωπογενών δραστηριοτήτων και έχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον στο σχεδιασμό. Το θαλάσσιο τμήμα της Δυναμικής Ζώνης ξεκινά από το όριο της Κρίσιμης Ζώνης (δηλαδή την ισοβαθή των 10 μέτρων και κατ' ελάχιστον 100 μέτρα από την ακτογραμμή) και εκτείνεται μέχρι την ισοβαθή των 50 μέτρων. (ΥΠΕΧΩΔΕ, 2003)

Ο ελληνικός παραθαλάσσιος χώρος έχει μεγάλη ποικιλία χαρακτηριστικών τόσο φυσικών όσο και πολιτισμικών. Η ανάπτυξη δραστηριοτήτων στο χώρο αυτό και η συνεχής αξιοποίηση του, αλλά και εκμετάλλευση του, με σκοπό την κάλυψη των ανθρώπινων αναγκών και δραστηριοτήτων επιφέρει και ορισμένα προβλήματα τα οποία μπορούμε να τα δούμε παρακάτω:

- ***Φυσικές τροποποιήσεις και απώλεια βιότοπων***

Η παράκτια ζώνη είναι μια σημαντική περιοχή για ανθρώπινη εγκατάσταση, για παραγωγή ενέργειας, στρατιωτικές δραστηριότητες, για τα πουλιά και για αναψυχή. Αυτό αναπόφευκτα οδηγεί σε μια σύγκρουση σχετικά με τη χρήση

πόρων όπως το νερό (πχ για μπάνιο και ιχθυοκαλλιέργειες) αλλά και τις χρήσεις γης (πχ λιμάνια και μαρίνες) που μπορεί να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στην ποιότητα του παράκτιου περιβάλλοντος. Η απουσία αποτελεσματικής διαχείρισης των ακτών μπορεί να οδηγήσει στην απώλεια σημαντικών συστατικών του οικοσυστήματος και των βιοτόπων (πχ αμμοθίνες και υγρότοποι) και γενικά στην απώλεια φυσικών πόρων. Αλλαγές όπως η κατασκευή λιμανιών και τουριστικών εγκαταστάσεων, έχει ως αποτέλεσμα την απώλεια βιοτόπων.

- ***Παράκτια διάβρωση***

Η παράκτια διάβρωση μπορεί να προκληθεί από φυσικά αίτια όπως : από τα θαλάσσια ρεύματα, την παλίρροια, και τη δράση των κυμάτων και του ανέμου, αλλά και λόγω ανθρώπινων παρεμβάσεων λόγω της ανάπτυξης δραστηριοτήτων και δημιουργίας εγκαταστάσεων με σκοπό την εκμετάλλευση της παράκτιας ζώνης

- ***Μόλυνση και παράκτια ρύπανση***

Η ρύπανση των θαλασσών και των κλειστών κόλπων με λύματα και κάθε είδών απόβλητα είναι συνέπεια της «αδυναμίας» των ανθρώπων να προστατεύσουν την παράκτια ζώνη, να ελέγξουν και να περιορίσουν τις ρυπαντικές δραστηριότητες του αποτελεσματικά Η ρύπανση στην παράκτια ζώνη είναι κυρίως αποτέλεσμα της απόρριψης μολυσμένων φορτίων στα νερά και έχουν βλαβερές συνέπειες στα φυτά και τα ζώα, στην ανθρώπινη υγεία, εμποδίζουν άλλες θαλάσσιες δραστηριότητες όπως την αλιεία, μειώνουν την ποιότητα του θαλάσσιου νερού. (Κοκκώσης και Μέξα, 2003, European Environment Agency, Copenhagen, 1995)

- ***Η αυθαίρετη δόμηση***

Αποτελεί μια αιτία υποβάθμισης και εκμετάλλευσης της παράκτιας ζώνης καθώς δε θέτονται τα κατάλληλα κριτήρια και προδιαγραφές για της δημιουργία αυτών των καταλυμάτων με αποτέλεσμα να την υποβαθμίζουν.

Από τους ορισμούς της διεθνής και ελληνικής βιβλιογραφίας κανείς, μπορεί να παρατηρήσει ότι ο ορισμός της παράκτιας ζώνης δεν είναι αρκετά σαφής. Είναι πολύ βασικό να αποσαφηνιστεί ο ορισμός της παράκτιας ζώνης με κριτήρια βάση τα περιβαλλοντικά, γεωμορφολογικά αλλά και τα γεωφυσικά χαρακτηριστικά της και να κατηγοριοποιείται ανάλογα. (Κοκκώσης και Μέξα, 2003, European Environment Agency, Copenhagen, 1995)

2.6 Ο ΕΛΛΗΝΙΚΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΤΟ ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Ο ελληνικός τουρισμός αποτελεί το τρίτο τομέα της οικονομίας της χώρας μας και είναι ένας από τους σημαντικότερους τομείς πηγών εσόδων της, για αυτό το λόγο και ο παραθερισμός (παραθεριστική και δεύτερη κατοικία) αποτελεί σημαντικό κομμάτι του. Ο Ελληνικός τουρισμός στηρίζεται κυρίως στη θάλασσα, μεγάλο ποσοστό επισκεπτών στη χώρα μας αλλά και συμπατριωτών μας προτιμούν να κάνουν τις διακοπές τους σε κάποιο παραθαλάσσιο τουριστικό θέρετρο ή και επιδιώκουν να αποκτήσουν μια δεύτερη κατοικία σε κάποιο με αποτέλεσμα τη σταδιακή αστικοποίηση αυτών των περιοχών.

Οι διακοπές στις παράκτιες περιοχές συνδυάζονται κυρίως με ένα πλήθος δραστηριοτήτων γύρω από τον παράκτιο χώρο, όπως με μπάνιο στη θάλασσα, θαλάσσια σπορ και ηλιοθεραπεία. Έτσι δημιουργούνται οι κατάλληλες εγκαταστάσεις και υπηρεσίες που θα μπορέσουν να καλύψουν αυτές τις ανάγκες, οι οποίες τις περισσότερες φορές δεν πληρούν τις απαιτούμενες προδιαγραφές.

2.6.1 Η ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΣΤΙΣ ΠΑΡΑΚΤΙΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Ο ορισμός των παραλιακών οικισμών σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία, αναφέρεται στο Π.Δ. 24.4.85 και είναι ο εξής:

“ Όσοι οικισμοί εμπίπτουν στο σύνολο τους ή κατά τμήμα τους σε ζώνη 500 μ. από τον αιγιαλό ή βρίσκονται έξω από τη ζώνη αυτή αλλά η ανάπτυξή τους επηρεάζεται σημαντικά από τη θάλασσα. Εξαιρούνται (δεν θεωρούνται παραλιακοί) όσοι οικισμοί βρίσκονται μέσα στη ζώνη των 500μ. αλλά το κέντρο τους έχει υψόμετρο μεγαλύτερο ή ίσο από 100μ σύμφωνα με τα στοιχεία της Στατιστική Υπηρεσίας της Ελλάδος.” (Σταματίου, 1997)

Όπως αναφέραμε παραπάνω, οι παράκτιες περιοχές αποτελούν πόλο έλξης, ανάπτυξης ανθρώπινων δραστηριοτήτων αλλά και συμβάλλουν αρκετά στην οικονομία της ενδοχώρας, καθώς εκεί, αναπτύσσονται και συνυπάρχουν όλα τα είδη των παραγωγικών δραστηριοτήτων στον τομέα του τουρισμού αλλά και σε άλλους τομείς. Έτσι πολλές παραθαλάσσιες περιοχές, οι οποίες παλαιότερα είχαν ως κυρίαρχο τομέα παραγωγής τη γεωργία και δεν είχαν αξιοποιηθεί ακόμα τουριστικά, παρατηρείται, ότι τα τελευταία χρόνια υφίστανται ένα βαθμιαίο μετασχηματισμό, όπου οι αγροτικές-γεωργικές δραστηριότητες αντικαθίστανται από δραστηριότητες του δευτερογενή και του τριτογενή τομέα. (Coccosis and Mexa, 1997, Σταματίου,1997).

Έτσι λοιπόν, με την ανάπτυξη του τουρισμού στις παράκτιες περιοχές, παρατηρείται ότι όλο και περισσότεροι νέοι άνθρωποι που κατοικούν εκεί, προτιμούν περισσότερο να ασχοληθούν με τουριστικά επαγγέλματα, αντί με γεωργικά, είτε επιδιώκουν να συνδυάσουν και τα δύο μαζί. Παράλληλα λόγω της τουριστικής ανάπτυξης, αυξάνονται οι τιμές της γης, με αποτέλεσμα να οικοπεδοποιείται και μεγάλες εκτάσεις φυσικού τοπίου και γαιών να οικοδομούνται με σκοπό την αξιοποίησή τους. (Χριστοδουλοπούλου, 2005)

2.6.2 Η ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΠΑΡΑΚΤΙΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ

Η αστικοποίηση των παράκτιων περιοχών συνδέεται άμεσα με την ανάπτυξη και την αξιοποίησή τους ως τουριστικά θέρετρα, είτε με οργανωμένες ξενοδοχειακές μονάδες είτε ως περιοχές Β'- παραθεριστικής κατοικίας, με αποτέλεσμα την επέκταση του οικιστικού ιστού, μετασχηματίζοντας, σε πολλές περιπτώσεις το χώρο από αγροτικό σε αστικό. Αυτή η μεταβολή, πολλές φορές όμως, επιφέρει συγκρούσεις στις χρήσεις γης. Το φαινόμενο της αστικοποίησης εμφανίζεται έντονα στις παράκτιες περιοχές διότι προσφέρουν τη δυνατότητα του συνδυασμού ποικίλων δραστηριοτήτων, όπως, αναψυχής, παραθερισμού, ξεκούρασης και διασκέδασης. Δεν είναι τυχαίο που η παράκτια ζώνη στη χώρα μας συγκεντρώνει ένα μεγάλο αριθμό δραστηριοτήτων και η αξιοποίησή της είναι τόσο μεγάλη. (Γιαλέλη,2007)

Ακόμα η ανάπτυξη του τουρισμού εκτός από τα θετικά της στοιχεία που μπορεί να αποφέρει στη χώρα μας, σε ορισμένες περιπτώσεις αποτελεί αιτία προβλημάτων για τους παράκτιους οικισμούς σε θέματα λειτουργικά. Αυτό οφείλεται στη συσώρευση

του πληθυσμού αλλά και των τουριστικών εγκαταστάσεων και εξυπηρετήσεων. Έτσι οι περιοχές αυτές καλούνται να αντιμετωπίσουν αρκετές αδυναμίες που έχουν πάνω σε θεσμικά, οργανωτικά, συντονιστικά θέματα. (COCCOSSIS, PARPAIRIS, 1993).

Οι κύριοι μηχανισμοί της αστικοποίησης λόγω παραθερισμού είναι:

• **1. Ο ανταγωνισμός χρήσεων γης:**

Η αυθαίρετη επέκταση των οικισμών χωρίς να γίνεται ο κατάλληλος προγραμματισμός και να θέτονται οι απαραίτητες προδιαγραφές, οδηγούν στη σύγκρουση των δραστηριοτήτων με τις χρήσεις γης λόγω της ασυμβατότητας μεταξύ τους, καθώς και στην επιβάρυνση των φυσικών πόρων. Παράλληλα σε αρκετές περιοχές που παρατηρείται η επέκταση τους, είναι έντονο το φαινόμενο της ανοικοδόμησης παραθεριστικών-B' κατοικιών και τουριστικών καταλυμάτων. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την κατακόρυφη αύξηση των τιμών των γεωργικών εκτάσεων με σκοπό την τουριστική αξιοποίηση τους, πιέσεις στην κατάτμηση της γης και δημιουργία οικιστικών χρήσεων, μείωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων του πρωτογενή τομέα λόγω της ανάπτυξης του τριτογενή.

• **2. Αλλαγή χρήσεων γης ή αλλαγή δραστηριοτήτων:**

Κάτι το οποίο συμβαίνει, λόγω της αστικοποίησης της γης με σκοπό την ανοικοδόμηση και ανέγερση δεύτερης κατοικίας ή και τουριστικών εγκαταστάσεων σε αυτές τις περιοχές. Σημαντικό είναι να αναφέρουμε ότι πολλές αγροτικές περιοχές μετατρέπονται σε οικιστικές, ενώ παράλληλα αλλάζει η χρήση τους σε τουριστική, λόγω των οικονομικών πλεονεκτημάτων που αποφέρει ο παραθερισμός, όπως υψηλά κέρδη.

• **3. Υποβάθμιση του τοπίου:**

Σε πολλές περιπτώσεις στις περιοχές που αστικοποιούνται, υπάρχει το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης, ενώ σε αρκετές περιπτώσεις σε αγροτικές περιοχές που έχουν μετατραπεί σε τουριστικές παρατηρείται η εγκατάλειψη της αγροτικής γης, έτσι ώστε υποβαθμίζεται το αγροτικό τοπίο. (Κοκκώσης και Τσάρτας, 2001)

Εμφανίζονται και άλλες επιπτώσεις όπως:

- Οικιστική διασπορά και γραμμική οικιστική ανάπτυξη (συνεχιζόμενη, διάσπαρτη δόμηση)
- Αλλοίωση χαρακτήρα και κλίμακας οικισμών
- Αλλοίωση τοπίου και πολιτισμικής παράδοσης με την υιοθεσία στοιχείων συχνά ξένων προς τις τοπικές αρχιτεκτονικές ιδιαιτερότητες αλλά και την τοπική φύση.

Η μετατροπή αυτή μιας περιοχής σε αστικοποιημένη, επιβάλλει αρκετές οργανωτικές αλλαγές και παρεμβάσεις, έτσι ώστε να υπάρξουν οι απαραίτητες προδιαγραφές και προϋποθέσεις με σκοπό να γίνει μια ομαλή ανάπτυξη στην περιοχή σε όλους τους βασικούς τομείς που απαιτούνται π.χ. ο τομέας υποδομών, ανθρωπινών δραστηριοτήτων, τουρισμός, έτσι ώστε οι κάτοικοι να έχουν μια καλή ποιότητα ζωής σε συνδυασμό με το τουριστικό χαρακτήρα της περιοχής. Δυστυχώς στη χώρα μας σε αντίθεση με τις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες δεν γίνονται αυτές οι παρεμβάσεις έγκαιρα αλλά αφού εμφανιστούν τα πρώτα προβλήματα στις περιοχές αυτές. Σε πολλές περιπτώσεις, αυτή η μετατροπή των παραθεριστικών περιοχών και επέκτασή τους γίνεται με κατασκευή αυθαιρέτων. (Κοκκώσης και Τσάρτας, 2001)

Η μεγάλη ανάπτυξη του φαινομένου των δευτέρων- παραθεριστικών κατοικιών οδηγεί στη γρήγορη αστικοποίηση των περιοχών. Έτσι δημιουργούνται ποικίλα προβλήματα όπως η έλλειψη υποδομών κατά τη διαδικασία τουριστικής ανάπτυξης όπως μπορεί να είναι ανεπάρκεια ενός αποχετευτικού συστήματος για την επεξεργασία λυμάτων που μπορούν να δημιουργήσουν αρκετά προβλήματα στο περιβάλλον της περιοχής και ειδικότερα αν αυτές βρίσκονται κοντά στα αστικά κέντρα. Ακόμα σε πολλές περιπτώσεις η κατάληψη και ιδιοποίηση δημόσιας γης εντείνει περισσότερο τις συγκρούσεις στις χρήσεις γης, ενώ μεταγενέστερα οδηγεί στην τοπική αλλά και περιβαλλοντική υποβάθμιση της περιοχής. (Ρόκος, 1981).

Μετά από εκτενή έρευνα για την ανάπτυξη των κατοικιών στις των παράκτιες περιοχές, μπορεί κανείς να παρατηρήσει ότι δεν υπάρχουν οι κατάλληλες πολιτικές και μακροπρόθεσμοι στόχοι με σκοπό την προστασία του παράκτιου χώρου.

