

## ΜΕΛΕΤΗ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ (ΕΣΧΑΣΕ)

για την ανέγερση τουριστικού συγκροτήματος επί Ακινήτου ~ 566 στρεμμάτων, στην ευρύτερη περιοχή της Κουμπάρας στη νήσο Ίο, Περιφερειακής Ενότητας Θήρας, Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου

Περιγραφή Ακινήτου:	Ίδρυση Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος και Ξενοδοχείου 5* στις περιοχές Κουμπάρας – Διακοφτού – Φάρου στη νήσο Ίο, Π.Ε Θήρας, Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου
Σχετική Εγκριτική Απόφαση ΔΕΣΕ:	ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 49/15.07.2020 & 91/05.05.2023 ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΕΣΕ (ΦΕΚ Β' 2952/17.07.2020 & Β' 3201/15.05.2023)
Φορέας Ανάπτυξης:	105 Ανώνυμη Τουριστική και Τεχνική Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων
Μελέτη ΕΣΧΑΣΕ Ομάδα Μελέτης	 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΡΓΩΝ Π. Συναδινός, Χ. Κούρτης, Καθ. Π. Γετίμης, Κ. Τουλούπη, Β. Δίντσκου, Αθ. Βούλγαρης
Μελέτη Σ.Μ.Π.Ε	 Δ. ΑΡΓΥΡΟΠΟΥΛΟΣ σύμβουλοι περιβάλλοντος Α.Ε.
Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας	 ΓΑΜΜΑ - 4 Ε.Π.Ε. ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΓΕΩΛΟΓΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ
Υδρολογική Μελέτη	 ΦΩΤΟΠΟΥΛΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Μελετητική εταιρεία Ι.Κ.Ε.
Μελέτη Καταγραφής και Αξιολόγησης υπάρχουσας βλάστησης και φυσικού περιβάλλοντος στις θέσεις επιτρεπτών επεμβάσεων	 Ε. ΚΑΡΑΠΙΔΑΚΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ECOMIND Ε. ΚΑΡΑΠΙΔΑΚΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ
Τοπογραφική Αποτύπωση	Ι. Αλεξίου – Τοπογράφος Μηχανικός
Ημερομηνία	ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2024

## Πίνακας Περιεχομένων

1	Εισαγωγή .....	14
1.1	Αίτημα του φορέα ανάπτυξης .....	16
1.2	Πρόταση του επενδυτικού σχεδίου .....	18
1.3	Αντικείμενο της παρούσας Μελέτης.....	20
1.4	Θεσμικό πλαίσιο εκπόνησης της Μελέτης .....	21
1.4.1	Προβλέψεις Ν. 3984/2010 (Α' 204) .....	23
1.4.2	Προβλέψεις Ν. 4864/2021 (Α' 237).....	25
1.4.3	Προβλέψεις Ν.3986/2011 (Α' 152) (άρθρ. 11, 12, 13, 14, 14α).....	30
2	Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου (1ο επίπεδο): Αναπτυξιακός χαρακτήρας Προοπτικές .....	39
2.1	Ορισμός ευρύτερης περιοχής: Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου και Περιφερειακή Ενότητα Θήρας 39	
2.2	Θέση και ρόλος της περιοχής διαθέσιμης έκτασης μέσα στην Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου41	
2.3	Διοικητική δομή .....	42
2.4	Δημογραφικά χαρακτηριστικά .....	46
2.5	Οικονομικά χαρακτηριστικά και Στοιχεία απασχόλησης ανά Τομέα παραγωγικής δραστηριότητας.....	47
2.6	Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά.....	51
2.7	Μεταφορικά - Ενεργειακά Δίκτυα .....	51
2.7.1	Μεταφορές .....	51
2.7.2	Ενεργειακά δίκτυα και τηλεπικοινωνίες .....	58
2.8	Τουριστική ανάπτυξη και φυσιογνωμία.....	59
2.8.1	Τουριστικές υποδομές καταλυμάτων .....	59
2.9	Συμπεράσματα τάσεων και προοπτικών .....	66
3	Ευρύτερη Περιοχή: Δήμος Ίου (2ο επίπεδο) .....	67
3.1	Ανάλυση χωρικών δεδομένων νήσου Ίου .....	68
3.1.1	Δημογραφικά χαρακτηριστικά .....	69
3.1.2	Αναπτυξιακή φυσιογνωμία νήσου Ίου.....	71
3.1.3	Τουρισμός .....	80

3.1.4	Κοινωνικά χαρακτηριστικά – Βιοτικό επίπεδο .....	84
3.1.5	Ιστορικά – Πολιτιστικά χαρακτηριστικά .....	86
3.1.6	Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά.....	90
3.1.7	Οικιστική διάρθρωση και Όροι δόμησης .....	98
3.1.8	Κοινωνικές υποδομές.....	103
3.1.9	Μεταφορικά δίκτυα - Ενέργεια και βασικά δίκτυα τεχνικής υποδομής .....	105
3.2	Αξιολόγηση χωρικών δεδομένων.....	111
3.2.1	SWOT Ανάλυση: Δυνατότητες, Προβλήματα, Προοπτικές και Εναλλακτικές Ευκαιρίες Νήσου Ίου .....	111
3.2.2	Συμπεράσματα.....	125
4	Η διαθέσιμη Έκταση (3ο επίπεδο): Υφιστάμενη κατάσταση, όροι και περιορισμοί δόμησης, περιβάλλον .....	126
4.1	Αναγνώριση διαθέσιμης έκτασης.....	126
4.2	Ιδιοκτησιακό καθεστώς .....	131
4.3	Πρόσβαση.....	134
4.4	Όροι δόμησης και Υφιστάμενη δόμηση .....	139
4.4.1	Όροι δόμησης.....	139
4.4.2	Αδειοδοτημένη και Υφιστάμενη δόμηση.....	148
4.5	Θεσμοθετημένες/υφιστάμενες χρήσεις γης/δεσμεύσεις στο σύνολο της διαθέσιμης έκτασης .....	151
4.5.1	Δασικό Καθεστώς της Διαθέσιμης Έκτασης .....	151
4.5.2	Θεσμικό πλαίσιο για «Επεμβάσεις σε δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις», ζώνες προστασίας (Άρθ. 45 και 49 του Ν. 998/1979, αρθ.36 Ν.4280/2014, άρθρ. 10, παρ. 3γβ Ν. 4759/2020) .....	153
4.5.3	Προσδιορισμός μέγιστης επιτρεπόμενης προς αξιοποίηση έκτασης.....	156
4.5.4	Αιγιαλός.....	157
4.5.5	Περιοχές αρχαιολογικού ενδιαφέροντος - Τόποι Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους 158	
4.5.6	Ρέματα.....	158
4.6	Γεωμορφολογία – Γεωλογική καταλληλότητα .....	161

4.6.1	Γεωμορφολογία της περιοχής μελέτης.....	161
4.6.2	Γεωλογική Καταλληλότητα .....	165
4.7	Υδρογεωλογικές συνθήκες.....	168
4.8	Κατάσταση περιβάλλοντος ακινήτου .....	169
4.9	Υφιστάμενα βασικά έργα και δίκτυα υποδομής .....	171
5	Κατευθύνσεις και ρυθμίσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού .....	171
5.1	Υπερκείμενα επίπεδα χωροταξικού σχεδιασμού .....	171
5.1.1	Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης .....	172
5.1.2	Νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό (Στάδιο Β, Φάση 2 <sup>η</sup> ) .....	175
5.1.3	Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Νοτίου Αιγαίου & Μελέτη Αναθεώρησης Φάση Α - Στάδιο 2 (Α2) του νέου Π.Χ.Π. Νοτίου Αιγαίου 177	
5.1.4	Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (Π.Ε.Π.) Νοτίου Αιγαίου 2014 – 2020 και Concept Paper της Προγραμματικής Περιόδου 2021-2027 .....	185
5.1.5	Ρυθμιστικό πλαίσιο (Υφιστάμενα Γ.Π.Σ./ Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., Ζ.Ο.Ε.) .....	187
5.2	Κατευθύνσεις Ευρωπαϊκών Στρατηγικών .....	188
5.2.1	Σύμφωνο Εταιρικής Σχέσης (Σ.Ε.Σ.) 2021-2027 .....	188
5.2.2	Ευρωπαϊκή Σύμβαση του Τοπίου ή Σύμβαση της Φλωρεντίας (Ν. 3827/2010-Α 30/25.02.2010).....	190
5.3	Συμπεράσματα.....	190
6	Τεκμηρίωση χωρικού προορισμού διαθέσιμης έκτασης .....	191
6.1	Εκτίμηση Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας (ΤΦΙ).....	191
6.1.1	Εισαγωγή .....	191
6.1.2	Διεθνής εμπειρία: Σύγχρονες προσεγγίσεις Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας 192	
6.1.3	Μεθοδολογία: προσεγγίσεις, κριτήρια, βασικοί δείκτες (κριτήρια μέτρησης, πηγές) 194	
6.1.4	Προσεγγίσεις Φέρουσας Ικανότητας στην Ελλάδα .....	200
6.1.5	Μεγέθη Βασικών Δεικτών Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας .....	203

6.1.6	Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας για την Περιοχή Παρέμβασης 211	
6.1.7	Χωρητικότητα γης και Δόμησης για την Περιοχή Παρέμβασης .....	215
6.1.8	Δείκτες επιπτώσεων στις Υποδομές για την Περιοχή Παρέμβασης .....	235
6.1.9	Αθροιστική Φέρουσα Ικανότητα Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας των τριών Επενδύσεων .....	241
6.1.10	Αθροιστική φέρουσα ικανότητα φυσικών πόρων και υποδομών των τριών επενδύσεων .....	245
6.1.11	Συμπεράσματα.....	249
6.2	Εναλλακτικά σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης.....	251
6.2.1	Σενάριο 1: DO NOTHING.....	252
6.2.2	Σενάριο 2: Χωροθέτηση Ξενοδοχειακών Καταλυμάτων με τις Διατάξεις της Εκτός Σχεδίου Δόμησης .....	253
6.2.3	Σενάριο 3: Ανάπτυξη ΕΣΧΑΣΕ Τουρισμού Αναψυχής – <b>Ήπιας Ανάπτυξης</b> (όροι του ν. 3986/2011).....	255
6.3	Συγκριτική Αξιολόγηση Εναλλακτικών Σεναρίων .....	261
6.4	Επιλογή και Ανάλυση Βέλτιστης Λύσης.....	265
6.4.1	Προτεινόμενες Περιοχές και Ζώνες του ΕΣΧΑΣΕ .....	267
6.4.2	Προσδιορισμός εκτάσεων επέμβασης σε δασικές-χορτολιβαδικές περιοχές .....	271
6.5	Διατύπωση βασικών αρχών και επιλογών της προτεινόμενης λύσης .....	273
6.5.1	Αρχή 1. Ορθολογική Χωρική Οργάνωση της συνολικής έκτασης με απόλυτο σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον .....	274
6.5.2	Αρχή 2. Συμβατότητα με τη φυσική γεωμορφολογία, το τοπίο και την κυκλαδίτικη αρχιτεκτονική.....	277
6.5.3	Αρχή 3. Εξασφάλιση συμπληρωματικότητας των χρήσεων και λειτουργικής σχέσης με τον περιβάλλοντα χώρο .....	279
6.5.4	Αρχή 4. Προστασία και ορθολογική επιλογή των προς αξιοποίηση δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων .....	280
7	Πρόταση έγκρισης ΕΣΧΑΣΕ .....	280
7.1	Χωρικός προορισμός συνολικής έκτασης εντασσόμενης σε ΕΣΧΑΣΕ, καθορισμός χρήσεων γης και όρων-περιορισμών δόμησης .....	280

7.2	Πρόταση καθορισμού όρων και περιορισμών δόμησης .....	282
7.3	Ενδεικτική Οργάνωση Δομημένου Περιβάλλοντος – Αισθητική .....	283
7.4	Γεωμορφολογία και Προτάσεις Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας .....	287
7.5	Υδραυλική Μελέτη - Οριοθέτηση Υδατορεμάτων .....	288
7.6	Οδικό Δίκτυο .....	289
7.7	Διαμόρφωση – Εξοπλισμός – Τοπίο .....	289
7.8	Περιοχές Προστασίας .....	290
7.9	Παρεμβάσεις στον αιγιαλό .....	291
7.10	Δίκτυα Τεχνικής Υποδομής.....	292
7.10.1	Χρήση νερού.....	292
7.10.2	Επεξεργασία και Διάθεση υγρών αποβλήτων .....	292
7.10.3	Χρήση Ενέργειας .....	293
7.10.4	Στερεά απόβλητα .....	293
7.10.5	Λιμενική Εγκατάσταση .....	294
7.10.6	Δίκτυο Όμβριων .....	298
7.10.7	Εγκαταστάσεις-Δίκτυο πυρόσβεσης.....	299
7.10.8	Τηλεπικοινωνίες.....	299
7.10.9	Εσωτερικό Οδικό Δίκτυο .....	299
7.10.10	Χώρος Ελικοδρομίου .....	301
8	Πρόγραμμα υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου .....	301
8.1	Φορέας εφαρμογής.....	301
8.2	Απαιτούμενα έργα, μελέτες, θεσμικές παρεμβάσεις.....	301
8.3	Εμπλεκόμενοι φορείς - Χρονοδιάγραμμα .....	302
8.4	Προϋπολογισμός .....	303
	ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	304

## ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 1: Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου και Ίος.....	40
Εικόνα 2: Νήσος Ίος και περιοχή της Επένδυσης .....	42
Εικόνα 3: Δήμος Ίου και Οικιστικό Δίκτυο.....	68
Εικόνα 4: Ο οικισμός του Σκάρκου .....	87
Εικόνα 5: Η Παναγία η Γκρεμιώτισσα της Ίου.....	89
Εικόνα 6: Παραλία Μυλοπότα.....	94
Εικόνα 7: Καταφύγιο Άγριας Ζωής – KAZ K521 .....	95
Εικόνα 8: Χάρτης κάλυψης γης Corine Land Cover 2018 (ΥΠΕΝ).....	97
Εικόνα 9: Τομείς του ΠΔ της 19.8/16.10.1981.....	102
Εικόνα 10: Λιμνοδεξαμενή Μυλοπότα .....	110
Εικόνα 11: Διάγραμμα αποστάσεων Θυλάκων.....	128
Εικόνα 12: Νήσος και τόπος εγκατάστασης της Επένδυσης.....	129
Εικόνα 13: Όριο και επιμέρους τμήματα ιδιοκτησίας .....	130
Εικόνα 14 : Θέση της Ιδιοκτησίας στη νήσο Ίο .....	131
Εικόνα 15: Απεικόνιση Συμβολαίων .....	133
Εικόνα 16: Οδοί πρόσβασης στα γήπεδα Ιδιοκτησίας «105 Α.Ε» με υπόβαθρο ορθοφωτο- γραφία, Ελληνικό Κτηματολόγιο .....	136
Εικόνα 17: Δρόμοι πρόσβασης στα γήπεδα ιδιοκτησίας «105 Α.Ε.», όπως εντοπίζονται στη δορυφορική εικόνα, έτους 2012, της πλατφόρμας GoogleEarth .....	137
Εικόνα 18: Οδοί πρόσβασης στα γήπεδα ιδιοκτησίας «105 Α.Ε», με υπόβαθρο Τοπογραφικά Διαγράμματα της ΓΥΣ .....	138
Εικόνα 19: Εγκαταστάσεις EREGO .....	149
Εικόνα 20: Εγκαταστάσεις PATHOS .....	150
Εικόνα 21: Δορυφορική απεικόνιση του Αναρτημένου Δασικού Χάρτη στην περιοχή μελέτης .....	153
Εικόνα 22: Οριοθέτηση ρέματος Κουμπάρα.....	159
Εικόνα 23: Υδρογραφικό δίκτυο στο βόρειο τμήμα της έκτασης .....	160
Εικόνα 24: Οι γραμμές πλημμύρας ( κόκκινές ) και οι οριογραμμές ( μπλέ ) των ρεμάτων	161
Εικόνα 25: Χάρτης Μορφομετρικής Ανάλυσης περιοχής μελέτης .....	164
Εικόνα 26: Χάρτης Γεωλογικής Καταλληλότητας περιοχής μελέτης.....	167
Εικόνα 27: Τρισδιάστατο προοπτικό των λεκανών απορροής των ρεμάτων. ....	168
Εικόνα 28: Χάρτης Πυλών – Πόλων και Αξόνων Ανάπτυξης Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. (2008).....	173
Εικόνα 29: Χάρτης οικιστικού δικτύου Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου .....	178
Εικόνα 30: Πρότυπο χωρικής ανάπτυξης Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου.....	179
Εικόνα 31: Χάρτης εξειδίκευσης κατευθύνσεων ΠΧΠΝΑ σε επίπεδο Καλλικράτειου Δήμου. .....	182
Εικόνα 32: Δόμηση στη Χώρα της Ίου.....	217
Εικόνα 33: Διάσπαρτη Δόμηση εκτός σχεδίου .....	218

Εικόνα 34: Χάρτης κάλυψης εδάφους νήσου Ίου από Corine Landcover 2018.....	223
Εικόνα 35: Παραλίες νήσου Ίου (υπόβαθρο Google Earth) .....	227
Εικόνα 36: Παραλίες στο λιμάνι της Ίου, στο Μυλοπότα και στην περιοχή της Χώρας (Διακρίνεται το μεγάλο εύρος και μήκος της παραλίας στο λιμάνι και της παραλίας του Μυλοπότα, που είναι από τις πιο όμορφες και πολυσύχναστες παραλίες του νησιού) .....	228
Εικόνα 37: Παραλίες στο Μαγγανάρι. (Διακρίνεται και πάλι το μεγάλο εύρος της παραλίας) .....	228
Εικόνα 38: Παραλία στην Αγία Θεοδότη με μεγάλο μήκος και εύρος .....	229
Εικόνα 39: Παραλίες εποπτευόμενες από ΥΠΕΝ στο Δήμο Ιητών (υπόβαθρο Google Earth) .....	230

## ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1: Διοικητική δομή ΠΝΑ .....	43
Πίνακας 2: Διοικητική δομή ΠΕ Θήρας .....	45
Πίνακας 3: Μόνιμος Πληθυσμός ΠΝΑ ετών 1991, 2001, 2011 και 2021 .....	46
Πίνακας 4: Κατά κεφαλήν ΑΕΠ Ελληνικών Περιφερειών για τα έτη 2001, 2011, 2015 και 2018 (€).....	48
Πίνακας 5: Ποσοστό απασχόλησης ανά τομέα παραγωγής για το έτος 2011 - Επίπεδο Περιφέρειας.....	49
Πίνακας 6: Λιμένες ανά περιοχή και Νησιωτικό Σύμπλεγμα.....	53
Πίνακας 7: Κατάταξη Λιμένων ΠΝΑ.....	54
Πίνακας 8: Κατάλογος πολιτικών αεροδρομίων ΠΝΑ.....	55
Πίνακας 9: Διεθνείς και εσωτερικές αεροπορικές αφίξεις ΠΝΑ.....	56
Πίνακας 10: Ξενοδοχειακό δυναμικό ΠΝΑ και ΠΕ Θήρας ετών 2005, 2010, 2015, 2019 και 2021 ανά κατηγορία.....	60
Πίνακας 11: Δυναμικό ενοικιαζόμενων δωματίων έτους 2019.....	64
Πίνακας 12: Δυναμικό τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών και επαύλεων .....	65
Πίνακας 13: Δυναμικό κάμπινγκ .....	65
Πίνακας 14: Μόνιμος Πληθυσμός Δ. Ιητών και Π.Ε. Θήρας .....	69
Πίνακας 15: Ποσοστό απασχόλησης ανά τομέα παραγωγής για το έτος 2011 - Επίπεδο Δήμου .....	71
Πίνακας 16: Απασχολούμενοι Δ. Ιητών κατά μονοψήφιο κλάδο οικονομικής δραστηριότητας .....	72
Πίνακας 17: Οικοδομική δραστηριότητα νήσου Ίου.....	77
Πίνακας 18: Ξενοδοχειακό δυναμικό ν. Ίου ετών 2005, 2010, 2015 και 2019 ανά κατηγορία.....	80
Πίνακας 19: Διαχρονική εξέλιξη τουριστικής κίνησης στα ξενοδοχειακά καταλύματα .....	83
Πίνακας 20: Επίπεδο εκπαίδευσης πληθυσμού ευρύτερης περιοχής μελέτης.....	85
Πίνακας 21: Αναλυτική παρουσίαση κάλυψη γης για το νησί της Ίου Corine Land Cover 2018 .....	97
Πίνακας 22: Όροι και περιορισμοί δόμησης παραδοσιακών οικισμών Ίου (βάσει Π.Δ. 19.8/16.10/1981).....	100



Πίνακας 23: Μονάδες υγείας της ευρύτερης περιοχής μελέτης .....	104
Πίνακας 24: Μονάδες Πρόνοιας της ευρύτερης περιοχής μελέτης .....	104
Πίνακας 25: σχολική υποδομή ευρύτερης περιοχής μελέτης .....	105
Πίνακας 26: Συμβόλαια ιδιοκτησιών που απαρτίζουν το Ακίνητο.....	132
Πίνακας 27: Δασικό Καθεστώς ακινήτου .....	152
Πίνακας 28: Προσδιορισμός μέγιστης επιτρεπόμενης προς αξιοποίηση έκτασης .....	156
Πίνακας 29: Συσχέτιση περιοχών προστασίας με το Ακίνητο .....	169
Πίνακας 30: Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας .....	195
Πίνακας 31: Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας (Pearce, Atkinson and Hamilton 1998) .....	197
Πίνακας 32: Δείκτες Χωρητικότητας Γης και Δόμηση .....	197
Πίνακας 33: Δείκτες Περιβαλλοντικοί - Υποδομές .....	199
Πίνακας 34: Δείκτες τουριστικής ανάπτυξης και λειτουργίας πριν και μετά την υλοποίηση της επένδυσης.....	212
Πίνακας 35: Δείκτες Τουριστικής Συγκέντρωσης, Τουριστικής Κτιριακής Πυκνότητας, Κτιριακής Πυκνότητας.....	220
Πίνακας 36: Δείκτης Επιβάρυνσης Εδάφους (ΔΕΕ) στην νήσο Ίο πριν το ΕΣΧΑΣΕ .....	224
Πίνακας 37: Δείκτης Επιβάρυνσης Εδάφους (ΔΕΕ) στην νήσο Ίο με το ΕΣΧΑΣΕ .....	225
Πίνακας 38: Εκτίμηση υφιστάμενης φέρουσας ικανότητας (χωρητικότητας) ακτών Δήμου Ιητών .....	230
Πίνακας 39: Σταθερότητα ακτών (λουόμενοι ανά μέτρο μήκους ακτής) .....	232
Πίνακας 40: Εκτίμηση υφιστάμενης φέρουσας ικανότητας (χωρητικότητας) ακτών Δήμου Ιητών.....	233
Πίνακας 41: Υφιστάμενη Ικανοποίηση φέρουσας ικανότητας (ΦΙ) ακτών κολύμβησης, (χωρίς ΕΣΧΑΣΕ).....	234
Πίνακας 42: Ικανοποίηση φέρουσας ικανότητας (ΦΙ) ακτών κολύμβησης, (με ΕΣΧΑΣΕ).....	235
Πίνακας 43: Παραγωγή λυμάτων και επιβάρυνση δικτύου αποχέτευσης.....	238
Πίνακας 44: Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ στο νησί και δείκτης επιβάρυνσης απορριμμάτων .....	239
Πίνακας 45: Δείκτης παραγωγής στερεών αποβλήτων μετά την υλοποίηση του ΕΣΧΑΣΕ .....	240
Πίνακας 46: Δείκτες τουριστικής ανάπτυξης και λειτουργίας και δείκτες χωρητικότητας γης και δόμησης για τις τρεις επενδύσεις και τα νησιά Σαντορίνη, Μύκονος και Σίφνος σε περιφερειακό και τοπικό επίπεδο.....	242
Πίνακας 47: Αθροιστικός δείκτης επιβάρυνσης εδάφους .....	246
Πίνακας 48: Αθροιστική Ικανοποίηση φέρουσας ικανότητας (ΦΙ) ακτών κολύμβησης, (με τα τρία ΕΣΧΑΣΕ) .....	248
Πίνακας 49: Ποσότητες παραγομένων απορριμμάτων στα τρία (3) ΕΣΧΑΣΕ.....	248
Πίνακας 50: Δείκτης επιβάρυνσης απορριμμάτων μετά τα τρία (3) ΕΣΧΑΣΕ.....	249
Πίνακας 51: Μεγέθη ανάπτυξης Σεναρίου 2 .....	254
Πίνακας 52: Υπολογισμός εισφοράς σε γη, $\Sigma\Delta = 0,10$ .....	254
Η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη ορίζεται σε 10%. Πίνακας 53: Μεγέθη πληθυσμού Σεναρίου 2 .....	255
Πίνακας 54: Υπολογισμός δόμησης Σεναρίου 3 .....	258

Πίνακας 55: Κατανομή της Δόμησης και Μεγέθη πληθυσμού – Σενάριο 3 .....	259
Πίνακας 56: Υπολογισμός Εισφοράς Γης Σεναρίου 3.....	260
Πίνακας 57: Συγκεντρωτικά μεγέθη των εναλλακτικών σεναρίων .....	262
Πίνακας 58: Ποιοτική αξιολόγηση εναλλακτικών σεναρίων .....	264
Πίνακας 59: Επιμερισμός δόμησης στη Ζώνη Α.....	271
Πίνακας 60: Χορτολιβαδικά και δασικά τμήματα επί των οποίων είναι επιτρεπτές οι επεμβάσεις .....	272
Πίνακας 61: Δασικοί και Χορτολιβαδικοί θύλακες .....	272

## ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ

Χάρτης 1: Ζώνη Α «Υποδοχής Τουρισμού - Αναψυχής» και Ζώνη Β «Προστασίας» .....	268
Χάρτης 2: 10% επί των συνολικών δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων που εντάσσονται στη Ζώνη Α: «Υποδοχής Τουρισμού - Αναψυχής» .....	273
Χάρτης 3: Ενδεικτική οργάνωση δομημένου περιβάλλοντος περιοχής μελέτης .....	286
Χάρτης 4: Οριζοντιογραφία Προτεινόμενων έργων ενδεικτικών θέσεων υποδομών Τουριστικής Λιμενικής Εγκατάστασης (Τ.Λ.Ε.) εντός Αιγιαλού, Παραλίας και Θαλάσσιου Χώρου .....	297
Χάρτης 5: Οριζοντιογραφία ενδεικτικών θέσεων παραλιακών κρηπιδωμάτων στη περιοχή του Φαναρίου .....	298
Χάρτης 6: Οργάνωση εσωτερικού οδικού δικτύου στη περιοχή μελέτης.....	300

## ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Διάγραμμα 1: Ξενοδοχειακό δυναμικό ΠΝΑ ετών 2005, 2010, 2015 και 2019 ανά κατηγορία .....	62
Διάγραμμα 2: Ξενοδοχειακό δυναμικό ΠΕ Θήρας ετών 2005, 2010, 2015 και 2019 ανά κατηγορία .....	63
Διάγραμμα 3: Οικοδομικές άδειες νήσου Ίου περιόδου 2001-2020 .....	78
Διάγραμμα 4: Νέες οικοδομές και οικοδομικές άδειες νήσου Ίου περιόδου 2001-2020.....	78
Διάγραμμα 5: Ξενοδοχειακό Δυναμικό ν. Ίου ανά κατηγορία μονάδας .....	82
Διάγραμμα 6: Ποσοστά επιπέδου εκπαίδευσης για το 2011 .....	86
Διάγραμμα 7: Διάγραμμα κάλυψης εδάφους Corine Land Cover 2018.....	98
Διάγραμμα 8: Διακινήθεντες λιμένα Ίου περιόδου 2013 – 2019.....	107
Διάγραμμα 9: Διακινήθεντες λιμένων Κυκλάδων περιόδου 2013-2019.....	107
Διάγραμμα 10: Διακινήθεντες λιμένων της ΠΝΑ.....	108
Διάγραμμα 11: Υψομετρική καμπύλη στα όρια της περιοχής μελέτης .....	163

**ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ**

ΑΕΠ: Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν

ΑΕΠΟ: Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων

ΑΣΑ: Αστικά Στερεά Απόβλητα

ΓΓΣΕ: Γενική Γραμματεία Στρατηγικών Επενδύσεων

ΓΠΣ: Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο

ΓΠΧΣΑΑ: Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

ΔΕ: Δημοτική Ενότητα

ΔΕΔΔΗΕ: Διαχειριστής Εθνικού Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας

ΔΕΕ: Δείκτης Επιβάρυνσης Εδάφους

ΔΕΣΕ: Διϋπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων

ΔΙΠΑ: Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης

ΔΚ: Δημοτική Κοινότητα

ΔΤΛ: Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας

ΔΤΕ: Δείκτης Τουριστικής Έντασης

ΔΤΠ: Δείκτης Τουριστικής Πυκνότητας

ΔΧΑ: Δείκτης Χωρητικότητας Ακτών

ΕΑΚ: Ελληνικός Αντισεισμικός Κανονισμός

ΕΔΕΤ: Ευρωπαϊκά Διαρθρωτικά και Επενδυτικά Ταμεία

ΕΕ: Ευρωπαϊκή Ένωση

ΕΕΑΕ: Επιτροπή Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου

ΕΕΛ: Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων

ΕΛΣΤΑΤ: Ελληνική Στατιστική Αρχή

ΕΜΠ: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

ΕΟΕ: Ελληνική Ορθολογική Εταιρεία

ΕΟΤ: Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού

ΕΠΣ: Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο

ΕΠΧΣΑΑ: Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

ΕΣΔΑ: Εθνικό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων

ΕΣΠΑ: Εταιρικό Σύμφωνο για το Πλαίσιο της Ανάπτυξης  
ΕΣΥΕ: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδας  
ΕΣΧΑΔΑ: Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων  
ΕΣΧΑΣΕ: Ειδικό Χωρικό Σχέδιο Στρατηγικών Επενδύσεων  
ΕΧΠ: Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο  
ΕΧΣ: Ειδικό Χωρικό Σχέδιο  
ΖΕΠ: Ζώνη Ειδικής Προστασίας  
ΖΟΕ: Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου  
ΖΥ: Ζώνη Υποδοχής  
ΘΧ: Θεωρητική Χωρητικότητα  
ΙΝΣΕΤΕ: Ινστιτούτο του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων  
ΚΑΖ: Καταφύγιο Άγριας Ζωής  
ΚΥΑ: Κοινή Υπουργική Απόφαση  
ΛΑΠ: Λεκάνη Απορροής Ποταμού  
ΜΓΚ: Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας  
ΜΕΡΜ: Μέσος Ετήσιος Ρυθμός Μεταβολής  
ΜΗΤΕ: Μητρώο Τουριστικών Επιχειρήσεων  
ΜΣΔ: Μέσος Συντελεστής Δόμησης  
Ν: Νόμος  
ΝΑ: Νότιο Αιγαίο  
ΞΕΕ: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος  
ΟΜΟΕ: Οδηγίες Μελετών Οδικών Έργων  
ΠΕΡΠΟ: Περιοχή Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης  
ΠΔ: Προεδρικό Διάταγμα  
ΠΕ: Περιφερειακή Ενότητα  
ΠΕΠ: Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα  
ΠΙ: Περιφερειακά Ιατρεία  
ΠΚ: Παραθεριστικές Κατοικίες  
ΠΝΑ: Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου

ΠΟΑΠΑ: Περιοχή Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων

ΠΟΤΑ: Περιοχή Οργανωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης

ΠΠΧΣΑΑ: Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

ΠΧ: Πραγματική Χωρητικότητα

ΠΧΠ: Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο

ΣΔ: Συντελεστής Δόμησης

ΣΔΛΑΠ: Σχέδιο Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών

ΣΕΣ: Σύμφωνο Εταιρικής Σχέσης

ΣΠΠ: Σημαντική Περιοχή για τα Πουλιά

ΣΜΠΕ: Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων

ΣΤΕ: Συμβούλιο της Επικρατείας

ΣΤΚ: Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα

ΣΧΟΟΑΠ: Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτών Πόλεων

ΤΑ: Τουρισμός-Αναψυχή

ΤΕΚ: Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες

ΤΙΦΚ: Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους

ΤΠΕ: Τεχνολογίες Πληροφορικής και Επικοινωνιών

ΤΠΣ: Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια

ΤΦΙ: Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα

ΤΧΣ: Τοπικά Χωρικά Σχέδια

ΥΑ: Υπουργική Απόφαση

ΥΠΑ: Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας

ΥΠΕΝ: Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας

ΦΕΚ: Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης

ΧΑΔΑ: Χώρος Ανεξέλεγκτης Διάθεσης Αποβλήτων

ΧΥΤΑ: Χώρος Υγειονομικής Ταφής Απορριμμάτων

IBA: Important Bird Area

WTO: World Tourism Organization

## 1 Εισαγωγή

Η παρούσα Μελέτη αφορά **στην υλοποίηση της** υπ' αριθμ. 49/15.07.2020 Απόφασης της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (ΦΕΚ 2952 Β'/17.07.2020), όπως εν συνεχεία τροποποιήθηκε με την **υπ' αριθμ. 91/05.05.2023 Απόφασης της ΔΕΣΕ (ΦΕΚ Β'3201/15.05.2023 )** για τη Στρατηγική Επένδυση της Εταιρείας «105 - Ανώνυμη Τουριστική και Τεχνική Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων» με διακριτικό τίτλο «105 Α.Ε.», σε ακίνητο στη θέση Κουμπάρα – Διακοφτό – Φανάρι στη νήσο Ίο, της Περιφερειακής Ενότητας Θήρας της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, **με τη χρήση του πολεοδομικού εργαλείου του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ)** – κατά τους Ν. 3894/2010, Ν. 4864/2021 και Ν. 3986/2011, άρθρ. 11 -14α όπως ισχύουν.

