

ΤΑΜΕΙΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΠΤΩΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΞΕΝΙΑ ΣΚΙΑΘΟΥ



ΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΛΗΨΗ



ENVIRONMENTAL | CHEMICAL & METALLURGICAL | SERVICES LTD.

*Περιβαλλοντικές, Χημικές &
Μεταλλουργικές Υπηρεσίες Ε.Π.Ε.*

Παπαδιαμαντοπούλου 4, 115 28 Αθήνα

Τηλ. (210) 74 88 878, Fax (210) 74 88 877

e-mail: echmes@otenet.gr WebSite: echmes@otenet.gr

ΑΘΗΝΑ, ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2013

ΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΛΗΨΗ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	1
2. ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ.....	3
3. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.....	4
4. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΟ.....	4
5. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΛΥΣΕΙΣ.....	6
5.1. Μηδενική λύση	7
5.2. Εναλλακτικές λύσεις ως προς τη δόμηση	7
5.3. Εναλλακτικές ως προς τις χρήσεις	8
5.3.1. Τουρισμός – Αναψυχή	8
5.3.2. Συνδυασμός τουρισμού και παραθεριστικής κατοικίας.....	9
6. ΔΥΝΗΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ	10

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΗΜΑΤΩΝ

Σχήμα 1-1:Χάρτης Σκιάθου με σημειωμένη τη θέση του υπό μελέτη Δημοσίου Ακινήτου.....	1
Σχήμα 4-1: Δασική Έκταση (Ζώνη II) και Μη δασική έκταση (Ζώνες Ια – Ιβ).....	5

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

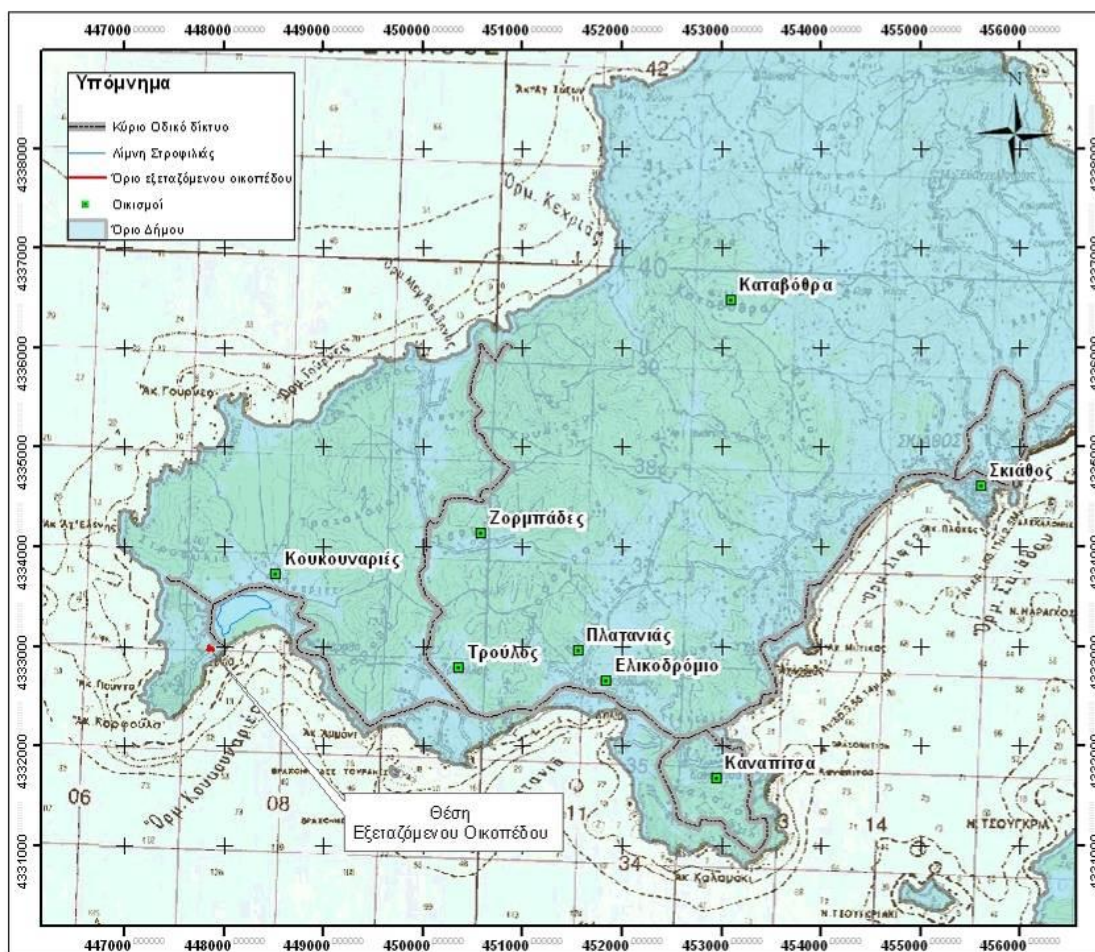
Εικόνα 2-1: Υφιστάμενη Κατάσταση Ξενία Σκιάθου	3
--	---

ΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΛΗΨΗ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (στο εξής «ΣΜΠΕ») για την αξιοποίηση του Δημοσίου Ακινήτου που βρίσκεται στην παραλιακή περιοχή Κουκουναριών στο νοτιοδυτικό τμήμα της Νήσου Σκιάθου, συντάχθηκε από την Εταιρεία Συμβούλων **ECHMES Ltd.** στο πλαίσιο της εφαρμογής του Ν. 3986/2011 (ΦΕΚ 152/Α/2011), όπως αυτός τροποποιήθηκε με τον πρόσφατο Ν.4092/2012 (ΦΕΚ 220/Α/2012), και της κείμενης περιβαλλοντικής νομοθεσίας. Ειδικότερα η ΣΜΠΕ συντάχθηκε σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην ΚΥΑ 107017/2006 (ΦΕΚ 1225/Β/05.09.2006).

Το εξεταζόμενο Σχέδιο συνίσταται στη διερεύνηση των δυνατοτήτων για την βέλτιστη αξιοποίηση του Δημοσίου Ακινήτου που βρίσκεται στην Σκιάθο, στην παραλιακή περιοχή Κουκουναριών, στο νοτιοδυτικό τμήμα του νησιού (βλ Σχήμα 1-1 και ΣΜΠΕ, Σχέδιο 1, Παράρτημα Ι) και αποτελεί ένα ενιαίο οικοπέδο εντός του οποίου βρίσκεται το ξενοδοχειακό συγκρότημα Ξενία Σκιάθου.



Σχήμα 1-1:Χάρτης Σκιάθου με σημειωμένη τη θέση του υπό μελέτη Δημοσίου Ακινήτου

Το γήπεδο αυτό μεταβιβάστηκε στην ΕΤΑΔ Α.Ε. από τον ΕΟΤ και στη συνέχεια με την απόφαση 231 (ΦΕΚ 754/Β/2013) της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιαρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων (ΔΥΑΑ) περιήλθε στο ΤΑΙΠΕΔ. Η παρούσα Μελέτη προβλέπεται από το κείμενο Νομοθετικό πλαίσιο για την έγκριση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) σύμφωνα με το άρθρο 12 του Ν. 3986/2011.

Το ΕΣΧΑΔΑ μετά την εξέταση μιας σειράς εναλλακτικών λύσεων με βάση περιβαλλοντικά κριτήρια και κριτήρια βιώσιμης ανάπτυξης προτείνει ως Σχέδιο για την καλύτερη αξιοποίηση του συγκεκριμένου Δημοσίου Ακινήτου τη τουριστική ανάπτυξη, με αξιοποίηση του υφιστάμενου ξενοδοχείου, με την παράλληλη ανάπτυξη περιορισμένου αριθμού παραθεριστικών κατοικιών. Επιπλέον, προτείνεται η δημιουργία ζώνης προστασίας των δασικών εκτάσεων και καθορίζεται όριο προστασίας ακτής σε απόσταση 50 μ. από τον αιγιαλό. Επίσης, όσον αφορά στα τμήματα των περιοχών που τελούν υπό καθεστώς προστασίας εντός των ορίων του Δημοσίου Ακινήτου (βλ. **ΣΜΠΕ, Ενότητα 5.2.2**) θα τηρηθούν όλοι οι σχετικοί περιορισμοί και κατευθύνσεις που τίθενται από την κείμενη νομοθεσία. Στο σύνολό του, το προτεινόμενο Σχέδιο προτάσσει μια παρέμβαση ήπιας κλίμακας, τόσο λόγω του περιορισμού της δόμησης, σε σχέση με την επιτρεπόμενη σήμερα, όσο και των μέτρων που περιλαμβάνει για την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.

Τα χαρακτηριστικά της δόμησης στο Δημόσιο Ακίνητο συνοψίζονται ως εξής:

- Συνολική έκταση Δ. Ακινήτου 65.977m^2 , εκ των οποίων 35.277m^2 αφορούν σε δασική έκταση και 30.700m^2 σε μη δασική.
- Επιτρεπόμενος Συντελεστής Δόμησης (ΣΔ) για τα μη δασικά τμήματα: 0,2 (ΦΕΚ 538/Δ/78, 61/Δ/88 και 343/Δ/89). Αντιστοιχεί σε μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 6.140m^2 . Στο προτεινόμενο ΕΣΧΑΔΑ, ο υλοποιούμενος μέσος ΣΔ στα μη δασικά τμήματα είναι 0,15. Αντιστοιχεί σε υλοποιούμενη δόμηση 4.605m^2 , εκ των οποίων $2.542,92\text{m}^2$ αντιστοιχούν στο υφιστάμενο κτίριο του εγκαταλελειμμένου Ξενία.
- Επιτρεπόμενος ΣΔ για τα δασικά τμήματα: 0,1 (Ν. 998/1979 άρθρο 51, όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 4030/2011 και το Ν. 4062/2012). Αντιστοιχεί σε μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση $3.527,70\text{m}^2$. Με την προτεινόμενη λύση, εντός των δασικών τμημάτων δεν υλοποιείται δόμηση.
- Σύμφωνα με τα παραπάνω, η επιτρεπόμενη σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία δόμηση στο σύνολο του Δ. Ακινήτου ανέρχεται σε $6.140 + 3.527,70 = 9.667,70\text{m}^2$, ενώ η υλοποιούμενη δόμηση αντιστοιχεί σε $4.605 + 0 = 4.605\text{m}^2$.
- Στο τμήμα του Δημοσίου Ακινήτου που εμπίπτει εντός των ορίων της περιοχής του δικτύου Natura 2000 GR1430003 καθώς και του Καταφύγιου Άγριας Ζωής δεν υλοποιείται δόμηση.

2. ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ

Το εξεταζόμενο Δημόσιο Ακίνητο χωροθετείται σε μια ιδιαίτερα προνομιακή θέση, στην παραλιακή περιοχή Κουκουναριών, στο νοτιοδυτικό τμήμα της Σκιάθου. Αποτελεί ένα ενιαίο οικοπέδο έκτασης 65.977 τ.μ., εντός του οποίου βρίσκεται το ξενοδοχειακό συγκρότημα Ξενία Σκιάθου.

Τα ξενοδοχεία Ξενία είναι έργα του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (Ε.Ο.Τ), στο πλαίσιο της πρώτης συντονισμένης προσπάθειας για τη δημιουργία τουριστικών υποδομών στην Ελλάδα, αποτελώντας τη σημαντικότερη παραγωγή δημοσίων κτιρίων μεταπολεμικά. Ειδικότερα, το Ξενία Σκιάθου, που εξετάζεται στην παρούσα μελέτη, κατασκευάστηκε το 1963, με αρχιτέκτονα το Γ. Νικολετόπουλο. Με το ΦΕΚ 301/ΑΑΠ/7-11-2011 χαρακτηρίστηκαν ως μνημείο (σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 1γ του Ν. 3028/2002) οι εξωτερικές όψεις, οι κοινόχρηστοι χώροι, τα κεντρικά κλιμακοστάσια, οι υπαίθριοι χώροι και η διάταξη του φέροντος οργανισμού του συγκροτήματος «...διότι αποτελεί ιδιαίτερο δείγμα της μοντέρνας αρχιτεκτονικής του Β' μισού του 20ού αιώνα, που χαρακτηρίζει την πρώτη συντονισμένη κρατική προσπάθεια για τη δημιουργία τουριστικών υποδομών στη χώρα μας». Διατηρητέα έχουν χαρακτηριστεί επίσης τα κεντρικά κλιμακοστάσια, οι κοινόχρηστοι χώροι, οι υπαίθριοι χώροι καθώς και η διάταξη του φέροντος οργανισμού του συγκροτήματος.

Το ξενοδοχείο δεν λειτουργεί εδώ και αρκετά χρόνια. Η σημερινή του κατάσταση φέρει εικόνα εγκατάλειψης (βλ. **Εικόνα 2-1** και **ΣΜΠΕ, Φωτογραφική Τεκμηρίωση, Παράρτημα II**). Η εγκατάλειψη ενός Δημοσίου Ακινήτου απαξιώνει μια σημαντική τουριστική υποδομή. Παράλληλα, η ανεξέλεγκτη πρόσβαση στο εγκαταλελειμμένο κτίριο, η αποκαθήλωση υλικών και η επιβάρυνση με απορρίμματα, αποτελούν κίνδυνο για την ανθρώπινη υγεία και ασκούν σοβαρές πιέσεις στο φυσικό περιβάλλον και τα οικοσυστήματα της περιοχής. Είναι προφανές ότι είναι αναγκαία η άμεση αξιοποίηση του Δημοσίου Ακινήτου, σύμφωνα με τους νομοθετικούς, οικοδομικούς και περιβαλλοντικούς θεσμοθετημένους περιορισμούς, με στόχο την προστασία του περιβάλλοντος και την αξιοποίηση των πλεονεκτημάτων του.



Εικόνα 5.1-1: Υφιστάμενη Κατάσταση Ξενία Σκιάθου

Το προτεινόμενο Σχέδιο στοχεύει στην βιώσιμη αξιοποίηση των τουριστικών δυνατοτήτων του Δημοσίου Ακινήτου Ξενία Σκιάθου, ενισχύοντας την ανταγωνιστικότητα της περιοχής αλλά και της Σκιάθου συνολικά ως τουριστικού προορισμού. Ειδικότερα, αφορά στην αναβάθμιση του ήδη υφιστάμενου κτιρίου σε ξενοδοχείο μικρής δυναμικότητας αλλά υψηλών προδιαγραφών και στην παράλληλη ανάπτυξη περιορισμένου αριθμού παραθεριστικών κατοικιών. Κατά αυτόν τον τρόπο, αφενός αξιοποιούνται οι υφιστάμενες υποδομές και επαναφέρεται ο ρόλος του Ξενία Σκιάθου και αφετέρου ενισχύεται η ποιότητα και το εύρος των παρεχόμενων τουριστικών υπηρεσιών με την προσθήκη παραθεριστικών κατοικιών.

Βασική μέριμνα αποτελεί η προστασία και ανάδειξη του φυσικού πλούτου της περιοχής. Είναι εμφανές ότι οποιαδήποτε αρνητική επίπτωση στο φυσικό πλούτο της περιοχής θα είχε αντίκτυπο την ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών που προσδοκά να παρέχει το συγκρότημα. Ως εκ τούτου, η βιώσιμη λειτουργία του είναι αλληλένδετη με τη φροντίδα και τη διατήρηση και ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής που χωροθετείται. Στο πλαίσιο αυτό, η προτεινόμενη ανάπτυξη είναι μικρής κλίμακας, περιορίζοντας την δόμηση, σε σχέση με την επιτρεπόμενη σήμερα. Σημαντικό δε μέρος της ανάπτυξης αφορά στην αξιοποίηση της ήδη υπάρχουσας υποδομής. Η αναβάθμιση του ξενοδοχείου, αναμένεται να συμβάλλει καθοριστικά στην προστασία και ανάδειξη των φυσικών χαρακτηριστικών του Δημοσίου Ακινήτου. Επιπλέον, το προτεινόμενο Σχέδιο λαμβάνει μέτρα για την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος προβλέποντας τη δημιουργία ζώνης προστασίας των δασικών εκτάσεων και καθορίζοντας όριο προστασίας ακτής σε απόσταση 50 μ. από τον αιγιαλό. Η δε δόμηση υλοποιείται μόνο στα μη δασικά τμήματα και εκτός των περιοχών που βρίσκονται υπό συγκεκριμένα καθεστώτα προστασίας (βλ. ΣΜΠΕ, Ενότητα 3.4.5.).

3. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Το υφιστάμενο κτίριο καταλαμβάνει συνολικό εμβαδόν 2.542,92 τ.μ. και αποτελείται από Ισόγειο, Α και Β όροφο. Ο συνολικός αριθμός των κλινών είναι 64 σε 32 δωμάτια. Εδώ και αρκετά χρόνια, το ξενοδοχείο δεν λειτουργεί. Η σημερινή του κατάσταση φέρει εικόνα εγκατάλειψης. Οι φθορές οφείλονται στην παλαιώση, την έλλειψη συντήρησης, την έκθεση στο θαλάσσιο περιβάλλον, την κακή χρήση (χρησιμοποιήθηκε ακόμη και ως στάβλος), την πρόχειρη επισκευή, σε λεηλασίες και βανδαλισμούς. Ο περιβάλλον χώρος παρουσιάζει την ίδια εικόνα εγκατάλειψης όπως και το κτίριο του Ξενοδοχείου. Σημειώνεται πως σε πολλά σημεία το έδαφος έχει υποχωρήσει.

4. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΟ

Στο εξεταζόμενο Σχέδιο, προτείνεται η συνδυασμένη ανάπτυξη του Δημοσίου Ακινήτου Ξενία Σκιάθου, σε επίπεδο τουρισμού και παραθεριστικής κατοικίας. Η πρόταση αξιοποίησης περιλαμβάνει χρήσεις που συνάδουν τόσο με τις πολεοδομικές κατευθύνσεις και δεσμεύσεις στην

ευρύτερη περιοχή του Δημοσίου Ακινήτου, όσο και με τις αναπτυξιακές διατάξεις του Ν.3986/2011 και της τροποποίησης αυτού με τον Ν.4092/2012. Ειδικότερα, για την βέλτιστη αξιοποίηση του Ακινήτου, προτείνονται οι χρήσεις που εντάσσονται στις διατάξεις του Άρθρου 3 του Ν. 4098/2012 (Παραγράφου 4δ στο Περιεχόμενο της γενικής κατηγορίας 4α Παραθεριστικό – Τουριστικό Χωρίο, βλ ΣΜΠΕ, Ενότητα 3.2.1.4).

Όπως παρουσιάζεται στο **Σχήμα 4-1** , το Δημόσιο Ακίνητο καταλαμβάνει συνολική έκταση 65.977 τ.μ. εκ των οποίων 35.277 τ.μ. αφορούν σε δασική έκταση (Ζώνη ΙΙ) και 30.700 τ.μ. σε μη δασική (Ζώνες Ια και Ιβ).



Σχήμα 4-1: Δασική Έκταση (Ζώνη ΙΙ) και Μη δασική έκταση (Ζώνες Ια – Ιβ)

Το υπό εξέταση Σχέδιο, προτείνει την συνδυασμένη ανάπτυξη του Δημοσίου Ακινήτου σε επίπεδο τουρισμού και παραθεριστικής κατοικίας, **με τη δόμηση να πραγματοποιείται μόνο στα μη δασικά τμήματά του**. Επομένως, η δόμηση αφορά αποκλειστικά τις οικιστικές ζώνες Ια και Ιβ, όπως αυτές αποτυπώνονται στο **Σχήμα 4.1** και στην ΣΜΠΕ, **Σχέδιο 3, Παραρτήμα Ι**. Επιπρόσθετα στο πλαίσιο του προτεινόμενου σχεδιασμού ισχύουν τα ακόλουθα:

- Αποκλείεται η ένταξη κτισμάτων στο όριο προστασίας της ακτής (50μ από την ακτή) σύμφωνα με το Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό, Αρ. 24208/2009 (ΦΕΚ 1138/ Β/ 11.06.2009)
- Αποκλείεται η δόμηση στο τμήμα του Δημοσίου Ακινήτου, έκτασης 15,5 στρεμμάτων, που εμπίπτει εντός των ορίων της περιοχής του δικτύου Natura 2000 (GR1430003), εκ των οποίων 9,44 στρ. βρίσκονται εντός της δασικής ζώνης.
- Για το δασικό τμήμα του Δημοσίου Ακινήτου (ζώνη II) όπως και για τα τμήματα των περιοχών υπό καθεστώς προστασίας (βλ.ΣΜΠΕ, **Ενότητα 5.2.2**) που εμπίπτουν εντός των ορίων του Δημοσίου Ακινήτου, θα τηρούνται οι περιορισμοί και κατευθύνσεις που τίθενται από την κείμενη νομοθεσία.

Σημειώνεται επίσης ότι με στόχο την απρόσκοπτη προσέλευση στο Ακίνητο, θα γίνει όπου και εφόσον απαιτείται, και λαμβάνοντας όλα τα απαραίτητα μέτρα προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος, αναβάθμιση του υφιστάμενου εξωτερικού αλλά και εσωτερικού οδικού δικτύου.

Ειδικότερα, το προτεινόμενο Σχέδιο περιλαμβάνει τα εξής:

➤ **Ξενοδοχείο**

Το υφιστάμενο ξενοδοχείο χωροθετημένο στη Νότια ζώνη (Ia) καταλαμβάνοντας έκταση 2.542,91 τμ. Σκοπός είναι η αναβάθμιση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων σε ξενοδοχείο μικρής δυναμικότητας (προτείνεται να συνενωθούν τα δωμάτια για την επίτευξη μεγαλύτερων χώρων) αλλά υψηλών προδιαγραφών (5 αστέρων), ώστε να διασφαλίζεται η πλήρης αξιοποίηση των τουριστικών δυνατοτήτων του Δημοσίου Ακινήτου και η παροχή υπηρεσιών υψηλής ποιότητας. Προτεραιότητα του σχεδιασμού θα είναι η διατήρηση της μοναδικής ταυτότητας του ξενοδοχείου.

➤ **Παραθεριστική Κατοικία**

Προτείνεται η δημιουργία δύο ζωνών Παραθεριστικής Κατοικίας, με μέγιστη συνολική δόμηση 4.605 τ.μ (εκ των οποίων τα 2.542,91 τ.μ. αντιστοιχούν στο υφιστάμενο διατηρητέο κτίριο), η οποία είναι σημαντικά χαμηλότερη της μέγιστης επιτρεπόμενης.

5. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΛΥΣΕΙΣ

Στην ΣΜΠΕ συνοψίζονται οι Εναλλακτικές Λύσεις που εξετάστηκαν για την βέλτιστη, βιώσιμη αξιοποίηση του παρόντος Δημοσίου Ακινήτου. Ειδικότερα, εξετάστηκαν τόσο η μηδενική λύση όσο και εναλλακτικές δυνατότητες ως προς τη δόμηση και τις προτεινόμενες χρήσεις στο εξεταζόμενο Δημόσιο Ακίνητο, και η προτεινόμενη λύση που αναπτύσσεται στο ΕΣΧΑΔΑ επελέγη με βάση περιβαλλοντικά κριτήρια και κριτήρια βιώσιμης ανάπτυξης.

5.1. ΜΗΔΕΝΙΚΗ ΛΥΣΗ

Η μηδενική λύση αφορά στην μη υλοποίηση του προτεινόμενου Σχεδίου και στην διατήρηση των χαρακτηριστικών του συνόλου του Δημοσίου Ακινήτου, όπως αυτά εμφανίζονται σήμερα. Η λύση αυτή οδηγεί σε σταδιακή υποβάθμιση του περιβάλλοντος της περιοχής. Στο υφιστάμενο κτίριο η πρόσβαση είναι ανεξέλεγκτη, γίνονται λεηλασίες και προκαλούνται φθορές. Ο περιβάλλον χώρος επιβαρύνεται με δομικά υλικά, μπάζα και απορρίμματα, ενώ σε πολλά σημεία το έδαφος έχει υποχωρήσει. Ως αποτέλεσμα της εγκατάλειψης, υποβαθμίζεται σημαντικά τόσο το φυσικό όσο και το αισθητικό περιβάλλον του εξεταζόμενου Δημοσίου Ακινήτου.

Επιπλέον, με την υιοθέτηση της μηδενικής λύσης παραμένουν σημαντικοί κίνδυνοι για την ανθρώπινη υγεία και ασφάλεια καθώς το κοινό το οποίο διέρχεται από το κτίριο πηγαίνοντας προς την θάλασσα, μπορεί να εκτεθεί σε επικίνδυνα σημεία εντός η περιμετρικά του κτιρίου, όπως π.χ. σε ανοιχτούς φωταγωγούς, μπαλκόνια κτλ.

Ταυτόχρονα, η μηδενική λύση συνεπάγεται συνέχιση της απαξίωσης ενός διατηρητέου κτίσματος. Ωστόσο, στην παρούσα οικονομική συγκυρία, η αξιοποίηση των τουριστικών δυνατοτήτων του Δημοσίου Ακινήτου και η συνεπακόλουθη τόνωση και αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος της άμεσης και ευρύτερης περιοχής, συνιστά στρατηγική μείζονος σημασίας, όπως αυτή ορίζεται στο Ν.3986/2011 όπως τροποποιήθηκε στο Ν. 4092/2012 και ισχύει.

Ως εκ τούτου η μηδενική λύση απορρίπτεται.

5.2. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΛΥΣΕΙΣ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΗ ΔΟΜΗΣΗ

Εξετάστηκαν οι κάτωθι εναλλακτικές προτάσεις ως προς τη δόμηση στο εξεταζόμενο Δημόσιο Ακίνητο.

Σενάριο μέγιστης δόμησης: Υλοποίηση της μέγιστης δόμησης σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, που ανέρχεται σε 9.667,70m². Ωστόσο, η εξάντληση της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης καθώς και η δόμηση στα δασικά τμήματα του Ακινήτου, αντιτίθενται στη γενικότερη στρατηγική του εξεταζόμενου Σχεδίου, που προάγει μορφές ήπιας και εναλλακτικής τουριστικής ανάπτυξης.

Για το λόγο αυτό το σενάριο μέγιστης δόμησης απορρίπτεται.

Σενάριο ήπιας δόμησης: Το σενάριο ήπιας δόμησης αφορά στην περιορισμένη ανάπτυξη του Δημοσίου Ακινήτου, με τη συνολική δόμηση να αντιστοιχεί περίπου στο μισό της δόμησης του σεναρίου Μέγιστης Δόμησης (βλ. ΣΜΠΕ, **Ενότητα 4.2.1**) και συγκεκριμένα σε 4.605τ.μ..

Δεν επιτρέπεται η δόμηση στην ζώνη προστασίας δασικών εκτάσεων, πέραν της δημιουργίας υπαίθριων χώρων ξεκούρασης και αναψυχής (ξύλινες κατασκευές). Το ίδιο ισχύει για το δομήσιμο τμήμα που εμπίπτει εντός του ορίου προστασίας ακτής (50μ από την ακτή) και εντός του ορίου της περιοχής του δικτύου NATURA (GR1430003). Επιπρόσθετα, για τα τμήματα των περιοχών υπό καθεστώς προστασίας (βλ. ΣΜΠΕ, **Ενότητα 5.2.2**) τα οποία εμπίπτουν εντός των ορίων του Δημοσίου Ακινήτου, προβλέπεται η τήρηση όλων των περιορισμών και κατευθύνσεων, με βάση την κείμενη νομοθεσία.

Το σενάριο ήπιας ανάπτυξης αποτελεί τη λύση που μπορεί να προσδώσει στο Δημόσιο Ακίνητο μια βιώσιμη ανάπτυξη, καθότι:

- (i) επιτυγχάνει παρέμβαση μικρής κλίμακας, η οποία δεν επιφέρει σημαντικές αλλαγές στην περιοχή. Η συνολική δόμηση που υλοποιείται στο σενάριο ήπιας ανάπτυξης αντιστοιχεί στο μισό περίπου της δόμησης του σεναρίου μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης
- (ii) προστατεύει τις δασικές εκτάσεις, την ακτή και τις περιοχές που τελούν υπό καθεστώς προστασίας, προβλέποντας ζώνες προστασίας στις οποίες δεν επιτρέπεται η ένταξη κτισμάτων και η δόμηση.

Για τους ως άνω λόγους, το σενάριο της ήπιας δόμησης συνιστά και αυτό που επελέγη.

5.3. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΙΣ ΧΡΗΣΕΙΣ

Για το σενάριο ήπιας δόμησης, εξετάστηκαν δύο επιμέρους εναλλακτικές οι οποίες αφορούν στις προτεινόμενες χρήσεις για την αξιοποίηση του Δημοσίου Ακινήτου, βάση των επιτρεπόμενων χρήσεων όπως αυτές ορίζονται από τις διατάξεις του Άρθρου 11 του Ν. 3986/2011 και τη σχετική του τροποποίησή με τον Ν.4092/2012 (Άρθρο 3).

5.3.1. Τουρισμός – Αναψυχή

Η εναλλακτική αυτή λύση μπορεί να αφορά αποκλειστικά στην αξιοποίηση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων του Ξενία Σκιάθου ή και μια ευρύτερη τουριστική ανάπτυξη, με την προσθήκη επιπλωμένων τουριστικών διαμερισμάτων.

Όσον αφορά στην πρώτη περίπτωση, η αναβάθμιση και λειτουργία του Ξενία Σκιάθου μπορεί να αποβεί πολλαπλώς ωφέλιμη και αποτελεί προϋπόθεση για την ανάδειξη τόσο του φυσικού όσο και του πολιτιστικού περιβάλλοντος.

Ωστόσο, η μέχρι σήμερα ιστορία του Ξενία Σκιάθου, όπως και άλλων Ξενία που βρίσκονται σε κατάσταση εγκατάλειψης σε διάφορα σημεία της χώρας (π.χ. Ξενία Άνδρου, Χανίων, Σάμου, Παλιούριου Χαλκιδικής), καταδεικνύει τη δυσκολία αξιοποίησής τους (βλ. ΣΜΠΕ, **Ενότητα 4.1**). Ως εκ τούτου, η επαναλειτουργία του υφιστάμενου ξενοδοχείου, με τη σημερινή του μορφή και

δυναμικότητα, δεν αρκεί για να στηρίζει τεχνικοοικονομικά την επένδυση όπως άλλωστε τεκμηριώνεται με την αδυναμία μίσθωσής του επί δύο δεκαετίες.

Παρομοίως, η ευρύτερη τουριστική ανάπτυξη, με την προσθήκη π.χ. επιπλωμένων τουριστικών κατοικιών, δεν κρίνεται επαρκής για τη βιωσιμότητα της επένδυσης. Η αναβάθμιση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων απαιτείται να πλαισιωθεί από μια ήπια, ολοκληρωμένη και συνεργιστική ανάπτυξη, η οποία αφενός θα προσδώσει βιώσιμη ταυτότητα στο εξεταζόμενο Δημόσιο Ακίνητο και αφετέρου θα ενισχύσει την ποιότητα του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος.

Όπως προκύπτει από τα ως άνω, η επιλογή της χρήσης Τουρισμού Αναψυχής αποκλειστικά, δεν αξιοποιεί τις επενδυτικές προοπτικές που θα μπορούσαν να προκύψουν από συνδυασμό χρήσεων (βλ. **Ενότητα 5.3.2**).

Ως εκ τούτου, η λύση αυτή δεν επιλέγεται.

5.3.2. Συνδυασμός τουρισμού και παραθεριστικής κατοικίας

Στο σενάριο αυτό εξετάζεται η συνδυασμένη ανάπτυξη του Δημοσίου Ακινήτου με την αναβάθμιση του υφιστάμενου ξενοδοχείου και τη δημιουργία περιορισμένου αριθμού παραθεριστικών κατοικιών. Η πρόταση αυτή οδηγεί σε μια ολοκληρωμένη ανάπτυξη για το Δημόσιο Ακίνητο καθώς ο συνδυασμός χρήσεων (τουριστική ανάπτυξη και παραθερισμός) δύναται να προσφέρει ένα διαφοροποιημένο και ελκυστικό τουριστικό προϊόν και να βελτιώσει την αποδοτικότητα και τη βιωσιμότητα της επένδυσης.

Η παράλληλη ανάπτυξη παραθεριστικών κατοικιών αναμένεται να εμπλουτίσει και να ενισχύσει το τουριστικό προϊόν για τους παρακάτω λόγους:

- Τα παραθεριστικά οικιστικά συγκροτήματα προωθούν ένα νέο μοντέλο διαμονής στο οποίο ο τουρίστας γίνεται «μόνιμος κάτοικος» και όχι πλέον «επισκέπτης». Κατά αυτό τον τρόπο, προάγεται η σχέση μονιμότητας των παραθεριστών με τον τόπο.
- Δημιουργείται τουριστική κίνηση, το οποίο επηρεάζεται σε χαμηλότερα ποσοστά, σε σχέση με το μαζικό τουρισμό, από την εποχικότητα ή τις δυσμενείς πολιτικο-οικονομικές εξελίξεις και επεκτείνει το διάστημα της τουριστικής περιόδου εκτός των θερινών μηνών αιχμής.
- Οι ιδιοκτήτες των παραθεριστικών κατοικιών επισκέπτονται την περιοχή περισσότερες φορές απ' ό,τι οι απλοί περιηγητές και τείνουν να δαπανούν περισσότερα χρήματα σε επιμέρους τομείς της οικονομίας.
- Στις εξεταζόμενες εναλλακτικές λύσεις οι παραθεριστικές κατοικίες αποτελούν μια ήπια μορφή επέμβασης καθώς θα αναπτυχθεί περιορισμένος αριθμός κατοικιών.

Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι ο συνδυασμός τουριστικής ανάπτυξης και παραθεριστικής κατοικίας οδηγεί στη βέλτιστη αξιοποίηση των τουριστικών δυνατοτήτων του εξεταζομένου Δημοσίου Ακινήτου, συνεισφέροντας σημαντικά στην ενίσχυση του τουριστικού προϊόντος της Σκιάθου.

Επισημαίνεται ότι η επιλογή αυτή δεν διαφοροποιεί το οικολογικό αποτύπωμα και τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις σε σχέση με το σενάριο τουρισμού και αναψυχής (**Ενότητα 5.3.1**) αλλά επιτρέπει την εφαρμογή του νέου θεσμικού πλαισίου του νόμου 3986/2011 όπως συμπληρώθηκε με τον Ν.4098/2012.

Για τους ως άνω λόγους, η ως άνω εναλλακτική λύση με την εφαρμογή ήπιας δόμησης και τον συνδυασμό τουρισμού και παραθεριστικής κατοικίας συνιστά και την επιλεγείσα.

6. ΔΥΝΗΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Η ιδιαίτερα μικρή κλίμακα του Σχεδίου και το γεγονός πως αφορά στην επαναλειτουργία ενός ήδη υφιστάμενου ξενοδοχείου και την δόμηση περιορισμένης έκτασης παραθεριστικών κατοικιών, συνεπάγεται παρεμβάσεις σε ήδη υφιστάμενες υποδομές, περιορίζοντας σημαντικά το περιβαλλοντικό αποτύπωμα.

Επιπλέον, η προτεινόμενη δόμηση κινείται σε επίπεδα χαμηλότερα των επιτρεπομένων από τη νομοθεσία ορίων και υλοποιείται αποκλειστικά εκτός δασικών περιοχών, ορίου προστασίας ακτής και περιοχών υπό καθεστώς προστασίας, περιορίζοντας σημαντικά το περιβαλλοντικό αποτύπωμα. Καθώς η αξία και βιωσιμότητα της προτεινόμενης επένδυσης είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την προστασία και ανάδειξη του πλούσιου φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής, οι επεμβάσεις θα περιοριστούν στις απολύτως απαραίτητες.

Συνεπώς, οι αναμενόμενες επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον αναμένονται αμελητέες / ουδέτερες, ή ακόμη και θετικές, δεδομένου του καθαρισμού των υφιστάμενων εγκαταστάσεων από απορρίμματα και υλικά κατεδάφισης και της ανάδειξης του φυσικού πλούτου της περιοχής.

Οι δε επιπτώσεις από την υλοποίηση και λειτουργία του προτεινόμενου Σχεδίου στα οικονομικά και κοινωνικά μεγέθη της περιοχής κρίνονται ως θετικές, εφόσον αξιοποιείται με βιώσιμο τρόπο ένα από τα σημαντικότερα ξενοδοχεία της χώρας, το οποίο έως σήμερα παραμένει ανενεργό και εγκαταλελειμμένο. Αναμένεται η αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος και η ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας της περιοχής, αλλά και της Σκιάθου συνολικά ως τουριστικού ποιοτικού προορισμού.

Επισημαίνεται ότι για την παρακολούθηση των δυνητικών σημαντικών επιπτώσεων στο περιβάλλον από την εφαρμογή του Σχεδίου, θα εφαρμοστεί Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης (ΣΠΔ) που θα περιλαμβάνει σύστημα παρακολούθησης (monitoring) των περιβαλλοντικών μεγεθών και των καταναλώσεων του συγκροτήματος.

Συμπληρωματικά με το ΣΠΔ του συγκροτήματος και το Πρόγραμμα Περιβαλλοντικής Παρακολούθησης που απορρέει από αυτό και στο σύνολο του Δημοσίου Ακινήτου θα εξασφαλίζεται η εφαρμογή των στρατηγικών μέτρων και κατευθύνσεων πρόληψης – περιορισμού και αντιμετώπισης των δυνητικών σημαντικών επιπτώσεων τα οποία συνοψίζονται στη συνέχεια:

1. Αναβάθμιση και αξιοποίηση του υφιστάμενου ξενοδοχείου εντός του υφιστάμενου κτιριακού όγκου και προσθήκη τουριστικών κατοικιών ήπιας δόμησης, που επαναπροσδιορίζουν την επενδυτική ταυτότητα του Δημοσίου Ακινήτου και την βιωσιμότητα της προτεινόμενης ανάπτυξης.
2. Υλοποίηση δόμησης εκτός της ζώνης προστασίας δασικών εκτάσεων του Δημοσίου Ακινήτου, και εκτός της περιοχής GR1430003 του δικτύου Natura 2000. Επίσης αποκλείεται η ένταξη κτισμάτων στο όριο προστασίας της ακτής (50μ από την ακτή).
3. Για το δασικό τμήμα του Δημοσίου Ακινήτου όπως και για τα τμήματα των περιοχών υπό καθεστώς προστασίας που εμπίπτουν εντός των ορίων του, θα τηρούνται οι περιορισμοί και κατευθύνσεις που τίθενται από την κείμενη νομοθεσία.
4. Στο πλαίσιο προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος και της ακεραιότητας των οικοτόπων της περιοχής του δικτύου NATURA GR1430003, προτείνεται η συνεργασία του Φορέα αξιοποίησης του εξεταζόμενου ακινήτου, όταν αυτός επιλεγεί, με τους φορείς τους υπεύθυνους για την διαχείριση της Λίμνης Στροφυλιάς (Κουκουναριών) και των οικοτόπων προτεραιότητας που απαντούν στην άμεση και ευρύτερη περιοχή.
5. Για οποιαδήποτε επέμβαση στο κτίριο του ξενοδοχείου (επισκευές, συντήρηση, προσθήκη) ή οποιαδήποτε οικοδομική δραστηριότητα πλησίον αυτού, θα λαμβάνεται έγκριση του Υπουργείου Πολιτισμού.
6. Ήπια μεγέθη Σχεδίου, συντελεστές δόμησης που δεν εξαντλούν τα επιτρεπόμενα όρια
7. Διατήρηση και προστασία χλωρίδας και πανίδας και βιοποικιλότητας της περιοχής.
8. Υψηλή ενεργειακή απόδοση και βιοκλιματικός σχεδιασμός εγκαταστάσεων.
9. Ορθολογική διαχείριση στερεών και υγρών αποβλήτων.

ΤΑΜΕΙΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΠΤΩΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΞΕΝΙΑ ΣΚΙΑΘΟΥ



ΜΕΛΕΤΗ



*Περιβαλλοντικές, Χημικές &
Μεταλλουργικές Υπηρεσίες Ε.Π.Ε.*

Παπαδιαμαντοπούλου 4, 115 28 Αθήνα

Τηλ. (210) 74 88 878, Fax (210) 74 88 877

e-mail: echmes@otenet.gr WebSite: echmes@otenet.gr

ΑΘΗΝΑ, ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2013

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	1-1
1.1. Εισαγωγή.....	1-1
1.2. Νομικό Πλαίσιο.....	1-3
1.2.1. Ν. 3986/2011	1-3
1.2.1.1. Γενικοί κανόνες χωροθέτησης.....	1-4
1.2.1.2. Όροι δόμησης και χρήσης ακινήτου.....	1-5
1.2.1.3. Χωρικός προορισμός – Επενδυτική ταυτότητα δημοσίων ακινήτων	1-6
1.2.1.4. Διαδικασίες Έγκρισης	1-6
1.3. Γεωγραφική Θέση – Έκταση – Διοικητική Υπαγωγή.....	1-7
1.4. Ομάδα Μελέτης.....	1-8
1.5. Περιεχόμενα Μελέτης	1-9
2. ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	2-1
2.1. Σκοπιμότητα Ν.3986/2011	2-1
2.1.1. Τουριστική Αξιοποίηση Ακινήτων Δημοσίου – Παραθεριστικά Χωριά	2-1
2.2. Σκοπιμότητα Σχεδίου/Προγράμματος.....	2-3
2.3. Στόχοι προστασίας περιβάλλοντος και ενσωμάτωση αυτών στο προτεινόμενο Σχέδιο	2-5
2.4. Περιβαλλοντικά ζητήματα που ελήφθησαν υπόψη στην ανάπτυξη του Σχεδίου.....	2-7
2.5. Συσχέτιση με άλλα προγράμματα	2-8
3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΞΕΝΙΑ ΣΚΙΑΘΟΥ.....	3-1
3.1. Γενικά.....	3-1
3.2. Όροι δόμησης και χρήσεις ακινήτου	3-3
3.2.1. Πολεοδομικές κατευθύνσεις - Όροι Δόμησης – Επιτρεπόμενες χρήσεις.....	3-3
3.2.1.1. Υφιστάμενο Πολεοδομικό Καθεστώς	3-3
3.2.1.2. Αρχαιολογικές Δεσμεύσεις – Χαρακτηρισμοί	3-3
3.2.1.3. Δασικές Δεσμεύσεις – Χαρακτηρισμοί	3-4
3.2.1.4. Επιτρεπόμενες Χρήσεις.....	3-4
3.3. Υφιστάμενη εγκατάσταση.....	3-5
3.3.1. Υφιστάμενο Κτίριο	3-5
3.3.2. Διαμορφώσεις Περιβάλλοντος Χώρου	3-6
3.3.3. Υγεία και Ασφάλεια.....	3-7
3.4. Πρόταση ανάπτυξης δημοσίου ακινήτου	3-8
3.4.1. Γενικά.....	3-8
3.4.2. Χρήσεις Δημοσίου Ακινήτου – Χρήσεις στην ευρύτερη περιοχή	3-8
3.4.3. Προτεινόμενες χρήσεις.....	3-8
3.4.3.1. Μέγιστη Επιτρεπόμενη Δόμηση.....	3-9
3.4.3.2. Προτεινόμενη Δόμηση	3-10
3.4.4. Ζώνη προστασία δασικών εκτάσεων - ακτής.....	3-12
3.4.5. Περιοχές υπό καθεστώς προστασίας.....	3-13

3.5. Χρονοδιάγραμμα – Στάδια υλοποίησης.....	3-13
4. ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΚΥΡΙΩΝ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΛΥΣΕΩΝ.....	4-2
4.1. Μηδενική λύση.....	4-2
4.2. Εναλλακτικές επιλογές ως προς τη δόμηση	4-3
4.2.1. Σενάριο Μέγιστης Δόμησης.....	4-3
4.2.2. Σενάριο Ήπιας Δόμησης	4-3
4.3. Εναλλακτικές επιλογές ως προς τις χρήσεις.....	4-4
4.3.1. Τουρισμός – Αναψυχή	4-4
4.3.2. Συνδυασμός τουρισμού και παραθεριστικής κατοικίας.....	4-6
5. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ.....	5-1
5.1. Φυσικό Περιβάλλον – Αβιοτικό.....	5-1
5.1.1. Μετεωρολογικά και κλιματολογικά χαρακτηριστικά	5-1
5.1.1.1. Άνεμοι	5-1
5.1.1.2. Θερμοκρασία και νεφώσεις.....	5-1
5.1.1.3. Βροχοπτώσεις.....	5-2
5.1.1.4. Βιοκλιματικά στοιχεία.....	5-2
5.1.2. Γεωμορφολογία – Ανάγλυφο-Τοπίο	5-4
5.1.3. Γεωλογία-Τεκτονική-Σεισμικότητα	5-5
5.1.3.1. Γεωλογία.....	5-5
5.1.3.2. Γεωλογικοί Σχηματισμοί.....	5-7
5.1.3.3. Τεκτονική	5-8
5.1.4. Υδατικοί Πόροι	5-9
5.1.4.1. Λίμνες.....	5-9
5.1.4.2. Υδατορρέματα	5-10
5.1.4.3. Πηγές.....	5-12
5.1.4.4. Ύδρευση.....	5-12
5.1.5. Ατμοσφαιρικό περιβάλλον.....	5-12
5.1.5.1. Εισαγωγή	5-12
5.1.5.2. Νομικό Πλαίσιο.....	5-14
5.1.5.3. Περιοχή Σχεδίου.....	5-17
5.1.6. Ακουστικό περιβάλλον	5-17
5.1.6.1. Εισαγωγή.....	5-17
5.1.6.2. Νομικό Πλαίσιο.....	5-18
5.1.6.3. Περιοχή Σχεδίου.....	5-19
5.2. Φυσικό Περιβάλλον – Βιοτικό	5-19
5.2.1. Οικοσυστήματα – χλωρίδα – πανίδα.....	5-19
5.2.2. Βιοποικιλότητα - Προστατευόμενες Περιοχές.....	5-21
5.2.2.1. Γενικά Στοιχεία	5-21
5.2.2.2. Καθεστώς προστασίας.....	5-22
5.3. Ανθρωπογενές Περιβάλλον.....	5-29
5.3.1. Δημογραφική κατάσταση.....	5-29
5.3.1.1. Εξέλιξη πληθυσμού	5-29
5.3.1.2. Εκπαίδευση.....	5-30

5.3.2. Απασχόληση.....	5-32
5.3.2.1. Απασχόληση – Ανεργία.....	5-32
5.3.2.2. Διάρθρωση της απασχόλησης και οικονομικές δραστηριότητες	5-33
5.3.3. Τουριστική Ανάπτυξη	5-35
5.3.3.1. Εθνικό επίπεδο	5-35
5.3.3.2. Περιφερειακό- Τοπικό επίπεδο	5-38
5.3.4. Πολιτιστικό περιβάλλον.....	5-40
5.3.4.1. Αρχαιολογικοί χώροι – Μνημεία.....	5-41
5.3.4.2. Μουσεία – Πολιτιστικοί χώροι.....	5-43
5.3.5. Υποδομές.....	5-44
5.3.5.1. Οδικό δίκτυο - Μεταφορές.....	5-44
5.3.5.2. Δίκτυα ύδρευσης – αποχέτευσης.....	5-46
5.3.5.3. Απορρίμματα	5-47
5.3.5.4. Δίκτυα ηλεκτρικής ενέργειας – τηλεπικοινωνιών	5-47
5.3.5.5. Εκπαίδευση-Υγεία - Πρόνοια.....	5-47
5.3.6. Υφιστάμενες πιέσεις στο περιβάλλον	5-48
5.4. Χωροταξικός Σχεδιασμός και Χρήσεις Γης.....	5-50
5.4.1. Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, 2008.....	5-50
5.4.2. Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό	5-56
5.4.3. Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Θεσσαλίας – ΠΠΧΣΑΑ (ΦΕΚ 1484/Β/2003)	5-58
5.4.4. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Σκιάθου.....	5-59
5.4.5. Περιοχή Σχεδίου – καθεστώτα προστασίας	5-64
5.4.5.1. Χρήσεις στην άμεση και ευρύτερη περιοχή του Σχεδίου	5-64
5.4.5.2. Καθεστώτα προστασίας.....	5-65
5.4.6. Όροι Δόμησης Δημοσίου Ακινήτου.....	5-66
5.4.7. Επιτρεπόμενες χρήσεις σύμφωνα με Ν. 3986/2011 και Ν.4092/2012.....	5-67
5.4.7.1. Ν 3986/2011	5-67
5.4.7.2. Ν.4092/2012	5-68
5.5. Εξέλιξη περιοχής χωρίς την εφαρμογή του Σχεδίου	5-68
6. ΕΚΤΙΜΗΣΗ, ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΔΥΝΗΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ	6-1
6.1. Εισαγωγή.....	6-1
6.2. Καθορισμός περιβαλλοντικών πλευρών/παραμέτρων που ενδέχεται να επηρεαστούν από το προτεινόμενο Σχέδιο	6-2
6.3. Αξιολόγηση δυνητικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων	6-3
6.4. Μέτρα – Κατευθύνσεις Πρόληψης – Περιορισμού και Αντιμετώπισης Δυνητικών Σημαντικών Επιπτώσεων στο Περιβάλλον	6-5
6.5. Φυσικό Περιβάλλον - Αβιοτικό	6-6
6.5.1. Κλίμα.....	6-6
6.5.2. Γεωμορφολογία – Ανάγλυφο	6-7
6.5.3. Φυσικά και χημικά εδαφικά χαρακτηριστικά	6-8

6.5.4. Υδατικοί Πόροι	6-10
6.5.5. Ενεργειακοί Πόροι	6-11
6.5.6. Ατμοσφαιρικό - Ακουστικό Περιβάλλον	6-12
6.5.7. Τοπίο - Αισθητικό Περιβάλλον.....	6-13
6.6. Οικοσυστήματα – Βιοποικιλότητα – Χλωρίδα – Πανίδα.....	6-14
6.7. Ανθρωπογενές Περιβάλλον.....	6-17
6.7.1. Υλικά Περιουσιακά στοιχεία – Οικονομική δραστηριότητα	6-17
6.7.2. Πληθυσμός.....	6-18
6.7.3. Υγεία	6-18
6.7.4. Δίκτυα Υποδομών	6-19
6.7.5. Πολιτιστική κληρονομιά – αρχιτεκτονική και αρχαιολογική κληρονομιά	6-20
6.8. Χρήσεις Γης – Οικιστικό Περιβάλλον	6-20
6.9. Σωρευτικές – Συνεργιστικές Επιπτώσεις	6-22
6.10. Χαρακτηρισμός Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.....	6-23
7. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΗΣ ΠΡΑΞΗΣ	7-1
7.1. Εισαγωγή.....	7-1
7.2. Μέτρα – Κατευθύνσεις Πρόληψης – Περιορισμού και Αντιμετώπισης Δυννητικών Σημαντικών Επιπτώσεων στο Περιβάλλον	7-2
7.3. Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης (Monitoring) Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων	7-3
7.3.1. Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης (Σ.Π.Δ.)	7-4
7.3.2. Σύστημα Παρακολούθησης (monitoring) Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.....	7-4
8. ΒΑΣΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΕΥΝΕΣ.....	8-1
9. ΔΥΣΚΟΛΙΕΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΤΗΣ ΣΜΠΕ	

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 3.3 1: Επιφάνειες Υφιστάμενου Κτιρίου	3-5
Πίνακας 5.1 1: Μέσες μηνιαίες και μέσες ετήσιες θερμοκρασίες (Πηγή: ΕΜΥ, Μ.Σ. Σκιάθου & Σκοπέλου)	5-2
Πίνακας 5.1 2: Μέσες μηνιαίες και Ετήσιες τιμές ύψους βροχής (σε mm) των Σταθμών Σκιάθου και Σκοπέλου)	5-2
Πίνακας 5.1 3: Σύνοψη οριακών τιμών για διάφορους αέριους ρύπους	5-15
Πίνακας 5.1 4: Ανώτατα θεσμοθετημένα όρια περιβαλλοντικού θορύβου – Π.Δ. 1180/81	5-19
Πίνακας 5.3 1: Πληθυσμιακή εξέλιξη Περιφέρειας Θεσσαλίας- Νόμιμος Πληθυσμός(Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Νόμιμος πληθυσμός-στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ 2011)	5-29
Πίνακας 5.3 2: Πληθυσμιακή μεταβολή των οικισμών του Δ. Σκιάθου, 1971-2001(πραγματικός πληθυσμός, ΕΛΣΤΑΤ).....	5-30
Πίνακας 5.3 3: Επίπεδο Εκπαίδευσης (Μαγνησία–Ελλάδα για τα έτη 1991 και 2001, ΕΛΣΤΑΤ).....	5-31
Πίνακας 5.3 4: Επίπεδο εκπαίδευσης (απογραφή ΕΛΣΤΑΤ 2001) Πηγή ΕΛΣΤΑΤ.....	5-32
Πίνακας 5.3 5: Απασχόληση ανά τομέα Παραγωγής και χωρικές Ενότητες 2001	5-34

Πίνακας 5.3 6:	Κατανομή των εργαζομένων ανά κλάδο οικονομίας και χωρική ενότητα (πραγματικός πληθυσμός 2001).....	5-35
Πίνακας 5.3 7:	Θέση Ελλάδας όσον αφορά στην συνολική συνεισφορά του τουρισμού στο ΑΕΠ (WTTC 2011).....	5-37
Πίνακας 5.3 8:	Διεθνείς Τουριστικές Αφίξεις (εκατομμύρια), περίοδος 2006-2010	5-37
Πίνακας 5.3 9:	Κατανομή ξενοδοχειακού δυναμικού ανά διοικητική Περιφέρεια – 2010	5-38
Πίνακας 5.3 10:	Κατανομή διανυκτερεύσεων στα ξενοδοχειακά καταλύματα (πλην κάμπινγκ) ανά διοικητική περιφέρεια – 2009	5-39
Πίνακας 5.3 11:	Ξενοδοχειακό δυναμικό Σκιάθου ανά κατηγορία, 2007	5-40
Πίνακας 5.3 12:	Θεσμοθετημένοι Αρχαιολογικοί Χώροι	5-41
Πίνακας 5.3 13:	Ιστορικά Διατηρητέα Μνημεία Δήμου Σκιάθου.....	5-42
Πίνακας 5.4 1:	Περιορισμοί προτεινόμενων προς θεσμοθέτηση Περιοχών Ειδικής Προστασίας (Π.Ε.Π.) που εμπίπτουν στα όρια του Σχεδίου, σύμφωνα με το νέο υπό έγκριση ΓΠΣ Σκιάθου.....	5-61
Πίνακας 6.10 1:	Μήτρα εκτίμησης επιπτώσεων από την φάση κατασκευής του προτεινόμενου Σχεδίου.....	6-24
Πίνακας 6.10 2:	Μήτρα εκτίμησης επιπτώσεων από την φάση λειτουργίας του προτεινόμενου Σχεδίου.....	6-26

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΗΜΑΤΩΝ

Σχήμα 1.1 1:	Χάρτης Προσανατολισμού	1-1
Σχήμα 1.3 1:	Χάρτης Σκιάθου με σημειωμένη τη θέση του υπό μελέτη Δημοσίου Ακινήτου	1-8
Σχήμα 3.1 1:	Τοπογραφική αποτύπωση Δημοσίου Ακινήτου Ξενία Σκιάθου σε δορυφορικό υπόβαθρο	3-1
Σχήμα 3.4 1:	Δασική Έκταση (Ζώνη II) και Μη δασική έκταση (Ζώνες Ια – Ιβ)	3-9
Σχήμα 5.1 1:	Απόσπασμα Βιοκλιματικού Χάρτη Ελλάδας (Μαυρομάτης, 1978)	5-4
Σχήμα 5.1 2:	Γεωλογικός χάρτης της ευρύτερης περιοχής μελέτης όπου σημειώνεται και η θέση του υπό μελέτη Σχεδίου (Απόσπασμα από χάρτη ΙΓΜΕ 1:50000, φύλλο Σκιάθος)	5-6
Σχήμα 5.1 3:	Χάρτης ζωνών σεισμικής επικινδυνότητας της Ελλάδας	5-9
Σχήμα 5.1 4:	Υδατικά διαμερίσματα Ελληνικής Επικράτειας (Εθνικό Πρόγραμμα Διαχείρισης και Προστασίας Υδάτων, 2008).....	5-10
Σχήμα 5.1 5:	Υδρογραφικό Δίκτυο Νήσου Σκιάθου.....	5-11
Σχήμα 5.1 6:	Κατανομή των ανθρωπογενών πηγών ατμοσφαιρικής ρύπανσης και οι κυριότεροι αέριοι ρύποι που εκπέμπονται από ανθρωπογενείς πηγές στην ατμόσφαιρα (Δ. Μελάς, ΑΠΘ, 2002).....	5-13
Σχήμα 5.1 7:	Ατμοσφαιρικές διεργασίες που επηρεάζουν τη διασπορά των ρύπων.....	5-13
Σχήμα 5.1 8:	Τυπικά παραδείγματα ακουστικής στάθμης θορύβου σε dB(A)	5-17
Σχήμα 5.2 1:	Παραλία και δάσος Κουκουναριών – Λίμνη Στροφυλιά	5-22
Σχήμα 5.2 2:	Όρια Αισθητικού Δάσους Νήσου Σκιάθου και θέση Δημοσίου Ακινήτου.....	5-24

Σχήμα 5.2 3:	Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού κάλους στην Σκιάθου.....	5-28
Σχήμα 5.3 1:	Ποσοστιαία μεταβολή πραγματικού πληθυσμού 1971-2001 (Πηγή ΕΛΣΤΑΤ).....	5-30
Σχήμα 5.3 2:	Επίπεδα ανεργίας Περιφέρειας Θεσσαλίας και Χώρας	5-33
Σχήμα 5.3 3:	Κατανομή Οικονομικά Ενεργού Πληθυσμού Ελλάδας στους τομείς παραγωγής, 2011 ΕΛΣΤΑΤ	5-34
Σχήμα 5.3 4 :	Δείκτες Ελληνικού Τουρισμού (WTTC , 2011)	5-36
Σχήμα 5.4 1:	Κατηγοροποίηση των νησιών σε Ομάδες (Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό (ΦΕΚ 1138/Β/2009).....	5-57
Σχήμα 5.4 2:	Απόσπασμα χάρτη Π2 – Χρήσεις Γης και Προστασία Περιβάλλοντος της μελέτης Β1 Σταδίου ΓΠΣ Σκιάθου, πηγή Τεχνική Υπηρεσία Δήμου Σκιάθου	5-60

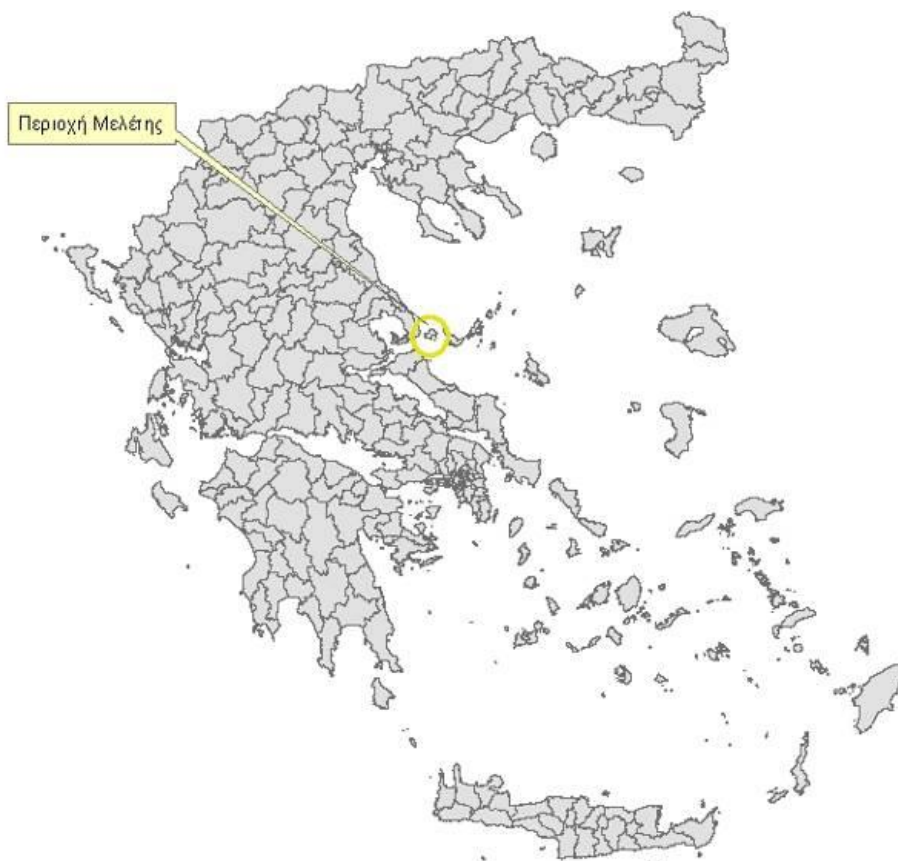
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 3.3 1:	Υφιστάμενο κτίριο	3-6
Εικόνα 5.2 1:	Δάσος Κουκουναριών – Λίμνη Στροφυλιά.....	5-26
Εικόνα 5.2 2:	Λίμνη Στροφυλιά (Κουκουναριών)	5-27
Εικόνα 5.3 1:	Κάστρο Σκιάθου	5-43
Εικόνα 5.3 2:	Άποψη από το λιμάνι Σκιάθου.....	5-46

1. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

1.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (στο εξής «ΣΜΠΕ») για την αξιοποίηση του Δημοσίου Ακινήτου που βρίσκεται στην παραλιακή περιοχή Κουκουναριών στο νοτιοδυτικό τμήμα της Νήσου Σκιάθου, συντάχθηκε από την Εταιρεία Συμβούλων **ECHMES Ltd.** στο πλαίσιο της εφαρμογής του Ν. 3986/2011 (ΦΕΚ 152/Α/2011), όπως αυτός τροποποιήθηκε με τον πρόσφατο Ν.4092/2012 (ΦΕΚ 220/Α/2012), και της κείμενης περιβαλλοντικής νομοθεσίας. Ειδικότερα η ΣΜΠΕ συντάχθηκε σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην ΚΥΑ 107017/2006 (ΦΕΚ 1225/Β/05.09.2006).



Σχήμα 1.1-1: Χάρτης Προσανατολισμού

Το εξεταζόμενο Σχέδιο συνίσταται στη διερεύνηση των δυνατοτήτων για την βέλτιστη αξιοποίηση του Δημοσίου Ακινήτου που βρίσκεται στην παραλιακή περιοχή Κουκουναριών στο νοτιοδυτικό τμήμα της Σκιάθου, και αποτελεί ένα ενιαίο οικοπέδο εντός του οποίου βρίσκεται το ξενοδοχειακό συγκρότημα Ξενία Σκιάθου. Το γήπεδο αυτό μεταβιβάστηκε στην ΕΤΑΔ Α.Ε. από τον ΕΟΤ και στη συνέχεια με την απόφαση 231 (ΦΕΚ 754/Β/2013) της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιαρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων (ΔΥΑΑ) περιήλθε στο ΤΑΙΠΕΔ. Η παρούσα Μελέτη

προβλέπεται από το κείμενο Νομοθετικό πλαίσιο για την έγκριση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) σύμφωνα με το άρθρο 12 του Ν. 3986/2011.

Σημειώνεται ότι με το ΦΕΚ 301/ΑΑΠ/7-11-2011, οι εξωτερικές όψεις, οι κοινόχρηστοι χώροι, τα κεντρικά κλιμακοστάσια, οι υπαίθριοι χώροι και η διάταξη του φέροντος οργανισμού του εξεταζόμενου συγκροτήματος «Ξενία Σκιάθου» χαρακτηρίστηκαν ως μνημείο (σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 1γ του Ν. 3028/2002). Όπως αναφέρεται στο εν λόγω ΦΕΚ, το «Ξενία Σκιάθου» αποτελεί ιδιαίτερο δείγμα της μοντέρνας αρχιτεκτονικής του β' μισού του 20ου αιώνα που χαρακτηρίζει την πρώτη συντονισμένη κρατική προσπάθεια για τη δημιουργία τουριστικών υποδομών στη χώρα μας.