Συνεπώς είναι απαραίτητος ο σχεδιασμός ενός ρυθμιστικού πλαισίου που θα αφορά τις κατάλληλες πολιτικές και ρυθμίσεις, που θα πρέπει να γίνουν, για ένα ολοκληρωμένο περιβαλλοντικό και χωρικό σχεδιασμό εκσυγχρονισμένο και αποδοτικότερο. (Σταματίου, 1999)

2.7 ΟΙ ΖΩΝΕΣ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ

Σύμφωνα με στοιχεία της ΕΣΥΕ από τους Οικογενειακούς Προϋπολογισμούς του 2004/05, το ποσοστό των νοικοκυριών που διαθέτουν εξοχική κατοικία αυξήθηκε σημαντικά, από 14,5% στην ΕΟΠ 1998/99 σε 18,3% στην ΕΟΠ 2004/05. Το μεγαλύτερο ποσοστό των δεύτερων - εξοχικών κατοικιών (ΕΟΠ 2004/05) βρίσκεται στους εξής νομούς:

Αττικής (20%)

Κυκλάδων (10,3%)

Χαλκιδικής (6.3%)

Κορινθίας (4.3%)

Θεσσαλονίκης (3.8%)

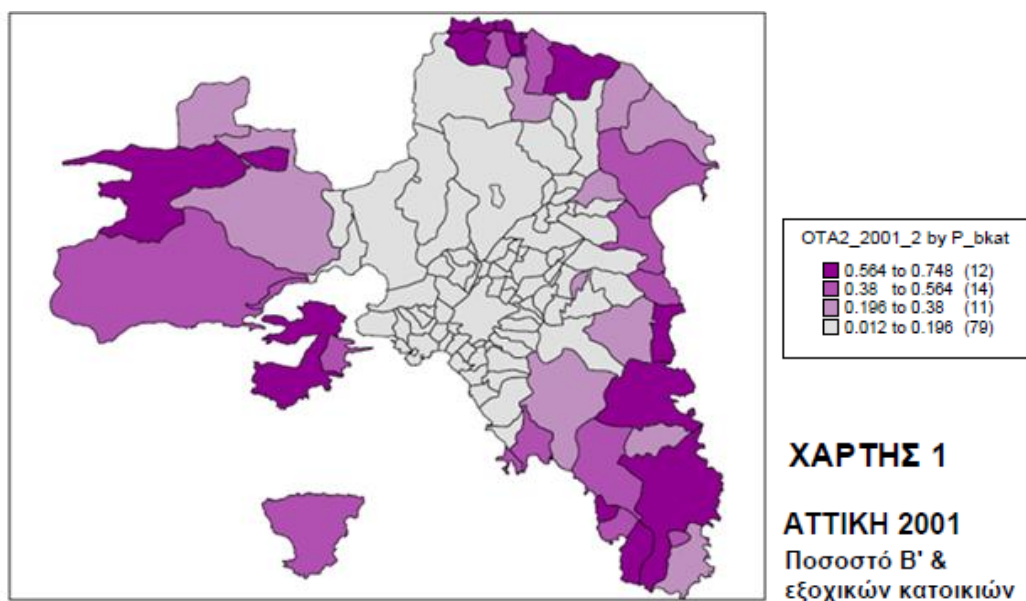
(Στοιχεία από μελέτη ΕΚΚΕ, 2007, ΕΣΥΕ, 2001)

Συνεπώς παρατηρούμε ότι η Αττική έχει μεγαλύτερο ποσοστό εξοχικών κατοικιών από τους υπόλοιπους νομούς της χώρας. Παρόλα αυτά υπάρχει μεγάλη διαφορά στις δεύτερες κατοικίες που είναι στην Αττική σε σχέση με αυτές που είναι στην υπόλοιπη χώρα κάτι το οποίο συμβαίνει λόγω των διαφορών χωροθέτησης και λειτουργίας των καταλυμάτων στη χρήση των διακοπών και της Β' κατοικίας. Για τις διακοπές σύμφωνα με την έρευνα, η φιλοξενία σε συγγενείς και σε φίλους αποτελεί το κύριο είδος καταλύματος με ποσοστό 34.1% επί του συνόλου των νοικοκυριών που πήγαν διακοπές τουλάχιστον τριών διανυκτερεύσεων, οι διακοπές σε εξοχική κατοικία έχουν ποσοστό 25,3%, σε ξενοδοχείο 22,7%, σε ενοικιαζόμενα δωμάτια 14,3%, η κατασκήνωση και τα τροχόσπιτα έχουν ποσοστό 2,2%, η ενοικιαζόμενη κατοικία 0,7%, άλλο είδος 0,7%. (Στοιχεία από μελέτη ΕΚΚΕ, ΕΜΠ, 2007, ΕΣΥΕ, 2001)

Με βάση τα παραπάνω στοιχεία μπορούμε να παρατηρήσουμε ότι οι διακοπές με την εξοχική κατοικία ταυτίζονται σε ένα μικρό βαθμό κάτι το οποίο γίνεται όλο και περισσότερο πιο έντονο στις εξοχικές κατοικίες που βρίσκονται στις περιφερειακές ζώνες μεγάλων αστικών κέντρων οι οποίες λειτουργούν κυρίως ως δευτερή κατοικία («κατοικία του Σαββατοκύριακου»).

Τα στατιστικά στοιχεία χρησιμοποιούν το γενικό όρο «εξοχική ή δευτερεύουσα κατοικία» για όλες τις περιπτώσεις, συνεπώς παρακάτω θα χρησιμοποιηθεί ο όρος Β' και παραθεριστικές/ εξοχικές κατοικίες. (Στοιχεία από δελτίο τύπου της Ελληνικής Στατιστικής Υπηρεσίας. Ερευνά: Οικογενειακοί προϋπολογισμοί 2004/05, ΕΚΚΕ, ΕΜΠ, 2007)

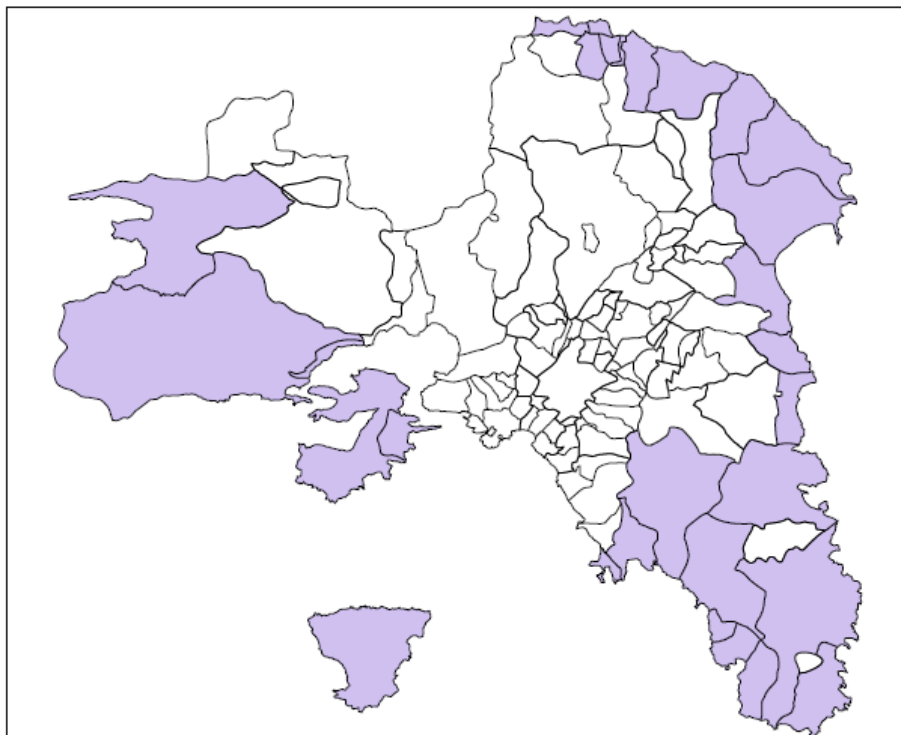
Από τους παρακάτω χάρτες μπορούμε να δούμε που συγκεντρώνονται οι Β' και παραθεριστικές/ εξοχικές κατοικίες στην Αττική.



ΧΑΡΤΗΣ 2.1 - ΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΤΩΝ Β' & ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΙΣ ΜΟΝΙΜΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ (ΕΣΥΕ, 2001)

Ο Χάρτης 2.1 μας δείχνει το ποσοστό των Β' και εξοχικών κατοικιών στους ΟΤΑ της Αττικής (Απογραφή 2001) σε σχέση με τις μόνιμες κατοικίες. Παρατηρούμε λοιπόν, μεγάλη συγκέντρωση ποσοστών εξοχικών- κενών κατοικιών στις νότιες (Σαρωνίδα- Π. Φωκαία) αλλά και ανατολικές παράλιες ζώνες της Αττικής (Κερατέα, Μαρκόπουλο- Πόρτο Ράφτη, Λούτσα). Ακόμα μεγάλο ποσοστό

συγκέντρωσης Β' κατοικιών παρατηρείται και στις ακτές του Ν. Ευβοϊκού (ΒΑ Αττική), στη Δυτική Αττική (Βίλια) και τέλος η Σαλαμίνα και η Αίγινα. Γενικότερα τα μεγαλύτερα ποσοστά Β' κατοικίας συγκεντρώνονται στους παράλιους ΟΤΑ. (Στοιχεία από δελτίο τύπου της ΕΣΥΕ)



ΧΑΡΤΗΣ 2.2 – ΑΤΤΙΚΗ 2001: ΠΑΡΑΛΙΟΙ ΟΤΑ ΤΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΜΕ ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΠΟΣΟΣΤΑ Β' ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ (ΕΣΥΕ, 2001)

Στο Χάρτη 2.2 παρατηρούμε όλους τους παράλιους ΟΤΑ με σημαντικά ποσοστά Β' κατοικίας, που αποτελεί και αντικείμενο της έρευνας μας. Στην ουσία πρόκειται για ΟΤΑ που δεν ανήκουν στο Πολεοδομικό Συγκρότημα της Πρωτεύουσας και δεν ανήκουν στους μεσόγειους εκτός ΠΣΠ (προαστιακούς) Δήμους. Ως παράλιοι Δήμοι είναι περιοχές έλξης παραθερισμού και επομένως περιοχές ανάπτυξης παραθεριστικής κατοικίας, όπως έδειξε και ο προηγούμενος χάρτης. Μοναδική εξαίρεση σε αυτό αποτελούν οι βιομηχανικοί δήμοι του Ασπρόπυργου και της Ελευσίνας. (ΕΚΚΕ, ΕΜΠ, 2007, ΕΣΥΕ, 2001)

2.8 Η ΔΕΥΤΕΡΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ – ΣΗΜΕΡΑ

Το φαινόμενο της Β' κατοικίας και η ραγδαία ανάπτυξη της ειδικά στο χώρο της Αττικής τις τελευταίες δεκαετίες παρουσιάζεται έντονα σε περιοχές που βρίσκονται

κοντά στην Πρωτεύουσα και σε πολλές περιπτώσεις σε παράκτιες περιοχές. Ο τρόπος που επεκτάθηκε το φαινόμενο στην Αττική είχε τη μορφή μιας εκτατικής πολιτικής, όπου η ανάπτυξη της ήταν άναρχη και η οποία οδήγησε σταδιακά στην αστικοποίηση αρκετών περιοχών στις οποίες δημιουργήθηκαν αρκετά προβλήματα όπως:

- Αλλοίωση και αλλαγή των χρήσεων γης (π.χ. δάση και γεωργία) με αποτέλεσμα την επιβάρυνση του φυσικού πλούτου
- Σοβαρά ρυμοτομικά προβλήματα σε αυτές τις περιοχές και αρκετές ελλείψεις σε υπηρεσίες, υποδομές κ.λπ.
- Υποβάθμιση του φυσικού και του πολεοδομικού περιβάλλοντος με αποτέλεσμα την υποβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και των παραθεριστών της περιοχής
- Εγκλωβισμός ενός σημαντικού τμήματος χαμηλών και μεσαίων κοινωνικών τάξεων που επένδυσαν στο μοντέλο παραγωγής β' κατοικίας.
- Το ζήτημα που προκύπτει ως αποτέλεσμα των παραπάνω είναι ότι η πρακτική αυτή δημιουργεί σοβαρά προβλήματα για την πολιτική επέκτασης των μεγάλων αστικών κέντρων όπως η Αθήνα.

Διότι:

1) Δημιουργείται και επεκτείνεται μια κατάσταση η οποία δεν είναι σύμφωνη με το χωροταξικό σχεδιασμό και τη σωστή οικιστική και πολεοδομική ανάπτυξη της Πρωτεύουσας.

2) Η μετατροπή της δευτέρης κατοικίας σε κύρια και η επέκτασή της μόνιμης, δεν γίνεται με ορθό τρόπο. Διότι, δεν έχει προηγηθεί κάποιος σωστός σχεδιασμός, αλλά και δεν έχουν τεθεί οι απαραίτητες προδιαγραφές και προοπτικές για ανάπτυξη των περιοχών επέκτασής τους. Έτσι δημιουργείται μια δεδικασμένη κατάσταση που δεν είναι αλληλένδετη με το γενικότερο χωροταξικό σχεδιασμό που υπάρχει για τις μόνιμες κατοικίες. (ΕΚΚΕ, 2007)

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ 2^{ΟΥ} ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Ανθοπούλου Θ., Ιακωβίδου Ο., Κουτσούρης Α., Σπιλάνης Γ. (1998), "Χωρικές και αναπτυξιακές διαστάσεις του αγροτουρισμού στην Ελλάδα", στο: Πρακτικά Συνεδρίου του 5ου Πανελληνίου Συνεδρίου Αγροτικής Οικονομίας με θέμα: *Ανασυγκρότηση του αγροτικού χώρου*, Γεωπονικό Πανεπιστήμιο Αθηνών.

Αλεξανδροπούλου Α., Μακράκης-Καραχάλιος Χ., (1999): Παραθεριστική κατοικία: Θεσμοί και Πραγματικότητα, Η περίπτωση της Ασπροβάλτας, Διπλωματική εργασία, Βόλος

Αραβαντινός Α.(2007). Πολεοδομικός Σχεδιασμός. Για μια βιώσιμη Ανάπτυξη του Αστικού Χώρου. Αθήνα: Εκδόσεις Συμμετρία

Γιαλέλη Α.(2008) : Διπλωματική Εργασία : Δυνατότητες και προβλήματα συνύπαρξης παραθεριστικής κατοικίας και αγροτικής σε μικρούς παραλιακούς οικισμούς : Η περίπτωση του Δήμου Ν. Λακωνίας.

Γούσιος, Δ. (2003) “Ανάπτυξη αγροτικού χώρου”, Πανεπιστημιακές Σημειώσεις Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.

ΕΚΚΕ: Φραϊή Καμούτση, Κώστας Γκόρτσος, Ευδοκία Μανώλογλου, Άννα Μαρκου (2007): Ερευνητικό Πρόγραμμα: «Τασεις κοινωνικού μετασχηματισμού στον αστικό χώρο: κοινωνικές ανισότητες και κοινωνική συνοχή στην Αθήνα του 21^{ου} αι/ωνα»

Κοκκώσης Χ., Τσάρτας Π. (2001): Βιώσιμη Τουριστική ανάπτυξη και Περιβάλλον, Εκδόσεις Κριτική, Αθήνα.

Λαμπριανίδης, (2001): Οικονομική Γεωγραφία. Αθήνα: Εκδόσεις Πατάκη

Μήλα Μ. (2009) : Αστική διαχυση και αυθαίρετη δόμηση στο χώρο.

Νικολάου Α., Σταματίου Ε. (1999): Η εξέλιξη της οικιστικής ανάπτυξης στον παράκτιο χώρο, Πανελλήνιο Συνέδριο Διαχείριση και βελτίωση παράκτιων ζωνών, ΕΜΠ- Εργαστήριο Λιμενικών Έργων, Αθήνα.

Οικονόμου, Δ. (1995): «Χρήσεις γης και δόμηση στον εξωαστικό χώρο: η ελληνική εκδοχή της Αειφορίας». Σειρά Ερευνητικών Εργασιών, 95-01, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας- Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος.

Οικονόμου, (2004α) : Πολεοδομική πολιτική στην Ελλάδα: δομικά χαρακτηριστικά και σημερινές τάσεις στο Πόλη και Χώρος από τον 20ο στον 21ο αιώνα (τιμητικός τόμος για τον καθηγητή Αθανάσιο Αραβαντινό), Αθήνα 2004 (ΕΜΠ, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, ΤΜΧΠΠΑ, ΣΕΠΟΧ).

Παναγιωτάτου Ε. κ.ά. (1997). Μελέτη, Έρευνα Παραθεριστικής κατοικίας και οικιστική ανάπτυξη. ΕΜΠ,ΕΚΚΕ,ΥΠΕΧΩΔΕ, ερευνητικό πρόγραμμα, Α,Β,Γ Φάση. Αθήνα

Σταματίου Ε., (2000): Χωρικές δυσλειτουργίες και περιβαλλοντικές αλλοιώσεις στους παράκτιους νομούς της Ελλάδας- προβλήματα και προοπτικές , Σειρά ερευνητικών εργασιών, Βόλος.

Σταματίου Ε., (1997): Διαχείριση Περιβάλλοντος. Πολιτικές για την προστασία των ακτών της Ελλάδας. Η εμπειρία από το χώρο της Μεσογείου, Διδακτορική Διατριβή, Τ.Α.Π.Α., Πάντειο Πανεπιστήμιο, Αθήνα

ΥΠΕΧΩΔΕ, ΕΜΠ, ΕΚΚΕ: Αυγερινού Σ., Γκόρτσος Κ., Δέφνερ Α., Θανοπούλου Μ., Καμούτση Φ., Κουφοπούλου Β., Μαλούτας Θ., Παναγιωτοπούλου Ι., Πάνζαρης Θ., Σαγιάς Ι., Σεργώνη Ε., Τσάρτας Π., Φιλιππίδης Δ., Παναγιωτάτου Ε. (επιστημονική υπεύθυνη), 1997: Παραθεριστική κατοικία και οικιστική ανάπτυξη, Α Φάση, Εκτενής Περίληψη, Αθήνα

ΥΠΕΧΩΔΕ, ΕΜΠ, ΕΚΚΕ: Γκόρτσος Κ., Καμούτση Φ., Παναγιωτοπούλου Ι., Σαγιάς Ι., Σεργώνη Ε., Παναγιωτάτου Ε. (επιστημονική υπεύθυνη), (1998 α): Παραθεριστική κατοικία και οικιστική ανάπτυξη στην Ελλάδα, Β φάση, Αθήνα.

