

ΤΠΣ ΔΗΜΟΥ ΚΟΡΙΝΘΙΩΝ (ΔΕ ΣΑΡΩΝΙΚΟΥ, ΣΟΛΥΓΕΙΑΣ) ΣΤΑΔΙΟ 1 – ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ

Η Μελέτη Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Κορινθίων (ΔΕ Σαρωνικού, Σολυγείας) ανατέθηκε από τη Διοικούσα Επιτροπή του ΤΕΕ με την υπ' αριθμ. Α10/Σ31/2022 (ΑΔΑ: ΨΦΠΙ46Ψ842-ΓΓΓ) απόφαση της και εκπονείται βάση της από 1-6-2023 σύμβασης (ΑΔΑΜ 23ΣΥΜΝ012824978/ 2023-06-07).

Ανάδοχος Κοινοπραξία:

«ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ»

1. «ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ Γ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε.»,
2. «ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΛΑΛΕΝΗΣ του ΣΤΥΛΙΑΝΟΥ»,
3. «ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΣΑΡΑΝΤΑΚΟΣ του ΓΕΩΡΓΙΟΥ»

Αναθέτουσα Αρχή: Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας

Επιτροπή Παρακολούθησης, Επίβλεψης και Παραλαβής: Η επιτροπή ορίστηκε με την απόφαση της Διοικούσας Επιτροπής του ΤΕΕ Α/28/Σ30/2023 και συγκροτείται από 3 μέλη: έναν εκπρόσωπο του ΤΕΕ, ένα εκπρόσωπο του ΥΠΕΝ και ένα εκπρόσωπο του Δήμου Κορινθίων.

Σύνταξη κύριας μελέτης ΤΠΣ:

Αντικείμενο του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΤΠΣ) του Δήμου Κορινθίων είναι ο πολεοδομικός σχεδιασμός πρώτου επιπέδου στην έκταση των Δ.Ε. Σαρωνικού και Σολυγείας του Δήμου Κορινθίων. Η εκπονούμενη μελέτη συντάχθηκε σύμφωνα με όσα αναφέρονται στην υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/72343/1885 (ΦΕΚ 3545 Β'/03-08-2021) ΥΑ, όπως αυτή εξειδικεύει το Ν.4759/2020 (ΦΕΚ Α' 245) «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλων διατάξεων» για τις Μελέτες Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΤΠΣ) και στο Παράρτημα της εκτελεστικής απόφασης του Συμβουλίου για την έγκριση της αξιολόγησης του Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας της Ελλάδας (ST 10152/21 ADD 1).

Η Μελέτη Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΤΠΣ) καθορίζει το πρότυπο χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης, τα βασικά προγραμματικά μεγέθη, τα όρια των πολεοδομικών ενοτήτων και οικισμών, τις χρήσεις γης, τους όρους και περιορισμούς δόμησης, τις σημαντικές πολεοδομικές παρεμβάσεις, τις μεταφορικές υποδομές (για την μηχανοκίνητη και τις ήπιες μορφές κινητικότητας), τεχνικά και περιβαλλοντικά δίκτυα και υποδομές, την ιεράρχηση του οδικού δικτύου, τον σχεδιασμό πρόληψης και αντιμετώπισης έκτακτων συνθηκών και κινδύνων, την πρόληψη και τη διαχείριση των κινδύνων που σχετίζονται με τις επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής.

Στόχος είναι η αξιοποίηση και η ανάδειξη των δυνατοτήτων της περιοχής μελέτης μέσω της οργάνωσης του αστικού και του περιαστικού χώρου, του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος, με βασική προϋπόθεση την βιώσιμη ανάπτυξη της περιοχής.

Επισημαίνεται ότι για τις Δ.Ε. Σαρωνικού και Σολυγείας δεν υφίσταται εγκεκριμένη μελέτη ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ. Ειδικότερα, για τη Δ.Ε. Σαρωνικού εκπονήθηκε πριν το 2010 μελέτη ΣΧΟΟΑΠ του Ν.2508/1997, η οποία έφτασε στο στάδιο Β1 Στάδιο (Πρόταση)

αλλά δεν ολοκληρώθηκε, ενώ για τη Δ.Ε. Σολυγείας η αντίστοιχη μελέτη ΣΧΟΟΑΠ ξεκίνησε πριν το 2002, ωστόσο σταμάτησε στο Α1 Στάδιο (Ανάλυση).

Στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης Τ.Π.Σ., πραγματοποιήθηκε ανάλυση και αξιολόγηση των χωρικών δεδομένων για κάθε μία από τις δύο Δημοτικές Ενότητες Σαρωνικού και Σολυγείας, σύνδεση των τοπικών δεδομένων με τις πολιτικές και τις χωρικές τους επιπτώσεις στο εσωτερικό της κάθε Δ.Ε. και παράλληλα εξετάστηκαν σε σχέση με τον ευρύτερο δημοτικό, ενδοπεριφερειακό και διαπεριφερειακό χώρο. Το ΤΠΣ των Δ.Ε. Σαρωνικού και Δ.Ε. Σολυγείας του Δήμου Κορινθίων εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του Περιφερειακού Πλαισίου Πελοποννήσου και των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων και περιέχει τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών τους.

Εναλλακτικά Σενάρια Χωρικής Ανάπτυξης και Οργάνωσης

Για τις ανάγκες της μελέτης ΤΠΣ Δήμου Κορινθίων εξετάζονται τρία (3) εναλλακτικά Σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης των Δ.Ε. Σαρωνικού και Σολυγείας του Δήμου Κορινθίων.

Τα Σενάρια διακρίνονται με βάση τους τομείς παρέμβασης και την ένταση παρέμβασης, καθώς και την επιδιωκόμενη συμβολή τους στις ποιοτικές κατευθύνσεις του πολεοδομικού σχεδιασμού του άρθρου 4 της υπ' αρ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/32892/1414 απόφασης του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Δ 200/01.04.2024), με την οποία αναθεωρούνται τα Πολεοδομικά Σταθερότυπα που είχαν εγκριθεί με την υπ' αρ. 10788/05.03.2004 απόφαση της Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ 285/05.03.2004) και εγκρίνονται νέα Πολεοδομικά Πρότυπα προς εναρμόνιση με τις διατάξεις του Ν.4447/2016. Ειδικότερα, τα σενάρια διαφοροποιούνται ως προς την επιλογή των κατηγοριών περιοχών του Ν.4447/2016 και των γενικών ή ειδικών χρήσεων γης του Π.Δ. 59/2018 σε ότι αφορά αφενός το είδος, την έκταση, και τους όρους/περιορισμούς δόμησης, αφετέρου τις βασικές υποθέσεις των προγραμματικών μεγεθών σε ορίζοντα 5ετίας και 15ετίας, με το σενάριο 1 να περιλαμβάνει επιλογές που σχετίζονται με τις υφιστάμενες τάσεις ανάπτυξης, το Σενάριο 2 τις βασικές επιλογές ανάπτυξης όπως προκύπτουν από τη διάγνωση της υφιστάμενης κατάστασης, ενώ το Σενάριο 3 ενσωματώνει μεν τις κύριες προβλέψεις του σεναρίου 2 αλλά διαφοροποιείται ως προς την ένταση και τον πλουραλισμό των προτεινόμενων κατηγοριών χρήσεων γης.