Το ακίνητο με την επωνυμία «Ξενία Σκιάθου» επιφάνειας 65.977 τ.μ. εκτείνεται κατά μήκος του νοτιότερου τμήματος της παραλίας Κουκουναριών, στην αρχή του ακρωτηρίου «Πούντα». Η μελέτη του Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος Ξενία Σκιάθου έγινε το 1963 από την Δ/ση Τεχνικών Μελετών του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού, από τον Αρχιτέκτονα Γ. Νικολετόπουλο, με Προϊστάμενο της Δ/σης τον Άρη Κωνσταντινίδη. Αποτελείται από Ισόγειο, Α και Β όροφο. Ο συνολικός αριθμός των κλινών είναι 64 σε 32 δωμάτια.

Το συνολικό εμβαδόν των κλειστών χώρων είναι 2.542,92 τ.μ. Εντός του γηπέδου υπάρχουν τμήματα δασικών εκτάσεων συνολικής έκτασης 35.277 τ.μ.

Λόγω των εξαιρετών φυσικών πλεονεκτημάτων του και της σημαντικής θέσης του στον διεθνώς καθιερωμένο προορισμό διακοπών της Σκιάθου, το Δημόσιο Ακίνητο επιλέχθηκε μεταξύ των πρώτων για την αξιοποίηση της περιουσίας του Δημοσίου στο πλαίσιο του Ν.3986/2011.

Το ΕΣΧΑΔΑ μετά την εξέταση μιας σειράς εναλλακτικών λύσεων με βάση περιβαλλοντικά κριτήρια και κριτήρια βιώσιμης ανάπτυξης προτείνει ως Σχέδιο για την καλύτερη αξιοποίηση του συγκεκριμένου Δημοσίου Ακινήτου τη τουριστική ανάπτυξη, με αξιοποίηση του υφιστάμενου ξενοδοχείου, με την παράλληλη ανάπτυξη περιορισμένου αριθμού παραθεριστικών κατοικιών. Επιπλέον προτείνεται η δημιουργία ζώνης προστασίας των δασικών εκτάσεων και καθορίζεται όριο προστασίας ακτής σε απόσταση 50 μ. από τον αιγιαλό. Επίσης, όσον αφορά στα τμήματα των περιοχών που τελούν υπό καθεστώς προστασίας εντός των ορίων του Δημοσίου Ακινήτου (βλ. **Ενότητα 5.2.2**) θα τηρηθούν όλοι οι σχετικοί περιορισμοί και κατευθύνσεις που τίθενται από την κείμενη νομοθεσία. Στο σύνολο του, το προτεινόμενο Σχέδιο προτάσσει μια παρέμβαση ήπιας κλίμακας, τόσο λόγω του περιορισμού της δόμησης, σε σχέση με την επιτρεπόμενη σήμερα, όσο και των μέτρων που περιλαμβάνει για την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.

Τα χαρακτηριστικά της δόμησης στο Δημόσιο Ακίνητο συνοψίζονται ως εξής:

- Συνολική έκταση Δ. Ακινήτου 65.977m², εκ των οποίων 35.277m² αφορούν σε δασική έκταση και 30.700m² σε μη δασική.
- Επιτρεπόμενος Συντελεστής Δόμησης (ΣΔ) για τα μη δασικά τμήματα: 0,2 (ΦΕΚ 538/Δ/78, 61/Δ/88 και 343/Δ/89). Αντιστοιχεί σε μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 6.140m².

Στο προτεινόμενο ΕΣΧΑΔΑ, ο υλοποιούμενος μέσος ΣΔ στα μη δασικά τμήματα είναι 0,15. Αντιστοιχεί σε υλοποιούμενη δόμηση 4.605m^2 , εκ των οποίων $2.542,92\text{m}^2$ αντιστοιχούν στο υφιστάμενο κτίριο του εγκαταλελειμμένου Ξενία.

- Επιτρεπόμενος ΣΔ για τα δασικά τμήματα: 0,1 (Ν. 998/1979 άρθρο 51, όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 4030/2011 και το Ν. 4062/2012). Αντιστοιχεί σε μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση $3.527,70\text{m}^2$. Με την προτεινόμενη λύση, εντός των δασικών τμημάτων δεν υλοποιείται δόμηση.
- Σύμφωνα με τα παραπάνω, η επιτρεπόμενη σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία δόμηση στο σύνολο του Δ. Ακινήτου ανέρχεται σε $6.140 + 3.527,70 = 9.667,70\text{m}^2$, ενώ η υλοποιούμενη δόμηση αντιστοιχεί σε $4.605 + 0 = 4.605\text{m}^2$.
- Στο τμήμα του Δημοσίου Ακινήτου που εμπίπτει εντός των ορίων της περιοχής του δικτύου Natura 2000 GR1430003 καθώς και του Καταφύγιου Άγριας Ζωής δεν υλοποιείται δόμηση.

Στο πλαίσιο αυτό, η παρούσα Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων έχει ως σκοπό να διερευνήσει και να αξιολογήσει τις ενδεχόμενες περιβαλλοντικές επιπτώσεις που επιφέρει το προτεινόμενο Σχέδιο για την αξιοποίηση του εξεταζόμενου Δημοσίου Ακινήτου, στην άμεση και στην ευρύτερη περιοχή.

1.2. ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

1.2.1. Ν. 3986/2011

Ο Νόμος 3986/2011 (ΦΕΚ 152/Α/2011) «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015» με το Κεφάλαιο Β' «Πολεοδομική ωρίμαση και επενδυτική ταυτότητα Δημοσίων Ακινήτων και λοιπές ρυθμίσεις για την αξιοποίηση Δημόσιας Περιουσίας» ρυθμίζει τη διαδικασία πολεοδομικής ωρίμασης των δημοσίων ακινήτων και την απόδοση σε αυτά βιώσιμης επενδυτικής ταυτότητας με σκοπό την αξιοποίησή τους, γεγονός που συνιστά λόγο έντονου δημοσίου συμφέροντος. Ως δημόσια ακίνητα για το νόμο αυτό νοούνται τα ακίνητα που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου ή Ν.Π.Δ.Δ. ή Ο.Τ.Α. ή σε εταιρεία της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ' ολοκλήρου άμεσα ή έμμεσα, στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ. ή σε Ο.Τ.Α.

Ο ως άνω νόμος τροποποιήθηκε με το Ν. 4092/2012 (ΦΕΚ 220/Α/2012) και συγκεκριμένα βάση του Άρθρου 3 «Ρυθμίσεις για την αξιοποίηση της ακίνητης δημόσιας περιουσίας» και των παραγράφων 4. δ, ε, στ και 5.δ.

Σχετικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς του εξεταζόμενου δημοσίου Ακινήτου σημειώνεται ότι έχει γίνει απαλλοτρίωση της γενικότερης περιοχής των Κουκουναριών υπέρ του ΕΟΤ έκτασης 271.250

τ.μ. Στην Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤ.Α.Δ) έχουν μεταβιβασθεί τα 64.490 τ.μ. μαζί με το Ξενοδοχειακό Συγκρότημα, σύμφωνα με την με αριθμό 23/9-10-2003 Πράξη του Υπουργικού Συμβουλίου, ΦΕΚ 238/Α/14-10-2003, η οποία μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Σκιάθου, στον τόμο 118 με α/α 54, στην μερίδα της ΕΤ.Α.Δ.

Σύμφωνα με το νομικό έλεγχο που διενεργήθηκε, διαπιστώθηκε πως το Δημόσιο Ακίνητο αποτελεί σήμερα την υπ' αριθμ. ΚΑΕΚ 350712401039/0/0 ιδιοκτησία ΤΑΙΠΕΔ, έκτασης 66.608 τ.μ., και την υπ' αριθμ. ΚΑΕΚ 350712401004/0/0 ιδιοκτησία της ΤΑΙΠΕΔ, έκτασης 3.191 τ.μ., στο Εθνικό Κτηματολόγιο, σύμφωνα με τα από 24.04.2012 φύλλα εγγραφής του ακινήτου στο Κτηματολογικό Γραφείο Σκιάθου και τα από 24.04.2012 αποσπάσματα κτηματολογικού διαγράμματος του Κτηματολογικού Γραφείου Σκιάθου, κατά τα οποία η συνολική έκταση του ακινήτου είναι 69.799 τ.μ., ήτοι 5.309 τ.μ. μεγαλύτερη από αυτή κατά τους τίτλους κτήσης (64.490 τ.μ.).

Σύμφωνα με πρόσφατη τοπογράφιση του Δημοσίου Ακινήτου η έκταση του ΚΑΕΚ 350712401039/0/0 διαμορφώνεται σε 65.977 τ.μ. και του ΚΑΕΚ 350712401004/0/0 σε 3.191 τ.μ.

Σημειώνεται πως, λόγω του ότι μέρος του ΚΑΕΚ 350712401004/0/0 βρίσκεται εντός των ορίων καταφυγίου άγριας ζωής «Κουκουναριών» (ΦΕΚ 994/Β/2001), η περιοχή αυτή δε συμπεριλαμβάνεται στην τελική έκταση που εξετάζεται για την ανάπτυξη του Δημοσίου Ακινήτου.

1.2.1.1. Γενικοί κανόνες χωροθέτησης

Στο άρθρο 11 του Ν. 3986/2011 ορίζονται οι γενικοί κανόνες χωροθέτησης και οι γενικές χρήσεις γης για την ανάπτυξη και αξιοποίηση των δημόσιων ακινήτων. Σύμφωνα με αυτό καθορίζονται οι γενικοί κανόνες ως εξής:

1. «Η αξιοποίηση των δημόσιων ακινήτων διενεργείται εντός του πλαισίου που διαγράφει η εθνική δημοσιονομική, αναπτυξιακή και χωροταξική πολιτική και σύμφωνα με τους κανόνες που καθορίζονται στο συγκεκριμένο Νόμο. Οι κατευθύνσεις της εθνικής χωροταξικής πολιτικής όπως αυτές απορρέουν από τα υφιστάμενα χωροταξικά πλαίσια εθνικού επιπέδου, λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώνται κατά τον καθορισμό του χωρικού προορισμού των δημοσίων ακινήτων σε συνδυασμό με τις ανάγκες της δημοσιονομικής βιωσιμότητας, της αποδοτικότητας και της αποτελεσματικότητας της επένδυσης έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η βέλτιστη δυνατή σχέση μεταξύ των χωροταξικών επιλογών και οικονομικών και δημοσιονομικών στόχων για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας».
2. «Δεν επιτρέπεται η αξιοποίηση δημοσίων ακινήτων, τα οποία εμπίπτουν στο σύνολο τους σε οικοτόπους προτεραιότητας και περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης και προστασίας της φύσης που καθορίζονται κατά τις διατάξεις των άρθρων 19 παράγραφοι 1 και 2 και 21 του Ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως ισχύει σε πυρηνές εθνικών δρυμών, σε διατηρητέα μνημεία της φύσης, σε εθνικά πάρκα και σε υγρότοπους διεθνούς σημασίας».
3. «Η αξιοποίηση δημοσίων ακινήτων, στα οποία περιλαμβάνονται χώροι που προστατεύονται από την κείμενη περιβαλλοντική και αρχαιολογική νομοθεσία λόγω του ειδικού χαρακτήρα

τους, όπως είναι ιδίως ζώνες προστασίας αρχαιολογικών χώρων, ιστορικοί τόποι, φυσικά πάρκα και περιοχές οικοανάπτυξης, πραγματοποιείται σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς που θέτουν οι σχετικές διατάξεις των νόμων 998/1979, 1650/1986 και 3028/2002, όπως ισχύουν».

4. «Η αξιοποίηση δημοσίων ακινήτων που εμπίπτουν σε Ζώνες Ειδικής Προστασίας (Ζ.Ε.Π.) της ορνιθοπανίδας της Οδηγίας 79/409/ΕΟΚ ενεργείται μόνο εφόσον επιτρέπεται από τα υφιστάμενα ειδικά νομικά καθεστώτα προστασίας τους και υπό τους όρους και προϋποθέσεις που θεσπίζουν τα καθεστώτα αυτά».

Σημειώνεται ότι το εξεταζόμενο Δημοσίο Ακίνητο δεν εμπίπτει στους περιορισμούς του άρθρου 11 του Ν. 3986/2011.

1.2.1.2. Όροι δόμησης και χρήσης ακινήτου

Το πολεοδομικό καθεστώς του εξεταζόμενου Δημοσίου Ακινήτου καθορίζεται από τα ΦΕΚ 538/Δ/78, 61/Δ/88 και 343/Δ/89. Ισχύουν οι κάτωθι όροι και περιορισμοί δόμησης:

- Ε: 4.000 τ.μ.
- Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ). : 0,2
- Κάλυψη: 20%
- Επιτρεπόμενο ύψος = 10.50 μ με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό της επιφάνειας των κτιρίων ύψους μεγαλύτερου των 7,5 μ. δεν θα υπερβαίνει το 30% της πραγματοποιούμενης κάλυψης των κτιρίων.
- Αποστάσεις από τα πλάγια όρια:
 - ο Για κτίρια ύψους 7,50 μ. απόσταση 10 μ.
 - ο Για κτίρια ύψους 10,50 μ. απόσταση 15μ.
- Κατ' εξαίρεση για κτίρια ή τμήματα κτιρίων που βρίσκονται στη ζώνη των 200 μ. από τη γραμμή του αιγιαλού το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε 7,5 μ.

Επιπλέον, το πολεοδομικό καθεστώς του Δημοσίου Ακινήτου διέπεται από τις διατάξεις των κάτωθι διαταγμάτων:

- Π.Δ. 24/31-5-1985 (ΦΕΚ 270 Δ) για όρους δομήσεως οικοπέδων εκτός σχεδίου.
- Για τουριστικές εγκ/σεις Π.Δ. της 20-1-1988, ΦΕΚ 61/Δ/1988.
- Νόμος 2160/1993 (ΦΕΚ 118 Α) Ρυθμίσεις για τον Τουρισμό και άλλες διατάξεις.
- Νόμος 3105/2003, ΦΕΚ 29/Α/2003, αρθρ.47§1 για τουριστικές επενδύσεις.
- Νόμος 998/1979 (ΦΕΚ 289 Α – περί προστασίας δασών) άρθρο 51 όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 4030/2011 και το Ν. 4062/2012
- ΦΕΚ 301/ΑΑΠ/7-11-2011 χαρακτηρισμός τμημάτων του συγκροτήματος «ΞΕΝΙΑ ΣΚΙΑΘΟΥ» ως μνημείο (σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 1γ του Ν. 3028/2002)
- Υπ' αριθμόν 990/11-12-03, πράξη χαρακτηρισμού δασικής έκτασης (η οποία τελεσιδίκησε με την 1036/13-09-06 απόφαση και την υπ' αριθμό 25/07 απόφαση της Β/θμιας επιτροπής

επιλύσεως δασικών αμφισβητήσεων) και την υπ' αριθμ. 959/30-7-2007 πράξη χαρακτηρισμού.

- ΦΕΚ134/Δ/4-4-2007, για τον επανακαθορισμό του αιγιαλού

Οι προτεινόμενες χρήσεις για το εξεταζόμενο Δημόσιο Ακίνητο επελέγησαν με βάση τις διατάξεις του Ν.39686/2011 (παράγραφος Β του άρθρου 11) και τη σχετική τροποποίησή του με τον Ν.4092/2012 (παράγραφος Δ του άρθρου 3).

1.2.1.3. Χωρικός προορισμός – Επενδυτική ταυτότητα δημοσίων ακινήτων

Για τον καθορισμό του χωρικού προορισμού των δημοσίων ακινήτων που προβλέπεται στο άρθρο 12 του Ν.3986/2011 καταρτίζονται και εγκρίνονται **Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ)**. Με τα σχέδια αυτά τα προς αξιοποίηση ακίνητα οριοθετούνται σε χάρτη κλίμακας 1:5000 με συντεταγμένες κορυφών, βασιζόμενες στο Εθνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς ΕΓΣΑ '87. Με τα σχέδια αυτά καθορίζονται και εγκρίνονται τα εξής:

- α. Ο βασικός χωρικός προορισμός (επενδυτική ταυτότητα) του προς αξιοποίηση ακινήτου, δηλαδή η υπαγωγή του σε μία εκ των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης και όρων δόμησης που ορίζονται στο Άρθρο II του Νόμου.
- β. Οι ειδικότερες χρήσεις γης που επιτρέπονται στην έκταση του προς ανάπτυξη ακινήτου και οι τυχόν πρόσθετοι περιορισμοί που αποσκοπούν στον έλεγχο της έντασης κάθε χρήσης.
- γ. Οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης του προς αξιοποίηση ακινήτου.
- δ. Ειδικές ζώνες προστασίας και ελέγχου στα οριοθετούμενα ακίνητα, εφόσον απαιτείται, στις οποίες μπορεί να επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί στις χρήσεις γης, στη δόμηση και στην εγκατάσταση και άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών.
- ε. Οι περιβαλλοντικοί όροι του σχεδίου, σύμφωνα με την κατά νόμο προβλεπόμενη **Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων**, η οποία καταρτίζεται και δημοσιοποιείται.

1.2.1.4. Διαδικασίες Έγκρισης

Για την έγκριση των Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων θα πρέπει να υλοποιηθεί μελέτη, η οποία να παρουσιάζει και να αξιολογεί το υφιστάμενο ρυθμιστικό καθεστώς του προς αξιοποίηση ακινήτου (χωροταξικό, πολεοδομικό, αναπτυξιακό κλπ) ιδίως από άποψη επικαιρότητας, συνέργειας, συμπληρωματικότητας και βιωσιμότητας των σχετικών ρυθμίσεων. Σε αυτή τη μελέτη θα πρέπει να τεκμηριώνεται ο βέλτιστος χωρικός προορισμός του ακινήτου (με κριτήρια χωροταξικά, περιβαλλοντικά, χρηματοοικονομικά και εμπορικά), ο οποίος συνιστά τη βασική επενδυτική του ταυτότητα για κάθε μεταγενέστερη πράξη αξιοποίησης. Η μελέτη αυτή υποβάλλεται στη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών.

Εκτός από αυτή τη πολεοδομική – αναπτυξιακή μελέτη για το εξεταζόμενο Σχέδιο, πρέπει να υποβληθεί και Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), η οποία συντάσσεται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από το άρθρο 6 και δημοσιοποιείται κατά το άρθρο 7 της Κοινής Υπουργικής Απόφασης (Κ.Υ.Α.) 107017/2006 (Β/ 1225). Ως αρμόδια αρχή για την εφαρμογή του ως άνω Νόμου νοείται η Ειδική Υπηρεσία Περιβάλλοντος (ΕΥΠΕ) του ΥΠΕΚΑ.

Κατά τη διαδικασία διαβούλευσης, αντί των υπηρεσιών και των οργανισμών που ορίζονται στην παράγραφο 4.1 του άρθρου 7 της ανωτέρω ΚΥΑ γνωμοδοτεί το οικείο Περιφερειακό Συμβούλιο, το οποίο είναι επιπλέον αρμόδιο να θέτει στη διάθεση του κοινού, όποτε του ζητούνται τις πληροφορίες με τα στοιχεία του φακέλου ΣΜΠΕ που του διαβιβάζεται από την αρμόδια αρχή. Οι προθεσμίες που προβλέπονται στο άρθρο 7 της ανωτέρω ΚΥΑ, οι οποίες είναι άνω των 5 ημερών και έως 15 ημέρες, μειώνονται κατά 5 ημέρες, ενώ οι υπόλοιπες κατά 10 ημέρες.

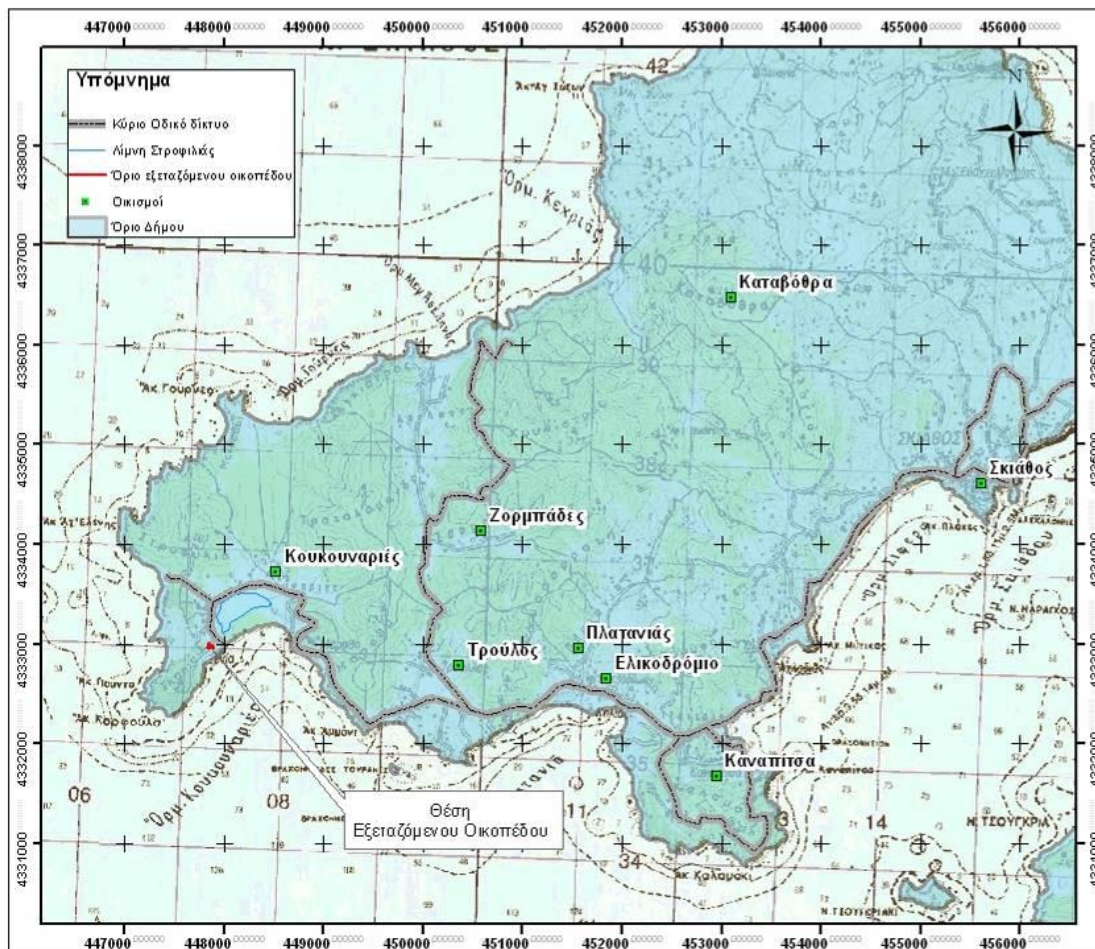
Η έγκριση του ΕΣΧΑΔΑ γίνεται με Προεδρικά Διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από την εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας που προβλέπεται στο άρθρο 16 του Ν.3986/2011.

Με αυτά τα Προεδρικά Διατάγματα και σύμφωνα με το άρθρο 12 του ως άνω νόμου, μπορούν να τροποποιούνται κατά περίπτωση Ρυθμιστικά Σχέδια, ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ και άλλα σχέδια χρήσεων γης, εφόσον η τροποποίηση καθίσταται αναγκαία για την ολοκληρωμένη ανάπτυξη και την αποτελεσματική αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων. Με τον τρόπο αυτό τροποποιούνται σχέδια των οποίων οι υφιστάμενες ρυθμίσεις και κατευθύνσεις είναι είτε ασαφείς είτε απορρέουν από ανεπίκαιρα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια.

1.3. ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΘΕΣΗ – ΕΚΤΑΣΗ – ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΥΠΑΓΩΓΗ

Το εξεταζόμενο Δημόσιο Ακίνητο βρίσκεται (**Σχέδιο 1, Παράρτημα Ι**) στο νησί της Σκιάθου, η οποία ανήκει στην χωρική ενότητα των βορείων Σποράδων και πρωτεύουσα του είναι η πόλη της Σκιάθου. Απέχει 2,4 μίλια από τις ακτές του νότιου Πηλίου και 4 μίλια από την Σκόπελο. Η έκταση της είναι περίπου 49,89 Km² ενώ το μήκος της είναι 12 Km και το πλάτος της 9 Km. Στα διοικητικά όρια της Σκιάθου περιλαμβάνονται και τα μικρότερα νησιά Τσουγκριά, Μικρός Τσουγκριάς, Ρέπιο, Ασπρόνησος, Άρκος και Μαραγκός.

Διοικητικά ο Δήμος Σκιάθου εντάσσεται στην Περιφερειακή Ενότητα Μαγνησίας της Περιφέρειας Θεσσαλίας. Με τη διοικητική διαίρεση του 2011 (Σχέδιο Καλλικράτης), από 1 Ιανουαρίου 2011 τα διοικητικά όρια του δήμου και η έδρα του δε μεταβλήθηκαν. Η διοικητική του υπαγωγή όμως μεταφέρθηκε από τη νομαρχία Μαγνησίας στην Περιφέρεια Θεσσαλίας.



Σχήμα 1.3-1: Χάρτης Σκιάθου με σημειωμένη τη θέση του υπό μελέτη Δημοσίου Ακινήτου

1.4. ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η παρούσα Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) εκπονήθηκε από την Εταιρεία συμβούλων **ECHMES Ltd.** («Περιβαλλοντικές, Χημικές & Μεταλλουργικές Υπηρεσίες Ε.Π.Ε»), η οποία εξειδικεύεται, εκτός άλλων, στην εκπόνηση περιβαλλοντικών μελετών. Τα στοιχεία της εταιρείας είναι:

ECHMES Ltd.

Περιβαλλοντικές, Χημικές & Μεταλλουργικές Υπηρεσίες Ε.Π.Ε.

Παπαδιαμαντοπούλου 4, Αθήνα, Τ.Κ. 115 28

Τηλ: (+30).210.7488878, Fax: (+30).210.7488877

Email: echmes@otenet.gr

www.echmes.gr

Υπεύθυνος για θέματα της μελέτης: Άρης Τσακαρισιάνος

Στην Ομάδα Μελέτης της **ECHMES Ltd.** συμμετείχαν οι ακόλουθοι μελετητές και ειδικοί επιστήμονες:

- Άρης Τσακαρισιάνος Εταίρος και Διαχειριστής της εταιρείας ECHMES Ltd., Κάτοχος Μελετητικού Πτυχίου κατηγορίας 27 «Περιβαλλοντικές Μελέτες», Τάξης Γ΄
- Λευτέρης Καραπιδάκης Δασολόγος, Α.Π.Θ.
- Γεώργιος Θεοδωρόπουλος Φυσικός ΕΚΠΑ, M.Sc. in Environmental Technology, Imperial College, London
- Σταυριάννα Καίσαρη Επιχειρησιακή Έρευνα / Marketing, Οικονομικό Παν/μιο Αθηνών, M.Sc. Περιβάλλον & Ανάπτυξη Kings College London
- Ειρήνη Κατσιφού Οικονομολόγος ΕΚΠΑ, M.Sc. Marketing & Επικοινωνία, Οικονομικό Παν/μιο Αθηνών
- Κατερίνα Τάσση Μηχανικός Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος ΤΕ

Στο πλαίσιο της εκπόνησης της παρούσης μελέτης η εταιρεία **ECHMES Ltd.** συνεργάστηκε με την Εταιρεία ΑΣΠΑ Α.Ε., και ειδικότερα με τους:

- Δρ. Σπύρος Τσαγκαράτος, Αρχιτέκτων – Δρ. Πολεοδόμος, Ecole Speciale Architecture
- Φαίδων Γεωργιάδης, Χωροτάκτης – Πολεοδόμος, Institut de Geoarchitecture
- Αρετή Καραμπούκαλου M.Sc. Χωροτάκτης – Πολεοδόμος, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

1.5. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η παρούσα Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων περιλαμβάνει να παρακάτω Κεφάλαια:

1. Γενικά Στοιχεία
2. Σκοπιμότητα και Στόχοι του Σχεδίου
3. Περιγραφή του Σχεδίου Ανάπτυξης του Δημοσίου Ακινήτου Ξενία Σκιάθου
4. Σύνοψη των κύριων Εναλλακτικών λύσεων
5. Υφιστάμενη Κατάσταση Περιβάλλοντος
6. Εκτίμηση, Αξιολόγηση και Αντιμετώπιση Δυνητικών Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του Σχεδίου
7. Στοιχεία Κανονιστικής Πράξης
8. Βασικές Μελέτες και Έρευνες
9. Δυσκολίες κατά την εκπόνηση της ΣΜΠΕ

Η παρούσα Μελέτη συνοδεύεται από τα ακόλουθα Παραρτήματα:

Παράρτημα Ι: Σχέδια

- Σχέδιο 1: Χάρτης Προσανατολισμού και Προστατευόμενων Περιοχών (Κλίμακα 1: 25.000)
- Σχέδιο 2: Χάρτης Ευρύτερης Περιοχής Μελέτης (Κλίμακα 1: 5.000)
- Σχέδιο 3: Χάρτης Άμεσης Περιοχής Μελέτης (Κλίμακα 1: 1.000)

Παράρτημα II: Φωτογραφική Τεκμηρίωση

Παράρτημα III: Σχέδια ΕΣΧΑΔΑ

2. ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

2.1. ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ Ν.3986/2011

Η παρούσα Μελέτη εκπονείται στο πλαίσιο εφαρμογής του εφαρμοστικού Νόμου 3986/2011, «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012–2015», ο οποίος τροποποιήθηκε βάση των διατάξεων του πρόσφατου Ν. 4092/2012 (ΦΕΚ 220/Α/2012) «Τροποποίηση του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του νόμου 3986/2011 Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015».

Με βάση τις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν.3986/2011, συστάθηκε το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ), το οποίο στοχεύει στην αξιοποίηση των περιουσιακών στοιχείων της ιδιωτικής περιουσίας του Ελληνικού δημοσίου, καθώς και περιουσιακών στοιχείων των δημοσίων επιχειρήσεων των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου – άμεσα ή έμμεσα – στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ.

Τα δημόσια ακίνητα που μεταβιβάζονται στο ΤΑΙΠΕΔ περιλαμβάνονται στις διατάξεις του κεφαλαίου Β του Ν. 3986/2011, οι οποίες ρυθμίζουν το ζήτημα της πολεοδομικής ωρίμανσης και απόδοσης βιώσιμης επενδυτικής ταυτότητας στα δημόσια ακίνητα.

Η αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων - τα οποία είτε δεν έχουν αναπτυχθεί επαρκώς είτε παραμένουν εντελώς αναξιοποίητα, στοχεύει στην προσέλκυση άμεσων επενδύσεων για την ανάπτυξη και 'επανεκκίνηση' της Ελληνικής Οικονομίας. Οι δε δυνητικές τους χρήσεις, όπως ορίζονται με βάση το Ν. 3986/2011 και τη σχετική τροποποίηση του με τον Ν. 4092/2012 (ΦΕΚ 220/Α/2012), περιλαμβάνουν παραθεριστικές κατοικίες, τουριστικά χωριά, σύνθετα τουριστικά καταλύματα, επιχειρηματικά και θεματικά πάρκα, εμπορικά κέντρα, υπηρεσίες περίθαλψης, υγείας και ευεξίας, υπηρεσίες κοινωνικής πρόνοιας, κέντρα προπονητικού αθλητικού τουρισμού, καταστήματα εστίασης, πολιτιστικές εγκαταστάσεις, μαρίνες, τουριστικά καταφύγια αγκυροβόλια κ.λπ.

2.1.1. Τουριστική Αξιοποίηση Ακινήτων Δημοσίου – Παραθεριστικά Χωριά

Με βάση τα ανωτέρω, είναι εμφανές πως η κείμενη νομοθεσία προβλέπει μεταξύ άλλων την τουριστική αξιοποίηση Ακινήτων της ιδιωτικής περιουσίας του δημοσίου, όταν αυτό είναι συμβατό με τα χαρακτηριστικά του ακινήτου. Το γεγονός αυτό αποκτά ιδιαίτερη σημασία, λαμβανομένου υπόψη ότι ο τουριστικός κλάδος μπορεί να προσφέρει προοπτικές σοβαρών επενδύσεων τα επόμενα χρόνια. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι, παρά την έντονη οικονομική κρίση, το 2011 η παγκόσμια τουριστική κίνηση παρουσίασε αύξηση της τάξεως του 4% σε σχέση με το 2010 (Παγκόσμιος Οργανισμός Τουρισμού, UNWTO 2012). Η δε θέση της Ελλάδας στον παγκόσμιο

τουριστικό χάρτη παραμένει σημαντική, παρά τις αντίξοες οικονομικές συνθήκες σε εθνική και ευρωπαϊκή κλίμακα. Σύμφωνα με τον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού (ΕΟΤ 2011), το 2010, η χώρα κατατάχθηκε 17^η σε παγκόσμια σειρά κατάταξης, με 15 εκατομμύρια αφίξεις. Επίσης, σχετικά με τη συνολική συνεισφορά του τουρισμού στο ΑΕΠ, η Ελλάδα κατατάσσεται 24^η σε απόλυτο μέγεθος, 37^η σε % συνεισφορά ΑΕΠ ανάμεσα σε 181 χώρες (WTTC, 2011).

Από τα παραπάνω συνάγεται ότι ο τουρισμός αποτελεί σημαντικό τομέα της ελληνικής οικονομίας, με περαιτέρω δυνατότητες ανάπτυξης. Τα δε δημόσια ακίνητα, χάρη στην πλεονεκτική τους θέση ανά τη χώρα και τα μοναδικά τους χαρακτηριστικά, μπορούν - εφόσον αξιοποιηθούν κατάλληλα - να συμβάλλουν άμεσα στην ανάπτυξη της επιχειρηματικότητας στον τουριστικό κλάδο και συνεπώς στην ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας της ελληνικής οικονομίας.

Ωστόσο το τρέχον πρότυπο τουριστικής ανάπτυξης, το οποίο βασίζεται στο μαζικό τουρισμό και στα λεγόμενα '3 S' (Sun, Sea and Sand / ήλιος, θάλασσα και άμμος) θεωρείται πλέον παρωχημένο. Τις περασμένες δεκαετίες επικράτησε η νοοτροπία ότι η τουριστική δραστηριότητα μπορεί να αποβεί επικερδής, χωρίς να απαιτείται σημαντική επένδυση και εξειδίκευση. Ο σχεδιασμός αυτός, παρόλο που μεσοπρόθεσμα δύναται να ενισχύσει τις τοπικές οικονομίες, μακροπρόθεσμα δημιουργεί σημαντικά προβλήματα, υποβαθμίζοντας το τουριστικό προϊόν και εξαντλώντας τους διαθέσιμους πόρους.

Συνεπώς, επιβάλλεται η ανάπτυξη του τουρισμού με ταυτόχρονο επανασχεδιασμό της τουριστικής πολιτικής, ώστε να επιτυγχάνεται άμβλυνση της εποχικότητας του τουρισμού της χώρας, αύξηση της μέσης δαπάνης ανά επισκέπτη, αξιοποίηση ειδικών - εναλλακτικών μορφών τουρισμού και διαφύλαξη και ανάδειξη του φυσικού, πολιτιστικού και κοινωνικού περιβάλλοντος των περιοχών όπου αναπτύσσεται τουριστική δραστηριότητα.

Βασικές προτάσεις και στρατηγικές για την βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη της εξεταζόμενης περιοχής είναι οι παρακάτω:

- Εκτίμηση της φέρουσας ικανότητας με ετήσια παρακολούθηση,
- Αναβάθμιση της ανταγωνιστικότητας, διατήρηση, τουλάχιστον, του μεριδίου του τουριστικού προϊόντος στη διεθνή αγορά,
- Ενίσχυση των πλεονεκτημάτων που διαθέτει το νησί της Σκιάθου,
- Η δημιουργία δικτύων μεταξύ των ώριμων και δυναμικών περιοχών και με τις υπόλοιπες τουριστικές περιοχές,
- Ενίσχυση της μεταφορικής ικανότητας καθώς και της ποιότητας στην προσβασιμότητα,
- Διατήρηση του αξιόλογου φυσικού περιβάλλοντος με την εναλλαγή των οικοτόπων (υγροβιότοποι, πευκοδάση, παράκτιοι σχηματισμοί κλπ.), το οποίο έχει υποστεί ιδιαίτερα πλήγματα από την ανεξέλεγκτη και άναρχη δόμηση κατά μήκος του παραλιακού μετώπου, αλλά διατηρεί ακόμη αξιόλογα χαρακτηριστικά που χρήζουν προστασίας και ανάδειξης.

Στο πλαίσιο της αειφόρου τουριστικής ανάπτυξης, η ανάπτυξη παραθεριστικών κατοικιών θα μπορούσε να αποτελέσει ένα εναλλακτικό και βιώσιμο τουριστικό προϊόν. Τα παραθεριστικά-

τουριστικά χωριά αναπτύσσονται με πρότυπα ήπιας ανάπτυξης και αντιδιαστέλλονται τόσο προς τις οικιστικές αναπτύξεις εντατικού χαρακτήρα όσο και προς τα τουριστικά θέρετρα, τα οποία απευθύνονται κυρίως στον μαζικό τουρισμό. Επίσης, τείνουν να δημιουργούν μόνιμο τουριστικό κύμα, το οποίο επηρεάζεται λιγότερο από την εποχικότητα ή τις δυσμενείς πολιτικο-οικονομικές εξελίξεις σε σχέση με το μαζικό τουρισμό.

Επιπλέον, η ανάπτυξη παραθεριστικών κατοικιών συνεισφέρει στην μετάβαση από το 'κλασσικό τουριστικό' μοντέλο σε μια πιο βιώσιμη κατεύθυνση. Στο κλασσικό τουριστικό μοντέλο μαζικού τουρισμού, μεγάλος αριθμός τουριστών επισκέπτεται την περιοχή για μικρό χρονικό διάστημα και κατά κύριο λόγο τους μήνες αιχμής. Με αυτό τον τρόπο, σε πολλές περιπτώσεις υπερβαίνεται η φέρουσα ικανότητα υποδοχής της περιοχής, με όλες τις σχετικές αρνητικές επιπτώσεις, όπως την υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος, την υπερκατανάλωση υδάτινων πόρων, την σημαντική αύξηση των απορριμμάτων και αποβλήτων, την αλλοίωση του τοπίου κτλ, ενώ ταυτόχρονα τα όποια οφέλη από την τουριστική κίνηση παραμένουν ως επί το πλείστον εποχιακά.

Το προτεινόμενο Σχέδιο επαναπροσδιορίζει το τουριστικό προϊόν σε περισσότερο βιώσιμες κατευθύνσεις, καθώς αφορά ξενοδοχείο υψηλών προδιαγραφών αλλά μικρής δυναμικότητας, που συμπληρώνεται με περιορισμένη δόμηση παραθεριστικών κατοικιών. Η ανάπτυξη παραθεριστικών κατοικιών αναμένεται να προσφέρει θετικότερες επιπτώσεις στην οικονομία συγκριτικά με την περίπτωση μιας μεμονωμένης τουριστικής ανάπτυξης. Και αυτό γιατί οι παραθεριστές επισκέπτονται την περιοχή συχνότερα απ' ό,τι οι απλοί περιηγητές και τείνουν να δαπανούν περισσότερα σε επιμέρους τομείς της τοπικής οικονομίας. Επίσης, στην περίπτωση αυτή, οι παραθεριστές δεν είναι απλοί επισκέπτες, αλλά κάτοικοι οι οποίοι δημιουργούν μια σχέση μονιμότητας και 'δεσίματος' με την περιοχή, κάτι που αναμφισβήτητα συνεισφέρει στην διατήρηση του φυσικού και πολιτισμικού περιβάλλοντος.

Σημειώνεται ότι η αξιοποίηση δημοσίων ακινήτων για τη δημιουργία παραθεριστικών-τουριστικών χωριών, προβλέπεται από τις διατάξεις του Άρθρου 3, του Ν.4092/2012, οι οποίες εισάγουν την συγκεκριμένη χρήση στις προβλεπόμενες γενικές κατηγορίες χρήσεων γης του Ν. 3986/2011 (Παράγραφος Β, Άρθρο 11).

2.2. ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΣΧΕΔΙΟΥ/ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

Η παρούσα Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του Ειδικού Χωροταξικού Σχεδίου Αξιοποίησης Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) συντάχθηκε σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην ΚΥΑ 107017/2006 (ΦΕΚ 1225/Β/05.09.2006) και το Ν.3986/2011 (ΦΕΚ Α' 152/01.07.2011) και αφορά στο δημόσιο Ακίνητο που βρίσκεται στην παραλιακή περιοχή Κουκουναριών στο νοτιοδυτικό τμήμα της Νήσου Σκιάθου. Το εξεταζόμενο Δημόσιο Ακίνητο αποτελεί οικόπεδο έκτασης 65.977 τ.μ., εντός του οποίου βρίσκεται το ξενοδοχειακό συγκρότημα «Ξενία Σκιάθου».

Με βάση τον Ν. 3986/2011, στόχος είναι η απόδοση βιώσιμης επενδυτικής ταυτότητας στο Ακίνητο, προκειμένου να δημιουργηθούν οι προϋποθέσεις αξιοποίησής του για τη μακρόχρονη παραχώρηση τους σε επενδυτές(παράγραφο 2, του Άρθρου 1) .

Το προτεινόμενο ΕΣΧΑΔΑ αφορά στη διερεύνηση των δυνατοτήτων για την βέλτιστη αξιοποίηση του εξεταζόμενου Δημοσίου Ακινήτου. Στο πλαίσιο αυτό, η παρούσα Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων διερευνά και αξιολογεί τις ενδεχόμενες περιβαλλοντικές επιπτώσεις που επιφέρει το προτεινόμενο Σχέδιο στην άμεση και στην ευρύτερη περιοχή και προτείνει μέτρα αντιμετώπισης των επιπτώσεων αυτών.

Τα ξενοδοχεία Ξενία είναι έργα του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (Ε.Ο.Τ) στο πλαίσιο της πρώτης συντονισμένης προσπάθειας για τη δημιουργία τουριστικών υποδομών στην Ελλάδα. Κατασκευάστηκαν κυρίως την περίοδο 1957-1967 και αποτελούν τη σημαντικότερη παραγωγή δημοσίων κτιρίων μεταπολεμικά. Τα Ξενία σχεδιάστηκαν από διαπρεπείς Έλληνες αρχιτέκτονες της εποχής όπως τον Πικιώνη, Ι. Τριανταφυλλίδη, Γ. Νικολετόπουλο, Φ. Βώκο, Κ. Σταμάτη, Κ. Κραντονέλλη, Δ. Ζήβα, Σφαέλλο και τέλος, τον Α. Κωνσταντινίδη που ήταν και ο επικεφαλής της ομάδας. Στόχος των αρχιτεκτόνων ήταν τα ξενοδοχεία και ο περιβάλλον χώρος τους να συμβαδίζουν με την αρχιτεκτονική παράδοση του εκάστοτε τόπου και να ταιριάζουν αρμονικά με το τοπίο σαν να είναι φυσικό μέρος του. Τα ξενοδοχεία Ξενία αποτελούν σημείο αναφοράς για Έλληνες και ξένους αρχιτέκτονες και είναι καταξιωμένα στη διεθνή βιβλιογραφία.

Λόγω των φυσικών χαρακτηριστικών τους, την πλεονεκτική τοποθεσία τους ανά την Ελλάδα και την αισθητική τους, τα εν λόγω Ακίνητα επιλέχθηκαν μεταξύ πρώτων για την αξιοποίηση της ιδιωτικής περιουσίας από το Ταμείο.

Πιο συγκεκριμένα και όσον αφορά στο Ξενία Σκιάθου, το οποίο εξετάζεται στην παρούσα μελέτη, το Ακίνητο κατασκευάστηκε το 1963, με αρχιτέκτονα το Γ. Νικολετόπουλο. Με το ΦΕΚ 301/ΑΑΠ/7-11-2011 χαρακτηρίστηκαν ως μνημείο (σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 1γ του Ν. 3028/2002) οι εξωτερικές όψεις, οι κοινόχρηστοι χώροι, τα κεντρικά κλιμακοστάσια, οι υπαίθριοι χώροι και η διάταξη του φέροντος οργανισμού του συγκροτήματος *«...διότι αποτελεί ιδιαίτερο δείγμα της μοντέρνας αρχιτεκτονικής του Β΄ μισού του 20ού αιώνα, που χαρακτηρίζει την πρώτη συντονισμένη κρατική προσπάθεια για τη δημιουργία τουριστικών υποδομών στη χώρα μας»*. Διατηρητέα έχουν χαρακτηριστεί επίσης και τα κεντρικά κλιμακοστάσια, οι κοινόχρηστοι χώροι, οι υπαίθριοι χώροι καθώς και η διάταξη του φέροντος οργανισμού του συγκροτήματος.

Τα τελευταία χρόνια το ξενοδοχείο δεν λειτουργεί. Η κατάσταση στην οποία έχει περιέλθει σήμερα το δημόσιο Ακίνητο είναι άσχημη, με το υφιστάμενο κτίριο να φέρει έντονα τα σημάδια της φθοράς του χρόνου και της εγκατάλειψης.

Η εγκατάλειψη ενός Δημοσίου Ακινήτου υψηλής αρχιτεκτονικής αξίας, υποβαθμίζει το περιβάλλον σε μια περιοχή υψηλής οικολογικής και αισθητικής αξίας, ενώ παράλληλα στερεί σημαντικούς πόρους από την τοπική και ευρύτερη κοινωνία. Η ανεξέλεγκτη πρόσβαση στο

εγκαταλελειμμένο κτίριο, η αποκαθήλωση υλικών από αυτό και η επιβάρυνση της περιοχής με απορρίμματα ασκούν πιέσεις στο φυσικό περιβάλλον και τα οικοσυστήματα της περιοχής ενώ αποτελούν κίνδυνο και για την ανθρώπινη υγεία και ασφάλεια. Είναι προφανές ότι είναι αναγκαία η άμεση αξιοποίηση του Δημοσίου Ακινήτου, σύμφωνα με τους νομοθετικούς, οικοδομικούς, περιβαλλοντικούς θεσμοθετημένους περιορισμούς, με στόχο την προστασία του περιβάλλοντος και την αξιοποίηση των πλεονεκτημάτων του. Η αξιοποίησή του μπορεί να προσφέρει μια σημαντική τουριστική υποδομή, να αναβαθμίσει το τουριστικό προϊόν και συνεπακόλουθα να ενισχύσει οικονομικά και κοινωνικά την περιοχή. Παράλληλα, θα συμβάλει στην προστασία του φυσικού πλούτου της περιοχής.

Στο πλαίσιο της αειφορικής ανάπτυξης, η προτεινόμενη αξιοποίηση του εξεταζόμενου Δημοσίου Ακινήτου θα πρέπει να πληροί τους εξής στόχους:

1. Προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης της περιοχής και προστασία του περιβάλλοντος, του φυσικού αποθέματος, του τοπίου και της πολιτιστικής κληρονομιάς.
2. Εξομάλυνση του ανταγωνισμού των χρήσεων γης και η υποστήριξη ειδικών στόχων με εξειδίκευση σε τοπικό επίπεδο για το οικιστικό δίκτυο, την οικιστική ανάπτυξη και την παραθεριστική κατοικία, την πολιτική γης, τον παράκτιο χώρο και τον αγροτικό χώρο.
3. Ανάδειξη, αναβάθμιση και προστασία των στοιχείων του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος.
4. Προστασία της θαλάσσιας και χερσαίας βιοποικιλότητας.
5. Αποτελεσματική διαχείριση οικοτόπων και προστατευόμενων περιοχών.
6. Προστασία των αλιευτικών αποθεμάτων.
7. Διαφύλαξη των σπάνιων, ενδημικών και προστατευόμενων ειδών της άγριας χλωρίδας και πανίδας.
8. Προστασία και ανάδειξη του ιδιαίτερου κάλους φυσικού τοπίου του νησιού.
9. Αρμονική ενσωμάτωση του γηπέδου, του κτιρίου και της οποιασδήποτε κατασκευαστικής ή πολιτικής παρέμβασης στο χώρο, με σεβασμό στις ιδιαιτερότητες της περιοχής.

2.3. ΣΤΟΧΟΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΣΩΜΑΤΩΣΗ ΑΥΤΩΝ ΣΤΟ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΟ

Στο σχεδιασμό οποιασδήποτε παρέμβασης, θα πρέπει να ληφθούν υπόψη οι αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης. Αναπόσπαστο στοιχείο αυτής αποτελεί η προστασία του περιβάλλοντος, ιδίως σε μία περιοχή η οποία, λόγω των ιδιαιτεροτήτων της αντιμετωπίζει κινδύνους περιβαλλοντικής υποβάθμισης.

Προκειμένου να εξασφαλιστεί η προστασία του περιβάλλοντος το προτεινόμενο Σχέδιο βασίζεται σε δύο βασικές αρχές: πρώτον, στην ήπια ανάπτυξη με ανάδειξη του ήδη υφιστάμενου ξενοδοχείου και δεύτερον στην χωροταξική θεώρηση σε σχέση με τις ισχύουσες χωροταξικές ρυθμίσεις.

Όσον αφορά στην ανάπτυξη ήπιας κλίμακας, αυτή επιλέγεται καθώς – όπως αναπτύσσεται διεξοδικά στην **Ενότητα 5.2.2**, το εξεταζόμενο Δημόσιο Ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή οικολογικού ενδιαφέροντος. Το φυσικό περιβάλλον αποτελεί το βασικό συγκριτικό πλεονέκτημα του Δημοσίου Ακινήτου, αλλά και της ίδιας της ανάπτυξης δεδομένου ότι πρωταρχικό κριτήριο του σχεδιασμού είναι ο ιδιαίτερος σεβασμός στο περιβάλλον.

Σε αυτό το πλαίσιο, η προτεινόμενη ανάπτυξη είναι μικρής κλίμακας, περιορίζοντας την δόμηση, σε σχέση με την επιτρεπόμενη σήμερα. Σημαντικό δε μέρος της ανάπτυξης αφορά στην αξιοποίηση της ήδη υπάρχουσας υποδομής. Η αναβάθμιση του ξενοδοχείου, το οποίο βρίσκεται σε κατάσταση εγκατάλειψης, αναμένεται να συμβάλλει καθοριστικά στην προστασία και ανάδειξη των φυσικών χαρακτηριστικών του Δημοσίου Ακινήτου. Επιπλέον, το προτεινόμενο Σχέδιο λαμβάνει μέτρα για την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος προβλέποντας τη δημιουργία ζώνης προστασίας των δασικών εκτάσεων και καθορίζοντας όριο προστασίας ακτής σε απόσταση 50 μ. από τον αιγιαλό. Η δε δόμηση υλοποιείται μόνο στα μη δασικά τμήματα και εκτός των περιοχών που βρίσκονται υπό συγκεκριμένα καθεστώτα προστασίας (βλ. **Ενότητα 3.4.5.**).

Σχετικά με τα κείμενα Χωροταξικά και Πολεοδομικά Πλαίσια, ο Σχεδιασμός για την αξιοποίηση του Δημοσίου Ακινήτου έχει στηριχθεί στις κατευθύνσεις που ορίζουν τα κάτωθι:

- Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, (ΦΕΚ 128 Α/3.07.08).
- Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό (ΦΕΚ 1138/τ.Β/11.6. 2009)
- Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΦΕΚ 2464Β/3.12.08).
- Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Θεσσαλίας, ΦΕΚ 1484/Β/2003
- Υπό θεσμοθέτηση νέο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Σκιάθου, Στάδιο Β1
- ΦΕΚ 538/Δ/78, 61/Δ/88 και 343/Δ/89 για τον καθορισμό του πολεοδομικού καθεστώτος
- Π.Δ. 24/31-5-1985 (ΦΕΚ 270 Δ) για όρους δομήσεως οικοπέδων εκτός σχεδίου.
- Για τουριστικές εγκ/σεις Π.Δ. της 20-1-1988, ΦΕΚ 61/Δ/1988.
- Νόμος 2160/1993 (ΦΕΚ 118 Α) Ρυθμίσεις για τον Τουρισμό και άλλες διατάξεις.
- Νόμος 3105/2003, ΦΕΚ 29/Α/2003, αρθρ.47§1 για τουριστικές επενδύσεις.
- Νόμος 998/1979 (ΦΕΚ 289 Α – περί προστασίας δασών) άρθρο 51 όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 4030/2011 και το Ν. 4062/2012
- ΦΕΚ 301/ΑΑΠ/7-11-2011 χαρακτηρισμός τμημάτων του συγκροτήματος «ΞΕΝΙΑ ΣΚΙΑΘΟΥ» ως μνημείο (σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 1γ του Ν. 3028/2002)
- 990/11-12-03, πράξη χαρακτηρισμού δασικής έκτασης
- ΦΕΚ134/Δ/4-4-2007, για τον επανακαθορισμό του αιγιαλού

Σύμφωνα με τις κατευθύνσεις των ισχυόντων χωροταξικών σχεδίων, όπως αναλύονται και στην **Ενότητα 5.4**, προκύπτει ότι η προτεινόμενη αξιοποίηση του Δημοσίου Ακινήτου, όχι μόνο συνάδει με τις προβλεπόμενες κατευθύνσεις, αλλά και δύναται να ενισχύσει την οικονομία του Δήμου της

Σκιάθου, σε μια ιδιαίτερα δύσκολη οικονομική συγκυρία. Το Σχέδιο θα παράσχει μια άρτια τουριστική υποδομή και συνεπώς θα προωθήσει και θα αναβαθμίσει το τουριστικό προϊόν της Σκιάθου, με πολλαπλά οικονομικά και κοινωνικά οφέλη για την άμεση και ευρύτερη περιοχή.

2.4. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΠΟΥ ΕΛΗΦΘΗΣΑΝ ΥΠΟΨΗ ΣΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Κατά το σχεδιασμό των προτάσεων για την ανάπτυξη του προς αξιοποίηση Δημοσίου Ακινήτου έχουν ληφθεί υπόψη μια σειρά από σημαντικά περιβαλλοντικά ζητήματα, καθώς πρόκειται για ένα ακίνητο το οποίο χωροθετείται σε μία θέση με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά. Τα θέματα που έχουν εξετασθεί είναι αυτά για τα οποία θα πρέπει να ενσωματωθούν μέτρα πρόληψης στην πρόταση, ώστε η επένδυση αυτή να καταστεί βιώσιμη μελλοντικά. Ιδιαίτερη μέριμνα δίδεται στα ακόλουθα περιβαλλοντικά ζητήματα:

Εγκαταλελειμμένο, ανενεργό κτίριο Ξενίας Σκιάθου

Δεδομένου ότι το κτίριο του Ξενία Σκιάθου δε λειτουργεί εδώ και πολλά χρόνια, η σημερινή του κατάσταση χαρακτηρίζεται από εγκατάλειψη, παλαίωση, έλλειψη συντήρησης, έκθεση στο θαλάσσιο περιβάλλον και κακή χρήση (χρησιμοποιήθηκε ακόμη και σαν στάβλος). Επίσης το κτίριο αποτελεί στόχο λεηλασιών και αφαίρεσης οικοδομικών υλικών, αλλά και βανδαλισμού και πρόκλησης φθορών σε ότι δεν μπορούσε να αφαιρεθεί. Ο περιβάλλον χώρος παρουσιάζει την ίδια εικόνα εγκατάλειψης όπως και το κτίριο του Ξενοδοχείου, ενώ σε πολλά σημεία το έδαφος έχει υποχωρήσει. Ως εκ τούτου, η ως άνω κατάσταση εγκατάλειψης υποβαθμίζει τη χλωρίδα και πανίδα της περιοχής και δημιουργεί περιβαλλοντικές πιέσεις στα οικοσυστήματα, ενώ αποτελεί και κίνδυνο για την ανθρώπινη υγεία και ασφάλεια.

Καθεστώς Προστασίας

Το δημόσιο ακίνητο χωροθετείται σε μια περιοχή με οικολογική αξία και πλούσια βιοποικιλότητα, γεγονός που αποτυπώνεται στα καθεστώτα προστασίας που ισχύουν στην άμεση και ευρύτερη περιοχή του Ακινήτου. Επομένως, αποτελεί ιδιαίτερη πρόκληση η υλοποίηση του Σχεδίου με ήπιο αειφορικό τρόπο, με στόχο όχι μόνο τη συμβατότητά του με τις πολεοδομικές και άλλες κατευθύνσεις που απορρέουν από τα εν λόγω καθεστώτα, αλλά πολύ περισσότερο, την ουσιαστική προστασία και ανάδειξη του φυσικού πλούτου και των οικοσυστημάτων της περιοχής.

2.5. ΣΥΣΧΕΤΙΣΗ ΜΕ ΑΛΛΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ

Το υπό εξέταση Σχέδιο πραγματοποιείται στο πλαίσιο της Εθνικής Νομοθεσίας σχετικά με την βέλτιστη αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων που προκύπτει από το Ν. 3986/2011 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει από το Ν.4092/2012. Για το λόγο αυτό εκπονήθηκε και η παρούσα ΣΜΠΕ.

Με την εφαρμογή του προτεινόμενου Σχεδίου επιτυγχάνεται η προσέλκυση επενδύσεων με στόχο την ανάταξη της εθνικής οικονομίας που αποτελεί στόχο του Ν. 3986/2011, αλλά και της συνολικής αναπτυξιακής πολιτικής της Ελλάδας.

Για την άμεση και ευρύτερη περιοχή του Σχεδίου είναι υπό θεσμοθέτηση το νέο ΓΠΣ Σκιάθου (έχει ολοκληρωθεί το στάδιο Β1), το οποίο συνεκτιμάται για την αξιολόγηση των σχετικών επιπτώσεων του εξεταζόμενου Σχεδίου. Επίσης, δυτικά του Δημοσίου Ακινήτου, βρίσκονται δύο περιοχές, έκτασης 34.675 τ.μ. και 76.520 τ.μ. αντίστοιχα, για τις οποίες έχουν εγκριθεί ειδικοί όροι δόμησης, σύμφωνα με το Π.Δ. υπ' αριθ. 1862/1979 (ΦΕΚ 621Δ/3.10.79) «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως και εγκρίσεως θέσεως και διατάξεως κτιρίων ανεγερθησομένων επί εκτάσεως κείμενης εντός του ρυμοτομικού σχεδίου Σκιάθου (Μαγνησίας)». Στην ως άνω πολεοδομική μελέτη προβλέπεται η χρήση κατοικιών και ξενοδοχείου. Μελλοντικά, και εφόσον υλοποιηθεί το εν λόγω Έργο, αναμένεται να ενισχυθεί η αναπτυξιακή ταυτότητα της περιοχής, λειτουργώντας συνεργιστικά με την αξιοποίηση του εξεταζόμενου Δημόσιου Ακινήτου.

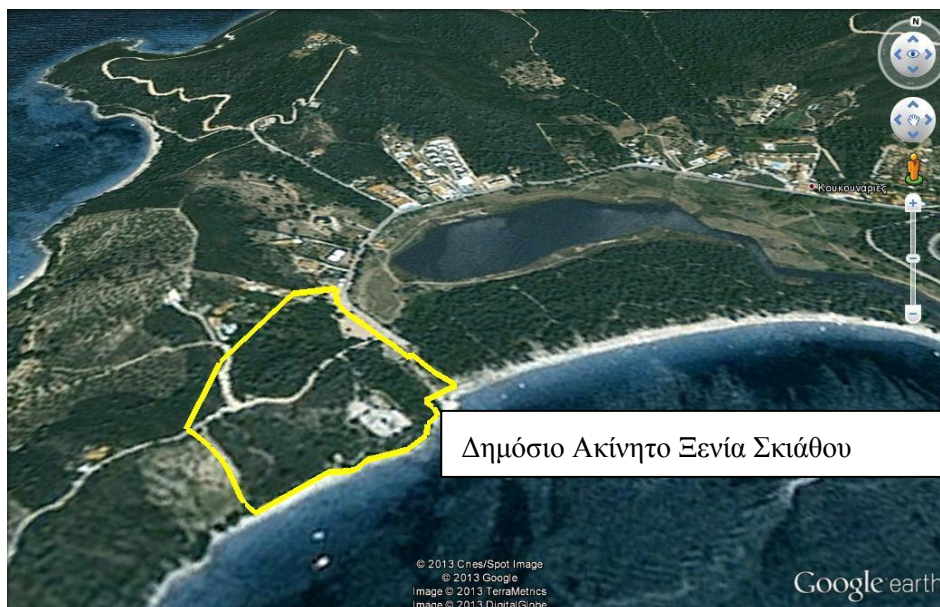
3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΞΕΝΙΑ ΣΚΙΑΘΟΥ

3.1. ΓΕΝΙΚΑ

Το εξεταζόμενο Δημόσιο Ακίνητο με την επωνυμία «Ξενία Σκιάθου» βρίσκεται στην ευρύτερη περιοχή Κουκουναριών του Δήμου Σκιάθου της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας. Το γήπεδο του Δημοσίου Ακινήτου έχει έκταση 65.977 τ.μ.

Εντός του Δημοσίου Ακινήτου, βρίσκεται υφιστάμενο εγκαταλειμμένο ξενοδοχείο «Ξενία Σκιάθου» που καταλαμβάνει έκταση 2.542,92 τ.μ. και έχει δυναμικότητα 64 ατόμων, το οποίο κατασκευάστηκε το 1963. Το ξενοδοχείο βρίσκεται στην θέση «Ύψωμα» 15 χιλιόμετρα νοτιοδυτικά της Χώρας της Σκιάθου, στην δυτική πλευρά του όρμου Κουκουναριές (βλ **Σχήμα 3.1-1**). Είναι κτισμένο στην χερσόνησο Σκοπιά στην δυτική πλευρά του όρμου, σε υψόμετρο περίπου +20 m από την θάλασσα σε προνομιακή θέση, με μοναδική θέα στο βιότοπο και την παραλία.

Επισημαίνεται ότι το εξεταζόμενο Δημόσιο Ακίνητο, όπως αναφέρεται και στην **Ενότητα 1.2.1.1.**, δεν εμπίπτει στους περιορισμούς του άρθρου 11 του Ν. 3986/2011.



Σχήμα 3.1-1: Τοπογραφική αποτύπωση Δημοσίου Ακινήτου Ξενία Σκιάθου σε δορυφορικό υπόβαθρο

Τα ξενοδοχεία, τα μοτέλ και τα τουριστικά περίπτερα Ξενία είναι έργα του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.) από τη δεκαετία του '50 και μετά. Είναι κτίρια που δημιουργήθηκαν στα

πλαίσια της τουριστικής ανάπτυξης της χώρας την περίοδο όπου επικεφαλής του γραφείου μελετών του ΕΟΤ ήταν ο αρχιτέκτονας Άρης Κωνσταντινίδης. Ο αρχιτέκτονας που μελετούσε ένα νέο ξενοδοχείο ή τουριστικό περίπτερο συμμετείχε και στην επιλογή του οικοπέδου. Το γραφείο του ΕΟΤ είχε ως στόχο να κατασκευάσει ξενοδοχεία και χώρους σύμφωνα με την αρχιτεκτονική παράδοση του τόπου, σε απόλυτη αρμονία με το τοπίο ώστε να δημιουργείται η «αίσθηση» ότι υπήρχαν ανέκαθεν στη συγκεκριμένη θέση. Βασική επιδίωξη όταν σχεδιάζονταν τα νέα κτίρια ήταν ο επισκέπτης να αισθάνεται ότι ζει σε ένα μέρος όπου ο εσωτερικός και ο εξωτερικός χώρος αποτελούν μια ενιαία οργανική ενότητα.

Σε γενικές γραμμές, τα Ξενία σχεδιάστηκαν με τέτοιους κοινόχρηστους χώρους ώστε να μπορούν να φιλοξενήσουν μεγαλύτερο αριθμό επισκεπτών από αυτό των ενοίκων τους. Η αρχική σχεδίαση εντάσσεται σε μια λογική σύμφωνα με την οποία το ξενοδοχείο μπορεί να δέχεται περαστικούς ή κατοίκους της ευρύτερης περιοχής στο πλαίσιο της καλύτερης ένταξης του στο φυσικό και κοινωνικό περιβάλλον του. Η σύνδεσή τους με τον τόπο, το αρχιτεκτονικό ύφος, την αισθητική και τα χαρακτηριστικά μιας περιοχής, ανέδειξε τα Ξενία σε τοπόσημα (landmarks), χαρακτηρίζοντας μια εποχή με κύρια έκφραση τον μοντερνισμό. Επιπλέον, τα δομικά στοιχεία των κτιρίων και η ισχυρή σχέση του μετόν με το ξύλο και την πέτρα, οδήγησαν συχνά στον χαρακτηρισμό των κτιρίων ως διατηρητέα.