ΥΠΕΧΩΔΕ, ΕΜΠ, ΕΚΚΕ: Γκόρτσος Κ., Καμούτση Φ., Παναγιωτοπούλου Ι., Σαγιάς Ι., Σεργώνη Ε., Παναγιωτάτου Ε. (επιστημονική υπεύθυνη), 1998β: Παραθεριστική κατοικία και οικιστική ανάπτυξη στην Ελλάδα, Γ φάση, Αθήνα.

Χριστοφιλόπουλος Δ. (2007): Δόμηση εκτός σχεδίου πόλεως. Αθήνα: Εκδόσεις Σάκκουλας.

Χριστοφιλόπουλος Δ.(2007): Πράξη Εφαρμογής. Πολεοδομικές Μελέτες. Αθήνα: Εκδόσεις Σάκκουλας.

Χριστοδουλοπουλου, Ζ., (2005): Διεθνική χωροταξία στην Νοτιοανατολική Ευρώπη Διαχείριση και προστασία των παράκτιων περιοχών, διπλωματική, Ιανουάριος 2005.

ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

COCCOSSIS H., PARPAIRIS A. (1993), Environment and tourism issues: Preservation of local identify and Growth Management, in KONSOLA D. (ed.) Culture, Environment and Regional Development, Regional Development Institute, Athens, 1993.

ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΑ ΠΕΡΙΟΔΙΚΑ

Coccosis H., Mexa A., "Programme for integrated coastal zone management: The case of the Cyclades (PICAMCY)", in Camarda, D. and Grassini, L. (eds.), Coastal Zone Management in the Mediterranean Region, Paris, CIHEAM, Series Option mediterraneennes A 53, 2002, pp.101-105.

ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΕΣ

class.farm.teithe.gr/.../Αγροτική%20κοινωνιολογία.doc : 15/9/2012 16:30

<http://ec.europa.eu/environment/iczm/home.htm> : 17/8/2012 17:40

http://www.brahmatwinn.unijena.de/fileadmin/Geoinformatik/projekte/brahmatwinn/Workshops/FEEM/Indicators/EEA_Working_paper_DPSIR.pdf : 25/10/2012 18:50

3ο Κεφάλαιο

Μελέτη περίπτωσης μετατροπής δεύτερης κατοικίας - η περίπτωση του Πόρτο Ράφτη



ΕΙΚΟΝΑ 3.1 - ΠΗΓΗ: [HTTP://WWW.MARKOPOULO.GR](http://www.markopoulo.gr)

3.1 ΠΟΡΤΟ ΡΑΦΤΗ - ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΗΚΑ

Το Πόρτο Ράφτη ή αλλιώς λιμάνι Μεσογαίας ή Μαρκοπούλου χωροθετείται στη Νοτιοανατολική Αττική, εντάσσεται στο Δήμο Μαρκοπούλου και βρίσκεται 7 χιλιόμετρα ανατολικά από το κέντρο του. Το Μαρκόπουλο συστάθηκε το 1912 ως κοινότητα και αναγνωρίστηκε ως δήμος το 1964. Το Π. Ράφτη ανήκει στην παραλιακή ζώνη του Δ. Μαρκοπούλου, είναι ένας κόλπος στις ακτές της Ανατολικής Αττικής και αποτελεί μέρος της ευρύτερης κοιλάδας των Μεσογείων. Απέχει 35 χιλιόμετρα από το κέντρο της Αθήνας και έχει πληθυσμό τριών χιλιάδων μόνιμων κατοίκων και είναι θέρετρο ογδόντα χιλιάδων καλοκαιρινών οικιστών. (ΕΣΥΕ, Απογραφή 2001) Στον κόλπο του βρίσκονται τρία μικρά νησάκια: η Ράφτη, η Ραφτόπουλα και το Πράσο.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.1 ΔΗΜΟΣ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ - ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΚΑΙ ΜΕΡΜ¹ ΑΝΑ ΔΕΚΑΕΤΙΑ ΑΠΟ ΤΟ 1961 – 2001 (ΕΣΥΕ ΑΠΟΓΡΑΦΗ 2001)

Έτος	Πραγματικός Πληθυσμός	Μ.Ε.Ρ.Μ.
1951	5.112	
1961	5.341	0,44%
1971	5.954	1,09%
1981	9.388	4,66%
1991	10.499	1,12%
2001	15.608	4,04%

Οι περιοχές των Μεσογείων με τις οποίες συνορεύει είναι η Αρτέμιδα, τα Σπάτα, η Κερατέα, το Κορωπί, ένα τμήμα των Καλυβιών και η Παιανία. Βρίσκεται σε κοντινή απόσταση από το αεροδρόμιο των Σπάτων, ενώ οι παραλίες του είναι γνωστές και προσελκύουν πολλούς επισκέπτες το καλοκαίρι.

Η έντονη οικιστική ανάπτυξη στο Πόρτο Ράφτη αλλά και ευρύτερα στις γειτονικές του περιοχές, της Ανατολικής Αττικής, ξεκίνησε μεταπολεμικά, αποτελώντας περιοχή εκτόνωσης της Πρωτεύουσας, λόγω της πυκνοκατοίκησης της και των απαράδεκτων συνθηκών που επικρατούσαν. Ο κύριος λόγος αφενός ήταν η μικρή απόσταση από την Αθήνα και αφετέρου, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της παράκτιας

¹ ΜΕ.Ρ.Μ.: Μέσος Ετήσιος Ρυθμός Μεταβολής

περιοχής που την καθιστούσαν ιδανική για παραθερισμό, φαινόμενο το οποίο εμφανίζεται μαζικά εκείνη την περίοδο.

Σήμερα το λιμάνι Μεσογαίας χαρακτηρίζεται από μεγάλη οικιστική ανάπτυξη όχι μόνο λόγω της τάσης των κατοίκων της Πρωτεύουσας για μετεγκατάσταση ευρύτερα στο λεκανοπέδιο, αλλά και της άμεσης σύνδεσης των Μεσογείων, λόγω των μεγάλων έργων που έγιναν στην ευρύτερη περιοχή το 2004, με την ολοκλήρωση της Αττική Οδού, τη σήραγγα του Υμηττού, αλλά και τη προέκταση του Προαστιακού Σιδηρόδρομου μέχρι το Αεροδρόμιο, τα οποία βοήθησαν στην ανάπτυξη της περιοχής αυτής αλλά και των γειτονικών της.

Τα κέντρα των παραπάνω περιοχών αλληλοεπηρεάζονται και συσχετίζονται μεταξύ τους τόσο στον κοινωνικό, όσο και στον οικονομικό τομέα. Ωστόσο, η έντονη οικιστική ανάπτυξη επηρέασε και τις ασχολίες των κατοίκων οι οποίες προερχόντουσαν κυρίως από τον πρωτογενή τομέα και τώρα μεταβάλλονται και αντικαθιστούνται από ασχολίες που αφορούν τη δεύτερη κατοικία. (Τσιούκα Ελεάνα, Χατζηόλου Νική, 2008,)

3.2 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ

Η ιστορική εξέλιξη του Πόρτο Ράφτη επηρεάστηκε άμεσα με τη γεωγραφική του θέση η όποια είχε προσδιοριστικό ρόλο στις οικονομικές και κοινωνικές αλλαγές που διαδραματίστηκαν με την πάροδο των χρόνων και επηρέασαν το χαρακτήρα της περιοχής. Σημαντικό είναι λοιπόν να δούμε την ιστορική αναδρομή του στη διάρκεια των χρόνων.

- Το Πόρτο Ράφτη από την αρχαιότητα μέχρι και πριν μερικές δεκαετίες είχε σημαντικό ρόλο ως το λιμάνι της Μεσογαίας αλλά και από τότε «καλλιεργούταν» το πνεύμα του «επιχειρήν». Κατά την αρχαιότητα στο ναό του Δηλίου Απόλλωνα γινόντουσαν οι προσφορές (προσφορά φρέσκου θερισμένου σιταριού) οι οποίες ξεκινούσαν από το ναό και μεταφέρονταν με τιμητική συνοδεία στη Δήλο. Παράλληλα το λιμάνι της Μεσογαίας είχε μεγάλη σημασία κατά την περίοδο της Τουρκοκρατίας διότι ήταν ένα από τα μεγαλύτερα αγκυροβόλια της Ανατολικής Αττικής.

- Στις αρχές του 20ου αιώνα, το Πόρτο Ράφτη, ήταν ένα ήσυχος όρμος με λιγοστούς κατοίκους που τα σπίτια τους ήταν κυρίως γύρω από το λιμάνι και οι κάτοικοι του ασχολούνταν με την αλιεία, δηλαδή ήταν ένας οικισμός ψαράδων. Ωστόσο, το λιμάνι είχε εμπορική χρήση διότι αποτελούσε κόμβο για να διοχετευθούν φρέσκα λαχανικά από τις Κυκλάδες στην Πρωτεύουσα αλλά και το χρησιμοποιούσε αποκλειστικά η βιομηχανία τσιγάρων της Καβάλας ΜΑΡΚΟ με σκοπό να εφοδιάζει τον πληθυσμό της Αθήνας.
- Στις δεκαετίες του '80, '90 και έπειτα το Π. Ράφτη χαρακτηρίζεται από έντονη οικιστική ανάπτυξη, αφού επικρατούν δύο τάσεις: της αποκέντρωσης και της ανάπλασης λόγω της υποβάθμισης της Αθήνας. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση του πληθυσμού αλλά και τη διεύρυνση των ορίων της περιοχής, Έτσι ξεκίνησε στην περιοχή κυρίως από τη δεκαετία του '80 και μετά, έντονη ανοικοδόμηση και αποτέλεσε μια από τις επικρατέστερες περιοχές παραθεριστικών κατοικιών της Αθήνας. Αυτή η έντονη ανάπτυξη και αστικοποίηση, της παράκτιας, αυτής περιοχής, είχε θετικά και αρνητικά αποτελέσματα θα τα οποία θα τα δούμε παρακάτω.

3.3 ΧΩΡΙΚΗ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΟΥ ΠΟΡΤΟ ΡΑΦΤΗ

Το Πόρτο Ράφτη παρόλο που ανήκει από το 1985 σε περιοχή Β' κατοικίας, το μεγαλύτερο τμήμα του, στις μεσόγειες προαστιακές περιοχές, είναι εκτός σχεδίου χωρίς να έχει προηγηθεί κάποιος πολεοδομικός σχεδιασμός. Έτσι παρατηρείται έντονα, σε κάποια σημεία η ύπαρξη αυθαίρετης δόμησης, αλλά και η έλλειψη σωστών υποδομών και δημόσιων χώρων για μια παραθεριστική- τουριστική περιοχή εφόσον δεν έγιναν οι απαραίτητες προβλέψεις και υποδομές.

Ειδικότερα τις δεκαετίες '80 και '90 που παρατηρείται μαζική ανοικοδόμηση δεύτερων- παραθεριστικών κατοικιών επεκτείνεται η δόμηση στους οικισμούς αυτούς ή και δημιουργείται συνέχεια αυτών.

3.4 Η ΔΕΥΤΕΡΗ ΚΑΙ Η ΜΟΝΙΜΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΟ ΠΟΡΤΟ ΡΑΦΤΗ

Το Πόρτο Ράφτη αποτελεί από τις πιο πολυπληθέστερες περιοχές που έχει παράκτια ζώνη στην Ανατολική Αττική. Έχει υπολογιστεί ότι έχει περίπου 3500 μόνιμους

κατοίκους ενώ ταυτόχρονα τη θερινή περίοδο δέχεται περίπου 20.000 παραθεριστές. Κάποιες περιοχές του θεσμοθετήθηκαν το 1932 ως περιοχές Α' κατοικίας. Οι περιοχές αυτές είναι η περιοχή του Αγίου Σπυρίδωνα και του Αγίου Νικολάου.

- Στη περιοχή του Αγίου Σπυρίδωνα η δόμηση έχει γίνει βάση πολεοδομικής μελέτης, η οποία χωρίζεται σε ζώνες αμιγούς και γενικής κατοικίας, καθώς και τουρισμού – αναψυχής.
- Στην περιοχή του Αγίου Νικολάου ανήκει και το λιμάνι της Μεσογαίας, η περιοχή αναπτύσσεται κατά μήκος της παράκτιας ζώνης, με εμπορικές χρήσεις που αναπτύσσονται κατά μήκος του λιμανιού αλλά και αρκετές κατοικίες.



ΕΙΚΟΝΑ 3.2 - ΠΗΓΗ: [HTTP://WWW.MARKOPOULO.GR](http://www.markopoulo.gr)

Σημαντικό είναι να αναφέρουμε ότι ενώ περιοχές του Π. Ράφτη έχουν ορισθεί ως Α' κατοικίας, το Εγκεκριμένο Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Μαρκοπούλου, στο οποίο εντάσσεται, το αντιμετωπίζει γενικά ως περιοχή παραθεριστικής κατοικίας

χωρίς να γίνεται αναλυτική εξέταση των χρήσεων γης στις περιοχές αυτές και να διατυπώνονται ολοκληρωμένες προτάσεις για την οργάνωσή τους. Ωστόσο για τις εκτός σχεδίου πόλεις του Δήμου υπάρχει εγκεκριμένο σχέδιο όπως στα Χαμόλια ενώ το Π.Ράφτη έχει μόνο εγκεκριμένες πολεοδομικές μελέτες. (Γ. Προβελέγγιος - Χ. Αραμπατζή Καρρά, etall., 2007).

Στην μελέτη Αναθεώρησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου 1997-99 του Δήμου Μαρκοπούλου Μεσογαία που έγινε με σύμβαση στις 26.09.07 οι μελετητές Γ. Προβελέγιος και Χ. Αραμπατζή συγκεκριμένα αναφέρουν: «Ο Δήμος Μαρκόπουλου και ιδιαίτερα η περιοχή του Πόρτο Ράφτη περιλαμβάνει εκτεταμένους θύλακες Α' κατοικίας, φαινόμενο που διευρύνεται μετά τη λειτουργία του νέου αεροδρομίου και της Αττικής Οδού και την κατασκευή Ολυμπιακών Έργων στην περιοχή, αλλά και λόγω της εγκατάστασης νέων μονάδων στο υπό διαμόρφωση ΒΙ.ΠΑ². Στη μελέτη του Ινστιτούτου Περιφερειακής Ανάπτυξης του Παντείου Πανεπιστημίου για την Οικονομική Ανάπτυξη και τον Χωροταξικό Σχεδιασμό της Πεδιάδας των Μεσογείων, ο μόνιμος πληθυσμός του Πόρτο Ράφτη εκτιμήθηκε το 1996 σε 3.000 περίπου άτομα, ενώ σύμφωνα με εκτιμήσεις της παρούσας Μελέτης, ο μόνιμος πληθυσμός του Πόρτο Ράφτη έχει υπερβεί τον αριθμό των 10.000 ατόμων. Ο πληθυσμός αυτός, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Μελέτης με την οποία αναθεωρήθηκε το ΓΠΣ του Μαρκόπουλου προ δεκαετίας, αναμενόταν να αυξηθεί και να ξεπεράσει τις 10.000 - 15.000 κατοίκους πριν από το έτος 2020, εκτίμηση που φαίνεται ότι θα ξεπερασθεί βάσει των νεωτέρων δεδομένων. Η περιοχή του Πόρτο Ράφτη πρέπει να οργανωθεί ώστε να λειτουργήσει και ως περιοχή Α' κατοικίας, εκτός από την καλοκαιρινή λειτουργία της ως παραθεριστικής περιοχής»

Συνεπώς παρατηρούμε ότι για να υπάρξει μια ομαλή και αναπτυσσόμενη εξέλιξη της περιοχής ως πρώτης αλλά και δεύτερης κατοικίας με τάση μετατροπής σε κύρια πρέπει να τεθούν και λυθούν αρκετά «προβλήματα» που μπορεί να υποβαθμίζουν τη μορφολογία της περιοχής αλλά και την ποιότητα ζωής των ανθρώπων εκεί.

Σύμφωνα με την απογραφή της ΕΣΥΕ του 2001 ο οικισμός του Μαρκόπουλου αποτελεί τον κύριο οικισμό συγκεντρώνοντας σημαντική δραστηριότητα στον οικοδομικό και εμπορικό τομές με αύξηση του πληθυσμού 13,4% και Μέγιστο Ρυθμό Μεταβολής: ΜΕΡΜ 1,26%, την δεκαετία 1991-2001, ακολουθώντας τη γενική τάση του Δήμου. Η πιο σημαντική και ουσιαστική αλλαγή στη φυσιογνωμία της περιοχής έγινε από τη συνεχή αύξηση του πληθυσμού στο Πόρτο Ράφτη, το οποίο παρουσίασε τη δεκαετία 1991-2001, ποσοστά αύξησης που ανέρχονται σε 116% και με ΜΕΡΜ 8,03%. (ΕΣΥΕ, 2001)

² ΒΙ.ΠΑ: Βιομηχανικό Πάρκο

Στο παρακάτω πίνακα καταγράφονται ο πραγματικός πληθυσμός 1981-2001, ο ΜΕΡΜ, η ποσοστιαία μεταβολή μεταξύ των ετών 1981 - 2001 και η ποσοστιαία κατανομή του πληθυσμού.