Σε γενικές γραμμές, η επιλογή του τελικού σεναρίου, στο οποίο θα βασιστεί η πρόταση του ΤΠΣ κατά το επόμενο στάδιο της μελέτης, θα πρέπει να στοχεύει στη διαφύλαξη του υπαίθριου χώρου μέσω της προώθησης οργανωμένων οικιστικών και παραγωγικών υποδοχέων, τον περιορισμό της δόμησης εκτός σχεδίου, την προστασία και ανάδειξη των φυσικών συστημάτων/περιβάλλοντος, της γεωργικής γης και της πολιτιστικής κληρονομιάς, την κατά το δυνατόν ανάσχεση αρνητικών επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής και την προώθηση δράσεων προσαρμογής σε

αυτήν, την ασφάλεια και προστασία της ζωής, της υγείας και της περιουσίας των πολιτών, των πλουτοπαραγωγικών πηγών και των υποδομών έναντι των φυσικών και τεχνολογικών κινδύνων, της ρύπανσης και κάθε είδους όχλησης, με στόχο τη μείωση της διακινδύνευσης καταστροφής, καθώς και τη βελτίωση της λειτουργίας του αστικού συστήματος σε συνθήκες έκτακτης ανάγκης.

Λόγω του χαρακτηριστικών της περιοχής, και συγκεκριμένα τόσο του οικιστικού χαρακτήρα όσο και του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής μελέτης -η οποία αποτελείται αποκλειστικά από οικισμούς με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων σε άμεση γειτνίαση με εκτεταμένους φυσικούς σχηματισμούς και ανοιχτούς χώρους- εκτιμάται ότι διασφαλίζεται επάρκεια ελεύθερων χώρων πρασίνου. Έμφαση θα δοθεί στη συνδεσιμότητα και διαπερατότητα του κοινόχρηστου (οδικού) δικτύου προκειμένου να προσφέρονται εναλλακτικές οδεύσεις μικρότερου μήκους κατά την εκκένωση πληθυσμού σε περίπτωση έκτακτης ανάγκης, καθώς και στη συνδυασμένη χρήση υφιστάμενων και νέων κοινόχρηστων/κοινοφελών υποδομών, και δευτερευόντως, στη διασφάλιση της εταιρικής σχέσης πόλης – υπαίθρου μέσω της κατάλληλης επιλογής ειδικών χρήσεων γης του Π.Δ. 59/2018 με στόχο τη συνεργασία και συμπληρωματικότητα οικιστικών και εξω-οικιστικών περιοχών, λαμβάνοντας και μέριμνα για την διατήρηση του τοπίου.

Αναφορικά με τις περιοχές χρήσεων γης που προτείνονται από το ΤΠΣ, τα ακριβή όρια τους θα καθοριστούν στο 2^ο Στάδιο της μελέτης (Πρόταση). Σε αυτό το στάδιο υποδεικνύεται είτε ενδεικτικό όριο είτε ευρύτερες χωρικές ενότητες εντός των οποίων θα καθοριστούν οι επιμέρους περιοχές.

Σενάριο 1 (Υφιστάμενων Τάσεων)

Το Σενάριο 1 δεν προβλέπει ουσιαστική μεταβολή των υφιστάμενων τάσεων αναφορικά με τα βασικά προγραμματικά (πληθυσμιακά και οικονομικά) μεγέθη, συνεπώς και των αναγκών παρεμβάσεων, καθώς περιλαμβάνει τις διαπιστωμένες βασικές αναπτυξιακές τάσεις που σήμερα εντοπίζονται στην περιοχή μελέτης, δίνοντας βαρύτητα στην προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.

Σύμφωνα με τις διαπιστωμένες αναπτυξιακές τάσεις, η υφιστάμενη τουριστική ανάπτυξη παραθεριστικού χαρακτήρα θα συνεχίσει να εκδηλώνεται στους ήδη διαμορφωμένους τουριστικούς πόλους, δηλαδή κυρίως γύρω από τους οικισμούς Λουτρά Ωραίας Ελένης, Κάτω Αλμυρή και Κόρφο. Αντίστοιχα, οι οικισμοί Σοφικό και Αθήκια θα συνεχίσουν να αποτελούν τους πόλους αναφοράς της ενδοχώρας όπου κυριαρχούν οι δραστηριότητες του αγροτικού τομέα. Το γενικότερο πλέγμα των παραγωγικών δραστηριοτήτων της περιοχής συμπληρώνεται αφενός από τις διάσπαρτες εγκαταστάσεις του δευτερογενούς ή/και τριτογενούς τομέα (βιομηχανικές/βιοτεχνικές μονάδες, αποθήκες, εξόρυξη κοκ) όπου ξεχωρίζει η άτυπη συγκέντρωση μονάδων στο βορειοδυτικό άκρο της Δ.Ε. Σαρωνικού, αφετέρου από την σημαντική παρουσία μονάδων ιχθυοκαλλιέργειας κατά μήκος της βορειοανατολικής και ανατολικής ακτογραμμής της Δ.Ε. Σολυγείας.

Εν κατακλείδι, το Σενάριο Υφιστάμενων Τάσεων δεν προβλέπει καθορισμό οργανωμένων υποδοχέων παραγωγικών δραστηριοτήτων, ούτε οικιστικές επεκτάσεις, ενώ καθορίζει περιοχές προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος.