Το ΕΣΧΑΣΕ πρωτίστως για λόγους «Ασφάλειας Δικαίου, ανταποκρίνεται στην αποτελεσματικότερη αξιοποίηση του υπό μελέτη ακινήτου στην ευρύτερη περιοχή της Κουμπάρας, συνολικής έκτασης περίπου **566 στρ**, ως **ενιαίας ιδιοκτησίας** που επιτρέπει την χωρική οργάνωση και λειτουργία του, με τήρηση των κατευθύνσεων των υπερκείμενων επιπέδων χωροταξικού σχεδιασμού στους τομείς τουριστικής ανάπτυξης και προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος, και στο πλαίσιο της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας του συνόλου της ευρύτερης περιοχής. Επί πλέον διασφαλίζονται ταχύρρυθμες εγκριτικές διαδικασίες καθώς το οικείο επενδυτικό σχέδιο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4864/2021 (ΦΕΚ 237/Α/2021) και η επένδυση έχει χαρακτηριστεί ως Στρατηγική. Με την παρούσα μελέτη καθορίζεται η κατάλληλη επενδυτική ταυτότητα, με ειδικές χρήσεις γης που παρακάμπτουν τη δυσκαμψία των εκτός σχεδίου διατάξεων δόμησης, με όρους αειφορικής τουριστικής ανάπτυξης, με σεβασμό στην Φέρουσα Ικανότητα και στις περιβαλλοντικές αξίες της νήσου Ίος και του ευρύτερου χώρου.

Ειδικότερα, με την Απόφαση 49/15.07.2020 της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (ΔΕΣΕ) που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 2952/Β/2020 αποφασίστηκε η ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «**ΙΔΡΥΣΗ ΣΥΝΘΕΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΟΥΜΠΑΡΑ – ΔΙΑΚΟΦΤΟ ΚΑΙ ΙΔΡΥΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ 5\* ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΙΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΖΑΜΑΡΙΑ – ΦΑΡΟΣ ΤΗΣ ΝΗΣΟΥ ΙΟΥ ΝΟΜΟΥ ΚΥΚΛΑΔΩΝ**» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «105 -Ανώνυμη Τουριστική και Τεχνική Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων» και τον διακριτικό τίτλο «105 Α.Ε» στις διαδικασίες των «Στρατηγικών Επενδύσεων» του ν. 3894/2010, όπως ισχύει.

Ωστόσο, λόγω μεταβολών που προέκυψαν και οι οποίες αφορούν αφενός στο εμβαδόν και στο σχήμα της έκτασης, και αφετέρου στα πολεοδομικά μεγέθη της προτεινόμενης Επένδυσης, η «105 Α.Ε.» με την υπ' αριθμ. 38394/12.04.2022 αίτηση προέβη σε

γνωστοποίηση της μεταβολής του υποβληθέντος Επενδυτικού Σχεδίου σύμφωνα με τη μεταβατική διάταξη της παρ. 7 του άρθρου 29 του ν. 4864/2021 και κατά τα προβλεπόμενα της παρ. 2, άρθρ. 15 του Ν. 4864/2021. Η αιτούμενη μεταβολή κρίθηκε ουσιώδης με το υπ' αριθμ. 105899/04.11.2022 έγγραφο της Γενικής Διεύθυνσης Στρατηγικών Επενδύσεων και ως εκ τούτου υποβλήθηκε νέος φάκελος στην "Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε".

Με την Απόφαση 91/05.05.2023 της Διϋπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (ΔΕΣΕ) που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 3201/Β/2023 αποφασίστηκε η τροποποίηση της απόφασης 49/2020 και η ένταξη του τροποποιημένου επενδυτικού σχεδίου στις διαδικασίες των «Στρατηγικών Επενδύσεων» του ν. 3894/2010, όπως ισχύει.

Ειδικότερα, βασικότερη μεταβολή του Επενδυτικού Σχεδίου αποτελεί η μείωση της αρχικώς υποβληθείσας έκτασης σε 565.837,58 τ.μ. - εφεξής Ακίνητο - απο 598.809,15 τ.μ. (της τάξης -3,7%) και τον χωρικό επαναπροσδιορισμό της που απορρέει από την προσθαφαίρεση επιμέρους τμημάτων – ιδιοκτησιών, η οποία κατέστη αναγκαία λόγω τόσο χωροταξικών και λειτουργικών παραμέτρων, όσο και πράξεων αγοραπωλησίας εκτάσεων από τον Επενδυτή. Σημειώνεται πως, κυριότερες μεταβολές αποτελούν η προσθήκη της παρεμβαλλόμενης ιδιοκτησίας μεταξύ της βόρειας και νότιας περιοχής της Κουμπάρας και η εξαίρεση του θύλακα της Τζαμαριάς.

Επιπροσθέτως, αποτέλεσμα της προαναφερθείσας τροποποίησης είναι η **αλλαγή των προτεινόμενων πολεοδομικών μεγεθών**, καθώς μειώνεται τόσο η **συνολική δόμηση**, όσο και ο **εξυπηρετούμενος πληθυσμός και η δυναμικότητα κλινών**, σηματοδοτώντας μία **κατά πολύ ηπιότερη ανάπτυξη από την αρχικώς προβλεπόμενη**. Η δόμηση **μειώνεται από 23.802,89 τ.μ. σε 13.652,56** (ποσοστό 42,64%), ενώ ο εξυπηρετούμενος πληθυσμός από **652 άτομα περίπου σε 270**, εξυπηρετώντας τον στόχο της ακόμη ηπιότερης ανάπτυξης, χωρίς να θίγεται η οικονομική βιωσιμότητα της επένδυσης.

Οι **διαφοροποιήσεις** μεταξύ της έκτασης για την οποία πραγματοποιήθηκε η εκ νέου Υπαγωγή της Επένδυσης στο καθεστώς των Στρατηγικών Επενδύσεων αφορούν:

1. Την **αγορά νέων εκτάσεων/γηπέδων στην περιοχή της Κουμπάρας**, προκειμένου να επιτευχθεί, σε μεγαλύτερο βαθμό το **«ενιαίο της ανάπτυξης»** του ΕΣΧΑΣΕ που αποτελεί και έναν εκ των βασικότερων επενδυτικών στόχων.

Σε αυτό το πλαίσιο αγοράστηκαν τα τμήματα N2, N3 και N4 συνολικής έκτασης περίπου 74 στρ. **ώστε να αρθεί ο διαχωρισμός της περιοχής σε δύο τμήματα (βόρειο και νότιο)**. Στην ίδια βάση, αιτείται επιπροσθέτως η ένταξη των τμημάτων N5 και N6 συνολικής έκτασης περίπου 10,7 στρ, ανατολικά του προαναφερόμενου κεντρικού πυρήνα της Κουμπάρας, και του τμήματος N1, έκτασης περίπου 25,3 στρ. στο βόρειο τμήμα της.

- II. Την **εξαίρεση των γηπέδων 5 και 6** που συνθέτουν το θύλακα «Τζαμαριά» συνολικής έκτασης 53,7 στρ. στα οποία εντοπίζονται οι εγκαταστάσεις των τουριστικών συγκροτημάτων «Sunset» και «Agalia». Η συγκεκριμένη επιλογή στοχεύει στην επίτευξη **μεγαλύτερου βαθμού συνεκτικότητας** μεταξύ των τμημάτων που εντάσσονται τελικώς στην Επένδυση (**δύο θύλακες αντί για τρεις**).
- III. Την **εξαίρεση των γηπέδων 7 και 8** στην περιοχή Φανάρι, συνολικής έκτασης περίπου 29,4στρ., καθώς παρόλο που είχαν ενταχθεί στο Επενδυτικό Σχέδιο μέσω προσυμφώνων, δεν ολοκληρώθηκε η αγοραπωλησία τους έως και την τρέχουσα φάση.

Τονίζεται πως παρά τις ανωτέρω αλλαγές, **στόχος του Επενδυτικού Σχεδίου παραμένει όπως αναφέρθηκε η ανέγερση Σύνθετης Τουριστικής Υποδομής που θα συνδυάζει πολυτελές Ξενοδοχείο προδιαγραφών κατηγορίας 5\* και Τουριστικών Επιπλωμένων Κατοικιών, με τη μορφή Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος- εφεξής ΣΤΚ στο θύλακα Κουμπάρας – Διακοφτού και Ξενοδοχείου 5\* στο θύλακα του Φαναρίου**. Η πρόταση της επένδυσης αποσκοπεί στην κατασκευή κτιριακών εγκαταστάσεων και στην διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου για τη δημιουργία ολοκληρωμένης τουριστικής υποδομής, με ξενοδοχεία κατηγορίας πέντε αστέρων (5\*), κατοικίες προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση, κέντρο αναζωογόνησης (SPA) και συνεδριακό κέντρο η οποία θα προσφέρει στο σύνολό της υπηρεσίες υψηλού επιπέδου.

Η Εταιρεία «105 Α.Ε.», η οποία έχει στην ιδιοκτησία της την υπό μελέτη έκταση, ανέθεσε στη «ΔΕΚΑΘΛΟΝ Α.Ε.» την εκπόνηση του εν λόγω «Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης» με βάση τις διατάξεις του Ν. 4864/2021, όπως ισχύει, κατά τις οποίες είναι δυνατή η πραγματοποίηση Στρατηγικών Επενδύσεων επί ιδιωτικών ακινήτων, μετά από απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε). Ο συνολικός προϋπολογισμός της επένδυσης, **ανέρχεται σε 42.243.738,00 ευρώ** (βλ. αναλυτικά Κεφάλαιο 8.4). Επιπλέον, η επένδυση σε πλήρη λειτουργία αναμένεται να δημιουργήσει τουλάχιστον 130 άμεσες θέσεις εργασίας και περίπου 500 έμμεσες θέσεις εργασίας, συμβάλλοντας σημαντικά στην αύξηση της απασχόλησης της νήσου.

Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι η προτεινόμενη επένδυση εμπίπτει στην περίπτωση 1αβ, του άρθρου 2 του Ν. 4864/2021, κατηγορία: «Στρατηγικές Επενδύσεις 1», καθώς το συνολικό της κόστος είναι μεγαλύτερο των 40.000.000 ευρώ και ταυτόχρονα δημιουργεί τουλάχιστον 120 νέες θέσεις εργασίας.

### 1.1 Αίτημα του φορέα ανάπτυξης

Με την υπ' αρ. 4800/15.04.2019 αίτηση του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «105 ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και



τον διακριτικό τίτλο «105 Α.Ε.» προς την εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε. » ζητήθηκε η ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «ΙΔΡΥΣΗ ΣΥΝΘΕΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΟΥΜΠΑΡΑ - ΔΙΑΚΟΦΤΟ & ΙΔΡΥΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ 5\* ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΙΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΖΑΜΑΡΙΑ - ΦΑΡΟΣ ΤΗΣ ΝΗΣΟΥ ΙΟΥ ΝΟΜΟΥ ΚΥΚΛΑΔΩΝ» «Ίδρυση Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος στις περιοχές Κουμπάρας - Διακοφτού – Φάρου» στις διαδικασίες των «Στρατηγικών Επενδύσεων» του Ν. 3894/2010. Το εν λόγω επενδυτικό σχέδιο υπήχθη στο νόμο των Στρατηγικών Επενδύσεων ν. 3894/2010, με την υπ' αριθμ. 49/15.07.2020 απόφαση της Διϋπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (ΔΕΣΕ) που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 2952/Β/2020. Σε συνέχεια σύμφωνα με τη μεταβατική διάταξη της παρ. 7 του άρθρου 29 του ν. 4864/2021 και τις διατάξεις του άρθρου 15 παρ. 2 του ν. 4864/2021, με την υπ' αριθμ. 38394/12.04.2022 αίτηση του ο επενδυτικός φορέας εταιρεία 105 Α.Ε. προέβη σε γνωστοποίηση της μεταβολής του υποβληθέντος επενδυτικού σχεδίου, για την οποία εκδόθηκε η απόφαση 91/05.05.2023 της Διϋπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (ΔΕΣΕ) που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 3201/Β/2023, με την οποία αποφασίστηκε η τροποποίηση της απόφασης 49/2020 της ΔΕΣΕ. Στα κ Ν. 4864/21, με ειδικότερα αιτήματα της Στρατηγικής Επένδυσης (ΦΕΚ 2952/Β/2020, 3201/Β/2023) περιλαμβάνονται τα εξής:

- Την υπαγωγή του συνόλου του επενδυτικού σχεδίου στις διατάξεις του Ν. 3894/2010 (και του Ν.4864/2021), όπως ισχύει και συγκεκριμένα: τη θεσμοθέτηση Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων - ΕΣΧΑΣΕ και την αδειοδότηση του συνόλου της επένδυσης και των υποδομών της της μέσω των διατάξεων του Ν.4864/2021 όπως ισχύει, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 2, και την απόδοση της χρήσης «Τουρισμός-Αναψυχή» του άρθρου 11, παρ. Β1 του Ν. 3986/2011, όπως ισχύει.
- Την απευθείας παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης των παραλιών έμπροσθεν της έκτασης προς τον σκοπό της εξυπηρέτησης της επένδυσης (άρθρο 14 Ν. 3986/2011) και την τοποθέτηση προσωρινών και λουόμενων κατασκευών επί αυτής για την αναψυχή και την ψυχαγωγία του κοινού.
- Την απευθείας παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης του αιγιαλού και παραλίας έμπροσθεν του ακινήτου με σκοπό τη δημιουργία λιμενικής εγκατάστασης σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 14Α του Ν. 3986/2011, όπως ισχύει, ύστερα από σύνταξη σχετικής Ακτομηχανικής μελέτης που θα εκπονηθεί σε επόμενη φάση και εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων της εγκατάστασης. Επιπρόσθετα, να παραχωρηθεί τμήμα της ζώνης παραλίας-αιγιαλού για την τοποθέτηση λουόμενων κατασκευών διημέρευσης και αναψυχής, συμπεριλαμβάνοντας την εν λόγω παραχώρηση στο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε..

- Την πρόβλεψη κατάλληλων τοπικών και μικρής κλίμακας παρεμβάσεων προσαρμοσμένων στη μορφολογία της παράκτιας ζώνης, προκειμένου αφενός να ενισχυθεί η διά θαλάσσης πρόσβαση στην ευρύτερη χερσαία περιοχή και αφετέρου να ενισχυθεί ο κολυμβητικός χαρακτήρας του θαλάσσιου μετώπου.
- Τη χωροθέτηση ελικοδρομίου εντός του γηπέδου της επένδυσης, τηρουμένων όλων των νόμιμων διαδικασιών αδειοδότησης.

Σημειώνεται πως, η υλοποίηση του έργου στοχεύει στην αξιοποίηση και ανάδειξη της νήσου Ίου με βασική αρχή την αειφόρο ανάπτυξη και την ήπια παρέμβαση. Στόχο του Επενδυτή αποτελεί η δημιουργία τουριστικού υποδοχέα με παράλληλο καθορισμό και οριοθέτηση ζωνών και μέτρων προστασίας, αφού εντάσσονται σε αυτό εγκαταστάσεις και δράσεις οικολογικού και πολιτιστικού χαρακτήρα, ενσωματώνονται καινοτόμες τεχνολογίες, ενώ τέλος υλοποιείται χαμηλός Συντελεστής Δόμησης

Από τα νέα μεγέθη προκύπτει ότι πρόκειται για μία επένδυση ιδιαίτερας ήπιας ανάπτυξης, με ελάχιστη επιβάρυνση της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας, που θα ενισχύσει την αναπτυξιακή πορεία σε δια-τοπικό επίπεδο.

## 1.2 Πρόταση του επενδυτικού σχεδίου

**Στόχο του ΕΣΧΑΣΕ** αποτελεί η δημιουργία ενός **ολοκληρωμένου τουριστικού υποδοχέα**, που προβαίνει στον καθορισμό και την οριοθέτηση ζωνών εντός των οποίων αναπτύσσονται **συμβατές και συμπληρωματικές χρήσεις** και υλοποιείται χαμηλός συντελεστής δόμησης, **στο πλαίσιο της ήπιας τουριστικής ανάπτυξης**. Παράλληλα, μέσω αυτής, αντιστρατεύονται η ανεξέλεγκτη κατάτμηση γης και η άναρχη/διάσπαρτη ανοικοδόμηση στις εκτός σχεδίου περιοχές ενός κυκλαδίτικου νησιού, γεγονός που προσδίδει ιδιαίτερη σημασία και ενδιαφέρον στο εγχείρημα.

Η συνολική έκταση του Ακινήτου της «105 Α.Ε.» αντιστοιχεί σε **565.837,58 τ.μ.** και βρίσκεται στην περιοχή **Κουμπάρα – Διακοφτό – Φάρου (του οποίου η επωνυμία συναντάται και ως «Φανάρι»)** στο δυτικό τμήμα της νήσου Ίος αποτελούμενο από δύο διακριτούς μη όμορους θύλακες, με χωρικό προορισμό τον Τουρισμό - Αναψυχή (παρ. Β1, άρθρ. 1, Ν. 3986/ 2011-όπως ισχύει).

Ειδικότερα, η προτεινόμενη αξιοποίηση του Ακινήτου **ως ενιαίου χωρικού συνόλου, υπάγεται στο καθεστώς «Ειδικού Χωρικού Σχεδίου Στρατηγικής Επένδυσης – ΕΣΧΑΣΕ», με χωρικό προορισμό τον Τουρισμό - Αναψυχή κατά την παρ. Β1, άρθρ. 11 του Ν. 3986/2011, όπως ισχύει και εντός αυτού προτείνεται η ανάπτυξη δύο Ζωνών Α και Β: Στη Ζώνη Α «Υποδοχής Τουρισμού – Αναψυχής» (σχετ. η παρ. Β1α, άρθρ.11, Ν. 3986/2011 – όπως ισχύει) που αποτελεί υποδοχέα ήπιας τουριστικής ανάπτυξης, συνολικής έκτασης 273.051,14 τ.μ. η οποία διακρίνεται σε δύο διακριτούς θύλακες:**

- **Θύλακας Ανάπτυξης Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος - ΣΤΚ** (σχετ. η παρ. 2, περ. α, υποπερ. (δδ), άρθρο 1, Ν. 4276/2014) που θα περιλαμβάνει **Ξενοδοχείο κατηγορίας 5\* και τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες -ΤΕΚ**, κέντρο SPA, συνεδριακό κέντρο, εστιατόρια, μπαρ, κρηπίδωμα σκαφών και εξέδρες διήμερευσης για τους λουόμενους, αθλητικές εγκαταστάσεις, κλπ.. Οι εν λόγω πολυτελείς τουριστικές υποδομές, στοχεύουν στη δημιουργία ενός **οργανωμένου υποδοχέα υψηλών προδιαγραφών**, που διαφοροποιείται από το κυρίαρχο πρότυπο μαζικού τουρισμού της ευρύτερης περιοχής της Κουμπάρας και του Λιμανιού. Οι εγκαταστάσεις και οι δραστηριότητες του ΣΤΚ θα χωροθετηθούν στην κύρια έκταση του ΕΣΧΑΣΕ, ήτοι στον θύλακα Κουμπάρας – Διακοφτού, **και αναπτύσσονται σε επιφάνεια 238.047,12 τ.μ..**
- **Θύλακας Ανάπτυξης Ξενοδοχείου 5\*** (σχετ. η παρ. 2 άρθρο 1, Ν. 4276/2014) που θα περιλαμβάνει ξενοδοχειακό κατάλυμα κατηγορίας πέντε (5) αστερών. Οι εγκαταστάσεις του ξενοδοχείου θα αναπτυχθούν στο θύλακα Φανάρι, στην εναπομένουσα επιφάνεια της Ζώνης Α, ήτοι σε 35.003,97 τ.μ..

**Στη Ζώνη Β: «Προστασίας» που συνιστά την υπόλοιπη έκταση των 292.786,44 τ.μ. του Ακινήτου**, κατά τις διατάξεις του άρθρ. 10, παρ. 3.γβ του Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α'/09-12-2020). Πρόκειται για **δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις** στις οποίες προβλέπεται να υλοποιηθούν επεμβάσεις εξαιρετικά περιορισμένης κλίμακας όπως δίκτυα μονοπατιών, παρατηρητήρια κ.λπ. και εντός των οποίων προωθούνται δράσεις φυσιολατρικής αναψυχής (περιηγητικός, πεζοπορικός, πολιτιστικός τουρισμός), προγράμματα στήριξης αγροτικών δραστηριοτήτων φιλικών προς το περιβάλλον κ.ά..

Η υπό μελέτη επένδυση φιλοδοξεί να συμβάλει καθοριστικά στην **ενίσχυση της αναπτυξιακής πορείας της Ίου, η οποία αποτελεί έναν διεθνούς φήμης προορισμό**, αναδεικνύοντας την απaráμιλλη φυσική ομορφιά του νησιού και κατατάσσοντάς το στους σημαντικούς προορισμούς για την συγκεκριμένη αγορά στοχεύοντας σε επισκέπτες με πολύ υψηλά εισοδήματα. Το προσφερόμενο στο νησί τουριστικό προϊόν πέρα από το δίδυμο «Ήλιος και Θάλασσα», δύναται **να εμπλουτιστεί με έννοιες και υπηρεσίες υψηλού επιπέδου, ακολουθώντας τις κύριες τάσεις της αγοράς του πολυτελούς τουρισμού** (παροχή προσωποποιημένων υπηρεσιών, ιδιωτικότητα, ευεξία, αυθεντικότητα, επαφή με ιδιαίτερες εμπειρίες, περιβαλλοντικές δράσεις) **σε συνδυασμό με τα κύρια χαρακτηριστικά του ελληνικού τουριστικού προϊόντος** (άριστες κλιματολογικές συνθήκες, παραθαλάσσιος τουρισμός, ασφάλεια, σημαντικά αρχαιολογικά, ιστορικά & πολιτιστικά αξιοθέατα, ιδιαίτερη γαστρονομία κ.λπ.).

Η υλοποίηση του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ εκτιμάται ότι θα συμβάλλει θετικά στην ήπια τουριστική ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής, αντιστρατευόμενη την διάσπαρτη και άναρχη δόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχές, **λαμβάνοντας παράλληλα σοβαρά υπόψη τη Φέρουσα**

**Ικανότητα τόσο της υπό μελέτης περιοχής στην οποία αναπτύσσεται η επένδυση, όσο και στο σύνολο του νησιού.** Ειδικότερα, με την παρούσα πρόταση επιτυγχάνεται:

- Περιορισμός και αποθάρρυνση της αυθαίρετης και διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης σε μια ιδιαίτερα αξιόλογη από άποψη γεωμορφολογίας, παραθαλάσσιου περιβάλλοντος και φυσικού τοπίου περιοχή.
- Διασφάλιση της προστασίας, ανάδειξης και βιωσιμότητας των φυσικών πόρων της περιοχής μέσω της ανάπτυξης σύγχρονων συστημάτων περιβαλλοντικής προστασίας και παρακολούθησης (σχετικά χαμηλές πυκνότητες στο σύνολό του ακινήτου, καθορισμός χαμηλού συντελεστή δόμησης κ.λπ.)
- Προσέλκυση επισκεπτών υψηλού εισοδήματος.
- Προσέλκυση επιλεκτικού τουρισμού ξένων επενδυτών και διεθνώς αναγνωρισμένων brands που συνδέονται με την υψηλή ποιότητα και αισθητική.
- Δημιουργία νέων θέσεων εργασίας με πολλαπλασιαστικές θετικές επιπτώσεις στην οικονομία της ευρύτερης περιοχής.
- Δημιουργία καινοτόμων υπηρεσιών στον κλάδο του Τουρισμού.
- Συμβολή στην ανταγωνιστικότητα της χώρας συνολικά και την υψηλή προστιθέμενη αξία σε έναν κλάδο που θεωρείται η «βαριά» βιομηχανία της χώρας.

Τονίζεται ότι ο προτεινόμενος σχεδιασμός επιλέγεται, διότι συμβάλει στην ήπια τουριστική ανάπτυξη σε συνδυασμό με εξειδικευμένους περιβαλλοντικούς όρους. Ειδικότερα, με την ανάπτυξη 270 κλινών κατά μέσο όρο, εξασφαλίζεται η ελάχιστη επιβάρυνση της περιοχής, με την υιοθέτηση χαμηλού αριθμού κλινών ανά στρέμμα (brutto πυκνότητα 0,47 κλίνες/στρ), σε σχέση με τα μέγιστα επιτρεπόμενα.

### 1.3 Αντικείμενο της παρούσας Μελέτης

Η παρούσα Μελέτη συνιστά τη Μελέτη του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) κατά τον Ν. 3986/2011 όπως ισχύει και έχει ως στόχο την υλοποίηση της προαναφερθείσας υπ'αριθμ. **49/15.07.2020 απόφασης της ΔΕΣΕ (ΦΕΚ 2952/Β/2020)**, όπως τροποποιήθηκε από την υπ'αριθμ. **91/05.05.2023 Απόφαση της ΔΕΣΕ (ΦΕΚ Β'3201/15.05.2023)** περί τροποποίησης του Επενδυτικού Σχεδίου της «105 Α.Ε.» που υπάχθηκε στις Στρατηγικές Επενδύσεις του Ν. 3894/2010 και κατά συνέπεια την κατάρτιση ΕΣΧΑΣΕ στο Ακίνητό της, μέσω του οποίου θα επιτραπεί η έκδοση του Προεδρικού Διατάγματος, κατά τη Γνωμοδότηση της Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε. προς τη ΔΕΣΕ.

Ειδικότερα, στην παρούσα Μελέτη παρουσιάζονται τα χωροταξικά και αναπτυξιακά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής (σε επίπεδο περιφέρειας και δήμου), το υφιστάμενο καθεστώς (πολεοδομικό, αναπτυξιακό κλπ) του προς αξιοποίηση Ακινήτου στην ευρύτερη περιοχή της Κουμπάρας στη νήσο Ίος, οι κατευθύνσεις των υπερκείμενων πλαισίων και σχεδίων χωροταξικού σχεδιασμού και αναπτυξιακού προγραμματισμού, **καταλήγοντας στη SWOT ανάλυση, ενώ μέσω κατάλληλων δεικτών γίνεται εκτίμηση της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας της περιοχής μελέτης και της ευρύτερης περιοχής.** Σημειώνεται, ότι η καινοτόμος προσέγγιση αυτή προσφέρει σημαντικά νέα ευρήματα που «μετρούν» με διεθνώς αναγνωρισμένους δείκτες την «επιβάρυνση» της επένδυσης στην βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη της νήσου και ειδικότερα στο φυσικό περιβάλλον, στις ακτές και στις υποδομές. Με αυτήν την μεθοδολογία θεμελιώνεται με αντικειμενικούς όρους η σημασία της στρατηγικής επένδυσης. Από την ανάλυση όλων των παραπάνω, και έχοντας αξιολογήσει εναλλακτικά σενάρια αξιοποίησης του Ακινήτου, τεκμηριώνεται η προτεινόμενη επενδυτική ταυτότητα, με τη γενική χρήση «Τουρισμός – Αναψυχή» (άρθ. 11, περ. Β1α του ν. 3986/2011 (ΦΕΚ Α'152), όπως ισχύει, με τις τροποποιήσεις του Ν. 4864/2021) με ανάπτυξη Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος και Τουριστικού Καταλύματος - Ξενοδοχείου 5\* **ως βέλτιστος χωρικός προορισμός για τη βιώσιμη τουριστική αξιοποίηση τόσο του ιδίου του Ακινήτου, όσο και ευρύτερα της περιοχής.**

#### 1.4 Θεσμικό πλαίσιο εκπόνησης της Μελέτης

Σύμφωνα με το άρθρο 11, (το οποίο αντικατέστησε το άρθρο 8 του ν. 4447/2016 (Α' 241)) παρ. 7γ του Ν. 4759/2020 (Α' 245), τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) του άρθρου 24 του Ν. 4864/2021 (Α' 237) συνιστούν Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΕΠΣ) του άρθρου 8 του Ν. 4447/2016 (όπως ισχύει με τις τροποποιήσεις του Ν. 4759/2020). Ωστόσο, για τον σχεδιασμό και τη χωρική τους οργάνωση εφαρμόζεται αποκλειστικά το οικείο θεσμικό τους πλαίσιο, ήτοι οι διατάξεις του Ν. 3986/2011, όπως ισχύει, οι οποίες μνημονεύονται στο Κεφάλαιο 1.5.2. Η παρ. 2 του συγκεκριμένου άρθρου προβλέπει ότι για την έγκριση των ΕΣΧΑΣΕ (μέσω Π.Δ/γματος) υποβάλλονται στη Γενική Γραμματεία Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων:

Α) **Μελέτη** ΕΣΧΑΣΕ, Μελέτη στην οποία παρουσιάζεται και αξιολογείται το υφιστάμενο ρυθμιστικό καθεστώς του προς αξιοποίηση ακινήτου (χωροταξικό, πολεοδομικό, αναπτυξιακό κ.λπ.) ιδίως από απόψεως επικαιρότητας, συνέργειας, συμπληρωματικότητας και βιωσιμότητας των σχετικών ρυθμίσεων και τεκμηριώνεται, με βάση κριτήρια χωροταξικά, περιβαλλοντικά, χρηματοοικονομικά και εμπορικά, ο βέλτιστος χωρικός προορισμός του (χρήσεις γης, όροι δόμησης κ.λπ.), ο οποίος συνιστά και τη βασική επενδυτική του ταυτότητα για κάθε μεταγενέστερη πράξη αξιοποίησης, καθώς και οι γενικές

κατευθύνσεις για την ενσωμάτωση της σχεδιαζόμενης επένδυσης στην περιβάλλουσα το δημόσιο ακίνητο περιοχή και τη συμβολή της στην εθνική, περιφερειακή και τοπική ανάπτυξη. Ως περιοχή μελέτης, ευρύτερη του γεωγραφικού πεδίου εφαρμογής του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., προσδιορίζεται τουλάχιστον η οικεία δημοτική ενότητα ή και οι δημοτικές ενότητες κατά την έννοια της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 3852/2010, οι οποίες τυχόν βρίσκονται σε λειτουργική εξάρτηση με αυτήν. Η μελέτη ΕΣΧΑΣΕ επιπλέον, στηρίζεται στα συμπεράσματα ειδικής ανάλυσης δεικτών Φέρουσας Ικανότητας.