Η μελέτη του Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος Ξενία Σκιάθου έγινε το 1963 από την Δ/ση Τεχνικών Μελετών του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού, από τον Αρχιτέκτονα Γ. Νικολετόπουλο, με Προϊστάμενο της Δ/σης τον Άρη Κωνσταντινίδη. Μισθώθηκε το 1966 μετά από πλειοδοτικό Διαγωνισμό και λειτούργησε σαν Ξενοδοχείο Β τάξης. Το 1988 ο μισθωτής κηρύχθηκε έκπτωτος λόγω παραβίασεως των όρων της σύμβασης και ακολούθησε μακροχρόνια δικαστική διαδικασία. Το έτος 1999 διενεργήθηκε από τον ΕΟΤ διαγωνισμός για την εκποίηση του ξενοδοχείου. Η διαδικασία δεν ολοκληρώθηκε. Το ξενοδοχείο παρελήφθη από την ΕΤ.Α.Δ, στις 20 Ιανουαρίου 2000 και από τότε δεν λειτουργεί. Στη συνέχεια με την απόφαση 231 (ΦΕΚ 754/Β/2013) της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιαρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων (ΔΥΑΑ) περιήλθε στο ΤΑΙΠΕΔ.

Σημειώνεται επίσης ότι:

- Με το ΦΕΚ 301/ΑΑΠ/7-11-2011 χαρακτηρίστηκαν ως μνημείο (σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 1γ του Ν. 3028/2002) οι εξωτερικές όψεις, οι κοινόχρηστοι χώροι, τα κεντρικά κλιμακοστάσια, οι υπαίθριοι χώροι και η διάταξη του φέροντος οργανισμού του συγκροτήματος του «ΞΕΝΙΑ ΣΚΙΑΘΟΥ»,
- Το κτίριο έχει λάβει απόφαση εξαίρεσης από κατεδάφιση της Γενικής Δ/σης Πολεοδομίας ΥΠΕΧΩΔΕ, με αριθμ. Πρωτ. 33326/29-7-1993.

3.2. ΌΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΧΡΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

3.2.1. Πολεοδομικές κατευθύνσεις - Όροι Δόμησης – Επιτρεπόμενες χρήσεις

3.2.1.1. Υφιστάμενο Πολεοδομικό Καθεστώς

Το πολεοδομικό καθεστώς του Δημοσίου Ακινήτου καθορίζεται από τα ΦΕΚ 538/Δ/78, 61/Δ/88 και 343/Δ/89. Ισχύουν οι κάτωθι όροι και περιορισμοί δόμησης:

- Ε: 4.000 τ.μ.
- Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ). : 0,2
- Κάλυψη: 20%
- Επιτρεπόμενο ύψος =10.50 μ με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό της επιφάνειας των κτιρίων ύψους μεγαλύτερου των 7,5 μ. δεν θα υπερβαίνει το 30% της πραγματοποιούμενης κάλυψης των κτιρίων.
- Αποστάσεις από τα πλάγια όρια:
 - ο Για κτίρια ύψους 7,50 μ. απόσταση 10 μ.
 - ο Για κτίρια ύψους 10,50 μ. απόσταση 15μ.
- Κατ' εξαίρεση για κτίρια ή τμήματα κτιρίων που βρίσκονται στη ζώνη των 200 μ. από τη γραμμή του αιγιαλού το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε 7,5 μ.

Επιπλέον, το πολεοδομικό καθεστώς του Δημοσίου Ακινήτου διέπεται από τις διατάξεις των κάτωθι διαταγμάτων:

- Π.Δ. 24/31-5-1985 (ΦΕΚ 270 Δ) για όρους δομήσεως οικοπέδων εκτός σχεδίου.
- Π.Δ. της 20-1-1988, ΦΕΚ 61/Δ/1988 για τουριστικές εγκαταστάσεις.
- Νόμος 2160/1993 (ΦΕΚ 118 Α) Ρυθμίσεις για τον Τουρισμό και άλλες διατάξεις.
- Νόμος 3105/2003, ΦΕΚ 29/Α/2003, αρθρ.47§1 για τουριστικές επενδύσεις.
- Νόμος 998/1979 (ΦΕΚ 289 Α – περί προστασίας δασών) άρθρο 51 όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 4030/2011 και το Ν. 4062/2012.

3.2.1.2. Αρχαιολογικές Δεσμεύσεις – Χαρακτηρισμοί

Με το ΦΕΚ 301/ΑΑΠ/7-11-2011 χαρακτηρίστηκαν ως μνημείο (σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 1γ του Ν. 3028/2002) οι εξωτερικές όψεις, οι κοινόχρηστοι χώροι, τα κεντρικά κλιμακοστάσια, οι υπαίθριοι χώροι και η διάταξη του φέροντος οργανισμού του συγκροτήματος του «ΞΕΝΙΑ ΣΚΙΑΘΟΥ», διότι όπως αναφέρεται στο εν λόγω ΦΕΚ αποτελεί ιδιαίτερο δείγμα της μοντέρνας αρχιτεκτονικής του β' μισού του 20ου αιώνα που χαρακτηρίζει την πρώτη συντονισμένη κρατική προσπάθεια για τη δημιουργία τουριστικών υποδομών στη χώρα μας. Σύμφωνα με το πρόσφατο

έγγραφο της αρμόδιας Υπηρεσίας (αρ. Πρωτ 1045/12.04.12) στο αίτημα του Τεχνικού Συμβούλου για παροχή στοιχείων σχετικά με το εξεταζόμενο Ακίνητο επισημαίνεται ότι ισχύουν οι διατάξεις του ΦΕΚ 301/ΑΑΠ/07.11.11 και πως απαγορεύεται οποιαδήποτε επέμβαση στο κτήριο (επισκευές, συντήρηση, προσθήκη) ή οποιαδήποτε οικοδομική δραστηριότητα πλησίον αυτού, χωρίς την έγκριση του Υπουργείου Πολιτισμού.

3.2.1.3. Δασικές Δεσμεύσεις – Χαρακτηρισμοί

Σύμφωνα με την υπ' αριθμό 990/11-12-03 πράξη χαρακτηρισμού (η οποία τελεσιδίκησε με την 1036/13-09-06 απόφαση και την υπ' αριθμό 25/07 απόφαση της Β/θμιας Επιτροπής Επίλυσης Δασικών Αμφισβητήσεων) χαρακτηρίζονται ως δασική έκταση εντός της ιδιοκτησίας του ΤΑΙΠΕΔ τμήματα συνολικής έκτασης 35.277 τ.μ. Σημειώνεται ότι για το ως άνω θέμα υπάρχει η από 8-12-2006 προσφυγή της ΕΤΑ κατά της υπ' αριθμ. 5/2006 απόφασης της πρωτοβάθμιας επιτροπής επίλυσης Δασικών Αμφισβητήσεων Ν. Μαγνησίας η οποία κατατέθηκε στην Β/βάθμια Επιτροπή Επίλυσης Δασικών Αμφισβητήσεων Ν. Μαγνησίας με αρ. πρωτ. 7479/2006.

Ως μη δασικά παραμένουν τμήματα έκτασης 30.700 τ.μ. Το πρώτο τμήμα στα νοτιοδυτικά του υφιστάμενου κτιρίου έκτασης 16.518 τ.μ και το δεύτερο τμήμα βόρεια του κτιρίου και σε γειτνίαση με τον υδροβιότοπο έκτασης 14.182 τ.μ (βλ. αναλυτικότερα **Ενότητα 3.4.3.2**).

3.2.1.4. Επιτρεπόμενες Χρήσεις

Στην παρούσα Μελέτη, οι ειδικότερες χρήσεις που επελέγησαν για το εξεταζόμενο Ακίνητο εντάσσονται στις διατάξεις του Άρθρου 3 του Ν. 4092/2012 και συγκεκριμένα βάσει της παραγράφου 4.δ. στο περιεχόμενο της γενικής κατηγορίας 4.Α. (Παραθεριστικό – Τουριστικό Χωριό).

Σύμφωνα με τα όσα καθορίζονται για τα ακίνητα που έχουν ως γενικό προορισμό το παραθεριστικό χωριό, επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις:

- α) παραθεριστική κατοικία
- β) ξενοδοχεία
- γ) αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδα, γυμναστήρια κ.λπ.)
- δ) κέντρα αναζωογόνησης (spa)
- ε) εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής
- στ) εμπορικά καταστήματα
- ζ) χώροι συνάθροισης κοινού

Δεν επιτρέπονται οι χρήσεις:

- α) τουριστικοί λιμένες (μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών)
- β) περίθαλψη
- γ) εγκαταστάσεις γκολφ

Οι υπό στοιχεία στ, ε και ζ χρήσεις επιτρέπονται μόνο στο βαθμό που εξυπηρετούν την παραθεριστική κατοικία.

3.3. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

3.3.1. Υφιστάμενο Κτίριο

Το υφιστάμενο κτίριο αποτελείται από Ισόγειο, Α και Β όροφο. Όπως απεικονίζεται στον **Πίνακα 3.3-1**, το συνολικό εμβαδόν των κλειστών χώρων είναι 2.542,92 τ.μ.

Πίνακας 3.3-1: Επιφάνειες Υφιστάμενου Κτιρίου

Όροφος	Εμβαδόν (τ.μ)
Ισόγειο	838,76
Α Όροφος	1.051,78
Β Όροφος	652,38
ΣΥΝΟΛΟ	2.542,92

Στο Ισόγειο και τον Α όροφο εκατέρωθεν του κεντρικού κοινόχρηστου χώρου αναπτύσσονται οι πτέρυγες των δωματίων. Τον Β όροφο και το κεντρικό τμήμα του Α ορόφου και του Ισογείου καταλαμβάνουν οι χώροι υποδοχής, οι βοηθητικοί χώροι και οι χώροι Υπηρεσίας. Στον Β όροφο υπάρχουν οι χώροι υποδοχής, σαλονιού, εστιατορίου, μαγειρείου, χώρος Μπαρ κ.λ.π.

Ο συνολικός αριθμός των κλινών είναι 64, σε 32 δωμάτια. Οι διαστάσεις του τυπικού δωματίου είναι 3.50 x 4.30μ με καθαρό ύψος 2.85 μ. Κάθε όροφος περιλαμβάνει 16 δίκλινα δωμάτια με προθάλαμο (1.60 x 2.05) και λουτρό (1.80 x 2.25), τοποθετημένα σε δύο πτέρυγες των οκτώ δωματίων η κάθε μία. Ο Α Όροφος είναι σε υποχώρηση σε σχέση με το Ισόγειο, για την καλύτερη προσαρμογή του κτιρίου στο φυσικό έδαφος.

Στον Α όροφο, ο χώρος κάτω από το σαλόνι του Β ορόφου, μεταξύ πλάκας οπλισμένου σκυροδέματος και φυσικού εδάφους, εμβαδού περίπου 90 τ.μ., είναι προσβάσιμος. Η είσοδος του γίνεται από τον διάδρομο που εξυπηρετεί τα δωμάτια της νοτιοανατολικής πτέρυγας.

Στον χώρο σιδερωτήριου- πλυντηρίου- στεγνωτηρίου του Α ορόφου έχει γίνει αλλαγή της αρχικής εσωτερικής διαρρύθμισης. Έχουν δημιουργηθεί τρεις ανεξάρτητοι χώροι με θύρες και ένας κοινόχρηστος χώρος εισόδου. Στον χώρο στάθμευσης – κεντρικής εισόδου υπάρχουν ερείπια από μεταγενέστερη κατασκευή. Στο Ισόγειο παράλληλα με τον διάδρομο των δωματίων υπάρχει

επιπλέον χώρος – διάδρομος και στις δύο πτέρυγες με διαμορφώσεις στο δάπεδο για την υγρασία-ο οποίος δεν οδηγεί πουθενά.

Εκτός από το κτίριο του ξενοδοχείου, στον χώρο της ιδιοκτησίας του ΤΑΙΠΕΔ υπάρχει ερειπωμένο ισόγειο οίκημα, από φέρουσα λιθοδομή με κεραμοσκεπή από βυζαντινά κεραμίδια (βρίσκεται στην αρχή της παράκαμψης από τον κεντρικό δρόμο προς το Ξενία).

Όπως προαναφέρθηκε, εδώ και αρκετά χρόνια, το ξενοδοχείο δεν λειτουργεί. Η σημερινή του κατάσταση φέρει εικόνα εγκατάλειψης (βλ. **Εικόνα 3.3-1** και **Φωτογραφική Τεκμηρίωση Παράρτημα II**). Οι φθορές οφείλονται στην παλαιώση, την έλλειψη συντήρησης, την έκθεση στο θαλάσσιο περιβάλλον, την κακή χρήση (χρησιμοποιήθηκε ακόμη και σαν στάβλος) και την πρόχειρη επισκευή. Επίσης, οι εγκαταστάσεις έχουν υποστεί λεηλασία και αφαίρεση οικοδομικών υλικών, αλλά και βανδαλισμό και πρόκληση ζημιών σε ότι δεν μπορούσε να αφαιρεθεί. Έχουν ξηλωθεί σχιστόπλακες, καζανάκια ακόμη και τα μάρμαρα της σκάλας, ολόκληρες πόρτες με την κάσα τους ακόμη και τα σοβατεπιά. Πρόσφατα αφαιρέθηκαν οι προστατευτικές σχάρες δύο από τους φωταγωγούς. Έχει γίνει πλήρης καταστροφή του εξοπλισμού του ενώ ελάχιστα τζάμια έχουν μείνει στα κουφώματα.



Εικόνα 3.3-1: Υφιστάμενο κτίριο

3.3.2. Διαμορφώσεις Περιβάλλοντος Χώρου

Μπροστά στην είσοδο, στο επίπεδο του Β Ορόφου, όπου και η απόληξη της παρακαμπτήριας οδού, υπάρχει ο χώρος στάθμευσης του Ξενοδοχείου. Κοντά στον χώρο αυτό υπάρχουν κατάλοιπα τοιχοποιίας από μεταγενέστερες κατασκευές.

Ως οπτική συνέχεια του υπαίθριου χώρου, προβάλλει το δώμα του Α Ορόφου, το οποίο ήταν βατό και διαμορφωμένο με πέργκολες και ζαρντινιέρες, οι οποίες όμως σήμερα δεν υφίστανται. Ο κύριος κτιριακός όγκος των δωματίων (πτέρυγες Α και Ισογείου) βρίσκεται κάτω από το δώμα και δεν είναι ορατός στον επισκέπτη, ο οποίος φθάνοντας στο Ξενία έχει τη αίσθηση μόνο ενός ορόφου, του Β Ορόφου.

Στο νότιο τμήμα, ο υπαίθριος χώρος είναι διαμορφωμένος σε διάφορα επίπεδα με πλακοστρώσεις από σχιστόπλακες και τοίχους αντιστήριξης από αργολιθοδομή και λιθοδομή, τα οποία όμως σήμερα σε πολλά σημεία έχουν υποχωρήσει.

Στο δυτικό τμήμα πίσω από τους χώρους του προσωπικού, ο εξωτερικός χώρος είναι χωρίς ιδιαίτερη διαμόρφωση.

Διαμορφωμένα πάνω στην κλίση του εδάφους, με ρίχτια και πατήματα από σχιστόπλακες, υπάρχουν δύο μονοπάτια, τα οποία κατηφορίζουν από τον χώρο του ξενοδοχείου, οδηγώντας ανάμεσα στη βλάστηση, το ένα προς τα βόρεια, στην προβλήτα και την παράλια των Κουκουναριών, και το άλλο προς νότο, στην άλλη παραλία, τα Αμπελάκια.

Τα όρια της ιδιοκτησίας δεν έχουν υλοποιηθεί. Υπάρχουν σε σημεία υπολείμματα παλιάς περίφραξης.

Σε γενικές γραμμές ο περιβάλλον χώρος παρουσιάζει την ίδια εικόνα εγκατάλειψης όπως και το κτίριο του Ξενοδοχείου. Σημειώνεται πως σε πολλά σημεία το έδαφος έχει υποχωρήσει.

3.3.3. Υγεία και Ασφάλεια

Υπάρχουν κίνδυνοι για το κοινό το οποίο διέρχεται από το κτίριο πηγαίνοντας προς την θάλασσα. Υπάρχουν επικίνδυνα σημεία, όπως δύο ανοιχτοί φωταγωγοί, βάθους γύρω στα 7 μέτρα, αριστερά και δεξιά της εισόδου, από τους οποίους έχουν αφαιρεθεί οι σχάρες προστασίας.

Το κτίριο έχει καθαριστεί από διάσπαρτα σπασμένα τζάμια, κατεστραμμένα δομικά υλικά και υλικά από τον παλαιό εξοπλισμό που πιθανόν είχαν καταγραφεί σε προηγούμενη επίσκεψη. Έχουν αφαιρεθεί τα κιγκλιδώματα στους χώρους και τα κλιμακοστάσια του εσωτερικού. Εξωτερικά τα κιγκλιδώματα έχουν αφαιρεθεί σε ορισμένα σημεία.

Σημειώνεται ότι έχουν ξεκινήσει ενέργειες για την περίφραξη του κτιρίου, την κάλυψη των επικίνδυνων φωταγωγών και την τοποθέτηση σχετικών απαγορευτικών πινακίδων, έτσι ώστε να είναι απαγορευτική η πρόσβαση του κοινού στο εσωτερικό. Έχει υλοποιηθεί η περίφραξη του χώρου με πλέγμα (η οποία σε ορισμένα σημεία έχει καταστραφεί), επίσης έχει γίνει καθαρισμός από τα υλικά κατεδάφισης κλπ. Δεν εντοπιστήκαν προειδοποιητικές πινακίδες, δεν έχουν καλυφθεί οι φωταγωγοί ενώ οι κλειδαριές που είχαν τοποθετηθεί, έχουν αχρηστευθεί.

3.4. ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

3.4.1. Γενικά

Προκειμένου για την επιλογή της βέλτιστης λύσης και σε συμφωνία πάντα με τη κείμενη νομοθεσία για τις επιτρεπόμενες χρήσεις του Δημοσίου Ακινήτου, τον Ν.3986/2011 και την πρόσφατη τροποποίηση του με τον Ν. 4092/2012, εξετάστηκαν μια σειρά από εναλλακτικές που παρουσιάζονται στο **Κεφάλαιο 4** της παρούσης και επελέγη η προτεινόμενη, αφού ελήφθησαν υπόψη η θέση του Δημοσίου Ακινήτου και οι υφιστάμενες χρήσεις του, οι πολεοδομικές κατευθύνσεις και δεσμεύσεις στην ευρύτερη περιοχή και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του φυσικού περιβάλλοντος, όπως αυτές αναλύονται στο **Κεφάλαιο 3.4.2** που ακολουθεί και στο **Κεφάλαιο 5**..

3.4.2. Χρήσεις Δημοσίου Ακινήτου – Χρήσεις στην ευρύτερη περιοχή

Η ευρύτερη περιοχή των Κουκουναριών χαρακτηρίζεται για τον έντονα τουριστικό χαρακτήρα της την θερινή περίοδο, την πολυτέλεια των τουριστικών καταλυμάτων και τις κατοικίες ιδιαίτερης αισθητικής.

Οι υφιστάμενες χρήσεις στην ευρύτερη περιοχή του Δημοσίου Ακινήτου χαρακτηρίζονται από την ύπαρξη της παραλίας των Κουκουναριών και λειτουργίες που συγκεντρώνονται σε σχέση κυρίως με αυτή.

Όσον αφορά στα όρια του Δημοσίου Ακινήτου, εντός αυτών λειτουργούσε από το 1963 και ως και την δεκαετία του 90', ξενοδοχείο έκτασης 2.542,92 τ.μ. και δυναμικότητας 64 ατόμων. Όπως αναφέρθηκε στην **Ενότητα 3.3**, το ξενοδοχείο έχει πάψει να λειτουργεί και είναι εγκαταλελειμμένο.

3.4.3. Προτεινόμενες χρήσεις

Για την βέλτιστη αξιοποίηση του Ακινήτου, προτείνονται οι χρήσεις που εντάσσονται στις διατάξεις του Άρθρου 3 του Ν. 4092/2012 και συγκεκριμένα της Παραγράφου 4δ στο Περιεχόμενο της γενικής κατηγορίας 4α Παραθεριστικό – Τουριστικό Χωρίο (βλ **Ενότητα 3.2.1.4**). Η χωροθέτηση της ως άνω ζώνης γενικής κατηγορίας 4α. γίνεται καθ' οικονομία, στο σύνολο των μη δασικών τμημάτων της έκτασης.

3.4.3.1. Μέγιστη Επιτρεπόμενη Δόμηση

Όπως αναφέρεται στην **Ενότητα 3.2.1** και παρουσιάζεται στο **Σχήμα 3.4-1**, το δημόσιο Ακίνητο καταλαμβάνει συνολική έκταση 65.977 τ.μ. εκ των οποίων 35.277 τ.μ. αφορούν σε δασική έκταση (Ζώνη II) και 30.700 τ.μ. σε μη δασική (Ζώνες Ια και Ιβ).



Σχήμα 3.4-1: Δασική Έκταση (Ζώνη II) και Μη δασική έκταση (Ζώνες Ια – Ιβ)

Όσον αφορά στα δασικά τμήματα, και με βάση τις διατάξεις του Νόμου 998/1979 άρθρο 51, όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 4030/2011 και το Ν. 4062/2012, το σύνολο των προς οικοδόμηση χώρων δεν μπορεί να υπερβεί το 10% της εκτάσεως, ενώ ο Συντελεστής Δόμησης (ΣΔ) (υπολογιζόμενος επί του οικοδομήσιμου χώρου) εντός της δασικής έκτασης δεν μπορεί να υπερβαίνει τη μονάδα. Συνεπώς, στα δασικά τμήματα του Δημοσίου Ακινήτου η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση ανέρχεται σε: $35.277 \text{ τ.μ} \cdot 10\% \cdot 1 = 3.527,70 \text{ τ.μ.}$

Όσον αφορά στα μη δασικά τμήματα, και σύμφωνα με τις διατάξεις των ΦΕΚ 538/Δ/78, 61/Δ/88 και 343/Δ/89, ο επιτρεπόμενος ΣΔ είναι ίσος με 0,2. Επομένως, στα μη δασικά τμήματα του Δημοσίου Ακινήτου, η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση ανέρχεται σε $30.700 \text{ τμ} * 0,2 = 6.140 \text{ τ.μ.}$

Το εξεταζόμενο Σχέδιο, έχοντας ως κύριο γνώμονα την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, αποκλείει τη δόμηση στα δασικά τμήματα του Δημοσίου Ακινήτου. Συνεπώς, το μέγιστο της επιτρεπόμενης δόμησης στο σύνολο του Δημοσίου Ακινήτου αφορά μόνο τα μη δασικά τμήματά και ανέρχεται σε **6.140 τ.μ.**

3.4.3.2. Προτεινόμενη Δόμηση

Το υπό εξέταση Σχέδιο, προτείνει την συνδυασμένη ανάπτυξη του Δημοσίου Ακινήτου σε επίπεδο τουρισμού και παραθεριστικής κατοικίας, με την δόμηση να πραγματοποιείται **μόνο στα μη δασικά τμήματά του**. Επομένως, η δόμηση αφορά αποκλειστικά τις οικιστικές ζώνες Ια και Ιβ, όπως αυτές αποτυπώνονται στο **Σχήμα 3.4.1** και στο **Σχέδιο 3 του Παραρτήματος Ι**. Επιπρόσθετα στο πλαίσιο του προτεινόμενου σχεδιασμού ισχύουν τα ακόλουθα:

- Αποκλείεται η ένταξη κτισμάτων στο όριο προστασίας της ακτής (50μ από την ακτή) σύμφωνα με το Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό, Αρ. 24208/2009 (ΦΕΚ 1138/ Β/ 11.06.2009)
- Αποκλείεται η δόμηση στο τμήμα του Δημοσίου Ακινήτου, έκτασης 15,5 στρεμμάτων, που εμπίπτει εντός των ορίων της περιοχής του δικτύου Natura 2000 (GR1430003) εκ των οποίων 9,44 στρ. βρίσκονται εντός της δασικής ζώνης..
- Για το δασικό τμήμα του Δημοσίου Ακινήτου (ζώνη ΙΙ) όπως και για τα τμήματα των περιοχών υπό καθεστώς προστασίας (βλ. **Ενότητα 5.2.2**) που εμπίπτουν εντός των ορίων του Δημοσίου Ακινήτου, θα τηρούνται οι περιορισμοί και κατευθύνσεις που τίθενται από την κείμενη νομοθεσία.

Όπως απεικονίζεται στο **Σχήμα 3.4-1**, στο προτεινόμενο Σχέδιο χωροθετούνται δύο ζώνες ανάπτυξης:

- Νότια Ζώνη – Ια : έκτασης 16.518,00 τ.μ.
- Βόρεια Ζώνη – Ιβ : έκτασης 14.182,00 τ.μ.

Ειδικότερα, το προτεινόμενο Σχέδιο περιλαμβάνει τα εξής:

➤ Ξενοδοχείο

Το υφιστάμενο ξενοδοχείο είναι χωροθετημένο στη Νότια ζώνη (Ια) καταλαμβάνοντας έκταση 2.542,92 τ.μ. (βλ. **Σχήμα 3.4-1**).

Όπως αναφέρθηκε στην **Ενότητα 3.3**, οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις παρουσιάζουν εικόνα πλήρους εγκατάλειψης. Είναι εμφανές ότι για την επαναφορά και ανάδειξη του ρόλου του υφιστάμενου κτιρίου, απαιτείται η αποκατάσταση του.

Σκοπός είναι η αναβάθμιση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων σε ξενοδοχείο μικρής δυναμικότητας (προτείνεται να συνενωθούν τα δωμάτια για την επίτευξη μεγαλύτερων χώρων) αλλά υψηλών προδιαγραφών (5 αστέρων), ώστε να διασφαλίζεται η πλήρης αξιοποίηση των τουριστικών δυνατοτήτων του Δημοσίου Ακινήτου και η παροχή υπηρεσιών υψηλής ποιότητας. Προτεραιότητα του σχεδιασμού θα είναι η διατήρηση της μοναδικής ταυτότητας του ξενοδοχείου.

➤ **Παραθεριστική Κατοικία**

Οι ζώνες Παραθεριστικής Κατοικίας βάσει των διατάξεων του Ν. 4092/2012 που τροποποιεί τον Ν. 3986/2011 «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012–2015», πρόκειται να πολεοδομηθούν κατά την εφαρμογή του επενδυτικού σχεδίου με ΣΔ ίσο με 0,4 για τα οικοδομήσιμα τμήματα και υποβάλλονται σε εισφορά σε γη ίση με το 50 % της έκτασής τους.

Όπως παρουσιάζεται στο **Σχέδιο 3** του **Παραρτήματος Ι** και στο **Σχήμα 3.4-1**, προτείνεται η δημιουργία δύο ζωνών Παραθεριστικής Κατοικίας (Ια και Ιβ), με μέγιστη συνολική δόμηση 4.605 τ.μ., η οποία είναι σημαντικά χαμηλότερη της μέγιστης επιτρεπόμενης, βλ. **Ενότητα 3.4.3.1**. Όπως προαναφέρθηκε, τα 2.543 τ.μ. αντιστοιχούν στο υφιστάμενο διατηρητέο κτίριο.

Διευκρινίζεται ότι η στην εφαρμογή του σχεδίου του παραθεριστικού χωριού δεν συμμετέχουν οι εκτάσεις δασικού χαρακτήρα του δημόσιου ακινήτου.

Η επιτρεπόμενη δόμηση υπολογίζεται στο σύνολο της μη δασικής έκτασης ως εξής :

Δομήσιμη Επιφάνεια = 30.700 τ.μ

Μέσος Σ.Δ. = 0,15

Κάλυψη = 30%

Μέγιστη εκμετάλλευση: 30.700 τ.μ. x 0,15 = 4.605 τ.μ.

Επίσης, για τις ως άνω ζώνες Ια και Ιβ, πέραν των προαναφερθέντων, στο ΕΣΧΑΔΑ καθορίζονται οι ακόλουθοι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης:

- Ο μέγιστος μέσος συντελεστής δόμησης προτείνεται στο Ακίνητο είναι ίσος με 0,15. Ο συντελεστής δόμησης εφαρμόζεται ενιαία στα μη δασικά τμήματα του Ακινήτου.
- Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης προτείνεται σε 30%
- Το 50% της έκτασής του παραθεριστικού χωριού όπως κατά τον νόμο ορίζεται προορίζεται για την δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων. Οι εκτάσεις που εμπίπτουν στην περιοχή Natura εντάσσονται αναγκαστικά στην ζώνη κοινοχρήστων που κατά τον νόμο απαιτούνται.
- Η πρόσβαση στην περιοχή γίνεται από το τοπικό οδικό δίκτυο της Οδού Σκιάθος – Κουκουναριές. Όπως αναφέρεται στην **Ενότητα 5.3.5.1**, το οδικό δίκτυο στο νησί είναι προβληματικό ως προς την ποιότητά του, καθώς σε μεγάλο του μήκος καλύπτεται από

χωματόδρομους. Με στόχο την απρόσκοπτη προσέλευση στο Ακίνητο, θα γίνει όπου και εφόσον απαιτείται, και λαμβάνοντας όλα τα απαραίτητα μέτρα προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος, αναβάθμιση του υφιστάμενου εξωτερικού οδικού δικτύου. Εντός του Ακινήτου, οι κύριες προσβάσεις του κοινού προς στην παραλία διατηρούνται, ενώ θα διαμορφωθούν οι απαραίτητοι υπαίθριοι χώροι στάθμευσης. Σημειώνεται ότι η χωροθέτηση του εσωτερικού οδικού δικτύου θα καθορισθεί από την ΚΥΑ χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου και ως εκ τούτου ο λεπτομερής σχεδιασμός της θα καθοριστεί στο επόμενο στάδιο της ΜΠΕ.

- Για οποιαδήποτε επέμβαση στο κτήριο του ξενοδοχείου (επισκευές, συντήρηση, προσθήκη) ή οποιαδήποτε οικοδομική δραστηριότητα πλησίον αυτού, πρέπει να λαμβάνεται έγκριση του Υπουργείου Πολιτισμού.
- Τα νέα κτίρια καθώς και γενικότερα ο σχεδιασμός του παραθεριστικού χωριού υλοποιείται με μέλημα την ένταξη της παρέμβασης στο τοπίο και τον σεβασμό στον διατηρητέο κτίριο. Τυχόν ειδικοί αισθητικοί περιορισμοί που επιβάλλουν παραδοσιακές μορφές δεν ισχύουν καθότι θα ήταν σε αντίθεση με την ταυτότητα του διατηρητέου κτιρίου.

Με βάση τον ως άνω Σχεδιασμό, στο πλαίσιο της ήπιας ανάπτυξης που σέβεται και προστατεύει το φυσικό περιβάλλον, υλοποιείται δόμηση σε επίπεδα χαμηλότερα, σε σχέση με τα επιτρεπόμενα από την νομοθεσία όρια. Επίσης, όπως αναπτύσσεται στις ακόλουθες **Ενότητες 3.4.4 και 3.4.5**, προστατεύονται οι δασικές εκτάσεις, η ακτή και οι περιοχές που τελούν υπό καθεστώς προστασίας.

3.4.4. Ζώνη προστασία δασικών εκτάσεων - ακτής

Στις εκτάσεις που χαρακτηρίστηκαν ως δάσος και δασική έκταση σύμφωνα με την υπ' αριθμό 990/11-12-03 πράξη χαρακτηρισμού (η οποία τελεσιδίκησε με την 1036/13-09-06 απόφαση και την υπ' αριθμό 25/07 απόφαση της Β/θμιας Επιτροπής Επιλύσεως Δασικών Αμφισβητήσεων) και την υπ' αριθμ. 959/30-7-2007 πράξη χαρακτηρισμού, εξακολουθούν να ισχύουν οι διατάξεις της δασικής νομοθεσίας. Για την οποιαδήποτε επέμβαση στις εκτάσεις αυτές απαιτείται η έγκριση της αρμόδιας δασικής υπηρεσίας.

Η υπάρχουσα οδός μέσα στην δασική έκταση μπορεί να βελτιωθεί για να εξυπηρετήσει την κυκλοφορία εντός του Δημοσίου Ακινήτου, με τις οδηγίες της αρμόδιας δασικής αρχής, κατά ανάλογη εφαρμογή των άρθρων 46 και 51 του Ν.998/1979, όπως ισχύει.

Τονίζεται επίσης πως στα τμήματα προστασίας δασικών εκτάσεων δεν επιτρέπεται η δόμηση, πέραν της δημιουργίας υπαίθριων χώρων ξεκούρασης και αναψυχής (ξύλινες κατασκευές). Το ίδιο ισχύει και εντός του ορίου περιοχής του δικτύου Natura 2000.

Επίσης, ορίζεται ζώνη προστασίας της ακτής και αποκλείεται η ένταξη κτισμάτων σε απόσταση μικρότερη των 50μ από την ακτή.

3.4.5. Περιοχές υπό καθεστώς προστασίας

Όπως περιγράφεται στις σχετικές Ενότητες του **Κεφαλαίου 5**, πέραν της προαναφερθείσας περιοχής του δικτύου Natura 2000, τμήμα ή στο σύνολό του, το Δημόσιο Ακίνητο εντάσσεται σε περιοχές που τελούν υπό καθεστώς προστασίας και είναι οι εξής:

- Αισθητικό Δάσος (ΦΕΚ 248/Δ/1977)
- Καταφύγιο Άγριας Ζωής (Ν.177/75, τροπ. Από Ν.2637/98)
- Οικότοπος προτεραιότητας με κωδικό 2270* του Παραρτήματος Ι της οδηγίας 92/43/ΕΟΚ, που εντάσσεται στην Περιοχή GR1430003
- Βιότοπος CORINE με κωδικό A00030009

Στα τμήματα προστασίας δασικών εκτάσεων δεν υλοποιείται δόμηση. Το ίδιο ισχύει και για το τμήμα του Δημοσίου Ακινήτου που εμπίπτει εντός των ορίων της περιοχής του δικτύου Natura 2000 GR1430003 καθώς και για το Καταφύγιο Άγριας Ζωής. Ειδικότερα, σύμφωνα με το προτεινόμενο Σχέδιο, όσον αφορά στον οικότοπο προτεραιότητας με κωδικό 2270* και το Καταφύγιο Άγριας ζωής, πέραν της απουσίας δόμησης, δε θα γίνει καμίας μορφής επέμβαση. Η λειτουργία του Σχεδίου, λόγω του είδους της προτεινόμενης δραστηριότητας και των μικρών του μεγεθών, δεν επηρεάζει σε καμία περίπτωση τα τμήματα των ως άνω περιοχών που βρίσκονται εκτός των ορίων του Δημοσίου Ακινήτου. Δεν επηρεάζονται επίσης στο ελάχιστο οι περιοχές οικολογικού ενδιαφέροντος που βρίσκονται εξ' ολοκλήρου εκτός των ορίων του Δημοσίου Ακινήτου, και ειδικότερα η Λίμνη Στροφυλιά (Λίμνη Κουκουναριών) (1150*) και οι εκτάσεις του θαλάσσιου βυθού με Ποσειδωνίες (1120*) που συνιστούν επίσης οικοτόπους προτεραιότητας του Παραρτήματος Ι της Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ (βλ. **Ενότητα 5.2.2.2**).

Συνολικά, για τις περιοχές οικολογικού ενδιαφέροντος τόσο εντός όσο και εκτός των ορίων του Δημοσίου Ακινήτου, τηρούνται οι περιορισμοί και κατευθύνσεις που τίθενται από την κείμενη νομοθεσία. Ειδικότερα μέτρα θα καθοριστούν στο στάδιο της ΜΠΕ που θα ακολουθήσει μετά την έγκριση της παρούσης ΣΜΠΕ.

3.5. ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ – ΣΤΑΔΙΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ

Σύμφωνα με τον προτεινόμενο προγραμματισμό του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε., το ακίνητο αναμένεται να αποδοθεί μετά από διεθνή διαγωνισμό στον επιλεγέντα επενδυτή και η επένδυση να έχει ξεκινήσει εντός του 2013.

4. ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΚΥΡΙΩΝ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΛΥΣΕΩΝ

Στο παρόν Κεφάλαιο συνοψίζονται οι Εναλλακτικές λύσεις που εξετάστηκαν για την βέλτιστη, βιώσιμη αξιοποίηση του εξεταζόμενου Δημοσίου Ακινήτου. Ειδικότερα, εξετάστηκαν τόσο η μηδενική λύση όσο και εναλλακτικές δυνατότητες ως προς τη δόμηση και τις προτεινόμενες χρήσεις στο εξεταζόμενο ακίνητο, και η προτεινόμενη λύση που αναπτύσσεται στο ΕΣΧΑΔΑ επελέγη με βάση περιβαλλοντικά κριτήρια και κριτήρια βιώσιμης ανάπτυξης.

4.1. ΜΗΔΕΝΙΚΗ ΛΥΣΗ

Η μηδενική λύση αφορά στη μη υλοποίηση του προτεινόμενου Σχεδίου και στη διατήρηση των σημερινών χαρακτηριστικών του Δημοσίου Ακινήτου χωρίς καμία παρέμβαση αξιοποίησης. Σε αυτήν την περίπτωση, τα χαρακτηριστικά της υφιστάμενης κατάστασης παραμένουν ως έχουν.

Η λύση αυτή ωστόσο, οδηγεί σε περαιτέρω υποβάθμιση του περιβάλλοντος της περιοχής. Στο υφιστάμενο κτίριο η πρόσβαση είναι ανεξέλεγκτη, γίνονται λεηλασίες και προκαλούνται φθορές. Ο περιβάλλον χώρος επιβαρύνεται με δομικά υλικά, μπάζα και απορρίμματα, ενώ σε πολλά σημεία το έδαφος έχει υποχωρήσει. Ως αποτέλεσμα της εγκατάλειψης και της ανεξέλεγκτης πρόσβασης στο κτίριο του Ξενία, υποβαθμίζεται σημαντικά τόσο το φυσικό όσο και το αισθητικό περιβάλλον του εξεταζόμενου Δημοσίου Ακινήτου.

Επιπλέον, με την υιοθέτηση της μηδενικής λύσης παραμένουν σημαντικοί κίνδυνοι για την ανθρώπινη υγεία και ασφάλεια, καθώς το κοινό το οποίο διέρχεται από το κτίριο πηγαίνοντας προς την θάλασσα, μπορεί να εκτεθεί σε επικίνδυνα σημεία εντός η περιμετρικά του κτιρίου, όπως π.χ. σε ανοιχτούς φωταγωγούς, μπαλκόνια κτλ.

Ταυτόχρονα, η μηδενική λύση συνεπάγεται συνέχιση της απαξίωσης ενός διατηρητέου κτίσματος, δείγματος της μοντέρνας αρχιτεκτονικής της χώρας, που δημιουργήθηκε βάσει του εθνικού σχεδίου για την αναβάθμιση και προώθηση του τουρισμού την δεκαετία του '50.

Στην παρούσα οικονομική συγκυρία, η αξιοποίηση των τουριστικών δυνατοτήτων του Δημοσίου Ακινήτου και η συνεπακόλουθη τόνωση και αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος της άμεσης και ευρύτερης περιοχής, συνιστά στρατηγική μείζονος σημασίας, όπως αυτή ορίζεται στο Ν.3986/2011 όπως τροποποιήθηκε στο Ν. 4092/2012 και ισχύει.

Είναι εμφανές ότι η υιοθέτηση της μηδενικής λύσης θα στερήσει οικονομικά, κοινωνικά και πολιτιστικά οφέλη από την άμεση και ευρύτερη περιοχή, ενώ θα παρατείνει τα θέματα υποβάθμισης του φυσικού περιβάλλοντος και τους ενδεχόμενους κινδύνους για την υγεία και ασφάλεια του κοινού που υφίστανται λόγω της σημερινής κατάστασης του κτιρίου και της γύρω περιοχής. **Ως εκ τούτου η μηδενική λύση απορρίπτεται.**

4.2. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΕΠΙΛΟΓΕΣ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΗ ΔΟΜΗΣΗ

Για την πρόταση αξιοποίησης του συνόλου του Δημοσίου Ακινήτου εξετάστηκαν δύο (2) εναλλακτικές προτάσεις ως προς τη δόμηση, οι οποίες αφορούν στα κάτωθι:

1. **Σενάριο μέγιστης δόμησης:** Υλοποίηση της μέγιστης δόμησης σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
2. **Σενάριο ήπιας δόμησης:** Ήπια ανάπτυξη, με περιορισμένη δόμησης, κάτω των επιτρεπομένων ορίων.

4.2.1. Σενάριο Μέγιστης Δόμησης

Στο σενάριο αυτό εξετάζεται η περίπτωση υλοποίησης της μέγιστης δόμησης σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία που διέπει τα τουριστικά ακίνητα και τον ΕΟΤ. Όπως αναπτύχθηκε στην **Ενότητα 3.4.3.1**, η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση είναι η εξής:

- Μη δασικά τμήματα: 6.140 τ.μ.
- Δασικά τμήματα: 3.527,70 τ.μ.

Συνεπώς, στο σύνολο του Δημοσίου Ακινήτου η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση ανέρχεται σε $6.140 + 3.527,70 = 9.667,70$ τ.μ. Λαμβάνοντας υπόψη ότι η υλοποιημένη δόμηση σήμερα (ξενοδοχείο ΞΕΝΙΑ) είναι 2.542,92 τ.μ., το υπόλοιπο της δόμησης για το ακίνητο ανέρχεται σε: $9.667,70 \text{ τ.μ.} - 2.542,92 \text{ τ.μ.} = 7.124,78 \text{ τ.μ.}$

Ωστόσο, η εξάντληση της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης καθώς και η δόμηση στα δασικά τμήματα του Ακινήτου, αντιτίθενται στη γενικότερη στρατηγική του εξεταζόμενου Σχεδίου, που προάγει μορφές ήπιας και εναλλακτικής τουριστικής ανάπτυξης.

Για το λόγο αυτό το σενάριο μέγιστης δόμησης απορρίπτεται.

4.2.2. Σενάριο Ήπιας Δόμησης

Το σενάριο ήπιας δόμησης αφορά στην περιορισμένη ανάπτυξη του Δημοσίου Ακινήτου, με τη συνολική δόμηση να αντιστοιχεί περίπου στο μισό της δόμησης του σεναρίου Μέγιστης Δόμησης (βλ. **Ενότητα 4.2.1**) και συγκεκριμένα σε 4.605τ.μ..

Στο σενάριο ήπιας δόμησης δεν επιτρέπεται η δόμηση στην ζώνη προστασίας δασικών εκτάσεων, πέραν της δημιουργίας υπαίθριων χώρων ξεκούρασης και αναψυχής (ξύλινες κατασκευές). Το ίδιο ισχύει για το δομήσιμο τμήμα που εμπίπτει εντός του ορίου προστασίας ακτής (50μ από την ακτή)

και εντός του ορίου της περιοχής του δικτύου NATURA (GR1430003). Επιπρόσθετα, για τα τμήματα των περιοχών υπό καθεστώς προστασίας (βλ. **Ενότητα 5.2.2**) τα οποία εμπίπτουν εντός των ορίων του Δημοσίου Ακινήτου, προβλέπεται η τήρηση όλων των περιορισμών και κατευθύνσεων, με βάση την κείμενη νομοθεσία.

Ειδικότερα, η επιτρεπόμενη δόμηση υπολογίζεται στο σύνολο της μη δασικής έκτασης ως εξής :

Δομήσιμη Επιφάνεια = 30.700 τ.μ

Μέσος Σ.Δ. = 0,15

Κάλυψη = 30%

Μέγιστη εκμετάλλευση: 30.700 τ.μ. x 0,15 = 4.605 τ.μ.

Από την ανάλυση που προηγήθηκε προκύπτει ότι το σενάριο ήπιας ανάπτυξης αποτελεί τη λύση που μπορεί να προσδώσει στο Δημόσιο Ακίνητο μια βιώσιμη ανάπτυξη, καθότι:

- (i) επιτυγχάνει παρέμβαση μικρής κλίμακας, η οποία δεν επιφέρει σημαντικές αλλαγές στην περιοχή. Όπως προαναφέρθηκε, η συνολική δόμηση που υλοποιείται στο σενάριο ήπιας ανάπτυξης αντιστοιχεί στο 48% της δόμησης του σεναρίου μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης
- (ii) προστατεύει τις δασικές εκτάσεις, την ακτή και τις περιοχές που τελούν υπό καθεστώς προστασίας, προβλέποντας ζώνες προστασίας στις οποίες δεν επιτρέπεται η ένταξη κτισμάτων και η δόμηση.

Για τους ως άνω λόγους, το σενάριο της ήπιας δόμησης συνιστά και το επιλεγθέν.

4.3. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΕΠΙΛΟΓΕΣ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΙΣ ΧΡΗΣΕΙΣ

Για το σενάριο ήπιας δόμησης που επιλέχθηκε, εξετάστηκαν δύο επιμέρους εναλλακτικές οι οποίες αφορούν στις προτεινόμενες χρήσεις για την αξιοποίηση του Δημοσίου Ακινήτου. Ειδικότερα, εξετάστηκαν οι παρακάτω προτάσεις: α) τουρισμός- αναψυχή και β) παραθεριστική κατοικία, με ταυτόχρονη λειτουργία του ΞΕΝΙΑ, βάση των επιτρεπόμενων χρήσεων όπως αυτές ορίζονται από τις διατάξεις του Άρθρου 11 του Ν. 3986/2011 και τη σχετική του τροποποίησή με τον Ν.4092/2012 (Άρθρο 3).

4.3.1. Τουρισμός – Αναψυχή

Η εναλλακτική αυτή μπορεί να αφορά αποκλειστικά στην αξιοποίηση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων του Ξενία Σκιάθο ή και μια ευρύτερη τουριστική ανάπτυξη, με την προσθήκη επιπλωμένων τουριστικών διαμερισμάτων.

Όσον αφορά στην πρώτη περίπτωση, και όπως αναπτύσσεται στην **Ενότητα 4.1**, η αναβάθμιση και λειτουργία του Ξενία Σκιάθου μπορεί να αποβεί πολλαπλώς ωφέλιμη και αποτελεί προϋπόθεση για την ανάδειξη τόσο του φυσικού όσο και του πολιτιστικού περιβάλλοντος.

Ωστόσο, η μέχρι σήμερα ιστορία του Ξενία Σκιάθου, όπως και άλλων Ξενία που βρίσκονται σε κατάσταση εγκατάλειψης σε διάφορα σημεία της χώρας (π.χ. Ξενία Άνδρου, Χανίων, Σάμου, Παλιούριου Χαλκιδικής), αποδεικνύει ότι η επαναλειτουργία του ξενοδοχείου από μόνη της δεν αποτελεί βιώσιμο επενδυτικό προϊόν. Από τη δεκαετία του '80 μέχρι σήμερα τα Ξενία είτε παραχωρήθηκαν από τον Ε.Ο.Τ. με μίσθωση σε ιδιώτες επιχειρηματίες, με όρους ή προϋποθέσεις συντήρησης και επισκευής, είτε παρέμειναν υπολειτουργώντας στον Ε.Ο.Τ. μέχρις ότου η λειτουργία τους έγινε ζημιογόνος οπότε και εγκαταλείφθηκαν. Η δε δυσκολία αξιοποίησής τους αποδεικνύεται και από το γεγονός ότι σε αρκετές περιπτώσεις, τα εν λόγω ξενοδοχεία παραχωρούνται σε ιδιώτες ή σε δήμους χωρίς κανένα χρηματικό αντίτιμο, ή ακόμα και ερειπώνονται και κατεδαφίζονται ως μη αξιοποιήσιμα.

Όσον αφορά στο Ξενία Σκιάθου, κατασκευάστηκε την δεκαετία του 1960 και όπως προαναφέρθηκε δε λειτουργεί εδώ και δεκαετίες. Αφενός, η σταδιακή απαξίωσή του υποβίβασε την αξία του. Από την άλλη, η αναβάθμισή του απαιτεί μια σημαντική επένδυση, ώστε να επιτευχθεί η αποκατάστασή του με τρόπο μάλιστα που θα διατηρήσει αναλλοίωτη την ταυτότητά του και τα αρχιτεκτονικά του χαρακτηριστικά.

Ως εκ τούτου, η επαναλειτουργία του υφιστάμενου ξενοδοχείου, με τη σημερινή του μορφή και δυναμικότητα, δεν αρκεί για να στηρίξει τεχνικοοικονομικά την επένδυση όπως άλλωστε τεκμηριώνεται με την αδυναμία μίσθωσής του επί δύο δεκαετίες.

Παρομοίως, η ευρύτερη τουριστική ανάπτυξη, με την προσθήκη π.χ. επιπλωμένων τουριστικών κατοικιών, δεν κρίνεται επαρκής για τη βιωσιμότητα της επένδυσης. Η αναβάθμιση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων απαιτείται να πλαισιωθεί από μια ήπια, ολοκληρωμένη και συνδυαστική ανάπτυξη, η οποία αφενός θα προσδώσει βιώσιμη ταυτότητα στο εξεταζόμενο Δημόσιο Ακίνητο και αφετέρου θα ενισχύσει την ποιότητα του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος.

Όπως προκύπτει από τα ως άνω, η επιλογή της χρήσης Τουρισμού Αναψυχής αποκλειστικά, δεν αξιοποιεί τις επενδυτικές προοπτικές που θα μπορούσαν να προκύψουν από συνδυασμό χρήσεων (βλ. **Ενότητα 4.3.2**).

Ως εκ τούτου, η λύση αυτή δεν επιλέγεται.

4.3.2. Συνδυασμός τουρισμού και παραθεριστικής κατοικίας

Στο σενάριο αυτό εξετάζεται η συνδυασμένη ανάπτυξη του Δημοσίου Ακινήτου με την αναβάθμιση του υφιστάμενου ξενοδοχείου και τη δημιουργία περιορισμένου αριθμού παραθεριστικών κατοικιών. Η πρόταση αυτή οδηγεί σε μια ολοκληρωμένη ανάπτυξη για το Δημόσιο Ακίνητο καθώς ο συνδυασμός χρήσεων (τουριστική ανάπτυξη και παραθερισμός) δύναται να προσφέρει ένα διαφοροποιημένο και ελκυστικό τουριστικό προϊόν και να βελτιώσει την αποδοτικότητα και τη βιωσιμότητα της επένδυσης.

Όσον αφορά στην τουριστική ανάπτυξη, θα επιτευχθεί μέσω της αναβίωσης του ρόλου του Ξενία Σκιάθου. Στόχος είναι, στο πλαίσιο της διατήρησης του τουριστικού χαρακτήρα του Δημοσίου Ακινήτου, η αναβάθμιση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων σε ξενοδοχείο υψηλών προδιαγραφών, ώστε να διαμορφωθεί τουριστική ανάπτυξη μικρής δυναμικότητας και ποιοτικού επιπέδου. Η δε ανάδειξη του ρόλου του Ξενία Σκιάθου θα επαναφέρει σε λειτουργία ένα διατηρητέο κτίσμα, δείγμα της μοντέρνας αρχιτεκτονικής της χώρας, της δεκαετίας του '50, προάγοντας και αναδεικνύοντας τα πολιτιστικά χαρακτηριστικά του τόπου.

Σχετικά με την ανάπτυξη του παραθερισμού, προτείνεται η δημιουργία παραθεριστικών κατοικιών στα μη δασικά τμήματα του Δημοσίου Ακινήτου. Ειδικότερα, προτείνεται η δημιουργία δύο ζωνών Παραθεριστικής Κατοικίας στα μη δασικά τμήματά του (Νότια Ζώνη – Ια και Βόρεια Ζώνη – Ιβ, βλ. **Σχέδιο 3, Παράρτημα Ι**) και προβλέπεται ζώνη προστασίας δασικών εκτάσεων και όριο προστασίας της ακτής. Η συνολική δόμηση ανέρχεται στα 4.605 τ.μ., όπως προκύπτει από το επικρατές σενάριο ήπιας δόμησης (**Ενότητα 4.2.2**).

Η παράλληλη ανάπτυξη παραθεριστικών κατοικιών αναμένεται να εμπλουτίσει και να ενισχύσει το τουριστικό προϊόν για τους παρακάτω λόγους:

- Τα παραθεριστικά οικιστικά συγκροτήματα προωθούν ένα νέο μοντέλο διαμονής στο οποίο ο τουρίστας γίνεται «μόνιμος κάτοικος» και όχι πλέον «επισκέπτης». Κατά αυτό τον τρόπο, προάγεται η σχέση μονιμότητας των παραθεριστών με τον τόπο. Οι δε επαναλαμβανόμενες επισκέψεις δημιουργούν δεσμούς και προκαλούν το αίσθημα προστασίας των χαρακτηριστικών του ευρύτερου περιβάλλοντος της περιοχής.
- Δημιουργείται τουριστική κίνηση, το οποίο επηρεάζεται σε χαμηλότερα ποσοστά, σε σχέση με το μαζικό τουρισμό, από την εποχικότητα ή τις δυσμενείς πολιτικο-οικονομικές εξελίξεις, και επεκτείνει το διάστημα της τουριστικής περιόδου εκτός των θερινών μηνών αιχμής.
- Οι ιδιοκτήτες των παραθεριστικών κατοικιών επισκέπτονται την περιοχή περισσότερες φορές απ' ό,τι οι απλοί περιηγητές και τείνουν να δαπανούν περισσότερα χρήματα σε επιμέρους τομείς της οικονομίας.
- Στις εξεταζόμενες εναλλακτικές λύσεις οι παραθεριστικές κατοικίες αποτελούν μια ήπια μορφή επέμβασης καθώς θα αναπτυχθεί περιορισμένος αριθμός κατοικιών. Επιπλέον, βάση των διατάξεων του Ν.4092/2012 (του Άρθρου 3) το 50% της συνολικής έκτασης της

προς πολυεξόμησης περιοχής θα διατεθεί για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους. Διευκρινίζεται ότι στην εφαρμογή του σχεδίου του παραθεριστικού χωριού στον υπολογισμό της δομήσιμης έκτασης δε συμμετέχουν οι εκτάσεις δασικού χαρακτήρα του δημόσιου ακινήτου.

Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι ο συνδυασμός τουριστικής ανάπτυξης και παραθεριστικής κατοικίας οδηγεί στην βέλτιστη αξιοποίηση των τουριστικών δυνατοτήτων του εξεταζομένου Δημοσίου Ακινήτου, συνεισφέροντας σημαντικά στην ενίσχυση του τουριστικού προϊόντος της Σκιάθου. Όπως δε αναφέρεται ρητά στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου, η Σκιάθος αποτελεί ώριμη και δυναμική περιοχή, με συγκριτικά πλεονεκτήματα και δυνατότητες ώστε να αναλάβει ιδιαίτερο ρόλο και να απευθυνθεί και στο διεθνή τουρισμό. Κατά συνέπεια, η ενίσχυση του τουριστικού της προϊόντος δύναται να αναβαθμίσει την τουριστική πολιτική όχι μόνο του Δήμου Σκιάθου αλλά και ολόκληρης της περιφέρειας.

Επισημαίνεται ότι η επιλογή αυτή δεν διαφοροποιεί το οικολογικό αποτύπωμα και τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις σε σχέση με το σενάριο τουρισμού και αναψυχής (βλ. Ενότητα 4.3.1) αλλά επιτρέπει την εφαρμογή του νέου θεσμικού πλαισίου του νόμου 3986/2011 όπως συμπληρώθηκε με τον Ν.4098/2012.

Για τους ως άνω λόγους, η ως άνω εναλλακτική λύση με την εφαρμογή ήπιας δόμησης και τον συνδυασμό τουρισμού και παραθεριστικής κατοικίας συνιστά και την επιλεγείσα.

5. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Στο παρόν κεφάλαιο της ΣΜΠΕ καταγράφεται, αναλύεται και αξιολογείται η υφιστάμενη κατάσταση του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος στην περιοχή μελέτης και την ευρύτερη περιοχή του προτεινόμενου Σχεδίου, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην ΚΥΑ 107017/2006. Η περιγραφή της υφιστάμενης κατάστασης του περιβάλλοντος γίνεται με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία, όπως αυτά προέκυψαν από βιβλιογραφικά δεδομένα και στοιχεία εγκεκριμένων μελετών που έχουν εκπονηθεί για την περιοχή, καθώς και από επισκέψεις πεδίου. Η περιοχή μελέτης ορίζεται για τις επιμέρους εξεταζόμενες περιβαλλοντικές παραμέτρους.

5.1. ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ – ΑΒΙΟΤΙΚΟ

5.1.1. Μετεωρολογικά και κλιματολογικά χαρακτηριστικά

Οι πλησιέστεροι στην περιοχή μελέτης Μετεωρολογικοί Σταθμοί, με πλήρη καταγραφή στοιχείων για σημαντική χρονική περίοδο, που διαθέτει η Εθνική Μετεωρολογική Υπηρεσία είναι οι Μετεωρολογικοί Σταθμοί (Μ.Σ.) της Σκιάθου και της Σκοπέλου. Τα στοιχεία που παρατίθενται στις ακόλουθες παραγράφους αφορούν στην περίοδο 1986–1996 για το ΜΣ Σκιάθου και την περίοδο 1956-1982 για το ΜΣ Σκοπέλου.

5.1.1.1. Άνεμοι

Σύμφωνα με στοιχεία του Μ.Σ. Σκιάθου για την περίοδο 1986–1997 οι επικρατέστεροι άνεμοι στην περιοχή μελέτης είναι : Βόρειοι (ποσοστό 20,8%) και Βορειοανατολικοί (ποσοστό 18,0%). Ακολουθούν με διαφορά οι Βορειοδυτικοί (8,5%), Νότιοι (4,8%) και Νοτιοδυτικοί (4,5%), ενώ σπανιότεροι είναι οι Νοτιοανατολικοί και Νότιοι άνεμοι (με ποσοστά 2,0% και 1,9%, αντίστοιχα). Η συχνότερη ένταση των επικρατούντων ανέμων είναι 2 έως 4 Beaufort. Σπάνια εμφανίζονται άνεμοι μεγάλης έντασης (>7 Beaufort), ενώ υψηλό είναι και το ποσοστό της νηνεμίας (38,0%).

5.1.1.2. Θερμοκρασία και νεφώσεις

Το κλίμα της περιοχής μελέτης χαρακτηρίζεται ως εύκρατο μεσογειακό. Τους θερινούς μήνες χαρακτηρίζεται από μεγάλη ηλιοφάνεια, υψηλές θερμοκρασίες και αραιές βροχοπτώσεις, συνθήκες οι οποίες ευνοούν τη δημιουργία φαινομένων ξηρασίας. Τους χειμερινούς μήνες, επικρατούν σχετικά ήπιες θερμοκρασίες, με συχνή εμφάνιση βροχοπτώσεων. Ψυχρότερος μήνας του έτους είναι ο Ιανουάριος (με μέση θερμοκρασία 8,9°C) και ακολουθεί ο Φεβρουάριος (με μέση θερμοκρασία 9,3°C), ενώ θερμότεροι μήνες είναι ο Ιούλιος και ο Αύγουστος (με μέση

θερμοκρασία 25,9°C και 25,6°C, αντίστοιχα). Ο Πίνακας 5.1-1 παρουσιάζει τις μέσες μηνιαίες και μέσες ετήσιες θερμοκρασίες που έχουν καταγραφεί στους Μ.Σ. Σκιάθου και Σκοπέλου για τις περιόδους 1986–1996 και 1956–1982 αντίστοιχα.

Πίνακας 5.1-1: Μέσες μηνιαίες και μέσες ετήσιες θερμοκρασίες (Πηγή: ΕΜΥ, Μ.Σ. Σκιάθου & Σκοπέλου)

Σταθμός	<i>I</i>	<i>Φ</i>	<i>M</i>	<i>A</i>	<i>M</i>	<i>I</i>	<i>I</i>	<i>A</i>	<i>Σ</i>	<i>O</i>	<i>N</i>	<i>Δ</i>	Μέση Ετήσια
ΣΚΙΑΘΟΣ(1986-1996)	8,9	9,3	10,8	14,6	18,8	23,8	25,9	25,6	22,6	18	13,2	10,2	16,81
ΣΚΟΠΕΛΟΣ(1956-1982)	8,6	9,3	10,7	14,3	18	23,4	25,4	25	21,3	17,2	13	10,7	16,41
Ποσοστό μείωσης μέσων τιμών θερμοκρασίας (%)	3,49	0	0,93	2,10	4,44	1,71	1,97	2,40	6,10	4,65	1,54	-4,67	2,44

5.1.1.3. Βροχοπτώσεις

Οι μέσες μηνιαίες και ετήσιες τιμές βροχοπτώσεων και θερμοκρασίας των σταθμών Σκιάθου και Σκοπέλου παρατίθενται στον Πίνακα 5.1-2 που ακολουθεί:

Πίνακας 5.1-2: Μέσες μηνιαίες και Ετήσιες τιμές ύψους βροχής (σε mm) των Σταθμών Σκιάθου και Σκοπέλου)

Σταθμός	<i>I</i>	<i>Φ</i>	<i>M</i>	<i>A</i>	<i>M</i>	<i>I</i>	<i>I</i>	<i>A</i>	<i>Σ</i>	<i>O</i>	<i>N</i>	<i>Δ</i>	Ετήσια
ΣΚΙΑΘΟΣ	100,3	43,9	46,5	24,9	32,7	11,3	8,8	24,2	13	73,5	72,2	116,4	567,7
ΣΚΟΠΕΛΟΣ	144,8	104,5	70,7	36,1	33,7	26,6	22,4	30,8	63	87,9	73,8	133,6	827,9

5.1.1.4. Βιοκλιματικά στοιχεία

i. Ταξινόμηση μετεωρολογικών σταθμών κατά βιοκλιματικό όροφο

Η ταξινόμηση των διαφόρων μετεωρολογικών σταθμών και η τοποθέτησή τους στους διάφορους βιοκλιματικούς ορόφους πραγματοποιείται με τον υπολογισμό του «ομβροθερμικού πηλίκου», βάσει του τύπου του Emberger:

$$Q_2 = \frac{1000P}{\frac{M+m}{2}(M-m)} \quad \text{όπου:}$$

Q₂: το ομβροθερμικό πηλίκο

P: η ετήσια βροχόπτωση (σε mm)

- M: ο μέσος όρος των μέγιστων θερμοκρασιών του θερμότερου μήνα σε απόλυτους βαθμούς ($-273,2^{\circ}\text{C} = 0^{\circ}\text{K}$)
- m: ο μέσος όρος των ελάχιστων θερμοκρασιών του ψυχρότερου μήνα, επίσης σε απόλυτους βαθμούς

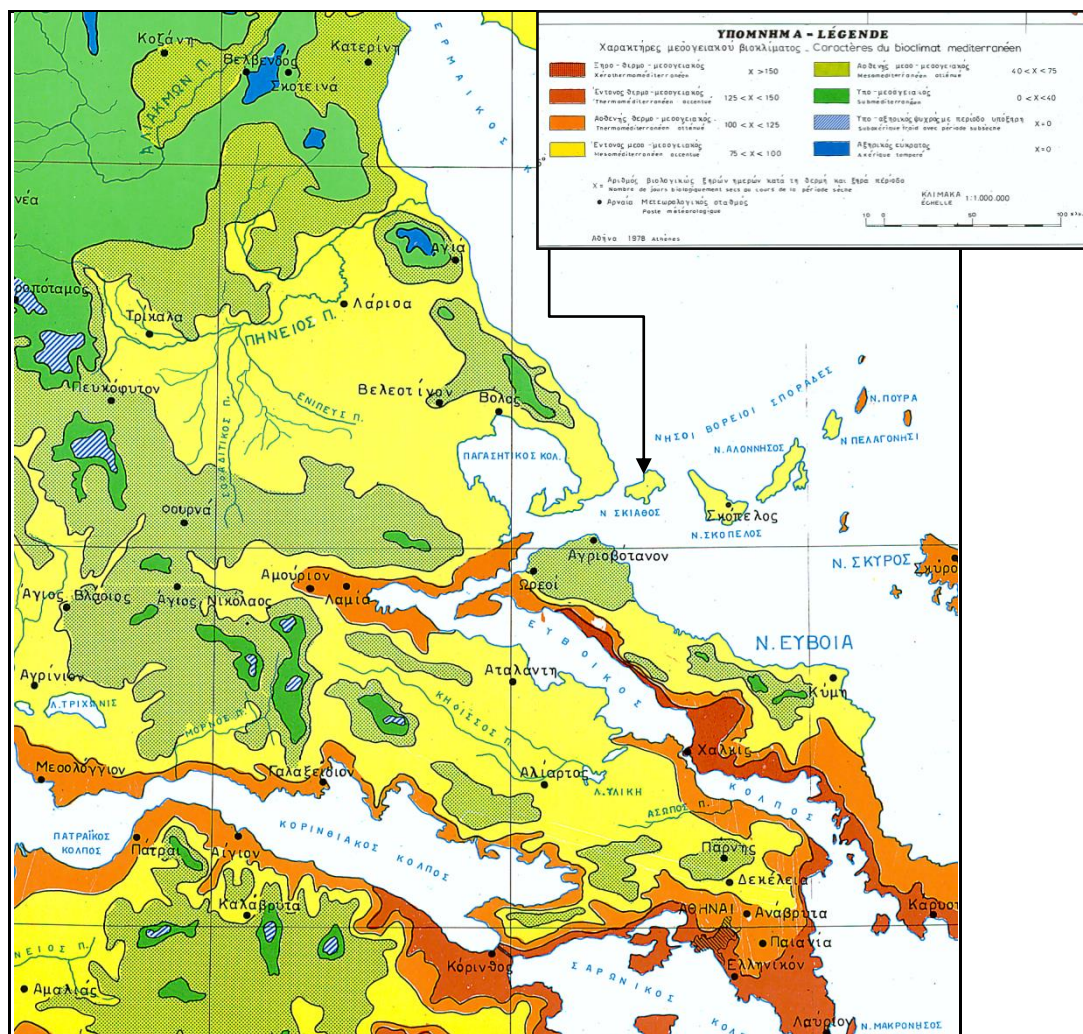
Στο κλιματόγραμμα του Emburger, οι μετεωρολογικοί σταθμοί τοποθετούνται με βάση τα Q_2 και m. Οι καμπύλες γραμμές που προκύπτουν, αποτελούν τα όρια των βιοκλιματικών ορόφων, ενώ οι κατακόρυφες ευθείες διαχωρίζουν τους υπο-ορόφους κάθε βιοκλιματικού ορόφου. Με τον τρόπο αυτό διακρίνονται οι εξής βιοκλιματικοί ορόφοι:

- Όροφος υγρός
- Όροφος ύφυγρος
- Όροφος ημίξηρος
- Όροφος ξηρός

Η διάκριση των υπο-ορόφων κάθε βιοκλιματικού ορόφου γίνεται με βάση το μέσο όρο των ελάχιστων θερμοκρασιών του ψυχρότερου μήνα m ($^{\circ}\text{C}$) ως εξής:

- $m > 7^{\circ}\text{C}$ χειμώνας θερμός
- $3^{\circ}\text{C} < m < 7^{\circ}\text{C}$ χειμώνας ήπιος
- $0^{\circ}\text{C} < m < 3^{\circ}\text{C}$ χειμώνας ψυχρός
- $m < 0^{\circ}\text{C}$ χειμώνας δριμύς

Σύμφωνα με το ακόλουθο **Σχήμα 5.1-1**, το βιοκλίμα της Σκιάθου χαρακτηρίζεται ως έντονο μέσο-μεσογειακό με τον αριθμό των ξηρών ημερών κατά τη θερμή και ξηρά περίοδο να κυμαίνονται μεταξύ 75 και 100 ημερών.