Πίνακας 1: Σενάριο 1 – Κατηγορίες Περιοχών Ν.4447/2016

Κατηγορία 1. Οικιστικές Περιοχές (ΟΙΚ)
<u>ΟΙΚ. 1: Εγκεκριμένα Σχέδια Πόλης</u> Περιλαμβάνουν τους οριοθετημένους οικισμούς με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο (Ντράσσα και Νέα Αλμυρή) και τα ρυμοτομικά σχέδια των παραθεριστικών οικοδομικών συνεταιρισμών. ▪ Για τους οριοθετημένους οικισμούς, προτείνεται ως κύρια γενική χρήση γης η Γενική Κατοικία (άρθρο 3 του Π.Δ. 59/2018). ▪ Όσον αφορά στους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, συμπεριλαμβανομένης της έκτασης στη θέση Αμόνι-Πευκάλι, προτείνεται η αντιμετώπισή τους ως οικισμούς Β' Κατοικίας (παραθεριστικής), στα όρια του υφιστάμενου ρυμοτομικού σχεδίου, με προτεινόμενες χρήσεις γης Αμιγούς Κατοικίας (άρθρο 2 του Π.Δ. 59/2018).
<u>ΟΙΚ. 2: Οικισμοί</u> Πρόκειται για τους οριοθετημένους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. ▪ Οι οριοθετημένοι οικισμοί παραμένουν ως έχουν, με κύρια προτεινόμενη γενική κατηγορία χρήσεων γης εντός των ορίων τους, τη Γενική Κατοικία (άρθρο 3 του Π.Δ. 59/2018). ▪ Προτείνεται η πολεδόμηση των οικισμών αυτών ώστε να αποκτήσουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο που θα επιτρέπει την ορθολογική πολεοδομική λειτουργία και ανάπτυξή τους.

- Θα καθοριστούν τα μεγέθη των απαιτούμενων χώρων κοινωνικής υποδομής (κοινοφελών-κοινόχρηστων) για την εξυπηρέτηση των οικισμών, βάσει των νέων πολεοδομικών σταθεροτύπων.
- Επιπλέον, στους οικισμούς Λουτρά Ωραίας Ελένης και Κάτω Αλμυρή προτείνεται η χάραξη περιμετρικής εξωτερικής οδού (επί του δυτικού ορίου της οικιστικής περιοχής), όπως προβλέπεται και από τη μελέτη ΣΒΑΚ, ώστε να αποσυμφορηθεί το εσωτερικό τους από τη διερχόμενη διαμπερή κυκλοφορία.
- Στον οικισμό του Κόρφου προτείνεται η χάραξη περιμετρικής εξωτερικής οδού κατά μήκος του δυτικού και βόρειου ορίου του, ώστε να αποσυμφορηθεί το εσωτερικό του οικισμού από τη διερχόμενη διαμπερή κυκλοφορία. Επιπλέον, στο πλαίσιο πολεοδομικής αναμόρφωσης του οικισμού, η παρουσία της περιμετρικής οδού θα επιτρέψει τη σύνδεση με κάθετες οδούς προς το εσωτερικό του οικισμού, ώστε να καταστεί δυνατή η πρόσβαση στα τμήματα του οικισμού που σήμερα δεν έχουν πρόσωπο σε κοινόχρηστη οδό («τυφλά» οικόπεδα στο εσωτερικό του οικισμού).

ΟΙΚ. 3: Νέες ΟΙΚ. Προβλεπόμενες από το ΤΠΣ

Πρόκειται για τον παραθεριστικό οικοδομικό συνεταιρισμό «Θυμέλη» για τον οποίο δεν έχει εγκριθεί ρυμοτομικό σχέδιο. Ωστόσο σύμφωνα με τους κυρωμένους δασικούς χάρτες, το μεγαλύτερο ποσοστό των εκτάσεων του εμπίπτει εντός δασικής/αναδασωτέας ζώνης.

- Προτείνεται η οριοθέτηση της «ωφέλιμης» έκτασης του συνεταιρισμού (δηλαδή της έκτασης που απομένει μετά την εξαίρεση των δασικών/αναδασωτέων εκτάσεων) ως οικισμού Β' Κατοικίας (παραθεριστικής), στα όρια των ιδιοκτησιών του, και η πολεοδόμησή του βάσει του Ν.4280/2014 (Περιοχή Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης - ΠΠΑΙΠ)

Για όλες τις παραπάνω περιοχές ΟΙΚ.:

- Θα καθοριστούν τα μεγέθη των απαιτούμενων χώρων κοινωνικής υποδομής (κοινοφελών-κοινόχρηστων) για την εξυπηρέτηση των οικισμών, βάσει των νέων πολεοδομικών σταθεροτύπων.
- Θα προβλεφθούν οι απαραίτητες τεχνικές υποδομές και εγκαταστάσεις.
- Θα προταθεί το απαιτούμενο εσωτερικό και εξωτερικό οδικό δίκτυο εξυπηρέτησής τους.

Κατηγορία 2: Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (ΠΕΔ)

ΠΕΔ. 1: Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα (ΣΤΚ)

Πρόκειται για την περιοχή στην οποία έχει ήδη εγκριθεί η δημιουργία Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος στη θέση «Νησί Μάρεζα - Κοκόσι» της Τ.Κ. Κατακαλίου της ΔΕ Σαρωνικού (π.δ. 12.11.2018, ΦΕΚ 227 Α.Α.Π.).

- Στην έκταση του ΣΤΚ θα ισχύουν οι εγκεκριμένες χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης όπως καθορίστηκαν με την ανωτέρω απόφαση χαρακτηρισμού και οριοθέτησής του.

Κατηγορία 3: Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) & Περιοχές Ειδικού Καθεστώτος (ΠΕΚ)

ΠΕΠ. 1: Προστατευόμενα Τοπία και Φυσικοί Σχηματισμοί

Περιλαμβάνει τις ακόλουθες περιοχές:

- Τα υδατορέματα της περιοχής μελέτης
- Νησιίδες Σιδερώννα, Πλατειά, Οβριός και Αγ.Πέτρος ή Πετρονήσι

- Φαράγγι ρέματος Βουκίνας μεταξύ Αθικίων και Αγ. Ιωάννη (υψώματα Βουνό Μετοχίου στα δυτικά και Κορυφή στα ανατολικά) και το φαράγγι του ρέματος Ξεριάς Αλμυρής στο τμήμα από θέση Πιούζα Σοφικού έως την περιοχή Ρυτού και από Ρυτό μέχρι νέα Αλμυρή
- Βραχώδες παράκτιο μέτωπο σε ζώνη 200μ από την ακτογραμμή, κατά μήκος της οποίας σε πολλά σημεία εκδηλώνονται εκφορτίσεις της υπόγειας καρστικής υδροφορίας
- Παράκτια περιοχή πηγής Λουτρών Ωραίας Ελένης, η οποία αναγνωρίστηκε «Ιαματική» σύμφωνα με το ΦΕΚ 1861Β/24-6-2016, η οποία αποτελεί και περιοχή ιδιαίτερου γεωεπιστημονικού ενδιαφέροντος
 - Στις παραπάνω περιοχές θα καθοριστούν χρήσεις γης των άρθρων 14β και 14γ του Π.Δ. 59/2018.

ΠΕΠ. 2: Υγρότοποι

Περιλαμβάνει τους υγρότοπους Κοκκωσίου και Κόρφου (Λούτσα Τσίγκου).

- Στις παραπάνω περιοχές θα καθοριστούν χρήσεις γης του άρθρου 14α του Π.Δ. 59/2018.