**Β) Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)**, η οποία συντάσσεται κατά το άρθρο 6 και δημοσιοποιείται κατά το άρθρο 7 της κοινής υπουργικής απόφασης (κ.υ.α.) 107017/2006 (Β' 1225).

Συγκεκριμένα, η Μελέτη ΕΣΧΑΣΕ εκπονείται σε ένα στάδιο και το περιεχόμενο της καλύπτει την ανάλυση της υπάρχουσας φυσικής, διοικητικής και θεσμικής κατάστασης, τη διάγνωση και ανάλυση των προβλημάτων, προοπτικών και τάσεων της ευρύτερης περιοχής για την οποία συντάσσεται το ΕΣΧΑΣΕ, τη διατύπωση των **εναλλακτικών προτάσεων της χωρικής οργάνωσης της υπό μελέτη περιοχής και την τελική πρόταση που δίνει την επενδυτική ταυτότητα και τους όρους και περιορισμούς ανάπτυξης του εγκριθέντος επενδυτικού σχεδίου.**

Επιπλέον, καλύπτει **τρία επίπεδα αναφοράς**, ήτοι:

- το πρώτο, αφορά την Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου (επίπεδο 1). Στο εν λόγω επίπεδο αφομοιώνονται προγραμματικά και εκφράζονται οι υπερκείμενες εθνικές και τομεακές χωροταξικές κατευθύνσεις αειφόρου ανάπτυξης, ειδικότερα στον τομέα του τουρισμού που αφορούν στην υπόψη επενδυτική πρόταση και προστασίας του περιβάλλοντος.
- το δεύτερο γεωγραφικό επίπεδο, αφορά τον Καλλικρατικό Δήμο Ίου (Ιητών) (επίπεδο 2) που συνιστά την **ευρύτερη περιοχή μελέτης**.
- Το τρίτο επίπεδο, αφορά το **ακίνητο** στο οποίο υλοποιείται η στρατηγική επένδυση.

Σημειωτέον, στην χωρική προσέγγιση της μελέτης ΕΣΧΑΣΕ και για ειδικά για τις ανάγκες εκτίμησης της **Φέρουσας Ικανότητας** συμπεριλαμβάνεται **ένα επιπλέον γεωγραφικό επίπεδο**, αυτό της **«Ζώνης Άμεσης Επιρροής»**, που ορίζεται με πολεοδομικά/χωροταξικά/λειτουργικά κριτήρια (βλέπε αναλυτικότερα Κεφ 6.1.1.).

- Παράλληλα, μαζί με την μελέτη ΕΣΧΑΣΕ υποβάλλεται **Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.)** όπως απαιτεί ρητά το άρθρο 12 του Ν.3986/2011, ενώ πέραν αυτής η μελέτη συνοδεύεται και από τις ακόλουθες μελέτες: **Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας**, όπως προβλέπουν οι προδιαγραφές του ΥΠΕΝ (ΦΕΚ Β' 1976/2017),

- **Μελέτη Καταγραφής και Αξιολόγησης υπάρχουσας βλάστησης και φυσικού περιβάλλοντος** στις θέσεις επιτρεπτών επεμβάσεων,
- **Μελέτη Οριοθέτησης Υδατορεμάτων**
- **Τεχνική Έκθεση Φωτοερμηνείας οδών πρόσβασης**

#### 1.4.1 Προβλέψεις Ν. 3984/2010 (Α' 204)<sup>1</sup>

Ο Ν.3894/2010 (Α' 204) «Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων», όπως συμπληρώθηκε και τροποποιήθηκε με τους Ν.4072/2012 (Α' 86) και Ν.4146/2013 (Α' 90), ορίζει ως στρατηγικές επενδύσεις τις παραγωγικές επενδύσεις που επιφέρουν ποσοτικά και ποιοτικά αποτελέσματα σημαντικής έντασης στην συνολική εθνική οικονομία και προάγουν την έξοδο της χώρας από την οικονομική κρίση. Με το άρθρο 2 συνεστήθη η Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.) στην οποία μετέχουν ως Πρόεδρος ο Υπουργός Οικονομίας και Ανάπτυξης ή ο νόμιμος αναπληρωτής του και ως μέλη οι Υπουργοί Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ο Υπουργός Επικρατείας με αρμοδιότητα να συνδράμει τον Πρωθυπουργό για το συντονισμό, παρακολούθηση και έλεγχο της κυβερνητικής πολιτικής που αφορά την προώθηση, επιτάχυνση και υλοποίηση επενδύσεων, ο Υφυπουργός Οικονομίας και Ανάπτυξης με αρμοδιότητα σε θέματα στρατηγικών και ιδιωτικών επενδύσεων, καθώς και οι αρμόδιοι κατά περίπτωση Υπουργοί, οι οποίοι διατηρούν δικαίωμα ψήφου και εισηγούνται προς τον Πρόεδρο της Δ.Ε.Σ.Ε. επί των θεμάτων αρμοδιότητάς τους, ή οι νόμιμοι αναπληρωτές τους.

Κατά το Άρθρο 14 παρ. 1 του νόμου αυτού, οι ιδιώτες επενδυτές που ζητούν την ένταξη της επενδυτικής πρότασης τους στη Διαδικασία Στρατηγικών Επενδύσεων υποχρεούνται να υποβάλουν αίτηση στην «Επενδύστε στην Ελλάδα Α.Ε.1» που συνοδεύεται από πλήρη φάκελο, ο οποίος περιλαμβάνει μεταξύ άλλων και τα ακόλουθα στοιχεία:

**«α) Επιχειρησιακό σχέδιο (business plan)** της επένδυσης, που περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, την ταυτότητα του επενδυτή και των συνεργατών του, αναφορά της προηγούμενης εμπειρίας του επενδυτή σε σχέση προς το είδος και τη φύση της επένδυσης που προτείνεται, περιγραφή της επένδυσης, περιγραφή των επί μέρους επενδύσεων με ειδικότερη αναφορά σε αυτές που αφορούν ανάπτυξη νέων τεχνολογιών και περιβαλλοντική προστασία, περιγραφή του τρόπου που προτείνεται για την υλοποίηση του έργου, περιγραφή των επί μέρους

<sup>1</sup> Για την υλοποίηση των επενδυτικών σχεδίων, που έχουν χαρακτηριστεί ως Στρατηγικές Επενδύσεις με απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.) και έχει εγκριθεί η δυνατότητα κατάρτισης ΕΣΧΑΣΕ του ν. 3894/2010 (Α' 204) ή η παροχή των κινήτρων του ν. 4608/2019 (Α' 66), εξακολουθούν να εφαρμόζονται οι διατάξεις του ν. 3894/2010 και του ν. 4608/2019. Επιπλέον, τα άρθρα 7Α, 15, 16, 17, το άρθρο 18, πλην της παρ. 4, και τα άρθρα 19, 20, 21 και 22 εφαρμόζονται και στα επενδυτικά σχέδια, τα οποία έχουν ενταχθεί στις στρατηγικές επενδύσεις βάσει του ν. 3894/2010 (Α' 204), καθώς και στα επενδυτικά σχέδια, τα οποία έχουν υποβληθεί προς αξιολόγηση στην «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.», κατ' εφαρμογή του ν. 3894/2010

δραστηριοτήτων και των υπηρεσιών που θα παρασχεθούν, περιβαλλοντικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά των ακινήτων που προβλέπονται στο σχέδιο, ανάλυση του προϋπολογισμού της συνολικής και των επί μέρους επενδύσεων, ανάλυση του χρονοδιαγράμματος υλοποίησης των επενδύσεων και του χρονικού διαστήματος λειτουργίας τους, ανάλυση της δομής χρηματοδότησης του έργου, ανάλυση των χρηματορροών του έργου για την περίοδο κατασκευής των υποδομών και το χρόνο λειτουργίας και εκμετάλλευσης, παράθεση των βασικών δεικτών αποδοτικότητας, αναφορά οποιασδήποτε μορφής συνδρομής που έχει ζητηθεί από το Δημόσιο, ανάλυση ενδεχομένων άμεσων ή έμμεσων αντισταθμιστικών ωφελειών υπέρ του Δημοσίου».

«β) Ανάλυση των άμεσων και έμμεσων επιπτώσεων της επένδυσης στην ελληνική οικονομία σε βραχυπρόθεσμο, μεσοπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο ορίζοντα (investment impact assessment)».

«γ) Κάθε πρόσθετο στοιχείο από το οποίο προκύπτει η εξυπηρέτηση των στόχων - κριτηρίων της παρ. 2 του άρθρου 3 που είναι: ι) η βιωσιμότητα της προτεινόμενης επένδυσης και η φερεγγυότητα του επενδυτή και ιι) η μεταφορά γνώσης και τεχνογνωσίας, η προβλεπόμενη αύξηση ή διατήρηση της απασχόλησης, η περιφερειακή ή κατά τόπους ανάπτυξη της χώρας, η ενίσχυση της επιχειρηματικότητας και της ανταγωνιστικότητας της εθνικής οικονομίας και ιδίως της βιομηχανίας, η υιοθέτηση καινοτομίας και υψηλής τεχνολογίας, η αύξηση της εξαγωγικής δραστηριότητας, η προστασία του περιβάλλοντος και η εξοικονόμηση ενέργειας».

«δ) Ανέκκλητη εντολή και πληρεξουσιότητα προς την «Επενδύστε στην Ελλάδα Α.Ε.» να προβεί σε όλες τις απαιτούμενες ενέργειες για τον έλεγχο ή/και διασταύρωση των στοιχείων του φακέλου της επενδυτικής πρότασης και την υπαγωγή της επενδυτικής πρότασης στη διαδικασία Στρατηγικών Επενδύσεων, καθώς και τη συναίνεσή του για τη δημοσίευση στοιχείων της, και της εξέλιξής της, των αιτήσεων που έχουν υποβληθεί, καθώς και των σχετικών αποφάσεων και γνωμοδοτήσεων, στην ηλεκτρονική ιστοσελίδα της «Επενδύστε στην Ελλάδα Α.Ε.».

«ε) Αποδεικτικό καταβολής της Διαχειριστικής Αμοιβής στην «Επενδύστε στην Ελλάδα Α.Ε.», σύμφωνα με τα άρθρα 16 και 17 του παρόντος νόμου».

«στ) Υπεύθυνη δήλωση του ν. 1559/1986 (Α`75) όπως ισχύει, του νόμιμου εκπροσώπου του φορέα της επένδυσης, ότι όλα τα προσκομιζόμενα έγγραφα, στοιχεία και δηλώσεις που εμπεριέχονται στον υποβληθέντα φάκελο είναι γνήσια και αληθή, όπως επίσης και η περιγραφή των πραγματικών δεδομένων που περιλαμβάνονται στο φάκελο».

Σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 14, οι επενδυτικές προτάσεις είναι δεσμευτικές για τον επενδυτή, ο οποίος δεν μπορεί να τις μεταβάλει, παρά μόνο με απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε., μετά από γνώμη της "Επενδύστε στην Ελλάδα Α.Ε.", η δε περιγραφή των πραγματικών δεδομένων που περιλαμβάνονται στο φάκελο υπέχουν θέση υπεύθυνης δήλωσης του ν. 1599/1986 (ΦΕΚ 75 Α`) για τον κατά νόμο υπεύθυνο.



Στην παρούσα περίπτωση, τηρήθηκε η παραπάνω προβλεπόμενη διαδικασία και το Επενδυτικό Σχέδιο της «ΚΟΡΤΙΑ Ξ.Τ.Ο.Ε. Α.Ε.» εντάχθηκε στις Στρατηγικές Επενδύσεις του Ν.3894/2010 με την έκδοση της μνημονοθεσίας 80/15-09-2022 (Β' 5443) απόφασης της ΔΕΣΕ.

Ειδικά, το άρθρο 24: «**Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων**», όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 5 του Ν.4146/2013 προβλέπει ότι:

- Για την πραγματοποίηση Στρατηγικών Επενδύσεων επί ιδιωτικών ακινήτων, δύναται, μετά από απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε., να καταρτίζονται, από τη Γενική Γραμματεία Στρατηγικών και Ιδιωτικών Επενδύσεων, Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ), με ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 11, 12, 13, 13Α παράγραφοι 2, 14 και 14Α του Ν.3986/2011 (Α' 152) όπως ισχύουν. Στις περιπτώσεις των ΕΣΧΑΣΕ, στο Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης προεδρεύει ο Γενικός Γραμματέας Στρατηγικών και Ιδιωτικών Επενδύσεων (παράγραφοι 1, 2,3).
- Όπου στα άρθρα 12, 13, 13Α, 14 και 14Α του Ν.3986/2011 αναφέρονται ο Υπουργός Οικονομικών και η Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας, για τις περιπτώσεις των ΕΣΧΑΣΕ νοούνται αντίστοιχα ο Υπουργός Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων και η Γενική Γραμματεία Στρατηγικών και Ιδιωτικών Επενδύσεων. Ειδικώς για την έκδοση των πράξεων που προβλέπονται στα άρθρα 14 και 14 Α του ν. 3986/2011 όπως ισχύει, απαιτείται και η σύμπραξη του Υπουργού Οικονομικών (παράγραφος 5).

Επισημαίνεται ότι σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 2 του Ν.4146/2013, με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται ύστερα από πρόταση των Υπουργών Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων και Παιδείας και Θρησκευμάτων, Πολιτισμού και Αθλητισμού (κατά την τωρινή τους σύσταση και λειτουργία), μπορεί να καθορίζονται για την πραγματοποίηση στρατηγικών επενδύσεων, κατά παρέκκλιση κάθε άλλης διάταξης, οι ειδικοί όροι ανάδειξης και προστασίας αρχαιοτήτων και άλλων μνημείων που εντοπίζονται κατά την υλοποίηση της επένδυσης ή υπάρχουν πριν από την έναρξη της. Μετά την έκδοση του ανωτέρω προεδρικού διατάγματος της παραγράφου αυτής δεν απαιτείται η έκδοση άλλης απόφασης από υπηρεσίες του Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων, Πολιτισμού και Αθλητισμού.

#### 1.4.2 Προβλέψεις Ν. 4864/2021 (Α' 237)

Ο Ν. 4864/2021 (Α'237) «**Στρατηγικές επενδύσεις και βελτίωση του επενδυτικού περιβάλλοντος μέσω της επιτάχυνσης διαδικασιών στις ιδιωτικές και στρατηγικές επενδύσεις, δημιουργία πλαισίου για τις εταιρείες τεχνολογικούς και άλλες επείγουσες διατάξεις για την ανάπτυξη**», έχει σκοπό σύμφωνα με το άρθρο 1, του Κεφαλαίου τη βελτίωση του επενδυτικού

κλίματος για την υλοποίηση στρατηγικών επενδύσεων, προκειμένου να απλοποιηθούν και να επιταχυνθούν οι διαδικασίες αξιολόγησης και υλοποίησης τους, καθώς και να ενισχυθεί η ασφάλεια δικαίου των στρατηγικών επενδυτών. Επιπλέον, αντικείμενου του είναι η διαμόρφωση ενός νέου ενιαίου ρυθμιστικού πλαισίου για τις στρατηγικές επενδύσεις.

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρο 2 του εν λόγω νόμου ως «Στρατηγικές Επενδύσεις» νοούνται οι επενδύσεις, οι οποίες, λόγω της στρατηγικής τους βαρύτητας για την εθνική ή την τοπική οικονομία, δύνανται να ενισχύσουν την απασχόληση, την παραγωγική ανασυγκρότηση και την ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος της Χώρας, σύμφωνα με τις αρχές της κοινωνικά δίκαιης, δίχως αποκλεισμούς, ισόρροπης και αειφόρου ανάπτυξης, με κύρια χαρακτηριστικά την προσέλευση επενδυτικών κεφαλαίων, την εξωστρέφεια και εξαγωγική δραστηριότητα, την καινοτομία, την ανταγωνιστικότητα, τον ολοκληρωμένο σχεδιασμό, την εξοικονόμηση φυσικών πόρων στην προοπτική της κυκλικής οικονομίας και την υψηλή προστιθέμενη αξία, ιδίως σε τομείς οικονομικών δραστηριοτήτων διεθνώς εμπορεύσιμων προϊόντων ή υπηρεσιών.

Με το άρθρο 2 του Ν. 3894/2010 συνεστήθη η Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.) στην οποία μετέχουν ως Πρόεδρος ο Υπουργός Οικονομίας και Ανάπτυξης ή ο νόμιμος αναπληρωτής του και ως μέλη οι Υπουργοί Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ο Υπουργός Επικρατείας με αρμοδιότητα να συνδράμει τον Πρωθυπουργό για το συντονισμό, παρακολούθηση και έλεγχο της κυβερνητικής πολιτικής που αφορά την προώθηση, επιτάχυνση και υλοποίηση επενδύσεων, ο Υφυπουργός Οικονομίας και Ανάπτυξης με αρμοδιότητα σε θέματα στρατηγικών και ιδιωτικών επενδύσεων, καθώς και οι αρμόδιοι κατά περίπτωση Υπουργοί, οι οποίοι διατηρούν δικαίωμα ψήφου και εισηγούνται προς τον Πρόεδρο της Δ.Ε.Σ.Ε. επί των θεμάτων αρμοδιότητάς τους, ή οι νόμιμοι αναπληρωτές τους.

Κατά το Άρθρο 12 παρ. 1 του Ν. 4864/2021, κάθε ενδιαφερόμενος φορέας επένδυσης υποβάλλει προς την «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» αίτηση για τον χαρακτηρισμό του επενδυτικού του σχεδίου ως Στρατηγικής Επένδυσης, την ένταξή του σε μία (1) από τις κατηγορίες του άρθρου και τα κίνητρα της συγκεκριμένης κατηγορίας, τα οποία επιθυμεί να λάβει. Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 12 του νόμου αυτού η προαναφερόμενη αίτηση πρέπει να συνοδεύεται από πλήρη φάκελο, ο οποίος περιλαμβάνει τουλάχιστον τα εξής :

**«α) Επιχειρησιακό σχέδιο (business plan)** της επένδυσης που περιλαμβάνει, ιδίως, την ταυτότητα του επενδυτή και των συνεργατών του, ενδεικτικό αναλυτικό χρονοδιάγραμμα υλοποίησης της επένδυσης και το χρονικό διάστημα λειτουργίας της, αναφορά της προηγούμενης εμπειρίας του επενδυτή σε σχέση με το είδος και τη φύση της επένδυσης που προτείνεται, περιγραφή της συνολικής επένδυσης και των επιμέρους επενδύσεων με ειδικότερη αναφορά στην πλήρωση των κριτηρίων του άρθρου 2, σχετικά με τη δημιουργία

νέων ετήσιων μονάδων εργασίας, την ανάπτυξη νέων τεχνολογιών, την καινοτομία, την εξωστρέφεια, την υψηλή προστιθέμενη αξία, την περιβαλλοντική προστασία, τον καθολικό σχεδιασμό, περιγραφή του τρόπου που προτείνεται για την υλοποίηση του έργου, καθώς και περιγραφή των επιμέρους δραστηριοτήτων και των υπηρεσιών που θα παρασχεθούν

«β) Αγοραπωλητήρια συμβόλαια ή παραχωρητήρια κυριότητας ή συμβολαιογραφικά έγγραφα σύστασης δικαιώματος επιφάνειας, σύμφωνα με τα άρθρα 18 έως 23 του ν. 3986/2011 (Α' 152) ή μισθωτήρια συμβόλαια ή προσύμφωνα μίσθωσης συνοδευόμενα από πιστοποιητικά ιδιοκτησίας από το αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή, σε περίπτωση κατά την οποία τα ακίνητα βρίσκονται σε περιοχή όπου έχει ολοκληρωθεί η κτηματογράφηση, συνοδευόμενα από αντίγραφα κτηματολογικού φύλλου των ακινήτων ή παραχωρητήρια χρήσης ακινήτων ελάχιστης διάρκειας τριάντα (30) ετών για όσα επενδυτικά σχέδια αιτούνται να λάβουν τα κίνητρα που προβλέπονται στο άρθρο 8 και δεκαπέντε (15) ετών για όλες τις άλλες περιπτώσεις, ή συμβολαιογραφικά προσύμφωνα αγοράς ακινήτων με την αίρεση της μη υπαγωγής του επενδυτικού σχεδίου στις στρατηγικές επενδύσεις του παρόντος

«γ) Ανάλυση του προϋπολογισμού της συνολικής επένδυσης και των επιμέρους επενδύσεων, καθώς και της δομής χρηματοδότησης κατά την περίοδο κατασκευής του επενδυτικού έργου και κατά την περίοδο λειτουργίας του, παροχή επιστολής υποστήριξης («comfort letter») ή επιστολής απόδειξης επάρκειας κεφαλαίων («proof of funds»), για την περίπτωση επενδυτικών κεφαλαίων («funds») από χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, που λειτουργεί νόμιμα σε άλλο κράτος μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης (Ε.Ε.) ή του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (Ε.Ο.Χ.) ή σε κράτος μέλος του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (Ο.Ο.Σ.Α.), παράθεση των βασικών δεικτών αποδοτικότητας, αναφορά οποιασδήποτε μορφής συνδρομής που έχει ζητηθεί από το Δημόσιο, καθώς και ανάλυση ενδεχομένων άμεσων ή έμμεσων αντισταθμιστικών ωφελειών υπέρ του Δημοσίου και της τοπικής κοινωνίας

«δ) Περιβαλλοντικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά των ακινήτων, που προβλέπονται στο σχέδιο και τεκμηρίωση της χρήσης ή των χρήσεων γης, του μεγέθους και της έντασης αυτών, καθώς και των όρων και περιορισμών δόμησης, ανάλυση των άμεσων και έμμεσων συνεπειών της επένδυσης στην ελληνική οικονομία σε βραχυπρόθεσμο, μεσοπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο ορίζοντα («investment impact assessment») σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο, στην οποία συμπεριλαμβάνεται η ανάλυση κοινωνικών και περιβαλλοντικών συνεπειών. Στην ανάλυση αυτή, λαμβάνονται υπόψη ιδίως, η τοπική παραγωγική δυνατότητα και ο βαθμός απασχόλησης, το μέγεθος και η παραγωγική δυνατότητα των γειτονικών περιοχών, το φυσικό κάλλος της περιοχής, ο αρχαιολογικός και πολιτιστικός της πλούτος, η ανθεκτικότητα και η δυνατότητα ομαλής προσαρμογής του φυσικού, οικιστικού και οικονομικοκοινωνικού υποσυστήματος στις επιδράσεις της επένδυσης, καθώς και η ύπαρξη παρεμφερών οικονομικών δραστηριοτήτων στην περιοχή.

«ε) Ανέκκλητη εντολή και πληρεξουσιότητα προς την «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» να προβεί στις απαιτούμενες ενέργειες σχετικά με:

**εα)** Τον έλεγχο και τη διασταύρωση των στοιχείων του φακέλου της επενδυτικής πρότασης, προκειμένου αυτή να υπαχθεί στις Στρατηγικές Επενδύσεις,

**εβ)** τη δημοσίευση στοιχείων της επένδυσης, εκτός από εκείνα που καλύπτονται από επιχειρηματικό, βιομηχανικό ή άλλο απόρρητο και της εξέλιξής της, των αιτήσεων που έχουν υποβληθεί από τον φορέα της επένδυσης, καθώς και των σχετικών αποφάσεων και γνωμοδοτήσεων της Διοίκησης στην ηλεκτρονική ιστοσελίδα της «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.»

«στ) αποδεικτικό καταβολής του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) του συνόλου της διαχειριστικής αμοιβής στην «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.»,

«ζ) υπεύθυνη δήλωση του νόμιμου εκπροσώπου του φορέα της επένδυσης, στην οποία δηλώνεται ότι τα προσκομιζόμενα έγγραφα, στοιχεία, δηλώσεις και δεδομένα που εμπεριέχονται στον υποβληθέντα φάκελο είναι ακριβή και αληθή

«η) αναλυτική περιγραφή των αιτούμενων ενισχύσεων και των σχετικών δαπανών, καθώς και τα απαραίτητα στοιχεία προς απόδειξη της πλήρωσης των κατά περίπτωση εφαρμοζόμενων προϋποθέσεων συμβατότητας προς τον Κανονισμό (ΕΕ) 651/2014 της Επιτροπής, της 17ης Ιουνίου 2014, σχετικά με την κήρυξη ορισμένων κατηγοριών ενισχύσεων ως συμβατών με την εσωτερική αγορά (L 187), μόνο αν η αίτηση χαρακτηρισμού του επενδυτικού σχεδίου ως Στρατηγικής Επένδυσης

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 15, οι επενδυτικές προτάσεις είναι δεσμευτικές για τον επενδυτή, ο οποίος δεν μπορεί να τις μεταβάλλει ουσιωδώς, παρά μόνο με απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε., η οποία εκδίδεται μετά από γνώμη της «Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.», η δε περιγραφή των δεδομένων που περιλαμβάνονται στον φάκελο υπέχει θέση υπεύθυνης δήλωσης για τον κατά νόμο υπεύθυνο.

*Στην παρούσα περίπτωση, τηρήθηκε η παραπάνω προβλεπόμενη διαδικασία και το Επενδυτικό Σχέδιο της «105 Α.Ε.» εντάχθηκε στις Στρατηγικές Επενδύσεις του Ν.4864/2021 με την έκδοση της μνημονευθείσας απόφασης της ΔΕΣΕ.*

Ειδικά, το **άρθρο 7: «Κίνητρα Χωροθέτησης»**, προβλέπει ότι:

1. Για την πραγματοποίηση Στρατηγικών Επενδύσεων, το Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων δύναται, ύστερα από απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.), να καταρτίζει Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) επί καταρχήν ενιαίων εκτάσεων, εκτός από τα δημόσια ακίνητα που αναφέρονται στο άρθρο 10 του ν. 3986/2011 (Α' 152). Για το ενιαίο της έκτασης

εφαρμόζεται η υποπερ. α) της περ. 8 της παρ. Γ' του άρθρου 11 του ν. 3986/2011. Στην επένδυση μπορεί να ενταχθεί έως μια (1) μη όμορη έκταση, η οποία σωρευτικά:

α) Καλύπτει λιγότερο του πενήντα τοις εκατό (50%), επί της συνολικής έκτασης του βασικού ακινήτου της επένδυσης,

β) δεν είναι απαραίτητη για την εξασφάλιση αρτιότητας οικοδομησιμότητας του βασικού ακινήτου, και

γ) έχει μέγιστη απόσταση, με το έτερο ακίνητο, ενάμιση (1 ½) χιλιόμετρο. Για τις επενδύσεις της υποπερ. ια' της περ. 4 της παρ. Β του άρθρου 11 του ν. 3986/2011, στο ίδιο επενδυτικό σχέδιο δύναται να ενταχθούν περισσότερα του ενός Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. με την έκδοση ενιαίου προεδρικού διατάγματος, κατόπιν αίτησης από τον φορέα της επένδυσης.

Στο οικείο ΕΣΧΑΣΕ, γίνεται χρήση αυτής της δυνατότητας περί ένταξης στην κύρια έκταση του ΕΣΧΑΣΕ (θύλακας Κουμπάρας – Διακοφτού) μίας μη όμορης έκτασης (θύλακας Φανάρι), καθόσον πληρούνται όλα τα ανωτέρω σωρευτικά.

2. Τα άρθρα 11, 12, 13, η παρ. 2 του άρθρου 13Α και τα άρθρα 14 και 14Α του ν. 3986/2011, εφαρμόζονται αναλόγως. Για τις περιπτώσεις των Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., στο Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης του άρθρου 16 του ν. 3986/2011, προεδρεύει ο Γενικός Γραμματέας Ιδιωτικών Επενδύσεων και Συμπράξεων Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα. Όπου στα άρθρα 12, 13, 13Α, 14 και 14Α του ν. 3986/2011 αναφέρονται ο Υπουργός Οικονομικών και η Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών, για τις περιπτώσεις των Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., νοούνται αντίστοιχα το αρμόδιο όργανο του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων και η Γενική Γραμματεία Ιδιωτικών Επενδύσεων και Συμπράξεων Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων. Για την έκδοση των πράξεων που προβλέπονται στα άρθρα 14 και 14Α του ν. 3986/2011, απαιτείται και η σύμπραξη του αρμοδίου οργάνου του Υπουργείου Οικονομικών.

Επισημαίνεται ότι σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 2 του Ν.4146/2013, όπως ισχύει, με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται ύστερα από πρόταση των Υπουργών Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων και Παιδείας και Θρησκευμάτων, Πολιτισμού και Αθλητισμού (κατά την τωρινή τους σύσταση και λειτουργία), μπορεί να καθορίζονται για την πραγματοποίηση στρατηγικών επενδύσεων, κατά παρέκκλιση κάθε άλλης διάταξης, οι ειδικοί όροι ανάδειξης και προστασίας αρχαιοτήτων και άλλων μνημείων που εντοπίζονται κατά την υλοποίηση της επένδυσης ή υπάρχουν πριν από την έναρξη της. Μετά την έκδοση του ανωτέρω προεδρικού διατάγματος της παραγράφου αυτής δεν απαιτείται η έκδοση άλλης απόφασης από υπηρεσίες του Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων, Πολιτισμού και Αθλητισμού.