Σχήμα 5.1-1: Απόσπασμα Βιοκλιματικού Χάρτη Ελλάδας (Μαυρομάτης, 1978)

5.1.2. Γεωμορφολογία – Ανάγλυφο-Τοπίο

Το νησιωτικό σύμπλεγμα των Βορείων Σποράδων εκτείνεται βόρεια της Εύβοιας και ανατολικά της χερσονήσου του Πηλίου, στη βορειοδυτική πλευρά του Αιγαίου Πελάγους. Χωρίζεται από τις ακτές της Χαλκιδικής και το Θερμαϊκό κόλπο με την τάφρο του Β. Αιγαίου (υποθαλάσσια γεωλογική κατακρήμνιση με μέγιστο βάθος 150 μέτρα).

Στο σύμπλεγμα ανήκουν τα νησιά Σκιάθος, Σκόπελος, Αλόνησος, καθώς και οι νησίδες και βραχονησίδες Περιστερά, Αδελφοί, Κυρά Παναγιά, Γιούρα, Σκάτζουρα, Πιτέρι και Ψαθούρα, οι οποίες είναι ακατοίκητες.

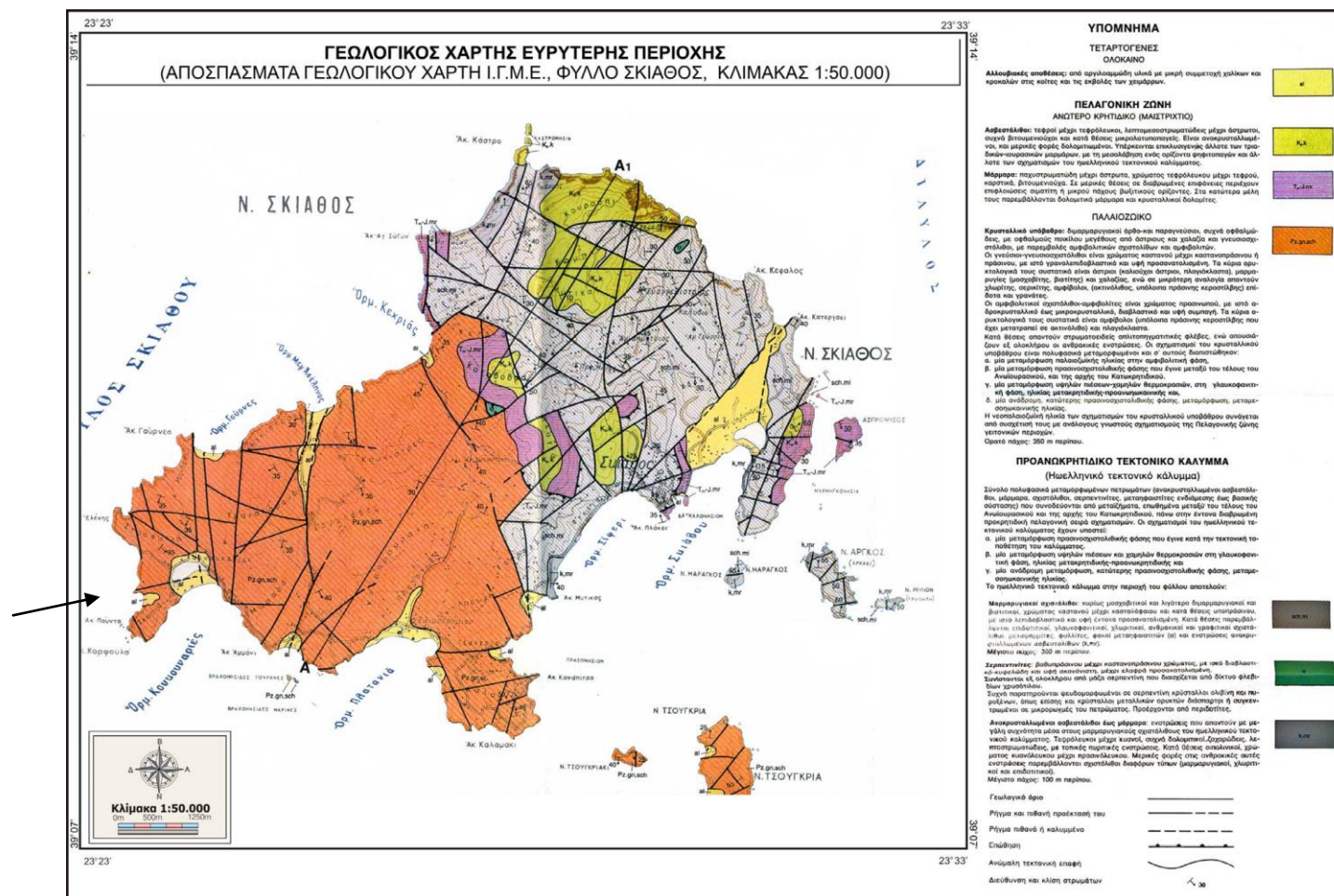
Ο Δήμος Σκιάθου οριοθετείται στο ανατολικό τμήμα της ΠΕ Μαγνησίας. Γενικά, όλα τα νησιά, χαρακτηρίζονται από πολυπλοκότητα μορφολογικών στοιχείων, τα οποία μεταβάλλονται έντονα. Το υψηλότερο σημείο της Σκιάθου είναι η κορυφή του ασβεστολιθικού λόφου Καμπιά (429 μ.). Ιδιαίτερο στοιχείο της μορφολογίας όλων των νησιών είναι η ύπαρξη σπηλαίων, κυρίως στις

περιοχές όπου επικρατούν τα ασβεστολιθικά πετρώματα τα οποία διακρίνονται σε χερσαία, παραθαλάσσια και υποβρύχια. Αξιοσημείωτη είναι η ύπαρξη σκοπέλων και πολλών υφάλων, καθώς και άλλων βαθύτερων ανυψώσεων του βυθού, ενώ το βάθος του νερού γύρω είναι σημαντικό. (Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., 1996).

5.1.3. Γεωλογία-Τεκτονική-Σεισμικότητα

5.1.3.1. Γεωλογία

Η ευρεία περιοχή Μελέτης, από γεωτεκτονική άποψη, ανήκει στην γεωτεκτονική ζώνη της Πελαγονικής Ζώνης και παρουσιάζεται στο **Σχήμα 5.1-2** (κλίμακας 1:50.000).



Σχήμα 5.1-2: Γεωλογικός χάρτης της ευρύτερης περιοχής μελέτης όπου σημειώνεται και η θέση του υπό μελέτη Σχεδίου (Απόσπασμα από χάρτη ΙΓΜΕ 1:50000, φύλλο Σκιάθος)

Το βύθισμα της Θεσσαλίας δημιουργήθηκε πάνω στο γεωλογικό υπόβαθρο τριών μεγάλων γεωτεκτονικών ζωνών, της Πελαγονικής στα ανατολικά, της Πίνδου στα δυτικά και των οφειολίθων της Πελαγονικής ανάμεσα στις δύο ζώνες (Μουντράκης, 1985). Η Πελαγονική μάζα κατέχει το κεντρικό και ανατολικό τμήμα της Θεσσαλίας και αποτελείται από μεταμορφωμένα πετρώματα γνευσίων, σχιστολίθων και μαρμάρων, ενώ σημαντική είναι επίσης η παρουσία των ασβεστόλιθων.

5.1.3.2. Γεωλογικοί Σχηματισμοί

Οι γεωλογικοί σχηματισμοί που απαντώνται σε όλη την έκταση του νησιού είναι:

- Οι αλλουβιακές αποθέσεις σε μικρές εκτάσεις του Δήμου με κυριότερες εμφανίσεις στην περιοχή από τον οικισμό της Σκιάθου μέχρι τον αεροδιάδρομο, στην περιοχή Κουκουναριές στην Νοτιοδυτική Σκιάθο και μια επιμήκης ζώνη με κατεύθυνση από ανατολικά της κορυφής Τραχαλομάδρα έως τον όρμο Μεγ. Ασέληνος.
- Το κρυσταλλοσχιστόδες υπόβαθρο της Πελαγονικής ζώνης που αποτελείται από γνεύσιους και γνευσιοσχιστόλιθους του Παλαιοζωικού. Εμφανίζονται σχεδόν σε ολόκληρη την κεντροδυτική και δυτική Σκιάθο και στην νησίδα Τσουγριά.
- Το ανθρακικό κάλυμμα Τριαδικού- Ιουρασικού που αποτελείται από μάρμαρα με παρεμβολές από δολομιτικά μάρμαρα και κρυσταλλικούς δολομίτες. Εμφανίζονται κυρίως στην κεντρική Σκιάθο, στην παραλιακή ζώνη του όρμου Κεχριάς, σε μια λεπτή ζώνη ανατολικά του οικισμού της Σκιάθου και στην ανατολική παραλιακή ζώνη της κορυφής Πούντα συμπεριλαμβανομένης και της νησίδας Ασπρόνησος.
- Το Ηωελληνικό τεκτονικό κάλυμμα που εμφανίζεται σε μεγάλο μέρος της κεντροανατολικής και ανατολικής Σκιάθου. Αναλυτικότερα το Ηωελληνικό τεκτονικό κάλυμμα αποτελείται από τους εξής σχηματισμούς:
 - α. μαρμαρυγιακούς σχιστόλιθους κυρίως μοσχοβιτικούς με ενστρώσεις ανακρυσταλλωμένων ασβεστόλιθων.
 - β. σερπεντινίτες της οφειολιθικής μάζας της Πελαγονικής ζώνης.
 - γ. ανακρυσταλλωμένους ασβεστόλιθους έως μάρμαρα που εμφανίζονται ως ενστρώσεις στους μαρμαρυγιακούς σχιστόλιθους.
- Τα επικλυσιογενή ιζήματα του Μέσου – Άνω Κρητιδικού που αποτελούνται από ασβεστόλιθους ηλικίας Μαιστρίχιου, ανακρυσταλλωμένους και συχνά δολομιτιομένους. Εμφανίζονται κυρίως στην βόρεια Σκιάθο με τις κορυφές Μύτικα, Καμπιά και Κουρούπι, στην κεντρική Σκιάθο στις περιοχές Καταβόθρα και Πλαγιά και βόρεια του οικισμού της Σκιάθου.
- Τέλος, αναφέρονται και οι Ανθρωπογενείς Αποθέσεις. Πρόκειται για τεχνητές χαλαρές αποθέσεις (μπάζα) αποτελούμενες από αργίλους, χάλικες και από ποικίλα οικοδομικά κ.α. υλικά. Έχουν αποθεθεί, ως επί το πλείστον, πλησίον του επαρχιακού οδικού δικτύου, κυρίως στα πλαίσια της κατασκευής καταστημάτων, βιοτεχνιών κ.α. οικοδομών, με σκοπό την εξομάλυνση της υψομετρικής διαφοράς μεταξύ των οδών και του εδάφους θεμελίωσης και στις περιοχές των ΧΑΔΑ και ΧΥΤΑ.

5.1.3.3. Τεκτονική

Η τεκτονική δομή της ευρύτερης περιοχής χαρακτηρίζεται από ισχυρή τεκτονική καταπόνηση με αντίκλινα και σύγκλινα διαρρηγμένα, σε τρόπο ώστε το σύνολο να αποτελεί διαδοχή συνδυασμένων τάφρων – συγκλίνων και τεκτονικών κεράτων - αντικλίνων. Έχει υποστεί τρεις τεκτορογενετικές φάσεις στην εξέλιξή της με σημαντικές ρηγματώσεις, πτυχώσεις, επωθήσεις και ολισθήσεις.

Ειδικότερα, κατά την διάρκεια της Αλπικής ορογένεσης, κυρίως της Παλαιοκιμμερικής φάσης και Πυρηναικής παροξυσμικής φάσης, ηλικίας Ραιτίου και Πριαμπονίου αντίστοιχα, η περιοχή υπέστη θλιπτικές παραμορφωτικές τάσεις σε δύο περιόδους με διευθύνσεις κυρίως ΝΑ – ΒΔ και ΝΔ - ΒΑ (700 - 800). Δημιουργήθηκαν έτσι πτυχώσεις, με άξονες κύρια ΒΑ - ΝΔ και ΒΔ - ΝΑ αντίστοιχα. Σαν αποτέλεσμα των τάσεων αυτών, τα στρώματα των πετρωμάτων είναι κεκλιμένα, πτυχωμένα και σε διάφορες θέσεις ακόμη και ανεστραμμένα. Σε αρκετές θέσεις επίσης, υπάρχουν κύρια ρήγματα επώθησης (ανεστραμμένα μικρής γωνίας), καθώς και κανονικά ρήγματα.

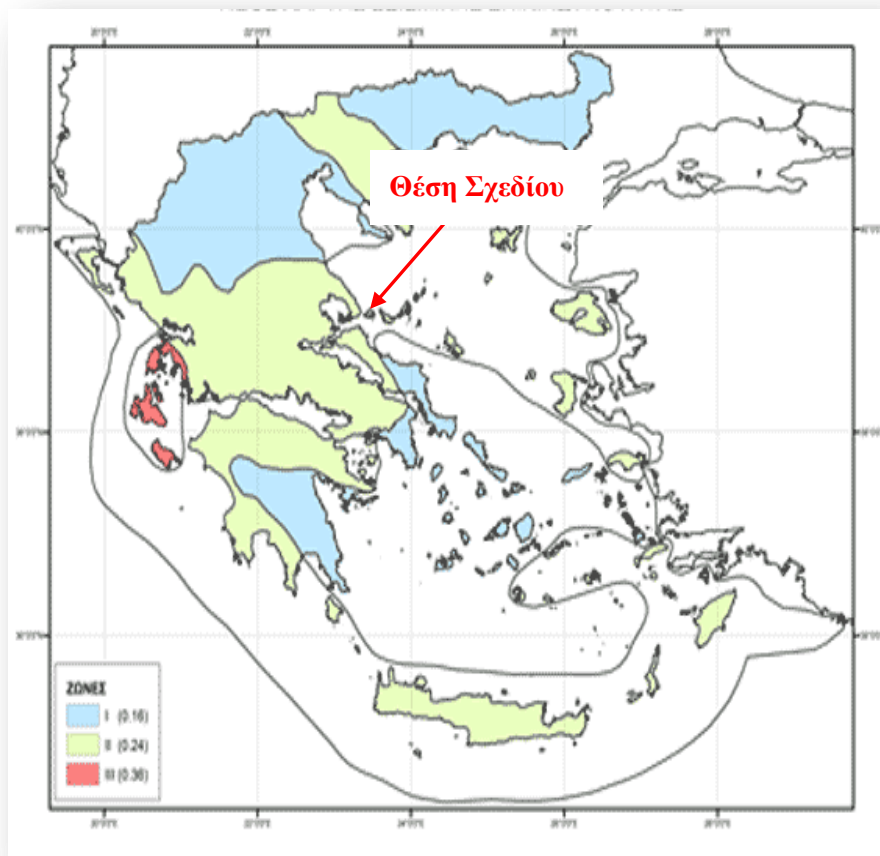
Κατά τη διάρκεια του δεύτερου μισού του 20ου αιώνα, η Περιφέρεια Θεσσαλίας και η ευρύτερη περιοχή της Βόρειας Ελλάδας δοκιμάστηκε από μια σειρά ισχυρών σεισμών (6,3 έως 6,9), που προκάλεσαν ζημιές σε ένα μεγάλο αριθμό ιδιοκτησιών, σε όλες τις μεγάλες πόλεις. Για το λόγο αυτό χαρακτηρίζεται ως μια περιοχή μέσης – υψηλής σεισμικότητας.

Στην ευρύτερη περιοχή του Δήμου Σκιάθου και της Περιφέρειας Ανατολικής Θεσσαλίας παρουσιάζονται σε διάφορους χάρτες αρκετά ρήγματα. Σύμφωνα με τα υπάρχοντα στοιχεία, τα τμήματά τους βρίσκονται σε μεγάλη απόσταση από το Δήμο Σκιάθου, οπότε γίνεται μόνο μια απλή αναφορά τους.

Τα ρήγματα που προαναφέρθηκαν είναι τα εξής:

- Το ρήγμα του Ομολίου (OF)
- Το ρήγμα Γυρτώνης (GF)
- Το ρήγμα Ροδιάς (RF)
- Το ρήγμα Τυρνάβου (TF)
- Το ρήγμα Λάρισας (LF)

Σύμφωνα με τον Ε.Α.Κ. (2000) και την τροποποίησή του με την Απόφαση ΥΠΕΧΩΔΕ Δ17α/115/9/ΦΝ275 (ΦΕΚ 1154/12-8-2003) που έχει τεθεί σε ισχύ από την 1^η Ιανουαρίου 2004, η Σκιάθος κατατάσσεται στη ζώνη σεισμικής επικινδυνότητας II. Ο συντελεστής σεισμικής επιτάχυνσης για τη ζώνη II είναι 0,24, ενώ η σεισμική επιτάχυνση του εδάφους Α δίνεται από τη σχέση: $A = a \cdot g$ (όπου g η επιτάχυνση της βαρύτητας). Στο **Σχήμα 5.1-3** παρουσιάζονται οι ζώνες σεισμικής επικινδυνότητας της Ελλάδας. Η περιοχής μελέτης βρίσκεται εντός των ορίων της ζώνης II.



Σχήμα 5.1-3: Χάρτης ζωνών σεισμικής επικινδυνότητας της Ελλάδας

(Πηγή: Ελληνικός Αντισεισμικός Κανονισμός)

5.1.4. Υδατικοί Πόροι

5.1.4.1. Λίμνες

Η Σκιάθος υπάγεται στο υδατικό διαμέρισμα Ανατολικής Στερεάς Ελλάδας (βλ. **Σχήμα 5.1-4**). Στο νησί υπάρχουν τρεις λίμνες, οι οποίες αποτελούν σημαντικούς βιότοπους για τη διατήρηση της χλωρίδας και της πανίδας της περιοχής. Οι λίμνες αυτές είναι οι εξής:

- Ο Βρωμόλιμνος είναι αβαθής λιμνοθάλασσα η οποία το καλοκαίρι χωρίζεται σε δύο τμήματα. Βρίσκεται 5 χλμ. ΝΔ του Δήμου Σκιάθου και έχει συνολικό εμβαδόν 5 στρ.
- Η λιμνοθάλασσα Αγ. Γεωργίου βρίσκεται 2 χλμ. ΒΑ της πόλης της Σκιάθου και έχει εμβαδόν 30 στρ. Είναι αβαθής με εδάφη αμμώδη και κατά σημεία αργιλοπηλώδη.
- Ο υγρότοπος των Κουκουναριών βρίσκεται 14 χλμ. στο δυτικό άκρο της Σκιάθου, σε και έχει εμβαδόν 350 στρ. Ο επικρατέστερος τύπος ο οποίος και χαρακτηρίζει τον υγρότοπο είναι αυτός της λιμνοθάλασσας λόγω της επικοινωνίας της λίμνης με τη θάλασσα μέσω διαύλου. Επιπλέον υπάρχουν και περιοχές του υγροτόπου όπου περιοδικά κατακλύζονται

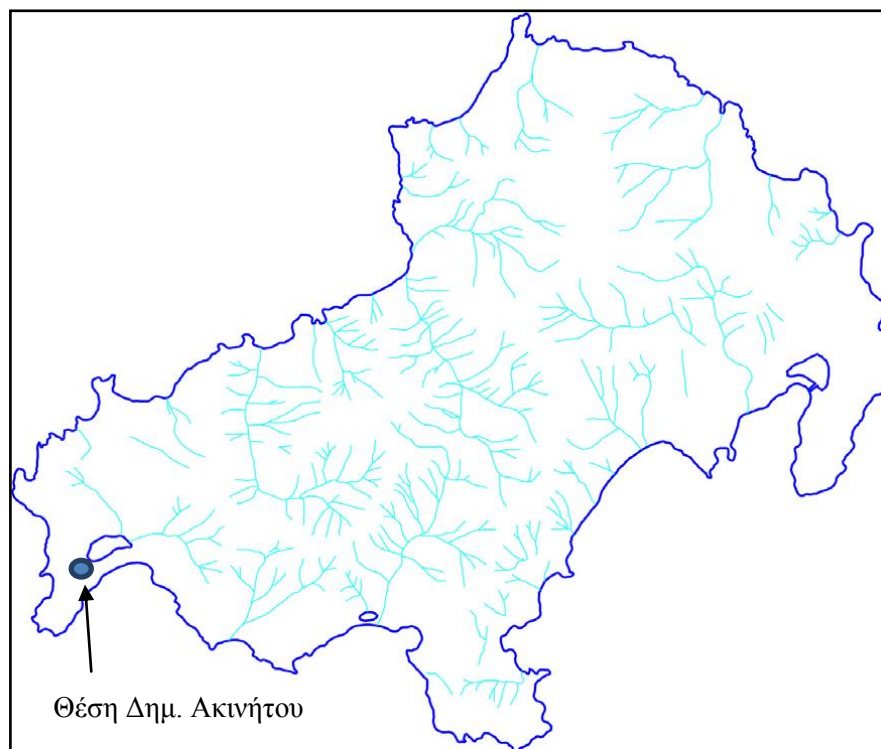
από αλμυρό - υφάλμυρο νερό, καθώς και περιοχές όπου περιοδικά κατακλύζονται από γλυκό νερό.



Σχήμα 5.1-4: Υδατικά διαμερίσματα Ελληνικής Επικράτειας (Εθνικό Πρόγραμμα Διαχείρισης και Προστασίας Υδάτων, 2008)

5.1.4.2. Υδατορρέματα

Οι κυριότεροι παράγοντες επιφανειακής υδρολογίας είναι τα ποτάμια και οι χείμαρροι. Όπως προαναφέρθηκε, η Σκιάθος διαρρέεται από ένα υδρογραφικό δίκτυο μικρού γενικά μήκους αλλά σημαντικής επιφανειακής απορροής σε περιόδους έντονων βροχοπτώσεων. Το υδρογραφικό δίκτυο του νησιού απεικονίζεται στο **Σχήμα 5.1-5**.



Σχήμα 5.1-5: Υδρογραφικό Δίκτυο Νήσου Σκιάθου

Τα σημαντικότερα υδατορέματα του νησιού είναι:

- Ρέμα Γανωτή: Πηγάζει από την θέση Αγ. Δημητρίου βόρεια της πόλης της Σκιάθου. Στο ύψος του δρόμου Σκιάθου.
- Ακ. Κατεργάκι :συμβάλει σε αυτό και ένα άλλο �έμα το οποίο κατεβαίνει από τα ανατολικά πρανή της Καταβόθρας. Στα δύο ρέματα συμβάλλουν αρκετά μικρά ρέματα. Κατευθύνεται Ν - ΝΑ και τελικά εκβάλλει στον όρμο Σκιάθου 0,5χλμ. Α. της πόλης της Σκιάθου. Το μήκος του είναι 3 χλμ. περίπου.
- Ρέμα Πλατανιάς: Πηγάζει από τη θέση Κουνίστρες σε υψόμετρο 270μ περίπου. Κατευθύνεται Ν-ΝΑ, δέχεται πολλά μικρά ρέματα και εκβάλλει στον όρμο Πλατανιά ανατολικά του Βρωμόλιμνου. Έχει συνολικό μήκος 3,5 χλμ. περίπου.
- Ρέμα προς όρμο Κεχριάς: Ένα από τα σημαντικότερα ρέματα του νησιού είναι αυτό που πηγάζει από τη θέση Κατσαρού και κατευθύνεται βόρεια προς τον όρμο Κεχριάς όπου και εκβάλλει. Κατά μήκος της διαδρομής του δέχεται πολλά μικρά ρέματα τα οποία πηγάζουν από τους ημιορεινούς όγκους Καταβόθρα και Κουνίστρες εκατέρωθεν της λεκάνης απορροής του ρέματος. Το συνολικό του μήκος είναι 3,5 χλμ. περίπου. Σε αυτό παρατηρήθηκε ροή νερού σχεδόν έως την εκβολή του στον όρμο Κεχριάς.
- Ρέμα προς όρμο Ασέληνου: Το �έμα που διασχίζει την λεκάνη απορροής του Ασέληνου πηγάζει από τη θέση Ζορμπάδες. Κατευθύνεται δυτικά για 2 χλμ. μέχρι το δρόμο που ενώνει τον οικισμό Τρούλο με τον όρμο Μεγ. Αλεξάνδρου και συνεχίζει την πορεία του προς βορρά. Κατά μήκος της διαδρομής συμβάλλουν σε αυτό πολλοί μικροί χείμαρροι που κατέρχονται από ανατολική και δυτική κατεύθυνση και τελικά εκβάλλει στον όρμο Μεγ. Ασέληνου μετά από συνολική διαδρομή 4Km περίπου.

Εντός των ορίων του Δημοσίου Ακινήτου δεν εντοπίζονται σημαντικά ρέματα.

5.1.4.3. Πηγές

Στο Δήμο Σκιάθου, οι ανθρακικοί σχηματισμοί (ασβεστόλιθοι, μάρμαρα) λόγω κυρίως της καρστικοποίησης, αλλά και περιοχές επαφής αυτών με το υποκείμενο στεγανό υπόβαθρο, εμφανίζουν χερσαίες πηγές (κυρίως επαφής ή υπερπλήρωσης) όπως η πηγή Πρ. Ηλία, η πηγή Αγ. Ταξιάρχη, η πηγή Μ. Ευαγγελίστριας και η πηγή Σταμέλλου. Επιπλέον έχουν καταγραφεί και υποθαλάσσιες πηγές στον όρμο Σίφερι.

5.1.4.4. Ύδρευση

Από στοιχεία της ΔΕΥΑ Σκιάθου προκύπτει ότι, κατά τη θερινή περίοδο, η ημερήσια κατανάλωση νερού είναι της τάξης των 3.200μ³/ημέρα και η μέγιστη κατανάλωση φτάνει τα 4.000 μ³/ημέρα, η οποία αναλογεί σε 220λτ/άτομο/ημέρα για εξυπηρετούμενο πληθυσμό 18.200 κατοίκων.

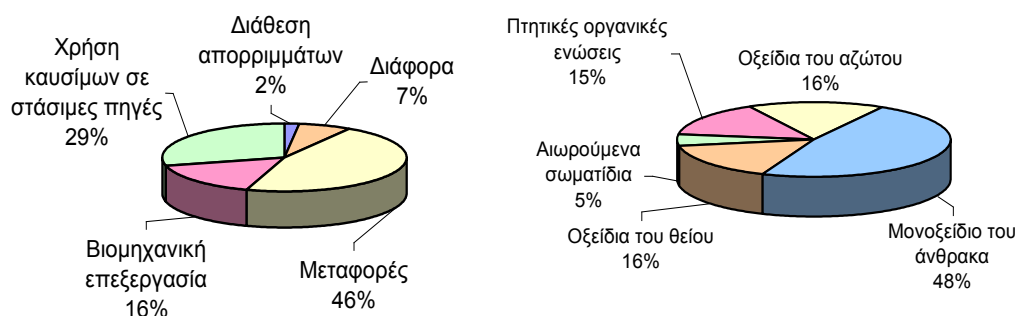
5.1.5. Ατμοσφαιρικό περιβάλλον

5.1.5.1. Εισαγωγή

Ατμοσφαιρική ρύπανση ονομάζεται η παρουσία στην ατμόσφαιρα ρύπων, «δηλαδή κάθε είδους ουσιών, θορύβου, ακτινοβολίας ή άλλων μορφών ενέργειας σε ποσότητα, συγκέντρωση ή διάρκεια που μπορούν να προκαλέσουν αρνητικές επιπτώσεις στην υγεία, στους ζωντανούς οργανισμούς και στα οικοσυστήματα ή υλικές ζημιές και γενικά να καταστήσουν το περιβάλλον ακατάλληλο για τις επιθυμητές χρήσεις του» (Ν. 1650/86 – Άρθρο 2).

Αντίθετα με την κοινή αντίληψη, το μεγαλύτερο ποσοστό των παραγόμενων ατμοσφαιρικών ρύπων προέρχεται από καθαρά φυσικές πηγές (ηφαίστεια, πυρκαγιές δασών, ωκεανοί και γενικότερα οι θαλάσσιες εκτάσεις, βιολογική αποσύνθεση των φυτών και των ζώων, αποσάθρωση του εδάφους, κ.τ.λ.). Παρ' όλα αυτά οι ανθρωπογενείς εκπομπές είναι κυρίως υπεύθυνες για τα διάφορα περιβαλλοντικά προβλήματα, λόγω της μεγάλης πυκνότητας των ανθρωπογενών εκπομπών και της επιλεκτικής συγκέντρωσής τους σε συγκεκριμένες γεωγραφικές περιοχές (κυρίως αστικές περιοχές και βιομηχανικές ζώνες).

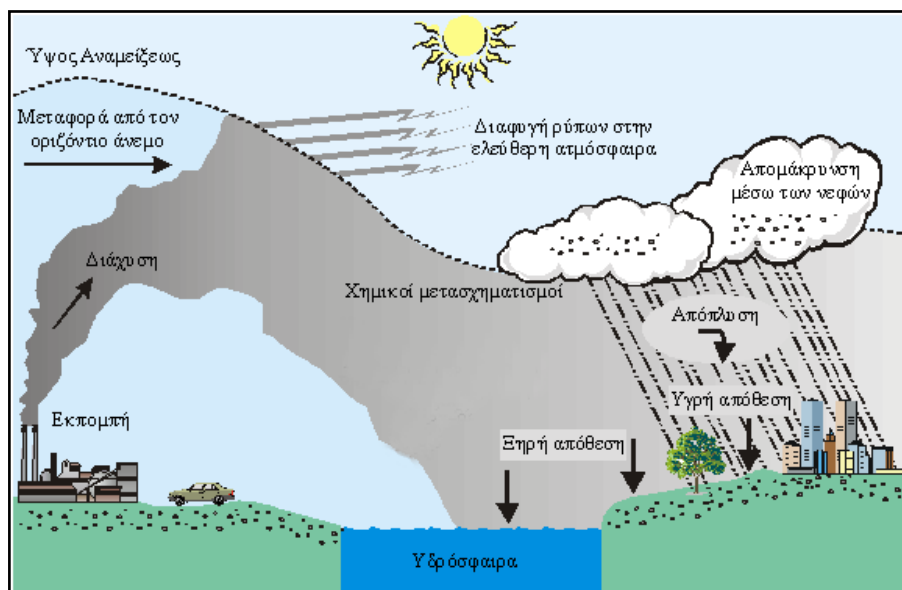
Οι βασικές ανθρωπογενείς πηγές ρύπανσης και η συνεισφορά τους στην ατμοσφαιρική ρύπανση καταγράφονται στο **Σχήμα 5.1-6**. Οι μεταφορές και οι βιομηχανικές δραστηριότητες (συμπεριλαμβανομένης και της παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας) είναι συνυπεύθυνες για ποσοστό μεγαλύτερο του 90% των εκπομπών πρωτογενών ρύπων.



Σχήμα 5.1-6: Κατανομή των ανθρωπογενών πηγών ατμοσφαιρικής ρύπανσης και οι κυριότεροι αέριοι ρύποι που εκπέμπονται από ανθρωπογενείς πηγές στην ατμόσφαιρα (Δ. Μελάς, ΑΠΘ, 2002)

Μετά την είσοδό τους στην ατμόσφαιρα, οι διάφοροι ρύποι έχουν διαφορετική τύχη εξαρτώμενοι από παράγοντες, όπως: η πηγή και τα χαρακτηριστικά της, η τοπική και ευρύτερη μετεωρολογία, οι συνθήκες διάχυσης, τα τοπολογικά/μορφολογικά χαρακτηριστικά της γειτνιάζουσας και ευρύτερης περιοχής, κ.τ.λ. (Σχήμα 5.1-7).

Όταν μελετώνται οι ατμοσφαιρικοί ρύποι είναι σημαντικό να διακρίνονται η αέρια ρύπανση αυτή καθαυτή και η αποτιθέμενη ρύπανση, διότι η κλίμακα των δύο φαινομένων είναι διαφορετική. Η αέρια ρύπανση είναι περισσότερο τοπικό πρόβλημα και οι επιδράσεις είναι συνήθως μεγαλύτερες στις περιοχές κοντά στην πηγή της ρύπανσης. Από την άλλη πλευρά, η επίδραση της απόθεσης εξαπλώνεται σε περιοχές απομακρυσμένες από την πηγή (Σχήμα 5.1-8). Η ατμοσφαιρική ρύπανση μπορεί να έχει επιπτώσεις τόσο στο περιβάλλον (φυσικό και ανθρωπογενές), όσο και στην ανθρώπινη υγεία.



Σχήμα 5.1-7: Ατμοσφαιρικές διεργασίες που επηρεάζουν τη διασπορά των ρύπων

5.1.5.2. Νομικό Πλαίσιο

Η Ελλάδα έχει θεσμοθετήσει για τους ρύπους: διοξείδιο του θείου (SO₂), διοξείδιο του αζώτου (NO₂), οξειδία του αζώτου (NO_x), μονοξείδιο του άνθρακα (CO), αιωρούμενα σωματίδια (τα οποία αποτελούν τους κύριους ρύπους εντός της περιοχής μελέτης), όζον, μόλυβδο και βενζόλιο, τα όρια ποιότητας ατμόσφαιρας που έχουν καθιερωθεί στην Ευρωπαϊκή Ένωση (Ε.Ε.). Για την περίπτωση της καταπίπτουσας σκόνης δεν υπάρχουν καθορισμένα όρια ποιότητας, καθώς είναι γενικά δύσκολος ο αντικειμενικός προσδιορισμός του μεγέθους της καταπίπτουσας σκόνης (deposited ή nuisance dust). Ο όρος «όριο» αναφέρεται στην τιμή ενός ρύπου που έχει νομοθετικά κατοχυρωθεί, λαμβάνοντας υπόψη, εκτός των επιδράσεων του ρύπου στο περιβάλλον, και τη δυνατότητα επίτευξής του από τεχνολογικής και οικονομικής πλευράς.

Την τελευταία δεκαετία μία σειρά από Οδηγίες σχετικά με την ατμοσφαιρική ρύπανση, θεσπίστηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση θέτοντας, πέραν των άλλων, νέα όρια για τους διάφορους ατμοσφαιρικούς ρύπους με έμφαση τόσο στην προστασία της ανθρώπινης υγείας, όσο και των οικοσυστημάτων. Οι Οδηγίες που έχουν εκδοθεί μέχρι το τέλος του έτους 2008 και αφορούν στα νέα όρια είναι οι ακόλουθες:

- **Οδηγία 1996/62/ΕΚ** για την εκτίμηση και διαχείριση της ποιότητας του αέρα του περιβάλλοντος.
- **Οδηγία 1999/30/ΕΚ** για τις οριακές τιμές διοξειδίου του θείου, οξειδίων του αζώτου, σωματιδίων και μολύβδου, στον αέρα του περιβάλλοντος.
- **Οδηγία 2000/69/ΕΚ** για τις οριακές τιμές βενζολίου και μονοξειδίου του άνθρακα στον αέρα του περιβάλλοντος.
- **Οδηγία 2002/3/ΕΚ** σχετικά με το όζον στον ατμοσφαιρικό αέρα.
- **Οδηγία 2004/107/ΕΚ** (Κ.Υ.Α. ΗΠ22306/1075/Ε103 – ΦΕΚ920Β/08.06.07) σχετικά με το αρσενικό, το κάδμιο, τον υδράργυρο, το νικέλιο και τους πολυκυκλικούς υδρογονάνθρακες στον ατμοσφαιρικό αέρα.
- **Οδηγία 2008/50/ΕΚ** του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 21ης Μαΐου 2008 για την ποιότητα του ατμοσφαιρικού αέρα και καθαρότερο αέρα για την Ευρώπη (Υ.Α. Η.Π. 14122/549/Ε.103/2011 - ΦΕΚ 488/Β'/30.3.2011).

Σημειώνεται ότι οι διατάξεις των ΚΥΑ 3277/209/2000 (Β'180), ΠΥΣ 34/30.5.2002 (Α'125), ΚΥΑ 9238/332/(Β'405) και ΚΥΑ ΗΠ38638/2016 (Β'1334) με τις οποίες ενσωματώθηκαν στην Εθνική νομοθεσία οι προαναφερθείσες Οδηγίες 96/62/ΕΚ, 1999/30/ΕΚ, 2000/69/ΕΚ και 2002/3/ΕΚ, έχουν καταργηθεί και αντικατασταθεί από τις διατάξεις της Υ.Α. Η.Π. 14122/549/Ε.103/2011 (ΦΕΚ 488/Β'/30.3.2011).

Από την ως άνω νομοθεσία σχετικά με την ατμοσφαιρική ρύπανση και τη σχετική Ελληνική νομοθεσία προκύπτει ο συνοπτικός **Πίνακας 5.1-2** στον οποίο καταγράφονται οι εξεταζόμενοι και μετρούμενοι αέριοι ρύποι και τα όρια για κάθε ρύπο σε σχέση με τη σχετική περίοδο αναφοράς.

Πίνακας 5.1-3: Σύνοψη οριακών τιμών για διάφορους αέριους ρύπους

A/A	ΑΕΡΙΟΣ ΡΥΠΟΣ	ΟΡΙΑΚΗ ΤΙΜΗ ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟ ΤΟΥ ΜΕΣΟΥ ΟΡΟΥ	ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	ΣΧΕΤΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ
1	Διοξείδιο του Θείου (SO ₂)	350 ¹	1 ώρα	Μέθοδος υπεριώδους φθορισμού (πρότυπο EN14212:2005)	Υ.Α. Η.Π. 14122/549/Ε. 103/2011
		125 ²	24 ώρες		
2	Διοξείδια του Αζώτου (NO ₂ και NO _x)	40	1 έτος	Χημειοφωταύγεια (πρότυπο EN14211:2005)	Υ.Α. Η.Π. 14122/549/Ε. 103/2011
		200 ³	1 ώρα		
3	Όζον (O ₃)	120 ⁴	Μέγιστη ημερήσια μέση τιμή 8ώρου	Φωτομετρική μέθοδος UV (ISO FDIS 13964)	Υ.Α. Η.Π. 14122/549/Ε. 103/2011
4	Βενζόλιο (C ₆ H ₆)	5	1 έτος	Άντληση σε ροφητικό φυσίγγιο, ανάλυση με αέρια χρωματογραφία (πρότυπο CEN)	Υ.Α. Η.Π. 14122/549/Ε. 103/2011
5	Μονοξείδιο του Ανθρακα (CO)	10.000 (10 mg/m ³)	8 ώρες	Υπέρυθρη φασματομετρία χωρίς διασπορά (NDIR)	Υ.Α. Η.Π. 14122/549/Ε. 103/2011
					Υ.Α. Η.Π. 14122/549/Ε. 103/2011
6	Πτητικές οργανικές ενώσεις (ΠΟΕ)	Υπάρχουν όρια εκπομπών βάση συγκεκριμένων δραστηριοτήτων			ΚΥΑ 11641/2002
7	Πολυκ. Αρωμ. Υδρογ. (ΡΑΗ)	Δεν υπάρχει κάποιο όριο			ΚΥΑ 22306/2007
8	Αιωρούμενα σωματίδια ΑΣ ₁₀	50 ⁵	24 ώρες	Συλλογή επί φίλτρου του κλάσματος ΑΣ ₁₀ σωματιδίων και βαρομετρικός προσδιορισμός της μάζας (πρότυπο EN12341:1999)	Υ.Α. Η.Π. 14122/549/Ε. 103/2011
		40	1 έτος		

¹ Περιθώριο υπέρβασης στις ωριαίες μετρήσεις: **24 φορές το χρόνο**² Περιθώριο υπέρβασης στις 24ωρες μετρήσεις: **3 φορές το χρόνο**³ Περιθώριο υπέρβασης στις ωριαίες μετρήσεις: **18 φορές το χρόνο**⁴ Περιθώριο υπέρβασης: 25 ημέρες το χρόνο κατά μέσο όρο σε 3 χρόνια⁵ Περιθώριο υπέρβασης στις 24ωρες μετρήσεις: **35 φορές το χρόνο**

A/A	ΑΕΡΙΟΣ ΡΥΠΟΣ	ΟΡΙΑΚΗ ΤΙΜΗ ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟ ΤΟΥ ΜΕΣΟΥ ΟΡΟΥ	ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	ΣΧΕΤΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ
9	Αιωρούμενα σωματίδια ΑΣ _{2,5}	25 ⁶	1 έτος	Συλλογή επί φίλτρου του κλάσματος ΑΣ _{2,5} σωματιδίων και βαρομετρικός προσδιορισμός της μάζας (πρότυπο EN14907:2005)	Υ.Α. Η.Π. 14122/549/Ε. 103/2011
9	Μόλυβδος (Pb)	0,5	1 έτος	Φασματομετρία ατομικής απορρόφησης Δειγματοληψία ΑΣ ₁₀ ακολουθούμενη από επεξεργασία των δειγμάτων και ανάλυση με φασματομετρία ατομικής απορρόφησης ή φασματομετρία μάζας ICP (πρότυπο EN14902:2005)	Υ.Α. Η.Π. 14122/549/Ε. 103/2011
10	Κάδμιο (Cd)	0,005	1 έτος (για τη συνολική περιεκτικότητα στο κλάσμα των ΑΣ ₁₀ , από 31/12/2012)		ΚΥΑ 22306/2007
11	Αρσενικό (As)	0,006			
12	Νικέλιο (Ni)	0,020			
13	(Βενζο(α)πυρένιο)	0,001		Μη αυτόματη δειγματοληψία ΑΣ ₁₀ ισοδύναμη του EN12341:1999	
14	Υδράργυρος (Hg)	10 $\mu\text{g}/\text{ημέρα}$ (όριο ασφαλείας σε ατμούς υδραργύρου, US.EPA)		Φασματομετρία ατομικής απορρόφησης ή φασματομετρία ατομικού φθορισμού	ΚΥΑ 22306/2007

⁶ Η οριακή τιμή πρέπει να έχει επιτευχθεί έως την 1/1/2015. Περιθώριο ανοχής: 20% κατά τις 11-6-2008 μειούμενο έως την 1^η του επόμενου Ιανουαρίου και εν συνεχεία ανά εφεξής δωδεκάμηνο κατά ίσα ετήσια ποσοστά ώστε να καταλήξει σε 0% έως την 1^η Ιανουαρίου 2015.

Ενδεικτική οριακή τιμή για το 2020: 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ η οποία θα επανεξετασθεί από την Επιτροπή το 2013.

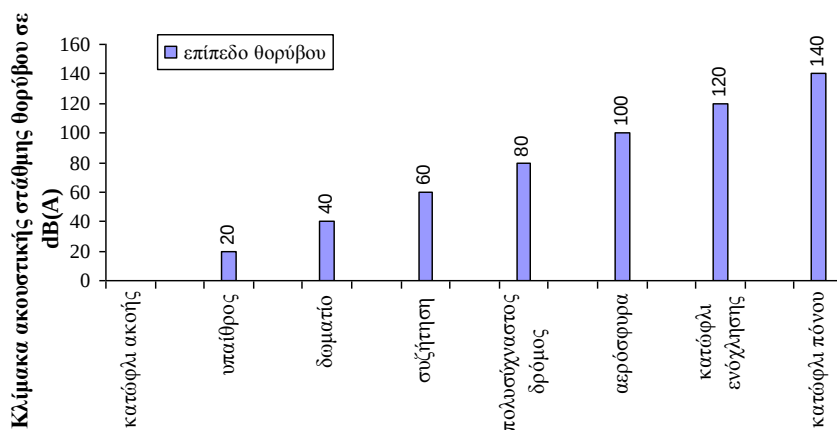
5.1.5.3. Περιοχή Σχεδίου

Στην περιοχή του Σχεδίου όπως και στην ευρύτερη περιοχή δεν υπάρχουν διαθέσιμες μετρήσεις ποιότητας ατμόσφαιρας. Παρά ταύτα, λόγω απουσίας βιομηχανικών και αστικών δραστηριοτήτων στην περιοχή, και δεδομένης της πλούσιας βλάστησης στην ευρύτερη περιοχή, εκτιμάται ότι οι συγκεντρώσεις αέριων ρύπων βρίσκονται στα όρια του υποβάθρου.

5.1.6. Ακουστικό περιβάλλον

5.1.6.1. Εισαγωγή

Για τον περιβαλλοντικό θόρυβο χρησιμοποιείται η **κλίμακα A [dB(A)]** που δίνει έμφαση στις συχνότητες γύρω στα **2000 Hz**. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι ο περιβαλλοντικός θόρυβος υπολογίζεται σε λογαριθμική κλίμακα. Για το λόγο αυτό, το άθροισμα δύο θορύβων της ίδιας ακουστικής στάθμης L_o σε dB(A) θα έχει ως αποτέλεσμα, ασχέτως της στάθμης θορύβου, μία αύξηση 3 dB(A), δηλαδή μια συνολική στάθμη L_o+3 dB(A). Έτσι, η άθροιση 10 θορύβων της ίδιας στάθμης L_o θα δώσει ένα συνολικό θόρυβο L_o+10 dB(A)⁷. Σημειώνεται ότι η διαφορά των 3 dB(A) στην άθροιση δύο θορύβων είναι πολύ δύσκολο να γίνει αντιληπτή από το ανθρώπινο αυτί, ενώ μία αύξηση 10 dB(A) αυξάνει σημαντικά την ηχητική εντύπωση ή γενικότερα την ακουστική όχληση. Ανάλογα, μία μείωση κατά 10dB(A) βελτιώνει αισθητά αυτή την εντύπωση. Στο **Σχήμα 5.1-8** δίνονται τυπικά παραδείγματα στάθμης θορύβου της κλίμακας dB(A).



Σχήμα 5.1-8: Τυπικά παραδείγματα ακουστικής στάθμης θορύβου σε dB(A)

⁷ $L_{P_{Total}} = 10 \log(10^{L_{P_1}/10} + 10^{L_{P_2}/10} + \dots)$, όπου:

$L_{P_{Total}}$: η ολική ακουστική στάθμη θορύβου (άθροισμα)

L_{P_i} : Οι επί μέρους στάθμες θορύβου

Η επίδραση του εκπεμπόμενου θορύβου στο ακουστικό και, κατ' επέκταση, στο ανθρωπογενές περιβάλλον σχετίζεται με την επίδραση στο σύστημα ακοής του ανθρώπου (προσωρινή ή μόνιμη), την επίδραση σε άλλα βιολογικά συστήματα του ανθρώπου (π.χ. νευρικό σύστημα), καθώς και την επίδραση στις ανθρώπινες δραστηριότητες (π.χ. η απόδοση και γενικότερα η προσοχή για εκτέλεση μιας εργασίας μπορεί να αυξηθεί ή να μειωθεί ανάλογα με τη στάθμη του θορύβου).

Επίσης, αυξημένα επίπεδα θορύβου αποτελούν σε γενικό κανόνα παράγοντα υποβάθμισης των οικοσυστημάτων. Η ευαισθησία των ζώων στο θόρυβο όμως διαφέρει ανάλογα με τα επιμέρους είδη. Η αντίδραση των ζώων στο ερέθισμα της ηχητικής όχλησης είναι η απομάκρυνσή τους από την πηγή της όχλησης, ενώ συνεχής και σε κοντινή απόσταση όχληση δημιουργεί στα ζώα την ανάγκη να βρίσκονται σε παρατεταμένη επαγρύπνηση, περιορίζοντας το χρόνο βόσκησης, ξεκούρασης και άλλων δραστηριοτήτων. Η όχληση μπορεί να επηρεάσει επίσης την επιλογή ενδιαιτήματος αλλά και την αναπαραγωγική διαδικασία των ζώων.

5.1.6.2. Νομικό Πλαίσιο

Δείκτες και μέθοδοι αξιολόγησης περιβαλλοντικού θορύβου καθορίζονται από την Ευρωπαϊκή νομοθεσία (Οδηγία 2002/49/EK), ενώ επίσης προβλέπεται η υποχρεωτική ετοιμασία και εφαρμογή σχεδίων δράσης για τη διαχείριση των προβλημάτων θορύβου και των επιπτώσεών του. Παρά ταύτα, έως σήμερα δεν έχουν θεσπιστεί σε συνέχεια της ως άνω οδηγίας ενιαίες οριακές τιμές για τα επίπεδα θορύβου στα οποία δύναται να εκτίθεται ένας άνθρωπος, χωρίς σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις. Ο καθορισμός των ορίων παραπέμπεται σε επόμενα στάδια και με εξειδίκευση σε κάθε κράτος-μέλος. Η διαδικασία για τον καθορισμό ορίων στην Ελλάδα, αλλά και διεθνώς, βρίσκεται σε εξέλιξη, και επί του παρόντος ισχύουν τα όρια από προγενέστερες νομοθετικές ρυθμίσεις όπως παρουσιάζονται στη συνέχεια.

Για τον καθορισμό των επιπέδων του περιβαλλοντικού θορύβου χρησιμοποιούνται συχνά οι **ποσοστομετρικοί δείκτες θορύβου** L_n , όπου n είναι το ποσοστό του χρόνου μέτρησης κατά το οποίο υπήρξε υπέρβαση της ηχοστάθμης L (π.χ. $L_{10} = 49$ dB(A), σημαίνει ότι στο 10% του χρόνου μέτρησης ο θόρυβος ήταν μεγαλύτερος από 49 dB(A). Επίσης, χρησιμοποιούνται οι δείκτες L_{max} , L_{min} που δίνουν αντίστοιχα τη μέγιστη και την ελάχιστη τιμή της παρατηρούμενης ηχοστάθμης κατά τη διάρκεια της περιόδου παρατήρησης. Τέλος, αρκετά συχνά χρησιμοποιείται η **ισοδύναμη συνεχής στάθμη ήχου** (*Equivalent Continuous Sound Level*) L_{eq} , που εκφράζει τη συνεχή εκείνη στάθμη θορύβου η οποία σε ορισμένη χρονική περίοδο έχει το ίδιο ενεργειακό περιεχόμενο με αυτό του πραγματικού θορύβου σταθερού ή μεταβαλλόμενου κατά την ίδια περίοδο.

Τα ισχύοντα σήμερα στην Ελλάδα ανώτατα επιτρεπτά όρια περιβαλλοντικού θορύβου καθορίζονται από το Π.Δ. 1180/81 ανάλογα με το χαρακτηρισμό της υπό εξέταση περιοχής, σύμφωνα με τον **Πίνακα 5.1-4**.

Πίνακας 5.1-4: Ανώτατα θεσμοθετημένα όρια περιβαλλοντικού θορύβου – Π.Δ. 1180/81

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	ΑΝΩΤΑΤΟ ΟΡΙΟ ΘΟΡΥΒΟΥ dB(A)
Νομοθετημένες βιομηχανικές περιοχές	70
Περιοχές που επικρατεί η βιομηχανική χρήση	65
Περιοχές με βιομηχανική και αστική χρήση	55
Περιοχές αστικές	50

Σε σχέση με τον οδικό κυκλοφοριακό θόρυβο, η ισχύουσα Εθνική νομοθεσία ορίζει ως δείκτες⁸ για την εκτίμηση του οδικού κυκλοφοριακού θορύβου τους $L_{Aeq}(8-10)$ και $L_{10}(18\text{ωρου})$. Σε ό,τι αφορά τα επίπεδα θορύβου, η βασική στάθμη θορύβου, BNL (Basic Noise Level)⁹, αλλά και ο δείκτης $L_{10}(18\text{h})$ παρουσιάζουν αρκετά υψηλές τιμές πλησίον όλων των κύριων οδικών αξόνων της πρωτεύουσας. Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία για τον θόρυβο, τα ανώτερα επιτρεπόμενα όρια¹⁰ είναι: $L_{Aeq}(8-10) = 67\text{dB(A)}$ και $L_{10}(18\text{ωρου}) = 70\text{dB(A)}$, μετρούμενα σε απόσταση 2m από την πρόσοψη των πλησιέστερων προς το Σχέδιο κτιρίων.

5.1.6.3. Περιοχή Σχεδίου

Αντίστοιχα με την ατμόσφαιρα, τα επίπεδα θορύβου στην περιοχή του Σχεδίου, δεν αναμένονται να ξεπερνούν αυτά του υποβάθρου, αφού στην περιοχή δεν απαντώνται σημαντικές και σταθερές πηγές θορύβου.

5.2. ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ – ΒΙΟΤΙΚΟ

5.2.1. Οικοσυστήματα – χλωρίδα – πανίδα

Η Σκιάθος όπως και όλα τα νησιά των Βορείων Σποράδων χαρακτηρίζεται από έντονη φυτοκάλυψη. Κυρίαρχο είδος η χαλέπιος Πεύκη που με την πολύ καλή προσαρμογή της σε δύσκολες συνθήκες καλύπτει την Σκιάθο μέχρι τα όρια της θάλασσας ακόμα και πάνω σε βράχια προσδίδοντας τοπίο εξαιρετικής αισθητικής.

⁸ Άρθρο 3 περί δεικτών κυκλοφοριακού θορύβου της Υ.Α. 17252/92 (ΦΕΚ 395/Β/19-6-1992).

⁹ BNL: Η στάθμη L_{10} που θεωρείται ότι δημιουργεί ένα τμήμα δρόμου στα 10m από το άκρο του, σε ύψος 0,5m, όταν η μέση ταχύτητα οχημάτων είναι 75 km/h, δεν υπάρχουν βαρέα οχήματα και ο δρόμος έχει μηδενική κλίση.

¹⁰ Άρθρο 4 περί ορίων δεικτών κυκλοφοριακού θορύβου της Υ.Α. 17252/92 (ΦΕΚ 395/Β/19-6-1992).

Η φυτική κάλυψη της Σκιάθου είναι (Μητράτος, Μάργαρης 1980):

- Δάση: Κωνοφόρα (Πεύκα) 19%
- Αείφυλλα πλατύφυλλα (Αριά) 6%
- Φυλλοβόλα (Πλατάνια) 3%
- Θαμνότοποι: Αείφυλλα πλατύφυλλα 21%
- Φρύγανα 9%
- Λιβάδια 4%
- Αμμόφιλη βλάστηση 2%

Η βλάστηση στην περιοχή των Κουκουναριών αποτελείται από τους εξής τύπους (σε σειρά από τη θάλασσα προς τη χέρσο):

- Αμμόφιλη βλάστηση (*Agropyretum mediterraneum*, *Ammophila arenaria*)
- Δάσος κουκουναριάς (*Pinus pinea*, *Pinus halepensis*, *Quercus ilex*, *Erica arborea*, *Arbutus unedo*, *Pistacia lentiscus*, *Cistus salviifolius* κ.α.)
- Υγροί και ξηροί λειμώνες (*Dittrichia viscosa*, *Chordilla juncea*, *Daucus carota*, *Trifolium campestre* κ.α.)
- Ελοφυτική βλάστηση (*Phragmites australis*, *Holoschoenus vulgaris*, *Rumex conglomerates*, *Calystegia sepium* κ.α.)
- Βλάστηση υγρών λιβαδιών (*Juncus maritimus*, *Juncus heldreichianus*, *Juncus acutus* κ.α.)
- Αλοφυτική βλάστηση (*Arthrocnemum fruticosum*)
- Θαμνώνες με αρμυρίκια (*Tamarix hampeana* και *Tamarix parviflora*, *Phragmites australis*, *Juncus maritimus*)
- Υφυδατική βλάστηση (*Ruppia maritime*, *Enteromorpha intestinalis*, *Chaetomorpha* sp.)
- Δάσος χαλεπίου πεύκης (*Pinus halepensis*)

Στη Σκιάθο, το δάσος της Κουκουναριάς αποτελείται από τέσσερις ορόφους βλάστησης:

- τη δενδρώδη, που αποτελείται κυρίως από *Pinus pinea* αλλά και *Pinus halepensis*
- την ημιδενδρώδη, ύψους 2-5 μ, που αποτελείται από *Arbutus unedo* (κουμαριά), *Quercus ilex* (αριά), *Erica arborea* (ρείκι), *Pinus pinea*, *Rubus ulmifolius* (βάτος) και *Rhamnus alaternus* (ράμνος)
- τη θαμνώδη, με ύψος μέχρι 2 μ, που αποτελείται από *Pistacia lentiscus* (σχίνος), *Myrtus communis* (μυρτιά), *Arbutus unedo* (κουμαριά), *Quercus ilex* (αριά), *Cistus salviifolius* (λαδανιά), *Pinus pinea*, και
- την ποώδη, που αποτελείται από *Lagurus ovatus*, *Briza maxima*, *Cynosurus elegans*, *Anthoxanthum odoratum*, *Aira capillaries*, *Geranium purpureum*, *Vicia microphylla*, *Trifolium arvense*, *Silene gallica*, *Vicia lathyroides*, *Luzula fosteri*, *Ornithopus compressus*, *Trifolium campestre*, *Carex distachya*, *Leontodon tuberosus*, *Hypochoeris glabra*, *Geranium molle*, *Rubia peregrina*, κ.α.

Τα οικοσυστήματα της περιοχής του Σχεδίου εξετάζονται ειδικότερα στις επόμενες ενότητες.

5.2.2. Βιοποικιλότητα - Προστατευόμενες Περιοχές

5.2.2.1. Γενικά Στοιχεία

Οι οικολογικά σημαντικές περιοχές της Ελλάδας που τελούν υπό καθεστώς προστασίας διακρίνονται στις εξής τρεις βασικές κατηγορίες:

- Τις θεσμοθετημένες περιοχές, όπως αυτές κατοχυρώνονται είτε από την ισχύουσα νομοθεσία, είτε από διεθνείς συμβάσεις τις οποίες έχει κυρώσει και η Ελλάδα
- Τις περιοχές του Εθνικού Καταλόγου NATURA 2000 που αποτελείται από τις Ειδικές Ζώνες Διατήρησης και τις Ζώνες Ειδικής Προστασίας της Ορνιθοπανίδας (SPA).
- Τις μη θεσμοθετημένες περιοχές όπως είναι οι Σημαντικές Περιοχές για τα Πουλιά (IBA) και οι βιότοποι CORINE.

Σε πολλές περιπτώσεις παρατηρείται αλληλοεπικάλυψη μεταξύ των προστατευόμενων περιοχών κάτι που συμβαίνει και στην περίπτωση του παρόντος Σχεδίου.

Η ευρύτερη περιοχή των Κουκουναριών, όπου χωροθετείται το εξεταζόμενο Σχέδιο, έχει πλούσια φυσικά χαρακτηριστικά ενώ η παραλία «Κουκουναριές» είναι μία από τις πιο γνωστές παραλίες του νησιού και του συμπλέγματος των Σποράδων, που βρίσκεται εκτός και ανατολικά του Ακινήτου, με κύριο χαρακτηριστικό της την χρυσή της άμμο. Αμέσως μετά την αμμουδιά αναπτύσσεται το δάσος με τις κουκουναριές, ένα από τα τρία που υπάρχουν στη χώρα. Πίσω από το δάσος και ΒΑ του εξεταζόμενου ακινήτου απαντάται η Λίμνη Κουκουναριών (ή Λίμνη Στροφυλιά), η οποία είναι υγροβιότοπος (κωδικός SKI03). Τα ως άνω αποτυπώνονται στο ακόλουθο **Σχήμα 5.2-1**.



Σχήμα 5.2-1: Παραλία και δάσος Κουκουναριών – Λίμνη Στροφυλιά

Το δάσος έχει περιφραχθεί για να προστατευθεί από κατασκηνωτές τους καλοκαιρινούς μήνες. Εκτός από τις κουκουναριές υπάρχουν πολλά πεύκα και διάφοροι αειθαλείς θάμνοι.