ΠΕΚ. 1: Δάση και Δασικές εκτάσεις

Περιλαμβάνονται οι δασικές και δασικού χαρακτήρα εκτάσεις όπως προκύπτουν:

- Από κυρωμένους δασικούς χάρτες
- Από αναρτημένους δασικούς χάρτες
 - Στις παραπάνω περιοχές θα καθοριστούν χρήσεις γης των άρθρων 14β και 14γ του Π.Δ. 59/2018.

ΠΕΚ. 2: Περιοχές Προστασίας Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομίας

Περιλαμβάνει τους ήδη κηρυγμένους και τους μη κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους, καθώς και χώρους πολιτιστικού ενδιαφέροντος που δεν διαθέτουν θεσμοθετημένο καθεστώς προστασίας, της περιοχής μελέτης.

Κατηγορία 4: Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων Γης (ΠΕΧ)

ΠΕΧ. 1: Αγροτική Γη

Περιλαμβάνει το σύνολο των περιοχών αγροτικού χαρακτήρα των Δ.Ε. Σαρωνικού και Σολυγείας.

- Στις περιοχές αυτές θα καθοριστούν χρήσεις γης του άρθρου 14 του Π.Δ. 59/2018.

ΠΕΧ. 2: Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Υδατοκαλλιεργειών

Πρόκειται για τις 7 ΠΟΑΥ όπως προτείνονται από την αντίστοιχη μελέτη «ΠΟΑΥ Δυτ. Σαρωνικού, Κορινθίας, Αργολίδας» εντός της ΠΑΥ Α7 (Δυτικός Σαρωνικός) όπως αυτή καθορίστηκε με το ΕΠΧΣΑΑ Υδατοκαλλιεργειών (ΦΕΚ 2505 Β'/2011).

- Οι 7 περιοχές ΠΟΑΥ προτείνονται όπως ακριβώς προβλέπονται από την ανωτέρω μελέτη.

Σενάριο 2 (Ηπιας Ανάπτυξης)

Το Σενάριο 2 περιλαμβάνει το περιεχόμενο του Σεναρίου 1 και επιπρόσθετα στοχευμένες παρεμβάσεις όσον αφορά στον καθορισμό περιοχών παραγωγικών/επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, με στόχο την περαιτέρω ενίσχυση της αναπτυξιακής δυναμικής των δύο Δ.Ε. σε δημοτικό και ενδοπεριφερειακό επίπεδο, και κυρίως μέσω της ενίσχυσης του τουριστικού κλάδου.

Συγκεκριμένα, επιπλέον όσων αναφέρονται στο Σενάριο 1, το Σενάριο 2 προβλέπει καθορισμό περιοχής παραγωγικών/επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του Β' γενούς και Γ' γενούς τομέα στο ΒΔ τμήμα της Δ.Ε. Σαρωνικού, καθώς και μια γενικότερη αναθεώρηση του οικιστικού δικτύου περιλαμβάνοντας και επεκτάσεις του ορίου στους βασικούς αναπτυξιακούς πόλους. Λαμβάνοντας υπόψη τον τουριστικό χαρακτήρα της περιοχής κατά τη θερινή περίοδο, δίνεται έμφαση στην ενίσχυση των προοπτικών περαιτέρω ανάπτυξης του κλάδου με καθορισμό περιοχών Τουρισμού-Αναψυχής στην παράκτια ζώνη (εκτός των οικισμών). Στην ενδοχώρα, πέραν των προαναφερόμενων περιοχών παραγωγικών/επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, διατηρούνται οι επιλογές του Σεναρίου 1.

Προς διευκόλυνση του εντοπισμού των διαφορών μεταξύ των Σεναρίων 1 και 2, οι επιπρόσθετες παρεμβάσεις/προσθήκες του Σεναρίου 2 αναγράφονται με έντονη γραφή (**bold**).

Πίνακας 2: Σενάριο 2 – Κατηγορίες Περιοχών Ν.4447/2016

Κατηγορία 1. Οικιστικές Περιοχές (ΟΙΚ)
<u>ΟΙΚ. 1: Εγκεκριμένα Σχέδια Πόλης</u> Περιλαμβάνουν τους οριοθετημένους οικισμούς με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο (Ντράσσα και Νέα Αλμυρή) και τα ρυμοτομικά σχέδια των παραθεριστικών οικοδομικών συνεταιρισμών. ▪ Για τους οριοθετημένους οικισμούς, προτείνεται ως κύρια γενική χρήση γης η Γενική Κατοικία (άρθρο 3 του Π.Δ. 59/2018). ▪ Όσον αφορά στους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, συμπεριλαμβανομένης της έκτασης στη θέση Αμόνι-Πευκάλι, προτείνεται η αντιμετώπισή τους ως οικισμούς Β' Κατοικίας (παραθεριστικής), στα όρια του υφιστάμενου ρυμοτομικού σχεδίου, με προτεινόμενες χρήσεις γης Αμιγούς Κατοικίας (άρθρο 2 του Π.Δ. 59/2018).
<u>ΟΙΚ. 2: Οικισμοί</u> Πρόκειται για τους οριοθετημένους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. ▪ Οι οριοθετημένοι οικισμοί παραμένουν ως έχουν, με κύρια προτεινόμενη γενική κατηγορία χρήσεων γης εντός των ορίων τους, τη Γενική Κατοικία (άρθρο 3 του Π.Δ. 59/2018). Περιορισμένου μεγέθους επεκτάσεις εξετάζονται για τους οικισμούς Αθίκια, Λουτρά Ωραίας Ελένης, Κάτω Αλμυρή και Κόρφο, κυρίως για εξορθολογισμό των ορίων τους και ένταξη υλοποιημένων θυλάκων δόμησης που σήμερα εφάπτονται του ορίου τους. ▪ Προτείνεται η πολεδόμηση των οικισμών αυτών ώστε να αποκτήσουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο που θα επιτρέπει την ορθολογική πολεοδομική λειτουργία και ανάπτυξή τους.

- Θα καθοριστούν τα μεγέθη των απαιτούμενων χώρων κοινωνικής υποδομής (κοινοφελών-κοινόχρηστων) για την εξυπηρέτηση των οικισμών, βάσει των νέων πολεοδομικών σταθεροτύπων.
- Επιπλέον, στους οικισμούς Λουτρά Ωραίας Ελένης και Κάτω Αλμυρή προτείνεται η χάραξη περιμετρικής εξωτερικής οδού (επί του δυτικού ορίου της οικιστικής περιοχής), όπως προβλέπεται και από τη μελέτη ΣΒΑΚ, ώστε να αποσυμφορηθεί το εσωτερικό τους από τη διερχόμενη διαμπερή κυκλοφορία.
- Στον οικισμό του Κόρφου προτείνεται η χάραξη περιμετρικής εξωτερικής οδού κατά μήκος του δυτικού και βόρειου ορίου του, ώστε να αποσυμφορηθεί το εσωτερικό του οικισμού από τη διερχόμενη διαμπερή κυκλοφορία. Επιπλέον, στο πλαίσιο πολεοδομικής αναμόρφωσης του οικισμού, η παρουσία της περιμετρικής οδού θα επιτρέψει τη σύνδεση με κάθετες οδούς προς το εσωτερικό του οικισμού, ώστε να καταστεί δυνατή η πρόσβαση στα τμήματα του οικισμού που σήμερα δεν έχουν πρόσωπο σε κοινόχρηστη οδό («τυφλά» οικόπεδα στο εσωτερικό του οικισμού).

