

Β. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΜΕΣΑ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΗΣ Π.Ο.Α.Υ. ΔΙΑΠΟΡΙΩΝ ΝΗΣΩΝ ΣΑΡΩΝΙΚΟΥ ΚΟΛΠΟΥ, ΣΑΛΑΜΙΝΟΣ ΚΑΙ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

3.5. Υφιστάμενες και θεσμοθετημένες χρήσεις γης και καθεστώς ανάπτυξης.

3.5.1. Υφιστάμενες χρήσεις γης.

Η γεωγραφική ενότητα στην οποία αναπτύσσεται το σύνολο των θαλάσσιων και χερσαίων εγκαταστάσεων της υπό εξέταση Π.Ο.Α.Υ., περιλαμβάνει το Δυτικό και Νοτιοδυτικό τμήμα της ακτής της νήσου Σαλαμίνας καθώς και σύνολο της παράκτιας ζώνης των Διαποριών Νήσων του Σαρωνικού Κόλπου.

Και στις δύο περιοχές, οι θέσεις οι οποίες προορίζονται για την χωροθέτηση των μονάδων της Π.Ο.Α.Υ. έχουν επιλεγεί ώστε να ταυτίζονται με τις παράκτιες ενότητες που διαθέτουν ικανό βάθος, δηλαδή με εκείνες τις περιοχές όπου η ακτή είναι βραχώδης και απότομη. Η συνθήκη αυτή λειτουργεί αποφασιστικά και ως προς τις χρήσεις γης καθώς, τόσο η μορφολογία των ακτών στις επιλεγμένες θέσεις, όσο και τα χαρακτηριστικά και το θεσμικό καθεστώς προστασίας, δεν έχουν επιτρέψει μέχρι σήμερα την εγκατάσταση άλλων χρήσεων πέραν της ιχθυοκαλλιέργειας.

α. Δυτικές - Νοτιοδυτικές ακτές νήσου Σαλαμίνας

Η Σαλαμίνα είναι το μεγαλύτερο νησί του Σαρωνικού Κόλπου και το πλησιέστερο στις ακτές της Αττικής. Βρίσκεται στο Βόρειο τμήμα του Σαρωνικού και χωρίζεται από τις ακτές της Αττικής με το Στενό της Πάχης (βορειοδυτικά) και το στενό του Πειραιά (ανατολικά). Οι δύο αυτοί διάυλοι οριοθετούν τον κόλπο της Ελευσίνας που εκτείνεται βόρεια της Σαλαμίνας.

Στο Στενό της Πάχης το ελάχιστο πλάτος του διαύλου είναι 500μ., ενώ στο Στενό του Περάματος είναι 1200μ.. Το ανάπτυγμα των ακτών είναι περί τα 100χλμ. ενώ η έκταση του νησιού φτάνει τα 95 τετραγωνικά χιλιόμετρα (9.500 ha). Υψηλότερη κορυφή είναι το Μαυροβούνι (365μ.).

Τα δυο σημαντικότερα δάση του νησιού είναι εκείνο της Φανερωμένης στο βορειοδυτικό τμήμα του νησιού και νότια το δάσος των Κανακίων. Άλλες δασικές εκτάσεις καταγράφονται επίσης στις περιοχές Πυλό, Μαυροβούνι, Ξένο, Ηλιακτή, Γούβα και Μπατσι (βόρεια) και Άγιος Νικόλαος. Η χλωρίδα που απαντάται είναι η Χαλέπιος πεύκη και ο σχοίνος.

Η Ζώνη 1 της ΠΟΑΥ χωροθετείται στο βορειοδυτικό σημείο του νησιού, στον βόρειο βραχίονα του όρμου της Σαλαμίνας και λίγο πριν την είσοδο αυτού. Συγκεκριμένα, η θέση βρίσκεται σε έναν ορμίσκο οποίος σχηματίζεται λίγο πριν την είσοδο του όρμου Σαλαμίνας στη νότια πλευρά της άκρης «Καρράς», η οποία αποτελεί τη δυτική απόληξη του λόφου «Ρέστης». Στη θέση αυτή έχουν σήμερα αδειοδοτηθεί μονάδες υδατοκαλλιέργειας. Η θέση απέχει περί τα 3,2 χλμ. από τα όρια του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. του δήμου Σαλαμίνας (ΦΕΚ 302/ΑΑΠ/2014) και περί τα 550μ. από τα όρια του εγκεκριμένου Πολεοδομικού Σχεδίου της Πολεοδομικής