1.4.3 Προβλέψεις Ν.3986/2011 (Α' 152) (άρθρ. 11, 12, 13, 14, 14α)**Άρθρο 11 - Γενικοί κανόνες χωροθέτησης και γενικές χρήσεις γης****A. Γενικοί κανόνες χωροθέτησης**

Για την ανάπτυξη και αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων καθορίζονται γενικοί κανόνες χωροθέτησης ως εξής:

1. Η αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων διενεργείται εντός του πλαισίου που διαγράφει η εθνική δημοσιονομική, αναπτυξιακή και χωροταξική πολιτική και σύμφωνα με τους κανόνες που καθορίζονται στον παρόντα 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 των οικονομικών και δημοσιονομικών στόχων για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας.

2. Δεν επιτρέπεται η αξιοποίηση δημοσίων ακινήτων, τα οποία εμπίπτουν στο σύνολο τους σε οικότοπους προτεραιότητας, σε περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης και προστασίας της φύσης που καθορίζονται κατά τις διατάξεις των άρθρων 19 παρ. 1, 2 και 21 του ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως ισχύει, σε πυρήνες εθνικών δρυμών, σε διατηρητέα μνημεία της φύσης, σε εθνικά πάρκα και σε υγρά τοπους διεθνούς σημασίας.

3. Η αξιοποίηση δημοσίων ακινήτων, στα οποία περιλαμβάνονται χώροι που προστατεύονται από την κείμενη περιβαλλοντική και αρχαιολογική νομοθεσία, όπως αρχαιολογικοί χώροι, μνημεία και οι ζώνες προστασίας αυτών, καθώς και ιστορικοί τόποι, φυσικά πάρκα και περιοχές οικοανάπτυξης, πραγματοποιείται σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους και περιορισμούς που θέτουν οι νόμοι 998/1979 (Α' 289), 1650/1986 (Α' 160) και 4858/2021 (Α' 220).

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

*Η υπό αξιοποίηση έκταση **δεν εμπίπτει** :*

- ***σε οικότοπους προτεραιότητας**, σε περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης και προστασίας της, σε πυρήνες εθνικών δρυμών, σε διατηρητέα μνημεία της φύσης, σε εθνικά πάρκα και σε υγρά τοπους διεθνούς σημασίας.*
- ***σε Ζώνες Ειδικής Προστασίας της ορνιθοπανίδας.***

- σε **κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους** και σε ζώνες προστασίας αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών τόπων, φυσικών πάρκων και περιοχών οικοανάπτυξης.

## **Β. Γενικές χρήσεις γης**

Τα ακίνητα που προβλέπονται στο προηγούμενο άρθρο και τα οποία βρίσκονται σε περιοχές εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων μπορούν να υπάγονται, σύμφωνα με το γενικό προορισμό ανάπτυξης και αξιοποίησης τους, στις ακόλουθες γενικές κατηγορίες χρήσεων γης:

### **1. Τουρισμός Αναψυχή**

Η ανάπτυξη και αξιοποίηση της διαθέσιμης έκτασης προτείνεται κατ' εφαρμογή της ανωτέρω **παρ. Β1**, ως Στρατηγική Επένδυση επί Ακινήτου με γενικό προορισμό τον «**Τουρισμό – Αναψυχή**». Σημειώνεται επιπρόσθετα πως η αξιοποιήσιμη έκταση δεν πολεοδομείται.

Στα ακίνητα που έχουν ως γενικό προορισμό τον **Τουρισμό - Αναψυχή**, επιτρέπονται:

- α) **Τουριστικά καταλύματα** (κύρια και μη κύρια, **σύνθετα τουριστικά καταλύματα** κ.λπ.)
- β) Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ, υδροθεραπευτήρια κ.λπ.)
- γ) Τουριστικοί λιμένες, όπως μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών
- δ) Κατοικία
- ε) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών
- στ) Καζίνα
- ζ) Κοινωνική πρόνοια
- η) Αθλητικές εγκαταστάσεις
- θ) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- ι) Θρησκευτικοί χώροι
- ια) Περίθαψη
- ιβ) Χώροι συνάθροισης κοινού
- ιγ) Εστίαση
- ιδ) Αναψυκτήρια
- ιε) Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής

- ιστ) Στάθμευση (κτίρια γήπεδα)
- ιζ) Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων
- ιη) Ελικοδρόμιο
- ιηα) Κατασκευή μόνιμων εγκαταστάσεων για κινηματογραφικές παραγωγές (studios)
- ιθ) Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου

## **2. Επιχειρηματικά Πάρκα**

### **3. Θεματικά πάρκα Εμπορικά κέντρα Αναψυχή**

### **4. Μεταφορικές, τεχνικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές υποδομές και λειτουργίες**

#### **4Α. Παραθεριστικό τουριστικό χωριό**

#### **5. Δημόσια ακίνητα μικτών χρήσεων**

### **Γ. Γενικοί όροι δόμησης**

1α. Ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης για τα Ακίνητα με Χωρικό προορισμό τον «Τουρισμό – Αναψυχή» που προβλέπεται στην παρ. Β1 ορίζεται σε 0,2.

2. Το ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης ορίζεται σε 50%.

3. Το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων και εγκαταστάσεων ορίζεται κατά ΝΟΚ, εκτός εάν από αρχιτεκτονική ή άλλη τεχνική μελέτη τεκμηριώνεται η παρέκκλιση από αυτό, οπότε και με τα προεδρικά διατάγματα του επόμενου άρθρου μπορεί να καθορίζεται, για ορισμένες κατηγορίες ή περιπτώσεις κτιρίων και εγκαταστάσεων, ύψος μεγαλύτερο από το ανώτατο επιτρεπόμενο.

4. Για τον υπολογισμό της μέγιστης εκμετάλλευσης και των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης, η έκταση του ακινήτου νοείται ως ενιαίο σύνολο.

5. Είναι δυνατόν ορισμένες από τις χρήσεις γης που επιτρέπονται σύμφωνα με την παρ. Β', να απαγορεύονται ή να επιτρέπονται με ειδικούς όρους και προϋποθέσεις ή να αφορούν συγκεκριμένες ζώνες ή τμήματα του ακινήτου ή και ορόφους κτιρίων και εγκαταστάσεων.

### **Άρθρο 12 - Χωρικός προορισμός - Επενδυτική ταυτότητα δημοσίων ακινήτων**

1. Για τον καθορισμό του χωρικού προορισμού των δημοσίων ακινήτων που προβλέπονται στο άρθρο 10 του παρόντος Κεφαλαίου, καταρτίζονται και εγκρίνονται Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.



Με τα σχέδια αυτά οριοθετούνται σε χάρτη κλίμακας 1:5.000 ή άλλης κατάλληλης κλίμακας με συντεταγμένες κορυφών, βασιζόμενες στο Εθνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς ΕΓΣΑ '87, όπως αυτό ισχύει, τα προς αξιοποίηση ακίνητα και καθορίζονται και εγκρίνονται:

- α) Ο βασικός χωρικός προορισμός, επενδυτική ταυτότητα, του προς αξιοποίηση ακινήτου, δηλαδή η υπαγωγή σε μία εκ των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης και όρων δόμησης που ορίζονται στο προηγούμενο άρθρο.
- 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 κατά τα ανωτέρω 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 κατά τα οριζόμενα στην επόμενη παράγραφο.

2. Για την έγκριση των σχεδίων της προηγούμενης παραγράφου υποβάλλεται στη Γενική Γραμματεία Φορολογικής Πολιτικής και Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών αίτηση από τον κύριο του ακινήτου ή τον δικαιούχο εμπράγματος δικαιώματος ή τον κάτοχο δικαιώματος περιουσιακής φύσης ή δικαιώματος διαχείρισης και εκμετάλλευσης ή τον έλκοντα εξ αυτών δικαιώματα ή από το Ταμείο, η οποία συνοδεύεται από τα ακόλουθα δικαιολογητικά:

α) **Μελέτη** στην οποία παρουσιάζεται και αξιολογείται το υφιστάμενο ρυθμιστικό καθεστώς του προς αξιοποίηση ακινήτου (χωροταξικό, πολεοδομικό, αναπτυξιακό κ.λπ.) ιδίως από απόψεως επικαιρότητας, συνέργειας, συμπληρωματικότητας και βιωσιμότητας των σχετικών ρυθμίσεων και τεκμηριώνεται, με βάση κριτήρια χωροταξικά, περιβαλλοντικά, χρηματοοικονομικά και εμπορικά, ο βέλτιστος χωρικός προορισμός του (χρήσεις γης, όροι δόμησης κ.λπ.), ο οποίος συνιστά και τη βασική επενδυτική του ταυτότητα για κάθε μεταγενέστερη πράξη αξιοποίησης, καθώς και οι γενικές κατευθύνσεις για την ενσωμάτωση της σχεδιαζόμενης επένδυσης στην περιβάλλουσα το δημόσιο ακίνητο περιοχή και τη συμβολή της στην εθνική, περιφερειακή και τοπική ανάπτυξη. Ως περιοχή μελέτης, ευρύτερη του γεωγραφικού πεδίου εφαρμογής του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε, προσδιορίζεται τουλάχιστον η οικεία δημοτική κοινότητα ή και οι δημοτικές κοινότητες κατά την έννοια της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 3852/2010, οι οποίες τυχόν βρίσκονται σε λειτουργική εξάρτηση με αυτήν.

β) **Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)**, η οποία συντάσσεται κατά το άρθρο 6 και δημοσιοποιείται κατά το άρθρο 7 της κοινής υπουργικής απόφασης (κ.υ.α.) 107017/2006 (Β' 1225). Ως αρμόδια αρχή για τις ανάγκες εφαρμογής του παρόντος νόμου

νοείται η αρμόδια υπηρεσία περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας που ορίζεται στην παρ. 1 του άρθρου 4 της πιο πάνω κοινής υπουργικής απόφασης. Κατά τη σχετική διαδικασία διαβούλευσης, αντί των υπηρεσιών και οργανισμών που ορίζονται στην παρ. 4.1. του άρθρου 7 της ανωτέρω κοινής υπουργικής απόφασης, γνωμοδοτεί το οικείο Περιφερειακό Συμβούλιο, το οποίο είναι επιπλέον αρμόδιο να θέτει στη διάθεση του κοινού, όποτε του ζητούνται, τις πληροφορίες και τα στοιχεία του φακέλου ΣΜΠΕ που του διαβιβάζεται από την αρμόδια αρχή. Οι προθεσμίες που προβλέπονται στο άρθρο 7 της ανωτέρω κοινής υπουργικής απόφασης, οι οποίες είναι άνω των πέντε (5) ημερών και έως δεκαπέντε (15) ημέρες, μειώνονται κατά πέντε (5) ημέρες, ενώ όλες οι υπόλοιπες κατά δέκα (10) ημέρες. Η αρμόδια αρχή διενεργεί κατ' απόλυτη προτεραιότητα τη Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση για τα δημόσια ακίνητα που υπάγονται στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος Κεφαλαίου.

3. Η έγκριση των Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. γίνεται με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης.

4. Με τα προεδρικά διατάγματα της προηγούμενης παραγράφου μπορεί να τροποποιούνται εγκεκριμένα ΕΠΣ, ΤΠΣ, ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ και άλλα σχέδια χρήσεων γης, εφόσον η τροποποίηση καθίσταται αναγκαία για την ολοκληρωμένη ανάπτυξη και την αποτελεσματική αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων, ιδίως στις περιπτώσεις που οι υφιστάμενες ρυθμίσεις και κατευθύνσεις είναι ασαφείς ή απορρέουν από ανεπίκαιρα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια. Ως ανεπίκαιρα νοούνται ιδίως τα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια που δεν έχουν υπαχθεί σε διαδικασία αξιολόγησης ή/και τροποποίησης ή αναθεώρησης μετά την πάροδο 5 και πλέον ετών από την έγκριση ή την τελευταία αναθεώρηση ή τροποποίησή τους.

### **Άρθρο 13 - Χωροθέτηση επενδυτικού σχεδίου**

1. Για τη χωροθέτηση του επενδυτικού σχεδίου αξιοποίησης δημοσίου ακινήτου εκδίδεται κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από αίτηση του κυρίου της επένδυσης. Με την απόφαση αυτή καθορίζονται:

α) Οι ειδικότερες κατηγορίες έργων, δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων που πρόκειται να ανεγερθούν στην έκταση του εγκεκριμένου ΕΣΧΑΣΕ του δημοσίου ακινήτου, καθώς και τα αναγκαία συνοδά έργα (έργα εξωτερικής υποδομής), όπως είναι ιδίως τα δίκτυα ηλεκτροδότησης, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου και ύδρευσης, καθώς και οι οδοί προσπέλασης και οι κόμβοι σύνδεσης των δημοσίων ακινήτων με το εθνικό, περιφερειακό και επαρχιακό οδικό δίκτυο.

β) Η γενική διάταξη των κτηρίων και εγκαταστάσεων με αναφορά σε τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1: 5.000 ή άλλης κατάλληλης κλίμακας.

γ) Οι περιβαλλοντικοί όροι του επενδυτικού σχεδίου και των έργων εξωτερικής υποδομής, όπου απαιτείται, ύστερα από τήρηση της διαδικασίας που ορίζεται στις παραγράφους 2β και 3 του άρθρου 3 του Ν. 4014/2011, όπως ισχύει. Οι προθεσμίες που προβλέπονται στην παράγραφο 2β του ανωτέρω άρθρου και οι οποίες είναι άνω των είκοσι (20) εργασίμων ημερών, μειώνονται κατά δέκα (10) εργάσιμες ημέρες πλην των υποπεριπτώσεων στστ' και ζζ'.

2. α. Για την έκδοση της απόφασης της προηγούμενης παραγράφου, γνωμοδοτούν, όπου απαιτείται, οι υπηρεσίες και φορείς που ορίζεται ότι γνωμοδοτούν στις παραγράφους 4, 5 και 11 του άρθρου 2 του Ν. 4014/2011, καθώς και το Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημοσίας Περιουσίας που προβλέπεται στο άρθρο 16 του παρόντος νόμου.

β. Με την απόφαση της προηγούμενης παραγράφου εγκρίνονται και οι τυχόν απαιτούμενοι ειδικότεροι όροι και μέτρα για την προστασία και ανάδειξη των μνημείων, αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών τόπων και λοιπών πολιτιστικών στοιχείων και συνόλων που ενδέχεται να υπάρχουν στην έκταση του εγκεκριμένου ΕΣΧΑΣΕ, ύστερα από υποβολή των κατά περίπτωση απαιτούμενων μελετών και σύμφωνη γνώμη των αρμόδιων υπηρεσιών και οργάνων του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού. Στην περίπτωση αυτή, η πιο πάνω απόφαση επέχει θέση έγκρισης κατά την έννοια των άρθρων 10 παράγραφοι 3 και 4, 12, 13 και 15 του Ν. 3028/2002 για έργα και δραστηριότητες που εκτελούνται πλησίον αρχαίων ή εντός κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων και ιστορικών τόπων, εντός Ζωνών Προστασίας Α και Β', καθώς και για κάθε εργασία, επέμβαση ή αλλαγή χρήσης σε ακίνητα μνημεία ή στο περιβάλλον τους.

γ. Οι διατάξεις του άρθρου 12 του Ν. 4014/2011, όπως ισχύουν, εφαρμόζονται και επί των αποφάσεων της προηγούμενης παραγράφου. Τυχόν απαιτούμενες αποφάσεις, εγκρίσεις και άδειες των άρθρων 45, 51 και 58 του Ν. 998/1979 (Α' 298), όπως ισχύουν, εκδίδονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

δ. Η απόφαση έγκρισης της χωροθέτησης για τα επενδυτικά σχέδια της παραγράφου 1 επέχει θέση βεβαίωσης χρήσης γης, βεβαίωσης καταλληλότητας κύριας χρήσης, καθώς και θέση έγκρισης σκοπιμότητας, έγκρισης βιωσιμότητας και έγκρισης καταλληλότητας του οικείου επενδυτικού σχεδίου κατά τις κείμενες διατάξεις. Ειδικώς για τουριστικά καταλύματα και εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής, η πιο πάνω απόφαση επέχει θέση έγκρισης καταλληλότητας οικοπέδου ή γηπέδου από τον ΕΟΤ και αντιστοίχως θέση έγκρισης σκοπιμότητας η σκοπιμότητας - χωροθέτησης κατά τις κείμενες διατάξεις. Για τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος, η απόφαση έγκρισης της χωροθέτησης επέχει θέση προέγκρισης ίδρυσης κατά την έννοια του άρθρου 80 του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού προσδιορίζονται ειδικότερα οι εγκρίσεις, άδειες και βεβαιώσεις που εντάσσονται στην έννοια

της έγκρισης σκοπιμότητας, της έγκρισης βιωσιμότητας και της έγκρισης καταλληλότητας για την εφαρμογή της παρούσας περιπτώσεως.

3. Οι αποφάσεις των προηγούμενων παραγράφων εκδίδονται εντός έξι μηνών από τότε που ο κύριος της επένδυσης υποβάλει αίτηση, συνοδευόμενη από τα απαιτούμενα βάσει των κειμένων διατάξεων δικαιολογητικά, στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Όλες οι επί μέρους γνώμες που οφείλουν να παρασχεθούν για την έκδοση των πιο πάνω αποφάσεων, χορηγούνται από τις αρμόδιες υπηρεσίες, φορείς και όργανα εντός αποκλειστικής προθεσμίας είκοσι (20) εργάσιμων ημερών από τότε που περιέρχεται σε αυτά το σχετικό αίτημα.

4. Οι αποφάσεις έγκρισης της χωροθέτησης επενδυτικών σχεδίων που εκδίδονται κατ' εφαρμογή του παρόντος άρθρου, δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

5. Οι κατά τα ανωτέρω εγκρινόμενοι περιβαλλοντικοί όροι ισχύουν για δέκα (10) έτη, με την προϋπόθεση ότι δεν θα έχει επέλθει εντωμεταξύ μεταβολή των δεδομένων βάσει των οποίων εγκρίνονται. Μετά την πάροδο της δεκαετίας, οι πιο πάνω περιβαλλοντικοί όροι μπορεί να ανανεώνονται, μία ή περισσότερες φορές, για ίσο χρονικό διάστημα, χωρίς τήρηση της διαδικασίας που ορίζεται για την αρχική έγκρισή τους, εφόσον δεν υφίστανται ουσιαστικές διαφοροποιήσεις ως προς τις επιπτώσεις του επενδυτικού σχεδίου ή και των συνοδών αυτού έργων στο περιβάλλον.

6. Οι κατά την παράγραφο 1 εγκρινόμενοι περιβαλλοντικοί όροι εξακολουθούν να ισχύουν προσωρινά και μετά τη λήξη τους, μέχρι την έκδοση νέας ανανεωμένης ή τροποποιημένης απόφασης, εφόσον ο κύριος της επένδυσης αιτηθεί εγκαίρως την ανανέωση ή τροποποίηση της σχετικής απόφασης αυτής τουλάχιστον έξι (6) μήνες πριν από τη λήξη της, υποβάλλοντας προς τούτο τα εκάστοτε απαιτούμενα δικαιολογητικά.

#### **Άρθρο 14: Παραχώρηση χρήσης αιγιαλού και παραλίας**

1. Για την αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων επιτρέπεται η απευθείας παραχώρηση στον κύριο της επένδυσης ή στον έλκοντα εξ αυτού δικαιώματα, της χρήσης αιγιαλού, παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης ή και του δικαιώματος εκτέλεσης, χρήσης και εκμετάλλευσης λιμενικών έργων ή επέκτασης, ήδη υφιστάμενων στην περιοχή, λιμενικών εγκαταστάσεων επί αιγιαλού και παραλίας για την εξυπηρέτηση της επένδυσης.

Αν πρόκειται για παραχώρηση απλής χρήσης, η πιο πάνω απόφαση εκδίδεται από τον Υπουργό Οικονομικών ύστερα από εισήγηση της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας. Το αντάλλαγμα παραχώρησης στις περιπτώσεις των προηγούμενων εδαφίων καθορίζεται, ανά πενταετία, με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου για την παραχώρηση οργάνου, ύστερα από εισήγηση της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας. Για τον καθορισμό του ύψους του ανταλλάγματος λαμβάνονται υπόψη, ιδίως, το μέγεθος του παραχωρούμενου χώρου, το είδος της αιτούμενης δραστηριότητας ή του υπό εκτέλεση έργου, καθώς και οι

μισθωτικές αξίες της περιοχής. Με πράξη του κατά περίπτωση αρμόδιου οργάνου παραχώρησης μπορεί το καθορισθέν αντάλλαγμα να αναπροσαρμόζεται κατά τη διάρκεια της πενταετίας, αν διαπιστωθεί σημαντική αύξηση της μισθωτικής αξίας του ακινήτου. Η παραχώρηση απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας που έχουν χαρακτηριστεί Τουριστικά Δημόσια Κτήματα, καθώς και των επ' αυτών νομίμως υφιστάμενων συστατικών και παραρτημάτων, διενεργείται, για το χρόνο που ορίζεται στο δεύτερο εδάφιο, με απόφαση του φορέα διοίκησης αυτών, στην οποία καθορίζονται οι όροι και το αντάλλαγμα για την παραχώρηση.

Η παραχώρηση γίνεται για χρονικό διάστημα μέχρι πενήντα (50) έτη με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων και μπορεί να παραταθεί για περαιτέρω σαράντα εννέα (49) έτη με τους όρους και προϋποθέσεις που ορίζονται σε κοινή απόφαση των ίδιων Υπουργών. Για την εκτέλεση των έργων στον αιγιαλό ή στην παραλία τηρείται η διαδικασία που ορίζεται στις διατάξεις του Ν. 2971/2001 (Α' 285).

**2.** Στην περίπτωση που τα λιμενικά έργα της παραγράφου 1 εμπεριέχουν πρόσχωση θαλάσσιου χώρου, μετά την ολοκλήρωσή τους κινείται η διαδικασία επανακαθορισμού των οριογραμμών αιγιαλού - παραλίας και το γήπεδο που δημιουργείται καταγράφεται ως δημόσιο κτήμα. Το εν λόγω δημόσιο κτήμα, εφόσον ο κύριος της επένδυσης ή ο έλκων εξ αυτού δικαιώματα το επιθυμεί, μπορεί να παραχωρείται κατά χρήση ή να εκμισθώνεται απευθείας σε αυτόν.

**3.** Η αξιοποίηση του αιγιαλού και της παραλίας με την παραχώρηση πρέπει να μην εμποδίζει την ελεύθερη και απρόσκοπτη πρόσβαση των λουσιμένων στην παραλία και αιγιαλό, εκτός αν τούτο επιβάλλεται για λόγους εθνικής άμυνας, δημόσιας τάξης και ασφάλειας, προστασίας αρχαίων, του περιβάλλοντος ή της δημόσιας υγείας, και εφόσον προβλέπεται στην οικεία σύμβαση παραχώρησης.

**4.** Με την επιφύλαξη της παραγράφου 3, η με οποιονδήποτε τρόπο χρήση από τρίτους της παραχωρούμενης προς τον κύριο της επένδυσης έκτασης αιγιαλού, παραλίας και λιμενικών έργων επιτρέπεται κατ' εξαίρεση με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, εφόσον η χρήση αυτή επιβάλλεται για λόγους ανάπτυξης της εθνικής οικονομίας ή άλλης δημόσιας ωφέλειας και δεν παρεμποδίζεται η ομαλή λειτουργία της επένδυσης.

**5.** Τυχόν υφιστάμενες συμβάσεις παραχώρησης της χρήσης των ανωτέρω εκτάσεων και εγκαταστάσεων συνεχίζονται μετά την υπογραφή της σύμβασης της παραγράφου 1 μέχρι τη λήξη τους και, σε κάθε περίπτωση, όχι για περισσότερο από έξι (6) μήνες, μετά την πάροδο των οποίων λύονται αυτοδικαίως. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού καθορίζονται η διαδικασία, ο τρόπος και τα όργανα

προσδιορισμού της αποζημίωσης των πρώην παραχωρησιούχων, οι συμβάσεις των οποίων λύνονται με βάση την παρούσα παράγραφο, καθώς και κάθε σχετικό θέμα.

**6.** Για την έκδοση της απόφασης παραχώρησης υποβάλλεται αίτηση του κυρίου της επένδυσης ή του έλκοντος εξ αυτού δικαιώματα στην κατά τόπον αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών, συνοδευόμενη:

α. Αν πρόκειται για παραχώρηση απλής χρήσης, από το οικείο Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου που έχει εγκριθεί κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 12 του παρόντος νόμου.

β. Αν πρόκειται για παραχώρηση χρήσης για την εκτέλεση έργων, από την προβλεπόμενη στο άρθρο 13 απόφαση έγκρισης της χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου ή, στις περιπτώσεις δημοσίων ακινήτων που πολεοδομούνται, από την προβλεπόμενη στην παρ. 7 του άρθρου 12 απόφαση έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης. Αν στις πιο πάνω αποφάσεις δεν συμπεριλαμβάνονται όροι για τις αιτούμενες επεμβάσεις στον αιγιαλό, την κοινόχρηστη παραλία, τη θάλασσα και τον πυθμένα αυτής, προσκομίζεται ιδιαίτερη προς τούτο απόφαση έγκρισης περιβαλλοντικών όρων.

Σε κάθε περίπτωση, συνυποβάλλεται και η οριστική μελέτη του έργου με τα ακριβή όρια του ζητούμενου προς παραχώρηση χώρου.

#### **Άρθρο 14Α**

**1.** Για την αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων ως περιοχών τουρισμού αναψυχής ή ως περιοχών παραθεριστικού τουριστικού χωριού επιτρέπεται η δημιουργία τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης ή η χρήση υφισταμένης, για την εξυπηρέτηση της πελατείας τους ή των κατοίκων, εξαιρουμένων των περιοχών που προστατεύονται από τις διατάξεις του ν. 1650/1986, με την προϋπόθεση ότι η δυναμικότητα ελλιμενισμού σκαφών αναψυχής δεν θα υπερβαίνει, προκειμένου περί περιοχών με γενικό προορισμό τον τουρισμό-αναψυχή, ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%) του αριθμού των κλινών του τουριστικού καταλύματος και, προκειμένου περί παραθεριστικών-τουριστικών χωριών, ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) του αριθμού των παραθεριστικών κατοικιών και έχει συνταχθεί σχετική ακτομηχανική μελέτη.

Για τη δημιουργία της τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης επιτρέπεται η απευθείας παραχώρηση στον κύριο της επένδυσης ή στον έλκοντα εξ αυτού δικαιώματα, της χερσαίας και θαλάσσιας ζώνης της τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης, όπως τα όρια των ζωνών αυτών έχουν καθοριστεί στη σχετική απόφαση χωροθέτησης της τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης, και οι οποίες περιλαμβάνουν τον αιγιαλό και την παραλία που βρίσκεται εμπροσθεν του ακινήτου, καθώς και το συνεχόμενο ή παρακείμενο θαλάσσιο χώρο ή/και πυθμένα.

2. Η δυνατότητα αυτή παρέχεται μόνον εφόσον το τουριστικό κατάλυμα ή το παραθεριστικό – τουριστικό χωριό βρίσκεται σε απόσταση πέραν του ενός (1) χιλιομέτρου από υφιστάμενο τουριστικό λιμένα αναψυχής και εφόσον η τουριστική λιμενική εγκατάσταση έχει προβλεφθεί στο οικείο ΕΣΧΑΔΑ.

Η παραχώρηση γίνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Τουρισμού για χρονικό διάστημα μέχρι πενήντα (50) έτη και με καταβολή ανταλλάγματος που προσδιορίζεται στη σύμβαση παραχώρησης, η οποία υπογράφεται για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου από τον Υπουργό Τουρισμού, καθώς και από τον φορέα διαχείρισης της τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης.

Η παραχώρηση μπορεί να παραταθεί για περαιτέρω σαράντα εννέα (49) έτη με τους όρους και προϋποθέσεις που ορίζονται σε κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Τουρισμού.

3. Απαγορεύεται οποιαδήποτε άλλη εκμετάλλευση ή η προς τρίτο παραχώρηση των λιμενικών αυτών εγκαταστάσεων. Παράβαση της υποχρέωσης αυτής διαπιστώνεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών μετά από εισήγηση της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας και συνεπάγεται αυτοδικαίως τη χωρίς αποζημίωση στέρηση του δικαιώματος χρήσεως της τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης από την ξενοδοχειακή μονάδα ή το συγκρότημα.

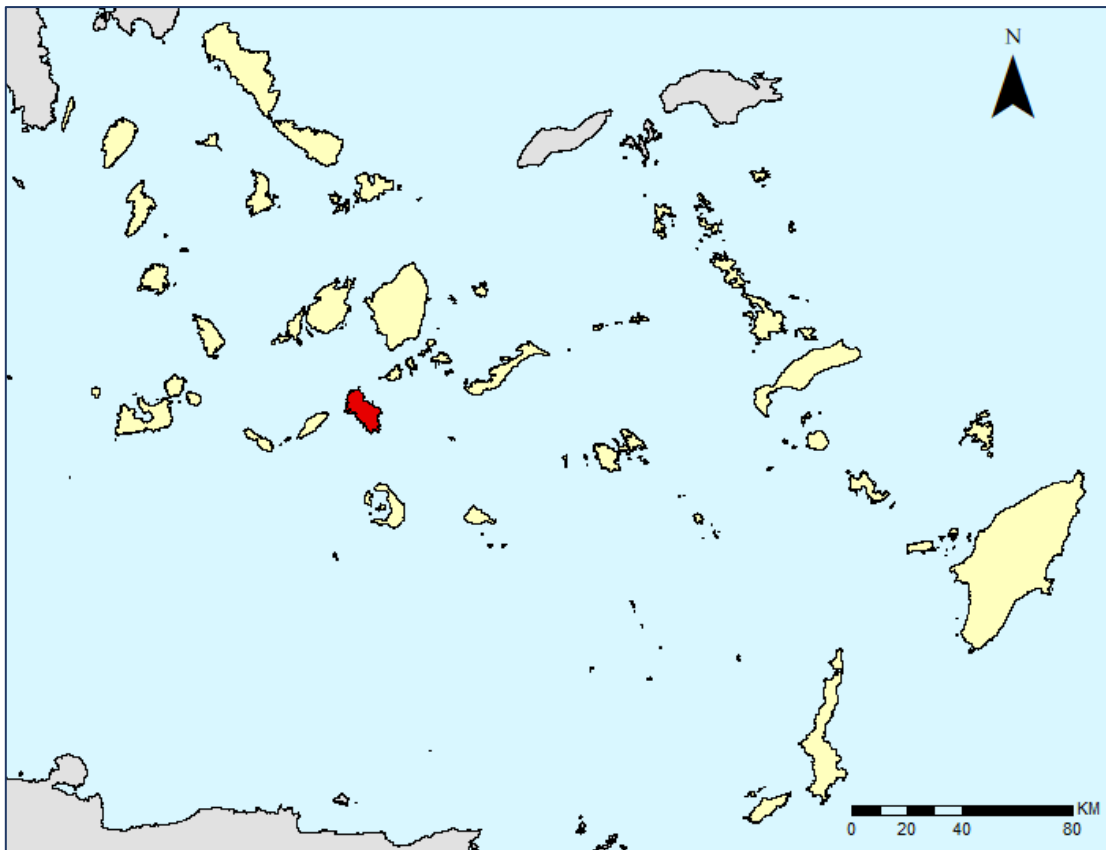
4. Οι παράγραφοι 3, 4 και 5 του άρθρου 14 εφαρμόζονται και για τις περιπτώσεις του παρόντος άρθρου.