ΟΙΚ. 3: Νέες ΟΙΚ. Προβλεπόμενες από το ΤΠΣ

Πρόκειται για τον παραθεριστικό οικοδομικό συνεταιρισμό «Θυμέλη» για τον οποίο δεν έχει εγκριθεί ρυμοτομικό σχέδιο. Ωστόσο σύμφωνα με τους κυρωμένους δασικούς χάρτες, το μεγαλύτερο ποσοστό των εκτάσεων του εμπίπτει εντός δασικής/αναδασωτέας ζώνης.

- Προτείνεται η οριοθέτηση της «ωφέλιμης» έκτασης του συνεταιρισμού (δηλαδή της έκτασης που απομένει μετά την εξαίρεση των δασικών/αναδασωτέων εκτάσεων) ως οικισμού Β' Κατοικίας (παραθεριστικής), στα όρια των ιδιοκτησιών του, και η πολεοδόμησή του βάσει του Ν.4280/2014 (Περιοχή Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης - ΠΠΑΙΠ)

Για όλες τις παραπάνω περιοχές ΟΙΚ.:

- Θα καθοριστούν τα μεγέθη των απαιτούμενων χώρων κοινωνικής υποδομής (κοινοφελών-κοινόχρηστων) για την εξυπηρέτηση των οικισμών, βάσει των νέων πολεοδομικών σταθεροτύπων.
- Θα προβλεφθούν οι απαραίτητες τεχνικές υποδομές και εγκαταστάσεις. Ειδικά όσον αφορά στην περιοχή του οικιστικού διπόλου Λουτρών Ωραίας Ελένης-Κάτω Αλμυρής, θα προβλεφθεί θέση/θέσεις δυνητικής εγκατάστασης μονάδας αφαλάτωσης μικρού μεγέθους (σε θέση κατάλληλη ώστε να αποφευχθεί η όχληση της οικιστικής περιοχής, της περιοχής των πηγών αλλά και του υγρότοπου Κοκκωσίου). Η μονάδα κρίνεται απαραίτητη για την αντιμετώπιση των φαινομένων λειψυδρίας που παρατηρούνται κατά τη θερινή περίοδο.
- Θα προταθεί το απαιτούμενο εσωτερικό και εξωτερικό οδικό δίκτυο εξυπηρέτησής τους.

Κατηγορία 2: Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (ΠΕΔ)

ΠΕΔ. 1: Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα (ΣΤΚ)

Πρόκειται για την περιοχή στην οποία έχει ήδη εγκριθεί η δημιουργία Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος στη θέση «Νησί Μάρεζα - Κοκόσι» της Τ.Κ. Κατακαλίου της ΔΕ Σαρωνικού (π.δ. 12.11.2018, ΦΕΚ 227 Α.Α.Π.).

- Στην έκταση του ΣΤΚ θα ισχύουν οι εγκεκριμένες χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης όπως καθορίστηκαν με την ανωτέρω απόφαση χαρακτηρισμού και οριοθέτησής του.

ΠΕΔ. 2: Περιοχή Χονδρεμπορίου

Πρόκειται για τις περιοχές στο βορειοδυτικό άκρο της Δ.Ε. Σαρωνικού, όπου συγκεντρώνεται σημαντικός αριθμός παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του Β'γενούς και Γ'γενούς τομέα.

- Προτείνεται ο καθορισμός Περιοχής Χονδρεμπορίου με χρήσεις του άρθρου 9 «Χονδρεμπόριο» του Π.Δ. 59/2018.

ΠΕΔ. 3: Περιοχή Εξόρυξης

Πρόκειται για την λατομική ζώνη που επίσης εντοπίζεται στο βορειοδυτικό άκρο της Δ.Ε. Σαρωνικού.

- Προτείνεται ο καθορισμός Περιοχής Εξόρυξης με την ειδική κατηγορία χρήσεων 25 «Εξορυκτικές Δραστηριότητες (Ορυχεία, Λατομεία, Μεταλλεία, κοκ) του Π.Δ. 59/2018.

ΠΕΔ. 4: Περιοχές Τουρισμού - Αναψυχής

Προτείνονται ζώνες Τουρισμού-Αναψυχής σε τμήματα της παράκτιας ζώνης των Δ.Ε. Σαρωνικού και Σολυγείας, καθώς και περιμετρικά των οικισμών Λουτρών Ωραίας Ελένης, Κάτω Αλμυρής και Κόρφου. Εντός αυτών των ζωνών εμπίπτουν και οι οικιστικές συγκεντρώσεις που απογράφονται από την ΕΛΣΤΑΤ με ολιγάριθμο πληθυσμό αλλά δεν συνιστούν οικισμούς ούτε προτείνονται για οριοθέτηση στα πλαίσια του παρόντος ΤΠΣ. Επιπλέον, ως ΠΕΔ Τουρισμού-Αναψυχής προτείνεται η έκταση που καταλαμβάνουν οι δραστηριότητες και οι εγκαταστάσεις του πάρκου αναψυχής/κατασκηνώσεων «The Ranch».

- Προβλέπονται χρήσεις γης του άρθρου 5 «Τουρισμός-Αναψυχή» του Π.Δ. 59/2018. Επιπλέον, επί των ορίων επαφής με όμορες περιοχές προστασίας θα προβλεφθούν χρήσεις που δεν θα έρχονται σε σύγκρουση με τις αντίστοιχες προστατευόμενες περιοχές.