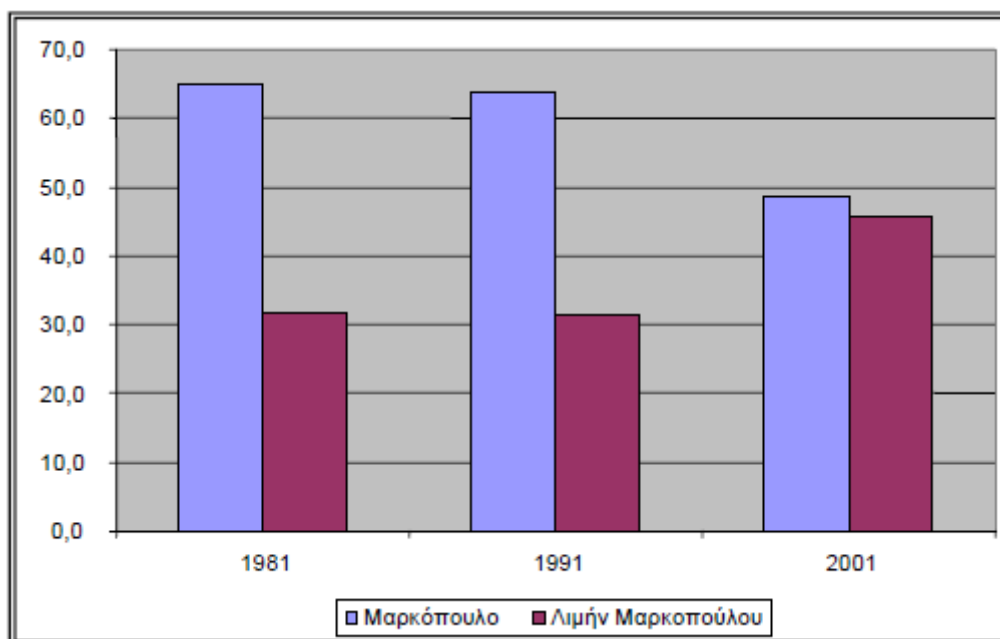
ΠΙΝΑΚΑΣ 3.2 - ΔΗΜΟΣ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ - ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ Μ.Ε.Ρ.Μ. ΚΑΙ ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΑΞΥ ΤΩΝ ΕΤΩΝ 1981,1991,2001 (ΠΗΓΗ: ΕΣΥΕ 2001)

ΔΗΜΟΣ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ Οικισμοί	Πραγματικός πληθυσμός			ΜΕΡΜ		Ποσοστιαία μεταβολή	
	1981	1991	2001	1991/1981	2001/1991	1991/1981	2001/1991
Σύνολο	9.388	10.499	15.608	1,12%	4,04%	11,8%	48,7%
Μαρκόπουλο	6.116	6.716	7.614	0,94%	1,26%	9,8%	13,4%
Αγία Τριάδα	20	75	216	14,13%	11,16%	275,0%	188,0%
Βραυρώνα	110	90	41	-1,99%	-7,56%	-18,2%	-54,4%
Κουλιδάς	58	191	427	12,66%	8,38%	229,3%	123,6%
Λιμήν Μαρκοπούλου	2.984	3.293	7.131	0,99%	8,03%	10,4%	116,6%
Ποριά	-	5	66		29,44%		1220,0%
Χαμολιά	100	129	113	2,58%	-1,32%	29,0%	-12,4%

Βασικότερη αιτία της αύξησης του πληθυσμού αποτέλεσε, η συνεχώς αυξανόμενη τάση μετατροπής των δεύτερων- παραθεριστικών κατοικιών σε μόνιμες, επιβεβαιώνοντας, έτσι, τη τάση ημι-αστικοποίησης που δημιουργήθηκε στις παράκτιες ζώνες της Ανατολικής Αττικής. Αυτή η «νεά τάση» ήταν βέβαια άρρηκτα συνδεδεμένη με την κύρια χρήση της δεύτερης- παραθεριστικής κατοικίας και με τις περαιτέρω με αυτή εξυπηρετήσεις.

Στον παρακάτω πίνακα μπορούμε να δούμε την ποσοστιαία διάρθρωση του πραγματικού πληθυσμού στις περιοχές Μαρκόπουλο και Λιμάνι Μαρκοπούλου (Πόρτο Ράφτη).

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3 - ΔΗΜΟΣ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ - ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΤΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ ΚΑΙ ΛΙΜΑΝΙ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ (ΠΟΡΤΟ ΡΑΦΤΗ) (ΕΣΥΕ, 2001,Γ.ΠΡΟΒΕΛΕΓΓΙΟΣ-Χ.ΑΡΑΜΠΑΤΖΗ ΚΑΡΡΑ,ΕΤΑΛΛ., 2007)



Στον παραπάνω πίνακα παρατηρούμε την ποσοστιαία διάρθρωση του πραγματικού πληθυσμού των οικισμών Μαρκόπουλου και λιμάνι Μαρκοπούλου, κατά τα έτη 1981, 1991, 2001. Κατά το έτος 1981 η διαφορά της ποσοστιαίας διάρθρωσης ανάμεσα στους δύο οικισμούς ήταν μεγάλη με τον οικισμό του Μαρκόπουλου να υπερέχει σε πραγματικό πληθυσμό, το 1991 η μεταβολή της ποσοστιαίας διάρθρωσης του πληθυσμού είναι σταθερή χωρίς να παρατηρείται κάποια μεγάλη αλλαγή. Τέλος το 2001 παρατηρούμε την έντονη αύξηση της ποσοστιαίας διάρθρωσης του πληθυσμού στη παράκτια περιοχή του Πόρτο Ράφτη με ποσοστά πραγματικού πληθυσμού που σχεδόν φτάνουν τα ποσοστά του οικισμού Μαρκοπούλου.

Συγκεκριμένα σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΣΥΕ για το έτος 2001, από τις 15.279 κανονικές κατοικίες οι 9.847 (64,3%) αξιολογούνται ως δευτερεύουσες ή εξοχικές κατοικίες, με την συντριπτική τους πλειοψηφία 8.834 κατοικίες να βρίσκονται στην περιοχή του Πόρτο-Ράφτη. Παρακάτω μπορούμε να δούμε τον αντίστοιχο πίνακα.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.4 - ΔΗΜΟΣ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ - ΚΑΝΟΝΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΚΑΙ ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ 2001 (ΠΗΓΗ: ΕΣΥΕ, ΑΠΟΓΡΑΦΗ 2001)

Δήμος Μαρκοπούλου	Κανονικές κατοικίες	Ποσοστιαία διάρθρωση
Σύνολο κανονικών κατοικιών	15.279	100,0%
Κύριες κατοικούμενες	4.208	27,5%
Κύριες κατοικούμενες αλλά το νοικοκυριό απουσιάζει προσωρινά	562	3,7%
Εξοχικές ή δευτερεύουσες	9.847	64,4%
Για ενοικίαση, πώληση ή άλλο λόγο	662	4,3%

3.4.1 Η ΔΕΥΤΕΡΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ & Ο ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟΣ ΣΤΟ ΠΟΡΤΟ ΡΑΦΤΗ

Ο παραθερισμός στο Πόρτο Ράφτη αποτελεί ένα από τους κυριότερους τομείς απασχόλησης των κατοίκων εκεί. Ο τουρισμός και παραθερισμός στην περιοχή λόγω του φυσικού πλούτου της παράκτιας ζώνης σε συνδυασμό με τη δημιουργία δεύτερης κατοικίας, οδήγησαν στην ανάπτυξη ανθρώπινων δραστηριοτήτων και επενδύσεων, αλλά και στην αξιοποίηση της περιοχής. Στις περιοχές που βρίσκονται παράπλευρα των οικισμών του Άγιου Νικόλα και Άγιου Σπυρίδωνα αναπτύσσονται κυρίως Δεύτερες κατοικίες.



Το Πόρτο Ράφτη το 1985 με το νόμο 1515/ΦΕΚ 456Δ θεσμοθετείται ως περιοχή δεύτερης κατοικίας, έτσι ταυτόχρονα οριοθετούνται θεσμικά περιοχές δεύτερης κατοικίας οι οποίες έχουν ειδικούς όρους δόμησης. (Γ. Προβελέγγιος - Χ. Αραμπατζή Καρρά, etcall.,2007)

Το μεγαλύτερο μέρος των παραθεριστών προέρχονται από κοινωνικές ομάδες με μεσαία και χαμηλότερα εισοδήματα ενώ σε μικρότερο βαθμό από ομάδες μεγαλύτερων εισοδημάτων όπως την περιοχή Απολλώνιο ένα συγκρότημα οικισμών που έφτιαξε στην περιοχή του Αγίου Σπυρίδωνα, ο Κωνσταντίνος Δοξιάδης το οποίο αναφερόταν στις μεγαλοαστικές τάξεις (1972). (Χατζηόλου, Τσούκα, 2008)

Η έντονη ανάπτυξη του παραθερισμού στην περιοχή και η ραγδαία ανοικοδόμηση δεύτερων κατοικιών, εκτός από τις θετικές συνέπειες που επέφεραν στην περιοχή, δημιούργησαν και κάποιες αρνητικές συνέπειες, τις οποίες θα τις αναλύσουμε παρακάτω σε επόμενο κεφάλαιο. Αυτό συνέβη διότι όταν η περιοχή θεσμοθετήθηκε ως περιοχή δεύτερης κατοικίας το 1985 δεν υπήρξε ο κατάλληλος σχεδιασμός, ούτε τέθηκαν οι απαραίτητες προδιαγραφές, για να λειτουργήσει σωστά ως περιοχή δεύτερης κατοικίας, αλλά και να γίνει υποδοχέας ενός μεγάλου αριθμού πληθυσμού.

3.5 ΤΟ ΠΟΡΤΟ ΡΑΦΤΗ ΣΗΜΕΡΑ - Ο ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Η περιοχή του Πόρτο Ράφτη οικιστικά αποτελείται από ένα παραθαλάσσιο οικισμό, ο οποίος μεταπολεμικά επεκτάθηκε. Έτσι δημιουργήθηκαν νεότερες περιοχές οι οποίες, είτε ήταν κοντά είτε μακριά στη παράκτια ζώνη, παραθεριστικών κατοικιών. Ο παραθερισμός σήμερα στην περιοχή διακρίνεται χωρικά ανάλογα με την οικονομική κατάσταση των διάφορων ομάδων.

Στη δυτική πλευρά στη περιοχή του Αγίου Νικολάου βρίσκεται το παλιό λιμάνι. Χαρακτηριστικό του οικισμού γύρω από το λιμάνι είναι η ανοργάνωτη εναλλαγή δομημένων και αδόμητων εκτάσεων και η μεγάλη πυκνότητα και ο όγκος των κτιρίων όσο προχωράμε προς το κέντρο. Οι περισσότερες από τις ιδιοκτησίες κυμαίνονται περίπου στα 300 με 500 τετραγωνικά μέτρα και πολλές από αυτές προέρχονται από αυθαίρετες κατατιμήσεις και πωλήσεις των τελευταίων 25 ετών. Η περιοχή αυτή κατοικείται κυρίως από χαμηλές και μεσαίες κοινωνικές ομάδες.

Στην ανατολική πλευρά του οικισμού του Αγίου Σπυρίδωνα χωροθετείται η περιοχή του Απολλώνιου. Πρόκειται για ένα συγκρότημα παραθεριστικών κατοικιών με χαμηλή δόμηση (διώροφα κτίσματα) και υπέροχη θέα, που κατασκευάστηκε από τον Κωνσταντίνο Δοξιάδη, σε ένα τμήμα του παλαιού κτήματος Δοξιάδη, το οποίο είναι

απομονωμένο σ' ένα λόφο χωρίς πρόσβαση από τις γύρω περιοχές, με ελεγχόμενη είσοδο και περιμετρικά περιφραγμένο με μια ψηλή μάντρα. Αυτές οι κατοικίες αναφερόντουσαν κυρίως σε υψηλές κοινωνικές ομάδες, παραθεριστές που είχαν αρκετά μεγάλα εισοδήματα.

Στη νότια πλευρά του Πόρτο Ράφτη συναντούμε οικισμούς όπως το Αυλάκι, οι οποίοι ανοικοδομήθηκαν τη τελευταία εικοσαετία, εκεί βρίσκεται η δημοτική πλαζ και λειτουργούν «μικρές» τουριστικές εγκαταστάσεις για τις ανάγκες των παραθεριστών.

3.5.1 Η ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΟ ΠΟΡΤΟ ΡΑΦΤΗ

Η αυθαίρετη δόμηση στο Πόρτο Ράφτη ξεκίνησε από το 1980 και έπειτα καταστρέφοντας, σε πολλές περιπτώσεις, το φυσικό ανάγλυφο της περιοχής με τη δημιουργία αυθαίρετων κατοικιών. Παρατηρείται έντονα στα προάστια (π.χ. στις περιοχές Πούσι Γιάννη -Πούσι Γκίνη) αλλά και σε ένα μεγάλο τμήμα εντός του Αττικού Πάρκου Βραυρώνας. Το Αττικό Πάρκο Βραυρώνας πρόκειται για μια περιοχή η οποία θεσπίστηκε με προεδρικό διάταγμα το 2003 και αποτελεί μια διευρυμένη ζώνη, οποία περιλαμβάνει, τον αρχαίο ποταμό Ερασινό, τον υδροβιότοπο της Βραυρώνας, τους αρχαιολογικούς χώρους και μνημεία και φτάνει μέχρι το αεροδρόμιο και τις πολεοδομημένες περιοχές δεύτερης κατοικίας του Πόρτο Ράφτη και της Λούτσας.

Η ανοικοδόμηση των αυθαίρετων κατοικιών σε περιοχές εκτός σχεδίου, παλαιότερα, αλλά και η νομιμοποίηση τους, που έγινε με το Νόμο Τρίτση το 1983 (Ν-1337/83), οδήγησε στην ένταξη αυτών των περιοχών στο Σχέδιο Πόλεως με Πράξεις Εφαρμογής χωρίς να γίνει ο κατάλληλος πολεοδομικός σχεδιασμός χωρίς και οι κατάλληλες παρεμβάσεις για μια καλά ρυμοτομούμενη περιοχή, αλλοιώνοντας έτσι το τοπίο αλλά και το δομημένο και περιβάλλοντα χώρο.



ΕΙΚΟΝΑ 3.3 - ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ ΟΙΚΙΣΜΟΥ: ΠΟΥΣΙ ΓΙΑΝΝΗ- ΠΟΥΣΙ ΓΚΙΝΗ ΣΤΟ Π.ΡΑΦΤΗ (ΠΗΓΗ :ΒΑΓΓΕΛΗΣ ΖΑΒΟΣ, 2010)

Οι περισσότερες αυθαίρετες κατοικίες κτίστηκαν μέχρι το 2007, κοντά στις πολεοδομημένες περιοχές δεύτερης κατοικίας, διότι μετέπειτα τέθηκαν αυστηρές ρυθμίσεις από το Προεδρικό Διάταγμα για το πάρκο Βραυρώνας. Σχετικά με το θέμα της αυθαίρετης δόμησης μιλάει και ο πρώην δήμαρχος Μαρκόπουλου Φώτης Μαγουλάς στο περιοδικό ΟΙΚΟ της εφημερίδας Καθημερινής όπου αναφέρει ότι :

« Η αυθαιρεσία στην περιοχή είναι περιορισμένη σε σχέση με το καθεστώς που επικρατεί στα Μεσόγεια γενικότερα και θεωρεί ότι όλα οφείλονται στη γραφειοκρατία για την ένταξη νέων περιοχών στο σχέδιο πόλης. Όσο καθυστερούν οι διαδικασίες, τόσο μεγαλώνει η αυθαιρεσία. Εδώ και 8 χρόνια έχουμε υποβάλει τα σχέδια, αλλά η Πολιτεία εγκληματεί που δεν δίνει γρήγορα λύσεις. Γιατί, όταν δεν έχεις πού να κτίσεις, αυτά συμβαίνουν. Ακόμα και στο Αττικό Πάρκο, κατά τη γνώμη μου, θα έπρεπε να δίνεται η δυνατότητα δόμησης. Αν όχι στα τέσσερα, στα οκτώ στρέμματα. Δεν είναι δυνατόν κάποιος να έχει 20 στρέμματα και να μη μπορεί να κτίσει!». (Λίνα Γιαννάρου, 2010)

Τέλος παρατηρούμε ότι στο Πόρτο Ράφτη από το 1960, που εμφανίστηκε έντονα το φαινόμενο του παραθερισμού και έπειτα, αυξήθηκε η ζήτηση σε δεύτερη κατοικία από τους κατοίκους της Πρωτεύουσας, λόγω της κοντινής του απόστασης. Έτσι η μεγάλη ζήτηση της Β' κατοικίας, οδήγησε στην ημι-αστικοποίηση της περιοχής, με αποτέλεσμα να αυξηθούν οι συντελεστές δόμησης και η πυκνότητα ανοικοδόμησης, δημιουργώντας συνθήκες που να θυμίζουν σε μικρότερη κλίμακα, μια προσομοίωση

αστικής πόλης, αναιρώντας τις προσδοκίες που υπήρχαν για δεύτερη κατοικία. Παράλληλα η αύξηση της ζήτησης και για πρώτη κατοικία δημιουργεί νέες προϋποθέσεις και απαιτήσεις για την περιοχή και τίθεται το θέμα της αρμονικής συνύπαρξης της μόνιμης και της δεύτερης κατοικίας ως προς τις χρήσεις τους, τις ανάγκες τους αλλά και τη λειτουργία τους.