5.2.2.2. Καθεστώς προστασίας

5.2.2.2.1. Περιοχή Δημοσίου Ακινήτου

Όσον αφορά στην άμεση περιοχή που χωροθετείται το Δημόσιο Ακίνητο, μέρη ή ολόκληρο το γήπεδο εντάσσεται σε περιοχές που τελούν υπό καθεστώς προστασίας, οι οποίες είναι οι εξής :

- Αισθητικό Δάσος (ΦΕΚ 248/Δ/1977)
- Καταφύγιο Άγριας Ζωής (Ν.177/75, τροπ. Από Ν.2637/98)
- Περιοχή του δικτύου Natura 2000 με κωδικό GR 1430003, στον οποίο εντάσσεται Οικότοπος με κωδικό 2270*του Παραρτήματος Ι της οδηγίας 92/43/ΕΟΚ
- Βιότοπος CORINE με κωδικό A00030009

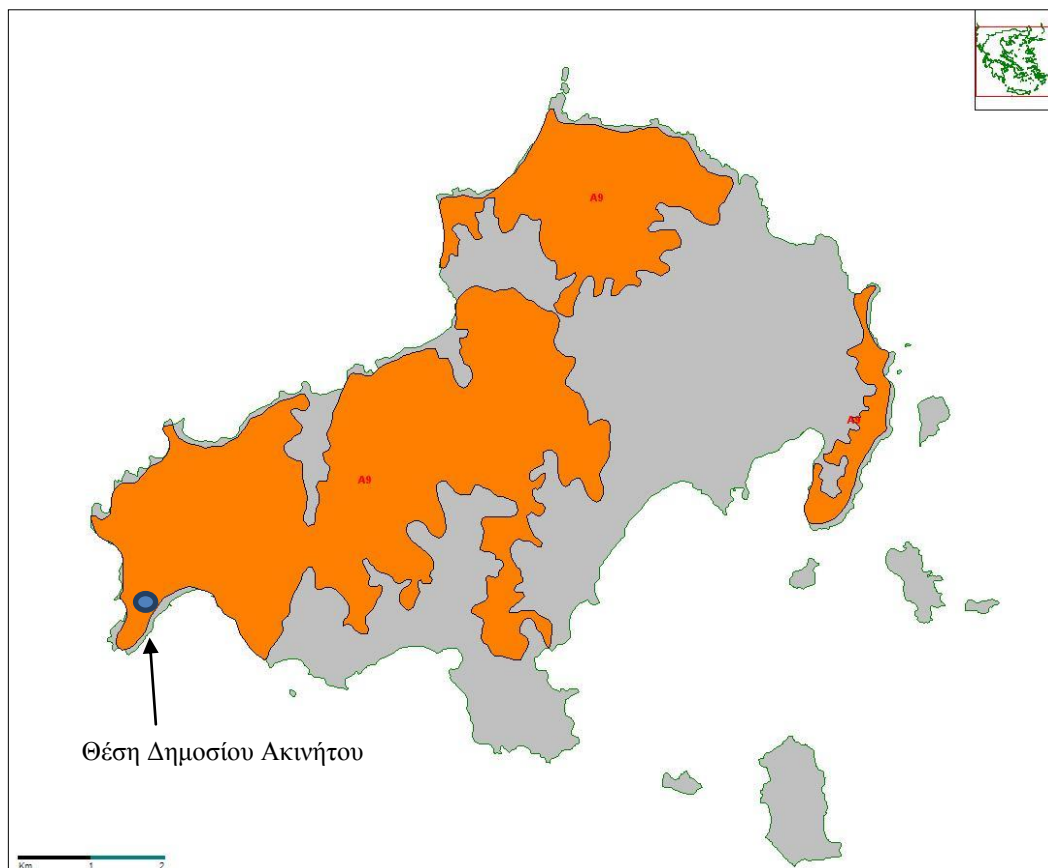
Τα όρια των ως άνω περιοχών αποτυπώνονται στα **Σχέδια 1 και 2 του Παραρτήματος Ι** της παρούσας Μελέτης.

✓ **Αισθητικό Δάσος**

Σύμφωνα με το Ν. 996/71, (ΦΕΚ 192/Α/1971), ο ορισμός για τα αισθητικά δάση είναι ο εξής: «Δάση ή φυσικά τοπία έχοντα ιδιαιτέραν αισθητικήν, υγιεινήν και τουριστικήν σημασίαν, ως και τοιαύτην επιβάλλουσιν την προστασίαν της πανίδος, χλωρίδος και του ιδιαιτέρου φυσικού των κάλλους, δύναται να κηρύσσονται δια Βασιλικού Διατάγματος, εκδιδόμενου επί τη προτάσει του Υπουργικού Συμβουλίου, μετά γνώμην του Τεχνικού Συμβουλίου Δασών, ως «αισθητικά δάση», ήτοι ως δάση αναψυχής, υγείας και περιπάτου ή τοπία ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους».

Στο **Σχήμα 5.2-2** αποτυπώνεται η έκταση που καταλαμβάνει το χαρακτηρισμένο Αισθητικό Δάσος Σκιάθου, σύμφωνα με το Πρόγραμμα του ΕΚΒΥ (Ελληνικό Κέντρο Βιοτόπων-Υγροτόπων) «Σημαντικές Περιοχές για την Προστασία της Φύσης v.1.0.1». Όπως φαίνεται στο **Σχέδιο 1** του **Παραρτήματος Ι** και στο **Σχήμα 5.2-2**, στο Αισθητικό Δάσος Σκιάθου έχουν ενταχθεί ευρύτερες περιοχές στο δυτικό και κεντρικό τμήμα της Σκιάθου που αντιστοιχούν στη μισή περίπου έκταση του νησιού. Στο ΦΕΚ 248/Δ/1977 αναφέρεται ότι «αι δασικαί αποφάσεις της Νήσου Σκιάθου, ανερχόμεναι εις 3.000 εκτάρια περίπου και καλυπτόμεναι κατά τα 2/3 υπό δάσους χαλεπίου και κατά το 1/3 υπό αείφυλλων πλατυφύλλων, εντός των οποίων συμπεριλαμβάνεται και το περίφημον «Δάσος των Κουκουναριών» ως έχουσαι ιδιαιτέραν αισθητικήν υγιεινήν και τουριστικήν σημασίαν, ως και τοιαύτην επιβάλλουσιν την προστασίαν της χλωρίδος και πανίδος και του φυσικού των κάλλους, κηρύσσονται ως Αισθητικόν Δάσος». Το εν λόγω Διάταγμα διέπεται από τις διατάξεις και τους περιορισμούς του Ν.Δ. 996/71 (ΦΕΚ 192/Α/1971).

Το υπό εξέταση ακίνητο εμπερικλείεται στο σύνολό του στα όρια του Αισθητικού Δάσους.



Σχήμα 5.2-2: Όρια Αισθητικού Δάσους Νήσου Σκιάθου και θέση Δημοσίου Ακινήτου

✓ **Καταφύγιο Άγριας ζωής**

Μέρος του Δημοσίου ακινήτου βρίσκεται μέσα σε περιοχή που χαρακτηρίζεται ως Καταφύγιο Άγριας ζωής, τα όρια του οποίου καθορίζονται από την υπ' αριθ. 1904 απόφαση της Περιφέρειας Θεσσαλίας (ΦΕΚ 994/Β/2001) (βλέπε **Σχέδιο 1** και **2, Παράρτημα Ι**).

✓ **Δίκτυο Natura 2000**

Με την Οδηγία 92/43/ΕΟΚ δημιουργήθηκε το δίκτυο Natura 2000 (Ευρωπαϊκό Δίκτυο Προστατευόμενων Περιοχών Φύση 2000) το οποίο αποτελεί το βασικό εργαλείο επίτευξης των στόχων της Οδηγίας. Στο δίκτυο Natura 2000 περιλαμβάνονται φυσικές και ημιφυσικές περιοχές που αναγνωρίζονται ως σημαντικές για τα είδη χλωρίδας και πανίδας και των ενδιαιτημάτων τους. Περιλαμβάνει τις Ζώνες Ειδικής Προστασίας για την орνιθοπανίδα, όπως ορίζονται στην Οδηγία 79/409/ΕΟΚ και τους Τόπους Κοινοτικής Σημασίας, όπως ορίζονται στη Οδηγία 92/43/ΕΟΚ και οριστικοποιήθηκαν και μετονομάστηκαν σε Ειδικές Ζώνες Διατήρησης το 2007. Στη Σκιάθο απαντάται περιοχή του Δικτύου Natura με κωδικό GR 1430003 ΣΚΙΑΘΟΣ: ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ ΚΑΙ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΘΑΛΑΣΣΙΑ ΠΕΡΙΟΧΗ. Τμήμα του εξεταζόμενου Δημοσίου Ακινήτου (περίπου 15,5 στρέμματα) εμπίπτει εντός των ορίων της ως άνω περιοχής.

Η περιοχή GR 1430003 καταλαμβάνει έκταση 320 στρεμμάτων, βρίσκεται στο νότιο τμήμα του νησιού και περιλαμβάνει: α) μικτό δάσος χαλεπίου πεύκης (*Pinus halepensis*) και κουκουναριάς

(*Pinus pinea*), έκτασης 145 στρ., το οποίο μέσω δευτερογενούς διαδοχής αντικατέστησε βλάστηση κυριαρχούμενη από αριά (*Quercus ilex*), καθώς και έναν υπόροφο σκληρόφυλλων θάμνων που εκτείνεται μέχρι την ακτογραμμή, β) τη λίμνη Στροφυλιά (επιφ. 95 στρ.), και γ) μία θαλάσσια ζώνη που καλύπτει σε έκταση τη μισή περιοχή. Για την εν λόγω περιοχή δεν έχει εκπονηθεί Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη ούτε έχει συσταθεί φορέας διαχείρισης.

Οι τύποι οικοτόπων που απαντώνται στην ως άνω περιοχή (GR1430003) του δικτύου Natura, σύμφωνα με το σχετικό τυποποιημένο δελτίο Natura είναι:

- 1110: Αμμοσύρσεις που καλύπτονται διαρκώς από θαλασσινό νερό μικρού βάθους,
- 1120* Έκτασεις θαλάσσιου βυθού με βλάστηση (Ποσειδωνίες),
- 1150* Παράκτιες Λιμνοθάλασσες,
- 1410: Μεσογειακά αλίπεδα (*Juncetalia maritimi*),
- 1420: Μεσογειακές και θερμοατλαντικές αλόφιλες λόχμες (*Arthrocnemetalia fruticosae*),
- 2110: Υποτυπώδεις κινούμενες θίνες,
- 2260: Θίνες με βλάστηση σκληρόφυλλων θάμνων (*Cisto-Lavenduletalia*),
- 2270* Θίνες με δάση από *Pinus pinea*,
- 9340: Δάση με *Quercus ilex*,
- 9540: Μεσογειακά πευκοδάση με ενδημικά είδη πεύκων της Μεσογείου.
- 6420 : Υγροί μεσογειακοί λειμώνες με υψηλές πόες από *Molinio Holoschoenion*
- 1130 : Εκβολές ποταμών
- 1170: Ύφαλοι
- 92D0: Νότια παρόχθια δάση-στοές και λόχμες (*Nerio-Tamaricetea* και *Securinegion tinctoriae*)
- 5420 : *Sarcopoterium spinosum phryganas*

Σημειώνεται ότι ιδιαίτερα μικρό τμήμα του εξεταζόμενου Δημοσίου Ακινήτου καλύπτεται από τον οικοτόπο προτεραιότητας με κωδικό 2270* που προαναφέρθηκε. Τα όρια του οικοτόπου φαίνονται στα **Σχέδια 1 και 2 του Παραρτήματος Ι**.

Στη συνέχεια δίδονται επιπλέον στοιχεία για το μικτό δάσος χαλεπίου πεύκης - κουκουναριάς (Δάσος Κουκουναριών) και τη Λίμνη Στροφυλιά, που εντάσσονται στην εν λόγω προστατευόμενη περιοχή, σύμφωνα με το ΕΣΧΑΔΑ και τα στοιχεία του τυποποιημένου δελτίου Natura με κωδικό GR 1430003 ΣΚΙΑΘΟΣ: ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ ΚΑΙ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΘΑΛΑΣΣΙΑ ΠΕΡΙΟΧΗ.

Το **δάσος των Κουκουναριών**, το οποίο αναπτύσσεται εντός και ανατολικά του Δημοσίου Ακινήτου, καλύπτει μια έκταση 145 στρ., οριοθετούμενη από την ανατολική πλευρά από ένα φυσικό – πλην όμως τεχνητά εκβαθυμένο και διαπλατυσμένο – δίαυλο. Ο πλούσιος υπόροφος των αείφυλλων πλατύφυλλων, η συσώρευση ξερού υλικού (στρωμνή), η έλλειψη φωτός και οι ανθρωπογενείς επιδράσεις συνιστούν ανασταλτικούς παράγοντες για την ανάπτυξη της κουκουναριάς (*P. Pinea*) και αφετέρου καθιστούν ουσιαστικά αδύνατη τη φυσική της αναγέννηση. Η συνέχιση της κατάστασης αυτής θα έχει σαν αποτέλεσμα την εγκατάσταση κυρίως αείφυλλων πλατύφυλλων στην περιοχή μετά την ξήρανση των ατόμων της κουκουναριάς λόγω γήρατος. Το

φαινόμενο αυτό είναι σήμερα εμφανές σε μικρά διάκενα όπου δεν υπάρχουν καθόλου πεύκα. Η περιοχή εν γένει δέχεται πιέσεις από την αυξημένη τουριστική δραστηριότητα. Πρέπει να σημειωθεί ότι αξιοσημείωτοι πληθυσμοί κουκουναριάς στην Ελλάδα βρίσκονται μόνο στη Στροφυλιά της Πελοποννήσου και στον Καϊάφα της Ηλείας, ενώ απομονωμένοι πληθυσμοί μικροί σε αριθμό ατόμων έχουν αναφερθεί σε έξι τοποθεσίες – μεταξύ των οποίων και η Σκιάθος.

Σημειώνεται ότι ο το δάσος των Κουκουναριών εξαρτάται και από τη διατήρηση της υδρολογικής ισορροπίας της λίμνης Στροφυλιάς μιας και χρειάζεται γλυκό νερό στον υπόγειο υδροφόρα.



Εικόνα 5.2-1: Δάσος Κουκουναριών – Λίμνη Στροφυλιά

Η λίμνη Στροφυλιά (Λίμνη Κουκουναριών, βλ. Εικόνα 5.2-2), σε απόσταση 75μ ΒΑ των ορίων του Δημοσίου Ακινήτου προς αξιοποίηση, επικοινωνεί με τη θάλασσα μέσω ενός φυσικού, στενού και συχνά αποξηραμένου διαύλου, στην ανατολική πλευρά του δάσους. Είναι μια μικρή αλλά τυπική λίμνη, που όχι μόνο διαθέτει μια ενδιαφέρουσα χλωρίδα αλλά είναι επίσης ζωτική για είδη μεταναστευτικών πουλιών σαν σταθμός και σαν τόπος αναπαραγωγής. Επίσης στις παρυφές της λίμνης έχει δημιουργηθεί ένα τεχνητό λιβάδι με επιγενή χλωρίδα, προερχόμενη από προηγούμενες καλλιέργειες που εγκαταλείφθηκαν και στη συνέχεια καλύφθηκαν από υλικό εξορυγμένο από τον πυθμένα της λίμνης σε μια προσπάθεια εκβάθυνσής της. Μερικές συστάδες από *Phragmites communis* και *Tamarix hampeana* υπάρχουν γύρω από τη λίμνη.

Η περιοχή βρίσκεται σχεδόν στο ίδιο επίπεδο με τη θάλασσα, με μέγιστο υψόμετρο 1.50μ. Το έδαφος είναι αμμώδες, προερχόμενο από γνεύσιους, ενώ έχουν παρατηρηθεί υδρομορφικά, ημι - υδρομορφικά και ελώδη εδάφη στη Στροφυλιά. Το πευκοδάσος έχει προέλθει από δευτερογενή διαδικασία διαδοχής, αντικαθιστώντας μια βλάστηση κυριαρχούμενη από *Quercus ilex*. Ένας σημαντικός παράγοντας που επηρεάζει τη σταθερότητα του συστήματος της περιοχής είναι η υδροδυναμική ισορροπία μεταξύ της θάλασσας και της λίμνης. Η παραλία είναι ανοιχτή και χαρακτηρίζεται από υψηλή υδροδυναμική κινητικότητα και χαμηλή κλίση. Οικότοποι της περιοχής σε κατάσταση σημαντικής υποβάθμισης είναι οι εμβρυονικές κινούμενες θίνες (2110), οι κινούμενες θίνες κατά μήκος της ακτογραμμής με *Ammophila arenaria* (λευκές θίνες, 2120).



Εικόνα 5.2-2: Λίμνη Στροφυλιά (Κουκουναριών)

✓ **Βιότοπος CORINE**

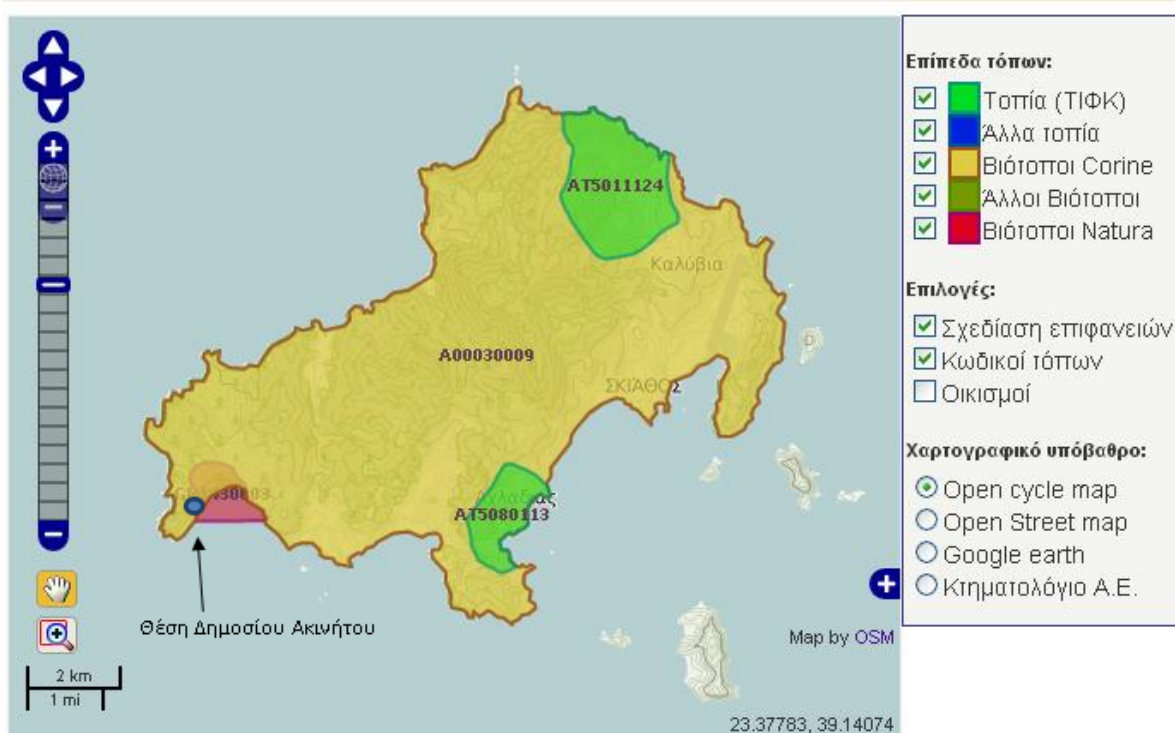
Στο σύνολό του το νησί της Σκιάθου χαρακτηρίζεται ως βιότοπος CORINE, με κωδικό A00030009 και περιγραφή: «Δασώδες νησί με μερικούς μικρούς υγρότοπους». Το πρόγραμμα CORINE εποπτεύεται από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή και αφορά στην κατασκευή δεδομένων κάλυψης εδάφους και έχει ως στόχο την οργάνωση των πληροφοριών για την κατάσταση του περιβάλλοντος και των φυσικών πόρων. Ένα από τα κύρια αντικείμενα του ήταν και η κατάρτιση καταλόγου βιοτόπων, σημαντικών ως προς τα χαρακτηριστικά του φυσικού τους περιβάλλοντος.

5.2.2.2.2. *Ευρύτερη περιοχή - Σκιάθος*

Εκτός των ορίων του Δημοσίου Ακινήτου, στην ευρύτερη περιοχή της Σκιάθου βρίσκονται οι εξής προστατευόμενες περιοχές:

- ✓ Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού κάλους (βλ. **Σχήμα 5.2.3**)
 - Όρμος Κουκουναριές Σκιάθου με κωδικό AT5080113 ως Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους, σε απόσταση περίπου 5χλμ (δε σχετίζεται με την περιοχή Κουκουναριές που χωροθετείται το δημόσιο Ακίνητο)
 - Περιοχή ΙΜ Ευαγγελιστρίας Σκιάθου με κωδικό AT5011124 ως Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους
- ✓ Υγροβιότοποι
 - Λίμνη Κουκουναριών με κωδικό SKI03, που γειτνιάζει με την περιοχή του Δημοσίου Ακινήτου. Πληροφορίες για την λίμνη δίδονται παραπάνω.

- Λίμνη Βρωμόλιμνου, με Κωδικό SKI01, σε απόσταση περίπου τεσσάρων (4) χλμ ανατολικά από το Δημόσιο Ακίνητο.
- Λίμνη Αγ. Γεωργίου (αεροδρομίου) με κωδικό SKI02, σε απόσταση περίπου εννιά (9) χλμ ΒΑ από το Δημόσιο Ακίνητο.
- Έλος Πλατανιά με Κωδικό SKI08, σε απόσταση περίπου τριών (3) χλμ ανατολικά από το Δημόσιο Ακίνητο.
- Έλος Κολιού (SKI07), σε απόσταση περίπου τεσσάρων (4) χλμ ανατολικά από το Δημόσιο Ακίνητο.
- Στη βόρεια πλευρά του νησιού απαντώνται επίσης αρκετοί μικρότεροι του 1 στρ. υγρότοποι
- ✓ Καταφύγια Άγριας ζωής
 - Καταφύγιο Άγριας Ζωής Κεχριάς, συνολικής επιφάνειας 7000 στρ. (Απόφ. 1405.10-07-2005), σε απόσταση περίπου 6χλμ από το Δημόσιο Ακίνητο.



Σχήμα 5.2-3: Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού κάλους στην Σκιάθου

Επισημαίνεται πως πέραν της προαναφερθείσας προστατευμένη περιοχής του Δικτύου Natura με κωδικό GR 1430003, δεν υπάρχει στο νησί κάποια άλλη περιοχή που να εντάσσεται στο Δίκτυο Natura. Επίσης, στο νησί δεν απαντάται άλλος Οικότοπος της Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ.

5.3. ΑΝΘΡΩΠΩΓΕΝΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

5.3.1. Δημογραφική κατάσταση

5.3.1.1. Εξέλιξη πληθυσμού

Σύμφωνα με στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ για το έτος 2011, ο νόμιμος πληθυσμός¹¹ της Σκιάθου είναι **4.992** κάτοικοι και εμφανίζει μικρή αύξηση σε σχέση με το έτος 2001. Ο νόμιμος πληθυσμός για τον Δήμο Σκιάθου το 2001 ανερχόταν σε 4.751 κατοίκους. Ο πληθυσμός του νησιού αποτελεί το 0,66% της Περιφέρειας Θεσσαλίας, το 2,8% της Π.Ε. Μαγνησίας και περίπου το 0,005% του συνολικού πληθυσμού της Ελλάδας.

Στον παρακάτω **Πίνακα 5.3-1** παρουσιάζεται η εξέλιξη του πραγματικού πληθυσμού της Σκιάθου σε αντιπαραβολή με την Περιφέρεια Θεσσαλίας, και την Περιφερειακή Ενότητα Μαγνησίας.

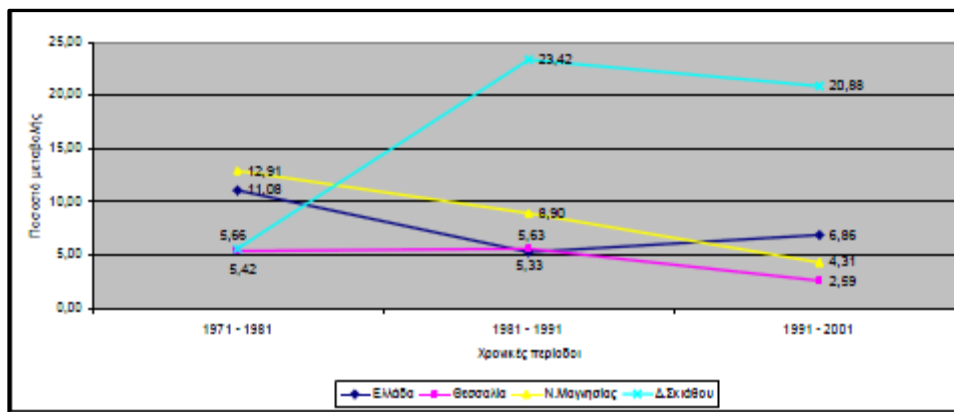
Τη δεκαετία 2001-2011 παρατηρείται πτώση του νόμιμου πληθυσμού σε επίπεδο Περιφέρειας Θεσσαλίας και ελαφρώς μεγαλύτερη πτώση σε επίπεδο Περιφερειακής Ενότητας. Αντίθετα, η Δημοτική Ενότητα Σκιάθου παρουσιάζει αύξηση.

Πίνακας 5.3-1: Πληθυσμιακή εξέλιξη Περιφέρειας Θεσσαλίας- Νόμιμος Πληθυσμός(Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, *Νόμιμος πληθυσμός-στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ 2011*)

	2001	2011	2001-2011
Περιφέρεια Θεσσαλίας	815939	758718	-7%
Περιφερειακή Ενότητα Μαγνησίας	195536	177654	-9,1%
Δημοτική Ενότητα Σκιάθου	4751	4992	5,07%

Όπως φαίνεται στον **Πίνακα 5.3-1** ο πραγματικός πληθυσμός της Σκιάθου παρουσιάζει σημαντική αύξηση κυρίως από το 1981 και μετά, σε σχέση με τις αντίστοιχες μεταβολές στις ίδιες περιόδους για το σύνολο της Χώρας της Περιφέρειας και της ΠΕ στην οποία ανήκει. Αυτό οφείλεται κυρίως στους οικονομικούς μετανάστες και δευτερευόντως σε παλιννοστούντες (ΓΠΣ Σκιάθου). **Στο Σχήμα 5.3-1** που ακολουθεί παρουσιάζεται διαγραμματικά η εξέλιξη του πληθυσμού του Δήμου Σκιάθου, της ΠΕ Μαγνησίας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας και τέλος, της Ελλάδας.

¹¹ Ο Νόμιμος Πληθυσμός αφορά στον αριθμό των δημοτών κάθε Δήμου της Χώρας ανά Δημοτική Ενότητα που είναι άτομα με Ελληνική υπηκοότητα και διαμένουν μόνιμα στην Ελλάδα, (ΕΛΣΤΑΤ 2012)



Σχήμα 5.3-1: Ποσοστιαία μεταβολή πραγματικού πληθυσμού 1971-2001 (Πηγή ΕΛΣΤΑΤ)

Η εξέλιξη του πραγματικού πληθυσμού των Δημοτικών Ενοτήτων της Σκιάθου παρουσιάζεται στον Πίνακα 5.3-2.

Πίνακας 5.3-2: Πληθυσμιακή μεταβολή των οικισμών του Δ. Σκιάθου, 1971-2001(πραγματικός πληθυσμός, ΕΛΣΤΑΤ)

	1971	1981	Ποσοστό μεταβολής 1981-1971	1991	Ποσοστό μεταβολής 1991-1981	2001	Ποσοστό μεταβολής 2001-1991
Αμπέλια	0	50	-	49	-2,00	195	297,96
Αχλαδιάς	0	31	-	82	164,52	77	-6,10
Καναπίτσα	16	32	100,00	80	150,00	86	7,50
Κολιάς	0	53	-	170	220,75	95	-44,12
Κουκουναριές (Μάραθα)	0	69	-	23	-66,67	126	447,83
Μονή Ευαγγελίστριας	32	3	-90,63	18	500,00	42	133,33
Ξενία	5	25	400,00	39	56,00	0	-100,00
Ρέπια	4	2	-50,00	0	-100,00	0	-
Σκιάθος	3.707	3.838	3,53	4.512	17,56	4.988	10,55
Τρούλος	12	26	116,67	119	357,69	159	33,61
Τσουγκριά	3	0	-100,00	2	-	0	-100,00
Ζορμπάδες	0	0	-	0	-	35	-
Καλύβια	0	0	-	0	-	179	-
Κατσαρός	0	0	-	0	-	87	-
Πλατανιάς	0	0	-	0	-	91	-
Σύνολο	3.779	4.129	9,26	5.094	23,37	6.160	20,93

Το συμπέρασμα που προκύπτει από τα παραπάνω στοιχεία είναι ότι η συνολική αύξηση του πληθυσμού του νησιού πιθανώς οφείλεται στην έντονη τουριστική δραστηριότητα των τελευταίων δεκαετιών.

5.3.1.2. Εκπαίδευση

Στον παρακάτω Πίνακα 5.3-3 παρουσιάζονται τα χαρακτηριστικά του πληθυσμού της Π.Ε. Μαγνησίας σε σχέση με το επίπεδο της Χώρας όσον αφορά στο επίπεδο εκπαίδευσης για τα έτη

1991 και 2001. Σημειώνεται ότι τα στοιχεία αναφέρονται σε πραγματικό πληθυσμό. Η περιφέρεια Μαγνησίας ακολουθεί την τάση της χώρας όπου το μεγαλύτερο ποσοστό καταλαμβάνουν οι απόφοιτοι στοιχειώδους εκπαίδευσης και στη συνέχεια βρίσκονται οι απόφοιτοι μέσης εκπαίδευσης, τόσο για το 1991 όσο και για το 2001. Οι πτυχιούχοι ανωτάτων αλλά και ανωτέρων σχολών αυξάνονται στη δεκαετία 1991-2001, τόσο σε επίπεδο Περιφέρειας όσο και σε Εθνικό. Ταυτόχρονα, παρατηρείται μείωση των αποφοίτων στοιχειώδους εκπαίδευσης και των αγράμματων ενώ αυξάνεται το ποσοστό του πληθυσμού που δεν ολοκλήρωσε τη στοιχειώδη εκπαίδευση.

Πίνακας 5.3-3: Επίπεδο Εκπαίδευσης (Μαγνησία–Ελλάδα για τα έτη 1991 και 2001, ΕΛΣΤΑΤ)

	1991				2001			
	ΜΑΓΝΗΣΙΑ	(%)	ΕΛΛΑΔΑ	(%)	ΜΑΓΝΗΣΙΑ	(%)	ΕΛΛΑΔΑ	(%)
Πτυχιούχοι Ανωτάτων	9.843	5,65	600.952	6,65	14.837	7,68	927.429	9,01
Πτυχιούχοι Ανωτέρων	3.932	2,26	185.002	2,05	19.529	10,11	1.098.835	10,67
Απόφοιτοι Μέσης Εκπαίδευσης	35.651	20,46	2.118.244	23,43	39.669	20,53	2.300.727	22,34
Απόφοιτοι Γυμνασίου	18.592	10,67	973.618	10,77	22.253	11,52	1.159.432	11,26
Απόφοιτοι Στοιχειώδους Εκπαίδευσης	72.933	41,86	3.583.297	39,64	62.602	32,41	3.139.901	30,49
Δεν τελείωσαν Στοιχειώδη Εκπαίδευση	20.462	11,74	960.720	10,63	26.351	13,64	1.299.021	12,62
Αγράμματοι	12.838	7,37	617.646	6,83	7.938	4,11	371.453	3,61
Σύνολο	174.251	100,00	9.039.479	100,00	193.179	100,00	1.0296.798	100,00

Στον παρακάτω Πίνακα 5.3-4 παρουσιάζεται το επίπεδο εκπαίδευσης του πραγματικού πληθυσμού της Σκιάθου το 2001.

Πίνακας 5.3-4: Επίπεδο εκπαίδευσης (απογραφή ΕΛΣΤΑΤ 2001) Πηγή ΕΛΣΤΑΤ

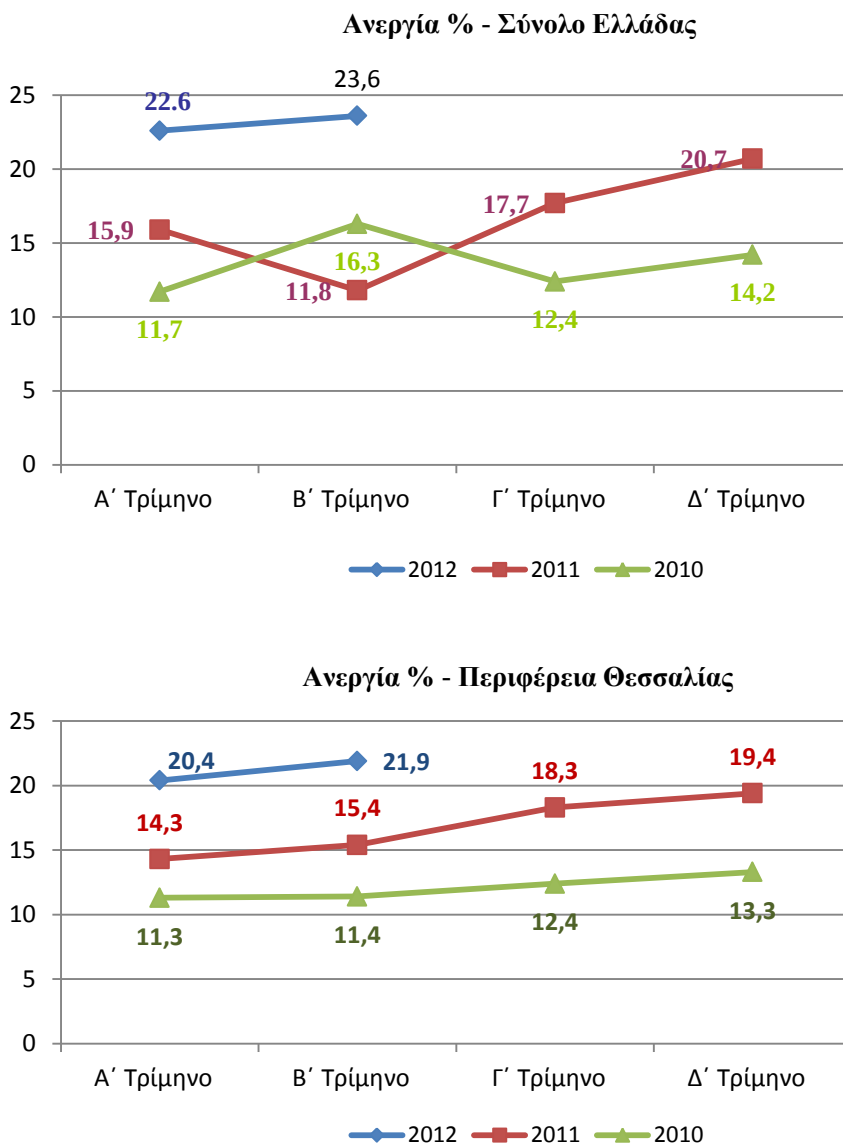
Επίπεδο εκπαίδευσης κατά την απογραφή του 2001								
	Χώρα		Θεσσαλία		Ν. Μαγνησίας		Δ. Σκιάθου	
	Σύνολο	%	Σύνολο	%	Σύνολο	%	Σύνολο	%
Με Μεταπτυχιακό - Διδακτορικό	82690	0,84	2.148	0,32	867	0,46	43	0,78
Πτυχιούχοι Ανωτάτων Σχολών	830355	8,40	48.286	7,11	14183	7,59	339	6,16
Πτυχιούχοι ΤΕΙ (ΚΑΤΕ ΚΑΤΕΕ)	284320	2,88	16.218	2,39	5165	2,77	116	2,11
Πτυχιούχοι Ανωτέρων Σχολών	430432	4,35	23.357	3,44	7999	4,28	265	4,82
Απόφοιτοι Μέσης εκπαίδευσης	2704822	27,36	153.209	22,56	47331	25,34	1372	24,95
Που Τελείωσαν τη Γ' τάξη Γυμνασίου	1164250	11,77	77.085	11,35	22929	12,28	746	13,56
Απόφοιτοι Στοιχειώδους Εκπαιδεύσεως	3152144	31,88	239.037	35,20	62754	33,60	1943	35,33
Που δεν τελείωσαν το Δημοτικό αλλά γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση	864533	8,74	75.073	11,06	17758	9,51	498	9,05
Αγράμματοι (μη γνωρίζοντες γραφή και ανάγνωση)	374191	3,78	44.625	6,57	7765	4,16	178	3,24
Σύνολο	9887737	100,00	679.038	100,00	186751	100,00	5500	100,00

Το 35,33 % του πληθυσμού του Δήμου Σκιάθου έχει ολοκληρώσει μόνο τη στοιχειώδη εκπαίδευση (δημοτικό σχολείο) ενώ το 24,95 % έχει αποφοιτήσει και από τη μέση εκπαίδευση (γυμνάσιο - Λύκειο). Το ποσοστό του πληθυσμού που έχει λάβει μόνο στοιχειώδη εκπαίδευση είναι μεγαλύτερο από το αντίστοιχο της Περιφερειακής Ενότητας. Το ποσοστό του πληθυσμού του Δήμου που κατέχει μεταπτυχιακό ή διδακτορικό δίπλωμα, είναι αρκετά μεγαλύτερο από τα αντίστοιχα του Νομού και της Περιφέρειας, σε αντίθεση με το ποσοστό του πληθυσμού που κατέχει πτυχίο ανωτάτων σχολών, το οποίο είναι χαμηλότερο από όλες τις υπερκείμενες ενότητες. Οι αναλφάβητοι στο Δήμο Σκιάθου, όπως φαίνεται από τον πίνακα, είναι κάτω του μέσου όρου της χώρας, ακόμη πιο κάτω από τον αντίστοιχο της Θεσσαλίας και πολύ χαμηλότερο από αυτόν της Μαγνησίας. Συνεπώς ο πληθυσμός του Δήμου Σκιάθου με βάση το επίπεδο εκπαίδευσής του, παρουσιάζει υψηλότερα επίπεδα εκπαίδευσης σε σχέση με τις υπερκείμενες χωρικές ενότητες.

5.3.2. Απασχόληση

5.3.2.1. Απασχόληση – Ανεργία

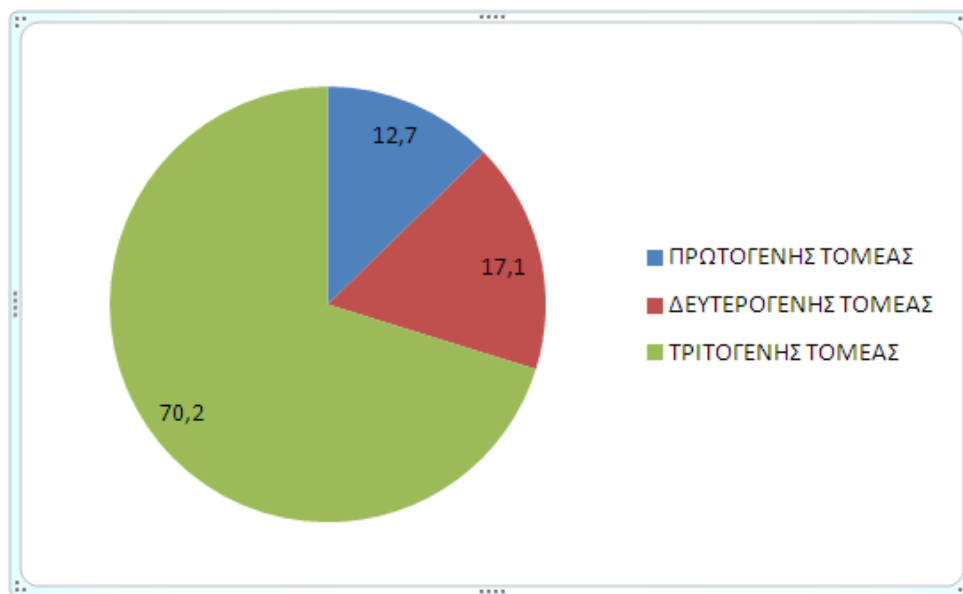
Στο Σχήμα 5.3-3 παρουσιάζονται τα ποσοστά ανεργίας για την Περιφέρεια Θεσσαλίας και το Σύνολο της χώρας (ΕΛ.ΣΤΑΤ 2011) ανά τρίμηνο, για τα έτη 2010-2011-2012. Όπως φαίνεται από τα στοιχεία, η ανεργία σημειώνει έντονα ανοδικές τάσεις με την Περιφέρεια της Θεσσαλίας να κινείται σε χαμηλότερα επίπεδα από το σύνολο της χώρας. Χαρακτηριστικό της ραγδαίας αύξησης της ανεργίας είναι ότι το πρώτο τρίμηνο του 2012 το ποσοστό της ανεργίας ήταν διπλάσιο του ποσοστού ανεργίας της αντίστοιχης περιόδου του 2010.



Σχήμα 5.3-2: Επίπεδα ανεργίας Περιφέρειας Θεσσαλίας και Χώρας

5.3.2.2. Διάρθρωση της απασχόλησης και οικονομικές δραστηριότητες

Η διάρθρωση της απασχόλησης σε Εθνικό επίπεδο ανά τομέα οικονομίας, σύμφωνα με την πρόσφατη απογραφή της ΕΛΣΤΑΤ, 2011, δίδεται στο **Σχήμα 5.3-4**: Δεν υπάρχουν προς το παρόν αντίστοιχα δεδομένα για το 2011 σε επίπεδο Περιφερειακής Ενότητας και Δήμου.



Σχήμα 5.3-3: Κατανομή Οικονομικά Ενεργού Πληθυσμού Ελλάδας στους τομείς παραγωγής, 2011 ΕΛΣΤΑΤ

Για την απασχόληση στην Περιφέρεια Θεσσαλίας και το Δήμο Σκιάθου υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία από το 2001 (ΕΛΣΤΑΤ). Πιο αναλυτικά, παρατηρείται ότι ο τριτογενής είναι ο κυρίαρχος τομέας παραγωγής για τη Σκιάθο και μάλιστα κατά 5% μεγαλύτερος από το επίπεδο της χώρας (βλ. **Πίνακα 5.3-5**). Το φαινόμενο αυτό εξηγείται εάν λάβουμε υπόψη το υψηλότερο επίπεδο παρεχόμενων υπηρεσιών στον τομέα του τουρισμού – ξενοδοχεία, δωμάτια, εστιατόρια κοκ.

Πίνακας 5.3-5: Απασχόληση ανά τομέα Παραγωγής και χωρικές Ενότητες 2001

2001								
Παραγωγικοί τομείς	Χώρα	%	Θεσσαλία	%	Ν. Μαγνησίας	%	Δ.Σκιάθου	%
Πρωτογενής	621043	15,03	76213	27,45	12190	16,97	141	6,49
Δευτερογενής	959028	23,21	57312	20,64	17582	24,48	594	27,36
Τριτογενής	2552073	61,76	144130	51,91	42049	58,55	1436	66,14

Πηγή ΕΛΣΤΑΤ

Η κατανομή των εργαζομένων ανά κλάδο οικονομίας και χωρική ενότητα για το 2001, όπως αναφέρεται και στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, για την Περιφέρεια Θεσσαλίας, τη Μαγνησία και τη Σκιάθο παρατίθεται στον **Πίνακα 5.3-6** που ακολουθεί. (πραγματικός πληθυσμός 2001 ΕΛΣΤΑΤ).

Πίνακας 5.3-6: Κατανομή των εργαζομένων ανά κλάδο οικονομίας και χωρική ενότητα (πραγματικός πληθυσμός 2001)

Κλάδος	Χώρα	%	Θεσσαλία	%	Ν. Μαγνησίας	%	Δ. Σκιάθου	%
Ενδιάμεσοι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί	361196	8,74	14699	5,29	4573	6,37	165	7,60
Λοιπές υπηρεσίες	209220	5,06	9126	3,29	2860	3,98	87	4,01
Μεταποιητικές βιομηχανίες	531566	12,86	31509	11,35	9852	13,72	133	6,13
Ορυχεία και Λατομεία	12136	0,29	526	0,19	311	0,43	0	0,00
Ξενοδοχεία και εστιατόρια	274381	6,64	16023	5,77	4876	6,79	446	20,54
Αγροτικός τομέας	621043	15,03	76213	27,45	12190	16,97	141	6,49
Δημόσια διοίκηση και άμυνα	330328	7,99	23381	8,42	6677	9,30	113	5,20
Εκπαίδευση	258194	6,25	19862	7,15	5215	7,26	81	3,73
Ηλεκτρικό ρεύμα, φυσικό αέριο και νερό	38547	0,93	1859	0,67	485	0,68	28	1,29
Υγεία και κοινωνική μέριμνα	192522	4,66	10882	3,92	2968	4,13	44	2,03
Κατασκευές	376779	9,12	23418	8,43	6934	9,65	433	19,94
Μεταφορές	282555	6,84	11872	4,28	4317	6,01	185	8,52
Χονδρικό και Λιανικό Εμπόριο, επισκευή αυτοκινήτων, οχημάτων και ειδών προσωπικής και οικιακής χρήσης	643677	15,58	38285	13,79	10563	14,71	315	14,51
ΣΥΝΟΛΟ	4132144	100,00	277655	100,00	71821	100,00	2171	100,00

Πηγή ΕΛΣΤΑΤ

Είναι φανερό από τον παραπάνω πίνακα ότι με στοιχεία του 2001 το ποσοστό των απασχολούμενων στον κλάδο των ξενοδοχείων –εστιατορίων και στον κλάδο των κατασκευών στον δήμο Σκιάθου είναι τριπλάσιο και διπλάσιο αντίστοιχα, από τον μέσο όρο της απασχόλησης στους συγκεκριμένους κλάδους της ΠΕ Μαγνησίας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας αλλά και της χώρας, αποκαλύπτοντας για ακόμα μια φορά τον σαφή τουριστικό χαρακτήρα της περιοχής.

5.3.3. Τουριστική Ανάπτυξη

5.3.3.1. Εθνικό επίπεδο

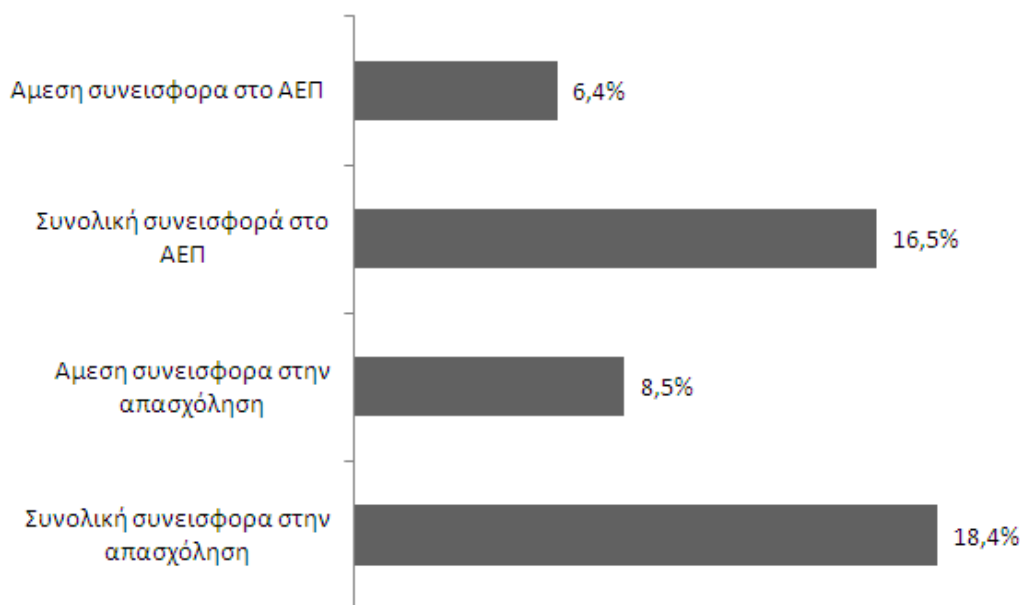
Ο τουρισμός αποτελεί μια από τις βασικότερες «βιομηχανίες» της παγκόσμιας οικονομικής δραστηριότητας, υποσκελίζοντας κλάδους όπως η αυτοκινητοβιομηχανία, η σιδηροβιομηχανία, τα ηλεκτρονικά και ο αγροτικός τομέας.

Ενδεικτικό είναι ότι παρά την έντονη οικονομική κρίση, σύμφωνα με το παγκόσμιο Οργανισμό Τουρισμού (UNWTO), το 2011 η παγκόσμια τουριστική κίνηση παρουσίασε αύξηση της τάξεως του 4,8% σε σχέση με το 2010. Η Ευρώπη συνεχίζει να αποτελεί ισχυρή δύναμη στην τουριστική αγορά, με τις τουριστικές αφίξεις στη Γηραιά ήπειρο να φθάνουν τα 503 εκατομμύριο, σημειώνοντας αύξηση 6% συγκριτικά με το 2010.

Η έκθεση του Παγκόσμιου Συμβουλίου Τουρισμού και Ταξιδιών (WTTC), τονίζει τον ρόλο της Ελλάδας στην εξέλιξη του παγκόσμιου τουριστικού προϊόντος, καθώς η συνεχιζόμενη ελληνική κρίση επηρεάζει αρνητικά το τουριστικό προϊόν και δημιουργεί έντονο κλίμα αβεβαιότητας. Ωστόσο, και παρά τη διεθνή, ευρωπαϊκή και ελληνική δυσχερή οικονομική συγκυρία, ο ελληνικός τουρισμός είχε και το 2011 σημαντική συνεισφορά στο ΑΕΠ της χώρας. Πιο συγκεκριμένα – και με βάση την έκθεση του WTTC - οι δείκτες του ελληνικού τουρισμού διαμορφώνονται ως εξής:

- Η άμεση συνεισφορά του τουρισμού (δραστηριότητες που προκύπτουν άμεσα από τον τουριστικό τομέα, όπως ξενοδοχεία, ταξιδιωτικά γραφεία, αεροπορικές εταιρείες, εστιατόρια και η βιομηχανία αναψυχής γενικότερα κτλ) ανέρχεται σε 12.4 δις € (6.4% του ΑΕΠ). Η άμεση συνεισφορά του τομέα στο ΑΕΠ αναμένεται να αυξηθεί κατά 3.3% το 2022.
- Η συνολική συνεισφορά του τουρισμού στο ΑΕΠ (συμπεριλαμβανομένων ευρύτερων επιπτώσεων στην οικονομία) υπολογίζεται σε 32,2 δις € το 2011 (16.5% του ΑΕΠ).
- Όσον αφορά στην απασχόληση, υπολογίζεται ότι ο τουριστικός τομέας δημιούργησε 349.500 άμεσες θέσεις εργασίας το 2011, αριθμός που αναμένεται να φθάσει τις 350,000 το 2012 και τις 444.000 μέσα στην επόμενη δεκαετία. Αν ληφθούν υπόψη δε οι ευρύτερες επιπτώσεις του τουρισμού στην απασχόληση, ο τομέας δημιούργησε 758,500 θέσεις εργασίας το 2011 (18,4% της συνολικής απασχόλησης), ενώ ως το 2022, ο τουριστικός τομέας αναμένεται να στηρίζει 966.000 θέσεις εργασίας (22,1% της συνολικής απασχόλησης) .

Τα ως άνω στοιχεία συνοψίζονται στο **Σχήμα 5.3-5**.



Σχήμα 5.3-4 : Δείκτες Ελληνικού Τουρισμού (WTTC , 2011)

Όπως παρουσιάζεται στον **Πίνακα 5.3-7**, και με βάση τα στοιχεία του WWTC, η Ελλάδα κατατάσσεται ανάμεσα σε 181 χώρες ως εξής:

Πίνακας 5.3-7: Θέση Ελλάδας όσον αφορά στην συνολική συνεισφορά του τουρισμού στο ΑΕΠ (WTTC 2011)

24η Σε απόλυτο μέγεθος (2011)	37η Σε % Συνεισφορά στο ΑΕΠ (2011)	128η Σε μακροπρόθεσμη ανάπτυξη (Πρόβλεψη για την περίοδο 2012-2022)
-------------------------------------	--	---

Όσον αφορά στις αφίξεις, και όπως απεικονίζεται στον **Πίνακα 5.3-8**, η Ελλάδα το 2010, κατατάχθηκε 17^η σε παγκόσμια σειρά κατάταξης, με 15 εκατομμύρια αφίξεις (EOT 2011¹²). Τις πρώτες θέσεις σαν χώρες υποδοχής καταλαμβάνουν η Γαλλία και οι ΗΠΑ.

Πίνακας 5.3-8: Διεθνείς Τουριστικές Αφίξεις (εκατομμύρια), περίοδος 2006-2010

		2006	2007	2008	2009	2010
1	Γαλλία	78,9	80,8	79,2	76,8	76,8
2	ΗΠΑ	51	56	57,9	54,9	59,8
3	Κίνα	49,9	54,7	53	50,9	55,7
4	Ισπανία	58,2	58,7	57,2	52,5	52,7
5	Ιταλία	41,1	43,7	42,7	43,2	43,6
6	Ηνωμένο Βασίλειο	30,7	30,9	30,1	28,2	28,1
7	Τουρκία	18,9	22,2	25	25,5	27
8	Γερμανία	23,5	24,4	24,9	24,2	26,9
9	Μαλαισία	17,5	21	22,1	23,6	24,6
10	Μεξικό	21,4	21,4	22,6	21,5	22,3
11	Αυστρία	20,3	20,8	21,9	21,4	22
12	Ουκρανία	18,9	22	25	25,5	27
13	Ρωσική Ομοσπονδία	20,2	20,6	21,6	19,4	20,3
14	Χονγκ-Κονγκ	15,8	17,2	17,3	16,9	20,1
15	Καναδάς	18,3	17,9	17,1	15,7	16,1
16	Ταϊλάνδη	13,8	14,5	14,6	14,1	15,9
17	Ελλάδα	16	16,2	15,9	14,9	15
18	Αίγυπτος	8,2	10,6	12,3	11,9	14,1
19	Πολωνία	15,7	15	13	11,9	12,5
20	Μακάο	10,7	12,9	10,6	10,4	11,9
21	Ολλανδία	10,7	11	10,1	9,9	10,9

Πηγή: EOT 2011 στοιχεία από UNWTO, ΕΛΣΤΑΤ

Είναι εμφανές ότι η θέση της Ελλάδας στον παγκόσμιο τουριστικό χάρτη παραμένει σημαντική. Ωστόσο το τρέχον πρότυπο τουριστικής ανάπτυξης, το οποίο βασίζεται στο μαζικό τουρισμό και

¹² http://www.gnto.gov.gr/sites/default/files/files_basic_pages/Analisi_touristikis_kinisis_2001-2010.pdf

στα λεγόμενα ‘3 S’ (Sun, Sea and Sand / ήλιος, θάλασσα και άμμος) θεωρείται πλέον παρωχημένο. Τις περασμένες δεκαετίες επικράτησε η νοοτροπία ότι η τουριστική δραστηριότητα μπορεί να αποβεί επικερδής, χωρίς να απαιτείται σημαντική επένδυση και εξειδίκευση. Ο σχεδιασμός αυτός, παρόλο που μεσοπρόθεσμα δύναται να ενισχύσει τις τοπικές οικονομίες, μακροπρόθεσμα δημιουργεί σημαντικά προβλήματα, υποβαθμίζοντας τόσο το τουριστικό προϊόν όσο και τους διαθέσιμους πόρους. Συνήθη προβλήματα αποτελούν η ανεξέλεγκτη δόμηση, η έλλειψη υποδομών, διαχείριση αποβλήτων και απορριμμάτων, η ασύδοτη κατανάλωση των διαθέσιμων υδατικών πόρων κα. Με τα χρόνια, εκτός από την περιβαλλοντική υποβάθμιση του προϊόντος μεταλλάχθηκε και το ανθρώπινο κεφάλαιο που ασχολούνταν με το τουρισμό. Έχασε τον αυθορμητισμό της φιλοξενίας και εστίασε στο πρόσκαιρο εύκολο, γρήγορο και μεγάλο κέρδος. Με βάση τα παραπάνω η ανάγκη ανανέωσης και επανασχεδιασμού της τουριστικής πολιτικής κρίνεται επιτακτική και απαιτείται επανατοποθέτηση του τουριστικού προϊόντος με αναβάθμιση, διαφοροποίηση και εμπλουτισμό της προσφοράς.¹³

5.3.3.2. Περιφερειακό- Τοπικό επίπεδο

Ο Πίνακας 5.3-9 παρουσιάζει την κατανομή του ξενοδοχειακού δυναμικού ανά γεωγραφική περιοχή. Είναι χαρακτηριστικό ότι παρατηρούνται σημαντικές διαφορές μεταξύ των περιφερειών της χώρας, με τη μεγάλη πλειοψηφία των ξενοδοχειακών καταλυμάτων να είναι εγκατεστημένη στους νησιωτικούς προορισμούς. Σε επίπεδο δυναμικότητας καταλυμάτων ξενοδοχειακού τύπου, το 2010, στη Θεσσαλία καταγράφονται 597 ξενοδοχεία, 15.007 δωμάτια και 29.149 κλίνες.

Πίνακας 5.3-9: Κατανομή ξενοδοχειακού δυναμικού ανά διοικητική Περιφέρεια – 2010

Περιφέρεια	Αριθμός Μονάδων	Αριθμός Δωματίων	Αριθμός Κλινών
Ελλάδα	9.732	397.660	763.407
Νοτίου Αιγαίου	2.029	94.842	183.343
Κρήτης	1.549	85.407	161.578
Ιονίων Νήσων	922	46.189	88.477
Κεντρικής Μακεδονίας	1.208	44.900	87.368
Αττικής	692	33.182	61.850
Πελοποννήσου	616	19.250	37.514
Στερεάς Ελλάδας	560	16.183	30.901
Θεσσαλίας	597	15.007	29.149
Βορείου Αιγαίου	407	11.675	22.142
Αν. Μακεδονίας και Θράκης	385	10.690	21.146
Δυτ. Ελλάδας	278	9.998	19.556
Ηπείρου	361	7.451	14.594
Δυτικής Μακεδονίας	128	2.886	5.789

Πηγή στοιχείων: ΕΟΤ 2011 στοιχεία από ΞΕΕ και ΕΛΣΤΑΤ

¹³ <http://my.aegean.gr/web/article3020.html>

Όσον αφορά στην κατανομή διανυκτερεύσεων στα ξενοδοχειακά καταλύματα ανά διοικητική περιφέρεια για το έτος 2009 και όπως απεικονίζεται στον **Πίνακα 5.3-10**, η Θεσσαλία είναι 7^η σε σειρά κατάταξης με 2.052.607 διανυκτερεύσεις, ποσοστό ισοδύναμο με το 3% των συνολικών διανυκτερεύσεων στη χώρα. Ο περιορισμός αυτός οφείλεται στο μικρό ρόλο που παίζει ο εξωτερικός τουρισμός στην Περιφέρεια Θεσσαλία.

Όπως παρατηρείται, ενώ στο σύνολο της χώρας ο εξωτερικός τουρισμός κυριαρχεί, η περιφέρεια Θεσσαλίας, προσελκύει περισσότερο ημεδαπούς παρά αλλοδαπούς επισκέπτες, με τον εσωτερικό τουρισμό να αγγίζει το 68% της συνολικής ζήτησης. Το γεγονός αυτό απεικονίζει την ανάγκη για αναπροσανατολισμό του τουριστικού προϊόντος με στόχο την προσέλκυση τουρισμού όχι μόνο από το εσωτερικό αλλά και από το εξωτερικό.

Πίνακας 5.3-10: Κατανομή διανυκτερεύσεων στα ξενοδοχειακά καταλύματα (πλην κάμπινγκ) ανά διοικητική περιφέρεια – 2009

	ημεδαποί	αλλοδαποί	σύνολο	Μέση ετήσια πληρότητα % στα ξενοδοχεία
Σύνολο Χώρας	18.366.858	45.925.585	64.292.443	51,1
Κρήτη	1.444.959	14.149.322	15.594.281	61,4
Νότιο Αιγαίο	1.772.046	12.771.692	14.543.738	61,9
Ιόνια Νησιά	1.353.926	5.986.196	7.340.122	63,2
Κεντρική Μακεδονία	3.017.853	4.207.174	7.225.027	48,7
Αττική	2.684.601	4.321.069	7.005.670	42,8
Πελοπόννησος	1.724.787	846.867	2.571.654	34,6
Θεσσαλία	1.387.674	664.933	2.052.607	36,2
Δυτική Ελλάδα	1.075.292	636.987	1.712.279	38,4
Στερεά Ελλάδα	1.152.220	504.434	1.656.654	33,3
Αν. Μακεδονία και Θράκη	1.048.915	590.291	1.639.206	40
Βόρειο Αιγαίο	598.316	1.037.147	1.635.463	45,6
Ήπειρος	758.314	174.159	932.473	37,2
Δυτική Μακεδονία	347.955	35.314	383.269	26,6

Πηγή στοιχείων: ΕΟΤ 2011, στοιχεία από UNWTO, ΕΛΣΤΑΤ

Η Σκιάθος, αποτελώντας έναν υψηλής εμπορικότητας τουριστικό προορισμό, μπορεί να συνεισφέρει σημαντικά στην αναβάθμιση της τουριστική πολιτικής της περιφέρειας και στη διεύρυνση της σε ξένες τουριστικές αγορές. Όπως αναφέρεται ρητά και στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου, η Σκιάθος αποτελεί ώριμη και δυναμική περιοχή, με συγκριτικά πλεονεκτήματα και δυνατότητες να αναλάβει ιδιαίτερο ρόλο και να απευθυνθεί και στο διεθνή τουρισμό.

Ενδεικτικό της δυναμικότητας της Σκιάθου είναι ότι, εν μέσω της έντονης οικονομικής κρίσης, τα επίσημα στατιστικά στοιχεία του κρατικού αερολιμένα της Σκιάθου υποδεικνύουν αύξηση της

τάξης του 5% στις αφίξεις των ξένων επισκεπτών για το 2012 σε σχέση με την προηγούμενη χρονιά.

Σε επίπεδο δυναμικότητας καταλυμάτων, στο Δήμο Σκιάθου, καταγράφονται 6.338 κλίνες, το 2007 (Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο 2008), εκ των οποίων, 4.763 είναι κλίνες ξενοδοχείων. Στον **Πίνακα 5.3-11** παρατίθεται το ξενοδοχειακό δυναμικό της Σκιάθου ανά κατηγορία.

Πίνακας 5.3-11: Ξενοδοχειακό δυναμικό Σκιάθου ανά κατηγορία, 2007

Κατηγορία	Μονάδες	Κλίνες
ΠΟΛ 5*	2	688
A 4*	7	1.184
B 3*	11	989
Γ 2*	31	1.654
Δ-Ε 1*	6	248
Π.Κ Α'Α'		
Π.Κ. Α'		
Π.Κ. Β'		
ΣΥΝΟΛΟ	57	4.763

Από τα παραπάνω είναι φανερό ότι τόσο σε επίπεδο μονάδων όσο και σε επίπεδο κλινών η συνεισφορά του νησιού στο ξενοδοχειακό δυναμικό των Σποράδων είναι μεγάλη για τις κατηγορίες πολυτελείας (έως κατηγορία Δ-Ε 1*).

Τέλος, όσον αφορά στην περιοχή των Κουκουναριών όπου βρίσκεται το Δημόσιο Ακίνητο, διαπιστώνεται ότι η εμπορικότητα της θέσης του Ακινήτου εμφανίζεται ιδιαίτερα ενισχυμένη έλκοντας μια σειρά δραστηριοτήτων τουρισμού και αναψυχής πολυθεματικού χαρακτήρα. Σε μικρή απόσταση από το Σχέδιο παρατηρείται πυκνή συγκέντρωση χρήσεων τουρισμού – αναψυχής και ψυχαγωγίας ιδιαίτερα αναπτυγμένες τόσο στην παραλία όσο και στην ενδοχώρα. Η παραλία των Κουκουναριών ιδιαίτερα χαρακτηρίζεται για τη φυσική της ομορφιά και είναι μια από τις καλύτερες της χώρας.

5.3.4. Πολιτιστικό περιβάλλον

Η Περιφέρεια Μαγνησίας με τα νησιά των Β. Σποράδων, έχει διατηρήσει και αναδειξεί μια πληθώρα μνημείων-συμβόλων του υψηλού πολιτισμού που δημιουργήθηκε και εξελίχθηκε στο πέρασμα των αιώνων στην περιοχή. Ο μύθος λέει ότι οι Σποράδες δημιουργήθηκαν από την άγρια διαμάχη δύο Τιτάνων, του Ωτου και του Εφιάλη. Η διαμάχη εξελίχθηκε σε πετροπόλεμο και οι γίγαντες έκοβαν τεράστια κομμάτια γης και τα εκτόξευαν ο ένας εναντίον του άλλου. Μερικά από αυτά τα κομμάτια γης έπεσαν στο Αιγαίο πέλαγος. Ένα από αυτά είναι η Σκιάθος. Η Σκιάθος έχει μακρόχρονη ιστορία που ξεκινάει από τα προϊστορικά χρόνια όπου και κατοικείται κατά πάσα πιθανότητα από Πελασγούς και αργότερα πιθανόν και από Κρήτες. Κατά τον έβδομο αιώνα το

νησί αποικήθηκε από Χαλκιδείς, οι οποίοι έχτισαν τον οικισμό τους στο νοτιοανατολικό άκρο του νησιού. Η πόλη αυτή κατοικήθηκε κατά την διάρκεια των κλασσικών, βυζαντινών και ελληνιστικών χρόνων. Αργότερα χτίστηκε η μεσαιωνική πόλη στο βόρειο τμήμα του νησιού, που διατηρείται μέχρι και σήμερα σαν αρχαιολογικός χώρος, το Κάστρο. Η πόλη της Σκιάθου ήταν σταθερά σύμμαχος των Αθηναίων, τόσο στην Α' όσο και στη Β' Αθηναϊκή Συμμαχία. Για τη Βυζαντινή περίοδο δεν υπάρχουν πολλές πληροφορίες, το κύριο στοιχείο της περιόδου είναι ότι, ανεξάρτητα από ποια διοικητική αρχή υπαγόταν, το νησί μαστιζόταν από επιδρομές πειρατών. Το φαινόμενο της πειρατείας συνεχίστηκε τόσο κατά τη διάρκεια της σύντομης Ενετοκρατίας, όσο και στην Τουρκοκρατία. Το Μοναστήρι αυτό λειτουργούσε και ως νοσοκομείο για πολλούς σημαντικούς ήρωες της Επανάστασης κατά την διάρκειά της. Η Σκιάθος είχε σημαντική συνεισφορά με το ναυτικό της στην Ελληνική Επανάσταση του 1821 και αποτέλεσε τμήμα του πρώτου ελληνικού κράτους. Από τη Σκιάθο καταγόταν και ο σπουδαίος Έλληνας λόγιος Αλέξανδρος Παπαδιαμάντης.