## 2 Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου (1ο επίπεδο): Αναπτυξιακός χαρακτήρας Προοπτικές

### 2.1 Ορισμός ευρύτερης περιοχής: Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου και Περιφερειακή Ενότητα Θήρας

Στην παρούσα Μελέτη το πρώτο χωρικό επίπεδο που εξετάζεται αφορά την Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου (ΠΝΑ). Η ΠΝΑ είναι μία «Νησιωτική» Περιφέρεια η οποία συγκροτείται από τα συμπλέγματα των Δωδεκανήσων και των **Κυκλάδων** – στις οποίες ανήκει η Ίος, ενώ συνολικά απαρτίζεται από 79 νησιά (48 κατοικημένα και 31 ακατοίκητα), καθώς και πληθώρα βραχονησίδων.

Εικόνα 1: Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου και Ίος



Πηγή: Arc GIS, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Η ΠΝΑ βρίσκεται ανάμεσα στις περιφέρειες Βορείου Αιγαίου και Κρήτης, ενώ εμφανίζει έντονες λειτουργικές εξαρτήσεις με την Περιφέρεια Αττικής. Η συνολική της έκταση αντιστοιχεί σε 5.286 τ.χλμ. και συνθέτει το 4% της συνολικής επιφάνειας της Χώρας. Γεωγραφικά, κατέχει μία εξέχουσα θέση αποτελώντας «σταυροδρόμι» διεθνών θαλασσιών διαδρομών και αξόνων μεταφοράς (προς τη Μαύρη Θάλασσα, τον Ινδικό και τον Ατλαντικό Ωκεανό), καθιστώντας τη κόμβο θαλάσσιων μεταφορών.

Ο ρόλος της για την εθνική οικονομία είναι πολύ σημαντικός, καθώς αποτελεί μία εύπορη Περιφέρεια σημειώνοντας παράλληλα, υψηλότερο κατά κεφαλήν ΑΕΠ και μικρότερο ποσοστό ανεργίας από το μέσο εθνικό (κυρίως λόγω των τουριστικά ανεπτυγμένων νησιών της Ομάδας I<sup>2</sup> κατά το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό).

<sup>2</sup> Τα νησιά που εντάσσονται σε αυτήν την κατηγορία (Ομάδα 1) είναι: Αίγινα, Αλόνησος, Αμοργός, Άνδρος, Αντίπαρος, Αστυπάλαια, Ζάκυνθος, Θάσος, Θήρα, Ιθάκη, Ικαρία, Ίος, Κάλυμνος, Κάρπαθος, Κάσος, Κέα, Κέρκυρα, Κεφαλονιά, Κύθηρα, Κύθνος, Κως, Λέρος, Λευκάδα, Λέσβος, Λήμνος, Μήλος, Μύκονος, Νάξος, Πάρος, Πάτμος, Πόρος, Ρόδος, Σαμοθράκη, Σάμος, Σέριφος, Σίφνος, Σκιάθος, Σκόπελος, Σκύρος, Σπέτσες, Σύμη, Σύρος, Τήνος, Ύδρα, Φολέγανδρος, Χίος.



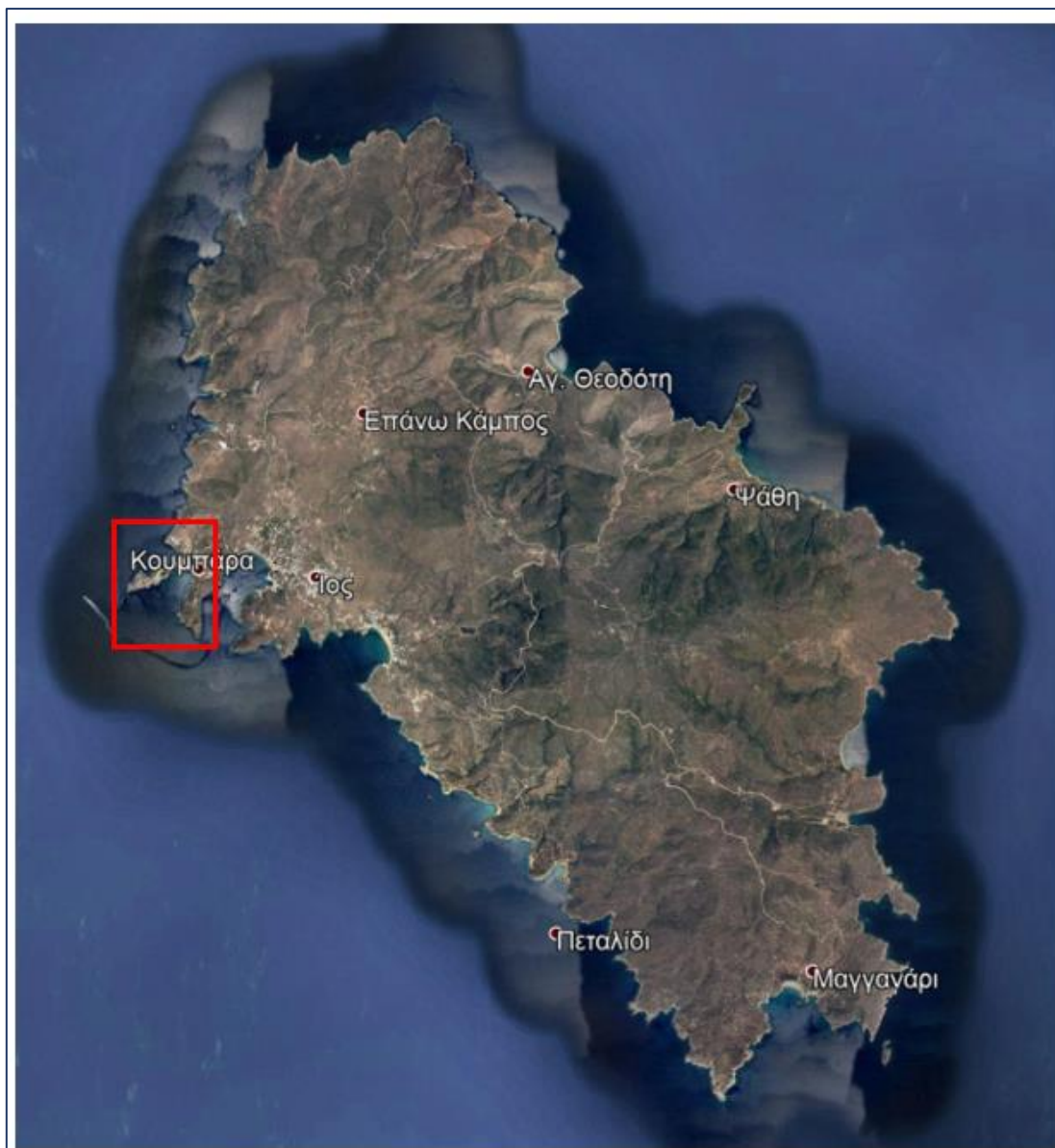
Η γεωγραφική θέση της ΠΝΑ, είναι κομβικής σημασίας, καθώς το Νότιο Αιγαίο αποτελεί εξωτερικό σύνορο της Χώρας και της Ε.Ε., ενώ χαρακτηρίζεται από μεγάλες αποστάσεις μεταξύ των νησιών και του μητροπολιτικού κέντρου της Χώρας, προσδίδοντας έτσι ένα μοναδικό χαρακτηριστικό συγκριτικά με τις λοιπές Περιφέρειες, που απαιτεί ειδική αντιμετώπιση, προκειμένου να αποτραπούν φαινόμενα απομόνωσης.

## 2.2 Θέση και ρόλος της περιοχής διαθέσιμης έκτασης μέσα στην Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου

Η Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου αποτελεί μία διοικητική ενότητα που συντίθεται από πληθώρα νησιών και διοικητικά συμπεριλαμβάνει δύο διαφορετικά νησιωτικά συμπλέγματα, αυτά των Κυκλάδων και των Δωδεκανήσων, που στο παρελθόν αποτελούσαν ξεχωριστές Νομαρχιακές οντότητες. Η διαθέσιμη προς ένταξη στο ΕΣΧΑΣΕ έκταση, συνολικής επιφάνειας περίπου 589 στρ. βρίσκεται στην ευρύτερη περιοχή της Κουμπάρας στο βορειοδυτικό τμήμα της νήσου Ίου και η απόστασή της από τη Χώρα της Ίου σε ευθεία γραμμή είναι μόλις 3,2 χλμ..

Συγκεκριμένα, η περιοχή μελέτης εκτείνεται στην περιοχή Κουμπάρα-Διακοφτό-Φανάρι. Το δυτικό και νότιο όριο της έκτασης είναι η ακτογραμμή, η οποία βρέχει περιμετρικά το μεγαλύτερο τμήμα της έκτασης. Το νότιο όριο είναι ο Όρμος της Ίου όπου βρίσκεται και το Λιμάνι του νησιού. Η οδική πρόσβαση στο ακίνητο επιτυγχάνεται μέσω του υφιστάμενου κοινόχρηστου δημοτικού που συνδέει την περιοχή Λιμάνι με την περιοχή Κουμπάρα (για το θύλακα της Κουμπάρας) και μέσω κοινόχρηστης οδού που οδηγεί στο Φάρο νότια του Ακινήτου (για το θύλακα Φανάρι). Η περιοχή μελέτης περιλαμβάνει εκτάσεις εκτός σχεδίου που δεν αποτελούν συνεχόμενη έκταση, καθώς διακόπτονται σε σημεία από εκτάσεις που παρεμβάλλονται. Εκτείνεται κατά βάση σε δύο χερσονήσους, της Κουμπάρας – Διακοφτού και της Φαναρίου – Φάρου. Η σύνδεση μεταξύ τους επιτυγχάνεται από οδικό δίκτυο που διασυνδέει το λιμάνι με την περιοχή της Κουμπάρας, καθώς και διαμέσου του δρόμου που καταλήγει στον Φάρο.

Εικόνα 2: Νήσος Ίος και περιοχή της Επένδυσης



Πηγή: Google Earth, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Γενικότερα, η θέση του νησιού στην Περιφέρεια προσδιορίζεται νότια στο Αιγαίο Πέλαγος στα βόρεια της Σαντορίνης, μεταξύ αυτής, της Αμοργού, της Πάρου και της Σικίνου. Η ακτοπλοϊκή απόστασή της από την Αθήνα είναι σχετικά μεγάλη της τάξεως των 108 ν.μ., η οποία θεωρείται σχετικά σημαντική για περαιτέρω τουριστική ανάπτυξη.

### 2.3 Διοικητική δομή

Σύμφωνα με το Άρθρο 1, παρ. 5.1. του Ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης», η Περιφέρεια συντίθεται από δεκατρείς (13) Περιφερειακές Ενότητες και τριάντα τέσσερις

(34) Δήμους συνολικά. Το υπό μελέτη Ακίνητο διοικητικά υπάγεται στην Περιφερειακή Ενότητα Θήρας, η οποία πέρα από το Δήμο Ιητών (με έδρα την Ίο), απαρτίζεται επίσης από τους Δήμους Θήρας, Ανάφης, Σικίνου και Φολεγάνδρου. Τέλος, υπάγεται στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αιγαίου, με έδρα τον Πειραιά.

Ειδικότερα, ο Δήμος Ιητών, τα διοικητικά όρια του οποίου ταυτίζονται με την επιφάνεια της νήσου Ίου, απαρτίζεται από εννέα (9) οικισμούς, και συγκεκριμένα τους: Ίος, Αγία Θεοδότη, Επάνω Κάμπος, Κουμπάρα, Μαγγανάρι, Μπούρης, Μυλοπότας, Πεταλίδι και Ψάθη (βλ αναλυτικά στοιχεία Κεφ. 3). Ορισμένα βασικά μεγέθη των νήσων των νοτίων Κυκλάδων (έκταση, απόσταση από Πειραιά) αναφέρονται στην συνέχεια:

Η **Ανάφη** βρίσκεται ανατολικά της Σαντορίνης, με την οποία και αποτελούν τα νοτιοανατολικότερα νησιά των Κυκλάδων, και απέχει από τον Πειραιά 150ν.μ.. Η συνολική της επιφάνεια εκτιμάται στα 38,3 τ.χλμ. και το συνολικό μήκος των ακτών της είναι 38 χλμ. Η **Σαντορίνη** ή **Θήρα** βρίσκεται νότια της Ίου και δυτικά από την Ανάφη. Απέχει από τον Πειραιά 128 και από την Κρήτη 63 ν.μ.. Η έκταση της είναι 75,8 τ.χλμ.. Η **Θηρασία** είναι ένα μικρό νησί το οποίο, μέχρι την Μινωική έκρηξη των προϊστορικών χρόνων που δημιούργησε την καλδέρα, αποτελούσε τμήμα της νήσου Στρογγύλη, της οποίας σήμερα συμπληρώνει το κυκλικό περίγραμμα μαζί με τα νησιά Σαντορίνη και Ασπρονήσι. Η **Ίος** έχει έκταση 108,7 τχλμ. Η **Σίκινος**, βρίσκεται μεταξύ των νήσων Φολεγανδρου και Ίου και σε απόσταση 14 και 10ν.μ. αντίστοιχα. Από τον Πειραιά απέχει 102 ν.μ.. Η επιφάνειά της εκτιμάται στα 41 τ.χλμ. ενώ έχει μήκος ακτών 40 χλμ. Ο δε περίπλους της νήσου είναι 17 μίλια. Γύρω από τη Σίκινο βρίσκονται οι ακόλουθες νησίδες, βόρειο-δυτικά: η Βολάδα, ο Άγιος Γεώργιος, η Καρδιώτισσα (η αρχαία Λάγουσα), και νοτιοδυτικά ο Καλόγερος. Η Φολεγάνδρος απέχει 15 μίλια (ανατολικά) από τη Μήλο και 22 μίλια ΒΔ. από τη Σαντορίνη. Αποκαλείται επίσης και Πολύκαντρος ή Πολύκανδρος. Απέχει από τον Πειραιά 102 μίλια. Στους Πίνακες που ακολουθούν παρουσιάζεται η διοικητική διαίρεση της ΠΝΑ και της ΠΕ Θήρας, κατά το Πρόγραμμα «Καλλικράτης» (Μελέτη Αξιολόγησης, Αναθεώρησης, και Εξειδίκευσης ΠΠΧΣΑΑΝΑ, Α1 Στάδιο, 2014).

**Πίνακας 1: Διοικητική δομή ΠΝΑ**

<b>Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου: Διοικητική δομή</b>
<b>Περιφερειακή Ενότητα Σύρου</b>
Δήμος Σύρου - Ερμούπολης
<b>Περιφερειακή Ενότητα Άνδρου</b>
Δήμος Άνδρου
<b>Περιφερειακή Ενότητα Θήρας</b>
Δήμος Ανάφης
Δήμος Θήρας
Δήμος Ιητών

Δήμος Σικίνου
Δήμος Φολεγάνδρου
<b>Περιφερειακή Ενότητα Καλύμνου</b>
Δήμος Αγαθονησίου
Δήμος Αστυπάλαιας
Δήμος Καλυμνίων
Δήμος Λειψών
Δήμος Λέρου
Δήμος Πάτμου
Δήμος Ηρωϊκής Νήσου Κάσου
<b>Περιφερειακή Ενότητα Κέας - Κύθνου</b>
Δήμος Κέας
Δήμος Κύθνου
<b>Περιφερειακή Ενότητα Κω</b>
Δήμος Κω
Δήμος Νισύρου
<b>Περιφερειακή Ενότητα Μήλου</b>
Δήμος Κιμώλου
Δήμος Μήλου
Δήμος Σερίφου
Δήμος Σίφνου
<b>Περιφερειακή Ενότητα Μυκόνου</b>
Δήμος Μυκόνου
<b>Περιφερειακή Ενότητα Νάξου</b>
Δήμος Αμοργού
<b>Περιφερειακή Ενότητα Πάρου</b>
Δήμος Αντιπάρου
Δήμος Πάρου
<b>Περιφερειακή Ενότητα Ρόδου</b>
Δήμος Μεγίστης
Δήμος Ρόδου
Δήμος Σύμης
Δήμος Τήλου
Δήμος Χάλκης
<b>Περιφερειακή Ενότητα Τήνου</b>
Δήμος Τήνου

Πηγή: Ν. 3852/2010

Πίνακας 2: Διοικητική δομή ΠΕ Θήρας

<b>Περιφερειακή Ενότητα Θήρας: Διοικητική δομή</b>
<b>Δήμος Ανάφης, (Έδρα: Ανάφη, η)</b>
<b>Δήμος Θήρας, (Έδρα: Θήρα (πόλη), η)</b>
Δημοτική Ενότητα Θήρας
Δημοτική Κοινότητα Εμπορείου
Δημοτική Κοινότητα Επισκοπής Γωνιάς
Δημοτική Κοινότητα Θήρας
Δημοτική Κοινότητα Καρτεράδου
Δημοτική Κοινότητα Μεσαριάς
Τοπική Κοινότητα Ακρωτηρίου
Τοπική Κοινότητα Βόθωνος
Τοπική Κοινότητα Βουρβούλου
Τοπική Κοινότητα Έξω Γωνιάς
Τοπική Κοινότητα Ημεροβιγλίου
Τοπική Κοινότητα Μεγαλοχωρίου
Τοπική Κοινότητα Πύργου Καλλίστης
Δημοτική Ενότητα Οίας
Δημοτική Κοινότητα Θηρασίας
Τοπική Κοινότητα Οίας
<b>Δήμος Ιητών, (Έδρα: Ίος, η)</b>
<b>Δήμος Σικίνου, (Έδρα: Σίκινος, η)</b>
<b>Δήμος Φολεγάνδρου, (Έδρα: Φολέγανδρος, η)</b>
Τοπική Κοινότητα Άνω Μεριάς
Τοπική Κοινότητα Φολεγάνδρου

Πηγή: Ν. 3852/2010

## 2.4 Δημογραφικά χαρακτηριστικά

Από την καταγραφή του μόνιμου πληθυσμού της ΕΛ.ΣΤΑΤ. για τα έτη 1991, 2001 και 2011 όπως αυτά παρουσιάζονται στον ακόλουθο Πίνακα, προκύπτει πως **ο πληθυσμός της ΠΝΑ αυξάνεται κατά τις δύο απογραφικές δεκαετίες κατά ρυθμό αρκετά μεγαλύτερο από τον αντίστοιχο της Χώρας**. Σημειώνεται, ότι την δεκαετία 2001 – 2011, ο πληθυσμός της Χώρας παρουσιάζει μικρή μείωση, της τάξεως του – 1,09%, ενώ την τελευταία δεκαετία 2011-2021 και όπως ήταν αναμενόμενο ως απόρροια της οικονομικής κρίσης και της πανδημίας του COVID-19 που επηρέασαν σε μεγάλο βαθμό τη Χώρα, παρουσιάζει μεγαλύτερη ίση με -3,54%.

**Πίνακας 3: Μόνιμος Πληθυσμός ΠΝΑ ετών 1991, 2001, 2011 και 2021**

<b>ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ</b>				
	<b>1991</b>	<b>2001</b>	<b>2011</b>	<b>2021</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ</b>	<b>10.223.392</b>	<b>10.934.097</b>	<b>10.815.197</b>	<b>10.432.481</b>
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ (Έδρα: Ερμούπολις,η)</b>	<b>255.192</b>	<b>298.462</b>	<b>308.975</b>	<b>324.542</b>
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΣΥΡΟΥ</b>	<b>19.783</b>	<b>19.793</b>	<b>21.507</b>	<b>20.791</b>
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΝΔΡΟΥ</b>	<b>8.802</b>	<b>9.285</b>	<b>9.221</b>	<b>8.883</b>
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΘΗΡΑΣ</b>	<b>12.272</b>	<b>16.773</b>	<b>18.883</b>	<b>19.013</b>
ΔΗΜΟΣ ΘΗΡΑΣ (Έδρα: Θήρα,η)	9.608	13.725	15.550	15.457
ΔΗΜΟΣ ΑΝΑΦΗΣ (Έδρα: Ανάφη,η)	249	272	271	291
<b>ΔΗΜΟΣ ΙΗΤΩΝ (Έδρα: Ίος,η)</b>	<b>1.603</b>	<b>1.862</b>	<b>2.024</b>	<b>2.297</b>
ΔΗΜΟΣ ΣΙΚΙΝΟΥ (Έδρα: Σίκινος,η)	265	238	273	253
ΔΗΜΟΣ ΦΟΛΕΓΑΝΔΡΟΥ (Έδρα: Φολέγανδρος,η)	547	676	765	715
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΑΛΥΜΝΟΥ</b>	<b>28.769</b>	<b>30.025</b>	<b>29.452</b>	<b>31.382</b>
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΑΡΠΑΘΟΥ</b>	<b>6.529</b>	<b>7.578</b>	<b>7.310</b>	<b>7.640</b>
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΕΑΣ - ΚΥΘΝΟΥ</b>	<b>3.260</b>	<b>3.700</b>	<b>3.911</b>	<b>3.886</b>
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΩ</b>	<b>27.175</b>	<b>31.756</b>	<b>34.396</b>	<b>38.029</b>
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΗΛΟΥ</b>	<b>8.094</b>	<b>9.410</b>	<b>9.932</b>	<b>10.023</b>
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΥΚΟΝΟΥ</b>	<b>6.116</b>	<b>9.274</b>	<b>10.134</b>	<b>9.802</b>
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΝΑΞΟΥ</b>	<b>17.059</b>	<b>20.081</b>	<b>20.837</b>	<b>21.777</b>
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΠΑΡΟΥ</b>	<b>10.180</b>	<b>13.525</b>	<b>14.926</b>	<b>15.554</b>
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΡΟΔΟΥ</b>	<b>99.397</b>	<b>119.147</b>	<b>119.830</b>	<b>129.151</b>
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΤΗΝΟΥ</b>	<b>7.756</b>	<b>8.115</b>	<b>8.636</b>	<b>8.611</b>

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2011, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Κατά την πρώτη απογραφική δεκαετία (1991-2001), **το σύνολο των Περιφερειακών Ενοτήτων Νοτίου Αιγαίου παρουσιάζει θετικές πληθυσμιακές μεταβολές**. Πρόκειται για μία περίοδο που ο τουρισμός ανθίζει στη Χώρα, και η μόνιμη εγκατάσταση των κατοίκων στα νησιά της ΠΝΑ είναι φυσικό επακόλουθο, λόγω της αυξημένης προσφερόμενης απασχόλησης. Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός, ότι η μεγαλύτερη πληθυσμιακή αύξηση παρατηρείται στις ΠΕ Μυκόνου και Θήρας (51,64% και 36,68% αντίστοιχα), οι οποίες απαρτίζονται από νησιά που την περίοδο εκείνη – και εξακολουθούν έως σήμερα – γνώρισαν υπέρμετρη τουριστική ανάπτυξη. Αξιοσημείωτο είναι επίσης το ότι οι ΠΕ των Κυκλάδων σημείωσαν υψηλότερες μεταβολές από εκείνες των Δωδεκανήσων.

Επιπροσθέτως, όπως αποδεικνύεται την επόμενη απογραφική δεκαετία (2001-2011) οι πληθυσμιακές αυξήσεις είναι εμφανώς μικρότερου μεγέθους, με ορισμένες ΠΕ να παρουσιάζουν πληθυσμιακή συρρίκνωση. Συγκεκριμένα πρόκειται για της ΠΕ Καλύμνου, Καρπάθου και Άνδρου. Την ίδια δεκαετία τα φαινόμενα αστικοποίησης είναι εμφανώς εντονότερα, και αμελητέο δε μπορεί να θεωρηθεί το γεγονός πως το απογραφικό έτος 2011, αποτελεί και απαρχή της οικονομικής κρίσης που εισήλθε η Χώρα.

Όσον αφορά την ΠΕ Θήρας είναι φανερό πως **ο Δήμος Θήρας κυριαρχεί πληθυσμιακά και παρουσιάζει τις υψηλότερες θετικές μεταβολές, γεγονός που καθιστά την περιοχή ιδιαίτερα ελκυστική στον γενικό πληθυσμό και σχετίζεται σημαντικά και με την τουριστική ανάπτυξη που δέχεται. Ακόμη και την περίοδο 2001-2011 με την απαρχή της οικονομικής κρίσης, αλλά και την περίοδο 2011-2021 που η Χώρα επλήγει απο την πανδημία του COVID - 19, δεν υπήρχε πληθυσμιακή συρρίκνωση.**

Συμπερασματικά, η πληθυσμιακή εξέλιξη του μόνιμου πληθυσμού της ΠΝΑ συσχετίζεται σημαντικά με την τουριστική ανάπτυξη που δέχεται. Σημειώνεται πως **η διατήρηση του πληθυσμιακού μεγέθους για μία νησιωτική περιφέρεια είναι ιδιαίτερα σημαντική** και θεωρείται σημαντικός δείκτης ευημερίας, καθώς μετριάζονται τα φαινόμενα «απομόνωσης» που ήδη αντιμετωπίζει.

## **2.5 Οικονομικά χαρακτηριστικά και Στοιχεία απασχόλησης ανά Τομέα παραγωγικής δραστηριότητας**

Στο παρόν Κεφάλαιο αναλύονται **τα βασικά οικονομικά στοιχεία της ΠΝΑ** και ειδικότερα το κατά κεφαλήν Ακαθάριστο Εθνικό Προϊόν (ΑΕΠ) και η απασχόληση. Τονίζεται πως η ευρύτερη περιοχή μελέτης, που αποτελεί νησιωτική Περιφέρεια, έχει τα βασικά χαρακτηριστικά της φυσιογνωμίας των ελληνικών νησιωτικών περιοχών, δηλαδή την ποικιλομορφία που οφείλεται τόσο στη πολυδιάσπασή τους, όσο και στη διαφορετικότητα των τοπικών συνθηκών και των κοινωνικο-οικονομικών επιδράσεων και εξελίξεων.

Κρίνεται σκόπιμο, για την αποτύπωση των τάσεων και της δυναμικής ανάπτυξης ή και της κρίσης, να εξετάζονται διαχρονικά τα κοινωνικοοικονομικά μεγέθη, όπως το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ), και η διάρθρωση της απασχόλησης κατά τομέα/κλάδο παραγωγής.

Στον Πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μεταβολή της τελευταίας απογραφικής δεκαετίας του κατά κεφαλήν ΑΕΠ για τις ελληνικές Περιφέρειες καθώς και τα έτη 2015 και 2018 επιπλέον. **Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός πως η ΠΝΑ παρουσιάζει το υψηλότερο κατά κεφαλή ΑΕΠ (κκ ΑΕΠ) για το έτος 2011 μετά την Αττική, αποτελώντας την πιο εύπορη νησιωτική Περιφέρεια της Χώρας, βρισκόμενη πάνω από το εθνικό κκ ΑΕΠ.**

**Πίνακας 4: Κατά κεφαλήν ΑΕΠ Ελληνικών Περιφερειών για τα έτη 2001, 2011, 2015 και 2018 (€)**

Περιφέρειες	Κατά Κεφαλή ΑΕΠ				
	2001	2011	Μεταβολή (2001-2011)	2015	2018
Αττική	17.701	25.380	43,38%	21.957	22.915
<b>Νότιο Αιγαίο</b>	<b>16.174</b>	<b>19.748</b>	<b>22,10%</b>	<b>18.169</b>	<b>18.054</b>
<b>ΕΛΛΑΔΑ</b>	<b>14.011</b>	<b>18.643</b>	<b>33,05%</b>	16.275	16.745
Δυτική Μακεδονία	12.314	16.908	37,31%	17.082	15.319
<b>Ιόνια Νησιά</b>	<b>14.216</b>	<b>16.633</b>	<b>17,00%</b>	<b>14.921</b>	<b>15.587</b>
Στερεά Ελλάδα	14.804	16.510	11,52%	14.405	15.030
<b>Κρήτη</b>	<b>12.913</b>	<b>15.465</b>	<b>19,76%</b>	<b>13.958</b>	<b>14.302</b>
Πελοπόννησος	11.687	14.942	27,85%	13.674	13.943
<b>Βόρειο Αιγαίο</b>	<b>10.253</b>	<b>14.669</b>	<b>43,07%</b>	<b>12.641</b>	<b>11.434</b>
Κεντρική Μακεδονία	11.628	14.600	25,56%	12.589	13.125
Δυτική Ελλάδα	10.503	13.398	32,73%	11.958	11.856
Ήπειρος	10.668	13.328	24,93%	11.614	11.775
Θεσσαλία	10.888	13.328	22,41%	12.262	12.578
Ανατολική Μακεδονία Θράκη	10.701	13.320	24,47%	11.193	11.446



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2011, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

**Η περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου (ΠΝΑ) κατατάσσεται κυρίως λόγω του τουρισμού, στις πλέον εύπορες Περιφέρειες της χώρας.** Το υψηλό ΑΕΠ συναρτάται με την δραστηριότητα του τουρισμού, την εκμετάλλευση σπάνιων και μοναδικών, σε παγκόσμιο επίπεδο, ορυκτών πόρων, την θαλάσσια αλιεία και τις υδατοκαλλιέργειες. Ωστόσο ιδιαίτερα αυξημένο θετικό πρόσημο του Περιφερειακού ΑΕΠ, διαμορφώνεται κυρίως από την επίδοση μερικών μόνο νησιών από τα πενήντα περίπου κατοικημένα, τα οποία αποτελούν και τα περισσότερο τουριστικά ανεπτυγμένα νησιά. Σε μη- ενδοπεριφερειακό επίπεδο με βάση και τη διεθνή βιβλιογραφία, η ΠΝΑ τοποθετείται μεταξύ των «περισσότερο ανεπτυγμένων» περιφερειών της Ε.Ε.