Συγκεκριμένα ο οικιστικός χαρακτήρας και η τωρινή εικόνα της περιοχής του λιμνη Μαρκοπούλου, παρουσιάζει αρκετά χαρακτηριστικά περιοχής Δεύτερης κατοικίας με τάση για μετατροπή σε Α' κατοικία, αλλά έχει αρκετές ελλείψεις οι οποίες σχετίζονται άμεσα με τον τρόπο ζωής των κατοίκων και των διάφορων κοινωνικών ομάδων (π.χ. ηλικιωμένοι) και αφορούν τις προσφερόμενες υπηρεσίες, τις απαραίτητες υποδομές, το υπαίθριο, το δημόσιο και περιβάλλον χώρο.

3.5.2 Ο ΔΟΜΗΜΕΝΟΣ, ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ & ΔΗΜΟΣΙΟΣ ΧΩΡΟΣ

Ο ΔΟΜΗΜΕΝΟΣ ΧΩΡΟΣ

Σύμφωνα και με τα παραπάνω, μπορούμε να παρατηρήσουμε, ότι ένα μεγάλο μέρος του Πόρτο Ράφτη, είναι βασισμένο στην αυθαίρετη δόμηση, χωρίς να έχει γίνει εφαρμογή πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα να μην μπορεί να γίνει σωστή οργάνωση της χρήσης γης αλλά και ο σωστός έλεγχος κερδοσκοπικών συμφερόντων (όπως η αύξηση της αξίας της γης) χωρίς κοινωνικούς όρους και προϋποθέσεις. Ακόμα με την άτακτη δόμηση που υπάρχει σε κάποιες περιοχές, μπορούμε να παρατηρήσουμε κτίρια διαφορετικής χρονολογίας και εποχής, να συνυπάρχουν με αδόμητους χώρους δημιουργώντας ένα ακατέργαστο πλέγμα πολλών ποιοτήτων. Υπάρχουν βέβαια κάποιες περιοχές, όπως η περιοχή του Αγίου Σπυρίδωνα στις οποίες έχει εφαρμοστεί πολεοδομική μελέτη.

Ο ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΧΩΡΟΣ

Η προώθηση της περιοχής ως τουριστικό θέρετρο, οδήγησε, στην ανάπτυξη του εμπορίου αλλά και των βιομηχανικών δραστηριοτήτων δημιουργώντας νέες συνθήκες αλλά και περισσότερες απαιτήσεις για τη σωστή διαχείριση του περιβάλλοντος. Παράλληλα, η παράκτια ζώνη φαίνεται υποβαθμισμένη, αρκετά, λόγω της έντονης τουριστικής ανάπτυξης, καθώς και της έλλειψης πεζοδρομίων για την κίνηση των πεζών.

Ο ΔΗΜΟΣΙΟΣ ΧΩΡΟΣ

Στο δημόσιο χώρο δεν έχουν προβλεφθεί, ούτε δημιουργηθεί οι κατάλληλες υποδομές, όπως, οργανωμένοι δημόσιοι κοινόχρηστοι χώροι για την εξυπηρέτηση των κατοίκων αλλά και την ανάπτυξη κοινωνικών δραστηριοτήτων, κάτι το οποίο είναι αποτέλεσμα της απουσίας του πολεοδομικού σχεδιασμού. Παρόλα αυτά οι μικροί θύλακες οικισμών που αποτελούν το σύνολο του Π. Ράφτη εμφανίζουν χαρακτηριστικά γειτονίας, δημιουργώντας ένα κλίμα που να παροτρύνει την ύπαρξη κοινωνικής ζωής.

3.5.3 ΠΑΡΕΧΟΜΕΝΕΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ

Οι παρεχόμενες κοινωνικές υπηρεσίες στη περιοχή του Πόρτο Ράφτη είναι ελλιπείς και δεν μπορούν να καλύψουν πλήρως τις ανάγκες του πληθυσμού που μένουν πλέον μόνιμα εκεί, με αποτέλεσμα η περιοχή να έχει πλήρη εξάρτηση για εξυπηρετήσεις από άλλες περιοχές.

1. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ - ΑΘΛΗΣΗ

Η περιοχή διαθέτει 3 δημοτικά σχολεία, 1 γυμνάσιο και 1 λύκειο ενώ βρεφονηπιακοί σταθμοί υπάρχουν μόνο στο Μαρκόπουλο οι οποίοι εξυπηρετούν και τους κατοίκους του Π. Ράφτη.

2. ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΠΡΟΝΟΙΑ

Η ιατροφαρμακευτική περίθαλψη στη περιοχή δεν καλύπτεται, καθώς δεν υπάρχει κάποιο νοσοκομειακό-ιατρικό κέντρο. Οι μόνιμοι κάτοικοι και οι παραθεριστές εξυπηρετούνται για τα θέματα υγείας, μόνο από το Κέντρο Υγείας Μαρκοπούλου.

Για τις μεγαλύτερες κοινωνικές ομάδες δεν υπάρχουν επαρκής κοινωνικές παροχές και υποδομές όπως Γηροκομείο, Κέντρο ηλικιωμένων (Κ.Α.Π.Η.).

3. ΑΘΛΗΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ

Η περιοχή έχει δύο αθλητικούς συλλόγους, παρόλα αυτά δεν έχει τις απαραίτητες αθλητικές υποδομές και αθλητικά κέντρα και εξυπηρετείτε από τα αθλητικά κέντρα του Δήμου Μαρκοπούλου.

4. ΥΓΙΕΙΝΗ & ΚΑΘΑΡΙΟΤΗΤΑ

Η περιοχή δε διαθέτει αποχετευτικό δίκτυο, ούτε σύστημα επεξεργασίας λυμάτων, κάτι το οποίο, αποτελεί αρνητικό παράγοντα για την περιοχή και τους κανόνες υγιεινής της αλλά και για το φυσικό της περιβάλλον. Αυτό είναι ένα σημαντικό πρόβλημα, που απαιτείται άμεσα λύση, διότι έχει διογκωθεί αρκετά με την μεγάλη αύξηση του πληθυσμού τις τελευταίες δεκαετίες και όσο δεν υλοποιείται η λύση του, τόσο πιο πολύ θα μεγαλώνει το πρόβλημα.

Επίσης άλλο ένα θέμα που πλήττει την περιοχή είναι η έλλειψη καθαριότητας στους δημόσιους χώρους, πράγμα πολύ σημαντικό για τη δημόσια υγιεινή και για την εικόνα της περιοχής.

5. ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΟΔΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ

Οι υποδομές του οδικού δικτύου της περιοχής έχουν πολλές ελλείψεις και καθόλου καλό σχεδιασμό, προδίδοντας ότι προορίζονταν αρχικά για μια περιοχή δεύτερης-παραθεριστικής κατοικίας. Παράλληλα δεν έχει υπάρξει στον οδικό σχεδιασμό μέριμνα για τους πεζούς, όπως επαρκής φωτισμός στους δρόμους και πεζοδρόμια με αποτέλεσμα η κυκλοφορία να είναι «δύσκολη» τις βραδινές ώρες και ειδικότερα για τις πιο ευπαθείς ομάδες όπως οι ηλικιωμένοι. Ακόμα το καλοκαίρι υπάρχει μεγάλη κυκλοφοριακή συμφόρηση και προβλήματα κυκλοφορίας λόγω της έλλειψης υποδομών

3.6 ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ ΣΤΟ ΠΟΡΤΟ ΡΑΦΤΗ

Η απασχόληση στο Πόρτο Ράφτη είναι ιδιαίτερα αναπτυγμένη στον Τριτογενή τομέα (υπηρεσίες, εμπόριο, τουρισμός). Ειδικότερα τη θερινή περίοδο που λειτουργεί ως τουριστικό θέρετρο, προσφέρει αρκετές εποχιακές θέσεις εργασίας. Ακόμα η δημιουργία του αεροδρομίου Ε. Βενιζέλος, έδωσε τη δυνατότητα να δημιουργηθούν καινούργιες θέσεις εργασίας αλλά και κατέστησε ολόκληρη την κοντινή περιοχή ένα ισχυρό πόλο έλξης. Παράλληλα την εποχή προ κρίσης η περιοχή του Π. Ράφτη είχε έντονη οικοδομική δραστηριότητα εντός αλλά και εκτός του οικισμού. Η μεγάλη ανάπτυξη που επήλθε, στον τριτογενή τομέα, αποτέλεσε και ένα από τους λόγους αύξησης αλλά και μετεγκατάστασης του πληθυσμού εκεί.

Στο δευτερογενή τομέα στην περιοχή υπάρχουν σε περιορισμένο βαθμό κάποιες μικρές τοπικές εμπορικές βιοτεχνίες οι οποίες απασχολούν Έλληνες αλλά και αλλοδαπούς κατοίκους του οικισμού.

Ο πρωτογενής τομέας στη περιοχή συνεχώς συρρικνώνεται, αφού όλο και λιγότεροι νέοι άνθρωποι επιθυμούν να εργάζονται σε αυτό. Παρόλα αυτά υπάρχουν ακόμα κάποιες καλλιεργήσιμες εκτάσεις, αλλά και μερικοί κάτοικοι που ασχολούνται με την αλιεία.

Μια ειδική κατηγορία κατοίκων είναι αυτή, των συνταξιούχων που έχουν επιλέξει την περιοχή για μόνιμη κατοικία αποζητώντας καλύτερη ποιότητα ζωής και συνθήκες διαβίωσης σε σχέση με τις υποβαθμισμένες συνθήκες στις αστικές πόλεις. (Γ. Προβελέγγιος - Χ. Αραμπατζή Καρρά, etcall.,2007, Τσιούκα Ελεάνα, Χατζηόλου Νική, 2008,)

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.5 – ΔΗΜΟΣ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ - ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΝΕΡΓΟΣ, ΜΗ ΕΝΕΡΓΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ & ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ 1991 – 2001, ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΔΙΑΦΘΩΣΗ (ΕΣΥΕ, 2001)

Φύλο και Ομάδες ηλικιών	1991 Πραγματικός πληθυσμός					2001 Πραγματικός πληθυσμός				
	Οικονομικός ενεργός πληθυσμός	Οικονομικός ενεργός			Οικονομικός μη ενεργός πληθυσμός	Οικονομικός ενεργός πληθυσμός	Οικονομικός ενεργός			Οικονομικός μη ενεργός πληθυσμός
		Απασχολούμενοι	Άνεργοι	Άνεργοι νέοι			Απασχολούμενοι	Άνεργοι	Άνεργοι νέοι	
Σύνολο	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Άρρενες	72,0%	73,4%	59,2%	43,1%	33,2%	63,4%	64,4%	48,6%	57,4%	38,2%
10-19 ετών	2,6%	2,4%	1,3%	9,7%	11,8%	1,6%	1,0%	1,8%	15,2%	9,2%
20-24 ετών	6,5%	6,0%	2,6%	20,1%	1,1%	5,8%	5,2%	5,0%	22,1%	2,1%
25-29 ετών	8,3%	8,3%	7,9%	9,0%	0,4%	8,5%	8,5%	6,0%	12,7%	0,6%
30-44 ετών	23,8%	24,8%	22,4%	2,1%	0,4%	24,3%	25,4%	16,3%	7,4%	1,0%
45-64 ετών	28,6%	29,7%	25,0%	2,1%	6,5%	21,1%	22,0%	19,5%	0,0%	8,4%
65+ ετών	2,1%	2,2%	0,0%	0,0%	13,0%	2,2%	2,3%	0,0%	0,0%	16,8%
Θήλειες	28,0%	26,6%	40,8%	56,9%	66,8%	36,6%	35,6%	51,4%	42,6%	61,8%
10-19 ετών	1,5%	1,2%	0,0%	10,4%	11,8%	1,0%	0,6%	1,4%	8,2%	8,5%
20-24 ετών	5,1%	4,0%	11,8%	30,6%	3,4%	4,4%	3,9%	4,3%	18,9%	2,7%
25-29 ετών	4,7%	4,3%	11,8%	12,5%	3,0%	6,2%	6,0%	9,9%	7,8%	2,6%
30-44 ετών	10,4%	10,8%	15,8%	3,5%	11,7%	14,9%	15,0%	19,5%	6,1%	9,1%
45-64 ετών	5,9%	6,3%	1,3%	0,0%	22,8%	9,5%	9,5%	16,3%	1,6%	20,8%
65+ ετών	0,3%	0,3%	0,0%	0,0%	14,1%	0,6%	0,6%	0,0%	0,0%	18,0%

Τέλος σημαντικό είναι να δούμε την έρευνα της ΕΣΥΕ, το 2001, για την απασχόληση του πληθυσμού στο Δήμο Μαρκοπούλου.

Σύμφωνα με την απογραφή της ΕΣΥΕ τα πέντε πολυπληθέστερα επαγγέλματα που επικρατούν στο Δήμο Μαρκοπούλου είναι:

1. Τεχνίτες ανέγερσης και αποπεράτωσης κτιρίων και άλλων δομικών έργων
2. Διευθύνοντες επιχειρηματίες και προϊστάμενοι μικρών δημοσίων οργανισμών
3. Υπάλληλοι γραφείου
4. Μοντέλα, πωλητές και ασκούντες συναφή επαγγέλματα
5. Ειδικευμένοι επί των πωλήσεων, χρηματιστές, κτηματομεσίτες

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.6 – ΔΗΜΟΣ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ – ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΝΕΡΓΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ (ΕΣΥΕ, 2001)

Κλάδος οικονομικής δραστηριότητας	1991 Πραγματικός πληθυσμός			2001 Πραγματικός πληθυσμός			Δ% 2001/ 1991 Πραγματικός πληθυσμός		
	Σύνολο	Άρρενες	Θήλειες	Σύνολο	Άρρενες	Θήλειες	Σύνολο	Άρρενες	Θήλειες
Γεωργία κτηνοτροφία θήρα και δασοκομία, αλιεία	414	360	54	358	228	130	-13,5%	-36,7%	140,7%
Ορυχεία και λατομεία	23	22	1	22	22	0	-4,3%	0,0%	100,0%
Μεταποιητικές βιομηχανίες	611	407	204	821	547	274	34,4%	34,4%	34,3%
Παροχή ηλεκτρικού ρεύματος φυσικού αερίου και νερού	29	25	4	59	43	16	103,4%	72,0%	300,0%
Κατασκευές	513	509	4	765	743	22	49,1%	46,0%	450,0%
Χονδρικό και λιανικό εμπόριο, επισκευή αυτοκινήτων οχημάτων μοτοσικλετών και ειδών προσωπικής και οικιακής χρήσης	644	447	197	1.007	584	423	56,4%	30,6%	114,7%
Ξενοδοχεία και εστιατόρια	108	78	30	306	176	130	183,3%	125,6%	333,3%
Μεταφορές αποθήκευση και επικοινωνίες	266	247	19	442	361	81	66,2%	46,2%	326,3%
Εργοδότες	20	20	0	25	22	3	25,0%	10,0%	-
Εργαζόμενοι για δικό τους λογαριασμό	80	79	1	102	95	7	27,5%	20,3%	600,0%
Μισθωτοί	164	146	18	308	238	70	87,8%	63,0%	288,9%
Συμβοηθούντα & μη αμειβόμενα μέλη	2	2	0	7	6	1	250,0%	200,0%	-
Δεν δήλωσαν επάγγελμα & νέοι	0	0	0	0	0	0	-	-	-
Ενδιάμεσοι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί, διαχείριση στήλης περιουσίας	243	128	115	672	340	332	176,5%	165,6%	188,7%
Δημόσια διοίκηση και άμυνα. Υποχρεωτική κοινωνική ασφάλιση	263	187	76	348	211	137	32,3%	12,8%	80,3%
Εκπαίδευση	109	45	64	256	85	171	134,9%	88,9%	167,2%
Υγεία και κοινωνική μέριμνα	89	35	54	194	73	121	118,0%	108,6%	124,1%
Λοιπές υπηρεσίες	156	94	62	347	141	206	122,4%	50,0%	232,3%
Νέοι, Μη δυνάμενοι να καταταγούν κατά κλάδο	478	257	219	854	539	315	79,4%	109,7%	43,8%

Σύμφωνα με τις πληροφορίες της ΕΣΥΕ στην έρευνα του 2001, στους άνδρες το επάγγελμα των τεχνιτών ανέγερσης κτιρίων κυριαρχεί (16,1% του συνόλου των ανδρών), με δεύτερο ποσοστό στην κατηγορία τους διευθύνοντες επιχειρηματίες και προϊστάμενους μικρών δημόσιων οργανισμών (10,2% των ανδρών) και τρίτη κατηγορία τους οδηγούς μέσω μεταφοράς και χειριστές κινητού εξοπλισμού (7,0% των ανδρών).