Κατηγορία 3: Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) & Περιοχές Ειδικού Καθεστώτος (ΠΕΚ)

ΠΕΠ. 1: Προστατευόμενα Τοπία και Φυσικοί Σχηματισμοί

Περιλαμβάνει τις ακόλουθες περιοχές:

- Τα υδατορέματα της περιοχής μελέτης
- Νησίδες Σιδερώνα, Πλατειά, Οβριός και Αγ.Πέτρος ή Πετρονήσι
- Φαράγγι ρέματος Βουκίνας μεταξύ Αθικίων και Αγ. Ιωάννη (υψώματα Βουνό Μετοχίου στα δυτικά και Κορυφή στα ανατολικά) και το φαράγγι του ρέματος Ξεριάς Αλμυρής στο τμήμα από θέση Πιούζα Σοφικού έως την περιοχή Ρυτού και από Ρυτό μέχρι νέα Αλμυρή
- Βραχώδες παράκτιο μέτωπο σε ζώνη 200μ από την ακτογραμμή, κατά μήκος της οποίας σε πολλά σημεία εκδηλώνονται εκφορτίσεις της υπόγειας καρστικής υδροφορίας
- Παράκτια περιοχή πηγής Λουτρών Ωραίας Ελένης, η οποία αναγνωρίστηκε «Ιαματική» σύμφωνα με το ΦΕΚ 1861Β/24-6-2016, η οποία αποτελεί και περιοχή ιδιαίτερου γεωεπιστημονικού ενδιαφέροντος
 - Στις παραπάνω περιοχές θα καθοριστούν χρήσεις γης των άρθρων 14β και 14γ του Π.Δ. 59/2018.

ΠΕΠ. 2: Υγρότοποι

Περιλαμβάνει τους υγρότοπους Κοκκωσίου και Κόρφου (Λούτσα Τσίγκου).

- Στις παραπάνω περιοχές θα καθοριστούν χρήσεις γης του άρθρου 14α του Π.Δ. 59/2018.

ΠΕΚ. 1: Δάση και Δασικές εκτάσεις

Περιλαμβάνονται οι δασικές και δασικού χαρακτήρα εκτάσεις όπως προκύπτουν:

- Από κυρωμένους δασικούς χάρτες
- Από αναρτημένους δασικούς χάρτες
 - Στις παραπάνω περιοχές θα καθοριστούν χρήσεις γης των άρθρων 14β και 14γ του Π.Δ. 59/2018.

ΠΕΚ. 2: Περιοχές Προστασίας Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομίας

Περιλαμβάνει τους ήδη κηρυγμένους και τους μη κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους, καθώς και χώρους πολιτιστικού ενδιαφέροντος που δεν διαθέτουν θεσμοθετημένο καθεστώς προστασίας, της περιοχής μελέτης.

Κατηγορία 4: Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων Γης (ΠΕΧ)

ΠΕΧ. 1: Αγροτική Γη

Περιλαμβάνει το σύνολο των περιοχών αγροτικού χαρακτήρα των Δ.Ε. Σαρωνικού και Σολυγείας.

- Στις περιοχές αυτές θα καθοριστούν χρήσεις γης του άρθρου 14 του Π.Δ. 59/2018.

ΠΕΧ. 2: Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Υδατοκαλλιεργειών

Πρόκειται για τις 7 ΠΟΑΥ όπως προτείνονται από την αντίστοιχη μελέτη «ΠΟΑΥ Δυτ. Σαρωνικού, Κορινθίας, Αργολίδας» εντός της ΠΑΥ Α7 (Δυτικός Σαρωνικός) όπως αυτή καθορίστηκε με το ΕΠΧΣΑΑ Υδατοκαλλιεργειών (ΦΕΚ 2505 Β'/2011).

- Οι 7 περιοχές ΠΟΑΥ προτείνονται όπως ακριβώς προβλέπονται από την ανωτέρω μελέτη.

Σενάριο 3 (Δυναμικής Παρέμβασης)

Το Σενάριο 3 προβλέπει ουσιαστική μεταβολή των υφιστάμενων τάσεων αναφορικά με τα βασικά προγραμματικά (πληθυσμιακά και οικονομικά) μεγέθη, συνεπώς και των αναγκών εξυπηρέτησης, ειδικά σε ότι αφορά τη διατήρηση του μόνιμου πληθυσμού και την αύξηση του εποχικού πληθυσμού, καθώς και την αύξηση της συμμετοχής κλάδων του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα στο τοπικό ΑΕΠ.

Ως εκ τούτου, χαρακτηρίζεται από εντονότερης παρέμβασης επιλογές, καθώς διακρίνει περισσότερες περιοχές παραγωγικού χαρακτήρα ενώ ταυτόχρονα διαφοροποιείται και ως προς τον βαθμό έντασης των επιλεγόμενων χρήσεων γης (όπως λ.χ. στην περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων Β'γενούς και Γ'γενούς τομέα και στο δίπολο Λουτρών Ωραίας Ελένης-Κάτω Αλμυρής). Επιπλέον, δεν προσανατολίζεται αποκλειστικά στην ενίσχυση του τουριστικού χαρακτήρα της περιοχής αλλά επιδιώκει σφαιρικότερη διάχυση της ανάπτυξης σε όλους τους παραγωγικούς τομείς, επιλέγοντας και παρεμβάσεις στην ημιορεινή/ορεινή ζώνη της ενδοχώρας.

Προς διευκόλυνση του εντοπισμού των διαφορών μεταξύ των Σεναρίων 2 και 3, οι επιπρόσθετες παρεμβάσεις/προσθήκες του Σεναρίου 3 αναγράφονται με έντονη γραφή (**bold**).

Πίνακας 3: Σενάριο 3 – Κατηγορίες Περιοχών Ν.4447/2016

Κατηγορία 1. Οικιστικές Περιοχές (ΟΙΚ)
<u>ΟΙΚ. 1: Εγκεκριμένα Σχέδια Πόλης</u> Περιλαμβάνουν τους οριοθετημένους οικισμούς με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο (Ντράσσα και Νέα Αλμυρή) και τα ρυμοτομικά σχέδια των παραθεριστικών οικοδομικών συνεταιρισμών. ▪ Για τους οριοθετημένους οικισμούς, προτείνεται ως κύρια γενική χρήση γης η Γενική Κατοικία (άρθρο 3 του Π.Δ. 59/2018). ▪ Όσον αφορά στους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, συμπεριλαμβανομένης της έκτασης στη θέση Αμόνι-Πευκάλι, προτείνεται η αντιμετώπισή τους ως οικισμούς Β' Κατοικίας (παραθεριστικής), στα όρια του υφιστάμενου ρυμοτομικού σχεδίου, με προτεινόμενες χρήσεις γης Αμιγούς Κατοικίας (άρθρο 2 του Π.Δ. 59/2018).
<u>ΟΙΚ. 2: Οικισμοί</u> Πρόκειται για τους οριοθετημένους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. ▪ Οι οριοθετημένοι οικισμοί παραμένουν ως έχουν, με κύρια προτεινόμενη γενική κατηγορία χρήσεων γης εντός των ορίων τους, τη Γενική Κατοικία (άρθρο 3 του Π.Δ. 59/2018). Περιορισμένου μεγέθους επεκτάσεις εξετάζονται για τους οικισμούς Αθήκια, Λουτρά Ωραίας Ελένης, Κάτω Αλμυρή και Κόρφο, κυρίως για εξορθολογισμό των ορίων τους και ένταξη υλοποιημένων θυλάκων δόμησης που σήμερα εφάπτονται του ορίου τους. ▪ Ειδικότερα όσον αφορά στο οικιστικό δίπολο που συγκροτούν οι όμοροι οικισμοί Λουτρά Ωραίας Ελένης και Κάτω Αλμυρή, στο πλαίσιο της ενίσχυσης της αναπτυξιακής δυναμικής τους ως πόλων τουριστικού και εμπορικού χαρακτήρα,

προτείνεται επιπλέον ο καθορισμός τμημάτων με χρήσεις γης Τοπικού Κέντρου (άρθρο 4 του Π.Δ. 59/2018).