Ενότητας «Ηλιακτή» (ΦΕΚ 559/Δ/2003), της οποίας η χρήση είχε προσδιοριστεί ως δεύτερη κατοικία με τη θεσμοθετημένη Ζ.Ο.Ε. Β' κατοικίας Αττικής (Π.Δ. 20.8.85, Φ.Ε.Κ. 456/Δ/85). Στην περιοχή αυτή και σε απόσταση περί τα 600μ. από τα όρια της προτεινόμενης ζώνης έχει αναπτυχθεί μικρός και αραιοδομημένος οικισμός, ως συνέχεια της γραμμικής οικιστικής ζώνης η οποία ξεκινά από την πόλη της Σαλαμίνας. Ο υπόψη οικισμός δεν έχει άμεση οπτική επαφή με τις μονάδες της προτεινόμενης θέσης, καθώς μεταξύ τους μεσολαβεί μικρό έξαρμα, ενώ και η διαμόρφωση της βραχώδους ακτής στο σημείο αποκρύβει τις μονάδες.

Η Ζώνη 2 της ΠΟΑΥ χωροθετείται απέναντι από τη ζώνη 1, στον νότιο βραχίονα του όρμου της Σαλαμίνας και επίσης λίγο πριν την είσοδο αυτού. Συγκεκριμένα, η θέση αναπτύσσεται προς τα ανατολικά της άκρης «Πετρίτης» σε απόσταση περί τα 900 Μ από αυτή. Στη θέση αυτή υφίστανται σήμερα αδειοδοτημένες μονάδες υδατοκαλλιέργειας. Η θέση απέχει περί τα 2 χλμ. από τα τελευταία σπίτια του οικισμού Αιάντειο. Στην περιοχή δεν υφίστανται άλλες χρήσεις.

Η Ζώνη 3 της ΠΟΑΥ χωροθετείται στα νότια της άκρης «Πετρίτης» σε απόσταση περί τα 1.100 Μ. από αυτή. Στη θέση αυτή υφίστανται σήμερα αδειοδοτημένες μονάδες υδατοκαλλιέργειας. Το συγκεκριμένο τμήμα είναι ακατοίκητο με στοιχειώδες οδικό δίκτυο. Γενικά η ακτογραμμή είναι βραχώδης με πολύ μικρούς κολπίσκους στους οποίους δεν υφίστανται κτίσματα ή εγκατεστημένες χρήσεις. Πλησιέστερος οικισμός είναι το Καρκιάνι, ο οποίος απέχει περί τα 1.000 Μ προς τα νότια, χωρίς άμεση οπτική επαφή με τις μονάδες της προτεινόμενης θέσης, καθώς μεταξύ τους μεσολαβεί ικανό έξαρμα (λόφος «Μεγάλο Στεφάνι» με υψόμετρο 239 Μ). Επόμενος πλησιέστερος οικισμός είναι το Αιάντειο (περί τα 2.200 Μ στα ανατολικά).

Οι Ζώνες 4 και 5 της ΠΟΑΥ χωροθετούνται στο νοτιοδυτικό άκρο της νήσου, σε ακατοίκητο τμήμα της ακτογραμμής με στοιχειώδες οδικό δίκτυο και σε μεγάλη απόσταση από υφιστάμενους οικισμούς. Στη θέση αυτή υφίστανται σήμερα αδειοδοτημένες μονάδες υδατοκαλλιέργειας. Γενικά η ακτογραμμή είναι βραχώδης με πολύ μικρούς κολπίσκους στους οποίους δεν υφίστανται κτίσματα ή εγκατεστημένες χρήσεις πέραν των υποστηρικτικών εγκαταστάσεων των υφιστάμενων μονάδων. Πλησιέστερος οικισμός είναι το Καρκιάνι, ο οποίος απέχει περί τα 1.300 Μ προς τα βόρεια της Ζώνης 4. Μεταξύ των δύο θέσεων δεν υφίσταται δυνατότητα οπτικής επαφής, καθώς μεσολαβεί η «άκρη Κανάκια» και το λοφώδες έξαρμα «Πυργιακιών». Επίσης δεν υφίσταται άμεση οδική σύνδεση των δύο θέσεων. Επόμενος οικισμός, στα ανατολικά της Ζώνης 5, είναι ο μικρός οικισμός «Αγ. Δημήτριος», ως συνέχεια του οικισμού «Κολώνες», με παραθεριστικό κατά βάση χαρακτήρα. Το ακρότατο τμήμα του οικισμού απέχει από τη θέση της Ζώνης 1 της ΠΟΑΥ περί τα 1.200 Μ σε ευθεία γραμμή, χωρίς οπτική επαφή με αυτή, καθώς μεταξύ τους μεσολαβούν δύο βραχώδης «άκρες» και έντονες λοφοσειρές στο εσωτερικό. Επίσης δεν υπάρχει δρόμος σύνδεσης των δύο θέσεων, καθώς μετά το πέρας του οικισμού ο παραλιακός δρόμος στρέφεται με κατεύθυνση βορειοδυτική προς τον οικισμό «Αιάντειο».