**Πίνακας 5: Ποσοστό απασχόλησης ανά τομέα παραγωγής για το έτος 2011 - Επίπεδο Περιφέρειας**

Χωρική ενότητα	Ποσοστά Απασχόλησης ανά Τομέα Παραγωγής		
	Πρωτογενής	Δευτερογενής	Τριτογενής
Π.Ε. Θήρας	4,80%	17,56%	77,65%
Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου	5,16%	17,03%	77,80%

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2011, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Όπως φαίνεται από τα ανωτέρω στοιχεία απασχόλησης ο τομέας στον οποίο η ΠΝΑ στηρίζει την παραγωγική της βάση είναι ο τριτογενής (ποσοστό 77%), με βασικό κλάδο τον τουρισμό και τις συμπληρωματικές αυτού δραστηριότητες και υπηρεσίες. Λόγω του δυναμισμού του κλάδου του τουρισμού, η ΠΝΑ αποτελεί μία εκ των τεσσάρων «τουριστικών Περιφερειών» της Χώρας (μαζί με τις Περιφέρειες Κρήτης, Ιονίων Νήσων). Η Περιφερειακή ενότητα Θήρας στην οποία υπάγεται διοικητικά και η υπό μελέτη νήσος, παρουσιάζει αντίστοιχη συμμετοχή της απασχόλησης στους τρεις παραγωγικούς κλάδους της οικονομίας.

Η γεωργία, η κτηνοτροφία και η αλιεία αποτελούν παραδοσιακούς κλάδους οικονομικής δραστηριότητας για την ΠΝΑ. Σύμφωνα με στοιχεία της Μελέτης Αξιολόγησης, Αναθεώρησης και Εξειδίκευσης της ΠΝΑ (2014), η **κτηνοτροφία** αποτελεί τον πρώτο κλάδο οικονομικής δραστηριότητας για τον πρωτογενή τομέα, με εντονότερη την παρουσία του στις Κυκλάδες, παρόλο που οι βοσκότοποι θεωρούνται περιορισμένης βοσκοικανότητας. Παράλληλα, όπως αναφέρεται, διαφαίνονται σημαντικές προοπτικές από την ανάδειξη του αγροδιατροφικού τομέα όπως και της ιδιαίτερης γαστρονομικής ταυτότητας των περιοχών της Περιφέρειας και της σύνδεσής της με τον δευτερογενή και τριτογενή τομέα.

Ειδικότερα, οι **αγροτικές δραστηριότητες** υπήρξαν κινητήριοις δυνάμεις όχι μόνο για την ανάπτυξη αλλά και τη διατήρηση των νησιωτικών κοινοτήτων. Η γονιμότητα της γεωργικής γης της ΠΝΑ θεωρείται χαμηλή και τα ειδικά γεωγραφικά της χαρακτηριστικά, που κατά κύριο λόγο σχετίζονται με τη νησιωτική της ταυτότητα (μορφολογία εδάφους, ξηροθερμικό κλίμα, έλλειψη υδατικών πόρων, πολυεταχισμός εκτάσεων), μειώνουν την ανταγωνιστικότητα του πρωτογενή τομέα. Η Σαντορίνη ωστόσο, που αποτελεί μία εκ των πέντε νήσων από τις οποίες συντάσσεται η ΠΕ Θήρας, είναι ένα από τα νησιά στα οποία εντοπίζονται οι κυριότερες αγροτικές περιοχές της Περιφέρειας. Επιπροσθέτως, οι πιέσεις της τουριστικής και οικιστικής ανάπτυξης, που στην περίπτωση των μεγάλων νησιών εντείνονται κυρίως λόγω της μεγάλης ζήτησης που προκύπτει από την τουριστική κίνηση κατά τους θερινούς μήνες, έχει οδηγήσει στην υποχώρηση του πρωτογενή τομέα. Όσο αναφορά την Φυτική παραγωγή, κυριότερους κλάδους του πρωτογενή τομέα στην ΠΝΑ αποτελούν η Ελαιοκαλλιέργεια, η Αμπελουργία, τα Κηπευτικά, τα Εσπεριδοειδή, τα Όσπρια και τα Σιτηρά.

Η **Ζωική παραγωγή** στην ΠΝΑ συμμετείχε σε μεγάλο ποσοστό στη διαμόρφωση του γεωργικού εισοδήματος με τα αιγοπρόβατα να καλύπτουν πάνω από το 90% του συνολικού ζωικού κεφαλαίου τόσο στα Δωδεκάνησα όσο και στις Κυκλάδες. Ωστόσο, οι περισσότερες μονάδες εκτροφής είναι σχετικά μικρές με υποτυπώδες υποδομές και αναπτύσσονται κατά κύριο λόγο στα Δωδεκάνησα, στα οποία ο κλάδος έχει συρρικνωθεί σε μεγάλο βαθμό λόγω του ανταγωνισμού από εισαγόμενα προϊόντα όπως κρέας και γαλακτοκομικά.

Εν συνεχεία, η **αλιεία** μπορεί σήμερα να βρίσκεται σε ύφεση ως αποτέλεσμα της μείωσης των αλιευμάτων, δεν παύει όμως να αποτελεί ένα δυναμικό κλάδο για τον πρωτογενή τομέα και σημαντικό παράγοντα για την οικονομική ανάπτυξη. Η περιφερειακή **αλιευτική παραγωγή** απολαμβάνει προτίμησης στην εγχώρια αγορά, ενώ σημαντική είναι και η θέση που καταλαμβάνει στις εξαγωγικές αγορές. Ειδικά για τα νησιά που χαρακτηρίζονται από χαμηλή αναπτυξιακή ταχύτητα ο ρόλος της αλιείας στην οικονομία είναι ιδιαίτερα σημαντικός. Ως προς την απασχόληση το είδος την αλιείας που ανταποκρίνεται περισσότερο στις δομές των μικρών νησιωτικών κοινωνιών, είναι η παράκτια και μέση. Ωστόσο, παρά τη σπουδαιότητά του κλάδου για την ΠΝΑ, παρατηρούνται φαινόμενα υπονόμεισής του, που συχνά οδηγούν σε υποβάθμιση των θαλάσσιων οικοτύπων και αποδίδονται κυρίως στην υπεραλίευση και τις αδόκιμες αλιευτικές πρακτικές (π.χ. παράβαση κανονισμών, τράτες κα), σε συνδυασμό με την ερασιτεχνική αλιεία. Τα παραπάνω πέραν του γεγονότος ότι εμποδίζουν την ανάπτυξη της αειφορικής αλιείας, δεν διευκολύνουν τη δημιουργία συνεργειών με τους κλάδους του τουρισμού και της μεταποίησης.

Η δραστηριότητα του **δευτερογενούς τομέα** της Περιφέρειας χαρακτηρίζεται κυρίως από ανάπτυξη μικρομεσαίων βιοτεχνικών επιχειρήσεων μικρού μεγέθους, μεγάλο μέρος των

οποίων ειδικεύεται στην επεξεργασία των παραγόμενων προϊόντων του πρωτογενούς τομέα παραγωγής. Η αδυναμία υπέρμετρης ανάπτυξης του βιομηχανικού και βιοτεχνικού κλάδου στα νησιά της ΠΝΑ, το μικρό μέγεθος των μονάδων (με εξαίρεση τα μεταλλεία και τα ναυπηγεία Νεωρίου της Σύρου) και το περιορισμένο αντίκρισμα που έχουν στην αγορά, είναι φυσικό επόμενο των αντικειμενικών δυσκολιών που συναντώνται στα νησιά. Οι δυσκολίες αυτές οφείλονται κατά βάση στην μικρή τους έκταση, την αδυναμία ανάπτυξης οικονομιών κλίμακας και τις περιορισμένες δυνατότητες επικοινωνίας και διασύνδεσης με τα κέντρα της υπόλοιπης Χώρας. Αξίζει να σημειωθεί πως η ανάπτυξη του δευτερογενή τομέα στην ΠΝΑ υποστηρίζεται κυρίως από τους κλάδους των Κατασκευών και της Μεταποίησης, οι οποίοι αποτελούνται από τις περισσότερες επιχειρήσεις και συγκεντρώνουν μεγάλο ποσοστό απασχολούμενων.

Επιπροσθέτως, τα νησιά του Αιγαίου διακρίνονται για τον πλούτο και τη μοναδικότητα των ορυκτών πόρων που συναντώνται σε πολλά από αυτά, με την κυριότερη εξορυκτική δραστηριότητα να πραγματοποιείται στη Μήλο, Κίμωλο, Πάρο, Νάξο, Νίσυρο, Γυαλί, Ρόδο και Κω.

Συμπερασματικά με τα όσα αναφέρθηκαν ανωτέρω, γενικό χαρακτηριστικό των τελευταίων ετών για την ΠΝΑ είναι η **θετική συμβολή του κλάδου του τουρισμού στη τοπική οικονομία και οι πολλαπλασιαστικές επιδράσεις σε άλλους κλάδους παραγωγής και στο εισόδημα των κατοίκων των νησιών της Περιφέρειας**. Ωστόσο, παράλληλα συνεχίζεται η σταδιακή συρρίκνωση του πρωτογενούς τομέα παραγωγής και η σταθερότητα συμμετοχής του δευτερογενούς στην παραγωγική της βάση. Αναλυτικότερα, θα αναφερθούν περαιτέρω στοιχεία σε επόμενο κεφάλαιο στο επίπεδο του Δήμου.

## 2.6 Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά

Η Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου αποτελεί μία διοικητική ενότητα που συντίθεται από πληθώρα νησιών, σε δύο διαφορετικά νησιωτικά συμπλέγματα (Κυκλάδες, Δωδεκάνησα), που κάθε νησί έχει ιδιαίτερα περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά. Με εξαίρεση κάποια κοινά χαρακτηριστικά όλων των νησιών που αφορούν το κλίμα, όπως η παρατεταμένη ξηροθερμική περίοδος και έντονοι άνεμοι το καλοκαίρι (μελέμια) καθώς και χαμηλά επίπεδα υγρασίας και λίγες βροχές τον χειμώνα, οι διαφοροποιήσεις ανάμεσα στα νησιά είναι σημαντικές. Για τον λόγο αυτό κρίνεται σκόπιμο να επικεντρωθεί η μελέτη των περιβαλλοντικών χαρακτηριστικών στο επίπεδο της νήσου Ίου (βλ. Κεφ.3).

## 2.7 Μεταφορικά - Ενεργειακά Δίκτυα

### 2.7.1 Μεταφορές

Τα ειδικά χαρακτηριστικά της ΠΝΑ, που οφείλονται κατά κύριο λόγο στο νησιωτικό της χαρακτήρα και τις συνακόλουθες συνθήκες που αυτός δημιουργεί, στην γεωγραφική της

θέση, και στις ενδοπεριφερειακές ακόμα και ενδονησιωτικές διαφοροποιήσεις, καθιστούν το ρόλο των μεταφορικών υποδομών καθοριστικό για τη χωρική συνοχή και ανάπτυξη της. Για την αντιμετώπιση της ασυνέχειας και της περιφερειακότητας, λοιπόν, που χαρακτηρίζουν την περιφέρεια απαιτείται η εξασφάλιση ενός πυκνού και αποτελεσματικού μεταφορικού δικτύου αλληλοσυμπληρούμενων και καλά συνδεδεμένων υποδομών (κυρίως λιμενικές και αεροπορικές).

Μέχρι σήμερα, το σύστημα μεταφορικών υποδομών της ΠΝΑ έχει συμπληρωθεί και βελτιωθεί σημαντικά, κυρίως μέσω ενισχύσεων προερχόμενων από ευρωπαϊκές χρηματοδοτήσεις. Ωστόσο, παραμένουν σημαντικές ανεπάρκειες που οφείλονται ως επί το πλείστον σε τεχνικά χαρακτηριστικά / θέση, χωρητικότητα, απουσία συνοδών εγκαταστάσεων ενώ παράλληλα νέες προκλήσεις εμφανίζονται στο προσκήνιο συνυφασμένες με τεχνολογικές εξελίξεις – καινοτομία, βελτίωση περιβαλλοντικών επιδόσεων / πιστοποίηση, ασφάλεια κλπ (Μελέτη Αναθεώρησης ΠΠΧΣΑΑ Β1 Στάδιο, 2020).

Λόγω του κατακερματισμού του περιφερειακού χώρου και των διαφοροποιημένων παραγόντων που συνθέτουν τη «νησιωτικότητα» από νησί σε νησί, οι μεταφορικές υποδομές της ΠΝΑ δεν είναι εφικτό να αντιμετωπισθούν κατά τον ίδιο τρόπο και να αναλυθούν στο σύνολο των νησιών (κυρίως όσον αφορά το οδικό δίκτυο). Στο παρόν υποκεφάλαιο, περιλαμβάνεται μια γενική επισκόπηση των σημαντικότερων μεταφορικών υποδομών της ΠΝΑ.

#### Οδικό Δίκτυο

Ο αναπτυξιακός ρόλος, η σημασία και τα χαρακτηριστικά του οδικού δικτύου, που περιορίζεται κατ' ανάγκη σε επίπεδο νησιού, ποικίλλουν αναλόγως του μεγέθους του και των αναγκών που ικανοποιεί. Συνακόλουθα, διαφοροποιούνται και τα προβλήματα που υπάρχουν σε κάθε νησί της περιφέρειας. Στοιχεία που απαντώνται σε μικρότερο ή μεγαλύτερο βαθμό στο σύνολο των νησιών της ΠΝΑ αφορούν:

- προβληματικές συνδέσεις κύριων οικιστικών κέντρων με τα σημεία εισόδου / εξόδου (λιμάνι ή αεροδρόμιο) του νησιού
- ανυπαρξία μεγάλων οδικών αξόνων εθνικής, διαπεριφερειακής ή υπερτοπικής σημασίας
- σοβαρές αρνητικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις (υποβάθμιση φυσικών συνιστωσών και συστημάτων, μεταβολή χρήσεων γης κ.ά.), κυρίως στις παράκτιες περιοχές
- προβληματικές διανοίξεις οδών για εξυπηρέτηση της κατάτμησης της γης και της διάσπαρτης δόμησης, χωρίς να υπάρχει ολοκληρωμένος σχεδιασμός του οδικού δικτύου και συμβατότητα με τον υπερκείμενο σχεδιασμό.

Ωστόσο από την Περιφέρεια έχουν εγκριθεί πρόσφατα 13 μελέτες για την τριετή συντήρηση και αναβάθμιση του οδικού δικτύου σε νησιά των Δωδεκάνησων, συνολικού προϋπολογισμού 31.575.000 €, ενώ αντίστοιχες παρεμβάσεις προγραμματίζονται και στα νησιά των Κυκλάδων που υπολογίζονται περίπου στα 48.000.000 € (Ιστότοπος ΠΝΑ,σ. 2021). Τα έργα αυτά, που θα χρηματοδοτηθούν από το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων (ΠΔΕ) της ΠΝΑ, δύναται να συμβάλλουν καθοριστικά στην τοπική ανάπτυξη και τη χωρική συνοχή των νησιών.

#### Θαλάσσιες και Λιμενικές Υποδομές

Η Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου διαθέτει συνολικά 39 λιμένες από τους οποίους οι 18 βρίσκονται σε νησιά των Δωδεκανήσων και οι 21 σε νησιά των Κυκλάδων.

**Πίνακας 6: Λιμένες ανά περιοχή και Νησιωτικό Σύμπλεγμα**

Περιοχή	Νησιωτικό Σύμπλεγμα
Αγία Μαρίνα (Λέρου)	Δωδεκάνησα
Άγιος Ανδρέας (Αστυπάλαιας)	Δωδεκάνησα
Άγιος Νικόλαος (Ανάφης)	Κυκλάδες
Αδάμαντας (Μήλου)	Κυκλάδες
Αλοπρόνοια (Σικίνου)	Κυκλάδες
Αιγιάλη (Αμοργού)	Κυκλάδες
Άνδρος (Χώρα)	Κυκλάδες
Αντίπαρος	Κυκλάδες
Γαύριο (Άνδρου)	Κυκλάδες
Γιαλός (Σύμης)	Δωδεκάνησα
Διαφάνι (Καρπάθου)	Δωδεκάνησα
Εμπορείος (Κάσου)	Δωδεκάνησα
Ερμούπολη (Σύρου)	Κυκλάδες
Ίος (Χώρα)	Κυκλάδες
Κάλυμνος (Πόθια)	Δωδεκάνησα
Καμάρες (Σίφνου)	Δωδεκάνησα
Κάμειρος Σκάλα (Ρόδου)	Δωδεκάνησα
Καραβοστάσης (Φολεγάνδρου)	Κυκλάδες
Κάρπαθος (Πηγάδια)	Δωδεκάνησα
Κάσος (Φρυ)	Δωδεκάνησα

Κατάπολα (Αμοργού)	Κυκλάδες
Κορησσία (Λιβιάδι Κέας)	Κυκλάδες
Κως	Δωδεκάνησα
Λακκί (Λέρου)	Δωδεκάνησα
Λιβιάδι (Σερίφου)	Κυκλάδες
Λιβιάδια (Τήλου)	Δωδεκάνησα
Μέριχας (Κύθνου)	Κυκλάδες
Μύκονος (Χώρα)	Κυκλάδες
Νάξος (Χώρα)	Κυκλάδες
Νίσυρος (Μανδράκι)	Δωδεκάνησα
Πανορμίτης (Σύμης)	Δωδεκάνησα
Πάρος (Παροικιά)	Κυκλάδες
Πέρα Γιαλός (Αστυπάλαιας)	Δωδεκάνησα
Σαντορίνη (Αθηνιός)	Κυκλάδες
Σκάλα (Πάτμου)	Δωδεκάνησα
Τήνος (Χώρα)	Κυκλάδες
Χάλκη (Ημπορειός)	Δωδεκάνησα
Ψάθη (Κιμώλου)	Κυκλάδες

Πηγή: INSETE Intelligence

Από αυτούς μόνο της Μυκόνου και της Ρόδου κατατάσσονται στην κατηγορία των λιμένων διεθνούς ενδιαφέροντος ενώ εθνικής σημασίας θεωρούνται οι λιμένες της Θήρας, Κω, Πάρου και Σύρου.

**Πίνακας 7: Κατάταξη Λιμένων ΠΝΑ**

<b>Λιμένες Διεθνούς Ενδιαφέροντος</b>	Μυκόνου, Ρόδου
<b>Λιμένες Εθνικής Σημασίας</b>	Θήρας, Κω, Πάρου, Σύρου,
<b>Λιμένες Μείζονος Ενδιαφέροντος (διανομαρχιακού επιπέδου)</b>	Νάξου, Πάτμου, Τήνου
<b>Λιμένες Τοπικής Σημασίας (νομαρχιακού επιπέδου)</b>	Όλοι οι υπόλοιποι λιμένες

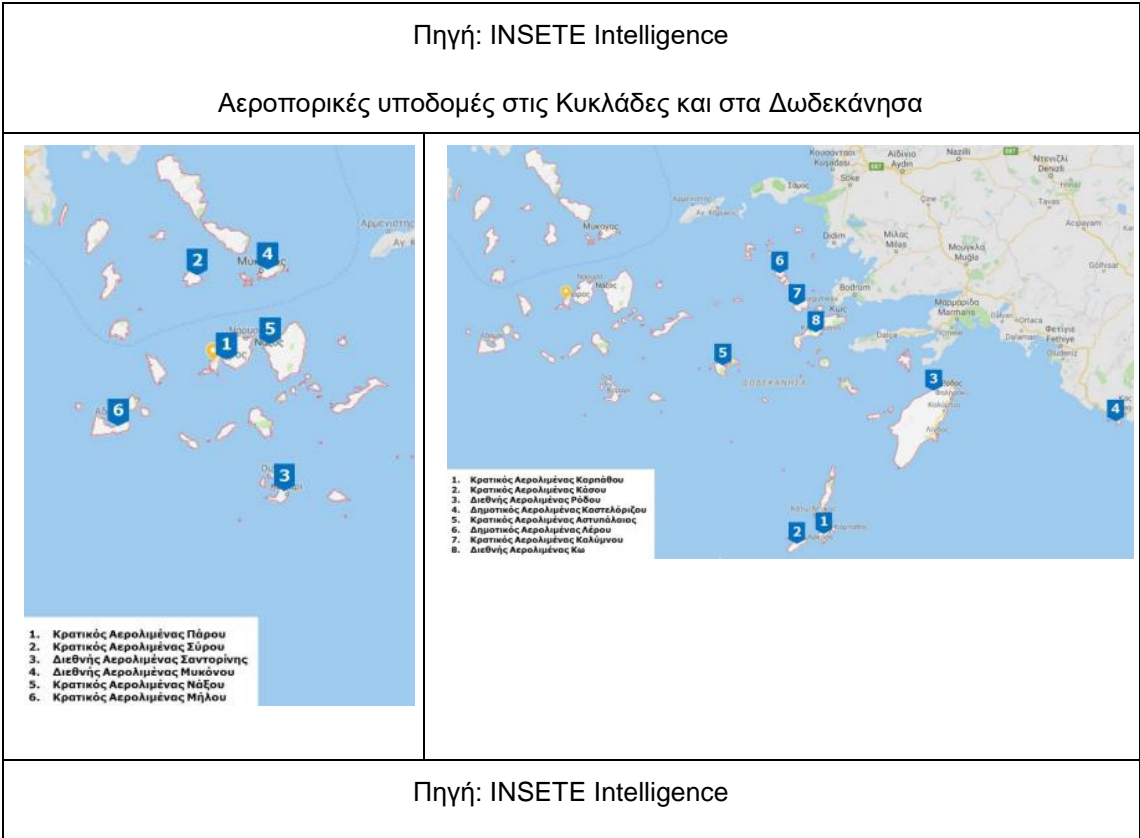
Πηγή: Υ.Α. Αριθμ. 8315.2/02/07 (ΦΕΚ 202/Β'/16.02.07)

### Αεροπορικές Υποδομές

Η Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου διαθέτει 14 αερολιμένες (πολιτικά αεροδρόμια) διεθνών και εσωτερικών συγκοινωνιών, από τα οποία τα 6 βρίσκονται στις Κυκλάδες και τα 8 στα Δωδεκάνησα.

**Πίνακας 8: Κατάλογος πολιτικών αεροδρομίων ΠΝΑ**

Περιοχή	Νησιωτικό Σύμπλεγμα	Κωδ. ΥΠΑ	Επίσημη ονομασία αεροδρομίου
<b>Διεθνών συγκοινωνιών (εσωτερικού και διεθνείς)</b>			
Κως	Δωδεκάνησα	ΚΑΚΩΙ	Κρατικός Αερολιμένας Κω «Ιπποκράτης»
Ρόδος / Παραδείσι	Δωδεκάνησα	ΚΑΡΔ	Κρατικός Αερολιμένας Ρόδου «Διαγόρας»
<b>Εσωτερικών συγκοινωνιών (εσωτερικού ή και διεθνείς)</b>			
Αστυπάλαια	Δωδεκάνησα	ΚΑΠΛ	Κρατικός Αερολιμένας Αστυπάλαιας
Κάλυμνος	Δωδεκάνησα	ΚΑΚΜ	Κρατικός Αερολιμένας Καλύμνου
Κάρπαθος	Δωδεκάνησα	ΚΑΚΠ	Κρατικός Αερολιμένας Καρπάθου
Μήλος	Κυκλάδες	ΚΑΜΛ	Κρατικός Αερολιμένας Μήλου
Μύκονος	Κυκλάδες	ΚΑΜΚ	Κρατικός Αερολιμένας Μυκόνου
Νάξος	Κυκλάδες	ΚΑΝΞ	Κρατικός Αερολιμένας Νάξου «Απόλλων»
Πάρος	Κυκλάδες	ΚΑΠΑ	Κρατικός Αερολιμένας Πάρου
Σαντορίνη / Καμάρι	Κυκλάδες	ΚΑΣΡ	Κρατικός Αερολιμένας Σαντορίνης
<b>Εσωτερικών συγκοινωνιών (μόνο εσωτερικού)</b>			
Κάσος	Δωδεκάνησα	ΔΑΚΑ	Δημοτικός Αερολιμένας Κάσου
Καστελλόριζο / Μεγίστη	Δωδεκάνησα	ΔΑΖΟ	Δημοτικός Αερολιμένας Καστελλορίζου
Λέρος	Δωδεκάνησα	ΔΑΛΕ	Δημοτικός Αερολιμένας Λέρου



**Πίνακας 9: Διεθνείς και εσωτερικές αεροπορικές αφίξεις ΠΝΑ**

Έτος	Διεθνείς αεροπορικές αφίξεις	Αεροπορικές αφίξεις εσωτερικού
2010	2,461,545	860,508
2011	2,980,404	842,893
2012	2,810,305	771,740
2013	3,194,216	800,243
2014	3,568,374	953,988
2015	3,571,426	1,153,108
2016	3,667,218	1,292,527
2017	4,067,439	1,454,828
2018	4,542,864	1,588,533
2019	4,617,315	1,630,081
2020	1,189,621	568,185

Πηγή: ΥΠΑ, Επεξεργασία INSETTE Intelligence



Ωστόσο, είναι σημαντικό να τονιστεί και ο καθοριστικός ρόλος των αερολιμένων της περιφέρειας στην αντιμετώπιση των ενδοπεριφερειακών ανισοτήτων και στην άρση της γεωγραφικής απομόνωσης πολλών νησιών, μέσω των αεροπορικών γραμμών στις οποίες έχουν επιβληθεί υποχρεώσεις παροχής δημόσιας υπηρεσίας (Άγονες Αεροπορικές Γραμμές). Αυτές αφορούν ενδοπεριφερειακές και διαπεριφερειακές συνδέσεις τόσο με την Αθήνα όσο και με άλλα νησιά της Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου και την Κρήτη:

- Ρόδος-Κάρπαθος (πέντε και επτά πτήσεις με επιστροφή τη χειμερινή και τη θερινή περίοδο αντίστοιχα)
- Αθήνα-Αστυπάλαια (τέσσερις και πέντε πτήσεις με επιστροφή τη χειμερινή και τη θερινή περίοδο αντίστοιχα)
- Αθήνα-Λέρος (έξι και δέκα πτήσεις με επιστροφή τη χειμερινή και τη θερινή περίοδο αντίστοιχα)
- Αθήνα-Μήλος (επτά και οκτώ πτήσεις με επιστροφή τη χειμερινή και θερινή περίοδο αντίστοιχα)
- Αθήνα-Νάξος (έξι και οκτώ πτήσεις με επιστροφή τη χειμερινή και τη θερινή περίοδο αντίστοιχα)
- Αθήνα-Πάρος (δέκα και δεκαεννέα πτήσεις με επιστροφή τη χειμερινή και τη θερινή περίοδο αντίστοιχα)
- Αθήνα-Κάρπαθος (επτά και δέκα πτήσεις με επιστροφή τη χειμερινή και τη θερινή περίοδο αντίστοιχα)
- Αθήνα-Κάλυμνος (επτά και δέκα πτήσεις με επιστροφή τη χειμερινή και τη θερινή περίοδο αντίστοιχα)
- Ρόδος-Κως-Λέρος-Αστυπάλαια (δύο και τρεις πτήσεις με επιστροφή τη χειμερινή και τη θερινή περίοδο αντίστοιχα)
- Ρόδος-Κάρπαθος-Κάσος-Σητεία (τέσσερις και έξι πτήσεις με επιστροφή τη χειμερινή και τη θερινή περίοδο αντίστοιχα)
- Ρόδος-Καστελόριζο (τέσσερις και έξι πτήσεις με επιστροφή τη χειμερινή και τη θερινή περίοδο αντίστοιχα)

Εκτός από τους αερολιμένες, το σύστημα των αεροπορικών μεταφορών στα νησιά συμπληρώνεται με ένα δίκτυο ελικοδρομιών σε 22 νησιά της Περιφέρειας, που εξυπηρετούν έκτακτες ανάγκες μεταφοράς επιβατών, και ασθενών.

Τα υδροπλάνα θα αυξήσουν το εύρος των συνδυασμένων μεταφορών στο Νότιο Αιγαίο, καθώς με τις πτήσεις τους θα προσθέσουν ένα ευέλικτο τρόπο πρόσβασης των τουριστών στα νησιά, αλλά και μετακίνησής τους από νησί σε νησί. Ωστόσο, δεν θεωρείται ότι μπορεί να

υποκαταστήσουν την σημαντικό ρόλο των αεροπορικών μεταφορών στην ασφάλεια και στις επείγουσες ανάγκες των κατοίκων και στην αναβάθμιση της διεθνούς προσβασιμότητας των νησιών στην εποχή της παγκοσμιοποίησης.

### 2.7.2 Ενεργειακά δίκτυα και τηλεπικοινωνίες

Τα νησιά της Περιφέρειας που βρίσκονται σε σχετικά μικρή απόσταση από την ηπειρωτική χώρα έχουν διασυνδεθεί με το εθνικό σύστημα μεταφοράς μέσω υποβρυχίων καλωδίων (μέση και υψηλή τάση). Οι μικροί αυτόνομοι σταθμοί παραγωγής που υπήρχαν σε ομάδες νησιών, αντικαταστάθηκαν από υποθαλάσσιες διασυνδέσεις σε έναν κεντρικό αυτόνομο σταθμό πετρελαίου (μέση τάση). Κεντρικό Περιφερειακό στόχο αποτελεί η σύνδεση του συνόλου των νησιών στο εθνικό σύστημα αλλά και η εκμετάλλευση του αιολικού δυναμικού στη μεταφορά της παραγωγής στην ηπειρωτική χώρα.

Σημαντικό είναι να αναφερθεί πως η ΠΝΑ λόγω των σημαντικών συγκριτικών πλεονεκτημάτων που διαθέτει (όπως ευνοϊκά κλιματολογικά και γεωλογικά χαρακτηριστικά και εκτεταμένος θαλάσσιος χώρος) προσφέρεται για ανάπτυξη του τομέα των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (αιολική, ηλιακή, γεωθερμία, κυματική). Ωστόσο, κάτι τέτοιο δεν έχει επιτευχθεί σε αρκετά δόκιμο βαθμό λόγω διαφόρων κλυμάτων και δυσλειτουργιών που όπως επισημαίνεται από το Β1 Στάδιο της Μελέτης Αξιολόγησης, Αναθεώρησης και Εξειδίκευσης του ΠΠΧΣΑΑΝΑ (2020), πρόκειται για: την ασυνέχεια του χώρου, τη δυσμενή σχέση κόστους – οφέλους ενόψει της διασύνδεσης με το εθνικό δίκτυο, τις άστοχες επιλογές που συχνά συνοδεύονται από έντονες αντιδράσεις των τοπικών κοινωνιών- κυρίως για περιβαλλοντικούς λόγους- καθώς και τις λειτουργικές αδυναμίες. Αξιοσημείωτη είναι η προοπτική του ενεργειακού σχεδίου για «καθαρά νησιά» στο Αιγαίο, στο πλαίσιο της πρωτοβουλίας Grecoislands (Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας και DG Regio, 2020), το οποίο προβλέπει την ενεργειακή μετάβαση στην κλιματική ουδετερότητα. Η σταδιακή απόσυρση των μονάδων ηλεκτροπαραγωγής από πετρέλαιο και ντίζελ θα συνοδεύεται με εγκατάσταση υβριδικών μονάδων παραγωγής ρεύματος από ΑΠΕ, με παράλληλη τοποθέτηση συσσωρευτών. Ωστόσο, θα πρέπει να τονιστεί, ότι το μεσοπρόθεσμο πρόγραμμα μετάβασης, προϋποθέτει συστηματικό σχεδιασμό, τμηματική εφαρμογή και ενεργοποίηση του ιδιωτικού τομέα σε συνεργασία με τον δημόσιο τομέα και πρωτίστως συναίνεση των τοπικών θεσμών και της κοινωνίας των πολιτών.