5.3.4.1. Αρχαιολογικοί χώροι – Μνημεία

Στους ακόλουθους Πίνακες 5.3-12 και 5.3-13 παρατίθενται οι θεσμοθετημένοι αρχαιολογικοί χώροι και τα ιστορικά διατηρητέα μνημεία της Σκιάθου, όπως καταγράφονται στο υπό θεσμοθέτηση ΓΠΣ (Β φάση 2010).

Πίνακας 5.3-12: Θεσμοθετημένοι Αρχαιολογικοί Χώροι

A/A	ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΟΙ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ
ΚΛΑΣΣΙΚΕΣ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΕΣ		
1	Λείψανα Αρχαίας Σκιάθου	Υ.Α. 3988/21.09.1965 ΦΕΚ 644/Β/02.10.1965
2	Αρχαίος οικισμός	Υ.Α. Α1/Φ13/24950/831/3.06.1983 ΦΕΚ 412/Β/15.07.1983
3	Λείψανα Ρωμαϊκών χρόνων	
4	Αρχαίος κυκλικός Πύργος	Υ.Α. 3988/21.09.1965 ΦΕΚ 644/Β/02.10.1965
5	Αρχαίος κυκλικός Πύργος	Υ.Α. ΥΠΠΕ/ΑΡΧ/Α1/Φ13/19585/695/13.04.1984 ΦΕΚ 344/Β/30.05.1984
6	Όρμος Κουκουναριές	Υ.Α. 10977/16.05.1967 ΦΕΚ 352/Β/31.05.1967
ΒΥΖΑΝΤΙΝΑ ΜΝΗΜΕΙΑ		
1	Τουρκικό Τέμενος	
2	Ι. Μονή Αγίου Χαραλάμπους	
3	Ι. Ναός Ζωοδόχου Πηγής	
4	Ναός Παναγίας στα Λημνιά	
5	Κάστρο	
6	Ι. Ναός Αγίου Νικολάου	
7	Φρούριο Μπούρτζι	
8	Παλιός οικισμός	
9	Παλαιά Μητρόπολις	
10	Ναός του Χριστού	
11	Ναός Αγ. Ιωάννου του Κρυφού	
	Μονή Εισοδίων Θεοτόκου της	

A/A	ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΟΙ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ
12	Εικονίστριας	
13	Μονή Γενεθλίου του Προδρόμου του Παρθένη	
14	Μονή Κοιμήσεως Θεοτόκου (της Κεχρεάς)	
15	Οικία Αλέξ. Παπαδιαμάντη	
16	Σπίτι Σούζιας Κυριακούλη	
17	Βασιλική Αγίας Τριάδος	
18	Μονή Ευαγγελίστριας	
ΝΕΟΤΕΡΑ ΜΝΗΜΕΙΑ		
1	Οικία Αλέξανδρου Παπαδιαμάντη	Υ.Α. 12211/9-9-65 ΦΕΚ 618/β/17-9-65
2	Οικία Ιωάννου Σεραφείμ	Υ.Α. 3722/80710/10-01-83 ΦΕΚ 154/β/07-04-83
3	Οικία Νίνας Παπατζανάκη	Υ.Α. 3489/1773/04-01-84 ΦΕΚ 148/β/15-03-84
4	Μύλος «Πόθου»	Υ.Α. 3493/71617/05-01-84 ΦΕΚ 148/β/15-03-84
5	Μύλος «Επιφανειάδη»	Υ.Α. 28/282/22-01-86 ΦΕΚ 74/β/28-02-86
6	Οικία «Απ. & Νικ. Κυριακούλη»	Υ.Α. 3149/7525/03-01-9 ΦΕΚ 110/β/28-02-91
7	Δημοτικό σχολείο στο Μπούρτζι	Υ.Α. 2974/63497/170383 ΦΕΚ 237/β/29-04-83

Πηγή : ΙΓ' Εφορεία Προϊστορικών & Κλασσικών Αρχαιοτήτων, 5η Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων, «Κωδικοποίηση Πολεοδομικής Νομοθεσίας Ν. Μαγνησίας» Τ.Ε.Ε. Τμήμα Ν. Μαγνησίας.

Πίνακας 5.3-13: Ιστορικά Διατηρητέα Μνημεία Δήμου Σκιάθου

ΜΟΝΑΣΤΗΡΙΑ				
A/A	ΟΝΟΜΑΣΙΑ	ΧΡΟΝΟΣ ΙΔΡΥΣΗΣ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ
1	Ιερά Μονή Ευαγγελισμού της Θεοτόκου	1794	Σκιάθος ΒΑ τμήμα	ΦΕΚ 332/6-8- 1936/Α' ΦΕΚ 664/2-10- 1965/Β'
2	Ιερά Μονή Εισοδίων της Θεοτόκου Εικονίστρας (Παναγιάς Εικονίστρας)	β' μισό 17 ^{ου} αι.	Σκιάθος Δ τμήμα	ΦΕΚ 664/2-10- 1965/Β'
3	Ιερά Μονή Αγίου Χαραλάμπους	α' μισό 18 ^{ου} αι.	Σκιάθος Β τμήμα	ΦΕΚ 664/2-10- 1965/Β'
4	Ιερά Μονή Κοιμήσεως Θεοτόκου Κεχριάς (Παναγιάς Κεχριάς)	16 ^{ος} αι. – 17 ^{ος} αι.	Κεχριά Σκιάθου ΒΔ τμήμα	ΦΕΚ 664/2-10- 1965/Β'
5	Ιερά Μονή Αγ. Ιωάννη του Προδρόμου του Κρυφού - Παρθένη	17 ^{ος} αι.	Σκιάθος ΒΔ τμήμα	ΦΕΚ 664/2-10- 1965/Β'

ΜΟΝΑΣΤΗΡΙΑ				
A/A	ΟΝΟΜΑΣΙΑ	ΧΡΟΝΟΣ ΙΔΡΥΣΗΣ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ
6	Ιερά Μονή Αγ. Ιωάννη του Κρυφού - Πασχαλαίοι	1726	Σκιάθος Κεντρικό τμήμα	
7	Ιερά Μονή Παναγίας Ευαγγελίστριας στο Καλάμι	Πιθανόν 15 ^{ος} αι.	Σκιάθος B τμήμα περιοχή Κάστρου	ΦΕΚ 664/2-10- 1965/B'

Πηγή : «Καταγραφή Μοναστηριών Βορείων Σποράδων, Ν. Μαγνησίας», ΤΕΕ Τμήμα Ν. Μαγνησίας

Σημειώνεται ότι όπως έχει ήδη αναφερθεί το κτίριο του Ξενία έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο.



Εικόνα 5.3-1: Κάστρο Σκιάθου

5.3.4.2. Μουσεία – Πολιτιστικοί χώροι

Στη Σκιάθο βρίσκονται τα εξής μουσεία :

- εκκλησιαστικό,
- ιστορικό,
- λαογραφικό,
- μουσικών οργάνων (βρίσκεται στη Μονή Ευαγγελίστριας)
- Σπίτι του Παπαδιαμάντη: ο χώρος που έζησε και πέθανε ο μεγάλος πεζογράφος

Σε επίπεδο πολιτιστικών συλλόγων και φορέων καταγράφεται έντονη δραστηριότητα στο νησί. Χαρακτηριστικά αναφέρονται τα Πνευματικά Κέντρα Εκκλησίας και Δήμου, η Μικτή Δημοτική Χορωδία, ο Σύλλογος Γυναικών, η Θεατρική Ομάδα, ο Διεθνής Σύλλογος Γυναικών, άλλοι σύλλογοι και οι καλοκαιρινές τρίμηνες εκδηλώσεις στο ανοιχτό θέατρο του Δήμου.

5.3.5. Υποδομές

Στις παρακάτω Ενότητες περιγράφονται οι βασικές υποδομές του νησιού, σύμφωνα με το εκπονούμενο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Σκιάθου (Α Φάση 2008 και Β Φάση 2009).

5.3.5.1. Οδικό δίκτυο - Μεταφορές

Στο νησί δεν υπάρχει τμήμα εθνικού δικτύου. Η επικοινωνία εντός του νησιού γίνεται με το υφιστάμενο οδικό δίκτυο και η δημόσια συγκοινωνία γίνεται με δημοτική συγκοινωνία, που εκτελεί το δρομολόγιο «Σκιάθος – Κουκουναριές». Το επαρχιακό δίκτυο αποτελείται από τον οδικό άξονα Σκιάθος – Κουκουναριές και τον άξονα που συνδέει τον οικισμό της Σκιάθου με το βόρειο τμήμα του νησιού καθώς και με περιοχές που βρίσκονται σε μεγαλύτερο υψόμετρο. Οι διακλαδώσεις του τελευταίου αποτελούν το δημοτικό και αγροτικό οδικό δίκτυο, το οποίο αποτελεί το μεγαλύτερο τμήμα του οδικού δικτύου του νησιού και εξυπηρετεί ορισμένες μικρές οικιστικές συγκεντρώσεις που είναι διάσπαρτες και τις παραλίες που βρίσκονται στην βόρεια και ανατολική πλευρά του νησιού.

Όσον αφορά στην ποιότητα του οδικού δικτύου της Σκιάθου, ανανεώνεται ο ήδη υφιστάμενος οδικός άξονας Σκιάθος – Κουκουναριές, έχουν γίνει ασφαλοστρώσεις κεντρικών αρτηριών, ενώ προγραμματίζεται η ασφαλτόστρωση και άλλων. Γενικότερα όμως το δημοτικό ή αγροτικό οδικό δίκτυο είναι αρκετά προβληματικό ως προς την ποιότητα του οδοστρώματος το οποίο σε μεγάλο μήκος είναι χωμάτινο.

Αεροπορικές Μεταφορές

Ο Κρατικός Αερολιμένος Σκιάθου εξυπηρετεί τις Βόρειες Σποράδες στο σύνολό τους. Καταλαμβάνει έκταση 353 στρεμμάτων, βρίσκεται σε υψόμετρο 15 μέτρων και εκτείνεται από τον παραλιακό δρόμο της Σκιάθου μέχρι την παραλία Ξάνεμος. Η απόστασή του από την πόλη της Σκιάθου είναι 2,7 χλμ. προς τα βορειοανατολικά.

Οι αεροπορικές συνδέσεις καθ' όλη τη διάρκεια του έτους καλύπτονται μέσω της Olympic Air. Το αεροδρόμιο της Σκιάθου συνδέεται απευθείας με το Ελ. Βενιζέλος των Αθηνών και μέσω αυτού με τους υπόλοιπους Αερολιμένες της Ελλάδας. Ωστόσο σημειώνεται πως το αεροδρόμιο συνδέεται με απ' ευθείας αεροπορικά με πτήσεις τσάρτερς με τις παρακάτω περιοχές:

- | | |
|--------------|---------------|
| • Άμστερνταμ | • Όσλο |
| • Βιέννη | • Ντίσελντορφ |
| • Κοπεγχάγη | • Στάβανγκερ |

- Μιλάνο
- Βερολίνο
- Βελιγράδι
- Γκέτεμποργκ
- Ζυρίχη
- Μάντσεστερ
- Λονδίνο
- Μόναχο
- Στοκχόλμη
- Στουτγάρδη
- Τρόντχαϊμ
- Φρανκφούρτη
- Βουκουρέστι
- Λάρνακα

Κατά την χειμερινή περίοδο η εξυπηρέτηση του νησιού από τις Ολυμπιακές αερογραμμές γίνεται 2 φορές την εβδομάδα ενώ κατά τη θερινή περίοδο υπάρχουν καθημερινά πτήσεις.

Θαλάσσιες Μεταφορές

Η Σκιάθος συνδέεται ακτοπλοϊκώς με τα κάτωθι λιμάνια:

	Με πλοίο	Με ιπτάμενο δεελφίνι
Αλόνησος	✓	✓
Θεσσαλονίκη	✓	✓
Άγιος Κωνσταντίνος	✓	✓
Βόλος	✓	✓
Γλώσσα Σκοπέλου	✓	✓
Ηράκλειο	✓	
Θήρα	✓	
Νάξος	✓	
Πάρος	✓	
Σκόπελος	✓	
Σύρος	✓	✓
Τήνος	✓	
Τρικέρι (Πήλιο)		✓
Νησί Τρικέρων		✓

Ο επιβατικός λιμένας της Σκιάθου βρίσκεται πλησίον και ανατολικά του προϊστορικού οικισμού «Μπούρτζι», στο κεντρικότερο σημείο του σημερινού οικισμού Σκιάθου. Εξυπηρετεί ιπτάμενα δεελφίνια και επιβατικά οχηματαγωγά πλοία.



Εικόνα 5.3-2: Άποψη από το λιμάνι Σκιάθου

Εμπορικός Λιμένας

Ο εμπορικός λιμένας βρίσκεται ανατολικά του οικισμού της Σκιάθου μπροστά από την λίμνη του Αγ. Γεωργίου, και εξυπηρετεί εμπορικά πλοία, τα οποία προμηθεύουν το νησί κυρίως με οικοδομικά υλικά.

5.3.5.2. Δίκτυα ύδρευσης – αποχέτευσης**Δίκτυο Ύδρευσης**

Όσον αφορά στον οικισμό της Σκιάθου υφίσταται δίκτυο ύδρευσης που καλύπτει ολόκληρο τον οικισμό σε ικανοποιητικό βαθμό, αν και σε ορισμένα σημεία χρειάζεται βελτιώσεις και επεκτάσεις. Το δίκτυο ύδρευσης διοχετεύεται νερό από δεξαμενές συγκέντρωσης που βρίσκονται δυτικά και βορειοδυτικά του οικισμού της Σκιάθου. Επίσης, στην περιοχή του Σχεδίου υπάρχει το δίκτυο Κουκουναριών – Αγ. Ελένης. Το υπόλοιπο τμήμα του νησιού υδρεύεται από γεωτρήσεις.

Δίκτυο Αποχέτευσης

Το δίκτυο που καλύπτει τον οικισμό της Σκιάθου είναι χωριστικό και διαχωρίζεται σε:

- Δίκτυο όμβριων υδάτων (εξυπηρετεί το 60% του οικισμού της Σκιάθου), το οποίο καταλήγει στη θάλασσα.
- Δίκτυο ακαθάρτων (εξυπηρετεί το 85% του οικισμού της Σκιάθου) το οποίο διοχετεύεται μέσω αγωγού και αντλιοστασίου στον βιολογικό καθαρισμό που βρίσκεται στο ανατολικότερο άκρο του νησιού ανατολικά του αεροδρομίου στη θέση Ξάνεμος και στη συνέχεια καταλήγει στη θάλασσα.

Όσον αφορά στο υπόλοιπο νησί, εκτός του οικισμού της Σκιάθου, η αποχέτευση των ακαθάρτων γίνεται με φρεάτια (βόθρους), με αποτέλεσμα την επιβάρυνση του φυσικού περιβάλλοντος. Μόνη

εξάιρεση αποτελεί η περιοχή των Κουκουναριών, που εξυπηρετείται από χωριστικό αποχετευτικό δίκτυο της Δημοτικής Επιχείρησης Ύδρευσης και Αποχέτευσης Σκιάθου (ΔΕΥΑΣ) και τα λύματα καταλήγουν στην Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ) Κουκουναριών. Πιο συγκεκριμένα, η ΕΕΛ Κουκουναριών βρίσκεται στην περιοχή του κόλπου της Α. Ελένης και επεξεργάζεται τα αστικά λύματα των παραθεριστικών κατοικιών και τουριστικών μονάδων που βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή των Κουκουναριών και περιμετρικά της λίμνης Στροφυλιάς. Η δυνατότητα επεξεργασίας λυμάτων αντιστοιχεί σε ισοδύναμο πληθυσμό περίπου 2.000 ατόμων.

5.3.5.3. Απορρίμματα

Η συλλογή και διάθεση των απορριμμάτων της πόλης είναι υπό την εποπτεία του Δήμου Σκιάθου. Η υπηρεσία διαθέτει απορριμματοφόρα αυτοκίνητα κλειστού τύπου με περιστρεφόμενο μύλο και η συχνότητα συλλογής είναι ημερήσια στο κέντρο της πόλης. Ο νέος ΧΥΤΑ (Χώρος Υγειονομικής Ταφής Απορριμμάτων) του δήμου Σκιάθου βρίσκεται προς την βορειοδυτική πλευρά του νησιού στο δρόμο Τρούλος – Ασέληνος και εξυπηρετεί ολόκληρο το νησί της Σκιάθου.

5.3.5.4. Δίκτυα ηλεκτρικής ενέργειας – τηλεπικοινωνιών

Ηλεκτρική Ενέργεια

Η ηλεκτρική ενέργεια διοχετεύεται στο νησί μέσω υποθαλάσσιου αγωγού από την περιοχή του Τρικεριού Μαγνησίας, ο οποίος αγωγός συνεχίζεται και στο νησί της Σκοπέλου. Το δίκτυο είναι μέσης και χαμηλής τάσης και δεν υπάρχουν γενικά προβλήματα ηλεκτροδότησης, πλην μεμονωμένων περιπτώσεων της έντονης τουριστικής αιχμής τους καλοκαιρινούς μήνες. Υπάρχουν δύο υποσταθμοί της ΔΕΗ, οι οποίοι συνδέουν τη Σκιάθο με τη Μαγνησία και τη Σκιάθο με την Σκόπελο αντίστοιχα. Ο πρώτος βρίσκεται στην θέση Μανδράκι στο βορειοδυτικό άκρο του νησιού και ο δεύτερος στη θέση Ξάνεμος στο ανατολικό άκρο του νησιού.

Τηλεπικοινωνίες

Η τηλεπικοινωνία, στη περιοχή μελέτης, επιτυγχάνεται μέσω του δικτύου του ΟΤΕ χωρίς ιδιαίτερο πρόβλημα. Υπάρχει επίσης πρόσβαση στο διαδίκτυο χωρίς πρόβλημα στις υψηλές ταχύτητες μεταφοράς δεδομένων. Όσον αφορά στην κινητή τηλεφωνία στο νησί, υπάρχουν εγκατεστημένες, σε διάφορα σημεία του νησιού, κεραιές έτσι ώστε να εξυπηρετούνται τόσο οι κάτοικοι, όσο και οι επισκέπτες χωρίς κανένα πρόβλημα στη λήψη τηλεφωνικού σήματος.

5.3.5.5. Εκπαίδευση-Υγεία - Πρόνοια

Στις υπάρχουσες κοινωνικές υποδομές υγείας και πρόνοιας καταγράφονται στον οικισμό της Σκιάθου τα ακόλουθα:

Εκπαίδευση:

- 1 Παιδικός Σταθμός,
- 3 Νηπιαγωγεία
- 2 Δημοτικά
- 1 Γυμνάσιο
- 1 Ενιαίο Λύκειο
- 1 ΙΕΚ

Υγεία

- Ένα (1) Κέντρο Υγείας

Το κέντρο υγείας Σκιάθου συστάθηκε το 1986 και έκτοτε λειτουργεί με κτιριακή προσθήκη του παλαιού αγροτικού ιατρείου στη θέση Αγία Τριάδα εντός της πόλεως της Σκιάθου. Παρέχει υπηρεσίες πρωτοβάθμιας περίθαλψης στους κατοίκους του νησιού αλλά και στους επισκέπτες, κυρίως κατά τους μήνες Μάιο ως Οκτώβριο. Υπηρεσίες τριτοβάθμιας περίθαλψης παρέχονται από το Πανεπιστημιακό Νοσοκομείο Λάρισας που καλύπτει όλη την Περιφέρεια Θεσσαλίας και εφημερεύει ανά 3 ημέρες. Σε δευτεροβάθμιο επίπεδο η κάλυψη ιατρικής περίθαλψης για το Δήμο Σκιάθου γίνεται από το Γενικό Νοσοκομείο Βόλου το οποίο καλύπτει τις ανάγκες ολόκληρης της Μαγνησίας και εφημερεύει σε καθημερινή βάση.

Πολιτιστικά

- Πολιτιστικό κέντρο: Στο Μπούρτζι βρίσκεται το πολιτιστικό κέντρο του δήμου Σκιάθου, που φιλοξενεί πολιτιστικές εκδηλώσεις κατά τη διάρκεια του έτους και ιδίως κατά τους καλοκαιρινούς μήνες.
- Το σπίτι του Παπαδιαμάντη: Σύγχρονο μουσείο με ενθυμήματα από την ζωή του μεγάλου συγγραφέα

5.3.6. Υφιστάμενες πιέσεις στο περιβάλλον

Με βάση το υπό θεσμοθέτηση ΓΠΣ (Α Φάση 2008 και Β Φάση 2010) και την Α1 σταδίο της μελέτης «Αξιολόγηση, αναθεώρηση και εξειδίκευση του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Θεσσαλίας», οι πιέσεις στο φυσικό περιβάλλον στη Σκιάθο και στην περιοχή του εξεταζόμενου Ακινήτου προκύπτουν από τα εξής:

1) Τουριστική ανάπτυξη:

Η Σκιάθος αποτελεί το σημαντικότερο τουριστικό προορισμό στην Π.Ε. Μαγνησίας. Ωστόσο, η τουριστική ανάπτυξη είναι σε πολλές περιπτώσεις άναρχη και ως εκ τούτου προκαλεί πιέσεις στο φυσικό περιβάλλον.

Πιο συγκεκριμένα:

- Σε πολλές περιπτώσεις η επέκταση των τουριστικών εγκαταστάσεων γίνεται χωρίς σχεδιασμό και μάλιστα στην παράκτια ζώνη, κάτι που χαρακτηρίζει μεγάλο τμήμα του παραλιακού μετώπου του Δήμου. Η έλλειψη σχετικού θεσμικού πλαισίου τις προηγούμενες δεκαετίες, έχουν συμβάλλει σημαντικά στην ανεξέλεγκτη δόμηση, τόσο την άναρχη χωροθέτηση και ατυχή αρχιτεκτονική, αλλά και στο ασύμμετρο μέγεθος των κτισμάτων.
- Η επέκταση των τουριστικών υποδομών, η διάνοιξη δρόμων και μονοπατιών με τη συνεχή κίνηση οχημάτων και ατόμων προκαλούν όχληση κατά τους καλοκαιρινούς κυρίως μήνες, απειλούν τα οικοσυστήματα του δάσους Κουκουναριών και των λιμνοθαλασσών (Βρωμόλιμος, Αγίου Γεωργίου και Στροφυλιά) και τους βιότοπους πολλών σπάνιων ειδών.
- Οι ανάγκες πόσιμου νερού για τις ανάγκες του εποχιακού πληθυσμού οδηγούν σε εξάντληση των υδατικών πόρων, ιδίως κατά τους καλοκαιρινούς μήνες. Σε μικρή απόσταση και γύρω από τους υδροβιότοπους έχουν εκτελεστεί τα περισσότερα από τα υφιστάμενα υδροληπτικά έργα (πηγάδια) τα οποία αντλώντας νερό επιδρούν άμεσα στον παράκτιο υδροφόρο ορίζοντα με αποτέλεσμα να επηρεάζεται η στάθμη των υδροβιότοπων ενώ την καλοκαιρινή περίοδο λαμβάνει χώρα θαλάσσια διείσδυση προς την περιοχή της ενδοχώρας. Οι ανεξέλεγκτες (χωρίς ποσοτικό προσδιορισμό παροχής) αντλήσεις, οι οποίες λειτουργούν στο μέγιστο βαθμό απόδοσης κατά την κρίσιμη υδρολογική περίοδο του καλοκαιριού (Ιούνιος Σεπτέμβριος), οδηγούν αναπόφευκτα στην προοδευτική μείωση των ανανεώσιμων υπόγειων αποθεμάτων νερού του υδροφορέα. Το γεγονός αυτό οδηγεί στην αναπλήρωση των αποθεμάτων αυτών με αντίστοιχες ποσότητες θαλασσινού νερού.
- Η συγκέντρωση πολύ υψηλού αριθμού λουομένων όπως και η κατασκευή τουριστικών και μη υποδομών στις αμμώδεις παραλίες της νήσου, έχουν προκαλέσει σε πολλές περιοχές την υποβάθμιση ή ακόμα και την καταστροφή των αμμόφιλων φυτοκοινωνιών τους. Έτσι διαταράσσεται η τροφική αλυσίδα και η οικολογική ισορροπία, υποβαθμίζονται τα παράκτια οικοσυστήματα του νησιού και ελαττώνοντας την παράκτια βιοποικιλότητα. Το παραπάνω αφορά και την παραλία των Κουκουναριών, καθώς αποτελεί τη δημοφιλέστερη και πολυπληθέστερη παραλία του νησιού
- Η ύπαρξη πλήθους τουριστικών υποδομών δημιουργεί προβλήματα διάθεσης των υγρών αποβλήτων που προκύπτουν από τη λειτουργία τους, Πιθανή διαφυγή ανεπεξέργαστων αστικών υγρών αποβλήτων στους υδροτόπους θα μπορούσε να ρυπάνει σημαντικά το λιμναίο τμήμα τους, διαταράσσοντας ανεπανόρθωτα την οικολογική τους ισορροπία. Ωστόσο, δεν αναμένεται ιδιαίτερο πρόβλημα οικοτοξικότητας, αφού τα απλά αστικά λύματα δεν διαθέτουν ιδιαίτερα τοξικές ενώσεις.
- Η αυξημένη πληθυσμιακή συγκέντρωση στο νησί της Σκιάθου κατά τους μήνες αιχμής, έχει ως αποτέλεσμα την παραγωγή ιδιαίτερα μεγάλων ποσοτήτων απορριμμάτων δημιουργώντας ρύπανση των οικοτόπων, μόλυνσης ειδών ή ανθρώπων αλλά και αισθητική όχληση.
- Η έντονη τουριστική ανάπτυξη στις σημαντικές περιοχές της νήσου, προξενεί οχλήσεις σε ότι αφορά την ύπαρξη και διατήρηση της ορνιθοπανίδας, λόγω της υψηλής στάθμης θορύβου/ Οι οχλήσεις αυτές προέρχονται κυρίως από τα μέσα μεταφοράς που χρησιμοποιούν οι επισκέπτες της περιοχής (αυτοκίνητα, μοτοποδήλατα, κλπ), αλλά και από τη δραστηριότητα των ίδιων των επισκεπτών.

- Ο συνεχώς αυξανόμενος αριθμός τουριστών προξενεί μεγαλύτερη εναπόθεση οργανικού υλικού στον πυθμένα της θάλασσας, γεγονός που επιδρά αρνητικά στην βενθική πανίδα λόγω των επιβαλλόμενων χημικών, φυσικών και βιολογικών μεταβολών.

Ειδικότερα, σε μικρή απόσταση από το Δημόσιο Ακίνητο παρατηρείται πυκνή συγκέντρωση χρήσεων τουρισμού –και ψυχαγωγίας ιδιαίτερα αναπτυγμένες τόσο στην παραλία όσο και στην ενδοχώρα. Όπως αναφέρεται και στην **Ενότητα 5.4.5.1** οι υφιστάμενες χρήσεις στην περιοχή του Δημοσίου Ακινήτου χαρακτηρίζονται από την ύπαρξη της παραλίας των Κουκουναριών και λειτουργίες που συγκεντρώνονται σε σχέση κυρίως με αυτή. Εκτιμάται ότι τους θερισμούς μήνες ο αριθμός των λουομένων μπορεί να φθάσει τα 1.200 άτομα. Στο ανατολικό άκρο της ακτής έχει διαμορφωθεί σε αλιευτικό καταφύγιο για μικρά σκάφη, ενώ το μεγαλύτερο τμήμα της παραλίας είναι οργανωμένο με ξαπλώστρες, ομπρέλες, ντους, κτλ, καθώς και σχολές θαλάσσιας άθλησης και αναψυκτήρια. Πολλές από τις εγκαταστάσεις αυτές ωστόσο στεγάζονται σε ακαλαίσθητες κατασκευές οι οποίες χρήζουν αναβάθμισης. Η αυξημένη επισκεψιμότητα στην περιοχή επηρεάζει αρνητικά τη σταθερότητα των οικοσυστημάτων με ανεπιθύμητες συνέπειες.

2) Ρύπανση της θάλασσας:

Πιθανές πηγές ρύπανσης που απειλούν τα ενδιαίτηματα της περιοχής είναι τα αστικά απόβλητα, οι κηλίδες από πετρελαιοφόρα σκάφη (από ενδεχόμενα ατυχήματα) και τα αγροχημικά. Ωστόσο, προς το παρόν ρύπανση παρατηρείται κυρίως στα λιμάνια και δεν υφίσταται άμεση απειλή στους βιοτόπους.

3) Πυρκαγιές:

Όπως είναι γνωστό η μεσογειακή βλάστηση (μεσογειακά κωνοφόρα, μακκία και φρύγανα) η οποία κυριαρχεί στο νησί, είναι ιδιαίτερα ευαίσθητη στη φωτιά, γι' αυτό και οι δασικές πυρκαγιές είναι από τις σοβαρότερες απειλές των φυσικών οικοσυστημάτων στην περιοχή αυτή.

5.4. ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

5.4.1. Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, 2008

Σύμφωνα με τις προβλέψεις – κατευθύνσεις του Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης με Αριθμ. 6876/4871 (ΦΕΚ 128/Α/2008), διαπιστώνεται ότι οι βασικές μορφές τουρισμού, που αναπτύχθηκαν μέχρι σήμερα στην Ελλάδα, αξιοποίησαν μέρος της ποικιλίας και των διατιθέμενων τουριστικών πόρων. Το πλήθος των νησιών, το μεγάλο μήκος των παράκτιων περιοχών και το μεσογειακό κλίμα κατέστησαν τη χώρα προνομιακό τουριστικό προορισμό, με κυρίαρχο το μοντέλο «ήλιος-θάλασσα». Ωστόσο, οι διεθνείς τάσεις για εξατομίκευση του τουριστικού προϊόντος, σε συνδυασμό με την αύξηση του ανταγωνισμού λόγω της εισόδου και άλλων μεσογειακών χωρών στην αγορά, καθώς και η αλλοίωση ή η υπερφόρτιση

σημαντικών πόρων λόγω της κατανάλωσής τους με βάση το κυρίαρχο μοντέλο, καθιστούν αναγκαία, σύμφωνα και με τη μελέτη του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό, (ΦΕΚ 1138/Β/2009) την παράλληλη ανάπτυξη και άλλων μορφών τουριστικής δραστηριότητας αλλά και την αναβάθμιση και τον εμπλουτισμό των υφισταμένων.

Το Γενικό Πλαίσιο στοχεύει στη διαμόρφωση ενός χωρικού προτύπου ανάπτυξης, στο πλαίσιο των αρχών της αειφορίας, που θα είναι αποτέλεσμα μιας συνθετικής, ισόρροπης θεώρησης στο χώρο παραμέτρων που προωθούν την προστασία και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος της χώρας και ενισχύουν την κοινωνική και οικονομική συνοχή και την ανταγωνιστικότητα.

Το διαμορφούμενο δίκτυο αστικών πόλων εντάσσεται σε ένα πλέγμα αξόνων ανάπτυξης, που συναρθρώνεται με τα λοιπά οικιστικά κέντρα, τους μικρότερους οικισμούς και τις περιοχές ανάπτυξης παραγωγικών, οικονομικών και διοικητικών δραστηριοτήτων και υπηρεσιών. Το πλέγμα αυτό υποστηρίζεται από τα στρατηγικά δίκτυα μεταφορών και υποδομών και διασυνδέεται με τις πύλες εισόδου - εξόδου της χώρας.

Στο πλέγμα αυτό εντάσσονται και τα πλησίον της ηπειρωτικής χώρας και της Κρήτης νησιά (Ιόνια, Σποράδες, νησιά του Αργοσαρωνικού, Θάσος, Σαμοθράκη κ.α.) τα οποία αναμένεται να επωφεληθούν πολλαπλά από τη διάχυση της ανάπτυξης που θα κορυφωθεί με την ολοκλήρωση των αξόνων ανάπτυξης, αλλά και να συμβάλουν στην ενδυνάμωση των αξόνων αυτών με την ανάπτυξη δράσεων διεθνούς και εθνικής εμβέλειας με κύριο προσανατολισμό τον τουρισμό, τον πολιτισμό και το περιβάλλον καθώς και άλλων δραστηριοτήτων για τις οποίες διαθέτουν συγκριτικά πλεονεκτήματα. Επιπλέον, επιδιώκεται η ανάπτυξη δράσεων που συνδέονται με τα προβλήματα του νησιωτικού χώρου, αναπτύσσοντας στην κατεύθυνση αυτή σχετικές συνεργασίες.

Ως πόλοι ανάπτυξης της ηπειρωτικής χώρας, της Κρήτης και των πλησίον αυτών νησιών καθορίζονται:

Πρωτεύοντες εθνικοί πόλοι: Περιλαμβάνουν ιδιαίτερα σημαντικά αστικά κέντρα, που είτε είναι σημερινές έδρες περιφερειών, είτε συνδέονται λειτουργικά με αυτές, ενισχύοντας την αναπτυξιακή τους πορεία. Πρόκειται για την Πάτρα, το δίπολο Λάρισα-Βόλος, τα Ιωάννινα, το δίπολο Ηράκλειο-Χανιά και το δίπολο Κομοτηνή-Αλεξανδρούπολη.

Στους παραπάνω πόλους επιλέγεται η ανάπτυξη δραστηριοτήτων και υπηρεσιών διεθνούς και εθνικής ακτινοβολίας καθώς και η συμμετοχή τους στην ανάπτυξη διεθνών δικτύων συνεργασίας. Επίσης ενισχύεται ο Βόλος ως κέντρο μιας ευρύτερης περιοχής ανάπτυξης τουρισμού (Πήλιο, Σποράδες).

Προβλέπεται η ολοκλήρωση των παρακάτω κύριων αξόνων ανάπτυξης:

Ανατολικός χερσαίος άξονας. Αναπτύσσεται κατά μήκος του ΠΑΘΕ και συμπεριλαμβάνει την Εύβοια και τα πλησίον νησιά (Σποράδες και τα πλησίον της Αττικής νησιά). Περιλαμβάνει τα μητροπολιτικά κέντρα (πόλους) της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, πρωτεύοντες εθνικούς πόλους (Πάτρα, δίπολο Λάρισα–Βόλος) και άλλους σημαντικούς σε εθνικό επίπεδο πόλους ανάπτυξης (Λαμία, Χαλκίδα, Κατερίνη). Η ολοκλήρωσή του ενισχύει το σύνολο σχεδόν των αξόνων ανάπτυξης της χώρας με τους οποίους συνδέεται λειτουργικά. Συνδέεται άμεσα και έμμεσα (μέσω της Εγνατίας οδού) με το σύνολο των χερσαίων πυλών εισόδου / εξόδου της χώρας, καθώς και με διεθνείς θαλάσσιους άξονες.

Ομοίως, για την υποστήριξη της προδιαγραφόμενης αυξημένης κίνησης ενός αριθμού τουριστικών περιοχών της χώρας, προτείνεται η ανάπτυξη των υποδομών και των υπηρεσιών στους αερολιμένες της Σαντορίνης, της Ζακύνθου, της Κεφαλληνίας, του Ακτίου, των Ιωαννίνων της Αργιόλου, της Καλαμάτας, Καβάλας, Σκιάθου κ.ά.

Αναβάθμιση των ακτοπλοϊκών υποδομών των λιμένων της ηπειρωτικής χώρας και της Κρήτης, με σκοπό την ενίσχυση ενδοπεριφερειακών και διαπεριφερειακών συνδέσεων, τη μείωση των θαλάσσιων αποστάσεων, την απόσπαση φορτίου από τις οδικές μεταφορές και την αποσυμφόρηση του συστήματος των λιμένων της Αττικής. Στο πλαίσιο αυτό, ειδικότερο ρόλο μπορεί να αναλάβουν:

Οι λιμένες που ήδη σήμερα εξυπηρετούν τη σύνδεση της ηπειρωτικής χώρας με τα Ιόνια Νησιά (Ηγουμενίτσα, Πάτρα, Κυλλήνη κ.ά.) την Εύβοια (Ραφήνα, Αγ. Μαρίνα, Ωρωπός, Αρκίστα, Γλύφα, Αιδηψός, Κάρυστος, κ.α.), τις Σποράδες (Αγ. Κωνσταντίνος, Γλύφα, Βόλος, Κύμη, Μαντουδί, κ.α.) και τα Κύθηρα (Νεάπολη, Μονεμβάσια).

Σύμφωνα με το Γενικό Πλαίσιο οι βασικοί στόχοι – επιδιώξεις στον τομέα του Τουρισμού διατυπώνονται ως εξής:

- Ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη του τομέα του τουρισμού στο πλαίσιο της αξιοποίησης των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της χώρας (γεωγραφική θέση, κλίμα, πολυνησιακός χαρακτήρας, μήκος και ποιότητα ακτών, ποικιλία και έντονη εναλλαγή της μορφής και του είδους των πόρων, πυκνότητα και ποικιλία περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και πλούσιο πολιτιστικό κεφάλαιο).
- Βελτίωση της απόδοσης και της ανταγωνιστικότητας του τομέα με την προσαρμογή και τον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος και του σχεδιασμού στα νέα δεδομένα και τάσεις της τουριστικής αγοράς. Προώθηση νέων μορφών τουρισμού που αναμένεται να συμβάλουν και στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου.
- Διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας και των αποτελεσμάτων της σε νέες περιοχές και προώθηση της ισόρροπης και αειφόρου ανάπτυξης σύμφωνα με τις φυσικές, πολιτιστικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής.
- Περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος .

- ο Εξασφάλιση της προστασίας και της βιωσιμότητας των πόρων.

Βάσει των ανωτέρω στόχων – επιδιώξεων, δίδονται οι ακόλουθες κατευθύνσεις, οι οποίες εξειδικεύονται στο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό:

- ο Ανάληψη ενεργειών και υιοθέτηση δράσεων που συνδέονται με την εξυπηρέτηση του τουρισμού βάσει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών κάθε περιοχής, της έντασης και του είδους της τουριστικής δραστηριότητας, της γεωμορφολογίας και της ευαισθησίας των πόρων. Οι ενέργειες και δράσεις αυτές αφορούν κυρίως στα εξής:
- ο Αναβάθμιση της εικόνας των τουριστικών προορισμών προκειμένου να καταστούν ελκυστικότεροι και ασφαλέστεροι, με την ανάδειξη στοιχείων ταυτότητας και αναγνωρισιμότητας, την αναβάθμιση και την αποκατάσταση του δομημένου χώρου, την οργάνωση του, ατύπως διαμορφωμένου οικιστικά, εξωαστικού χώρου, κ.ά.
- ο Προστασία, ανάδειξη και αποκατάσταση του περιβάλλοντος και του τοπίου (προστασία φυσικού περιβάλλοντος, αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς, δημιουργία πολιτιστικών χώρων, δικτύων μονοπατιών και διαδρομών). Ιδιαίτερη μέριμνα πρέπει να ληφθεί για την τουριστική ανάπτυξη των νησιών, τα οποία πρέπει να διατηρήσουν το, χαμηλής επιβάρυνσης, πλούσιο περιβάλλον, τα πολιτιστικά στοιχεία και την ποιότητα ζωής. Η προστασία και ανάδειξη του φυσικού δομημένου και πολιτιστικού περιβάλλοντος των νησιών είναι το κυριότερο συγκριτικό τους πλεονέκτημα.
- ο Διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας με ένταξη των αναξιοποίητων τουριστικά πόρων της ενδοχώρας στο προσφερόμενο προϊόν και με παράλληλη προστασία και διαφύλαξη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους. Ειδικότερα, ενίσχυση της σχέσης ανεπτυγμένων τουριστικών κέντρων και υπαίθρου ή ανεπτυγμένων παράκτιων περιοχών και ενδοχώρας, ώστε να εμπλουτιστεί η υφιστάμενη τουριστική προσφορά με νέα τουριστικά προϊόντα και να καταστούν βιώσιμες οι νέες μορφές τουρισμού που θα αναπτυχθούν σε ορεινές ή μη ανεπτυγμένες περιοχές.
- ο Περιορισμό της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων σε ευαίσθητες περιοχές (Natura, ορεινός χώρος, μικρά νησιά με χαμηλό επίπεδο ανάπτυξης).
- ο Εμπλουτισμό και αναβάθμιση των κοινωνικών, τεχνικών και ειδικών υποδομών (υγεία, μεταφορές, πληροφόρηση κ.ά.) στην κατεύθυνση της διεύρυνσης των τουριστικών προορισμών αλλά και της καλύτερης εξυπηρέτησης, θωράκισης και ενίσχυσης της ανταγωνιστικότητας του συνόλου των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος.
- ο Βελτίωση των υφισταμένων υποδομών και των παρεχόμενων υπηρεσιών.
- ο Απόσυρση καταλυμάτων και οχλούντων κτιρίων ή/και προώθηση προγραμμάτων ανάπλασης για την περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος, κατά προτεραιότητα στις ανεπτυγμένες τουριστικά περιοχές.
- ο Επιτάχυνση του ρυθμού ανανέωσης της τουριστικής προσφοράς στην κατεύθυνση της αναβάθμισης, της χωρικής και χρονικής διεύρυνσης και του εμπλουτισμού της τουριστικής δραστηριότητας καθώς και της εξαρχής ανάπτυξης επιλεγμένων ειδικών μορφών τουρισμού με ηπιότερα κατά κύριο λόγο χαρακτηριστικά τόσο λόγω του βαθμού ωρίμανσης του τουριστικού προϊόντος στη χώρα όσο και του διεθνούς ανταγωνισμού.

- ο Διασύνδεση και διάχυση των αποτελεσμάτων του τουρισμού στους λοιπούς τομείς της οικονομίας και κυρίως στον πρωτογενή.
- ο Δημιουργία σταθερού πλαισίου κανόνων για τη χωροθέτηση επιχειρήσεων που σχετίζονται με τον τουρισμό και τη διαμόρφωση πρόσφορων συνθηκών για την προσέλκυση σημαντικών, για την εθνική οικονομία, τουριστικών επενδύσεων.
- ο Διαρκής παρακολούθηση, εξειδίκευση και αναπροσαρμογή, όπου είναι απαραίτητο, των στόχων, κατευθύνσεων και προτεραιοτήτων της αναπτυξιακής νομοθεσίας και των αντίστοιχων κινήτρων για την καλύτερη εξυπηρέτηση του τομέα.

Για τη διατήρηση, την προστασία και ανάδειξη των περιοχών της εθνικής φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, τη διατήρηση και ανάδειξη της ποικιλομορφίας της υπαίθρου, καθώς και τη βιώσιμη διαχείριση των φυσικών πόρων, προβλέπονται κατάλληλες πολιτικές και μέτρα ως ακολούθως.

Στον τομέα του Περιβάλλοντος και της προστασίας του για την αποτελεσματική και ολοκληρωμένη διαχείριση της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς δίδονται οι ακόλουθες κατευθύνσεις:

- ο Ολοκλήρωση και εφαρμογή της οριοθέτησης και των διαχειριστικών σχεδίων για τις 27 φυσικές περιοχές με Φορέα Διαχείρισης. Εξασφάλιση της καλής λειτουργίας των Κέντρων Ενημέρωσης για το περιβάλλον, που υπάρχουν ήδη σε αυτές. Σε περίπτωση γειτνίασης των εν λόγω περιοχών με κάποιες από περιοχές πολιτιστικής κληρονομιάς, ευνοείται η δημιουργία από τους συναρμόδιους φορείς συνδυασμένων λειτουργικών τοπικών ενοτήτων για την αξιοποίηση των φυσικών και πολιτιστικών στοιχείων, με κατάλληλη οργάνωση των φυσικών και πολιτιστικών χώρων, με συμπληρωματικές διαδρομές και επισκέψεις, καθώς και με συντονισμένες ενέργειες ανάδειξης και πληροφόρησης.
- ο Ολοκλήρωση μέχρι το 2013 των διαδικασιών μελέτης και κήρυξης των περίπου 80 φυσικών περιοχών. Διαχείριση αυτών, καθώς και των υπολοίπων ήδη κηρυγμένων περιοχών, με κατάλληλους κατά περίπτωση τρόπους και με δημιουργία αντίστοιχων Κέντρων Ενημέρωσης για το περιβάλλον. Αν υπάρχει γειτνίαση των εν λόγω περιοχών με κάποιες από τις περιοχές πολιτιστικής κληρονομιάς, ευνοείται επίσης η δημιουργία από τους συναρμόδιους φορείς συνδυασμένων ενοτήτων αξιοποίησης.
- ο Εκπόνηση Ειδικών Περιβαλλοντικών Μελετών για τις υπόλοιπες φυσικές περιοχές, που έχουν ενταχθεί στο Ευρωπαϊκό Οικολογικό Δίκτυο Natura 2000. Στο πλαίσιο αυτό, πρέπει να καταβληθεί προσπάθεια για την εξασφάλιση διαδρόμων φυσικής συνέχειας μεταξύ όμορων περιοχών προστασίας.
- ο Προστασία και αναβάθμιση του θαλάσσιου περιβάλλοντος.
- ο Ενσωμάτωση σε όλα τα διαχειριστικά σχέδια των προστατευόμενων περιοχών ειδικών μέτρων για την αντιμετώπιση τυχόν επιπτώσεων στα οικοσυστήματα και τα είδη της αντίστοιχης περιοχής από τις κλιματικές αλλαγές, με ιδιαίτερη αναφορά κατά περίπτωση στις θερμοκρασιακές αλλαγές, στη μείωση των υδάτινων πόρων και στην άνοδο της στάθμης της θάλασσας.

- Ανάδειξη και προστασία των μνημείων πολιτιστικής κληρονομιάς εξασφαλίζοντας ταυτόχρονα την αξιοποίησή τους ως πόλων έλξης επισκεπτών με την κατάλληλη υποδομή πρόσβασης, την λειτουργική σύνδεσή τους με τον περιβάλλοντα χώρο τους και τη σύνδεση των μνημείων μεταξύ τους ανά χωρική ενότητα. Παράλληλα, προστασία των εναλίων αρχαιοτήτων από φυσικούς και ανθρωπογενές κινδύνους.
- Προώθηση της δημιουργίας ενιαίων δικτύων φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, οργάνωση χώρων και διαδρομών και εν γένει ανάδειξη και αξιοποίησή τους με συνεργασία των αρμόδιων αρχών.
- Διεύρυνση της προστασίας των αρχαιολογικών χώρων, με την ένταξη σε αυτούς της διαφύλαξης των τοπίων. Παράλληλα, καθιέρωση τυπολογίας τοπίων, απογραφή τους βάσει αυτής και αναγνώριση των τοπίων που χρήζουν παρεμβάσεων διαφύλαξης και προστασίας.
- Διατύπωση όρων και προϋποθέσεων για την προστασία των, μικρής κλίμακας, τοπίων που αφθονούν στον αγροτικό και τον αστικό χώρο, σε συνδυασμό με την επιδίωξη ήπιας και ποιοτικής τουριστικής ανάπτυξης.

Για την προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων ως στοιχείου φυσικού πλούτου, προωθείται:

- Η κατάρτιση δασολογίου, δηλαδή η χαρτογράφηση των δασών και των δασικών εκτάσεων εντός τετραετίας. Ωστόσο, κρίσιμο θέμα για την προώθηση του δασολογίου αλλά και για την ολοκλήρωση του κτηματολογίου, είναι ο προσδιορισμός του χρόνου λήψης των αεροφωτογραφιών που θα αποτελέσει τη βάση χαρακτηρισμού των δασών και των δασικών εκτάσεων.
- Η ολοκλήρωση του κτηματολογίου εντός 10ετίας.
- Η εκπόνηση και εφαρμογή διαχειριστικών σχεδίων για την προστασία των δασών και δασικών εκτάσεων με έμφαση στην διατήρηση της βιοποικιλότητάς τους και της οικολογικής τους ισορροπίας.
- Η αναδάσωση καμένων δασών και δασικών εκτάσεων, με ανθεκτικά στις πυρκαγιές, όπου αυτό είναι δυνατό, πλατύφυλλα είδη σε μίξη.

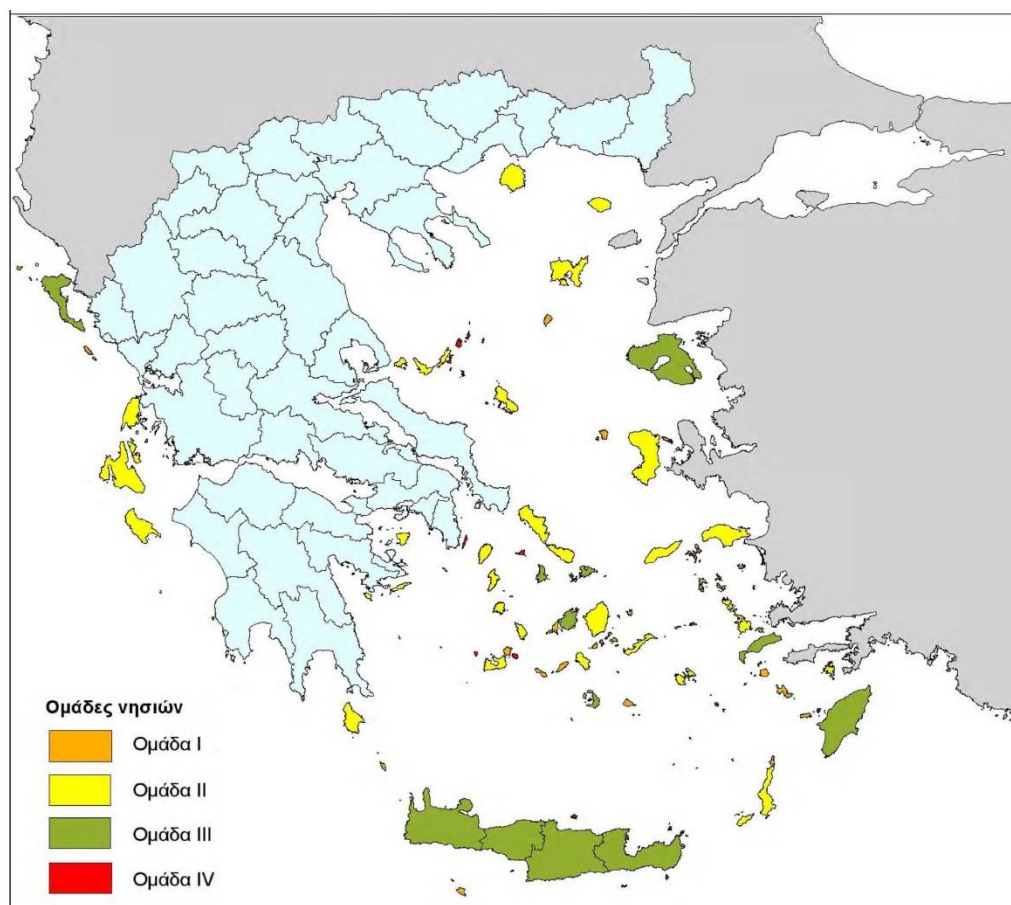
Για την αύξηση της παραγωγικότητας των δασών είναι αναγκαία:

- Η εφαρμογή σύγχρονων δασοκομικών και διαχειριστικών μεθόδων και επεμβάσεων.
- Ο σχεδιασμός και η εναρμόνιση της υποβαθμισμένης διαχείρισης των δασικών οικοσυστημάτων στις νέες συνθήκες ζήτησης της κοινωνίας (ορεινός τουρισμός, αναψυχή, κ.ά.).
- Η επέκταση της διαχείρισης των μη παραγωγικών αγροτικών και δασικών γαιών σε άλλου τύπου οικοσυστήματα εναλλακτικών δασικών προϊόντων.

5.4.2. Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό

Το ισχύον Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό Κ. Υ.Α. 24208 (ΦΕΚ 1138/Β/2009), στοχεύει στην παροχή κατευθύνσεων, κανόνων και κριτηρίων για τη χωρική διάρθρωση, οργάνωση και ανάπτυξη του τουρισμού στον ελληνικό χώρο. Το ως άνω Ειδικό Πλαίσιο αναμένεται να επικαιροποιηθεί, την τελευταία δε διετία έχουν αναρτηθεί προς διαβούλευση αναθεωρημένα σχέδια τα οποία όμως απεσύρθησαν πριν την οριστικοποίησή τους.

Σύμφωνα με την κατηγοριοποίηση που περιλαμβάνεται στο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο και όπως απεικονίζεται στο **Σχήμα 5.4-1**, η περιοχή μελέτης ανήκει στην κατηγορία Ε' (Παράκτιες περιοχές και Νησιά) και πιο συγκεκριμένα στην Ομάδα ΙΙ, η οποία περιλαμβάνει 47 νησιά με σημαντική τουριστική δραστηριότητα ή νησιά που αναπτύσσονται τουριστικά, με ή χωρίς άλλη ιδιαίτερα δυναμική παραγωγική δραστηριότητα και εκμεταλλεύσιμους πόρους. Σε αυτές τις περιοχές, έμφαση δίνεται σε δράσεις που σκοπό έχουν την αντιμετώπιση των συγκρούσεων μεταξύ των δραστηριοτήτων και την αποτροπή της εξάρτησής τους από τη μονόπλευρη τουριστική ανάπτυξη. Επιπλέον, στην ομάδα αυτή ο σχεδιασμός των χρήσεων γης (ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ, EXM) πρέπει να διερευνά τη σκοπιμότητα καθορισμού ζωνών τουριστικής ανάπτυξης στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές και να τις ορίζει κατά περίπτωση.



Σχήμα 5.4-1: Κατηγοροποίηση των νησιών σε Ομάδες (Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό (ΦΕΚ 1138/Β/2009),

Σχετικά με την ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού, η Σκιάθος εντάσσεται στην ανάπτυξη θαλάσσιου Τουρισμού όπου προβλέπεται η δημιουργία έντεκα κέντρων, για την υποστήριξη εννέα ενοτήτων θαλάσσιου τουρισμού, τα οποία θα διαθέτουν σύγχρονες υποδομές ελλιμενισμού, ανεφοδιασμού και επισκευών και υπηρεσίες διοικητικής υποστήριξης για πρακτορεύσεις, ενοικιάσεις, αγοραπωλησίες κ.λπ. Τα κέντρα αυτά εξυπηρετούν το μεγαλύτερο δυνατό συνδυασμό θαλάσσιων δραστηριοτήτων του τουρισμού. Βασική προϋπόθεση για την ανάπτυξη αυτών των κέντρων αποτελεί η ύπαρξη σύγχρονης υποδομής φιλοξενίας, εστίασης και ψυχαγωγίας και η γειτνίαση με αεροδρόμιο.

Γενικότερα, το Ειδικό Χωροταξικό επισημαίνει τις αλλαγές που συντελούνται στην παγκόσμια τουριστική αγορά, με έμφαση στην αυξημένη ζήτηση κατοικίας σε οργανωμένα συγκροτήματα τουρισμού καθώς και στις μορφές διαχείρισης τουριστικών καταλυμάτων στη λογική της πώλησης ή και της μακροχρόνιας μίσθωσης σε τρίτους. Επιπλέον, το εν λόγω Πλαίσιο προαγάγει την ενίσχυση, συντήρηση και επαναχρησιμοποίηση υφιστάμενων αξιόλογων κτιρίων ή συγκροτημάτων, σε περιοχές με έντονη και αναγνωρίσιμη τουριστική ταυτότητα. **Είναι εμφανές ότι το προτεινόμενο Σχέδιο, το οποίο αφορά στην αναβίωση ενός κτιρίου με αναμφισβήτητη αρχιτεκτονική αξία, με την παράλληλη ανάπτυξη παραθεριστικής κατοικίας, συμβαδίζει με τις βασικές κατευθύνσεις του Ειδικού Χωροταξικού για τον Τουρισμό.**

5.4.3. Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Θεσσαλίας – ΠΠΧΣΑΑ (ΦΕΚ 1484/Β/2003)

Σύμφωνα με όσα καθορίζονται στο ισχύον και υπό αναθεώρηση σήμερα ΠΠΧΣΑΑ ο Δήμος Σκιάθου ανήκει στη ζώνη των νησιών της περιφέρειας, βασισμένη σε παραδοσιακές μορφές τουρισμού («ήλιος – θάλασσα») που σταδιακά θα εξυγιανθούν και θα αναβαθμιστούν ποιοτικά. Η ενότητα των νησιών με κέντρο τη Σκιάθο και τη Σκόπελο εξαρτώνται από την Ανατολική Ζώνη Ανάπτυξης της Περιφέρειας, με αυτή να έχει κύριους πόλους τη Λάρισα και το Βόλο, που πρόκειται να λειτουργούν ως ένα ισχυρό δίπολο και δευτερεύοντες τους Αλμυρό – Ευξεινούπολη, Βελεστίνο και Τύρναβο.

Όπως σημειώνεται στη μικροκλίμακα των νησιών περιλαμβάνονται σημαντικές περιοχές προστασίας όπως το Θαλάσσιο Πάρκο της Αλονήσου, οι δύο περιοχές Natura και το αισθητικό δάσος της Σκιάθου, ενώ ταυτόχρονα η ενότητα αποτελεί ήδη πόλο έλξης διεθνούς τουρισμού και Β' κατοικίας με αποτέλεσμα να χαρακτηριστεί «τουριστικά ελεγχόμενο» το Νότιο τμήμα της ν. Σκιάθου. Επισημαίνεται ότι η προστασία του περιβάλλοντος και του ιδιαίτερου νησιωτικού τοπίου απαιτεί ολοκληρωμένο και λεπτομερή σχεδιασμό, περιορισμό/κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης και εκτόνωση της ζήτησης σε οργανωμένους υποδοχείς.

Τα στοιχεία που αφορούν στο σύνολό τους ή εν μέρει στις παραπάνω Παράκτιες Χωρικές Ενότητες, και πρέπει να συνεκτιμηθούν κατά τον σχεδιασμό είναι:

- Οι κατευθύνσεις σε εθνικό επίπεδο για τη Βιώσιμη Ανάπτυξη των Ελληνικών Ακτών
- Η ιδιομορφία του παράκτιου χώρου της περιφέρειας, αφού στο μεγαλύτερο μέρος του σχηματίζει ενότητες με τους όμορους ορεινούς όγκους.
- Το υπάρχον ή εκπονούμενο θεσμικό πλαίσιο και μελέτες (περιοχές προστασίας, ΖΟΕ, ειδικά διατάγματα, μελέτες κλπ.)
- Οι επιλογές του Περιφερειακού Πλαισίου (Χωρική Δομή, Οικιστικό Δίκτυο, υποδομές, Γεωργική Γη Πρώτης προτεραιότητας, περιβάλλον, κλπ.).

Ο οικισμός της Σκιάθου, της έδρας του Δήμου κατατάσσεται στην τρίτη κατηγορία οικισμών και ορίζεται ως κέντρο αναπτυξιακών ενοτήτων και ταυτόχρονα παροχής υπηρεσιών 3ου επιπέδου. Η Σκιάθος είναι οικισμός που διαθέτει συγκριτικά πλεονεκτήματα ή /και δυνατότητες να αναλάβει ιδιαίτερο ρόλο και απευθύνεται και στο διεθνή τουρισμό.

Πιο συγκεκριμένα προτείνεται η προβολή του χαρακτήρα της οικονομίας του Δήμου Σκιάθου, με την προώθηση αφενός του τουριστικού προϊόντος αλλά με την παράλληλη αναβάθμιση αυτού και αναπροσανατολισμού του προς τη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη και τον επιλεκτικό τουρισμό. Οι κατευθύνσεις αυτές οδηγούν στις προτάσεις για θεματικές δικτυώσεις και συνεργασίες στην εσωτερική, στην ευρωπαϊκή και διεθνή αγορά. Επισημαίνεται η ανάγκη αναβάθμισης και εκσυγχρονισμού του λιμένα και αερολιμένα Σκιάθου.

Τα κύρια στοιχεία της υφιστάμενης χωροταξικής διάρθρωσης και της οικιστικής δομής στο σύνολο της έκτασης του Ο.Τ.Α. είναι το τουριστικό πλεονέκτημα, οι λειτουργίες και οι εξυπηρετήσεις του οποίου καταλαμβάνουν το σύνολο της έκτασης του προσβάσιμου παράκτιου μετώπου του νησιού κατά μήκος της επαρχιακής οδού που συνδέει τον οικισμό της Σκιάθου με τον οικισμό των Κουκουναριών. Η Σκιάθος χαρακτηρίζεται ώριμη και δυναμική περιοχή λόγω των δυνατών στοιχείων της τουριστικής ανάπτυξης. Η μελέτη της φέρουσας ικανότητας για τη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη που έγινε το 2000 από την Περιφέρεια Θεσσαλίας έδειξε θετικές επιπτώσεις στην οικονομική εικόνα της Περιφέρειας.

Ωστόσο στην ίδια μελέτη επισημαίνονται οι απειλές για τη τουριστική βιώσιμη ανάπτυξη: αλλοιώσεις στο περιβάλλον, αδυναμία ελέγχου της ποιότητας των προσφερομένων υπηρεσιών, οι προτάσεις και οι στρατηγικές για τη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη είναι: εκτίμηση της φέρουσας ικανότητας με την ετήσια παρακολούθηση, αναβάθμιση της ανταγωνιστικότητας, διατήρηση, τουλάχιστον, του μεριδίου του τουριστικού προϊόντος στη διεθνή αγορά, ενίσχυση των πλεονεκτημάτων που διαθέτει το νησί της Σκιάθου, η δημιουργία δικτύων μεταξύ των ώριμων και δυναμικών περιοχών και με τις υπόλοιπες τουριστικές περιοχές, η μεταφορική ικανότητα καθώς και η ποιότητα στην προσβασιμότητα.

Στην παρούσα φάση έχει προωθηθεί η εκπόνηση υποστηρικτικής μελέτης για την Αξιολόγηση, Αναθεώρηση και Εξειδίκευση του Περιφερειακού Σχεδίου Θεσσαλίας. Έχει ήδη ολοκληρωθεί η Α' Φάση, η οποία και τέθηκε πρόσφατα σε δημόσια διαβούλευση.

5.4.4. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Σκιάθου

Το νέο ΓΠΣ Σκιάθου στα διοικητικά όρια του Δήμου βρίσκεται σε φάση θεσμοθέτησης. Το υφιστάμενο Γ.Π.Σ. Σκιάθου (ΦΕΚ 58/Δ/1986) αναφέρεται στην περιοχή μελέτης στην παράγραφο περί προστασίας του περιβάλλοντος όπου προβλέπει την προστασία των σημαντικότερων υδροβιότοπων όπως οι λίμνες Αγίου Γεωργίου και Στροφυλιάς και την εκπόνηση ειδικών μελετών σε ευαίσθητες περιοχές. Όπως φαίνεται στο απόσπασμα χάρτη που ακολουθεί στην περιοχή οριοθετούνται δύο όρια ζωνών – Ζώνη προστασίας οικοσυστημάτων ειδικού ενδιαφέροντος (υδάτινου) και ζώνη που προτείνεται για ειδική μελέτη. Επιπλέον όλο το νησί της Σκιάθου εντάσσεται σε Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου, για την οποία όμως μέχρι σήμερα δεν έχει υπάρξει καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης. Η περιοχή των Κουκουναριών θεωρείται πυρήνας υδροβιοτόπου και έχει χαρακτηριστεί ως “περιοχή απολύτου προστασίας της φύσης”.