- Προτείνεται η πολεοδόμηση των οικισμών αυτών ώστε να αποκτήσουν εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο που θα επιτρέπει την ορθολογική πολεοδομική λειτουργία και ανάπτυξή τους.
- Επιπλέον, στους οικισμούς Λουτρά Ωραίας Ελένης και Κάτω Αλμυρή προτείνεται η χάραξη περιμετρικής εξωτερικής οδού (επί του δυτικού ορίου της οικιστικής περιοχής), όπως προβλέπεται και από τη μελέτη ΣΒΑΚ, ώστε να αποσυμφορηθεί το εσωτερικό τους από τη διερχόμενη διαμπερή κυκλοφορία.
- Στον οικισμό του Κόρφου προτείνεται η χάραξη περιμετρικής εξωτερικής οδού κατά μήκος του δυτικού και βόρειου ορίου του, ώστε να αποσυμφορηθεί το εσωτερικό του οικισμού από τη διερχόμενη διαμπερή κυκλοφορία. Επιπλέον, στο πλαίσιο πολεοδομικής αναμόρφωσης του οικισμού, η παρουσία της περιμετρικής οδού θα επιτρέψει τη σύνδεση με κάθετες οδούς προς το εσωτερικό του οικισμού, ώστε να καταστεί δυνατή η πρόσβαση στα τμήματα του οικισμού που σήμερα δεν έχουν πρόσωπο σε κοινόχρηστη οδό («τυφλά» οικόπεδα στο εσωτερικό του οικισμού).

ΟΙΚ. 3: Νέες ΟΙΚ. Προβλεπόμενες από το ΤΠΣ

Πρόκειται για τον παραθεριστικό οικοδομικό συνεταιρισμό «Θυμέλη» για τον οποίο δεν έχει εγκριθεί ρυμοτομικό σχέδιο. Ωστόσο σύμφωνα με τους κυρωμένους δασικούς χάρτες, το μεγαλύτερο ποσοστό των εκτάσεων του εμπίπτει εντός δασικής/αναδασωτέας ζώνης.

- Προτείνεται η οριοθέτηση της «ωφέλιμης» έκτασης του συνεταιρισμού (δηλαδή της έκτασης που απομένει μετά την εξαίρεση των δασικών/αναδασωτέων εκτάσεων) ως οικισμού Β' Κατοικίας (παραθεριστικής), στα όρια των ιδιοκτησιών του, και η πολεοδόμησή του βάσει του Ν.4280/2014 (Περιοχή Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης - ΠΠΑΙΠ)

Για όλες τις παραπάνω περιοχές ΟΙΚ.:

- Θα καθοριστούν τα μεγέθη των απαιτούμενων χώρων κοινωνικής υποδομής (κοινοφελών-κοινόχρηστων) για την εξυπηρέτηση των οικισμών, βάσει των νέων πολεοδομικών σταθεροτύπων.
- Θα προβλεφθούν οι απαραίτητες τεχνικές υποδομές και εγκαταστάσεις. Ειδικά όσον αφορά στην περιοχή του οικιστικού διπόλου Λουτρών Ωραίας Ελένης-Κάτω Αλμυρής, θα προβλεφθεί θέση/θέσεις δυνητικής εγκατάστασης μονάδας αφαλάτωσης μικρού μεγέθους (σε θέση κατάλληλη ώστε να αποφευχθεί η όχληση της οικιστικής περιοχής, της περιοχής των πηγών αλλά και του υγρότοπου Κοκκωσίου). Η μονάδα κρίνεται απαραίτητη για την αντιμετώπιση των φαινομένων λειψυδρίας που παρατηρούνται κατά τη θερινή περίοδο.
- Θα προταθεί το απαιτούμενο εσωτερικό και εξωτερικό οδικό δίκτυο εξυπηρέτησής τους.

Κατηγορία 2: Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (ΠΕΔ)

ΠΕΔ. 1: Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα (ΣΤΚ)

Πρόκειται για την περιοχή στην οποία έχει ήδη εγκριθεί η δημιουργία Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος στη θέση «Νησί Μάρεζα - Κοκόςι» της Τ.Κ. Κατακαλίου της ΔΕ Σαρωνικού (π.δ. 12.11.2018, ΦΕΚ 227 Α.Α.Π.).

- Στην έκταση του ΣΤΚ θα ισχύουν οι εγκεκριμένες χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης όπως καθορίστηκαν με την ανωτέρω απόφαση χαρακτηρισμού και οριοθέτησής του.

ΠΕΔ. 2: Περιοχή Παραγωγικών Δραστηριοτήτων Χαμηλής και Μέσης Όχλησης

Πρόκειται για τις περιοχές στο βορειοδυτικό άκρο της Δ.Ε. Σαρωνικού, όπου συγκεντρώνεται σημαντικός αριθμός παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του Β'γενούς και Γ'γενούς τομέα.

- Προτείνεται ο καθορισμός Περιοχής Χονδρεμπορίου με χρήσεις του άρθρου 8 «Παραγωγικές Δραστηριότητες Χαμηλής και Μέσης Όχλησης» του Π.Δ. 59/2018.

ΠΕΔ. 3: Περιοχή Εξόρυξης

Πρόκειται για την λατομική ζώνη που επίσης εντοπίζεται στο βορειοδυτικό άκρο της Δ.Ε. Σαρωνικού.

- Προτείνεται ο καθορισμός Περιοχής Εξόρυξης με την ειδική κατηγορία χρήσεων 25 «Εξορυκτικές Δραστηριότητες (Ορυχεία, Λατομεία, Μεταλλεία, κοκ) του Π.Δ. 59/2018.