β. Διαπόριοι Νήσοι Σαρωνικού Κόλπου

Με τον όρο Διαπόριοι Νήσοι εννοούμε ένα σύμπλεγμα πολύ μικρών νησιών / βραχονησίδων του Σαρωνικού κόλπου, μεταξύ Αίγινας, Αγκιστρίου, Αγίων Θεοδώρων Κορινθίας και της Πελοποννησιακής ακτής. Όλα τα νησάκια ανήκουν διοικητικά στο δήμο Αίγινας και είναι ακατοίκητα. Η μόνη χρήση που απαντάται είναι μονάδες υδατοκαλλιέργειας στην παράκτια θαλάσσια ζώνη.

Στην ευρύτερη περιοχή των Διαπορίων νήσων χωροθετούνται οι υπόλοιπες προτεινόμενες ζώνες της ΠΟΑΥ. Συγκεκριμένα:

Οι Ζώνες 6 και 7 της ΠΟΑΥ χωροθετούνται δυτικά και ανατολικά αντίστοιχα της νησίδας Αγ. Ιωάννης.

Η Ζώνη 8 της ΠΟΑΥ χωροθετείται βόρεια της νησίδας Αγ. Θωμάς.

Η Ζώνη 9 της ΠΟΑΥ χωροθετείται νότια και νοτιοδυτικά της νησίδας Τραγονήσι.

Η Ζώνη 10 - 11 της ΠΟΑΥ χωροθετείται βόρεια και νότια της νησίδας Λεδού.

Οι Ζώνες 12 και 13 της ΠΟΑΥ χωροθετούνται στη νησίδα Δέλτα και νοτιοανατολικά της νησίδας Αγ. Θωμάς αντίστοιχα.

Ο Άγιος Ιωάννης είναι το βορειότερο από τα «Διαπόρια» με συνολική έκταση περί τα 110 ha. Σε μικρή απόσταση (περί τα 250 M) νοτιότερα, ο Αγ. Θωμάς έχει και αυτός έκταση περί τα 100 ha. Στη συνέχεια, το Τραγονήσι, σε απόσταση περί τα 90μ. νότια του Αγ. Θωμά, έχει έκταση περί τα 21,5 ha. Σε απόσταση περί τα 650μ. ανατολικά του Αγ. Θωμά βρίσκεται η βραχονησίδα Πρασού (ή Δέλτα) και σε απόσταση περί τα 500 M ανατολικά από το Τραγονήσι η νησίδα Λεδού (ή Κλειδού). Περί τα 3,3 ναυτικά μίλια (6χλμ) ανατολικότερα από τον Αγ. Θωμά βρίσκεται η νησίδα Ψηλή με έκταση περί τα 53 ha. και, μαζί της, τρεις βραχονησίδες παραταγμένες σε διάταξη Βορρά – Νότου, σε αποστάσεις περί τα 200μ. στα δυτικά της. Ακόμη ανατολικότερα βρίσκονται οι νησίδες Σταχτορρογή και Πλατειά.

Από το σύνολο των Διαπορίων νήσων, η περιοχή χωροθέτησης μονάδων της ΠΟΑΥ περιορίζεται στο δυτικό σύμπλεγμα, που σχηματίζουν οι νησίδες Άγιος Ιωάννης, Αγ. Θωμάς, Τραγονήσι, Πρασού (ή Δέλτα) και Λεδού (ή Κλειδού).