Στο υπό θεσμοθέτηση νέο ΓΠΣ Σκιάθου και όπως φαίνεται και στο **Σχήμα 5.4-2** που ακολουθεί η περιοχή του Ακινήτου χαρακτηρίζεται ως περιοχή «ΕΟΤ Τουριστικά Ακίνητα» και εντάσσεται στην ευρύτερη ζώνη Π.Ε.Π. 4 – Δασικές και Αναδασωτέες εκτάσεις.



Σχήμα 5.4-2: απόσπασμα χάρτη Π2 – Χρήσεις Γης και Προστασία Περιβάλλοντος της μελέτης Β1 Σταδίου ΓΠΣ Σκιάθου, πηγή Τεχνική Υπηρεσία Δήμου Σκιάθου

Όπως παρουσιάζεται στο ως άνω Σχήμα, στην περιοχή των Κουκουναριών εντάσσονται χρήσεις ξενοδοχείων και τουριστικών επιπλωμένων διαμερισμάτων.

Για πεπερασμένα χρονικά διαστήματα - όπως αυτά ορίζονται από τα αρμόδια Δασαρχεία – απαγορεύεται εντός των αναδασωτέων περιοχών η δόμηση, η βοσκή, η εκχέρσωση, η καλλιέργεια καθώς και η άσκηση της θήρας.

Επισημαίνεται πως λόγω της ύπαρξης του υγροβιότοπου των Κουκουναριών, προτείνεται να θεσμοθετηθούν Περιοχές Ειδικής Προστασίας (Π.Ε.Π.), ένα τμήμα των οποίων χωροθετείται εντός του Δημοσίου Ακινήτου. Οι περιορισμοί για τις εν λόγω περιοχές που εμπίπτουν στο Δημόσιο Ακίνητο σύμφωνα με τη Φάση Β1 του νέου υπό έγκριση ΓΠΣ Σκιάθου συνοψίζονται στον ακόλουθο **Πίνακα 5.4-1**.

Πίνακας 5.4-1: Περιορισμοί προτεινόμενων προς θεσμοθέτηση Περιοχών Ειδικής Προστασίας (Π.Ε.Π.) που εμπίπτουν στα όρια του Σχεδίου, σύμφωνα με το νέο υπό έγκριση ΓΠΣ Σκιάθου

Απαγορεύσεις	Περιοχές υπό καθεστώς Προστασίας	Ζώνες Δικτύου Natura 2000: GR1430003- Σκιάθος: Κουκουναριές και ευρύτερη θαλάσσια περιοχή-ΠΕΠ 1	Καταφύγια Άγριας Ζωής-ΠΕΠ3	Δασικές & Αναδασωτέες Εκτάσεις-ΠΕΠ 4	«Ευρύτερη Παράκτια Ζώνη»-ΠΕΠ 12
Η ασφαλιτόστρωση των υπαρχουσών οδών.	×				
Η δημιουργία Χώρων Υγειονομικής Ταφής Απορριμμάτων (Χ.Υ.Τ.Α.) και η διάχυση αστικών, γεωργικών και βιομηχανικών αποβλήτων.	×				×
Η θήρα	×		×	× (*)	×
Η δόμηση έως την έγκριση / θεσμοθέτηση της Ε.Π.Μ.	×			× (*)	×
Η εγκατάσταση νέων μαντριών, στάβλων, γεωργικών αποθηκών, και γενικά κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων μόνιμων ή προσωρινών.	×				×
Η διάνοιξη νέων δρόμων, αγροτικών, δασικών	×				
Η εισαγωγή ειδών χλωρίδας και πανίδας, και γενικά οι φυτεύσεις, στην περιοχή προστασίας της φύσης, εκτός και αν αποτελούν στοιχείο διαχειριστικής παρέμβασης, οπότε θα ισχύουν οι σχετικές προϋποθέσεις (υποβολή μελέτης κ.τ.λ.).	×				×
Η εκχέρσωση εκτάσεων, καθώς και η λήψη εδάφους γενικά, η αμμοληψία, χαλικοληψία, λατόμευση, καθώς και εξόρυξη κάθε είδους υλικού.	×		×	× (*)	×
Η κατασκευή έργων αποστράγγισης, η διάνοιξη τάφρων και καναλιών εκτός αν πρόκειται για έργα που θα αφορούν αποκλειστικά την προστασία και διαχείριση των υδροτοπικών οικοσυστημάτων.	×		×		×
Η ανεξέλεγκτη απόρριψη οποιουδήποτε είδους απορριμμάτων.	×				×
Η χρήση χημικών ουσιών (ζιζανιοκτόνων, παρασιτοκτόνων) για κανένα σκοπό.	×				×
Το ελεύθερο ή οργανωμένο camping και η διέλευση οχημάτων εκτός του υφιστάμενου οδικού δικτύου. Το υφιστάμενο camping εντός της ζώνης Natura 2000 στις Κουκουναριές διατηρείται και λειτουργεί έως την έγκριση της προτεινόμενης Ε.Π.Μ. που θα προτείνει κατάλληλα μέτρα προστασίας.	×				

Απαγορεύσεις	Περιοχές υπό καθεστώς Προστασίας	Ζώνες Δικτύου Natura 2000:GR1430003- Σκιάθος: Κουκουναριές και ευρύτερη θαλάσσια περιοχή-ΠΕΠ 1	Καταφύγια Άγριας Ζωής-ΠΕΠ3	Δασικές & Αναδασωτέες Εκτάσεις-ΠΕΠ 4	«Ευρύτερη Παράκτια Ζώνη»-ΠΕΠ 12
Η διαχείριση της πανίδας χρησιμοποιώντας ως διαχειριστικά μέσα την χρήση δηλητηριασμένων δολωμάτων.		×			×
Η σύλληψη κάθε είδους της άγριας πανίδας για μη ερευνητικούς σκοπούς.			×		
Η διαχείριση της βλάστησης χρησιμοποιώντας ως διαχειριστικό μέσο τη φωτιά και τα φυτοφάρμακα.		×			×
Η καταστροφή κάθε είδους ζώνης φυσικής βλάστησης			×		
Η λειτουργία βιομηχανικών και βιοτεχνικών μονάδων.		×			×
Οι δραστηριότητες που επιδρούν στο ρυθμό και τον τρόπο παροχής άμμου στην παράκτια ζώνη (π.χ. λιμενικά έργα, διευθετήσεις ποταμών και χειμάρρων, καθαρισμός με μηχανικά μέσα κ.α).		×			
Οι εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (Α.Π.Ε.).		×	×		
Η επέκταση των ορίων οικισμών και των σχεδίων πόλεων προς τις υγροτοπικές εκτάσεις.					
Η καταστροφή ζωντανών φυτοφρακτών			×		
Η ρύπανση των υδατικών πόρων			×		
Η ένταξη έκτασης του καταφυγίου άγριας ζωής σε πολεοδομικό ή ρυμοτομικό σχεδιασμό.			×		
Βοσκή				×	(*)
Καλλιέργεια				×	(*)
Πολεοδόμηση και δόμηση				×	(**)
Δραστηριότητες που επιδρούν στο ρυθμό και τον τρόπο παροχής άμμου στην παράκτια ζώνη (π.χ. λιμενικά έργα, διευθετήσεις ποταμών και χειμάρρων, καθαρισμός με μηχανικά μέσα κ.α.).					×

* για πεπερασμένα χρονικά διαστήματα-αναδασωτέες περιοχές

** δασικές εκτάσεις-επιτρέπονται μόνο κατασκευές απαραίτητες για την προστασία των δασών

Σύμφωνα με τη μελέτη του νέου ΓΠΣ ένα από τα κύρια στοιχεία της υφιστάμενης χωροταξικής διάρθρωσης και της οικιστικής δομής στο σύνολο της έκτασης του νησιού προτείνεται να είναι το τουριστικό πλεονέκτημα, οι λειτουργίες και οι εξυπηρετήσεις του οποίου καταλαμβάνουν το σύνολο της έκτασης του προσβάσιμου παράκτιου μετώπου του νησιού κατά μήκος της επαρχιακής οδού που συνδέει τον οικισμό της Σκιάθου με τον οικισμό των Κουκουναριών. Λαμβάνοντας υπόψη τις χωροταξικές κατευθύνσεις από τα ανώτερα επίπεδα σχεδιασμού και το επιλεγέν σενάριο ανάπτυξης της περιοχής του Δήμου διαμορφώνεται **το πρότυπο χωρικής ανάπτυξης**, το οποίο στηρίζεται στις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, με έμφαση στην προστασία του περιβάλλοντος και την ενδογενή ανάπτυξη με ήπιους ρυθμούς που λαμβάνουν υπόψη του την ιδιαιτερότητα και την ταυτότητα του τόπου σε όλα τα επίπεδα.

Συγκεκριμένα προτείνεται η προβολή του χαρακτήρα της οικονομίας του Δήμου Σκιάθου, με την προώθηση αφενός του τουριστικού προϊόντος αλλά με την παράλληλη αναβάθμιση αυτού και αναπροσανατολισμού του προς τη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη και τον επιλεκτικό τουρισμό. Οι προτάσεις για την επίτευξη του στόχου αυτού αυτές κατηγοριοποιούνται στους εξής άξονες:

- προστασία και ανάδειξη τουριστικών πόρων, έλεγχος τουριστικής ανάπτυξης, ρυθμίσεις χρήσεων γης
- ανάπτυξη θεματικού τουρισμού με δίκτυα και συνεργασίες
- αναβάθμιση, εκσυγχρονισμός, συμπλήρωση της τουριστικής προσφοράς
- ανάπτυξη και βελτίωση όλων των υποδομών και τεχνική υποστήριξη
- προβολή τουριστικού προϊόντος, ενημέρωση, ευαισθητοποίηση, κατάρτιση και εξειδίκευση ανθρώπινου δυναμικού
- εξυγίανση και αναβάθμιση του αστικού χώρου της διοικητικής πρωτεύουσας του Δήμου, της πόλης της Σκιάθου. Αναβάθμιση του αστικού χώρου των οικισμών και ταυτόχρονα της ποιότητας ζωής των κατοίκων με την πρόβλεψη της κατάλληλης κοινωνικής υποδομής, την τόνωση των προσφερόμενων κοινωνικών υπηρεσιών, την αισθητική αναβάθμιση του δημόσιου χώρου και την ανάπλαση των υποβαθμισμένων περιοχών.
- προστασία του περιαστικού χώρου των οικισμών από φαινόμενα συγκρούσεων χρήσεων γης και από την άναρχη οικιστική ανάπτυξη, εξασφαλίζοντας συγχρόνως και τις καλύτερες συνθήκες προσπέλασης και συνδέσεων με περιορισμό στις περιβαλλοντικές επιπτώσεις. Επομένως θα πρέπει να προταθούν Περιοχές Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων - ειδικές ζώνες για χωροθέτηση παραγωγικών μονάδων, βιοτεχνία και χονδρεμπόριο, αλλά και για την οργανωμένη ανάπτυξη της κτηνοτροφίας.
- πρόβλεψη πολλών και διαφορετικών παραγωγικών δραστηριοτήτων, στο πλαίσιο της ισόρροπης και αλληλοστηριζόμενης ανάπτυξης αστικού, περιαστικού χώρου, παραλιακού μετώπου και αγροτικού χώρου και πρόβλεψη κατά αντιστοιχία παραγωγικών υποδοχέων που θα συμβάλλουν σε μια νέα ολοκληρωμένη αναπτυξιακή διαδικασία του Δήμου στο πλαίσιο της αειφόρου ανάπτυξης.
- θεσμική προστασία των περιβαλλοντικά ευαίσθητων περιοχών, καθώς και των μη ανανεώσιμων φυσικών πόρων.

- προστασία και διασφάλιση του αρχαιολογικού πλούτου της ευρύτερης περιοχής του Δήμου με σκοπό την ανάδειξη του χώρου και τη διάδοση του ιστορικού, παραδοσιακού και πολυπολιτισμικού ρόλου της περιοχής.

5.4.5. Περιοχή Σχεδίου – καθεστώτα προστασίας

5.4.5.1. Χρήσεις στην άμεση και ευρύτερη περιοχή του Σχεδίου

Σύμφωνα με την μελέτη αναθεώρησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Σκιάθου, το μεγαλύτερο ποσοστό της έκτασης του νησιού (49,19%) καταλαμβάνεται από καλλιεργούμενες γεωργικές εκτάσεις. Οι δασικές εκτάσεις ακολουθούν καλύπτοντας το 47,97% της συνολικής έκτασης του νησιού. Οι βοσκότοποι αποτελούν πολύ μικρό ποσοστό (0,61%) επί του συνόλου της έκτασης του δήμου, ενώ οι περιοχές που καλύπτονται από νερά καλύπτουν το 0,41% της συνολικής επιφάνειας. Οι εκτάσεις που καλύπτονται από νερό στη Σκιάθο εκτός των ρεμάτων, είναι ο βιότοπος των Κουκουναριών, η Λίμνη Στροφυλιά, και ο υγρότοπος Λίμνη Αγ. Γεωργίου, που βρίσκεται ανατολικά και σε μικρή απόσταση από τον οικισμό της Σκιάθου.

Ο κύριος και μόνος θεσμοθετημένος οικισμός του Δήμου Σκιάθου είναι ο οικισμός της Σκιάθου που βρίσκεται νοτιοανατολικά του νησιού. Δυτικά του οικισμού της Σκιάθου και μέχρι την περιοχή Κουκουναριές υπάρχει ο κύριος οδικός άξονας του νησιού που είναι χαρακτηρισμένος ως επαρχιακό οδικό δίκτυο και εκατέρωθεν αυτού αναπτύσσονται παραγωγικές δραστηριότητες, τουριστικά καταλύματα και κατοικίες. Το τμήμα αυτό του νησιού είναι το πιο αναπτυγμένο τουριστικά.

Έτσι στο μεγαλύτερο τμήμα της γραμμικής αυτής ανάπτυξης λειτουργούν ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις και τουριστικά καταλύματα μικρότερης δυναμικότητας. Πέραν αυτών αναπτύσσονται λειτουργίες και δραστηριότητες εξυπηρέτησης και υποστήριξης των τουριστικών καταλυμάτων. Επιπλέον λόγω του έντονου τουριστικού χαρακτήρα της περιοχής, έχει αναπτυχθεί και η χρήση της 'Β κατοικίας' με τάσεις ανάπτυξης καθώς και η χρήση της κύριας κατοικίας στην περιοχή. Η γραμμική αυτή ανάπτυξη δεν είναι ομοιόμορφα κατανεμημένη κατά μήκος του οδικού άξονα Σκιάθος - Κουκουναριές, αλλά παρατηρούνται συγκεντρώσεις, οι οποίες φέρουν τις ονομασίες των τοπωνυμίων στις οποίες αναπτύσσονται και μπορούν να θεωρηθούν ως οικισμοί, μη θεσμοθετημένοι. Αυτοί είναι: Μεγάλη Άμμος - Φτελιά, Αχλαδιάς, Τζανεριά, Βρωμόλιμνος, Κολιός, Αγ. Παρασκευή, Τρούλος, Μάραθα, Κουκουναριές. Όλοι αυτοί οι μη θεσμοθετημένοι οικιστικοί υποδοχείς "λειτουργούν" κυρίως την καλοκαιρινή περίοδο, ενώ κατά την διάρκεια του χειμώνα τα περισσότερα κτίσματα κατά μήκος του άξονα είναι κενά κελύφη και δίνουν την εικόνα ενός εγκαταλελειμμένου τοπίου. Η ευρύτερη περιοχή των Κουκουναριών χαρακτηρίζεται για τον έντονα τουριστικό χαρακτήρα της την θερινή περίοδο, την πολυτέλεια των τουριστικών καταλυμάτων και τις κατοικίες ιδιαίτερης αισθητικής.

Οι υφιστάμενες χρήσεις στην περιοχή του Δημοσίου Ακινήτου χαρακτηρίζονται από την ύπαρξη της παραλίας των Κουκουναριών και λειτουργίες που συγκεντρώνονται σε σχέση κυρίως με αυτή. Η παράκτια ζώνη είναι μερικώς τροποποιημένη καθώς το ανατολικό άκρο της ακτής έχει διαμορφωθεί σε αλιευτικό καταφύγιο για μικρά σκάφη. Η βλάστηση της ακτής είναι πυκνή και αποτελείται από πεύκα. Η πρόσβαση στην παραλία γίνεται οδικώς μέσω του κεντρικού οδικού άξονα Σκιάθου- Κουκουναριές, με ιδιωτικά και δημόσια μέσα μεταφοράς, και από θαλάσσης, μέσω των τουριστικών επιβατικών καϊκιών τα οποία πραγματοποιούν καθημερινά δρομολόγια από τη Χώρα της Σκιάθου.

Τμήμα της παραλίας είναι οργανωμένο και διαθέτει υποδομές όπως ξαπλώστρες, ομπρέλες, ντους, wc, ενημερωτικές ταμπέλες και καλάθια απορριμμάτων. Στην ακτή υπάρχουν σχολές θαλάσσιας άθλησης και αναψυκτήρια. Η κολύμβηση αποτελεί την κύρια δραστηριότητα επί της ακτής ενώ στα κολυμβητικά της ύδατα αγκυροβολούν μικρά σκάφη και διενεργούνται μηχανοκίνητα θαλάσσια αθλήματα, ιστιοσανίδα και κατάδυση. Ο μέγιστος αριθμός λουομένων εκτιμάται σε 1200 άτομα.

Τέλος, όπως αναφέρθηκε στην **Ενότητα 2.5**, πλησίον και δυτικά του Δημοσίου Ακινήτου, βρίσκονται δύο περιοχές για τις οποίες έχουν εκδοθεί ειδικοί όροι δόμησης με το Π.Δ. υπ' αριθ. 1862/1979 (ΦΕΚ 621Δ/3.10.79).

5.4.5.2. Καθεστώτα προστασίας

Στην περιοχή του Σχεδίου υπάρχουν οικολογικά σημαντικές περιοχές που τελούν υπό καθεστώτα προστασίας, ορισμένες εκ των οποίων καλύπτουν μέρος ή στο σύνολό τους την έκταση του Δημοσίου Ακινήτου. Οι εν λόγω περιοχές που περιγράφονται στην **Ενότητα 5.2.2** είναι οι ακόλουθες:

- Αισθητικό Δάσος (ΦΕΚ 248/Δ/1977)
- Καταφύγιο Άγριας Ζωής (Υπ' αριθ. 1904 απόφαση της Περιφέρειας Θεσσαλίας, ΦΕΚ 994/Β/2001 και Ν.177/75, τροπ. Από Ν.2637/98)
- Περιοχή του δικτύου Natura 2000 με κωδικό GR 1430003 στον οποίο περιλαμβάνεται Οικότοπος προτεραιότητας με κωδικό 2270* του Παραρτήματος Ι της οδηγίας 92/43/ΕΟΚ
- Βιότοπος CORINE με κωδικό Α00030009

Τα όρια των ως άνω περιοχών αποτυπώνονται στα **Σχέδια 1 και 2** της παρούσας Μελέτης, **Παράρτημα Ι**.

Για τη περιοχή του Σχεδίου δεν υπάρχει σχεδιασμός ή ειδικό θεσμικό πλαίσιο που να διέπει το καθεστώς στις χρήσεις γης και τους όρους και περιορισμούς δόμησης, καθώς έως σήμερα δεν έχουν εκπονηθεί Ειδικές Περιβαλλοντικές Μελέτες (Ε.Π.Μ.) που θα καθόριζαν επιμέρους ζώνες προστασίας και αντίστοιχα ειδικούς όρους και περιορισμούς. Σύμφωνα με όσα καθορίζονται στο

N.3937/2011 Περί Βιοποικιλότητας και συγκεκριμένα στο Άρθρο 9 - Ρυθμίσεις για την προστασία και διαχείριση των περιοχών του Δικτύου Natura 2000, αναφέρεται:

- α) Στις περιοχές που βρίσκονται εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως ή εκτός ορίων οικισμών νομίμως προϋφιστάμενων του 1923 ή εκτός ορίων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους και εμπίπτουν σε ΕΖΔ ή Ζ.Ε.Π., το ελάχιστο όριο αρτιότητας και κατάτμησης των γηπέδων ορίζεται σε 10.000 τ.μ., εφαρμοζόμενης κατά τα λοιπά, όπως ισχύει της παρ. 1 του άρθρου 1 του Π.Δ. της 24-31.5.1985 (ΦΕΚ 270 Δ'). Κατ' εξαίρεση, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα κατά παρέκκλιση, γήπεδα έκτασης τουλάχιστον 4.000 τ.μ., τα οποία, κατά τη δημοσίευση του παρόντος, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, σύμφωνα με τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις.
- β) Το πιο πάνω καθοριζόμενο ελάχιστο εμβαδόν γηπέδων δεν ισχύει για την ανόρυξη φρεάτων, την κατασκευή αντλητικών εγκαταστάσεων, μικρών γεωργικών αποθηκών και υδατοδεξαμενών και την εγκατάσταση συνοδών έργων σταθμών ηλεκτροπαραγωγής από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.
- γ) Ειδικότερες υφιστάμενες διατάξεις ρύθμισης του χώρου, οι οποίες προβλέπουν μεγαλύτερα όρια αρτιότητας ή περιορίζουν τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, διατηρούνται σε ισχύ.

5.4.6. Όροι Δόμησης Δημοσίου Ακινήτου

Το πολεοδομικό καθεστώς του ακινήτου καθορίζεται από τα ΦΕΚ 538/Δ/78, 61/Δ/88 και 343/Δ/89. Ισχύουν οι κάτωθι όροι και περιορισμοί δόμησης:

- $E=4.000$ τ.μ.
- $\Sigma.\Delta.=0,2$
- $K\Lambda\Lambda Y\Psi H=20\%$

Επιτρεπόμενο ύψος $=10,50$ μ με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό της επιφάνειας των κτιρίων ύψους μεγαλύτερου των 7,5 μ. δεν θα υπερβαίνει το 30% της πραγματοποιούμενης κάλυψης των κτιρίων.

Αποστάσεις από τα πλάγια όρια:

- Για κτίρια ύψους 7,50 μ. απόσταση 10 μ.
- Για κτίρια ύψους 10,50 μ. απόσταση 15 μ.

Κατ' εξαίρεση για κτίρια ή τμήματα κτιρίων που βρίσκονται στη ζώνη των 200 μ. από τη γραμμή του αιγιαλού το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε 7,5 μ.

Επιπλέον διέπεται από τις διατάξεις των κάτωθι διαταγμάτων:

- Π.Δ. 24/31-5-1985 (ΦΕΚ 270 Δ) για όρους δομήσεως οικοπέδων εκτός σχεδίου.
- Για τουριστικές εγκ/σεις Π.Δ. της 20-1-1988, ΦΕΚ 61/Δ/1988.

- Νόμος 2160/1993 (ΦΕΚ 118 Α) Ρυθμίσεις για τον Τουρισμό και άλλες διατάξεις.
- Νόμος 3105/2003, ΦΕΚ 29/Α/2003, αρθρ.47§1 για τουριστικές επενδύσεις.
- Νόμος 998/1979 (ΦΕΚ 289 Α – περί προστασίας δασών) άρθρο 51 όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 4030/2011 και το Ν. 4062/2012.
- ΦΕΚ 301/ΑΑΠ/7-11-2011 χαρακτηρισμός τμημάτων του συγκροτήματος «ΞΕΝΙΑ ΣΚΙΑΘΟΥ» ως μνημείο (σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 1γ του Ν. 3028/2002)
- Υπ’ αριθμόν 990/11-12-03, πράξη χαρακτηρισμού δασικής έκτασης (η οποία τελεσιδίκησε με την 1036/13-09-06 απόφαση και την υπ’ αριθμό 25/07 απόφαση της Β/θμιας επιτροπής επιλύσεως δασικών αμφισβητήσεων) και την υπ’ αριθμ. 959/30-7-2007 πράξη χαρακτηρισμού.
- ΦΕΚ134/Δ/4-4-2007, για τον επανακαθορισμό του αιγιαλού.

5.4.7. Επιτρεπόμενες χρήσεις σύμφωνα με Ν. 3986/2011 και Ν.4092/2012

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις για το εξεταζόμενο Ακίνητο ορίζονται από τις διατάξεις του Άρθρου 11 του Ν. 3986/2011 καθώς και της τροποποίησής του με τον Ν.4092/2012.

5.4.7.1. Ν 3986/2011

Για τα ακίνητα που έχουν ως γενικό προορισμό τον τουρισμό και την αναψυχή, σύμφωνα με την Παράγραφο Β του Άρθρου 11 επιτρέπονται:

- α) Τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια, σύνθετα τουριστικά καταλύματα κ.λπ.)
- β) Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκόλφ, υδροθεραπευτήρια κ.λπ.)
- γ) Τουριστικοί λιμένες – μαρίνες
- δ) Κατοικία
- ε) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών
- στ) Καζίνο
- ζ) Κοινωνική πρόνοια
- η) Αθλητικές εγκαταστάσεις
- θ) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- ι) Θρησκευτικοί χώροι
- ια) Περίθαλψη
- ιβ) Χώροι συνάθροισης κοινού
- ιγ) Εστίαση
- ιδ) Αναψυκτήρια
- ιε) Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
- ιστ) Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα)
- ιζ) Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων
- ιη) Ελικοδρόμιο

ιθ) Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου.

5.4.7.2. N.4092/2012

Ο Ν. 4092/2012 συμπληρώνει τις γενικές χρήσεις του Άρθρου 11 του Ν. 3986/2011 με την κατηγορία παραθεριστικό – τουριστικό χωρίο. Σύμφωνα με τα όσα καθορίζονται στο Άρθρο 3 του Ν. 4092/2012 και συγκεκριμένα της Παραγράφου 4δ στο Περιεχόμενο της γενικής κατηγορίας 4α Παραθεριστικό – Τουριστικό Χωρίο επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις:

- α) παραθεριστική κατοικία
- β) ξενοδοχεία
- γ) αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδα, γυμναστήρια κ.λπ.)
- δ) κέντρα αναζωογόνησης (spa)
- στ) εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής
- ε) εμπορικά καταστήματα
- ζ) χώροι συνάθροισης κοινού

Δεν επιτρέπονται οι χρήσεις:

- α) τουριστικοί λιμένες (μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών)
- β) περίθαλψη
- γ) εγκαταστάσεις γκολφ

Οι υπό στοιχεία στ, ε και ζ χρήσεις επιτρέπονται μόνο στο βαθμό που εξυπηρετούν την παραθεριστική κατοικία.

5.5. ΕΞΕΛΙΞΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΧΩΡΙΣ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Στο μηδενικό σενάριο δεν προτείνεται καμία παρέμβαση στο Ακίνητο. Η μηδενική λύση αφορά στη διατήρηση των σημερινών χαρακτηριστικών και της υπάρχουσας κατάστασης χωρίς καμία παρέμβαση αξιοποίησης.

Το κτίριο παραμένει ως έχει σήμερα καθώς και ο περιβάλλον χώρος του. Τονίζεται πως η μέχρι σήμερα ιστορία του Ακινήτου αποδεικνύει ότι η επαναλειτουργία του υφιστάμενου ξενοδοχείου από μόνη της δεν μπορεί να στηρίξει τεχνικοοικονομικά την βιώσιμη αξιοποίησή του.

Με τον τρόπο αυτό δεν αναμένεται να υλοποιηθεί καμία παρέμβαση στο Ακίνητο, με ότι αυτό συνεπάγεται τόσο για την ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής και ολόκληρου του νησιού, αλλά και για τη συνέχιση της απαξίωσης ενός διατηρητέου κτίσματος δείγμα της μοντέρνας αρχιτεκτονικής της χώρας, το οποίο δημιουργήθηκε βάση ενός εθνικού σχεδίου για την αναβάθμιση και προώθηση του τουρισμού την δεκαετία του '50, κατά το οποίο η συγκεκριμένη θέση στο νησί της Σκιάθου επιλέχθηκε για το σκοπό αυτό.

6. ΕΚΤΙΜΗΣΗ, ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΔΥΝΗΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ

6.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η Οδηγία 2001/42/ΕΚ σχετικά με την Εκτίμηση των Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων Ορισμένων Σχεδίων και/ή Προγραμμάτων, όπως ενσωματώθηκε στην Ελληνική νομοθεσία το 2006 με την ΚΥΑ υπ' αριθ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017-ΦΕΚ 1225/Β'/5.9.2006, αποτελεί ένα σημαντικό βήμα στο Ευρωπαϊκό δίκαιο περιβάλλοντος. Η Οδηγία προβλέπει την αξιολόγηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων Σχεδίων και Προγραμμάτων από το αρχικό στάδιο σχεδιασμού, έτσι ώστε η κατάρτιση αυτών των Σχεδίων και/ή Προγραμμάτων να εξασφαλίζει την περιβαλλοντική προστασία και βιώσιμη ανάπτυξη γενικότερα. Με βάση τα παραπάνω, η αξιολόγηση των επιπτώσεων υπό το πλαίσιο της Οδηγίας έχει περισσότερο προληπτικό παρά διορθωτικό χαρακτήρα.

Στόχος της Οδηγίας είναι (Άρθρο 1) *“η υψηλού επιπέδου προστασία του περιβάλλοντος και η ενσωμάτωση περιβαλλοντικών ζητημάτων στην προετοιμασία και θέσπιση σχεδίων και προγραμμάτων με σκοπό την προώθηση βιώσιμης ανάπτυξης”*. Παρά το γεγονός ότι ο όρος «στρατηγική» δεν εμφανίζεται στον τίτλο ή το κείμενο της οδηγίας, η τελευταία συχνά αναφέρεται ως οδηγία *“Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων”* καθώς το περιεχόμενό της αφορά την περιβαλλοντική αξιολόγηση Σχεδίων ή Προγραμμάτων. Η ως άνω αξιολόγηση γίνεται σε αρχικό και στρατηγικό επίπεδο συγκριτικά με αυτό των Μελετών Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) που αφορούν Έργα και Δραστηριότητες. Η εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων στο πλαίσιο των ΜΠΕ γίνεται σε ένα στάδιο, όπου η δυνατότητα πραγματοποίησης ουσιαστικών αλλαγών, όσον αφορά τις γενικότερες κατευθύνσεις της ευρύτερης περιοχής και του σχεδίου όπου εντάσσεται το συγκεκριμένο έργο, είναι περιορισμένες. Αυτό ακριβώς το κενό καλύπτει η Στρατηγική Εκτίμηση Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, απαιτώντας οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις Σχεδίων και Προγραμμάτων να εκτιμώνται κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να μπορούν να λαμβάνονται υπόψη ενώ τα σχέδια είναι πρακτικά υπό κατάρτιση, καθώς και να υιοθετούνται σε εύλογο χρονικό διάστημα.

Η εκτίμηση των δυνητικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων ενός Σχεδίου στρατηγικού χαρακτήρα και η πρόταση μέτρων αντιμετώπισης των επιπτώσεων αυτών ενέχει βαθμό ποιοτικής αξιολόγησης, δεδομένου ότι στο στάδιο στρατηγικού σχεδιασμού δεν είναι γνωστά τα λεπτομερή στοιχεία των επί μέρους έργων στο βάθος χρόνου υλοποίησης αυτών. Επομένως η εκτίμηση των δυνητικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων του Σχεδίου και οι προτάσεις μέτρων αντιμετώπισης αυτών είναι μια διαδικασία περισσότερο ποιοτική παρά ποσοτική, όπου αναπτύσσεται το γενικότερο πλαίσιο και οι προδιαγραφές του προτεινόμενου Σχεδίου.

Η μεθοδολογία προσέγγισης των δυνητικών επιπτώσεων του Σχεδίου σε στρατηγικό επίπεδο και της συνακόλουθης πρότασης μέτρων προστασίας του περιβάλλοντος, που εφαρμόζεται στην παρούσα μελέτη, ακολουθεί τις διατάξεις της κείμενης Νομοθεσίας (ΚΥΑ υπ' αριθ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΠΕ/οικ.107017-ΦΕΚ 1225/Β'/5.9.2006) και περιλαμβάνει 2 στάδια:

1. Καθορισμός περιβαλλοντικών πλευρών/παραμέτρων που ενδέχεται να επηρεαστούν από το Προτεινόμενο Σχέδιο
2. Αξιολόγηση δυνητικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων

6.2. ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΠΛΕΥΡΩΝ/ΠΑΡΑΜΕΤΡΩΝ ΠΟΥ ΕΝΔΕΧΕΤΑΙ ΝΑ ΕΠΗΡΕΑΣΤΟΥΝ ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΟ

Οι περιβαλλοντικές πλευρές/παράμετροι που ενδέχεται να επηρεασθούν από το προτεινόμενο Σχέδιο, όπως καθορίζονται από την ίδια τη νομοθεσία και εξετάζονται στα πλαίσια της παρούσης Μελέτης, περιλαμβάνουν:

- α) τον ανθρώπινο πληθυσμό και/ ή την ανθρώπινη υγεία και/ή οποιοδήποτε φυσικό πρόσωπο
- β) την πανίδα και/ή τη χλωρίδα και/ή τη βιοποικιλότητα
- γ) το φυσικό, ιστορικό και παραδοσιακά ανθρωπογενές τοπίο
- δ) το έδαφος, τα νερά, την ατμόσφαιρα και/ή το κλίμα
- ε) οποιαδήποτε υλικά περιουσιακά στοιχεία
- στ) την πολιτιστική κληρονομιά, περιλαμβανομένης της αρχαιολογικής κληρονομιάς και της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς

Τα ως άνω, στην παρούσα μελέτη, κατηγοριοποιούνται ως ακολούθως:

A. ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ - ΑΒΙΟΤΙΚΟ

1. Κλίμα
2. Γεωμορφολογία και ανάγλυφο
3. Φυσικά και χημικά εδαφικά χαρακτηριστικά
4. Υδατικοί πόροι
5. Ενεργειακοί πόροι
6. Ατμοσφαιρικό περιβάλλον
7. Ακουστικό Περιβάλλον
8. Τοπίο – αισθητικό περιβάλλον

B. ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ-ΒΙΟΤΙΚΟ-ΟΙΚΟΣΥΣΤΗΜΑΤΑ - ΒΙΟΠΟΙΚΙΛΟΤΗΤΑ – ΧΛΩΡΙΔΑ – ΠΑΝΙΔΑ

Γ. ΑΝΘΡΩΠΟΓΕΝΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

1. Υλικά Περιουσιακά στοιχεία - Οικονομική δραστηριότητα
2. Πληθυσμός
3. Υγεία

4. Δίκτυα Υποδομών
5. Πολιτιστική κληρονομιά

Δ. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ – ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

6.3. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΔΥΝΗΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ

Ως περιβαλλοντική επίπτωση θεωρείται η οποιαδήποτε αλλαγή των περιβαλλοντικών συνθηκών του φυσικού ή ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, θετική ή αρνητική, η οποία μπορεί να προκληθεί από το εξεταζόμενο Σχέδιο ή Πρόγραμμα. Η εκτίμηση των δυνητικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων και της βαρύτητάς τους έχει άμεση σχέση με την κλίμακα και τη φύση του Σχεδίου ή Προγράμματος.

Σε ότι αφορά στην εκτίμηση και αξιολόγηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ακολουθείται μία καθιερωμένη μεθοδολογία, σύμφωνη με τις απαιτήσεις της οδηγίας 2001/42/EK, όπως ενσωματώθηκε στην Ελληνική νομοθεσία με την ΚΥΑ υπ' αριθ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017-ΦΕΚ 1225/Β/5.9.2006, οι οποίες διακρίνονται ανάλογα με:

- Τα χαρακτηριστικά τους, σε: *θετικές, ουδέτερες και αρνητικές.*
- Την έντασή τους (μέγεθος), σε: *αμελητέες, ασθενείς ή μικρές ή μη σημαντικές, μέτριες και ισχυρές ή μεγάλες ή σημαντικές.*
- Την έκτασή τους, σε: *τοπικές, περιφερειακές, εθνικές και διασυνοριακές.*
- Την αναστρεψιμότητά τους, σε: *προσωρινές, μερικώς αναστρέψιμες και μόνιμες.*
- Την αμεσότητά τους, σε: *πρωτογενείς και δευτερογενείς.*
- Τη διάρκειά τους, σε: *βραχυχρόνιες, μεσοχρόνιες και μακροχρόνιες.*
- Τις σωρευτικές τους ιδιότητες: *αθροιστικότητα, συνέργεια, ουδετεροποίηση, επαναληψιμότητα.*

Οι επιπτώσεις *ανάλογα με τα χαρακτηριστικά* της ευεργετικής ή μη επίδρασής τους από την υλοποίηση ενός Σχεδίου ή Προγράμματος επί ενός περιβαλλοντικού μέσου διακρίνονται σε *θετικές, ουδέτερες και αρνητικές.*

- **Θετική επίπτωση:** Ως θετική επίπτωση επί ενός περιβαλλοντικού μέσου χαρακτηρίζεται η επίπτωση εκείνη η οποία επιφέρει ευνοϊκές μεταβολές στη φυσική κατάσταση, ή/και την περιβαλλοντική αξία, ή/και την παραγωγική δυνατότητα, ή/και τη χρήση του περιβαλλοντικού μέσου.
- **Ουδέτερη επίπτωση:** Ως ουδέτερη επίπτωση επί ενός περιβαλλοντικού μέσου χαρακτηρίζεται η επίπτωση εκείνη η οποία δεν επιφέρει μεταβολές, θετικές ή αρνητικές, στη φυσική κατάσταση, ή/και την περιβαλλοντική αξία, ή/και την παραγωγική δυνατότητα, ή/και τη χρήση του περιβαλλοντικού μέσου.

- **Αρνητική επίπτωση:** Ως αρνητική επίπτωση επί ενός περιβαλλοντικού μέσου χαρακτηρίζεται η επίπτωση εκείνη η οποία επιφέρει μη ευνοϊκές μεταβολές στη φυσική κατάσταση, ή/και την περιβαλλοντική αξία, ή/και την παραγωγική δυνατότητα, ή/και τη χρήση του περιβαλλοντικού μέσου.

Οι επιπτώσεις *ανάλογα με την ένταση* της επίδρασής τους επί ενός περιβαλλοντικού μέσου διακρίνονται σε *αμελητέες, ασθενείς ή μικρές ή μη σημαντικές, μέτριες και ισχυρές ή μεγάλες ή σημαντικές*, σύμφωνα με τους ακόλουθους ορισμούς:

- **Ασθενής ή Μικρή ή Μη σημαντική επίπτωση :** Ως ασθενής ή μικρή ή μη σημαντική, θετική ή αρνητική επίπτωση επί ενός περιβαλλοντικού μέσου χαρακτηρίζεται η επίπτωση εκείνη η οποία προξενεί μη σημαντικές, μη μετρήσιμες και τοπικά περιορισμένες διαφοροποιήσεις στη φυσική κατάσταση, ή/και την περιβαλλοντική αξία, ή/και την παραγωγική δυνατότητα, ή/και τη χρήση του περιβαλλοντικού μέσου. Σε περιπτώσεις όπου η ασθενής, μη σημαντική, θετική ή αρνητική επίπτωση επί ενός περιβαλλοντικού μέσου είναι σχεδόν μηδενική, στα πλαίσια της παρούσης η επίπτωση αυτή χαρακτηρίζεται ως *αμελητέα*.
- **Μέτρια επίπτωση:** Ως μέτρια επίπτωση επί ενός περιβαλλοντικού μέσου, θετική ή αρνητική, χαρακτηρίζεται η επίπτωση εκείνη η οποία προξενεί μετρήσιμες διαφοροποιήσεις στη φυσική κατάσταση, ή/και την περιβαλλοντική αξία, ή/και την παραγωγική δυνατότητα, ή/και τη χρήση του περιβαλλοντικού μέσου, χωρίς όμως εκ των διαφοροποιήσεων αυτών να προκύπτουν ουσιώδεις αλλαγές στα παραπάνω χαρακτηριστικά του.
- **Ισχυρή ή Μεγάλη ή Σημαντική επίπτωση:** Ως ισχυρή, μεγάλη ή σημαντική επίπτωση, θετική ή αρνητική, επί ενός περιβαλλοντικού μέσου χαρακτηρίζεται η επίπτωση εκείνη η οποία προξενεί μετρήσιμες διαφοροποιήσεις στη φυσική κατάσταση, ή/και την περιβαλλοντική αξία, ή/και την παραγωγική δυνατότητα, ή/και τη χρήση του περιβαλλοντικού μέσου, προξενώντας ταυτόχρονα ουσιώδεις αλλαγές στα παραπάνω χαρακτηριστικά του.

Οι επιπτώσεις διακρίνονται επίσης *ανάλογα με την έκταση* επιρροής τους, δηλαδή τον βαθμό κατά τον οποίο επηρεάζουν μια δεδομένη βιογεωγραφική ενότητα, σε *τοπικές, περιφερειακές, εθνικές και διασυννοριακές*.

Ανάλογα με την αναστρεψιμότητα της επίπτωσης στην περιβαλλοντική παράμετρο ή μέσο, δηλαδή της δυνατότητας της παραμέτρου ή του μέσου να επιστρέψει στην αρχική ή παρόμοια με αυτή κατάσταση μετά την εφαρμογή μιας σειράς επανορθωτικών μέτρων (εφόσον αυτά απαιτούνται), οι επιπτώσεις, διακρίνονται σε *μόνιμες, μερικώς αναστρέψιμες και προσωρινές*.

Οι επιπτώσεις διακρίνονται επίσης σε *πρωτογενείς και δευτερογενείς* ανάλογα με την *αμεσότητά τους* και το μηχανισμό τους σε μια περιβαλλοντική παράμετρο.

Επίσης οι επιπτώσεις επί ενός περιβαλλοντικού μέσου *ανάλογα με τη διάρκειά* τους διακρίνονται σε *βραχυχρόνιες, μεσοχρόνιες και σε μακροχρόνιες*.

Οι επιπτώσεις χαρακτηρίζονται επίσης *ως προς τις σωρευτικές τους ιδιότητες*. Καθώς δεν υπάρχει ένας καθολικός ορισμός για τις σωρευτικές ιδιότητες, στη συνέχεια παρατίθενται από διαφορετικές πηγές τρεις (3) ορισμοί:

- “Το τελικό αποτέλεσμα των περιβαλλοντικών επιπτώσεων όπως προκύπτουν από έναν αριθμό έργων και δραστηριοτήτων” – Sadler, 1996
- “Οι συνδυαστικές επιπτώσεις πολιτικών και προτάσεων σε ευαίσθητους αποδέκτες καθώς και επαναλαμβανόμενες επιπτώσεις σε πολιτικές και αειφορικούς στόχους”- Department of the Environment, Transport and the Regions (DETR), UK, 2000
- “Σωρευτικές επιπτώσεις προκύπτουν ... όπου για ένα πλήθος δραστηριοτήτων, η κάθε μια χωριστά έχει αμελητέες επιπτώσεις, αλλά όλες μαζί οδηγούν σε σημαντικές επιπτώσεις: ή διάφορες μεμονωμένες επιπτώσεις ενός σχεδίου (π.χ. θόρυβος, οπτική όχληση, σκόνη) έχουν μαζί συνδυαστική δράση” - Office of the Deputy Prime Minister, UK, 2003.

Τα χαρακτηριστικά των σωρευτικών επιπτώσεων είναι:

- **Αθροιστικότητα:** Σταδιακές αυξήσεις/αφαιρέσεις
- **Συνέργεια:** Ολικό αποτέλεσμα, που υπερβαίνει το άθροισμα των επί μέρους επιπτώσεων
- **Ουδετεροποίηση:** Επιπτώσεις που αλληλοεξουδετερώνονται
- **Επαναληψιμότητα:** Συχνές, επαναλαμβανόμενες και ταυτόχρονες επιπτώσεις σε μια περιβαλλοντική πλευρά

6.4. ΜΕΤΡΑ – ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΠΡΟΛΗΨΗΣ – ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΔΥΝΗΤΙΚΩΝ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Λαμβάνοντας υπόψη την αξιολόγηση των χαρακτηριστικών των επί μέρους δυνητικών επιπτώσεων, ορίζονται τα μέτρα στρατηγικού χαρακτήρα που αποσκοπούν κυρίως στην πρόληψη και τον περιορισμό των δυνητικών αρνητικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων αλλά και στην περαιτέρω ενίσχυση και βελτιστοποίηση του οφέλους και των θετικών περιβαλλοντικών επιδράσεων του εξεταζόμενου Σχεδίου. Η ως άνω μεθοδολογία έρχεται σε απόλυτη συμφωνία με το κείμενο θεσμικό πλαίσιο που ορίζει ότι η μελέτη πρέπει να παρέχει πληροφορίες ως προς «τα προβλεπόμενα μέτρα για την πρόληψη, τον περιορισμό και την, κατά το δυνατό, εξουδετέρωση οποιωνδήποτε αρνητικών επιπτώσεων στο περιβάλλον από την εφαρμογή του σχεδίου και/ή προγράμματος»

Η παρουσίαση των μέτρων γίνεται παράλληλα με την αντίστοιχη παρουσίαση και ανάλυση των δυνητικών επιπτώσεων του παρόντος Κεφαλαίου. Η εκτίμηση των δυνητικών επιπτώσεων στο

πλαίσιο της στρατηγικής εκτίμησης, έχει προληπτικό χαρακτήρα αφού η αξιολόγησή τους επιτρέπει στην συνέχεια το σχεδιασμό των κατάλληλων μέτρων για την αντιμετώπισή τους, που περιλαμβάνονται στην κατάρτιση του Σχεδίου, ώστε κατά την υλοποίησή του να εξασφαλίζονται οι κατευθυντήριες αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης. Προκειμένου να τονιστεί και να αξιολογηθεί πληρέστερα η δυναμική αυτής της αλληλεξάρτησης, κρίθηκε σκόπιμο στην παρούσα μελέτη, τα μέτρα αντιμετώπισης, πέραν αυτών που αναφέρονται στα στοιχεία κανονιστικής πράξης του **Κεφαλαίου 7**, να μην παρουσιαστούν σε ξεχωριστές ενότητες, αλλά να ενσωματωθούν στο παρόν Κεφάλαιο Εκτίμησης των Επιπτώσεων.

Όπως έχει ήδη αναπτυχθεί, στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης διερευνώνται οι δυνατότητες για την βέλτιστη αξιοποίηση του Ακίνητου του Δημοσίου που βρίσκεται στην παραλιακή περιοχή Κουκουναριών στο νοτιοδυτικό τμήμα της Νήσου Σκιάθου, με την λειτουργία χρήσεων που είναι συμβατές με την κείμενη περιβαλλοντική, χωροταξική και πολεοδομική νομοθεσία και με τις αναπτυξιακές κατευθύνσεις του **Ν. 3986/2011** όπως αυτός τροποποιήθηκε με τον πρόσφατο **Ν.4092/2012** (ΦΕΚ 220/Α/2012).

Οι προτεινόμενες χρήσεις αφορούν στην αναβάθμιση και επαναλειτουργία του εγκαταλελειμμένου ξενοδοχείου «**Ξενία Σκιάθου**», το οποίο μάλιστα χαρακτηρίζεται ως **μνημείο** (με το ΦΕΚ 301/ΑΑΠ/7-11-2011 σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 1γ του Ν. 3028/2002), **αποτελώντας ιδιαίτερο δείγμα της μοντέρνας αρχιτεκτονικής** του β' μισού του 20ου αιώνα που χαρακτηρίζει την πρώτη συντονισμένη κρατική προσπάθεια για τη δημιουργία τουριστικών υποδομών στη χώρα μας. Παράλληλα, προτείνεται η προσθήκη παραθεριστικών κατοικιών ήπιας δόμησης και εναρμονισμένες στην αισθητική του τοπίου.

Σημειώνεται ότι οι παραθεριστικές κατοικίες χωροθετούνται **εκτός** της δασικής ζώνης, του ορίου προστασίας ακτής και των ορίων της περιοχής του δικτύου Natura 2000.

6.5. ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ - ΑΒΙΟΤΙΚΟ

6.5.1. Κλίμα

Για την αξιολόγηση των δυνητικών επιπτώσεων από την υλοποίηση του Σχεδίου στο κλίμα κατά τις φάσεις κατασκευής και λειτουργίας λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα:

Φάση κατασκευής

- Η ιδιαίτερα μικρή κλίμακα του Σχεδίου και το γεγονός πως αυτό αφορά κυρίως στην επαναλειτουργία ενός ήδη υφιστάμενου ξενοδοχείου και την δόμηση περιορισμένης έκτασης παραθεριστικών κατοικιών, συνεπάγεται παρεμβάσεις σε ήδη υφιστάμενες υποδομές και επομένως αντίστοιχα περιορισμένη χρήση εργοταξιακού εξοπλισμού.

- Οι εργασίες στη φάση κατασκευής δε σχετίζονται με κανένα τρόπο με διεργασίες που μπορεί να μεταβάλλουν το μικροκλίμα της περιοχής.

Φάση λειτουργίας

- Από την υλοποίηση και λειτουργία του Σχεδίου δεν αναμένονται κλιματικές και βιοκλιματικές μεταβολές, καθώς δεν προβλέπονται χρήσεις που να προκαλέσουν τέτοιες διαταραχές στην ατμόσφαιρα ώστε να δημιουργηθούν συνθήκες μετάβασης σε άλλο τύπο κλίματος.
- Στο πλαίσιο της αιφορικής λειτουργίας του ξενοδοχείου θα επιδιώκεται η περιορισμένη κατανάλωση ενέργειας και καυσίμων και ο υψηλός ενεργειακός βαθμός απόδοσης για το σύνολο του συγκροτήματος.
- Η δυναμικότητα του ξενοδοχείου είναι τέτοια που δε συνεπάγεται σημαντικές μετακινήσεις από και προς την περιοχή, ακόμα και σε ημέρες με 100% πληρότητα.

Επομένως, λόγω της μικρής κλίμακας και του είδους του προτεινόμενου Σχεδίου δεν προκύπτουν επιπτώσεις στο κλίμα.

Προτάσεις – κατευθύνσεις – μέτρα αντιμετώπισης

- Εφαρμογή της κείμενης περιβαλλοντικής νομοθεσίας όσον αφορά στον ενεργειακό σχεδιασμό των κτιρίων.
- Διατήρηση και προστασία χλωρίδας και πανίδας της περιοχής.
- Υψηλή ενεργειακή απόδοση και περιορισμένη κατανάλωση καυσίμων για την λειτουργία των εγκαταστάσεων
- Βιοκλιματικός σχεδιασμός εγκαταστάσεων, χρήση υλικών φιλικών προς το περιβάλλον.

6.5.2. Γεωμορφολογία – Ανάγλυφο

Για την αξιολόγηση των δυνητικών επιπτώσεων από την υλοποίηση του Σχεδίου στη γεωμορφολογία και το ανάγλυφο κατά τις φάσεις κατασκευής και λειτουργίας λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα:

- Το προτεινόμενο Σχέδιο αφορά σε αναβάθμιση υφιστάμενου ξενοδοχείου. Παράλληλα, η προτεινόμενη ανάπτυξη παραθεριστικών κατοικιών είναι ήπια, εναρμονισμένη με το φυσικό ανάγλυφο του εδάφους, χαμηλού ύψους, χωρίς να εξαντλείται η επιτρεπόμενη δόμηση.
- Οι προτεινόμενες εργασίες έχουν περιορισμένες ανάγκες σε χωματισμούς και υλικά.
- Τα συνολικά ποσοστά δόμησης και κάλυψης παραμένουν συστηματικά χαμηλότερα, σε σχέση με τα επιτρεπόμενα. Ενδεικτικά, η υλοποιούμενη δόμηση είναι 4.605τμ.
- Αποκλείεται η ένταξη κτισμάτων στο όριο προστασίας της ακτής (50μ από την ακτή)
- Αποκλείεται η δόμηση στις χαρακτηρισμένες δασικές εκτάσεις εντός του Ακινήτου και στο τμήμα του Δημοσίου Ακινήτου που εμπίπτει εντός των ορίων της περιοχής του δικτύου Natura 2000 (GR1430003).

- Αποκλείεται οποιαδήποτε επέμβαση στους οικοτόπους προτεραιότητας
- Αποκλείεται οποιαδήποτε επέμβαση στο Καταφύγιο Άγριας Ζωής.
- Για το δασικό τμήμα του ακινήτου (ζώνη II) όπως και για τα τμήματα των περιοχών υπό καθεστώς προστασίας που εμπίπτουν εντός των ορίων του Δημοσίου Ακινήτου, θα τηρούνται οι περιορισμοί και κατευθύνσεις που τίθενται από την κείμενη νομοθεσία.
- Οι προβλεπόμενες περιορισμένες εκσκαφές και επιχώσεις, η ακριβής ποσότητα των οποίων θα καθορισθεί σε επόμενο επίπεδο σχεδιασμού, όσο και το μέγεθος των προτεινόμενων κατασκευών δεν προκαλούν μεταβολές λόγω συμπίεσης ή εφελκυσμού και κατ' επέκταση δεν υπάρχει κίνδυνος πρόκλησης φαινομένων καθίζησης και διάσπασης του εδάφους ή κατακερματισμού των πετρωμάτων.
- Η λήψη των απαιτούμενων υλικών (αδρανών υλικών) θα γίνει από νόμιμα λειτουργούντα λατομεία. Η διάθεση τυχόν προϊόντων καθαίρεσης από το υφιστάμενο κτίριο θα γίνει σε κατάλληλους χώρους διάθεσης (Χ.Υ.Τ.Αδρανών ή κατάλληλες εγκαταστάσεις επεξεργασίας, κλπ.) σύμφωνα με την υφιστάμενη νομοθεσία περί διάθεσης αδρανών υλικών και Αποβλήτων Εκσκαφών, Κατασκευών και Κατεδαφίσεων (Α.Ε.Κ.Κ.).

Επομένως, ο σχεδιασμός του προτεινόμενου Σχεδίου έχει πραγματοποιηθεί με γνώμονα την αξιοποίηση και αναβάθμιση του υφιστάμενου κτιρίου του Ξενία και την αρμονική ένταξη των περιορισμένων νέων εγκαταστάσεων στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον. Η αξία της προτεινόμενης επένδυσης είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την προστασία και διατήρηση της υπάρχουσας κατάστασης του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής για αυτό και οι επεμβάσεις σε αυτό θα περιοριστούν στις απολύτως απαραίτητες.

Προτάσεις – κατευθύνσεις – μέτρα αντιμετώπισης

- Σχεδιασμός πολεοδόμησης αποκλειστικά στο μη δασικό, μη προστατευόμενο τμήμα του Δημόσιου Ακινήτου.
- Ήπια δόμηση – χαμηλότερη των επιτρεπόμενων συντελεστών, εναρμονισμένη με το ανάγλυφο και τα φυσικά χαρακτηριστικά της περιοχής.
- Περιορισμός ποσοτήτων χωματισμών (μικρό ισοζύγιο εκσκαφών/επιχώσεων) και λήψη όλων των απαραίτητων μέτρων περιβαλλοντικής προστασίας στη μεταφορά και διάθεση υλικών/χωματισμών.

6.5.3. Φυσικά και χημικά εδαφικά χαρακτηριστικά

Οι δυνητικές επιπτώσεις του Σχεδίου στα φυσικά και χημικά χαρακτηριστικά του εδάφους εξαρτώνται από την επιφάνεια νέας δόμησης του προτεινόμενου Σχεδίου, τα παραγόμενα υγρά και στερεά απόβλητα καθώς και από τη μέθοδο διαχείρισής τους. Για την αξιολόγηση των δυνητικών επιπτώσεων από την υλοποίηση του Σχεδίου στα φυσικά και χημικά εδαφικά χαρακτηριστικά κατά τις φάσεις κατασκευής και λειτουργίας λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα:

Φάση κατασκευής

- Λόγω της μικρής κλίμακας του Σχεδίου, οι εργασίες που θα λάβουν χώρα δεν παρουσιάζουν τόσο έντονο χαρακτήρα ώστε να επηρεάσουν τις φυσικοχημικές παραμέτρους της περιοχής.
- Αντίθετα, αναμένεται σημαντική βελτίωση των χαρακτηριστικών του εδάφους λόγω των έργων διαμόρφωσης, δεδομένου ότι στην υφιστάμενη κατάσταση η ποιότητα του εδάφους υποβαθμίζεται από την ύπαρξη υλικών κατεδάφισης και απορριμμάτων διασκορπισμένων εντός και περιμετρικά του εγκαταλειμμένου κτιρίου.
- Κατά την φάση κατασκευής θα γίνεται ορθολογική διαχείριση των παραγόμενων αποβλήτων και υλικών εκσκαφής διασφαλίζοντας έτσι την απόλυτη προστασία των εδαφών σε όλα τα επί μέρους στάδια ανάπτυξης.

Φάση λειτουργίας

- Θα επιδιώκεται η ελαχιστοποίηση των παραγόμενων στερεών αποβλήτων, μέσω της αποφυγής ή μείωσης δημιουργίας απορριμμάτων (reduce), της επαναχρησιμοποίησης υλικών (reuse), της διαλογής στην πηγή και της ανακύκλωσης (recycle).
- Προβλέπεται συνεχής συνεργασία των υπευθύνων λειτουργίας του Σχεδίου με τους αρμόδιους φορείς, ώστε να αξιοποιούνται όλες οι διαθέσιμες υποδομές και οι βέλτιστες τεχνολογίες για τη διαχείριση των στερεών και υγρών αποβλήτων του συγκροτήματος.
- Τα λύματα (υγρά αστικά απόβλητα) θα οδηγούνται μέσω του μικρού δικτύου ακαθάρτων των Κουκουναριών, από το συγκρότημα, σε υφιστάμενη μονάδα επεξεργασίας λυμάτων που βρίσκεται ΒΑ της περιοχής.
- Ομοίως, δε θα γίνεται διάθεση στερεών απορριμμάτων στο έδαφος.
- Η διαχείριση τόσο των στερεών όσο και των υγρών αποβλήτων θα εντάσσεται στο πλαίσιο ενός ευρύτερου συστήματος περιβαλλοντικής διαχείρισης που θα εφαρμόζεται κατά τη λειτουργία των έργων και δραστηριοτήτων που εντάσσονται στο προτεινόμενο Σχέδιο.

Συνολικά, τα ήπια μεγέθη των εγκαταστάσεων και η αειφορική λειτουργία τους που θα περιλαμβάνει ένα σύνολο μέτρων και πρακτικών ασφαλούς συλλογής και διαχείρισης των παραγόμενων υγρών και στερεών αποβλήτων, διασφαλίζει την προστασία των φυσικοχημικών χαρακτηριστικών του εδάφους τόσο κατά τη φάση κατασκευής, όσο και κατά τη λειτουργία του Σχεδίου.

Προτάσεις – κατευθύνσεις – μέτρα αντιμετώπισης

- Σχεδιασμός Ανάπτυξης με περιορισμένη νέα δόμηση, περίπου 50% της επιτρεπόμενης.
- Διατήρηση υφιστάμενης βλάστησης και προστασία εδάφους από διάβρωση και ερημοποίηση.
- Ορθολογική διαχείριση στερεών και υγρών αποβλήτων σύμφωνα με τη κείμενη νομοθεσία.
- Εφαρμογή Συστήματος Περιβαλλοντικής Διαχείρισης που περιλαμβάνει και σύστημα παρακολούθησης (monitoring) περιβαλλοντικών παραμέτρων, όπου θα περιλαμβάνονται οι ποσότητες και η διαχείριση των στερεών και υγρών αποβλήτων.

- Περιορισμένες χωματουργικές εργασίες και εκσκαφές για τη θεμελίωση των νέων παραθεριστικών κατοικιών.

6.5.4. Υδατικοί Πόροι

Για την αξιολόγηση των δυνητικών επιπτώσεων από την υλοποίηση του Σχεδίου στους υδατικούς πόρους κατά τις φάσεις κατασκευής και λειτουργίας του Σχεδίου λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα:

Φάση κατασκευής

- Η ιδιαίτερα περιορισμένη κλίμακα του Σχεδίου, και το γεγονός πως αυτό αφορά κυρίως την επαναλειτουργία ενός ήδη υφιστάμενου ξενοδοχείου, περιορίζουν σημαντικά τη διάρκεια και την ένταση των κατασκευαστικών εργασιών και των ακόλουθων αναγκών σε νερό.
- Κατά τη διάρκεια των εργασιών κατασκευής προβλέπεται εφαρμογή όλων των απαιτούμενων μέτρων ώστε δεν θα υπάρξει ουδεμία ποσοτική ή ποιοτική επιβάρυνση των επιφανειακών και υπόγειων υδάτων της περιοχής. Το ίδιο ισχύει και για τη φάση λειτουργίας.

Φάση λειτουργίας

- Λόγω της μικρής δυναμικότητας των εγκαταστάσεων η κατανάλωση νερού αστικής χρήσης αναμένεται να είναι περιορισμένη και ουσιαστικά δεν θα υπάρξει επιβάρυνση των υδατικών πόρων της περιοχής. Οι απαιτήσεις σε νερό αστικής κατανάλωσης θα καλύπτεται κατά το δυνατόν από τις υφιστάμενες υποδομές της περιοχής. Αναλυτικά ποσοτικά στοιχεία θα δοθούν στο στάδιο της ΜΠΕ.
- Λόγω των περιορισμένων απαιτήσεων σε υδατικούς πόρους του ξενοδοχείου δυναμικότητας 64 ατόμων, και της περιορισμένης δόμησης παραθεριστικών κατοικιών, δεν απαιτείται η κατασκευή πρόσθετων εγκαταστάσεων όπως π.χ. μονάδας αφαλάτωσης.
- Στο πλαίσιο του αειφορικού σχεδιασμού και λειτουργίας του προτεινόμενου Σχεδίου θα εφαρμόζεται Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης που θα προβλέπει μεταξύ άλλων τη ενσωμάτωση στη λειτουργία του Σχεδίου μέτρων εξοικονόμησης και αποτελεσματικής διαχείρισης ύδατος όπως:
 - Εξοικονόμηση νερού αστικής χρήσης μέσω της εγκατάστασης συστημάτων και συσκευών περιορισμού της κατανάλωσης νερού
 - Τοποθέτηση ενημερωτικών πινακίδων σε διάφορα σημεία για την ευαισθητοποίηση των χρηστών σε θέματα περιορισμού της άσκοπης κατανάλωσης νερού

Επομένως, λόγω του μικρού μεγέθους του Σχεδίου οι απαιτήσεις σε χρήση νερού θα είναι ιδιαίτερα περιορισμένες χωρίς να επιβαρύνουν ουσιαστικά τα υδατικά αποθέματα και το δίκτυο ύδρευσης της περιοχής. Επίσης, δεν προβλέπεται ουδεμία παρέμβαση σε ρέματα ή στη θάλασσα.

Προτάσεις – κατευθύνσεις – μέτρα αντιμετώπισης

- Προστασία ποιοτικών και ποσοτικών χαρακτηριστικών υδατικών πόρων.
- Ουδεμία παρέμβαση σε ρέματα ή στο θαλάσσιο περιβάλλον.
- Περιορισμένη δυναμικότητα εγκαταστάσεων και ορθολογική διαχείριση υδατικών πόρων.
- Εφαρμογή Συστήματος Περιβαλλοντικής Διαχείρισης που περιλαμβάνει και σύστημα παρακολούθησης (monitoring) περιβαλλοντικών παραμέτρων, μεταξύ των οποίων η κατανάλωση ύδατος
- Ορθολογική διαχείριση στερεών και υγρών αποβλήτων.

6.5.5. Ενεργειακοί Πόροι

Για την αξιολόγηση των δυνητικών επιπτώσεων από την υλοποίηση του Σχεδίου στους ενεργειακούς πόρους κατά τις φάσεις κατασκευής και λειτουργίας του Σχεδίου λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα:

Φάση κατασκευής

- Η ιδιαίτερα περιορισμένη κλίμακα του Σχεδίου, και το γεγονός πως αυτό αφορά κυρίως την επαναλειτουργία ενός ήδη υφιστάμενου ξενοδοχείου και την περιορισμένη δόμηση παραθεριστικών κατοικιών, περιορίζουν σημαντικά τη διάρκεια και την ένταση των κατασκευαστικών εργασιών και την αντίστοιχη κατανάλωση ενεργειακών πόρων.