ΠΕΔ. 4: Περιοχές Τουρισμού - Αναψυχής

Προτείνονται ζώνες Τουρισμού-Αναψυχής σε τμήματα της παράκτιας ζώνης των Δ.Ε. Σαρωνικού και Σολυγείας, καθώς και περιμετρικά των οικισμών Λουτρών Ωραίας Ελένης, Κάτω Αλμυρής και Κόρφου. Εντός αυτών των ζωνών εμπίπτουν και οι οικιστικές συγκεντρώσεις που απογράφονται από την ΕΛΣΤΑΤ με ολιγάριθμο πληθυσμό αλλά δεν συνιστούν οικισμούς ούτε προτείνονται για οριοθέτηση στα πλαίσια του παρόντος ΤΠΣ. Επιπλέον, ως ΠΕΔ Τουρισμού-Αναψυχής προτείνεται η έκταση που καταλαμβάνουν οι δραστηριότητες και οι εγκαταστάσεις του πάρκου αναψυχής/κατασκήνωσης «The Ranch».

- Προβλέπονται χρήσεις γης του άρθρου 5 «Τουρισμός-Αναψυχή» του Π.Δ. 59/2018. Επιπλέον, επί των ορίων επαφής με όμορες περιοχές προστασίας θα προβλεφθούν χρήσεις που δεν θα έρχονται σε σύγκρουση με τις αντίστοιχες προστατευόμενες περιοχές.

ΠΕΔ. 5: Αιολικό Πάρκο

Θα προβλεφθεί ειδική περιοχή ανάπτυξης εγκαταστάσεων και υποδομών σχετικών με την παραγωγή αιολικής ενέργειας, και ειδικότερα ως ζώνη που θα περιλαμβάνει και τις υφιστάμενες εγκαταστημένες εγκαταστάσεις (ανεμογεννήτριες και λοιπές υποδομές), στην περιοχή των Τ.Κ. Αγγελόκαστρου και Αγίου Ιωάννη. Η ζώνη αφορά μόνον σε υποδομές αιολικής ενέργειας και εξαιρούνται οι εγκαταστάσεις άλλων μορφών παραγωγής ενέργειας από ΑΠΕ (λ.χ. φωτοβολταϊκών).

- Το περιεχόμενο χρήσεων γης και όρων-περιορισμών δόμησης εντός της ΠΕΔ 6, όπως θα καθοριστεί αναλυτικά κατά το Β' Στάδιο της μελέτης ΤΠΣ, θα προσδιοριστεί με γνώμονα την αποφυγή εμφάνισης συγκρούσεων χρήσεων γης με όμορες περιοχές (όπως λ.χ. με την προβλεπόμενη κτηνοτροφική ζώνη ή άλλες περιοχές ΠΕΔ ή ΠΕΧ).

Κατηγορία 3: Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) & Περιοχές Ειδικού Καθεστώτος (ΠΕΚ)

ΠΕΠ. 1: Προστατευόμενα Τοπία και Φυσικοί Σχηματισμοί

Περιλαμβάνει τις ακόλουθες περιοχές:

- Τα υδατορέματα της περιοχής μελέτης
- Νησίδες Σιδερώνα, Πλατειά, Οβριός και Αγ.Πέτρος ή Πετρονήσι
- Φαράγγι ρέματος Βουκίνας μεταξύ Αθικίων και Αγ. Ιωάννη (υψώματα Βουνό Μετοχίου στα δυτικά και Κορυφή στα ανατολικά) και το φαράγγι του ρέματος Ξεριάς Αλμυρής στο τμήμα από θέση Πιούζα Σοφικού έως την περιοχή Ρυτού και από Ρυτό μέχρι νέα Αλμυρή

- Βραχώδεις παράκτιο μέτωπο σε ζώνη 200μ από την ακτογραμμή, κατά μήκος της οποίας σε πολλά σημεία εκδηλώνονται εκφορτίσεις της υπόγειας καρστικής υδροφορίας
- Παράκτια περιοχή πηγής Λουτρών Ωραίας Ελένης, η οποία αναγνωρίστηκε «Ιαματική» σύμφωνα με το ΦΕΚ 1861Β/24-6-2016, η οποία αποτελεί και περιοχή ιδιαίτερου γεωεπιστημονικού ενδιαφέροντος
 - Στις παραπάνω περιοχές θα καθοριστούν χρήσεις γης των άρθρων 14β και 14γ του Π.Δ. 59/2018.

ΠΕΠ. 2: Υγρότοποι

Περιλαμβάνει τους υγρότοπους Κοκκωσίου και Κόρφου (Λούτσα Τσίγκου).

- Στις παραπάνω περιοχές θα καθοριστούν χρήσεις γης του άρθρου 14α του Π.Δ. 59/2018.

ΠΕΚ. 1: Δάση και Δασικές εκτάσεις

Περιλαμβάνονται οι δασικές και δασικού χαρακτήρα εκτάσεις όπως προκύπτουν:

- Από κυρωμένους δασικούς χάρτες
- Από αναρτημένους δασικούς χάρτες
 - Στις παραπάνω περιοχές θα καθοριστούν χρήσεις γης των άρθρων 14β και 14γ του Π.Δ. 59/2018.

ΠΕΚ. 2: Περιοχές Προστασίας Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομίας

Περιλαμβάνει τους ήδη κηρυγμένους και τους μη κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους, καθώς και χώρους πολιτιστικού ενδιαφέροντος που δεν διαθέτουν θεσμοθετημένο καθεστώς προστασίας, της περιοχής μελέτης.

Κατηγορία 4: Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων Γης (ΠΕΧ)

ΠΕΧ. 1: Αγροτική Γη

Περιλαμβάνει το σύνολο των περιοχών αγροτικού χαρακτήρα των Δ.Ε. Σαρωνικού και Σολυγείας.

- Στις περιοχές αυτές θα καθοριστούν χρήσεις γης του άρθρου 14 του Π.Δ. 59/2018.

ΠΕΧ. 2: Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Υδατοκαλλιεργειών

Πρόκειται για τις 7 ΠΟΑΥ όπως προτείνονται από την αντίστοιχη μελέτη «ΠΟΑΥ Δυτ. Σαρωνικού, Κορινθίας, Αργολίδας» εντός της ΠΑΥ Α7 (Δυτικός Σαρωνικός) όπως αυτή καθορίστηκε με το ΕΠΧΣΑΑ Υδατοκαλλιεργειών (ΦΕΚ 2505 Β'/2011).

- Οι 7 περιοχές ΠΟΑΥ προτείνονται όπως ακριβώς προβλέπονται από την ανωτέρω μελέτη.

ΠΕΧ. 3: Κτηνοτροφική ζώνη

Περιλαμβάνει εκτάσεις στην περιοχή των Τ.Κ. Αγγελόκαστρου και Αγίου Ιωάννη, με χρήσεις και όρους που θα ενισχύουν την ανάπτυξη της κτηνοτροφικής δραστηριότητας.

- Στις περιοχές αυτές θα καθοριστούν χρήσεις γης του άρθρου 14 του Π.Δ. 59/2018.