Οι κλασικές υπηρεσίες τηλεφωνίας και υπηρεσιών δεδομένων (data) στενού εύρους εξασφαλίζονται στην ΠΝΑ σε ικανοποιητικό βαθμό μέσω των σχετικών υποδομών. Ωστόσο, ορισμένα μικρά νησιά ή οικισμοί της Περιφέρειας στερούνται επαρκούς υποδομής αξιόπιστων συστημάτων τηλε-επικοινωνιών, καθιστώντας την ανάγκη για αναβάθμιση και επέκταση του συστήματος επιτακτική.

Τέλος, το προφίλ της ΠΝΑ αναφορικά με το ευρυζωνικό τηλεπικοινωνιακό δίκτυο (συνδέσεις ADSL) είναι ιδιαίτερα δυναμικό με υψηλά επίπεδα συνδέσεων στο διαδίκτυο. Ειδικά στα μεγάλα νησιά όπου η ανάπτυξη των υποδομών ήταν επόμενο της αυξημένης ζήτησης, οι ευρυζωνικές παροχές είναι άκρως ικανοποιητικές.

## 2.8 Τουριστική ανάπτυξη και φυσιογνωμία

Όπως έχει ήδη αναφερθεί ο τριτογενής τομέας παραγωγής αναδεικνύεται ο σημαντικότερος παραγωγικός τομέας της Περιφερειακής οικονομίας. Οι σημαντικότεροι τουριστικοί πόροι που διαθέτει η ΠΝΑ αφορούν τη φυσική και πολιτιστική της κληρονομιά, το μεσογειακό κλίμα και το δομημένο περιβάλλον της. Οι κλάδοι της διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, εκμίσθωσης, επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και ξενοδοχείων και εστιατορίων παράγουν τη μεγαλύτερη Α.Π.Α. στον τομέα (Μελέτη Αξιολόγησης, Αναθεώρησης και Εξειδίκευσης ΠΠΧΣΑΑΝΑ, Α1 Στάδιο, 2014).

Τα νησιά του Αιγαίου κατέχουν πολύ σημαντική θέση στην ιστορική εξέλιξη του τουριστικού προϊόντος της Χώρας. Ειδικά νησιά όπως η Μύκονος, η Σαντορίνη, η Ρόδος, Κως κ.ά. έχουν διαμορφώσει στον σημαντικότερο βαθμό της τουριστικής εικόνας όχι μόνο της Περιφέρειας αλλά και της Χώρας.

Ωστόσο, μεταξύ των νησιών υπάρχουν σημαντικές ανισότητες ως προς την ταχύτητα της τουριστικής ανάπτυξης αλλά και το είδος του τουρισμού που δέχονται. Τα διάφορα είδη τουρισμού συνεπάγονται και διαφορετικές μορφές και μοντέλα τουριστικής ανάπτυξης. Στην ΠΝΑ συναντάται ένας συνδυασμός διαφορετικών μορφών τουρισμού, με βασικές συνιστώσες τον τρόπο με τον οποίο γίνεται η επιλογή και τον προγραμματισμό (μεμονωμένος τουρίστας, τουριστικό πακέτο μέσω πρακτορείου, all inclusive, last minute, κ.ά.), το είδος προορισμού (ορεινός, παράκτιος, νησιωτικός τουρισμός κ.ά.), το σκοπό των διακοπών (επαγγελματικός τουρισμός, αναψυχής, αθλητικός, αγροτουρισμός, ιατρικός, κ.ά.), καθώς και τα ηλικιακά, κοινωνικά ή οικονομικά χαρακτηριστικά του τουρίστα (νεανικός ή πολυτελής τουρισμός, τουρισμός ομοφυλόφιλων, LGBT tourism κ.ά.). Στην ΠΝΑ έχουν αναπτυχθεί οι ακόλουθες μορφές τουρισμού (Στρατηγική της ΠΝΑ για τον Τουρισμό και παρουσίαση του Επιχειρησιακού Σχεδίου Δράσης της τουριστικής προβολής για το 2013-2014): φυσιολατρικός, γεωτουρισμός, αγροτουρισμός, γαστρονομικός, πολιτιστικός, θρησκευτικός, αστικός (κυρίως σε Ρόδο και Ερμούπολη), συνεδριακός και θαλάσσιος τουρισμός.

### 2.8.1 Τουριστικές υποδομές καταλυμάτων

Το παρόν Κεφάλαιο αφορά την παρουσίαση των βασικών υποδομών φιλοξενίας τόσο της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, όσο και της Περιφερειακής Ενότητας Θήρας. Για το σκοπό αυτό, καταγράφονται ορισμένα από τα μεγέθη της κύριας υποδομής καταλυμάτων στις εν λόγω ενότητες.

Στον Πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα στατιστικά στοιχεία του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΞΕΕ) που αφορούν την εξέλιξη της ανάπτυξης του ξενοδοχειακού δυναμικού κατά κατηγορία για την τελευταία δεκαπενταετία.

**Πίνακας 10: Ξενοδοχειακό δυναμικό ΠΝΑ και ΠΕ Θήρας ετών 2005, 2010, 2015, 2019 και 2021 ανά κατηγορία**

		ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ					
		5*	4*	3*	2*	1*	Γενικό Άθροισμα
<b>2021</b>							
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ</b>	Μονάδες	259	436	579	775	192	2.241
	Δωμάτια	34.404	36.564	21.649	19.611	2.982	115.210
	Κλίνες	72.376	74.361	42.548	37.706	5.871	232.862
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΘΗΡΑΣ</b>	Μονάδες	63	101	115	82	35	<b>396</b>
	Δωμάτια	2.303	2.734	2.593	1.739	501	9.870
	Κλίνες	175	591	1.495	2.925	255	5.441
<b>2019</b>							
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ</b>	Μονάδες	220	394	534	802	204	2.154
	Δωμάτια	31.949	34.893	20.532	20.941	3.197	111.512
	Κλίνες	66.412	70.705	40.151	40.130	6.283	223.681
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΘΗΡΑΣ</b>	Μονάδες	50	99	99	90	41	<b>379</b>
	Δωμάτια	1.849	2.649	2.086	2.031	644	9.259
	Κλίνες	3.701	5.234	4.194	3.913	1.304	18.346
<b>2015</b>							
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ</b>	Μονάδες	133	353	476	893	221	2.076
	Δωμάτια	18.481	33.745	19.645	24.661	3.484	100.016

	Κλίνες	38.205	65.747	38.092	46.816	6.788	195.648
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΘΗΡΑΣ	Μονάδες	27	87	85	114	46	<b>359</b>
	Δωμάτια	970	2.286	1.686	2.647	733	8.322
	Κλίνες	2.010	4.367	3.341	5.077	1.465	16.260
<b>2010</b>							
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	Μονάδες	80	328	442	928	251	2.029
	Δωμάτια	12.327	34.510	18.510	25.685	3.814	94.842
	Κλίνες	25.042	66.751	35.600	48.528	7.422	183.343
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΘΗΡΑΣ	Μονάδες	12	79	73	120	58	<b>342</b>
	Δωμάτια	341	2.035	1.329	2.778	922	7.405
	Κλίνες	668	3.833	2.561	5.355	1.842	14.259
<b>2005</b>							
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	Μονάδες	29	277	374	936	282	1.897
	Δωμάτια	6.102	29.551	16.089	25.882	4.226	81.850
	Κλίνες	2.746	256.859	30.711	48.767	8.200	156.106
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΘΗΡΑΣ	Μονάδες	6	64	63	114	60	<b>307</b>
	Δωμάτια	140	1.428	1.145	2.711	939	6.363
	Κλίνες	275	2.640	2.226	5.198	1.886	12.225

Πηγή: ΞΕΕ, c.2019, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

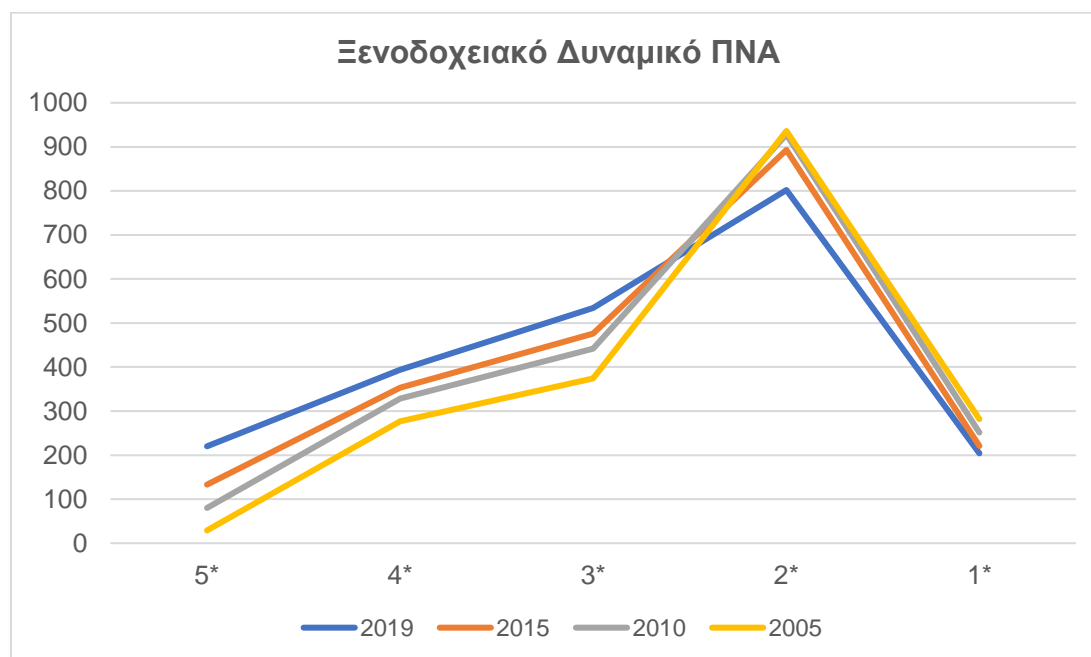
Κατά τις περιόδους εξέτασης παρατηρούνται σημαντικές μεταβολές στο ξενοδοχειακό δυναμικό της νήσου, **με το σύνολο των ξενοδοχείων να παρουσιάζει θετική μεταβολή μεταξύ των εξεταζόμενων πενταετιών**. Η συνεχιζόμενη ανέγερση ξενοδοχείων επιβεβαιώνει τη σπουδαιότητα του τομέα στην Περιφερειακή οικονομία. Αυτό συμβαίνει ακόμη και την περίοδο μετά το 2010 παρά το γεγονός ότι η Χώρα πλήττεται από την παρατεταμένη οικονομική κρίση, και μάλιστα η **θετική μεταβολή στα ξενοδοχεία της ΠΝΑ για την περίοδο 2015-2019 που ανέρχεται σε 3,76%, είναι μεγαλύτερη από την αντίστοιχη της περιόδου 2010-2015, που αντιστοιχεί σε 2,32%**. Θετική μεταβολή παρατηρείται και στις

**Ξενοδοχειακές μονάδες της Π.Ε. Θήρας κατά ρυθμό μεγαλύτερο από τον περιφερειακό,** με τα ποσοστά για τις αντίστοιχες πενταετίες να διαμορφώνονται σε 5,5% και 4,9%. Αντίστοιχες είναι και οι μεταβολές στις δυναμικότητες δωματίων και κλινών.

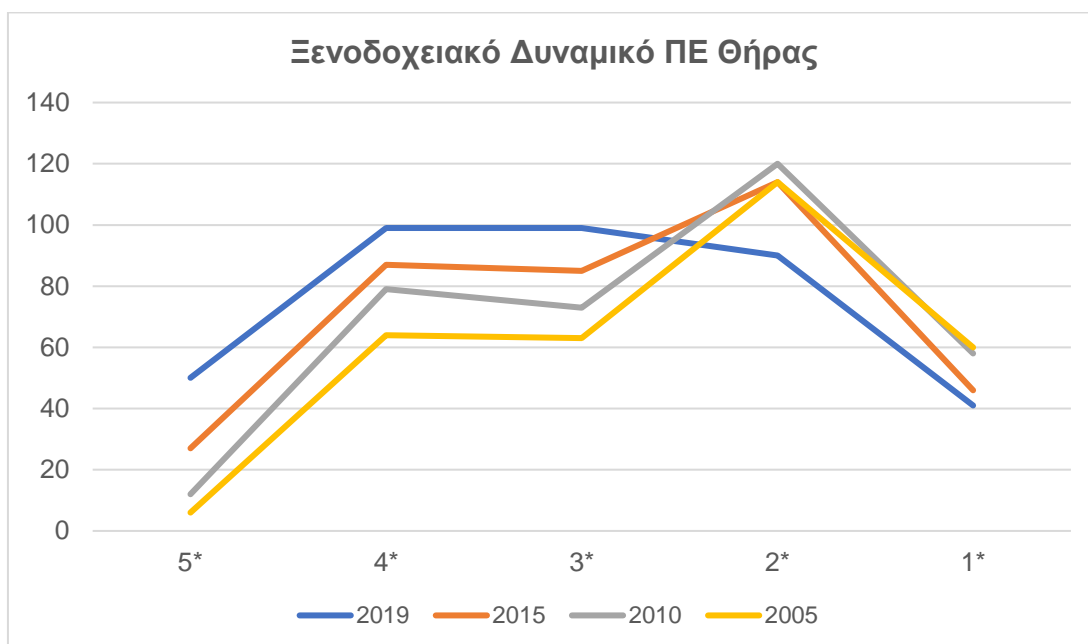
Εκείνο που αξίζει να αναφερθεί είναι πως από το 2005, έως και το 2021 το νησί καταλαμβάνει ένα σημαντικό ποσοστό συμμετοχής στο ξενοδοχειακό δυναμικό της Περιφέρειας, επιβεβαιώνοντας τη συμβολή της στη διαμόρφωση του τουριστικού προϊόντος της ΠΝΑ. Επιπροσθέτως, αξιοσημείωτο είναι το γεγονός πως ακόμη και με την πανδημία του COVID-19 από το έτος 2020 και έπειτα που έπληξε μεγάλο ποσοστό της Χώρας και των περιφερειών αντίστοιχα, **η Π.Ε Θήρας διατηρεί μέχρι και το έτος 2021 αυξητική πορεία στα ξενοδοχειακά της καταλύματα και στο τουριστικό ενδιαφέρον για επενδύσεις.**

Είναι εμφανές πως το παρεχόμενο τουριστικό προϊόν του νησιού διαφοροποιείται από το μέσο παρεχόμενο της Περιφέρειας. Δεδομένου ότι μεγάλο ποσοστό των επισκεπτών της Π.Ε Θήρας προέρχεται από υψηλές εισοδηματικές τάξεις, με αρκετούς από αυτούς να είναι επώνυμες προσωπικότητες, το τουριστικό προϊόν προσανατολίστηκε σε εγκαταστάσεις που δύνανται να υποστηρίξουν τον τουρισμό πολυτελείας, ο οποίος αποτέλεσε και το κυρίαρχο είδος στο νησί. Έτσι, η αύξηση των υποδομών φιλοξενίας υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκε κατακόρυφα.

**Διάγραμμα 1: Ξενοδοχειακό δυναμικό ΠΝΑ ετών 2005, 2010, 2015 και 2019 ανά κατηγορία**



Πηγή: ΞΕΕ.,c.2019, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

**Διάγραμμα 2: Ξενοδοχειακό δυναμικό ΠΕ Θήρας ετών 2005, 2010, 2015 και 2019 ανά κατηγορία**

Πηγή: ΞΕΕ.,c.2019, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Κατά τις περιόδους εξέτασης παρατηρούνται σημαντικές μεταβολές στην κατηγορία του ξενοδοχειακού δυναμικού της ΠΝΑ, με σημαντικότερη εκείνη της αύξησης των καταλυμάτων υψηλών προδιαγραφών (4 και 5 αστέρων), ιδίως κατά την τελευταία πενταετία, που συνοδεύεται από παράλληλη μείωση των καταλυμάτων μικρότερης κατηγορίας. Η συγκεκριμένη ραγδαία αύξηση της τάσης των καταλυμάτων υψηλών προδιαγραφών, με παράλληλη μείωση των καταλυμάτων χαμηλότερης κατηγορίας εμφανίζεται πολύ εντονότερη στην ΠΕ Θήρας. Λαμβάνοντας υπόψη τα νησιά από τα οποία απαρτίζεται, το γεγονός αυτό είναι περισσότερο πιθανό να αποδοθεί στο ξενοδοχειακό δυναμικό της Σαντορίνης και λιγότερο στα άλλα νησιά, η οποία ειδικά τις τελευταίες δεκαετίες είναι προσανατολισμένη σε ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις που δύνανται να υποστηρίξουν τουρισμό πολυτελείας.

Πέρα από το ξενοδοχειακό δυναμικό, παρατίθενται στοιχεία από την Ετήσια Έκθεση Ανταγωνιστικότητας και Διαρθρωτικής Προσαρμογής στον Τομέα του Τουρισμού για το έτος 2019, του INSETE Intelligence (Δεκέμβριος, 2020).

Πίνακας 11: Δυναμικό ενοικιαζόμενων δωματίων έτους 2019

	ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΕΝΟΙΚΙΑΖΟΜΕΝΩΝ ΔΩΜΑΤΙΩΝ 2019					
		4K	3K	2K	1K	Γενικό Άθροισμα
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	Μονάδες	582	2.060	3.517	1.165	<b>7.324</b>
	Δωμάτια	4.564	15.892	23.591	6.891	<b>50.938</b>
	Κλίνες	11.060	36.879	53.146	15.229	<b>116.314</b>
ΚΥΚΛΑΔΕΣ	Μονάδες	504	1.705	2.825	709	<b>5.743</b>
	Δωμάτια	3.917	12.561	18.374	3.895	<b>38.747</b>
	Κλίνες	9.606	29.656	42.057	8.895	<b>90.214</b>
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΘΗΡΑΣ	Μονάδες	210	508	589	138	<b>1.445</b>
	Δωμάτια	1.857	4.100	4.569	929	<b>11.455</b>
	Κλίνες	4.507	9.497	10.318	2.087	<b>26.409</b>

Πηγή: INSETE Intelligence, 2020a

Το μεγαλύτερο ποσοστό των ενοικιαζόμενων δωματίων της ΠΝΑ συγκεντρώνεται στις Κυκλάδες έναντι των Δωδεκανήσων, οι οποίες είναι ο βασικός παράγοντας που διαμορφώνει τελικώς το υψηλό ποσοστό των 27% της συμμετοχής της ΠΝΑ στα ενοικιαζόμενα δωμάτια της Χώρας. Η Π.Ε. Θήρας αντιπροσωπεύει το 30% του δυναμικού δωματίων των Κυκλάδων με 1.445 μονάδες, 11.455 δωμάτια και 26.409 κλίνες. Πρόκειται για το μεγαλύτερο ποσοστό συμμετοχής στις Κυκλάδες, με την αμέσως επόμενη Π.Ε. να είναι εκείνη της Νάξου κατά ποσοστό αρκετά μικρότερο (16%).

Αναφορικά με τις επιμέρους κατηγορίες κλειδιών για την ΠΝΑ παρατηρείται μεγάλη συγκέντρωση στις μονάδες 2K της τάξεως του 48%, με τις μονάδες 3K να ακολουθούν. Παρόμοια εικόνα παρουσιάζεται και στις κλίνες των ενοικιαζόμενων δωματίων των μονάδων, ενώ στην ΠΕ Θήρας, σημειώνεται αντίστοιχη συγκέντρωση μονάδων στις συγκεκριμένες χαμηλής δυναμικότητας κατηγορίες.



Πίνακας 12: Δυναμικό τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών και επαύλεων

	ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΕΠΑΥΛΕΩΝ 2018		
	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	3.862	4.972	28.326
ΚΥΚΛΑΔΕΣ	3.035	3.946	23.289
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΘΗΡΑΣ	649	915	4.012

Πηγή: INSETE Intelligence, 2020a

Παράλληλα, στην ΠΝΑ συγκεντρώνονται τα μεγαλύτερα ποσοστά του συγκεκριμένου δυναμικού σε σχέση με τις υπόλοιπες ελληνικές Περιφέρειες, τα οποία αντιστοιχούν περίπου στο **33,8% των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών και επαύλεων (ΤΕΚ και ΤΕΕ), το 29% των δωματίων και το 31% των κλινών**. Ομοίως με την περίπτωση των ενοικιαζόμενων δωματίων που προαναφέρθηκε, **οι Κυκλάδες έναντι των Δωδεκανήσων είναι εκείνες που διαμορφώνουν τα υψηλά αυτά ποσοστά, αφού συγκεντρώνουν το 78,5% των περιφερειακών ΤΕΚ και ΤΕΕ**. Στην Π.Ε. Θήρας καταγράφονται 649 κατοικίες και επαύλεις, ερχόμενη δεύτερη στις Κυκλάδες, μετά την Π.Ε. Μυκόνου, διαθέτοντας συγκεκριμένα το 23% του δυναμικού των Κυκλάδων.

Πίνακας 13: Δυναμικό κάμπινγκ

		ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΚΑΜΠΙΝΓΚ 2019					Γενικό Αθροισμα
		5*	4*	3*	2*	1*	
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	Μονάδες	0	2	3	26	3	<b>34</b>
	Οικίσκοι	0	0	101	198	0	<b>299</b>
	Θέσεις	0	22	253	1.850	540	<b>2.665</b>
ΚΥΚΛΑΔΕΣ	Μονάδες	0	1	3	23	3	<b>30</b>
	Οικίσκοι	0	0	101	198	0	<b>299</b>
	Θέσεις	0	2	253	1.718	540	<b>2.513</b>

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΘΗΡΑΣ	Μονάδες	0	0	0	5	1	6
	Οικίσκοι	0	0	0	41	0	41
	Θέσεις	0	0	0	434	190	624

Πηγή: INSETE Intelligence, 2020a

Σημειώνεται πως η ΠΝΑ αποτελεί την τρίτη Περιφέρεια της Χώρας σε δυναμικό camping μετά την Κεντρική Μακεδονία και την Πελοπόννησο. Οι Κυκλάδες συγκεντρώνουν τη συντριπτική πλειοψηφία αφού τα 30 από τα 34 camping του Νοτίου Αιγαίου βρίσκονται σε αυτές με τις 6 μάλιστα να εντοπίζονται στην ΠΕ Θήρας. Αναφορικά με τις δυναμικότητες, η πλειοψηφία αφορά κατασκηνώσεις μικρής δυναμικότητας 1 και 2 αστέρων.

Συμπερασματικά, το παρεχόμενο τουριστικό προϊόν της ΠΝΑ και της ΠΕ Θήρας, στην οποία ανήκει η Ίος, αναφορικά με τις υποδομές φιλοξενίας, **από τη μία παρουσιάζει αλλαγή της προσφοράς και στροφή σε μονάδες υψηλών προδιαγραφών και αστέρων, ενώ παράλληλα διατηρεί τα υψηλότερα ποσοστά της Χώρας σε μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα (ενοικιαζόμενα δωμάτια και τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις), που υποδηλώνουν ένα είδος «ηπιότερης τουριστικής ανάπτυξης».** Βέβαια τα ως άνω μεγέθη διαφέρουν κατά περίπτωση και ανάλογα με το νησί και το είδος της τουριστικής ανάπτυξης που δέχεται. Σε κάθε περίπτωση κρίνεται σκόπιμο να εξετάζεται η τουριστική φέρουσα ικανότητα, σημαντική παράμετρο της οποίας αποτελεί η εξέταση των τουριστικών υποδομών, προκειμένου να αποφευχθούν φαινόμενα τόσο περιβαλλοντικών, όσο και οικιστικών πιέσεων.

## 2.9 Συμπεράσματα τάσεων και προοπτικών

Από τη μελέτη των δημογραφικών-μακροοικονομικών μεγεθών και των δεικτών ευημερίας των τελευταίων ετών, αλλά και την αξιολόγηση των προοπτικών της, προκύπτει ότι στην **Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου υπάρχουν θετικές αποκλίσεις από τα αντίστοιχα μεγέθη που ισχύουν για το σύνολο της χώρας και ευνοϊκές προοπτικές οικονομικής μεγέθυνσης.** Ωστόσο, λόγω της πολυνησίας, των εσωτερικών διαφοροποιήσεων των νησιών μεταξύ τους, και της διάσπασης του χώρου, είναι αναμενόμενο να χαρακτηρίζεται από **σημαντικές ενδοπεριφερειακές ανομοιογένειες και διαφοροποιήσεις,** που πρέπει να λαμβάνονται υπόψη ως βασικές παράμετροι του αναπτυξιακού προγραμματισμού και του χωρικού σχεδιασμού.

**Η δημογραφική αύξηση του μόνιμου πληθυσμού (κατά ρυθμό μεγαλύτερο από τον αντίστοιχο εθνικό), τόσο της ΠΝΑ όσο και της ΠΕ Θήρας,** αφενός συμβάλλει στην ενίσχυση της αναπτυξιακής πορείας των χωρικών αυτών ενοτήτων, αφετέρου **καθιστά**

**κρίσιμα τα ζητήματα χωρητικότητας και φέρουσας ικανότητας των νησιών**, και ειδικά των ανεπτυγμένων, που είναι και εκείνα που διαμορφώνουν τις προαναφερθείσες αυξητικές τάσεις.

Η Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου χαρακτηρίζεται για τον δυναμισμό της στην τουριστική ανάπτυξη κατά την τελευταία 20ετία. Παρά το γεγονός αυτό, **η έντονη τουριστική ανάπτυξη έχει θετικές επιπτώσεις στο τοπικό εισόδημα και στην απασχόληση, οδήγησε στις περισσότερες περιπτώσεις σε συρρίκνωση του πρωτογενούς τομέα παραγωγής**. Με αυτή τη τάση ελλοχεύει **ο κίνδυνος μονοκαλλιέργειας**, ο οποίος υφίσταται ήδη σε σημαντικό βαθμό, φαινόμενο που ενδέχεται να αποτελέσει μακροπρόθεσμα απειλή για την περιφερειακή οικονομία, αφού **ο τουρισμός αποτελεί έναν ευάλωτο τομέα σε διεθνείς διακυμάνσεις της οικονομίας** και σε απρόβλεπτους παράγοντες, όπως οικονομικές κρίσεις, τρομοκρατικές ενέργειες και πανδημίες (όπως ο Covid 2019).

Για το λόγο αυτό, απαιτείται **ένα εναλλακτικό μοντέλο ισόρροπης βιώσιμης ανάπτυξης που θα αξιοποιεί τα συγκριτικά πλεονεκτήματα του κάθε νησιού** της Περιφέρειας (περιβαλλοντικά και κλιματολογικά χαρακτηριστικά, τοπικά προϊόντα κ.ά.) **τα οποία θα λειτουργήσουν ως πόροι ικανοί να προσφέρουν και να προσελκύσουν διαφοροποιημένο τουριστικό προϊόν στην ελληνική και διεθνή αγορά, ξεφεύγοντας από τα κλασσικά πρότυπα μαζικού τουρισμού ήλιου και θάλασσας, και εξασφαλίζοντας παράλληλα συμπληρωματικότητες με τους λοιπούς παραγωγικούς κλάδους**, υποβοηθώντας την ανάπτυξη οικονομικών κλίμακας, η έλλειψη της οποίας αποτελεί σημαντική αδυναμία της ΠΝΑ.

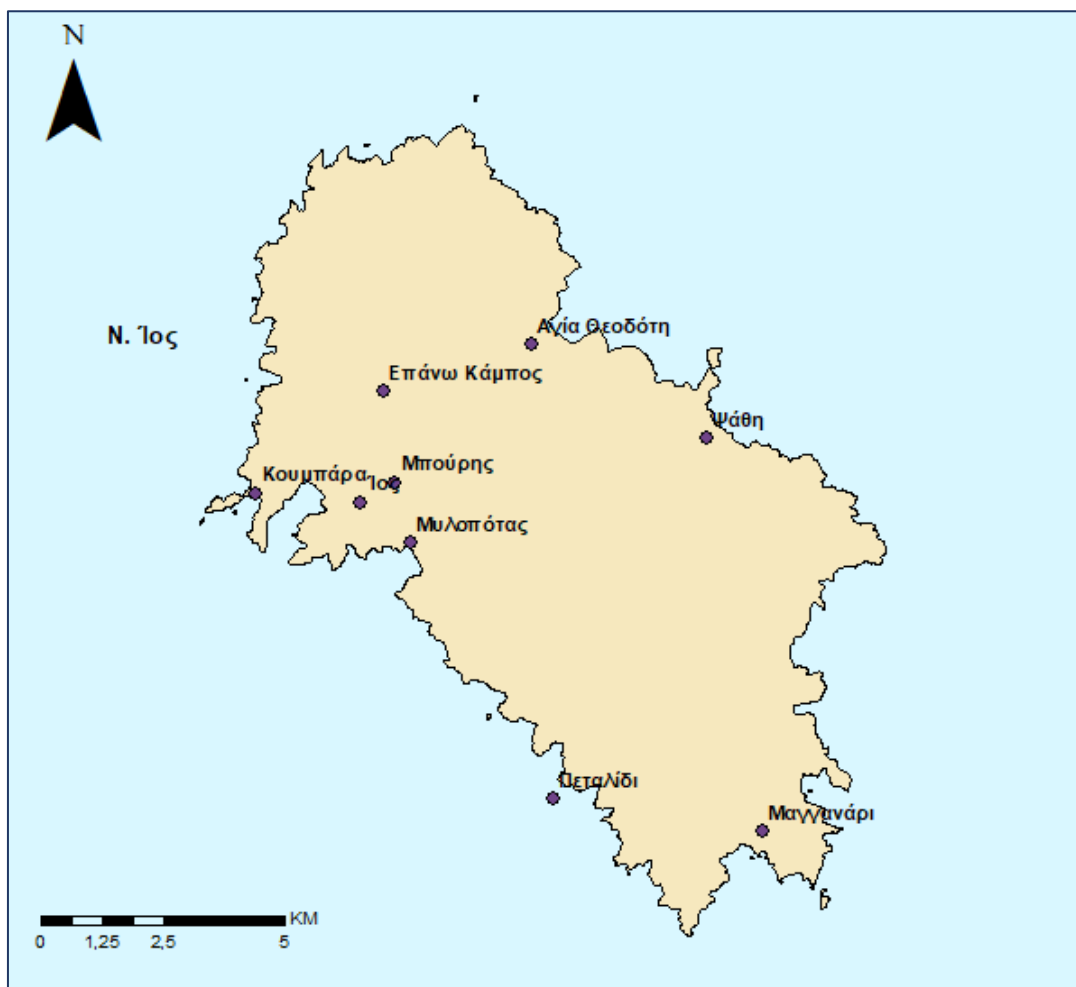
### 3 Ευρύτερη Περιοχή: Δήμος Ίου (2ο επίπεδο)

Η ανάλυση που ακολουθεί στο επίπεδο της ευρύτερης περιοχής έχει στόχο να συμβάλει, κατά το δυνατόν, στην έλλειψη υπερκείμενου δεσμευτικού χωροταξικού πλαισίου/σχεδίου (π.χ. ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ) για το νησί της Ίου. Προφανώς, δεν μπορεί να υποκατασταθεί αυτό το έλλειμα, το οποίο μπορεί να καλυφθεί (μεσοπρόθεσμα) μόνο με την εκπόνηση ενός Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου. Ωστόσο, στο παρόν Κεφάλαιο, μέσω της σε βάθος ανάλυσης των χωρικών δεδομένων για όλη τη νήσο (Κεφ.3.1), και της αξιολόγησης των χωρικών δεδομένων (Κεφ.3.2.) που τη διαδέχεται προκύπτουν τα συνθετικά συμπεράσματα που αναδεικνύονται με την SWOT ανάλυση της νήσου Ίου (Κεφ.3.2.1), και συνιστούν το απαραίτητο πλαίσιο, ώστε να θεμελιωθεί με επιχειρήματα η ένταξη των προγραμματιζόμενων στρατηγικών επενδύσεων, και ειδικά της αναφερόμενης στην συγκεκριμένη Μελέτη ΕΣΧΑΣΕ στο ακίνητο της 105 Α.Ε. , σε ένα πλαίσιο «βιώσιμης ανάπτυξης» της νήσου συνολικά.