Στα Διαπόρια η βλάστηση που απαντάται είναι κυρίως σκληρόφυλλοι θάμνοι, μικρά πεύκα και άτομα άγριας ελιάς. Ο Αγ. Θωμάς καλύπτεται στο μεγαλύτερο μέρος του από πυκνή θαμνώδη βλάστηση και μικρά πεύκα, ενώ το νοτιοανατολικό τμήμα του έχει αραιότερη βλάστηση (θάμνοι). Ο Άγιος Ιωάννης έχει λιγότερη φυτοκάλυψη από τον Άγιο Θωμά, ωστόσο απαντώνται αρκετοί θάμνοι, ελάχιστα άτομα πεύκου και 1 ή 2 άτομα άγριας ελιάς. Στο νησί επίσης απαντώνται αγριοκάτσικα. Το Τραγονήσι, στο βόρειο και κεντρικό του τμήμα καλύπτεται από άτομα άγριας ελιάς ενώ το νότιο τμήμα του δεν παρουσιάζει ιδιαίτερη βλάστηση. Η νήσος Λεδού διαθέτει λίγους χαμηλούς θάμνους στο βόρειο και κεντρικό τμήμα της, όπως και η νήσος Δέλτα (Πρασού).

3.5.2. Θεσμικές ρυθμίσεις.

Σε **χωρικό επίπεδο**, οι διαθέσιμες κατευθύνσεις ανάπτυξης του χώρου στην περιοχή μελέτης δίδονται από το «Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής» (Νόμος 4277/2014, ΦΕΚ 156/Α/01.08.2014) και τα ΓΠΣ Σαλαμίνας - Αμπελακίων (ΦΕΚ 572/Δ/1985, ΦΕΚ 1105/Δ/1997 και ΦΕΚ 302/ΑΑΠ/2014) και ΓΠΣ Αίγινας (ΦΕΚ 974/Δ/1994). Σε **περιβαλλοντικό - χωρικό επίπεδο**, η περιοχή των Διαπορίων νήσων περιλαμβάνεται εντός της Ζώνης Natura με κωδικό GR 3000020 (ΚΥΑ 50743/11-12-2017, ΦΕΚ 4432/Β/15-12-2017). Σε **τομεακό επίπεδο** οι διαθέσιμες κατευθύνσεις ανάπτυξης του χώρου δίδονται από το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και

Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Υδατοκαλλιέργειες (ΦΕΚ 2505 Β/2011) και από το αντίστοιχο Ειδικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό (ΦΕΚ 1138 Β/2009).

Οι ρυθμίσεις αυτές περιγράφονται στο κεφάλαιο 2.1. της παρούσας έκθεσης (συμβατότητα σχεδιαζόμενης ανάπτυξης με τις διαθέσιμες κατευθύνσεις ανάπτυξης του χώρου).

Με βάση τις προβλέψεις των συγκεκριμένων ρυθμίσεων, στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, προκύπτει πλήρης συμβατότητα της σχεδιαζόμενης ανάπτυξης με τις διαθέσιμες κατευθύνσεις ανάπτυξης του χώρου. Ειδικότερα, στην περιοχή των Διαποριών Νήσων δεν υπάρχουν διαθέσιμες κατευθύνσεις, ούτε σε χωρικό, ούτε σε τομεακό επίπεδο, για τη χωροθέτηση άλλων δραστηριοτήτων εκτός των υδατοκαλλιεργειών, όπως ρητά προβλέπονται από το αντίστοιχο Ειδικό Πλαίσιο. Επίσης, στην περιοχή της Σαλαμίνας, δεν υπάρχουν διαθέσιμες κατευθύνσεις σε χωρικό επίπεδο για τη χωροθέτηση άλλων δραστηριοτήτων, ενώ η ένταξη της παράκτιας ζώνης (όπως και ολόκληρου του νησιού) στην κατηγορία των αναπτυσσόμενων τουριστικά περιοχών δε συνεπάγεται κάποιου είδους ασυμβατότητα, στο βαθμό συντρέχουν μία σειρά παραμέτρων στο πνεύμα του Ειδικού Πλαισίου για τον Τουρισμό.