Φάση λειτουργίας

- Η περιορισμένη έκταση και δυναμικότητα του ξενοδοχείου και των παραθεριστικών κατοικιών συνεπάγονται αντίστοιχα περιορισμένες ενεργειακές ανάγκες.
- Δεν προβλέπεται η κατασκευή και λειτουργία υποστηρικτικών εγκαταστάσεων με αυξημένες ενεργειακές απαιτήσεις (π.χ. μονάδα αφαλάτωσης). Έτσι, η περιορισμένη ενεργειακή ζήτηση του Σχεδίου μπορεί να καλυφθεί πλήρως από το δίκτυο ενέργειας της περιοχής. Σημειώνεται ότι σύμφωνα με στοιχεία του 2007, βλ. **Ενότητα 5.3.3.2**, ο αριθμός τουριστικών καταλυμάτων στη Σκιάθο ανέρχονται σε 6.338 κλίνες, και το υφιστάμενο ενεργειακό δίκτυο επαρκεί για την κάλυψη των αναγκών του.

Επομένως, το Σχέδιο δεν επιφέρει σημαντικές και ουσιαστικές επιπτώσεις στους ενεργειακούς πόρους και το δίκτυο ενέργειας της περιοχής.

Προτάσεις – κατευθύνσεις – μέτρα αντιμετώπισης

- Περιορισμένο ενεργειακό αποτύπωμα ξενοδοχείου και απουσία ενεργοβόρων (συνοδευτικών) εγκαταστάσεων (π.χ. μονάδα αφαλάτωσης).
- Εξέταση εναλλακτικών δυνατοτήτων για την κάλυψη των ενεργειακών αναγκών του συγκροτήματος στο πλαίσιο της κείμενης νομοθεσίας και των θεσμοθετημένων

χωροταξικών κατευθύνσεων. Κατάλληλη επιλογή καυσίμου και Η/Μ εγκαταστάσεων σε επόμενο στάδιο αναλυτικού σχεδιασμού του συγκροτήματος.

- Χρήση συσκευών με υψηλό ενεργειακό βαθμό απόδοσης και μέτρηση της κατανάλωσης ενέργειας στο πλαίσιο του Συστήματος Περιβαλλοντικής Παρακολούθησης.
- Βιοκλιματικός σχεδιασμός εγκαταστάσεων με έμφαση στην ορθή χωροθέτηση τους, τη δημιουργία βέλτιστων μικροκλιματικών συνθηκών, τη χρήση ενισχυμένης θερμομόνωσης, το φυσικό δροσισμό και αερισμό των χώρων με στόχο τη μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης.

6.5.6. Ατμοσφαιρικό - Ακουστικό Περιβάλλον

Για την αξιολόγηση των δυνητικών επιπτώσεων από την υλοποίηση του Σχεδίου στο ατμοσφαιρικό και ακουστικό περιβάλλον κατά τις φάσεις κατασκευής και λειτουργίας του λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα:

Φάση κατασκευής

- Η μικρή διάρκεια των κατασκευαστικών εργασιών λόγω της ιδιαίτερα περιορισμένης κλίμακας του Σχεδίου, και το γεγονός πως αυτό αφορά κυρίως την επαναλειτουργία ενός ήδη υφιστάμενου εγκαταλελειμμένου ξενοδοχείου και την κατασκευή περιορισμένου αριθμού παραθεριστικών κατοικιών, περιορίζουν σημαντικά τις απαιτούμενες κατασκευαστικές εργασίες και επομένως τις ατμοσφαιρικές εκπομπές και τις εκπομπές θορύβου.
- Λόγω της ήπιας δόμησης και των λίγων παρεμβάσεων στην περιοχή, οι μετακινήσεις υλικών κατασκευής και χωματισμών θα είναι περιορισμένες σε συχνότητα και διάρκεια.
- Κατά τη διάρκεια των εργασιών κατασκευής των προτεινόμενων εγκαταστάσεων θα λαμβάνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα και θα εφαρμόζονται οι επί μέρους διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας για τη λειτουργία των εργοταξιακών χώρων και την πρόληψη πιθανών εκπομπών σκόνης και λοιπών αερίων ρύπων καθώς και θορύβου.
- Όσον αφορά στη βελτίωση του εσωτερικού και εξωτερικού οδικού δικτύου, οι εργασίες είναι περιορισμένες λόγω των μικρών μεγεθών του Σχεδίου και της αξιοποίησης του υφιστάμενου δικτύου. Ως εκ τούτου, τυχόν εκπομπές σκόνης και θορύβου αναμένονται αμελητέες και προσωρινές.

Φάση λειτουργίας

- Το είδος και η ποσότητα των αερίων εκπομπών είναι ιδιαίτερα περιορισμένα λόγω της μικρής δυναμικότητας του προτεινόμενου συγκροτήματος και των χρήσεων εντός αυτού. Λαμβάνοντας υπόψη τις υψηλές προδιαγραφές άνεσης και ποιότητας που θα προσφέρει το συγκρότημα, είναι δεδομένο πως η ποιότητα της ατμόσφαιρας και τα χαμηλά επίπεδα θορύβου είναι απαραίτητες προϋποθέσεις για την ικανοποίηση και την ευχάριστη διαμονή των φιλοξενούμενων και εργαζομένων και συνδέονται άμεσα με τη βιωσιμότητα του Σχεδίου.

- Δεν θα υπάρξει ουσιαστική επιβάρυνση της οδικής κυκλοφορίας και αντίστοιχα της ατμόσφαιρας και του ακουστικού περιβάλλοντος από τη μετακίνηση των επισκεπτών/εργαζομένων από και προς την περιοχή λόγω του μεγέθους του προτεινόμενου Σχεδίου.
- Η πλούσια βλάστηση της περιοχής εξασφαλίζει την υψηλή ποιότητα του ατμοσφαιρικού περιβάλλοντος και την ικανοποιητική εξασθένηση του θορύβου, τα επίπεδα του οποίου άλλωστε λόγω των προδιαγραφών και των χρήσεων του συγκροτήματος θα είναι σημαντικά χαμηλότερα των θεσμοθετημένων ορίων.

Επομένως, λόγω των χρήσεων, της θέσης και της περιορισμένης κλίμακας του προτεινόμενου Σχεδίου, δεν αναμένονται δυσμενείς επιπτώσεις από την κατασκευή και λειτουργία του στο ατμοσφαιρικό και ακουστικό περιβάλλον της περιοχής.

Προτάσεις – κατευθύνσεις – μέτρα αντιμετώπισης

- Σχεδιασμός ώστε να εξασφαλίζεται η προστασία και η ανάδειξη της πλούσιας φυσικής βλάστησης
- Εφαρμογή της κείμενης νομοθεσίας όσον αφορά τις εκπομπές και συγκεντρώσεις αερίων ρύπων στην ατμόσφαιρα καθώς και των επιτρεπόμενων επιπέδων θορύβου.
- Βιοκλιματικός σχεδιασμός εγκαταστάσεων και εφαρμογή μέτρων εξοικονόμησης ενέργειας.
- Διατήρηση και προστασία της πλούσιας χλωρίδας της περιοχής.
- Διατήρηση υψηλών επιπέδων ποιότητας αέρα στο εσωτερικό των κτιρίων.
- Υψηλές προδιαγραφές ηχομόνωσης στο σύνολο των εγκαταστάσεων.
- Ορθολογική διαχείριση στερεών και υγρών αποβλήτων.
- Ορθολογικός κυκλοφοριακός σχεδιασμός και χρήση Μέσων Μαζικής Μεταφοράς για την πρόσβαση στο συγκρότημα.

6.5.7. Τοπίο - Αισθητικό Περιβάλλον

Για την αξιολόγηση των δυνητικών επιπτώσεων από την υλοποίηση του Σχεδίου στο τοπίο κατά τις φάσεις κατασκευής και λειτουργίας του Σχεδίου λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα:

- Με την υλοποίηση του προτεινόμενου Σχεδίου αναβαθμίζεται άμεσα η αισθητική του τοπίου, η οποία δέχεται πιέσεις από το υπάρχον, εγκαταλελειμμένο κτίριο.
- Λόγω του αειφορικού σχεδιασμού του Σχεδίου, το σύνολο των προβλεπόμενων εγκαταστάσεων θα είναι πλήρως ενταγμένο στο φυσικό περιβάλλον και στην τοπική αρχιτεκτονική.
- Η αναβάθμιση του Ξενία, όπως και οι παραθεριστικές κατοικίες, εντάσσονται πλήρως στον περιβάλλοντα χώρο. Στη λογική της ύπαρξης υφιστάμενου κτίσματος όσον αφορά το κύριο ξενοδοχειακό κατάλυμα, δεν θα απαιτηθεί η λειτουργία εκτεταμένου εργοταξίου και πληθώρας μηχανημάτων.

- Η οριοθέτηση της δόμησης αποκλειστικά εντός των οικιστικών ζωνών του Δημοσίου Ακινήτου, διασφαλίζει την προστασία της βλάστησης και του φυσικού πλούτου της άμεσης και ευρύτερης περιοχής του Σχεδίου.

Επομένως, οι επιπτώσεις στην αισθητική του τοπίου είναι θετικές αφού διατηρείται και προστατεύεται η υφιστάμενη χλωρίδα και πανίδα. Ταυτόχρονα ένα μνημειακό ξενοδοχείο, που σήμερα είναι ένα εγκαταλελειμμένο και ερειπωμένο κτίριο, και συνιστά πηγή κινδύνου για την ανθρώπινη ασφάλεια και υγεία, ανασκευάζεται σε ένα σύγχρονο ξενοδοχείο, πρότυπο αισθητικής, ενταγμένο πλήρως στα τοπιολογικά χαρακτηριστικά της περιοχής.

6.6. ΟΙΚΟΣΥΣΤΗΜΑΤΑ – ΒΙΟΠΟΙΚΙΛΟΤΗΤΑ – ΧΛΩΡΙΔΑ – ΠΑΝΙΔΑ

Για την αξιολόγηση των δυνητικών επιπτώσεων από την υλοποίηση του Σχεδίου στα οικοσυστήματα, τη βιοποικιλότητα, τη χλωρίδα και την πανίδα της άμεσης και ευρύτερης περιοχής κατά τις φάσεις κατασκευής και λειτουργίας του Σχεδίου σημειώνονται τα ακόλουθα:

Φάση κατασκευής

- Η επιπλέον δόμηση των παραθεριστικών κατοικιών είναι περίπου 2 στρέμματα σε σύνολο 66 στρ. της συνολικής έκτασης του Δημοσίου Ακινήτου, ενώ υλοποιείται μόνο στα μη δασικά τμήματα του Ακινήτου, και εκτός της περιοχής του δικτύου NATURA 2000 της Οδηγίας 92/43/ΕΚ με κωδικό GR 1430003 ΣΚΙΑΘΟΣ: ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ ΚΑΙ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΘΑΛΑΣΣΙΑ ΠΕΡΙΟΧΗ
- Δε γίνεται ουδεμία επέμβαση στους οικοτόπους προτεραιότητας της ως άνω περιοχής του δικτύου Natura GR1430003
- Δε γίνεται ουδεμία επέμβαση στο Καταφύγιο Άγριας Ζωής
- Ο σχεδιασμός και τα ήπια μεγέθη του Σχεδίου διασφαλίζουν την προστασία δασικών εκτάσεων, οικοτόπων προτεραιότητας και διατήρηση φυσικής βλάστησης.
- Η διαμόρφωση και αναβάθμιση του υφιστάμενου εσωτερικού και εξωτερικού οδικού δικτύου θα γίνει στο πλαίσιο της προστασίας των περιοχών οικολογικού ενδιαφέροντος, εντός όσο και εκτός των ορίων του Δημοσίου Ακινήτου. Δεδομένων δε των ήπιων μεγεθών του Σχεδίου και την αξιοποίηση του υφιστάμενου δικτύου, οι εργασίες κατασκευής θα είναι περιορισμένες. Όσον αφορά στην υπάρχουσα οδό εντός της δασικής έκτασης του Ακινήτου, η αναβάθμισή της για την εξυπηρέτηση της κυκλοφορίας εντός του Δημοσίου Ακινήτου, θα γίνει σύμφωνα με τις οδηγίες της αρμόδιας δασικής αρχής, κατά ανάλογη εφαρμογή των άρθρων 46 και 51 του Ν.998/1979, όπως ισχύει.
- Σε διάφορα σημεία του περιβάλλοντος χώρου υπάρχουν σήμερα υλικά κατεδάφισης και απορρίμματα λόγω της λεηλασίας και της αφαίρεσης οικοδομικών υλικών, ενώ σε πολλά σημεία το έδαφος έχει υποχωρήσει. Το γεγονός αυτό δεν ευνοεί την ποικιλότητα της χλωρίδας και πανίδας εντός του οικοπέδου. Οι προτεινόμενες παρεμβάσεις θα συμβάλλουν στην πρόληψη ανεξέλεγκτης διαχείρισης και στην απομάκρυνση των υφιστάμενων υλικών

κατεδάφισης και επομένως στην περαιτέρω αναβάθμιση του φυσικού πλούτου της περιοχής.

Φάση λειτουργίας

- Το Σχέδιο χωροθετείται στην πλέον τουριστική περιοχή του νησιού, η οποία ιδιαίτερα τους καλοκαιρινούς μήνες δέχεται μεγάλη επισκεψιμότητα γεγονός που δημιουργεί πιέσεις στο φυσικό περιβάλλον όπως αυτές αναλύονται στην **Ενότητα 5.3.6**. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι στην παραλία των Κουκουναριών, ο αριθμός των λουομένων τους καλοκαιρινούς μήνες μπορεί να φθάσει τα 1.200 άτομα. Το προτεινόμενο Σχέδιο από την άλλη, λόγω της ιδιαίτερα περιορισμένης δυναμικότητάς του ουσιαστικά δε δημιουργεί πρόσθετες πιέσεις στο φυσικό περιβάλλον της περιοχής.
- Με τη λειτουργία του Σχεδίου θα διασφαλίζεται η προστασία της χλωρίδας, πανίδας και των οικοσυστημάτων της περιοχής, η οποία στην υφιστάμενη κατάσταση δέχεται πιέσεις λόγω της ύπαρξης του εγκαταλελειμμένου κτηρίου του Ξενία και της ανεξέλεγκτης πρόσβασης σε αυτό.
- Όπως και κατά τη φάση κατασκευής, έτσι και κατά τη λειτουργία του Σχεδίου δε θα γίνει ουδεμία επέμβαση στους οικοτόπους προτεραιότητας της περιοχής του δικτύου Natura GR1430003 ούτε στο Καταφύγιο Άγριας Ζωής
- Δεν επηρεάζονται επίσης στο ελάχιστο οι περιοχές οικολογικού ενδιαφέροντος που βρίσκονται εξ' ολοκλήρου εκτός των ορίων του Δημοσίου Ακινήτου, και ειδικότερα η Λίμνη Στροφυλιά (Κουκουναριών) (1150*) και οι εκτάσεις του θαλάσσιου βυθού με Ποσειδωνίες (1120*) που συνιστούν οικοτόπους απολύτου προστασίας της φύσης.
- Σημειώνεται ότι σήμερα, εντός της περιοχής του δικτύου Natura 2000 GR1430003 απαντώνται ξενοδοχειακά καταλύματα, εξοχικές κατοικίες, εστιατόρια και άλλες υποδομές για την υποστήριξη της υψηλής τουριστικής ζήτησης της νήσου Σκιάθου. Το μεγαλύτερο επίσης τμήμα της παραλίας Κουκουναριών που βρίσκεται εντός της ως άνω περιοχής και εκτός των ορίων του Δημοσίου Ακινήτου είναι οργανωμένο με ξαπλώστρες, θαλάσσια σπορ, αναψυκτήρια κτλ. Τα παραπάνω συνεπάγονται και αντίστοιχες οχλήσεις από τα μέσα μεταφοράς των επισκεπτών. Στο προτεινόμενο Σχέδιο, πέραν της ιδιαίτερα περιορισμένης έκτασής του, και της προϋπάρχουσας χρήσης του ως ξενοδοχείο, δεν προβλέπεται η υλοποίηση δόμησης εντός των ορίων της περιοχής GR1430003 και παράλληλα δεν προβλέπεται ουδεμία παρέμβαση στα όρια των περιοχών απολύτου προστασίας της φύσης και του καταφυγίου άγριας ζωής.
- Η αναβάθμιση και η λειτουργία του συγκροτήματος και η λήψη όλων των απαραίτητων μέτρων προστασίας είναι σύμφωνα με τους στόχους διατήρησης και την επίτευξη ικανοποιητικής κατάστασης διατήρησης των τύπων φυσικών ενδιαιτημάτων της περιοχής, όπως αυτοί καθορίζονται με βάση το άρθρο 6 της Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ για τα Ενδιαιτήματα.
- Οποιαδήποτε παρέμβαση ή υποβάθμιση του φυσικού πλούτου της περιοχής θα είχε αντίκτυπο στην ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών που προσδοκά να παρέχει το

συγκρότημα. Ως εκ τούτου, η βιώσιμη λειτουργία του είναι αλληλένδετη με τη φροντίδα και τη διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής που χωροθετείται.

Επομένως, λόγω της μικρής κλίμακας αλλά και του είδους των χρήσεων του προτεινόμενου Σχεδίου, η βιωσιμότητά του είναι αλληλένδετη με την προστασία και ανάδειξη των οικοσυστημάτων και του φυσικού πλούτου της περιοχής. **Παράλληλα, η δόμηση των παραθεριστικών κατοικιών αφορά μόλις 2στρέματα σε σύνολο 66στρεμάτων και γίνεται εκτός δασικών περιοχών, ορίου προστασίας ακτής ή περιοχών υπό καθεστώς προστασίας.**

Προτάσεις – κατευθύνσεις – μέτρα αντιμετώπισης

- Υλοποίηση δόμησης μόνο εντός των μη δασικών τμημάτων του Δημοσίου Ακινήτου
- Αποκλείεται η ένταξη κτισμάτων στο όριο προστασίας της ακτής (50μ από την ακτή) σύμφωνα με το Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό, Αρ. 24208/2009 (ΦΕΚ 1138/ Β/ 11.06.2009).
- Αποκλείεται η δόμηση στο τμήμα του Δημοσίου Ακινήτου που εμπίπτει εντός των ορίων της περιοχής του δικτύου Natura 2000 (GR1430003).
- Για το δασικό τμήμα του Δημοσίου Ακινήτου (ζώνη II) όπως και για τα τμήματα των περιοχών υπό καθεστώς προστασίας (βλ. **Ενότητα 5.2.2**) που εμπίπτουν εντός των ορίων του Ακινήτου, θα τηρούνται οι περιορισμοί και κατευθύνσεις που τίθενται από την κείμενη νομοθεσία.
- Προστασία και διασφάλιση της ακεραιότητας των οικοτόπων προτεραιότητας που βρίσκονται εκτός των ορίων του Δημοσίου Ακινήτου, με ιδιαίτερη έμφαση στην προστασία της Λίμνης Στροφυλιάς (Κουκουναριών) και των εκτάσεων Ποσειδωνίας στη θαλάσσια περιοχή.
- Στο πλαίσιο προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος και της ακεραιότητας των οικοτόπων της περιοχής του δικτύου NATURA GR1430003, προτείνεται η συνεργασία του Φορέα αξιοποίησης του εξεταζόμενου ακινήτου, όταν αυτός επιλεγεί, με τους φορείς τους υπεύθυνους για την διαχείριση της Λίμνης Στροφυλιάς (Κουκουναριών) και των οικοτόπων προτεραιότητας που απαντούν στην άμεση και ευρύτερη περιοχή.
- Ήπια δόμηση, με την αναβάθμιση υφιστάμενου ξενοδοχείου, με την προσθήκη παραθεριστικών κατοικιών ειδικών προδιαγραφών, και την προστασία και ανάδειξη της υφιστάμενης βλάστησης.
- Περιορισμένες παρεμβάσεις στο εσωτερικό οδικό δίκτυο, με αξιοποίηση των υφιστάμενων οδών.
- Ανάδειξη των οικοσυστημάτων και της χλωρίδας & πανίδας της άμεσης και ευρύτερης περιοχής του Σχεδίου.
- Εκπόνηση Ειδικής Περιβαλλοντικής Μελέτης (ΕΠΜ) για την περιοχή Natura GR1430003.
- Ειδικότερα μέτρα προστασίας των περιοχών υπό καθεστώς προστασίας στην περιοχή του Σχεδίου θα καθοριστούν στο επόμενο στάδιο της ΜΠΕ που θα ακολουθήσει μετά την έγκριση της παρούσης ΣΜΠΕ.

6.7. ΑΝΘΡΩΠΟΓΕΝΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

6.7.1. Υλικά Περιουσιακά στοιχεία – Οικονομική δραστηριότητα

Για την αξιολόγηση των δυνητικών επιπτώσεων από την υλοποίηση του Σχεδίου στα υλικά περιουσιακά στοιχεία και την οικονομική δραστηριότητα της άμεσης και ευρύτερης περιοχής τόσο κατά τη φάση κατασκευής όσο και λειτουργίας λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα:

- Η κατασκευή και λειτουργία του Σχεδίου συνδέεται με την αξιοποίηση ενός μνημειακού δημοσίου ακινήτου, που σήμερα παραμένει ανενεργό και εγκαταλελειμμένο
- Η κατασκευή και λειτουργία του Σχεδίου συνδέεται με τη δημιουργία άμεσων και έμμεσων θέσεων εργασίας.
- Η θέση «Κουκουναριές» που χωροθετείται το Δημόσιο Ακίνητο θεωρείται ιδιαίτερα προνομιακή, παρουσιάζει ιδιαίτερο φυσικό ενδιαφέρον, και αποτελεί διεθνή τουριστικό προορισμό.
- Το εξεταζόμενο Σχέδιο αναμένεται να εμπλουτίσει και να αναβαθμίσει το προσφερόμενο τουριστικό προϊόν και την επισκεψιμότητα της περιοχής αλλά και της Σκιάθου συνολικά. Η περιοχή αποκτά μεγαλύτερη εμπορική αξία και ανταγωνιστικότητα αφού ένα ανενεργό κτίριο αναβαθμίζεται σε ένα σύγχρονο ξενοδοχείο, που με την προσθήκη περιορισμένου αριθμού παραθεριστικών κατοικιών συνιστά μια ολοκληρωμένη τουριστική πρόταση που αποτελεί πόλο έλξης επισκεπτών.
- Με την κατασκευή και λειτουργία του Σχεδίου ενισχύεται η επιχειρηματική δραστηριότητα, επιμηκύνεται η τουριστική περίοδος και αυξάνεται το εισόδημα στην άμεση και στην ευρύτερη περιοχή των Κουκουναριών.

Επομένως, οι επιπτώσεις από την υλοποίηση και λειτουργία του προτεινόμενου Σχεδίου στα υλικά περιουσιακά στοιχεία και τα οικονομικά μεγέθη της περιοχής κρίνονται ως σημαντικά θετικές, αφού, αξιοποιείται με βιώσιμο τρόπο ένα από τα μνημειακά ξενοδοχεία της χώρας, το οποίο έως σήμερα παραμένει ανενεργό και εγκαταλελειμμένο, ενισχύοντας ταυτόχρονα την ανταγωνιστικότητα της περιοχής, αλλά και της Σκιάθου συνολικά ως τουριστικού προορισμού.

Προτάσεις – κατευθύνσεις – μέτρα αντιμετώπισης

- Αξιοποίηση ενός Δημόσιου Ακινήτου έκτασης 66 στρεμμάτων με στόχο την βιώσιμη ανάπτυξη, ανάδειξη και προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Περιορισμός της δόμησης ξενοδοχείου και παραθεριστικών κατοικιών στα 4.605 τ.μ, εκ των οποίων 2.542,92 τ.μ αφορούν στο υφιστάμενο ξενοδοχείο.
- Βιώσιμη λειτουργία του συγκροτήματος και κατά συνέπεια δημιουργία θέσεων μόνιμης και εποχιακής απασχόλησης.
- Ενίσχυση του εμπορικού ανταγωνισμού στον τομέα του τουρισμού και του πολιτιστικού τομέα.
- Ενίσχυση και προβολή τοπικών προϊόντων

- Προσέλκυση νέων επενδύσεων στην περιοχή, με πολλαπλασιαστικά οφέλη για την άμεση και ευρύτερη περιοχή. Γενικότερη συνεισφορά στην προσπάθεια επανατοποθέτηση της χώρας στο διεθνή επενδυτικό χάρτη, εν μέσω εθνικής και διεθνούς οικονομικής κρίσης .

6.7.2. Πληθυσμός

Για την αξιολόγηση των δυνητικών επιπτώσεων από την υλοποίηση του Σχεδίου στον πληθυσμό της περιοχής λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα:

- Κατά την φάση κατασκευής δημιουργούνται άμεσες και άμεσες θέσεις εργασίας γεγονός που συμβάλει στην ενίσχυση των δημογραφικών δεικτών, την μείωση της ανεργίας και την παραμονή του οικονομικά ενεργού πληθυσμού και των νέων στην περιοχή.
- Η λειτουργία του Σχεδίου συμβάλει επίσης στη δημιουργία άμεσων και έμμεσων θέσεων εργασίας με προφανή οφέλη στο βιοτικό επίπεδο του πληθυσμού της περιοχής.
- Η προσέλκυση επισκεπτών και τουριστών από την υλοποίηση του Σχεδίου ενισχύει την επισκεψιμότητα της περιοχής και συμβάλει στην οικονομική ενίσχυση και την πολιτιστική και κοινωνική αλληλεπίδραση του πληθυσμού της περιοχής.

Επομένως, οι επιπτώσεις από την υλοποίηση και λειτουργία του προτεινόμενου Σχεδίου στα πληθυσμιακά χαρακτηριστικά της περιοχής είναι θετικές, αφού, ενισχύονται οι δημογραφικοί και οικονομικοί δείκτες της περιοχής, δημιουργούνται νέες θέσεις εργασίας, επαναδεικνύεται ένας ιδιαίτερος τουριστικός προορισμός και αυξάνεται η επισκεψιμότητά της.

Προτάσεις – κατευθύνσεις – μέτρα αντιμετώπισης

- Δημιουργία και διατήρηση θέσεων εργασίας.
- Προσέλκυση νέων επισκεπτών.

6.7.3. Υγεία

Για την αξιολόγηση των δυνητικών επιπτώσεων από την υλοποίηση του Σχεδίου στον τομέα της υγείας λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα:

- Με το προτεινόμενο Σχέδιο ανασκευάζεται ένα εγκαταλελειμμένο και ερειπωμένο κτήριο που σήμερα συνιστά πηγή κινδύνου για την ανθρώπινη ασφάλεια και υγεία, σε ένα σύγχρονο ξενοδοχείο υψηλών προδιαγραφών υγιεινής και παρεχόμενων υπηρεσιών.
- Η χλωρίδα και πανίδα της περιοχής όχι μόνο δεν αλλοιώνεται, αλλά διατηρείται και προστατεύεται, γεγονός σημαντικό για τη σωματική και ψυχική υγεία των επισκεπτών και εργαζομένων.

Επομένως, οι επιπτώσεις από την υλοποίηση και λειτουργία του προτεινόμενου Σχεδίου στην υγεία είναι θετικές, αφού, τη θέση ενός εγκαταλελειμμένου κτηρίου που αποτελεί κίνδυνο για την ανθρώπινη ασφάλεια και υγεία παίρνει ένα σύγχρονο τουριστικό συγκρότημα υψηλών προδιαγραφών, ενώ διατηρείται παράλληλα στο ακέραιο και προστατεύεται ο φυσικός πλούτος της περιοχής.

Προτάσεις – κατευθύνσεις – μέτρα αντιμετώπισης

- Λήψη μέτρων προστασίας ποιότητας υδάτων
- Προστασία και ανάδειξη φυσικού περιβάλλοντος
- Εξασφάλιση χαμηλών επιπέδων θορύβου και υψηλής ποιότητας ατμόσφαιρας

6.7.4. Δίκτυα Υποδομών

Για την αξιολόγηση των δυνητικών επιπτώσεων από την υλοποίηση του Σχεδίου στα δίκτυα υποδομών λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα:

- Τα δίκτυα υποδομών της περιοχής καλύπτουν μία ήδη έντονη τουριστική δραστηριότητα στις Κουκουναριές που περιλαμβάνει ξενοδοχεία, παραθεριστικές και εξοχικές κατοικίες, εστιατόρια και δραστηριότητες στην παραλία (αναψυκτήρια, θαλάσσια σπορ, ξαπλώστρες). Ενδεικτικά αναφέρεται πως στο Δήμο Σκιάθου το 2007 καταγράφηκαν 6.338 κλίνες, εκ των οποίων, 4.763 είναι κλίνες ξενοδοχείων (βλ. Κεφάλαιο 5).
- Για την πρόσβαση στην περιοχή του Σχεδίου θα αξιοποιηθεί το υφιστάμενο οδικό δίκτυο και θα πραγματοποιηθούν όλες οι απαραίτητες βελτιώσεις ώστε να επιτευχθεί η απρόσκοπτη πρόσβαση στο Ακίνητο. Όσον αφορά στην εσωτερική κυκλοφορία εντός του Ακινήτου, λαμβανομένου υπόψη των ήπιων μεγεθών του Σχεδίου, προβλέπονται περιορισμένες βελτιώσεις στο ήδη υπάρχον δίκτυο.
- Λόγω του μικρού μεγέθους των εγκαταστάσεων δεν υπάρχει ουσιαστική επιβάρυνση των δικτύων υδροδότησης και ενέργειας.
- Τα λύματα (υγρά αστικά απόβλητα) θα οδηγούνται μέσω του δικτύου ακαθάρτων των Κουκουναριών από το συγκρότημα, σε υφιστάμενη μονάδα επεξεργασίας λυμάτων που βρίσκεται στον κόλπο της Αγίας Ελένης, ΒΑ της περιοχής (βλ. **Ενότητα 5.3.5.2**). Δεν αναμένεται ουσιαστική επιβάρυνση του δικτύου ακαθάρτων. Οι σχετικές ποσότητες των λυμάτων θα ποσοτικοποιηθούν στο στάδιο της ΜΠΕ.

Επομένως, λόγω του είδους των δραστηριοτήτων και του μικρού μεγέθους των εγκαταστάσεων δεν αναμένεται επιβάρυνση των δικτύων υποδομών της περιοχής.

Προτάσεις – κατευθύνσεις – μέτρα αντιμετώπισης

- Χρήση και αξιοποίηση υφιστάμενων δικτύων της περιοχής (ενέργεια, ύδρευση, λύματα, απορρίμματα).
- Ήπια μεγέθη Σχεδίου και επομένως αμελητέα φόρτιση των υφιστάμενων δικτύων.

- Αμελητέοι κυκλοφοριακοί φόρτοι, αξιοποίηση και βελτίωση του υφιστάμενου οδικού δικτύου.

6.7.5. Πολιτιστική κληρονομιά – αρχιτεκτονική και αρχαιολογική κληρονομιά

Για την αξιολόγηση των δυνητικών επιπτώσεων από την υλοποίηση του Σχεδίου στα δίκτυα υποδομών λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα:

- Το προτεινόμενο Σχέδιο αφορά στην αναβάθμιση εγκαταλελειμμένου ξενοδοχειακού συγκροτήματος, χαρακτηρισμένου ως μνημείου (ΦΕΚ 301/ΑΑΠ/7-11-2011). Επομένως, η υλοποίησή του συμβάλλει καθοριστικά στην προστασία, αναβάθμιση, και ανάδειξη μνημείου αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.
- Συνολική αναβάθμιση τουριστικού προϊόντος περιοχής, με τους αρχαιολογικούς και πολιτιστικούς χώρους του νησιού να αποτελούν πόλο έλξης τουριστών στο πλαίσιο των ολοκληρωμένων τουριστικών υπηρεσιών αναψυχής με συνεπακόλουθη αύξηση της επισκεψιμότητας στα εν λόγω μνημεία.
- Ανάδειξη και διάδοση του φυσικού κάλλους και της πολιτιστικής κληρονομιάς της περιοχής.

Επομένως, η υλοποίηση του Σχεδίου συνάδει με την προστασία και την ανάδειξη του πολιτιστικού κεφαλαίου της περιοχής και ειδικότερα της αρχιτεκτονικής της κληρονομιάς, όπως αυτή εκφράζεται κυρίως μέσω του Ξενοδοχείου Ξενία, που είναι χαρακτηρισμένο ως μνημείο.

Προτάσεις – κατευθύνσεις – μέτρα αντιμετώπισης

- Αναβάθμιση εγκαταλελειμμένου ξενοδοχειακού συγκροτήματος, χαρακτηρισμένου ως μνημείου (ΦΕΚ 301/ΑΑΠ/7-11-2011).
- Οποιαδήποτε επέμβαση στο κτίριο του ξενοδοχείου (επισκευές, συντήρηση, προσθήκη) ή οποιαδήποτε οικοδομική δραστηριότητα πλησίον αυτού, πρέπει να λαμβάνεται έγκριση του Υπουργείου Πολιτισμού.
- Δράσεις πολιτιστικής ευαισθητοποίησης και ενημέρωσης και προβολής του πολιτιστικού, αρχαιολογικού και αρχιτεκτονικού πλούτου της περιοχής και του νησιού συνολικά.
- Χρήση των εγκαταστάσεων του ξενοδοχείου για τη διεξαγωγή πολιτιστικών εκδηλώσεων.
- Συνεργασία με την τοπική εφορία αρχαιοτήτων και το Υπ. Πολιτισμού.

6.8. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ – ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Για την αξιολόγηση των δυνητικών επιπτώσεων από την υλοποίηση του Σχεδίου στις χρήσεις γης και το οικιστικό περιβάλλον λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα:

- Το προτεινόμενο Σχέδιο είναι σύμφωνο με την ισχύουσα νομοθεσία και συνάδει με τα ισχύοντα πλαίσια χωροταξικής ανάπτυξης. Έτσι, ο σχεδιασμός για την αξιοποίηση του εν λόγω Δημοσίου Ακινήτου έχει στηριχθεί στις κατευθύνσεις που ορίζουν τα κάτωθι:
 - Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, 2008?
 - Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό, 2009 Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας/ Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Θεσσαλίας
 - Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Σκιάθου
- Το Σχέδιο χαρακτηρίζεται από την αναβάθμιση υφιστάμενου κτιρίου, και την προσθήκη παραθεριστικών κατοικιών με ιδιαίτερα ήπια δόμηση. Έτσι, οι προτεινόμενοι συντελεστές δόμησης είναι σημαντικά χαμηλότεροι των επιτρεπόμενων τιμών.
- Τήρηση των περιορισμών και κατευθύνσεων που τίθενται από την κείμενη νομοθεσία για το δασικό τμήμα (ζώνη II), την ακτή και τα τμήματα των περιοχών υπό καθεστώς προστασίας που βρίσκονται εντός του Δημοσίου Ακινήτου.
- Το είδος της δραστηριότητας συνάδει με τις κατευθύνσεις της μελέτης του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό, για την παράλληλη ανάπτυξη και άλλων μορφών τουριστικής δραστηριότητας αλλά και την αναβάθμιση και τον εμπλουτισμό των υφισταμένων.
- Με την υλοποίηση του Σχεδίου επιτυγχάνεται η εξομάλυνση του ανταγωνισμού των χρήσεων γης της περιοχής.

Επομένως, το υπό εξέταση Σχέδιο έλαβε υπόψη τους νομοθετικούς, οικοδομικούς, περιβαλλοντικούς θεσμοθετημένους περιορισμούς και προτείνει μια προσέγγιση που συμβάλλει στην προστασία και ανάδειξη του ανθρωπογενούς και φυσικού περιβάλλοντος χώρου.

Προτάσεις – κατευθύνσεις – μέτρα αντιμετώπισης

- Διαμόρφωση εγκαταστάσεων και κτιρίων και δόμηση σημαντικά χαμηλότερη από τους προβλεπόμενους όρους δόμησης.
- Ήπια δόμηση, προσαρμοσμένη στα τοπιολογικά χαρακτηριστικά της περιοχής
- Υποστήριξη ειδικών στόχων χωροταξικού σχεδιασμού με εξειδίκευση σε τοπικό επίπεδο για το οικιστικό δίκτυο, την οικιστική ανάπτυξη και την παραθεριστική κατοικία, την πολιτική γης, τον παράκτιο χώρο και τον αγροτικό χώρο.
- Αποτελεσματική διαχείριση και προστασία της ακεραιότητας οικοτόπων και προστατευόμενων περιοχών.
- Για την εξυπηρέτηση της ενδεχόμενης αυξημένης κίνησης, στο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό, προβλέπεται η δημιουργία στην Σκιάθο λιμένα εξυπηρέτησης τουριστικών σκαφών που θα καλύπτει τις περιοχές των Βορείων Σποράδων, Μαγνησίας, Βόρειας Εύβοιας και Σκύρου.

6.9. ΣΩΦΡΕΥΤΙΚΕΣ – ΣΥΝΕΡΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ

Για την άμεση και ευρύτερη περιοχή του Σχεδίου στην παρούσα φάση βρίσκεται υπό θεσμοθέτηση το νέο ΓΠΣ Σκιάθου (έχει ολοκληρωθεί το στάδιο Β1), το οποίο συνεκτιμάται για την αξιολόγηση των σχετικών επιπτώσεων του εξεταζόμενου Σχεδίου. Επίσης, όπως αναφέρεται στην **Ενότητα 2.5**, δυτικά του Δημοσίου Ακινήτου, βρίσκονται δύο περιοχές, έκτασης 34.675 τ.μ. και 76.520 τ.μ. αντίστοιχα, για τις οποίες έχουν εγκριθεί ειδικοί όροι δόμησης, σύμφωνα με το Π.Δ. υπ' αριθ. 1862/1979 (ΦΕΚ 621Δ/3.10.79) «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως και εγκρίσεως θέσεως και διατάξεως κτιρίων ανεγερθησομένων επί εκτάσεως κείμενης εντός του ρυμοτομικού σχεδίου Σκιάθου (Μαγνησίας)». Στην ως άνω πολεοδομική μελέτη προβλέπεται η χρήση κατοικιών και ξενοδοχείου. Μελλοντικά, και εφόσον υλοποιηθεί το εν λόγω Έργο, αναμένεται να ενισχυθεί η αναπτυξιακή ταυτότητα της περιοχής, λειτουργώντας συνεργιστικά με την αξιοποίηση του εξεταζόμενου Δημοσίου Ακινήτου.

Πέραν τούτου, στην ευρύτερη περιοχή του Σχεδίου δεν υλοποιούνται αναπτυξιακά έργα μεγάλης κλίμακας που θα επέβαλε να ληφθούν υπόψη για την αξιολόγηση των συσσωρευτικών επιπτώσεων του εξεταζόμενου Σχεδίου.

Σημειώνεται όμως ότι, η Σκιάθος, αποτελεί έναν υψηλής εμπορικότητας τουριστικό προορισμό, που συνεισφέρει σημαντικά στην αναβάθμιση της τουριστικής πολιτικής της περιφέρειας με την προσέλκυση ελληνικών και ξένων τουριστικών αγορών. Η περιοχή των Κουκουναριών δε, συνιστά έναν από τους δημοφιλέστερους προορισμούς του νησιού. Επομένως, η υλοποίηση του προτεινόμενου Σχεδίου μπορεί να προσφέρει μια ποιοτική τουριστική υποδομή, σημαντικής ιστορικής σημασίας, που θα ενισχύσει το ήδη υπάρχον τουριστικό δυναμικό της περιοχής και του νησιού συνολικά και συνεπακόλουθα θα συμβάλει στην οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη της άμεσης και ευρύτερης περιοχής. Το γεγονός αυτό συνιστά και τη σημαντικότερη θετική συνέργεια για το νησί από την υλοποίηση του προτεινόμενου Σχεδίου.

Παράλληλα, οι επιπτώσεις του προτεινόμενου Σχεδίου στο κοινωνικό, οικονομικό και οικιστικό περιβάλλον αλλά και στην αρχιτεκτονική κληρονομιά της περιοχής θα έχουν **θετική συνέργεια** καθώς:

- Αναβαθμίζεται συνολικά η περιοχή του εξεταζόμενου Δημοσίου Ακινήτου και προωθείται η ανταγωνιστικότητα στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης και της προστασίας του περιβάλλοντος.
- Αναβαθμίζεται ένα εγκαταλειμμένο και ανενεργό κτήριο το οποίο στο παρελθόν αποτελούσε σημείο αναφοράς για Έλληνες και ξένους αρχιτέκτονες και είναι καταξιωμένο στη διεθνή βιβλιογραφία. Το εν λόγω κτήριο, είναι χαρακτηρισμένο ως μνημείο (σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 1γ του Ν. 3028/2002) και επομένως η προστασία του από τη φθορά και η αξιοποίησή του συνιστά θετική συνέργεια για την αρχιτεκτονική και πολιτιστική κληρονομιά του νησιού.

- Η εγκατάλειψη ενός Δημοσίου Ακινήτου υψηλής αρχιτεκτονικής αξίας, υποβαθμίζει το φυσικό περιβάλλον σε μια περιοχή υψηλής οικολογικής και αισθητικής αξίας, ενώ παράλληλα στερεί σημαντικούς πόρους από την τοπική και ευρύτερη κοινωνία. Επομένως, η υλοποίηση του προτεινόμενου Σχεδίου δημιουργεί θετικές σωρευτικές επιπτώσεις στο τρίπτυχο Περιβάλλον – Οικονομία – Κοινωνία/πολιτισμός.
- Το προτεινόμενο Σχέδιο υλοποιείται σε μία περιοχή με ήδη έντονη τουριστική ανάπτυξη και μεγάλη επισκεψιμότητα. Πάρα ταύτα, λόγω της ιδιαίτερα περιορισμένης του δυναμικότητας που σε ποσοστό μεγαλύτερο του 50% αξιοποιεί τις ήδη υφιστάμενες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις του Ξενία.και δεδομένων των μέτρων προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος, εξασφαλίζεται η απόλυτη προστασία των περιοχών οικολογικού ενδιαφέροντος, εντός και εκτός του Ακινήτου.

Αναλυτικός χαρακτηρισμός της σωρευτικότητας/ συνέργειας των δυνητικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων ανά παράμετρο σύμφωνα με τη μεθοδολογία που περιγράφεται στην αρχή του παρόντος Κεφαλαίου, δίδεται στους Πίνακες της ακόλουθης **Ενότητας 6.10.**

6.10. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ

Ο χαρακτηρισμός των δυνητικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων του Σχεδίου όπως εξετάστηκαν παραπάνω δίδεται στους **Πίνακες 6.10-1** (φάση κατασκευής) και **6.10-2** (φάση λειτουργίας).

Πίνακας 6.10-1: Μήτρα εκτίμησης επιπτώσεων από την φάση κατασκευής του προτεινόμενου Σχεδίου

	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ			ΕΝΤΑΣΗ(μέγεθος)	ΕΚΤΑΣΗ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ			ΑΝΑΣΤΡΕΨΙΜΟΤΗΤΑ			ΑΜΕΣΟΤΗΤΑ		ΣΩΡΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ
	Θετικές	Ουδέτερες	Αρνητικές	Α:Αμελητέες ΜΣ: Μη Σημαντικές Μ:Μέτριες Σ:Σημαντικές	Τ:Τοπικές Π:Περιφερειακές Ε:Εθνικές Δ:Διασυννοριακές	Βραχύ	Μέσο	Μακρό	Προσωρινές	Μερικώς Αναστρέψιμες	Μόνιμες	Πρωτογενείς	Δευτερογενείς	Α:Αθροιστικότητα Σ:Συνέργεια Ο:Ουδετεροποίηση Ε:Επαναληψιμότητα
ΑΒΙΟΤΙΚΟ ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ														
1. Κλίμα		√												
2. Γεωμορφολογία - Ανάγλυφο			√	A	T	√				√		√		
3. Έδαφος			√	A	T	√				√		√		
4. Υδατικοί Πόροι		√												
5.Ενεργειακοί πόροι			√	A	T	√			√			√	√	
6.Ατμοσφαιρικό - Ακουστικό περιβάλλον			√	A	T	√			√			√		
ΒΙΟΤΙΚΟ ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ														
7. Οικοσυστήματα – Βιοποικιλότητα – Χλωρίδα - Πανίδα		√												

	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ			ΕΝΤΑΣΗ(μέγεθος)	ΕΚΤΑΣΗ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ			ΑΝΑΣΤΡΕΨΙΜΟΤΗΤΑ			ΑΜΕΣΟΤΗΤΑ		ΣΩΡΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ
	Θετικές	Ουδέτερες	Αρνητικές	Α:Αμελητέες ΜΣ: Μη Σημαντικές Μ:Μέτριες Σ:Σημαντικές	Τ:Τοπικές Π:Περιφερειακές Ε:Εθνικές Δ:Διασυννοριακές	Βραχύ	Μέσο	Μακρό	Προσωρινές	Μερικώς Αναστρέψιμες	Μόνιμες	Πρωτογενείς	Δευτερογενείς	Α:Αθροιστικότητα Σ:Συνέργεια Ο:Ουδετεροποίηση Ε:Επαναληψιμότητα
ΑΝΘΡΩΠΟΓΕΝΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ														
8. Υλικά περιουσιακά στοιχεία – Οικονομική δραστηριότητα	√			Σ	Τ, Π	√					√	√	√	Α, Σ
9. Πληθυσμός	√			Μ	Τ	√			√			√	√	Σ
10. Υγεία		√												
11. Δίκτυα υποδομών		√												
12. Πολιτιστική κληρονομιά – Αρχιτεκτονική και αρχαιολογική κληρονομιά	√			Σ	Τ, Π, Ε			√			√	√		Σ
ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ – ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ														
13. Χρήσεις γης – οικιστικό περιβάλλον	√			Σ	Τ, Π			√			√	√		

Πίνακας 10-2: Μήτρα εκτίμησης επιπτώσεων από την φάση λειτουργίας του προτεινόμενου Σχεδίου

	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ			ΕΝΤΑΣΗ(μέγεθος)	ΕΚΤΑΣΗ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ			ΑΝΑΣΤΡΕΨΙΜΟΤΗΤΑ			ΑΜΕΣΟΤΗΤΑ		ΣΩΡΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ
	Θετικές	Ουδέτερες	Αρνητικές	Α:Αμελητέες ΜΣ:Μη Σημαντικές Μ:Μέτριες Σ:Σημαντικές	Τ:Τοπικές Π:Περιφερειακές Ε:Εθνικές Δ:Διασυννοριακές	Βραχύ	Μέσο	Μακρό	Προσωρινές	Μερικώς Αναστρέψιμες	Μόνιμες	Πρωτογενείς	Δευτερογενείς	Α:Αθροιστικότητα Σ:Συνέργεια Ο:Ουδετεροποίηση Ε:Επαναληψιμότητα
ΑΒΙΟΤΙΚΟ ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ														
1. Κλίμα		√												
2.Γεωμορφολογία - Ανάγλυφο			√	A	T			√			√	√		
3. Έδαφος		√												
4. Υδατικοί πόροι		√												
5.Ενεργειακοί πόροι			√	A	T			√			√	√		
6.Ατμοσφαιρικό - Ακουστικό περιβάλλον		√												
ΒΙΟΤΙΚΟ ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ														
7. Οικοσυστήματα – Βιοποικιλότητα – Χλωρίδα - Πανίδα	√			Σ	T			√			√	√	√	Σ

	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ			ΕΝΤΑΣΗ(μέγεθος)	ΕΚΤΑΣΗ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ			ΑΝΑΣΤΡΕΨΙΜΟΤΗΤΑ			ΑΜΕΣΟΤΗΤΑ		ΣΩΡΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ
	Θετικές	Ουδέτερες	Αρνητικές	Α:Αμελητέες ΜΣ:Μη Σημαντικές Μ:Μέτριες Σ:Σημαντικές	Τ:Τοπικές Π:Περιφερειακές Ε:Εθνικές Δ:Διασυνοριακές	Βραχύ	Μέσο	Μακρό	Προσωρινές	Μερικώς Αναστρέψιμες	Μόνιμες	Πρωτογενείς	Δευτερογενείς	Α:Αθροιστικότητα Σ:Συνέργεια Ο:Ουδετεροποίηση Ε:Επαναληψιμότητα
ΑΝΘΡΩΠΟΓΕΝΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ														
8. Υλικά περιουσιακά στοιχεία Οικονομική δραστηριότητα	✓			✓	Τ, Π			✓			✓	✓	✓	Α, Σ, Ε
9. Πληθυσμός	✓			Μ	Τ, Π			✓			✓	✓	✓	Σ
10. Υγεία	✓			Μ	Τ			✓			✓	✓		
11.Δίκτυα Υποδομών (οδικό δίκτυο)	(✓)	✓		Σ	Τ			✓			✓	✓		
12. Πολιτιστική κληρονομιά – Αρχιτεκτονική και αρχαιολογική κληρονομιά	✓			Σ	Τ, Π, Ε			✓			✓	✓		Σ
ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ – ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ														
13. Χρήσεις γης – οικιστικό περιβάλλον	✓			Σ	Τ, Π			✓			✓	✓		

7. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΗΣ ΠΡΑΞΗΣ

7.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στο παρόν κεφάλαιο κωδικοποιούνται οι προτάσεις ενσωμάτωσης της περιβαλλοντικής διάστασης στο Σχέδιο του Δημόσιου Ακινήτου που βρίσκεται στην παραλιακή περιοχή Κουκουναριών στο νοτιοδυτικό τμήμα της Σκιάθου, καθώς και οι προτάσεις των μέτρων που θεωρούνται απαραίτητα για την αντιμετώπιση των δυνητικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την αξιοποίησή του. Οι προτάσεις αυτές έχουν παρουσιασθεί μαζί με τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις στο προηγούμενο κεφάλαιο, ενώ στο παρόν, συμπυκνώνονται υπό μορφή κατάλληλη για την υποβολή έκδοσης της κανονιστικής πράξης.

Όπως απαιτείται από το Παράρτημα ΙΙΙ της ΚΥΑ με α.π. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/2006 (ΦΕΚ Β' 1225), οι προτάσεις διακρίνονται σε δύο ενότητες:

- Προτάσεις κατευθύνσεων και μέτρων για την πρόληψη, τον περιορισμό και την, κατά το δυνατόν, αντιμετώπιση των σημαντικών δυσμενών επιπτώσεων στο περιβάλλον.
- Προτάσεις για το σύστημα παρακολούθησης των σημαντικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την εφαρμογή του Σχεδίου (monitoring).

Ειδικότερα, βασικός στόχος της περιβαλλοντικής παρακολούθησης είναι πρωτίστως ο έγκαιρος εντοπισμός των απρόβλεπτων δυσμενών επιπτώσεων στο περιβάλλον από την υλοποίηση του Σχεδίου καθώς και η λήψη κατάλληλων επανορθωτικών μέτρων, και δευτερευόντως η επαλήθευση των πληροφοριών της περιβαλλοντικής μελέτης.

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με την §10 του άρθρου 7 της ως άνω ΚΥΑ, η απόφαση έγκρισης της ΣΜΠΕ περιλαμβάνει πληροφορίες και στοιχεία:

- α) σχετικά με τη διαβούλευση με τις δημόσιες αρχές και το ενδιαφερόμενο κοινό,
- β) σχετικά με τα αποτελέσματα των διασυνοριακών διαβουλεύσεων που ενδεχομένως διενεργήθηκαν
- γ) για τις διαφοροποιήσεις που τυχόν επιβάλλονται στο Σχέδιο ή πρόγραμμα από την ενσωμάτωση της περιβαλλοντικής διάστασης,
- δ) για τους όρους, περιορισμούς και κατευθύνσεις για την προστασία και διαχείριση του περιβάλλοντος που πρέπει να συνοδεύουν την έγκριση του Σχεδίου ή προγράμματος,
- ε) για το προβλεπόμενο σύστημα παρακολούθησης των σημαντικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την εφαρμογή του σχεδίου ή προγράμματος,
- στ) για το χρονικό διάστημα ισχύος της απόφασης.

Η ΣΜΠΕ αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εν λόγω απόφασης.

Τα στοιχεία του σημείου α' θα προκύψουν από τη διαβούλευση με τις δημόσιες αρχές και το ενδιαφερόμενο κοινό. Τα στοιχεία για το σημείο β' μπορούν να περιλάβουν τη διαπίστωση ότι το προτεινόμενο Σχέδιο δεν εμπεριέχει καμία διάσταση διασυννοριακών επιπτώσεων, οπότε δεν χρειάστηκαν οι σχετικές διαβουλεύσεις, όπως είναι η περίπτωση του παρόντος ΕΣΧΑΔΑ. Για το σημείο στ' προτείνεται το χρονικό διάστημα ισχύος της απόφασης και εντός της περιόδου αυτής αναμένεται να έχει:

- ολοκληρωθεί η υλοποίηση του συνόλου των έργων του σχεδίου
- λειτουργήσει για αντιπροσωπευτικό χρονικό διάστημα το σχέδιο, ώστε να έχουν συλλεχθεί στοιχεία αναφορικά με το πραγματικό είδος και μέγεθος των περιβαλλοντικών τους επιπτώσεων.

Συνεπώς, κατά τη λήξη της ισχύος της Απόφασης έγκρισης της ΣΜΠΕ αναμένεται ότι θα είναι απαραίτητη η επανεξέταση των εκτιμήσεων και προτάσεων της ΣΜΠΕ και η αξιολόγηση τόσο της επάρκειάς τους, βάσει των δεδομένων εκείνης της περιόδου, όσο και της αναγκαιότητας ή μη για λήψη περαιτέρω μέτρων.

Τα στοιχεία και οι πληροφορίες που αναφέρονται στα σημεία γ', δ' και ε' του περιεχομένου της κανονιστικής πράξης, αποτελούν το αντικείμενο των ενοτήτων που ακολουθούν.

7.2. ΜΕΤΡΑ – ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΠΡΟΛΗΨΗΣ – ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΔΥΝΗΤΙΚΩΝ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Συμπληρωματικά με το Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης του συγκροτήματος και το Πρόγραμμα Περιβαλλοντικής Παρακολούθησης που απορρέει από αυτό, όπως αυτά περιγράφονται στην επόμενη **Ενότητα 7.3**, στο σύνολο του Δημοσίου Ακινήτου θα εξασφαλίζεται η εφαρμογή των στρατηγικών μέτρων και κατευθύνσεων πρόληψης – περιορισμού και αντιμετώπισης των δυνητικών σημαντικών επιπτώσεων τα οποία συνοψίζονται στη συνέχεια:

1. Αναβάθμιση και αξιοποίηση υφιστάμενου ξενοδοχείου και προσθήκη τουριστικών κατοικιών ήπιας δόμησης, που επαναπροσδιορίζουν την επενδυτική ταυτότητα του Δημοσίου Ακινήτου και την βιωσιμότητα της προτεινόμενης ανάπτυξης.
2. Υλοποίηση δόμησης εκτός της ζώνης προστασίας δασικών εκτάσεων του Δημοσίου Ακινήτου, και εκτός της περιοχής GR1430003 του δικτύου Natura 2000. Επίσης αποκλείεται η ένταξη κτισμάτων στο όριο προστασίας της ακτής (50μ από την ακτή).
3. Δε γίνεται ουδεμία επέμβαση στους οικοτόπους προτεραιότητας της ως άνω περιοχής του δικτύου Natura GR1430003 ούτε στο Καταφύγιο Άγριας Ζωής
4. Προστασία και διασφάλιση της ακεραιότητας των οικοτόπων προτεραιότητας που βρίσκονται εκτός των ορίων του Δημοσίου Ακινήτου, με ιδιαίτερη έμφαση στην προστασία της Λίμνης Στροφυλιάς (Κουκουναριών) και των εκτάσεων Ποσειδωνιάς στη θαλάσσια περιοχή.

5. Για το δασικό τμήμα του Δημοσίου Ακινήτου όπως και για τα τμήματα των περιοχών υπό καθεστώς προστασίας που εμπίπτουν εντός των ορίων του, θα τηρούνται οι περιορισμοί και κατευθύνσεις που τίθενται από την κείμενη νομοθεσία.
6. Στο πλαίσιο προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος και της ακεραιότητας των οικοτόπων της περιοχής του δικτύου NATURA GR1430003, προτείνεται η συνεργασία του Φορέα αξιοποίησης του εξεταζόμενου ακινήτου, όταν αυτός επιλεγεί, με τους φορείς τους υπεύθυνους για την διαχείριση της Λίμνης Στροφυλιάς (Κουκουναριών) και των οικοτόπων προτεραιότητας που απαντούν στην άμεση και ευρύτερη περιοχή.
7. Για οποιαδήποτε επέμβαση στο κτίριο του ξενοδοχείου (επισκευές, συντήρηση, προσθήκη) ή οποιαδήποτε οικοδομική δραστηριότητα πλησίον αυτού, θα λαμβάνεται έγκριση του Υπουργείου Πολιτισμού.
8. Ήπια μεγέθη Σχεδίου, συντελεστές δόμησης που δεν εξαντλούν τα επιτρεπόμενα όρια/Να μπουν εδώ τα Μεγέθη του έργου
9. Καταγραφή της υφιστάμενης Κατάστασης, Σύνταξη Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης, Διατήρηση και προστασία χλωρίδας και πανίδας και βιοποικιλότητας της περιοχής. Προστασία της ακεραιότητας της παρακείμενης περιοχής GR1430003 του δικτύου Natura 2000 και των οικοτόπων προτεραιότητας της ευρύτερης περιοχής.
10. Υψηλή ενεργειακή απόδοση και βιοκλιματικός σχεδιασμός εγκαταστάσεων.
11. Ορθολογική διαχείριση στερεών και υγρών αποβλήτων.

7.3. ΣΥΣΤΗΜΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ (MONITORING) ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ

Για την παρακολούθηση των δυνητικών σημαντικών επιπτώσεων στο περιβάλλον από την εφαρμογή του Σχεδίου, θα εφαρμοστεί Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης (Σ.Π.Δ.) που θα περιλαμβάνει σύστημα παρακολούθησης (monitoring) των περιβαλλοντικών μεγεθών και των καταναλώσεων του συγκροτήματος.

Το Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης (Σ.Π.Δ.), έχει ως στόχο την εξασφάλιση της περιβαλλοντικά φιλικής λειτουργίας του Δημοσίου Ακινήτου, στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης. Αποτελείται από διαδικασίες, οδηγίες και προγράμματα περιβαλλοντικής διαχείρισης που καλύπτουν το σύνολο των δραστηριοτήτων που λαμβάνουν χώρα στο ακίνητο και αφορούν στις παραμέτρους εκείνες που επηρεάζουν την περιβαλλοντική του επίδοση. Στο πλαίσιο του εν λόγω Σ.Π.Δ., θα εφαρμόζεται ένα λεπτομερές πρόγραμμα περιβαλλοντικής παρακολούθησης (monitoring), οι γενικές αρχές του οποίου παρουσιάζονται στη συνέχεια. Σημειώνεται πως τα αναλυτικά χαρακτηριστικά του συστήματος παρακολούθησης θα καθοριστούν σε επόμενο στάδιο υλοποίησης του Σχεδίου.

7.3.1. Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης (Σ.Π.Δ.)

Με την εφαρμογή του Σ.Π.Δ., εξασφαλίζεται η τήρηση της περιβαλλοντικής νομοθεσίας και των περιβαλλοντικών όρων και διατάξεων για τη λειτουργία του Σχεδίου, προσφέροντας στους επισκέπτες ένα συνδυασμό υπηρεσιών υψηλής ποιότητας, σε ένα χώρο όπου η περιβαλλοντική διάσταση αποτελεί καθοριστική παράμετρο σχεδιασμού και λειτουργίας.

7.3.2. Σύστημα Παρακολούθησης (monitoring) Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων

Στο πλαίσιο του Συστήματος Περιβαλλοντικής Διαχείρισης, προβλέπεται η εφαρμογή ενός συστήματος παρακολούθησης (monitoring) των δυνητικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων, το οποίο είναι το βασικό εργαλείο για την αξιολόγηση της περιβαλλοντικής επίδοσης του Δημοσίου Ακινήτου. Ο έλεγχος – παρακολούθηση επιτυγχάνεται μέσω συνεχούς παρατήρησης, της διενέργειας μετρήσεων ανά τακτά χρονικά διαστήματα και της χρήσης ειδικών περιβαλλοντικών δεικτών.

Ενδεικτικά οι εν λόγω δείκτες μπορεί να περιλαμβάνουν:

- Καταγραφή στοιχείων φυσικού περιβάλλοντος, με έμφαση στα προστατευτέα αντικείμενα της περιοχής NATURA και των οικοτόπων προτεραιότητας.
- Η παραγωγή απορριμμάτων (συνολικά) και ανά φιλοξενούμενο (t/άτομο-έτος).
- Το ποσοστό των απορριμμάτων που οδηγήθηκαν για ανακύκλωση, συνολικά και ανά ρεύμα (%).
- Το ποσοστό των απορριμμάτων που διατέθηκαν σε Χ.Υ.Τ.Α. (%).
- Η κατανάλωση νερού ανά εργαζόμενο (m^3 /εργαζόμενο-έτος).
- Η κατανάλωση νερού ανά φιλοξενούμενο (m^3 /άτομο-έτος).
- Η συνολική κατανάλωση νερού (m^3 /έτος)
- Η συνολική κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας ανά έτος (σε KWH/y)

8. ΒΑΣΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΕΥΝΕΣ

Οι αναγκαίες βασικές μελέτες και έρευνες, στο πλαίσιο υλοποίησης του ΕΣΧΑΔΑ, με στόχο την υποστήριξη των σχεδιαζόμενων έργων και δραστηριοτήτων είναι οι εξής:

- Μελέτη για την « Χωροθέτηση επενδυτικού σχεδίου» (άρθρο 13 Ν3986/2011).
Στα πλαίσια της παραπάνω μελέτης ειδικό βάρος θα δίδεται στα παρακάτω:
 - Γεωλογικά χαρακτηριστικά του Δημοσίου Ακινήτου – καταλληλότητα
 - Ρυμοτομική μελέτη
 - Αρχιτεκτονική προσέγγιση των νέας δόμησης
 - Εξέταση Τοπίου και ένταξη της δόμησης με τρόπο συμβατό με την περιβαλλοντική αξία της περιοχής
 - Η/Μ Μελέτες και Μελέτη διερεύνησης των δυνατοτήτων κάλυψης των ενεργειακών αναγκών των σχεδιαζόμενων υποδομών
- Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, η οποία θα δίνει ειδική βαρύτητα στην:
 - Ειδική Οικολογική Αξιολόγηση, σύμφωνα με το Άρθρο 10 του Ν.4014/2011.
 - Σχεδιασμός Συστήματος Παρακολούθησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων

9. ΔΥΣΚΟΛΙΕΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΤΗΣ ΣΜΠΕ

Κατά την εκπόνηση της παρούσης ΣΜΠΕ, οι δυσκολίες που αντιμετωπίστηκαν εντοπίζονται κυρίως στην έλλειψη εκτεταμένης βάσης δεδομένων και πρακτικής εκπόνησης παρομοίων μελετών για την βιώσιμη Αξιοποίηση Δημοσίων Ακινήτων, δεδομένου ότι η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αποτελεί μια σχετικά νέα μορφή περιβαλλοντικής μελέτης/διαδικασίας. Ειδικότερα, ενώ η ΣΜΠΕ εντάχθηκε στην ελληνική νομοθεσία με την **ΚΥΑ 107017/2006** (ΦΕΚ 1225/Β/05.09.2006), η εκπόνησή της στο πλαίσιο έγκρισης των ΕΣΧΑΔΑ θεσμοθετήθηκε μόλις με τον πρόσφατο **Ν.3986/2011**.

Επίσης, πηγή προβλημάτων αποτελεί η έλλειψη συστηματικών μετρήσεων (σε βάθος χρόνου και χώρου) για ένα μέρος από τις περιβαλλοντικές μεταβλητές που αναλύονται στην παρούσα, Εν τούτοις, τα μέλη της Ομάδας Μελέτης αξιοποιώντας τη διεθνή βιβλιογραφία, αλλά και την εμπειρία τους από ανάλογες μελέτες περιβαλλοντικής στρατηγικής στη χώρα μας και τα στοιχεία Στρατηγικών μελετών από ανάλογα αναπτυξιακά σχέδια, εκπόνησαν την παρούσα ΣΜΠΕ, που εκτιμάται ότι καλύπτει ικανοποιητικά τόσο τις τυπικές απαιτήσεις της νομοθεσίας όσο και τις ουσιαστικές ανάγκες ενός ΕΣ.ΧΑΔΑ και των επιπτώσεών του στο περιβάλλον.