Στις γυναίκες την μεγαλύτερη ποσοστιαία συμμετοχή έχουν οι Υπάλληλοι γραφείου (επίσης 16% του συνόλου των γυναικών) με δεύτερο αντιπροσωπευτικότερο επάγγελμα τις πωλήτριες και όσες ασκούν συναφή επαγγέλματα (9,1% των απασχολούμενων γυναικών) και τρίτο επάγγελμα τις διευθύνουσες επιχειρηματίες και προϊστάμενες μικρών δημόσιων οργανισμών. Επίσης από το σύνολο των οικονομικά ενεργών (περιλαμβάνονται και οι άνεργοι), το 56,25% είναι ομοδημότες, το 32,6% είναι ετεροδημότες και το 11,2% είναι αλλοδαποί. (ΕΣΥΕ,2001)

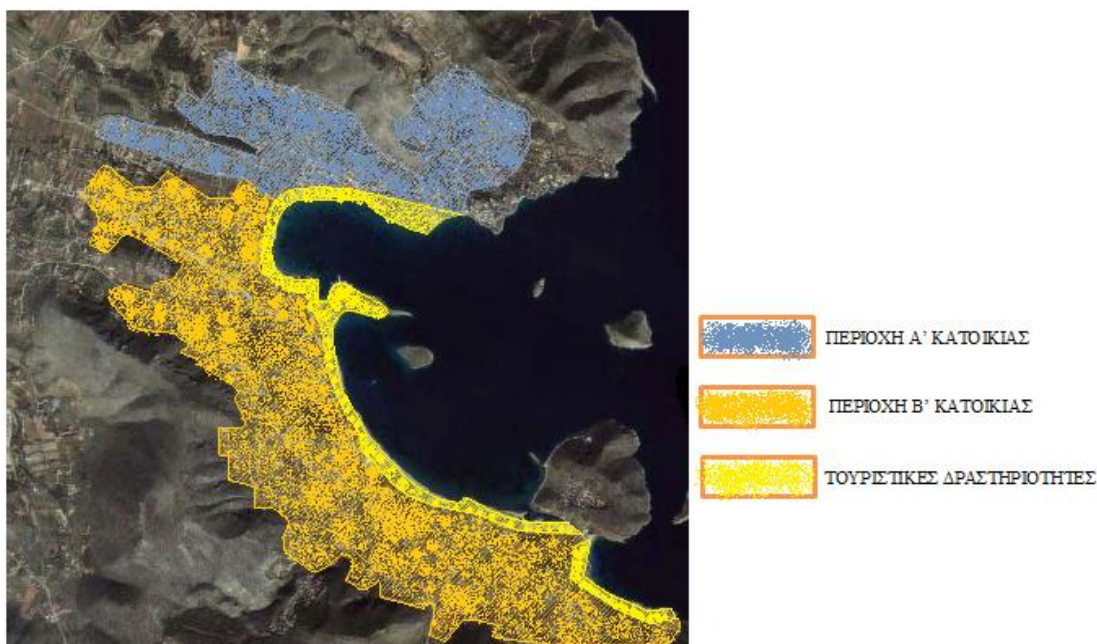
Γενικότερα, η απομάκρυνση του πληθυσμού από το αστικό κέντρο της Περιφέρειας της πρωτεύουσας (π.χ. η Αθήνα και οι όμοροι δήμοι), η αστικοποίηση και προαστιοποίηση της βορειοανατολικής Αττικής αλλά και των Μεσογείων, έφεραν μεγάλες λειτουργικές αλλαγές και μεταβολές στην Αττική όπως η μετεγκατάσταση βιομηχανικών επιχειρήσεων στο λεκανοπέδιο αλλά και η δημιουργία νέων εμπορικών κέντρων. Αυτές οι μεταβολές, όπως είναι φυσιολογικό, επηρέασαν και έφεραν μεγάλες κοινωνικές, οικονομικές και πληθυσμιακές μεταβολές στο Δήμο Μαρκοπούλου και κατά συνέπεια στο Πόρτο Ράφτη.

Επομένως σήμερα στον οικισμό του Μαρκόπουλου αλλά και του Πόρτο Ράφτη αναπτύσσονται ποικίλες παραγωγικές δράσεις στο τριτογενή και δευτερογενή τομέα με μια μικρή συμμετοχή του πρωτογενή τομέα ο οποίος σιγά σιγά φθίνει. Σημαντικό ρόλο στην εξέλιξη αυτή έχουν συμβάλει δραστικά οι υποδομές για παραγωγικές ζώνες, για την κάλυψη αναγκών εγκαταστάσεων συμπληρωματικών με την λειτουργία του αεροδρομίου, το ΒΙ.ΠΑ. με χονδρεμπόριο και αποθήκες, οι περιοχές τουρισμού – αναψυχής – πολιτισμού στο Πόρτο-Ράφτη και στη Βραυρώνα και τέλος, οι ολυμπιακές εγκαταστάσεις (Ιππόδρομος, Ιππικό Κέντρο και Σκοπευτήριο) (Γ. Προβελέγγιος - Χ. Αραμπατζή Καρρά, etcall., 2007)

3.7 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ – ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ ΤΗΣ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗΣ ΤΟΥ ΠΟΡΤΟ ΡΑΦΤΗ ΑΠΟ ΔΕΥΤΕΡΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΕ ΠΡΩΤΗ

3.7.1 ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΠΟΡΤΟ ΡΑΦΤΗ ΩΣ ΠΕΡΙΟΧΗ Β' ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Το Λιμάνι Μαρκοπούλου αποτελεί αναμφισβήτητα μια παράκτια αστικοποιημένη περιοχή δεύτερης κατοικίας με πολλές ιδιομορφίες.



ΕΙΚΟΝΑ 3.4 - ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΠΡΩΤΩΝ ΚΑΙ ΔΕΥΤΕΡΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ)

Με βάση την ανάλυση των προηγούμενων κεφαλαίων μπορούμε να παρατηρήσουμε ότι το Πόρτο Ράφτη όπως και οι υπόλοιπες παράκτιες περιοχές δευτέρων κατοικιών με τάση για μετατροπή σε κύριες, οι οποίες δεν έχουν οργανωθεί σωστά παρουσιάζουν αρκετά προβλήματα τα οποία θα πρέπει να επιλυθούν και έχουν κάποια πανομοιότυπα χαρακτηριστικά, που μπορούμε να δούμε συνοπτικά παρακάτω:

- i. Αλλαγή των χρήσεων γης
- ii. Έλλειψη κοινόχρηστων χώρων
- iii. Προβληματική Ρυμοτομία:
- iv. Προβλήματα κυκλοφορίας τους καλοκαιρινούς μήνες
- v. Έλλειψη κοινωνικής υποδομής
- vi. Πλήρη εξάρτηση για εξυπηρέτηση από άλλες περιοχές

- vii. **Μερική κάλυψη της περιοχής με δίκτυα υποδομής**
- viii. **Προβλήματα έλλειψης έργων υποδομής**

Αυτά τα προβλήματα τα οποία αποτελούν χαρακτηριστικά και άλλων περιοχών δεύτερης κατοικίας, πρέπει να αντιμετωπιστούν έγκαιρα, έτσι ώστε να μην επιδεινωθούν τα επόμενα χρόνια και για να υπάρξει στην περιοχή μια ομαλή ροή βιωσιμότητας, καλής ποιότητας ζωής για τους κατοίκους, αλλά και για τους παραθεριστές που το επισκέπτονται.

3.7.2 ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗΣ ΤΟΥ ΠΟΡΤΟ ΡΑΦΤΗ ΑΠΟ ΠΕΡΙΟΧΗ ΔΕΥΤΕΡΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΕ ΠΡΩΤΗ

Οι θετικές συνέπειες μετατροπής του Πόρτο Ράφτη από περιοχή Δεύτερης κατοικίας σε Πρώτη είναι οι εξής:

1. Εξισορρόπηση των διαφορών μεταξύ χειμώνα και καλοκαίρι

Ένα από τα βασικότερα προβλήματα των περιοχών με παραθεριστικές κατοικίες, είναι η ανισορροπία διαβίωσης μεταξύ των εποχών χειμώνα-καλοκαίρι. Αυτό συμβαίνει καθώς τους θερινούς μήνες σφύζουν από ζωή ενώ, όλους τους υπόλοιπους, μπορεί να μην έχουν καθόλου κόσμο και να υπολειπούνται. Μια από τις σημαντικότερες θετικές συνέπειες του Πόρτο Ράφτη, στη τάση μετατροπής του από δεύτερη σε πρώτη κατοικία, είναι η άμβλυνση αυτών των διαφορών, καθώς με την αύξηση των μόνιμων κατοίκων επέρχεται εξισορρόπηση στους όρους διαβίωσης μεταξύ αυτών των δύο εποχών.

2. Αξιοποίηση, ανάδειξη και οργάνωση της περιοχής

Η ανάδειξη και αξιοποίηση της περιοχής συμβάλλει σημαντικά και στην τοπική αλλά και γενική οργάνωση της. Δηλαδή με την αξιοποίηση της, δίνεται η δυνατότητα από τους κατοίκους να ζητήσουν τη συμβολή και την ενίσχυση του κράτους σε σημαντικούς τομείς, όπως οι υποδομές, τα οδικά δίκτυα, ο τουρισμός, η ασφάλεια, ο πολιτισμός και η διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς της περιοχής. Παράλληλα με την οργάνωση και αξιοποίηση της δίνεται η δυνατότητα για ξεκίνημα νέων επενδύσεων και δραστηριοτήτων.

3. Βελτίωση της οικιστικής εικόνας- δημιουργία νέων κατασκευών

Η μετατροπή της περιοχής σε περιοχή κύριας κατοικίας και η συγκέντρωση μεγαλύτερου αριθμού πληθυσμού, οδηγούν στην επέκταση και στην καλύτερη μελέτη των περιοχών, όπου ανοικοδομούνται οι κατοικίες, αλλά και στην οργάνωση τοπικά, όπως η ανάπτυξη και επέκταση των υποδομών, των δραστηριοτήτων, των επιχειρήσεων. Ακόμα τα περισσότερα κτίρια που ανοικοδομούνται, είτε κατοικίες, είτε καταλύματα δραστηριοτήτων, πληρούν όλες τις σύγχρονες προδιαγραφές. Με αυτό τον τρόπο βελτιώνεται αλλά και εκσυγχρονίζεται η οικιστική εικόνα της περιοχής.

Οι αρνητικές συνέπειες μετατροπής του Πόρτο Ράφτη από περιοχή Δεύτερης κατοικίας σε Πρώτη είναι οι εξής:

1. Η αυθαίρετη δόμηση

Μια από τις σημαντικότερες, αρνητικές επιπτώσεις, είναι η αυθαίρετη δόμηση στην περιοχή που σε πολλές περιπτώσεις οδηγεί στην αλλοίωση του φυσικού της ανάγλυφου. Ένα από τα βασικά αίτια είναι η υπερσυγκέντρωση και μετεγκατάσταση των κατοίκων εκεί. Η αυθαίρετη δόμηση πολλές φορές αλλοιώνει και δημιουργεί αρνητικά αποτελέσματα στο οικιστικό περιβάλλον και στο χαρακτήρα της περιοχής. Η έντονη κατάτμηση της ιδιοκτησίας της γης, ειδικότερα σε οικόπεδα που βρίσκονται μέσα ή κοντά σε παράκτιους οικισμούς και η αδυναμία του κράτους να οργανώσει και να καθορίσει έγκαιρα τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης, τις χρήσεις γης επηρέασαν την επέκταση και ανάπτυξη του Πόρτο Ράφτη. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα η παράκτια δόμηση να πραγματοποιηθεί βάση της επέκτασης του Σχεδίου Πόλεως ή σε θύλακες αυθαιρέτων που είχαν ήδη δημιουργηθεί και στην επέκταση τους.

2. Έντονη και μαζική οικοδόμηση της περιοχής

Η προώθηση του Πόρτο Ράφτη ως τουριστικό θέρετρο, ο μεγάλος αριθμός παραθεριστών που συσσωρεύονταν λόγω της μικρής απόστασης από τη πρωτεύουσα και η μετεγκατάσταση κάποιων εκεί οδήγησε στην έντονη ανοικοδόμηση του με αποτέλεσμα να οικοδομούνται συγκροτήματα κατοικιών από κατασκευαστικές επιχειρήσεις

3. Αλλοίωση της παράκτιας ζώνης

Η έντονη ανάπτυξη τουριστικών δραστηριοτήτων και εκμετάλλευση της παράκτιας ζώνης χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι απαραίτητες προδιαγραφές οδηγεί στην αλλοίωση της παράκτιας ζώνης. Ακόμα η έντονη οικοδόμηση κατά μήκος της παράλιας ζώνης αλλοιώνει όλο το φυσικό τοπίο και μειώνονται όλο και περισσότερο οι ελεύθεροι και κοινόχρηστοι χώροι. Ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι ο κεντρικός παραλιακός δρόμος του Πόρτο Ράφτη, που είναι αρκετά στενός και σε κάποια σημεία δεν έχει ούτε πεζοδρόμιο.

4. Επιπτώσεις στο φυσικό πλούτο - περιβάλλον

Ο μεγάλος αριθμός παραθεριστών και κατοίκων σε συνδυασμό ότι δεν υπάρχουν οι απαιτούμενες υποδομές, προδιαγραφές και συνθήκες για μια περιοχή β' κατοικίας που μετατρέπεται σε κύρια, μπορεί να δημιουργήσει υποβάθμιση της περιοχής και της ποιότητας ζωής των κατοίκων. Η κατασπατάληση των φυσικών πόρων αποτελεί ένα ακόμα βασικό ζήτημα, ενώ άλλο ένα μειονέκτημα είναι έντονη ανάπτυξη των παραθαλάσσιων δραστηριοτήτων χωρίς σεβασμό για το φυσικό πλούτο. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος καθώς τα αποτελέσματα των παραπάνω αιτίων προκαλούν την καταστροφή των παραθαλάσσιων περιοχών, την απώλεια της βιολογικής ποικιλότητας, μολύνονται οι θαλάσσιοι και χερσαίοι πόροι, ενώ παράλληλα από αυξάνεται ο όγκος των λυμάτων και αποβλήτων, τα οποία μπορεί να είναι επικίνδυνα για την υγεία αλλά και το περιβάλλον, καθώς δεν υπάρχουν οι απαραίτητες υποδομές.

5. Κοινωνικά και οικονομικά προβλήματα

Η έντονη ανάπτυξη και οικοπεδοποίηση της περιοχής οδήγησε στην αύξηση της γαιοπροσόδου, με αποτέλεσμα να φτάνουν στα ύψη οι τιμές, χωρίς να αντιπροσωπεύεται η πραγματική αξία των οικοπέδων. Αυτό τα επόμενα χρόνια μπορεί να αποβεί αρνητικό για τους ιδιοκτήτες ή αγοραστές, καθώς σε περίπτωση υποβάθμισης της περιοχής, η αγοραστική αξία θα μειωθεί.

Τέλος το Πόρτο Ράφτη αποτελεί μια περιοχή δεύτερης κατοικίας που συνεχώς αναπτύσσεται τα τελευταία χρόνια, με αποτέλεσμα να μετατρέπεται σε περιοχή κύριας κατοικίας. Λαμβάνοντας υπόψη τη μετατροπή αυτή και σύμφωνα με την έρευνα μας, υπάρχουν αρκετά θέματα τα οποία θα πρέπει να λυθούν με σκοπό την οργάνωση, ανάπτυξη και διασφάλιση της καλής ποιότητας ζωής και του χαρακτήρα της περιοχής. Με κύριο γνώμονα τα παραπάνω, θα έπρεπε να ληφθούν ορισμένα μέτρα τα οποία θα αφορούν την αρμονική ανάπτυξη του Πόρτο Ράφτη, δηλαδή μια ανάπτυξη ελεγχόμενη, χωρίς να επιδρά αρνητικά στη περιοχή, την οποία να τη χαρακτηρίζει βιωσιμότητα και ισορροπία μεταξύ αστικού και φυσικού περιβάλλοντος. Και επιπρόσθετα, σωστή λειτουργία και μέριμνα των αναγκών των απαραίτητων υποδομών που απαιτούνται με σκοπό την εξυπηρέτηση του συνεχώς αυξανόμενου πληθυσμού της περιοχής.

Πιο συγκεκριμένα προκειμένου να υπάρξει ανάπτυξη της περιοχής ως περιοχής πρώτης κατοικίας, αν βέβαια αυτό είναι επιθυμητό από την τοπική κοινωνία, πρέπει από την κεντρική αλλά και τοπική διοίκηση να δοθούν κίνητρα, μέσω παρεμβάσεων και ρυθμίσεων του θεσμικού πλαισίου για να επιτευχτεί. Αυτά τα κίνητρα που μπορούν να οδηγήσουν στην αύξηση του ρυθμού μετατροπής της περιοχής σε μόνιμης κατοικίας είναι η ανάπτυξη της οικονομίας και των υποδομών. Η οικονομία και οι υποδομές, είναι απαραίτητοι παράγοντες για να προσελκύσουν κατοίκους σε μια περιοχή καθώς συνδέονται άμεσα με την ευημερία και καλή ποιότητα ζωής μιας περιοχής. Βασικός συντελεστής για αυτό μπορεί να αποτελέσει, η περαιτέρω ανάπτυξη του τουρισμού με λήψη των σωστών μέτρων και προδιαγραφών που χρειάζεται η περιοχή του Πόρτο Ράφτη και η προώθηση της για επενδύσεις. Αυτό θα οδηγήσει στη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας, για τους νέους και παλαιούς κατοίκους, αλλά και διασφάλιση, για την ανάπτυξη, εξέλιξη και ευημερία της.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ 3^{ΟΥ} ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

-Γ.Προβελέγγιος-Δ.Κατζουράκης, Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Ανατολικής Αττικής, Δήμος Μαρκόπουλου Μεσογαίας:Ρυθμιστικό και αναπτυξιακό σχέδιο του Δήμου Μαρκόπουλου και αναθεώρηση του γενικού πολεοδομικού σχεδίου: ανάλυση-προτάσεις, Αθήνα 1998-9

Μελέτη Αναθεώρησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Μαρκοπούλου Μεσογαίας,(2007), Χ. Αραμπατζή Καρρά ,Γ. Προβελέγγιου , Α. Αβραμίδη, Α. Παρασκευόπουλο, Γ. Παπαγεωργίου, Σ. Κάπρο, Θ. Καλπαξή, Π. Λουκάκη,

Τσιούκα , Χατζηόλου, (2008) : Τάσεις μετατροπής της παραθεριστικής κατοικίας σε μόνιμη στο Πόρτο Ράφτη.

ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΕΙΣ

Περιοδικό ΟΙΚΟ, εφημερίδα Καθημερινή, (2010): «Πόρτο Ράφτη: Όταν η αυθαίρετη δόμηση επιβραβεύεται.»

ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΙ ΤΟΠΟΙ

<http://www.markopoulo.gr> : 5/01/2013 16:38

www.portraftinews.gr : 10/01/2013 20:00

www.anatolikhattikh.gr : 17/12/2012 17:50

www.minenv.gr : 21/11/2012 15:50

www.statistics.gr : 29/11/2012 19:30

www.atticaeast.gr : 30/11/2012 21:40

4ο Κεφάλαιο

Συμπεράσματα, Διαπιστώσεις και Γενικές Προτάσεις

Η δεύτερη- παραθεριστική κατοικία αποτελεί ένα σημαντικό κομμάτι του τουρισμού, που αποτελεί ένα από τους βασικότερους τομείς οικονομίας της χώρας μας, με 18% του ΑΕΠ της Ελλάδας. Παράλληλα απασχολεί περισσότερα από 900.000 άτομα και είναι η μεγαλύτερη πηγή άδηλων πόρων της χώρας (36% το 2007). Έτσι ο θεσμός της δεύτερης κατοικίας αναπτύχθηκε ραγδαία λόγω των μεγάλων οικονομικών πλεονεκτημάτων που προσέφερε στους ιδιοκτήτες και την μεγάλη εισροή χρήματος. (.invest in greece, 2007)

Η ανάπτυξη της δεύτερης κατοικίας, παρόλα αυτά, σε πολλά μέρη της χώρας μας, δεν έγινε με τις απαραίτητες προδιαγραφές και τον κατάλληλο σχεδιασμό. Με αποτέλεσμα να υπάρξουν, αρνητικές επιπτώσεις και αλλοιώσεις, στο φυσικό πλούτο και ανάγλυφο της περιοχής, αλλά και στον οικιστικό χαρακτήρα της, υποβαθμίζοντας την.

4.1 Η ΔΕΥΤΕΡΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΣΤΙΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΕΣ ΧΩΡΕΣ - ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η δεύτερη κατοικία, αποτελεί ένα φαινόμενο, που αναπτύχθηκε όχι μόνο στην Ελλάδα, αλλά και στην Ευρώπη και γενικότερα σε όλο τον κόσμο. Για αυτό το λόγο ο σχεδιασμός, η οργάνωση της και το θεσμικό της πλαίσιο είναι πολύ σημαντικά. Δυστυχώς στην Ελλάδα, σε αντίθεση με τις περισσότερες Ευρωπαϊκές χώρες, κατά την επέκταση του φαινομένου, δεν υπήρχε ο κατάλληλος προγραμματισμός και σχεδιασμός. Βέβαια η Ελλάδα, δεν είναι η μόνη χώρα που έχει προβλήματα πάνω σε αυτόν τον τομέα και για αυτό το λόγο, επειδή το φαινόμενο της παραθεριστικής κατοικίας, είναι αρκετά έντονο, ιδιαίτερα στις παράκτιες ζώνες των Ευρωπαϊκών χωρών έχει δημιουργηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, ο οργανισμός για την Ολοκληρωμένη Διαχείριση Παράκτιας Ζώνης ή ICZM (Integrated Coastal Zone Management).

Πιο συγκεκριμένα, στην Ευρώπη, η χωρική οργάνωση των δεύτερων κατοικιών εντάσσεται σε ρυθμίσεις, που αφορούν το γενικό πλαίσιο χωροταξικού σχεδιασμού και έχοντας δύο κατευθύνσεις, σύμφωνα με τις οποίες, η πρώτη αφορά, σχεδιαστικά εργαλεία «διατομεακού χαρακτήρα» και η δεύτερη, τα απαραίτητα σχεδιαστικά εργαλεία τα οποία μπορεί να είναι είτε ειδικού, είτε τομεακού χαρακτήρα. Παράλληλα, από το σύστημα σχεδιασμού κάθε χώρας και τον προσανατολισμό που

έχει, εξαρτάται η αποτελεσματικότητα και ο σωστός σχεδιασμός με τις απαραίτητες προδιαγραφές για τις περιοχές Β' κατοικίας, Έτσι παίζει βέβαια, σημαντικό ρόλο αν ο σχεδιασμός αφορά την ενσωμάτωση των κοινωνικών- οικονομικών διαστάσεων ή είναι προσανατολισμένος στις πολιτικές των χρήσεων γης και στην ανάπτυξη.

Σε αντίθεση, στην Ελλάδα το φαινόμενο της δεύτερης κατοικίας δεν αντιμετωπίστηκε με τη δέουσα σημασία που επιβάλλεται σε ένα τέτοιο θέμα. Τα πορίσματα των θεσμικών πλαισίων αλλά και των στρατηγικών και πολιτικών που ακολουθηθήκαν σε πολλές περιπτώσεις ήταν ελλείπει, για πολλές περιοχές Β' κατοικίας, με αποτέλεσμα την αστικοποίηση των περιοχών, την αλλοίωση του φυσικού τοπίου αλλά και την υποβάθμιση κάποιων από αυτών.

4.2 ΕΛΛΑΔΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ – Η ΠΑΡΑΚΤΙΑ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΠΟΡΤΟ ΡΑΦΤΗ.

Οι προτάσεις και τρόποι αντιμετώπισης για την καλύτερη διαμόρφωση του Πόρτο Ράφτη και τον καλύτερο τρόπο ζωής των κατοίκων του.

Ύστερα από την προσπάθεια κατανόησης της υπάρχουσας κατάστασης στο Πόρτο Ράφτη, στόχος μας είναι η εύρεση όσο το δυνατόν καλύτερων λύσεων με κύριο γνώμονα την ποιότητα ζωής των κατοίκων και την ισορροπημένη διαμόρφωση της περιοχής ,προκειμένου να μην αστικοποιηθεί και υποβαθμιστεί. Βέβαια κινητήριο μοχλός όλων αυτών των αλλαγών, είναι η έντονη τάση μετατροπής της δευτερεύουσας κατοικίας σε πρώτη. Παρακάτω λοιπόν προτείνουμε το κατάλληλο πλαίσιο, βάση με το οποίο μπορεί να επιτευχτεί η ενσωμάτωση της.

Οι κατευθύνσεις των προτάσεων στηρίζονται σε μια ρεαλιστική και ολική ανάγνωση του χώρου της περιοχής. Οι προτάσεις μας δεν αφορούν την αναίρεση του σημερινού δομημένου χώρου, όπως και διάφορες παρεμβάσεις τοπικού ή σημειακού χαρακτήρα, διότι αυτές είναι ως ένα βαθμό ανέφικτες αλλά και δεν επιφέρουν κανένα άμεσο αποτέλεσμα. Το πλαίσιο στο οποίο διατυπώνονται οι προτάσεις μας είναι το παρακάτω:

1) Δημιουργία συγκεκριμένου χωροταξικού σχεδίου για την περιοχή

Είναι πρωταρχικής σημασίας η δημιουργία ενός χωροταξικού σχεδίου για τη περιοχή του Πόρτο Ράφτη το οποίο να περιλαμβάνει, τις ανάγκες και τα χαρακτηριστικά της περιοχής, τις δυναμικές της και τις κατευθύνσεις που πρέπει να ακολουθηθούν, με σκοπό την εξέλιξη της. Αυτό μπορεί να γίνει με τη διατύπωση μακροπρόθεσμων στρατηγικών και επιδιώξεων με στόχο την επίτευξη τους. Ακόμα σημαντική θα ήταν και η συνεργασία των κατοίκων καθώς εκείνοι έχουν τη δυνατότητα να γνωρίζουν καλύτερα τις ανάγκες που έχει η περιοχή τους.

2) Ρύθμιση της οικιστικής ανάπτυξης της περιοχής

Η έντονη οικιστική ανάπτυξη στο Πόρτο Ράφτη αλλά και στις υπόλοιπες περιοχές της Αττικής είναι αποτέλεσμα της νέας τάσης των τελευταίων δεκαετιών ανάπτυξης και επέκτασης των περιοχών της Αττικής συνεπώς συνδέεται άμεσα και με το χωροταξικό σχεδιασμό της. Κύρια χαρακτηριστικά της περιοχής που ερευνάμε είναι η ανάπτυξη της δεύτερης αλλά και της μόνιμης κατοικίας. Για αυτό το λόγο μεγάλη σημασία έχει ο έλεγχος και η δημιουργία των απαραίτητων ρυθμίσεων, προκειμένου να υπάρχει ισορροπημένη ανάπτυξη, μεταξύ των δύο τύπων κατοικίας. Σε συνδυασμό βέβαια με το σεβασμό προς το περιβάλλον και τη διαμόρφωση των απαραίτητων υποδομών με σκοπό την ανάδειξη της περιοχής.

3) Διαχείριση της παράκτιας ζώνης

Απαραίτητη αποτελεί η προστασία, η σωστή διαχείριση της παράκτιας ζώνης και η διαμόρφωση της. Η τωρινή παράκτια ζώνη χαρακτηρίζεται από πολλά μειονεκτήματα. Η δυνατότητα διαμόρφωσης μιας νέας ποιοτικής παραλιακής ζώνης που θα δε θα υποβαθμίζει, αλλά θα σέβεται το φυσικό πλούτο, περιβάλλον, αλλά και τις ανάγκες των ανθρώπων δίνοντας δυνατότητες ανάπτυξης θα αναβάθμιζε όλο το «χαρακτήρα» της περιοχής. Σημαντική προϋπόθεση βέβαια έχει και η προστασία της ακτής από τη μόλυνση, την ηχορύπανση και τη έντονη ανοικοδόμησης της με σκοπό την εκμετάλλευση.

4) Προστασία του περιβάλλοντος

Η προστασία του περιβάλλοντος και η μείωση της κατανάλωσης μεγάλου ποσοστού φυσικών πόρων είναι πρωταρχικής σημασίας και είναι ένα σημαντικό πρόβλημα που αντιμετωπίζει η περιοχή. Αυτό μπορεί να αντιμετωπιστεί με τη δημιουργία κατάλληλων υποδομών που να είναι φιλικές ως προς το περιβάλλον, ενώ παράλληλα πολύ σημαντική είναι και η διαφύλαξη της πολιτιστικής κληρονομιάς του τόπου.

5) Υποδομές

- **Οργάνωση οδικού – συγκοινωνιακού δικτύου**

Η κατασκευή της Αττικής Οδού και του Προαστιακού σιδηρόδρομου ήταν δύο μεγάλα έργα που βοήθησαν αρκετά στη πρόσβαση της περιοχής. Παρόλα αυτά δεν υπάρχει κάποια οδική αρτηρία που να συνδέει το Πόρτο Ράφτη απευθείας με την Αττική Οδό χωρίς να διέρχεται από το Μαρκόπουλο. Η δημιουργία μιας οδικής αρτηρίας που να οδηγεί απευθείας στο Πόρτο Ράφτη θα έκανε πιο εύκολα προσβάσιμη την περιοχή αλλά και ταυτόχρονα θα την έκανε πιο «κεντρική» κάτι το οποίο θα βοηθούσε και στην ανάπτυξη της περισσότερο.

- **Δημιουργία δικτύων ύδρευσης και αποχέτευσης**

Για την καλύτερη ποιότητα ζωής των κατοίκων αλλά και την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής είναι απαραίτητη η δημιουργία αποχετευτικού συστήματος κατάλληλου να καλύπτει τόσο τις ανάγκες των κατοίκων όσο και των παραθεριστών. Παράλληλά σημαντική είναι και η δημιουργία ενός κατάλληλου συστήματος ύδρευσης καθώς το τωρινό δίκτυο καλύπτει οριακά τις ανάγκες των μόνιμων κατοίκων. Συνεπώς είναι βασική η αναβάθμιση του δικτύου ύδρευσης προκειμένου να καλύπτει τις ανάγκες των τωρινών κατοίκων, των παραθεριστών αλλά και των νέων κατοίκων.

- **Ιατρική Περίθαλψη**

Η περιοχή δεν διαθέτει δικό της ιατρικό κέντρο και όλοι οι κάτοικοι της εξυπηρετούνται από το Μαρκόπουλο. Είναι απαραίτητη η

δημιουργία κέντρου υγείας με σκοπό να καλύπτονται οι ανάγκες των μόνιμων κατοίκων της περιοχής αλλά και των παραθεριστών.

Τέλος ως κοινό άξονα και κατευθυντήρια γραμμή για την υλοποίηση των παραπάνω προτάσεων είναι απαραίτητο να ληφθεί υπόψη η εικόνα του Πόρτο Ράφτη ως μιας παραθεριστικής περιοχής, που στηρίζεται στο φυσικό πλούτο και τοπίο της συμπεριλαμβάνοντας, βέβαια και την εξελικτική ανοικοδόμηση της. Για να διαφυλαχτεί, το φυσικό τοπίο και περιβάλλον και να μην αλλοιωθεί η περιοχή, βασική είναι η μείωση της οικοδόμησης της περιοχής. Κάτι το οποίο ίσως μπορεί να επιτευχθεί με πιο αυστηρούς κανονισμούς αλλά και χαμηλότερους συντελεστές δόμησης.

4.3 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ & ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ - ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΓΙΑ ΤΗ ΒΙΩΣΙΜΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΩΝ ΠΑΡΑΚΤΙΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΜΕ Β' ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ

Σύμφωνα με τα προηγούμενα κεφάλαια, μπορούμε να συμπεράνουμε ότι οι παράκτιες περιοχές προτιμούνται περισσότερο από την ενδοχώρα για την συγκέντρωση των δευτέρων κατοικιών. Παράλληλα μέσω των αποτελεσμάτων που προέκυψαν μπορούμε να παρατηρήσουμε ότι οι παράκτιες περιοχές στις οποίες έχουν δημιουργηθεί δευτέρες- εξοχικές κατοικίες με την πάροδο του χρόνου τείνουν να μετατραπούν σε περιοχές μόνιμης (Α') κατοικίας είτε για τα πιο εύπορα μέλη των τοπικών κοινοτήτων είτε λόγω συνταξιοδότησης κάποιων μελών της οικογενείας που ανήκε κάποια δεύτερη κατοικία τα οποία λόγω του ελεύθερου τους χρόνου έμεναν πλέον μόνιμα εκεί.

Με την τάση αυτή μετατροπής των δευτέρων κατοικιών σε μόνιμες στις παράκτιες περιοχές συνεπάγεται ότι θα υπάρξει μια υψηλότερη ζήτηση για υποδομές και υπηρεσίες που θα εξυπηρετούν διαφορετικές κοινωνικές ομάδες και ιδιαίτερα τους ηλικιωμένους.

Οι περιοχές αναψυχής και οι μεγάλες πόλεις τείνουν να προσελκύουν τη δεύτερη κατοικία. Επιπλέον το φαινόμενο της δεύτερης κατοικίας σχετίζεται άμεσα με πραγματικές ευκαιρίες επενδύσεων στα ακίνητα. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα, ευρύτερες επιπτώσεις στις παράκτιες περιοχές καθώς οδηγεί στην αύξηση της αξίας

του ακινήτου και ενδεχομένως στην αύξηση της πυκνότητας οικοδόμησης μιας περιοχής αλλάζοντας έτσι τις χρήσεις γης αλλά και δημιουργώντας πιέσεις στα παράκτια συστήματα.

Ο δείκτης αυτός της Δεύτερης κατοικίας σε συνδυασμό με τους παράγοντες των κοινωνικών, οικονομικών και κοινωνικών δεικτών μπορεί να προσφέρει μια συνολική προσέγγιση για την παράκτια ανάπτυξη που θα επέτρεπε τον σχεδιασμό συγκεκριμένων πολιτικών που θα στόχευαν να καλύψουν τη ζήτηση για δεύτερες-εξοχικές κατοικίες. Τέτοιες πολιτικές θα μπορούσαν να πετύχουν να εξασφαλιστεί η ανάπτυξη των δεύτερων κατοικιών σε ήδη αναπτυγμένες περιοχές και να διασφαλιστεί ότι τα κοινωνικά ζητήματα λαμβάνονται υπόψη στα έργα ανάπλασης εξασφαλίζοντας ένα ικανοποιητικό ποσοστό για προσιτή στέγαση στις τοπικές κοινωνίες. Τέλος αυτές οι πολιτικές θα πρέπει να είναι σύμφωνες με την στρατηγική κατεύθυνση της σύστασης της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την Ολοκληρωμένη Διαχείριση Παράκτιας Ζώνης ή ICZM (Integrated Coastal Zone Management) μια σύσταση την οποία εξέδωσε η Ε.Ε. το 2002 σχετικά με την ολοκληρωμένη διαχείριση των παράκτιων ζωνών που καθορίζει τις ορθές αρχές του παράκτιου σχεδιασμού και διαχείρισης.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ 4^{ΟΥ} ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

DEDUCE- Project co-financed by the European Union, European Commission-
Coastal Zone Policy.

ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΙ ΤΟΠΟΙ

<http://www.investingreece.gov.gr/> : 30/2/2013 19:20

Παράρτημα

ΕΠΙΣΗΜΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ Π.ΡΑΦΤΗ

Η πρώτη ένταξη στο σχέδιο πόλης του Πόρτο Ράφτη (λιμάνι Μαρκόπουλου) έγινε το 1922 με το 18.6/4.7.1922 Β.Δ/γμα (ΦΕΚ 1064) με το οποίο εγκρίθηκε το διάγραμμα ρυμοτομίας του συνοικισμού τη Πούντας (το οποίο δεν έχει εφαρμοστεί ακόμη).

Το 1932 εγκρίνεται από το Β.Δ/γμα (ΦΕΚ 231 Α) και με τις διατάξεις του Ν.Δ 17.7.1923 το ρυμοτομικό σχέδιο των συνοικισμών του Αγίου Σπυρίδωνα και Αγίου Νικολάου (οι οποίες με το διάταγμα αυτό αποτελούν και σήμερα την εντός σχεδίου περιοχή ά κατοικίας).

Το 1970 με το 14.10/10.11.1970 Β.Δ/γμα (ΦΕΚ 267Δ) καθορίστηκαν όροι και περιορισμοί δόμησης σε εκτός σχεδίου περιοχή παρά τον οικισμό του Αγ. Σπυρίδωνα (Απολλώνιο) σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Δ 17.7.1923 και ειδικότερα του άρθρου 9 όπως αυτό τροποποιήθηκε με τον Α.Ν 625/1968. Το Δ/γμα αυτό τροποποιήθηκε ως προς το όριο της έκτασης με το 12.2/17.3.1972 Β.Δ/γμα .Η περιοχή υπάγεται στο καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης, αλλά με ειδικούς όρους και περιορισμούς .

Το 1985, με το 20.8/24.9.1985 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 456Δ) καθορίστηκαν εντός της ΖΟΕ Αττικής περιοχές β' κατοικίας , μεταξύ των οποίων και η περιοχή του Πόρτο Ράφτη.

Με το 27.6./1988 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 556Δ) τροποποιήθηκαν εντός τα όρια μεταξύ των οποίων και στο Πόρτο Ράφτη , με συγκεκριμένες κυρίως εφαρμογές του ορίου στην υφιστάμενη κατάσταση.

Το 1989 εγκρίθηκε η πρώτη πολεοδομική μελέτη β' κατοικίας στο Πόρτο Ράφτη της πολεοδομικής ενότητας 3 , με το 17.11.88/28.1.89 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 43Δ). Ακολουθεί η έγκριση των πολεοδομικών μελετών των πολεοδομικών ενότητων 4 και 5 , με τα διατάγματα 26.5/3.6.89 (ΦΕΚ 371Δ).

Το 1993 με το Π.Δ./γμα 12/28.4.93 αναθεωρήθηκε και το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο στην περιοχή του Αγ. Σπυρίδωνα και καθορίστηκαν όροι και περιορισμοί δόμησης. Όσο αφορά γενικά στην οικοδομική δραστηριότητα ισχύει: Για τις περιοχές β' κατοικίας ,στο 90% του συνόλου των οικοδομήσιμων χώρων , καθορίζεται χρήση αμιγούς κατοικίας ,ενώ δεν προβλέπονται πολιτιστικά κτίρια ούτε στις ενότητες που έχουν αναγνωρισθεί ως περιοχές α' κατοικίας.

Στους θύλακες μόνιμης κατοικίας , καθορίζεται ελάχιστο πρόσωπο 12μ. και ελάχιστο εμβαδό 500τ.μ. ως άρτιο οικόπεδο .Οι διαφοροποιήσεις που προέκυψαν από νομολογία του ΣΤΕ , οδηγούν στην άνιση μεταχείριση των πολιτών .Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης είναι ενιαίος για όλους .Παράλληλα , στις περιοχές β' κατοικίας δεν επιβάλλεται η έγκριση γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού, πέρα από τα παραπάνω.

ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΘΗΝΑΣ

Το 1979 και το 1983 έγινε σημαντική προσπάθεια να τακτοποιηθεί το «χάος» των χωρίς σχέδιο οικισμών. Με το Ν. 1515/1985 (ο οποίος συμπληρώθηκε από το Ν. 2052/1992) εγκρίνεται το «Ρυθμιστικό Σχέδιο και το Πρόγραμμα Προστασίας Περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας» και ιδρύεται ο Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας για την υλοποίηση του ρυθμιστικού σχεδίου το οποίο εξειδικεύεται με τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια για τον αστικό χώρο και τις Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου για τον περιαστικό και εξωαστικό. (ΦΕΚ 456 Α/85 και 556 Δ/88)

Δυστυχώς οι βασικές κατευθύνσεις του ρυθμιστικού σχεδίου Αθήνας που ήταν ο περιορισμός του γιγαντισμού της Αθήνας και των οικονομικών δραστηριοτήτων της, η ανάσχεση της περιβαλλοντικής υποβάθμισης, η προστασία του αττικού τοπίου και η διατήρηση του αγροτικού χαρακτήρα της πεδιάδας των Μεσογείων και του παραθεριστικού χαρακτήρα των παράκτιων περιοχών δεν εφαρμόστηκαν ποτέ.

ΘΕΣΜΙΚΑ ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ – ΖΟΕ

(Από: Αραβαντινός, 2007, Χριστοφιλόπουλος, 2007 και Μελέτη Τροποποίησης ΓΠΣ, δήμου Νέας Μάκρης, 2000)

Προκειμένου να ρυθμιστεί η κρίσιμη ζώνη γύρω από τις πόλεις κατ' εφαρμογή του νόμου 1337/83 θεσπίστηκαν οι **Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ)**.

Ο νόμος 1337/83 δημιούργησε τον θεσμό των Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου προκειμένου να προστατέψει τις εκτός σχεδίου περιοχές και ιδιαίτερα αυτές που γειτνιάζουν σε πόλεις. Οι ζώνες αυτές καθορίζονται με Π. Δ/γματα που καθορίζουν και τα όρια τους σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση. Στις ΖΟΕ εξασφαλίζεται αυστηρός έλεγχος των κατατμήσεων με ποινικές, πειθαρχικές και διοικητικές κυρώσεις. Σκοπός τους είναι κυρίως :

- α) η διαφύλαξη της γεωργικής γης από τον κίνδυνο της οικοπεδοποίησης
- β) η εξασφάλιση αδόμητης γης γύρω από τους οικισμούς και τις πόλεις για την διευκόλυνση της μελλοντικής επέκτασης τους
- γ) η προστασία των ευαίσθητων περιοχών όπως δάση, ακτές, υγρά τοπία, αρχαιολογικοί χώροι, τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους από τις κάθε είδους επεμβάσεις
- δ) έλεγχος των χρήσεων γης

Με το άρθρο 29β προβλέπονται 2 ειδών ΖΟΕ, οι περιαστικές ΖΟΕ και αυτές της υπαίθρου (εξωαστικές ή αγροτικές ΖΟΕ). Επίσης δεν αποκλείεται μία ΖΟΕ να αποτελείται από περιαστικές και εξωαστικές περιοχές. Η προστασία μέσω των ΖΟΕ επεκτάθηκε με το άρθρο 21 του Ν. 1650 /1986 σε ζώνες προστασίας περιοχών , στοιχείων ή συνόλων της φύσης και του τοπίου. Η ΖΟΕ μπορεί να καλύπτει και ευρύτερες περιοχές ή και όλη την εκτός σχεδίου περιοχή ενός ΟΤΑ ή ενός νομού (ΖΟΕ νομού Αττικής) όταν αυτό απαιτείται για την αποτελεσματικότερη προστασία του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος.

Έτσι όλη σχεδόν η εκτός σχεδίου περιοχή του νομού Αττικής ορίζεται περιοχή Οικιστικού Ελέγχου και χωρίζεται σε ζώνες στις παρακάτω ζώνες (όπου φαίνεται και το στάδιο εξέλιξης της κάθε ζώνης):

Z.O.E. Λαυρεωτικής (Π.Δ. 125Δ/96)

Z.O.E. Ασπροπύργου (Π.Δ. 1085Δ/98)

Z.O.E. Μεσογείων (Π.Δ. 199Δ/03)

Z.O.E. Αχαρνών (Π.Δ. 13Δ/04)

Z.O.E. Β. Αττικής (Νομοθετική Επεξεργασία)

Z.O.E. Άνω Λιοσίων και Φυλής (Γνωμάτευση Εκτελεστικής Επιτροπής ΟΡΣΑ)

Z.O.E. Ασπροπύργου (Π.Δ. 1085Δ/98)

Στο πλαίσιο της συνολικής ρύθμισης του χώρου εν όψει της άτακτης επέκτασης στον περιαστικό χώρο, εκπονήθηκε το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας (Ν.1515/85) που όριζε τους βασικούς στόχους ανάπτυξης της ευρύτερης περιοχής της πρωτεύουσας το οποίο κατείχε την θέση χωροταξικού σχεδίου.

Το επιθυμητό μοντέλο ανάπτυξης της περιφέρειας διαγραφόταν πλέον από το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας το οποίο μπορούσε να προωθηθεί και να θεσμοθετηθεί από τις ΖΟΕ που σε συνδυασμό με τα ΓΠΣ κάλυπταν ολόκληρη την έκταση της Αττικής.

Ο εξωαστικός χώρος οριοθετήθηκε σε ζώνες οικιστικές, παραγωγικών χρήσεων, προστασίας και διαφύλαξης εκτάσεων.

Στο πλαίσιο της χωροταξικής οργάνωσης με βάση το Ρυθμιστικό Σχέδιο (Ν.1515/85 ΦΕΚ 18Α) η περιφέρεια Αττικής, ως η ευρύτερη περιοχή της Αθήνας, οριοθετείται σε πέντε υποενότητες:

- Λεκανοπέδιο
- Δυτική Αττική
- Βόρεια Αττική

- Ανατολική Αττική
- Νησιωτική Αττική

Κάθε υποενότητα παρουσιάζει ομοιογενή χαρακτηριστικά και συναφή προβλήματα τα οποία μπορούν να αντιμετωπιστούν με ενιαία μέτρα εφαρμογής που διευκολύνει την αρμονικότερη συνεργασία των τοπικών φορέων στην κατάρτιση και εφαρμογή των τοπικών αναπτυξιακών προγραμμάτων και την αποτελεσματική άσκηση των πολιτικών σε τοπικό επίπεδο.

Οι τρεις περιαστικές υποενότητες Δυτικής, Βόρειας και Ανατολικής Αττικής, προγραμματίζονται σαν περιοχές με μικτή οικονομία και με έμφαση στη γεωργία-κτηνοτροφία-αλιεία , την μεταποίηση και τον τουρισμό, ανάλογα με τα ειδικά χαρακτηριστικά τους

Τα κέντρα των υποενοτήτων Δυτικής, Βόρειας και Ανατολικής Αττικής, που είναι αντίστοιχα τα Μέγαρα, το Καπανδρίτι και το Λαύριο είναι οικισμοί με αρκετή απόσταση από το Λεκανοπέδιο ώστε να μην ευνοηθούν οι τάσεις αστικοποίησης.

Οι ειδικότεροι στόχοι του Ρ.Σ.Α. για την ευρύτερη περιοχή της Αθήνας ως αυτοτελούς χωροταξικής ενότητας που μπορεί να υποδιαιρείται σε υποενότητες

είναι:

- Η αξιοποίηση των παραγωγικών δυνατοτήτων κάθε υποενότητας με βάση τα συγκριτικά της πλεονεκτήματα και αξιοποίηση των ιδιαίτερων δυνατοτήτων του ανθρώπινου δυναμικού, των φυσικών και πλουτοπαραγωγικών πόρων.
- Η ισόρροπη κατανομή των κεντρικών λειτουργιών που καλύπτουν τις ανάγκες κάθε υποενότητας με σκοπό να λειτουργεί με αυτάρκεια
- Η ανασυγκρότηση του αστικού ιστού με την ανάσχεση της εξάπλωσης και την εξυγίανση της πόλης, τη δημιουργία πολυκεντρικής δομής, τον έλεγχο των χρήσεων και πυκνοτήτων, την ανασυγκρότηση της γειτονιάς
- Η ανακατανομή βασικών χρήσεων και λειτουργιών

- Η βελτίωση και οργάνωση ενιαίου συστήματος μεταφορών με λειτουργική διασύνδεση όλων των μέσων μεταφοράς
- Ο προγραμματισμός ποιοτικών παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας.

ΖΩΝΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ (ΖΟΕ)

Η εξάπλωση του αστικού ιστού προς την περιφέρεια του Πολεοδομικού Συγκροτήματος της Αθήνας, που επέφερε σοβαρές αλλαγές στη δομή του εξωαστικού χώρου, έγινε χωρίς να υπάρχει συνολικό πλαίσιο σχεδιασμού και χωρίς γενική κατεύθυνση και οργάνωση, με συνέπεια τη συρρίκνωση του ελεύθερου χώρου, του πρασίνου και της γεωργικής γης, την αλλοίωση της μορφής του φυσικού περιβάλλοντος, αλλά και τον κατακερματισμό της ανάπτυξης με επακόλουθο την κακή οργάνωσή της, τη σπατάλη υποδομών και το χαμηλό επίπεδο των παρεχόμενων εξυπηρετήσεων. Η θεσμική θωράκιση του εξωαστικού χώρου έχει περιληφθεί από πολλά χρόνια στις προτεραιότητες σχεδιασμού για την Αττική, με την προώθηση μελετών και Προεδρικών Διαταγμάτων για τις Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου των χωροταξικών υποενοτήτων του ΡΣΑ ή και επιμέρους κρίσιμων περιοχών, και παράλληλα, με τις Ζώνες Προστασίας των Ορεινών Ογκων της Περιφέρειας. Εχουν ήδη εκδοθεί Προεδρικά Διατάγματα ΖΟΕ για:

- Τμήμα του Θριασίου Πεδίου (ΖΟΕ Ασπροπύργου-[ΦΕΚ 1085/Α/96](#))
- την χερσόνησο Λαυρεωτικής- Νοτιοανατολικής Αττικής ([ΦΕΚ 125/Α/98](#))
- την περιοχή Μεσογείων ([ΦΕΚ 199/Α/2003](#)).

Επίσης έχουν ολοκληρωθεί οι μελέτες και τα σχέδια για:

- τη ΖΟΕ Βόρειας Αττικής

- τη ΖΟΕ Β.Δ.Λεκανοπεδίου (Ανω Λιόσια, Φυλή)
- την Χωροταξική Υποενοότητα Δυτικής Αττικής

Οι μελέτες ΖΟΕ κινούνται στα πλαίσια των στόχων του ΡΣΑ για την οικολογική ανασυγκρότηση της Αθήνας και για την ανασυγκρότηση του αστικού ιστού με την ανάσχεση της εξάπλωσης της πόλης και τον έλεγχο των χρήσεων γης. Ο σχεδιασμός του περιαστικού χώρου με τις μελέτες ΖΟΕ έχει ως στόχο:

- αφ' ενός την προστασία του περιβάλλοντος
- αφ' ετέρου την ορθολογική οργάνωση και την εναρμόνιση στο χώρο των διαφορετικών τάσεων και κατευθύνσεων ανάπτυξης των οικιστικών και παραγωγικών δραστηριοτήτων και των δραστηριοτήτων αναψυχής.

Ειδικότερα αποσκοπεί στην:

- προστασία της περιαστικής γης από την απρογραμματίστη και ανεξέλεγκτη αστικοποίηση και την άναρχη δόμηση.
- διοχέτευση των πιέσεων και των περιαστικών δραστηριοτήτων σε κατάλληλα επιλεγμένους υποδοχείς.
- αυστηρή προστασία και διαφύλαξη του εναπομείναντος ελεύθερου χώρου, του πρασίνου, της γεωργικής γης, των αρχαιολογικών χώρων, καθώς και εξασφάλιση του ζωτικού ελεύθερου χώρου γύρω από τους τόπους ανάπτυξης, που είναι απαραίτητος για τη διατήρηση της οικολογικής ισορροπίας.

Με τις Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου θεσμοθετούνται ζώνες με διαφορετικό περιεχόμενο και προσανατολισμό, μέσα στις οποίες καθορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης και οι όροι και περιορισμοί δόμησης καθώς και οι βασικές υποδομές. Οι μελέτες ΖΟΕ σε συνδυασμό με τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και τις πολεοδομικές μελέτες που έχουν ήδη θεσμοθετηθεί ή θεσμοθετούνται, θα δώσουν τη δυνατότητα να καλυφθεί ολόκληρος ο χώρος της Αττικής από ένα καθεστώς δόμησης σαφές για τον πολίτη και διαφοροποιημένο ανάλογα με τις ειδικές συνθήκες της κάθε επί μέρους περιοχής.