### 3.1 Ανάλυση χωρικών δεδομένων νήσου Ίου

Η ευρύτερη περιοχή ορίζεται ως ο Δήμος Ιητών, στον οποίο περιλαμβάνονται η νήσος Ίος και οι γειτονικές της νησίδες. Έδρα του Δήμου αποτελεί η Ίος, η έκταση της οποίας αντιστοιχεί σε περίπου 108 τ.χλμ. Η θέση του Δήμου στην Περιφέρεια προσδιορίζεται νότια στο Αιγαίο Πέλαγος στα βόρεια της Σαντορίνης, μεταξύ αυτής, της Αμοργού, της Πάρου και της Σικίνου. Η ακτοπλοϊκή απόστασή της από την Αθήνα είναι σχετικά μεγάλη της τάξεως των 108 ν.μ.. Το οικιστικό δίκτυο της νήσου απαρτίζεται από τους οικισμούς: Ίος, Κουμπάρα, Μυλοπότας, Μπούρης, Επάνω Κάμπος, Αγία Θεοδότη, Ψάθη, Πεταλίδι και Μαγγανάρι. Γεωμορφολογικά, θεωρείται ορεινό νησί, με ψηλότερες κορυφές τον Πύργο (732μ.) και τον Προφήτη Ηλία (500μ.). Παρά το γεγονός αυτό, δε λείπουν οι καλλιεργήσιμες κοιλάδες που συναντώνται σε διάφορες θέσεις σε όλη την έκταση του νησιού, ικανές να το καταστήσουν εύφορο νησί σε σχέση με τα λοιπά Κυκλαδονήσια.

Εικόνα 3: Δήμος Ίου και Οικιστικό Δίκτυο



Πηγή: Arc GIS, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Χωρικά, παρατηρείται συγκέντρωση του – όχι ιδιαίτερα πυκνού - οικιστικού δικτύου στο δυτικό τμήμα του νησιού (με επίκεντρο τον οικισμό της Ίου), ενώ το βόρειο τμήμα και το μεγαλύτερο νότιο-δυτικό τμήμα διατηρείται ανέπαφο από οικιστική ανάπτυξη.

### 3.1.1 Δημογραφικά χαρακτηριστικά

Στον Πίνακα που ακολουθεί, παρουσιάζεται ο μόνιμος πληθυσμός του νησιού κατά τα απογραφικά έτη της ΕΛ.ΣΤΑΤ., 1991, 2001, 2011 και 2021. Σημειώνεται πως η εκτίμηση του πληθυσμού για την τρέχουσα περίοδο 2021 σε επίπεδο Δημοτικών Ενοτήτων, υπολογίσθηκε σύμφωνα με την τάση μεταβολής του Δήμου Ιητών (για τον οποίο υπήρχαν διαθέσιμα επικυρωμένα στοιχεία για το έτος 2021) κατά τα απογραφικά έτη 2001 – 2011.

**Πίνακας 14: Μόνιμος Πληθυσμός Δ. Ιητών και Π.Ε. Θήρας**

ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ Δ. ΙΗΤΩΝ						
	1991	2001	2011	2021	ΜΕΤΑΒΟΛΗ 1991-2001	ΜΕΤΑΒΟΛΗ 2001-2011
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΘΗΡΑΣ</b>	<b>12.272</b>	<b>16.773</b>	<b>18.883</b>	<b>19.013</b>	<b>36,68%</b>	<b>12,58%</b>
<b>ΔΗΜΟΣ ΙΗΤΩΝ (Έδρα: Ίος,η)</b>	<b>1.603</b>	<b>1.862</b>	<b>2.024</b>	<b>2.297</b>	<b>16,16%</b>	<b>8,70%</b>
Ίος,η	1.243	1.656	1.754	1.924	33,23%	5,92%
Αγία Θεοδότη,η	44	8	12	28	-81,82%	50,00%
Επάνω Κάμπος,ο	35	43	57	81	22,86%	32,56%
Κουμπάρα,η	0	12	16	34	0,00%	33,33%
Μαγγανάρι,το	106	43	29	42	-59,43%	-32,56%
Μπούρης,ο	0	1	31	45	0,00%	3000,00%
Μυλοπότας,ο	99	73	120	170	-26,26%	64,38%
Πεταλίδι, το (νησίς)	0	0	0	0	0,00%	0,00%
Ψάθη,η	76	26	5	8	-65,79%	-80,77%

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2011, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Σύμφωνα με τα στοιχεία του τελευταίου απογραφικού έτους, 2011, η Ίος με πληθυσμό 2.024 μόνιμους κατοίκους συγκεντρώνει περίπου του 10,8% του μόνιμου πληθυσμού της Περιφερειακής Ενότητας Θήρας στην οποία υπάγεται διοικητικά, ενώ ποσοστό της τάξεως του 74,2% συγκεντρώνεται στο Δήμο Θήρας.

Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι παρουσιάζονται θετικές μεταβολές κατά τη διάρκεια των απογραφικών δεκαετιών τόσο στο Δήμο, όσο και στην Περιφερειακή Ενότητα, με υψηλότερες ωστόσο εκείνες της δεύτερης. Επιπλέον, όπως εκτιμήθηκε και ο πληθυσμός των Δημοτικών Ενοτήτων για το έτος 2021 (βάση μεταβολής Δήμου Ιητών), αποδεικνύεται πως η μεταβολή του πληθυσμού διατηρεί αυξητική πορεία, φανερώνοντας το συνεχόμενο ενδιαφέρον για το νησί και την επένδυση σε αυτό. Αξίζει στη συνέχεια να αναφερθεί πως, **ο ρυθμός αύξησης του πληθυσμού της νήσου κατά τη δεκαετία 1991 - 2001 (16,16%), είναι σχεδόν διπλάσιος από τον αντίστοιχο της δεκαετίας 2001 - 2011 (8,70%). Το γεγονός αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντικό για την αναπτυξιακή πορεία της νήσου,** λαμβάνοντας υπόψη την φθίνουσα τάση του πληθυσμού και την περίοδο εσωτερικής μετανάστευσης που προηγήθηκε (δεκαετίες 1950-1980).

Σημαντικό είναι το γεγονός πως οι οικισμοί Κουμπάρα και Μπούρης που το 1991 σημειώνουν μηδενικό πληθυσμό, παρουσιάζουν σημαντικές θετικές μεταβολές κατά τη δεκαετία 2001-2011. Επιπροσθέτως, οι οικισμοί Μαγγανάρι και Ψάθη που είναι απομακρυσμένοι από τη Χώρα της Ίου και βρίσκονται νότια και αυτής αντίστοιχα σημειώνουν πληθυσμιακή συρρίκνωση.

Τέλος, σημειώνεται πως πέρα από το μόνιμο πληθυσμό είναι σκόπιμο να γίνει αναφορά στους εποχικούς εργαζόμενους που παρά το ότι δεν καταγράφονται επίσημα σε αυτόν, η παρουσία τους στην περαιτέρω ανάπτυξη της νήσου και η συμβολή τους στο εργατικό δυναμικό και στη διάρθρωση της απασχόλησης για το νησί είναι ιδιαίτερα σημαντική. Έτσι, προκειμένου να αποδοθεί το πραγματικό μέγεθος του πληθυσμού της νήσου, κρίνεται σκόπιμο, στον απογεγραμμένο από την ΕΛ.ΣΤΑΤ. μόνιμο πληθυσμό της νήσου, να προστεθεί ο επιπρόσθετος πληθυσμός, που αφορά κυρίως εποχιακά εργαζόμενους, οικονομικούς μετανάστες, ιδιοκτήτες εξοχικών κατοικιών και άλλους οικιστές, που δεν καταγράφονται στους μόνιμους κατοίκους, και οι οποίοι διαμένουν στην περιοχή μεγάλες χρονικές περιόδους, είτε ως παραθεριστές είτε ως εργαζόμενοι στον τουριστικό κλάδο την περίοδο αιχμής και στον κατασκευαστικό κλάδο την χειμερινή περίοδο. Με βάση αυτό, γίνεται η σχετική παραδοχή ότι ο «εκτιμώμενος πραγματικός πληθυσμός»<sup>3</sup> του νησιού που θα χρησιμοποιηθεί για τον υπολογισμό ορισμένων δεικτών, είναι τουλάχιστον 50% μεγαλύτερος από τον τυπικά καταγεγραμμένο μόνιμο

<sup>3</sup> Η εκτίμηση του πραγματικού πληθυσμού βασίστηκε σε έγκυρες πληροφορίες που αντλήθηκαν από τον Δήμο Ίου και άλλους τοπικούς θεσμούς.

πληθυσμό. Η παραδοχή αυτή χρησιμοποιείται και για τον υπολογισμό ορισμένων δεικτών της τουριστικής φέρουσας ικανότητας (βλ. Κεφάλαιο 6.1.) στοχεύοντας στον αντικειμενικότερο υπολογισμό τους.

### 3.1.2 Αναπτυξιακή φυσιογνωμία νήσου Ίου

Η αναπτυξιακή φυσιογνωμία του νησιού συνάδει με εκείνη των λοιπών νησιών των Κυκλάδων. Αναφορικά με την τομεακή και κλαδική διάρθρωση και τις τάσεις της απασχόλησης, είναι εμφανές πως ο τριτογενής τομέας και οι συμπληρωματικές αυτού δραστηριότητες αποτελούν τους κύριους πυλώνες στους οποίους προσανατολίζεται η τοπική οικονομία. Παρόλα αυτά, η τοπική παραγωγή και τα παραγόμενα από τον πρωτογενή τομέα τοπικά προϊόντα, είναι αξιοσημείωτα και θέτουν ισχυρές βάσεις για ανάπτυξη ισχυρότερων διασυνδέσεων μεταξύ των δραστηριοτήτων των τριών τομέων παραγωγής (ειδικά διασύνδεση του πρωτογενούς τομέα παραγωγής με τη μεταποίηση και τον τουρισμό), ενισχύοντας περαιτέρω την αναπτυξιακή πορεία της νήσου.

#### 3.1.2.1 Τομεακή – Κλαδική διάρθρωση απασχόλησης

Από τον Πίνακα διάρθρωσης της απασχόλησης που ακολουθεί, είναι ξεκάθαρο πως ο τριτογενής αποτελεί τον κυρίαρχο τομέα και «ηγετικό κλάδο» απασχόλησης για το Δήμο Ιητών. Παρόλα αυτά, τονίζεται πως το ποσοστό συμμετοχής του πρωτογενούς τομέα στην απασχόληση της Ίου (8,3%), είναι μεγαλύτερο από το αντίστοιχο σχεδόν διπλάσιο από εκείνο της Π.Ε. Θήρας (4,8%).

**Πίνακας 15: Ποσοστό απασχόλησης ανά τομέα παραγωγής για το έτος 2011 - Επίπεδο Δήμου**

Χωρική ενότητα	Ποσοστά Απασχόλησης ανά Τομέα Παραγωγής		
	Πρωτογενής	Δευτερογενής	Τριτογενής
Δ. Ιητών	8,30%	21,25%	70,45%
Π.Ε. Θήρας	4,80%	17,56%	77,65%

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2011, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Παρά το γεγονός ότι το συγκεκριμένο ποσοστό είναι μικρό συγκριτικά με το αντίστοιχο του τριτογενούς τομέα, υποδηλώνεται την ύπαρξη προϋποθέσεων ενασχόλησης με το πρωτογενή τομέα, καθόσον η Ίος είναι εύφορη συγκριτικά με τα άλλα νησιά της Περιφέρειας, και διαθέτει τους κατάλληλους πόρους προκειμένου να ενισχυθούν και οι

άλλες δραστηριότητες πέραν του τριτογενούς τομέα. Κατατάσσεται άλλωστε κατά το ΠΠΧΣΑΑ και το Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (ΠΕΠ) Ν. Αιγαίου, στην Ομάδα ΙΙ των η οποία αφορά: *νησιά που αναπτύσσονται τουριστικά, ενώ παράλληλα διαθέτουν και άλλες παραγωγικές δραστηριότητες και εκμεταλλεύσιμους πόρους.*

Οι εν λόγω πόροι, προσφέρονται για κατάλληλη αξιοποίηση προκειμένου να δημιουργηθούν συμπληρωματικότητες μεταξύ των τομέων παραγωγής και να αποφευχθεί η μονόπλευρη εξάρτηση από τον τουρισμό (ειδικά της μορφής τουρισμού «all inclusive» και η πλήρης εγκατάλειψη της αγροτικής παραγωγής), η οποία παρατηρείται σε άλλα νησιά των Κυκλάδων (π.χ. Μύκονος, Πάρος, Σαντορίνη). Συχνά η εξάρτηση αυτή συνεπάγεται φαινόμενα που πλήττουν όχι μόνο την τοπική οικονομία, αλλά και τα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος της νήσου. Στην Ίο, η αρνητική αυτή εξέλιξη δύναται να αποφευχθεί και να υπάρξει κατά το δυνατόν ισορροπημένη κλαδική διάρθρωση της απασχόλησης και στους τρεις τομείς, και να ενισχυθούν περαιτέρω οι διακλαδικές διασυνδέσεις της τοπικής οικονομίας.

**Πίνακας 16: Απασχολούμενοι Δ. Ιητών κατά μονοψήφιο κλάδο οικονομικής δραστηριότητας**

ΚΛΑΔΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ	Απασχολούμενοι			Ποσοστό Συμμετοχής			Μεταβολή %	
	1991	2001	2011 <sup>4</sup>	1991	2001	2011	1991-2001	2001-2011
Γεωργία, κτηνοτροφία, θήρα, δασοκομία, αλιεία	146	129	63 <sup>5</sup>	22,19%	17,77%	7,16%	-11,64%	-51,16%
Ορυχεία και λατομεία	1	1	-	0,15%	0,14%	-	0,00%	-
Μεταποιητικές βιομηχανίες	20	37	30	3,04%	5,10%	3,41%	85,00%	-18,92%

<sup>4</sup> Λόγω του γεγονότος ότι οι κατηγορίες κλάδων κατά την ΕΛ.ΣΤΑΤ. για το έτος 2011 είναι ελάχιστα διαφοροποιημένες, σημειώνεται πως πραγματοποιήθηκε συγχώνευση ορισμένων κατηγοριών για το έτος αυτό, κατά συνέπεια, προκειμένου να πραγματοποιηθεί σύγκριση με τα δύο προηγούμενα απογραφικά έτη.

<sup>5</sup> Λόγω μη δημοσιοποιημένων στοιχείων της ΕΛ.ΣΤΑΤ. για τους απασχολούμενους στους κλάδους: α. γεωργίας, κτηνοτροφίας, θήρας, δασοκομίας και αλιείας και β. ακίνητης περιουσίας για το έτος 2011, ο υπολογισμός του πραγματοποιήθηκε βάσει του ποσοστού συμμετοχής στην απασχόληση των αντίστοιχων κλάδων για το 2001.



Παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, φυσικού αερίου και νερού	19	10	10	2,89%	1,38%	1,14%	-47,37%	0,00%
Κατασκευές	128	117	147	19,45%	16,12%	16,70%	-8,59%	25,64%
Χονδρικό και λιανικό εμπόριο, επισκευή αυτοκινήτων οχημάτων, μοτοσυκλετών και ειδών ατομικής και οικιακής χρήσης	77	108	137	11,70%	14,88%	15,57%	40,26%	26,85%
<b>Ξενοδοχεία και εστιατόρια</b>	<b>122</b>	<b>136</b>	<b>262</b>	<b>18,54%</b>	<b>18,73%</b>	<b>29,77%</b>	<b>11,48%</b>	<b>92,65%</b>
Μεταφορές, αποθήκευση και επικοινωνίες	38	31	24	5,78%	4,27%	2,73%	-18,42%	-22,58%
Ενδιάμεσοι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί, διαχείριση ακίνητης περιουσίας	21	34	23	3,19%	4,68%	2,61%	61,90%	-32,35%
Δημόσια διοίκηση και άμυνα, υποχρεωτική κοινωνική ασφάλιση	24	36	66	3,65%	4,96%	7,50%	50,00%	83,33%
Εκπαίδευση	22	28	43	3,34%	3,86%	4,89%	27,27%	53,57%
Υγεία και κοινωνική μέριμνα	5	7	24	0,76%	0,96%	2,73%	40,00%	242,86%
Δραστηριότητες νοικοκυριών ως εργοδοτών	2	2	10	0,30%	0,28%	1,14%	0,00%	400,00%
Δραστηριότητες παροχής υπηρεσιών υπέρ του κοινωνικού ή ατομικού χαρακτήρα	17	22	33	2,58%	3,03%	3,75%	29,41%	50,00%

Άλλες δραστηριότητες παροχής Υπηρεσιών -Μη δυνάμενοι να καταταχθούν κατά κλάδο	16	28	8	2,43%	3,86%	0,91%	75,00%	-71,43%
<b>Σύνολο Απασχολούμενων</b>	<b>658</b>	<b>726</b>	<b>880</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>10,33%</b>	<b>21,21%</b>
<b>Μόνιμος Πληθυσμός</b>	<b>1603</b>	<b>1862</b>	<b>2024</b>					
<b>Ποσοστό Απασχολούμενων</b>	<b>41,05%</b>	<b>38,99%</b>	<b>43,48%</b>					

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2011, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Στον ανωτέρω Πίνακα παρουσιάζεται η διαχρονική εξέλιξη της απασχόλησης για το νησί της Ίου κατά μονοψήφιο κλάδο οικονομικής δραστηριότητας καθώς και το ποσοστό συμμετοχής του στη συνολική απασχόληση, για τα απογραφικά έτη 1991, 2001 και 2011 σύμφωνα με στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ..

Κατά τα τρία απογραφικά έτη το ποσοστό απασχολούμενων στον μόνιμο πληθυσμό του νησιού παραμένει σταθερό και κυμαίνεται περίπου στο 40%.

Κατά την απογραφική δεκαετία 1991-2001, η συνολική απασχόληση υφίσταται αύξηση της τάξεως του 10%, με τα ποσοστά θετικών μεταβολών των απασχολούμενων σε αρκετούς κλάδους, να είναι ιδιαίτερα υψηλά. Αρνητικές μεταβολές σημειώνουν οι κλάδοι της παροχής ηλεκτρικού ρεύματος, φυσικού αερίου και νερού, των μεταφορών και επικοινωνιών, των κατασκευών, αλλά και των επαγγελματιών του πρωτογενούς τομέα παραγωγής, οι οποίοι υφίστανται μείωση κατά ποσοστά 48,4%, 18,5%, 8,6% και 11,6% αντίστοιχα. Σημειώνεται πως η απασχόληση στα αμιγώς τουριστικά επαγγέλματα (ξενοδοχεία και εστιατόρια) κατά τη δεκαετία αυτή, μπορεί μεν να μη σημειώνει ιδιαίτερα υψηλή αύξηση (11,48%), αποτελεί ωστόσο κυρίαρχο κλάδο απασχόλησης στο νησί. Κατά το έτος 2001, σημειώνει τη μεγαλύτερη συμμετοχή απασχολούμενων στο νησί, ενώ το 1991 διαδέχεται τους κλάδους του πρωτογενούς τομέα παραγωγής, ο οποίοςς μάλιστα όπως προαναφέρθηκε υπέστη μείωση.

Κατά την τελευταία απογραφική δεκαετία 2001-2011, η απασχόληση στην Ίο συνεχίζει να εμφανίζει θετική μεταβολή, και μάλιστα κατά ποσοστό διπλάσιο της προηγούμενης απογραφικής περιόδου (21,2%). Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι τα τουριστικά επαγγέλματα υφίστανται μεταβολή της τάξεως του 92,6%, μαρτυρώντας κατά αυτόν τον τρόπο την άνθιση του τουρισμού στο νησί κατά τη

**δεκαετία αυτή καταλαμβάνοντας συνολικά το 30% της απασχόλησης.** Πρόκειται για ένα ιδιαίτερα υψηλό ποσοστό, λαμβάνοντας υπόψη πως ταυτίζεται με το αντίστοιχο της Μυκόνου, που είναι ένα ιδιαίτερα ανεπτυγμένο τουριστικό νησί και στηρίζει την παραγωγική του βάση στον εν λόγω κλάδο. Σημαντική αναφορά πρέπει να γίνει στα επαγγέλματα του πρωτογενούς τομέα παραγωγής (γεωργία, κτηνοτροφία, θήρα, δασοκομία, αλιεία), τα οποία ακολουθούν τη γενικότερη τάση συρρίκνωσης των τελευταίων χρόνων στα νησιά των Κυκλάδων.

Παράλληλα, παρουσιάζεται αύξηση της απασχόλησης σε επαγγέλματα που σχετίζονται με κλάδους που δεν χαρακτηρίζονται από εποχικότητα, όπως η απασχόληση στην εκπαίδευση που σχεδόν διπλασιάζεται, αλλά και επαγγέλματα υγείας και κοινωνικής μέριμνας που υπερδιπλασιάστηκε<sup>6</sup>. Το γεγονός αυτό, πέρα από το ότι μαρτυρά πως το νησί την τελευταία απογραφική δεκαετία αύξησε τους μόνιμους κατοίκους του, τροφοδοτεί περαιτέρω και την κοινωνική του ευημερία, αφού τα επαγγέλματα αυτά σχετίζονται με την παροχή κοινωνικών υπηρεσιών.

Από την κλαδική ανάλυση της απασχόλησης προκύπτει, ότι ο κυρίαρχος τομέας απασχόλησης στο νησί είναι ο τουρισμός, καθώς και τα υποστηρικτικά αυτού επαγγέλματα, χάρη στον οποίο προσφέρονται στο νησί σημαντικές ευκαιρίες απασχόλησης με θετικές πολλαπλασιαστικές επιδράσεις στο εισόδημα των κατοίκων. Το ζήτημα που τίθεται είναι πως μπορεί παράλληλα να ανασταλεί η τάση συρρίκνωσης που υφίσταται σταδιακά ο πρωτογενής τομέας, και η μονόπλευρη εξάρτηση του νησιού από τον τουρισμό.

### 3.1.2.2 Τομείς παραγωγικής δραστηριότητας

Ο πρωτογενής τομέας παραγωγής στη νήσο Ίο, λαμβάνοντας υπόψη και τα διαχρονικά στοιχεία απασχόλησης που παρουσιάσθηκαν στο προηγούμενο Κεφάλαιο, υφίσταται συρρίκνωση τα τελευταία χρόνια. Παρατηρούνται φαινόμενα εγκατάλειψης της αγροτικής γης κυρίως προς όφελος του τουρισμού, με αποτέλεσμα να προκύπτουν μικρά και κατακερματισμένα τμήματα γεωργικής γης που είναι ακατάλληλα για μαζική γεωργική καλλιέργεια, μειώνοντας περαιτέρω την παραγωγικότητα του τομέα.

Παλαιότερα ήταν συνήθης η καλλιέργεια σιτηρών και οσπρίων που κυρίως λάμβανε χώρα στις σημαντικές εκτάσεις αναβαθμίδων (ή διαφορετικά «πεζούλες», που δημιουργούνται

---

<sup>6</sup> Χαρακτηριστικά στην χώρα της νήσου Ίου, στο πλαίσιο της εμπειρικής ανάλυσης καταγράφονται εκτός από το Κέντρο Υγείας, πληθώρα ιατρικών υπηρεσιών και ιατροί πολλών ειδικοτήτων: Γενικοί Ιατροί (ΕΟΠΥΥ, ΠΕΔΔΥ), Γυναικολόγοι-Μαιευτήρες, Ενδοκρινολόγοι, Μικροβιολογικά Εργαστήρια, Οδοντίατροι, Οφθαλμίατροι, Ψυχολόγοι, ΩΡΛ – Ωτορινολαρυγγολόγοι, Λογοθεραπευτές - Λογοπεδικοί, Ορθοπαιδικά και Αναπηρικά Είδη.

με τη βοήθεια αναλημμάτων από ξερολιθιά και επιτρέπουν την καλλιέργεια σε εδάφη με μεγάλη κλίση), στο εσωτερικό του νησιού, οι οποίες ανήκουν σε εκείνες που έχουν πλέον εγκαταλειφθεί. Παρά το γεγονός ότι η Ίος θεωρείται ορεινό νησί, σε σύγκριση με άλλα νησιά των Κυκλάδων, είναι εύφορη, ενώ οι καλλιεργήσιμες κοιλάδες σχηματίζονται κατά κύριο λόγο στη θέση «Επάνω και Κάτω Κάμπος», στα βορειοδυτικά του νησιού, στη θέση Μαγγανάρι στα νότια, καθώς και στις θέσεις Ψάθη και Αγία Θεοδότη στα ανατολικά<sup>7</sup>.

Σήμερα, η κύρια γεωργική παραγωγή του νησιού, η οποία ευνοείται από τις μορφολογικές και κλιματολογικές συνθήκες του αφορά: πατάτες, ντομάτες, καρπούζια, πεπόνια κηπευτικά, φραγκόσυκα, σύκα, σταφύλια και εσπεριδοειδή. Ειδική αναφορά αξίζει να γίνει στους ελαιώνες των οποίων η παρουσία είναι έντονη στο νησί, με κύριες ποικιλίες την «κορωνέικη» και τη «δαφνελιά», χωρίς ωστόσο να σημειώνεται πρωτοβουλία των τοπικών παραγωγών για τυποποίηση του παραγόμενου ελαιόλαδου. Επιπροσθέτως, υπάρχει έντονο ενδιαφέρον για φυτεύσεις αμπελώνων με κύριες ποικιλίες τις ασύρτικο και μανδηλαριά.

Όσον αφορά τη ζωική παραγωγή στο νησί υπάρχουν μονάδες αιγοπροβατοτροφίας σύγχρονου εξοπλισμού με μικτό προσανατολισμό, αλλά και μία μονάδα χοιροστασίου. Συγκεκριμένα, το παραγόμενο αιγοπρόβειο κρέας λόγω της εκτατικής εκτροφής, που αντιστοιχεί στα πρότυπα βιολογικής κτηνοτροφίας, θεωρείται εξαιρετικής ποιότητας. Οι βοσκότοποι είναι ιδιωτικοί, και παρόλο που παρουσιάζουν έντονα φαινόμενα υπερβόσκησης, δεν λαμβάνονται ειδικά μέτρα διαφύλαξης και ενίσχυσης της δυναμικότητάς τους. Μία σημαντική προοπτική για τη μείωση του κόστους παραγωγής του κλάδου είναι η αύξηση της καλλιέργειας κτηνοτροφικών φυτών, με στόχο την αντικατάσταση των εισαγόμενων ζωοτροφών. Η αξιοποίηση του γάλακτος πραγματοποιείται στα δύο τυροκομεία δυναμικότητας 1000 και 500 λίτρων/ ημέρα.<sup>8</sup> Κυριότερα παραγόμενες ποικιλίες τυριών στο νησί είναι: το κεφαλοτύρι, η μυζήθρα, η γραβιέρα, το σκοτύρι και το ξυνοτύρι.

Σημειώνεται πως ο τρόπος παραγωγής πλησιάζει τις βιολογικές και οικολογικές μεθόδους παραγωγής, όπως επίσης προσεγγίζονται τα πρότυπα της βιολογικής κτηνοτροφίας (Μελέτη Αξιολόγησης- Αναθεώρησης και Εξειδίκευσης ΠΠΧΣΑΑ Ν. Αιγαίου – Στάδιο Α1, 2014).

---

<sup>7</sup> Η περιοχή του επάνω και του κάτω Κάμπου, καθώς και οι μικρές κοιλάδες οι οποίες καταλήγουν στις μεγάλες αμμουδιές (Μυλοπότα, Μαγγανάρι, Ψάθη, Αγ. Θεοδότη) θα μπορούσαν κατά τη Μελέτη «Πρότυπου Χωροταξικού Σχεδιασμού νήσου Ίου, που εκπονήθηκε από το Εργαστήριο Πολεοδομικής Σύνθεσης του ΕΜΠ (2009) να χαρακτηρισθούν ως «γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας», με προβλήματα ωστόσο κατάληψής τους από τουριστικές δραστηριότητες.

<sup>8</sup> Τα στοιχεία προέκυψαν από την εμπειρική έρευνα στο πλαίσιο της μελέτης.

Ιδιαίτερη αναφορά αξίζει να γίνει στον τομέα της μελισσοκομίας που αποτελεί μία εκ των βασικών δραστηριοτήτων του πρωτογενούς τομέα στο νησί, αφού ευνοείται από την εποχιακή αυτοφυή βλάστηση (πωώδης, φρυγανώδης), με μέση παραγωγή 12 κιλά ανά κυψέλη και κύριες ποικιλίες το θυμαρίσιο μέλι και το ζαχαρόμελο<sup>18</sup>. Για την περαιτέρω ενίσχυση του κλάδου, και τη βελτίωση της μελισσοκομικής χλωρίδας στο νησί, υπάρχουν οι βάσεις για την προώθηση της καλλιέργειας αρωματικών φυτών σε όλο το νησί (είτε από τους ίδιους τους μελισσοκόμους, είτε από προσπάθεια δενδροφύτευσης στο νησί), όπως προτείνεται και από το Επιχειρησιακό Σχέδιο Αγροτικής Ανάπτυξης της Ίου (2014-2020).

Τέλος, αναφέρεται πως η ενασχόληση με την αλιεία είναι περιορισμένη, με δεδομένα τα προβλήματα της εποχικότητας που χαρακτηρίζουν έτσι και αλλιώς τον κλάδο. Πέρα από τους μόλους που εντοπίζονται στις περιοχές Αγία Θεοδότη, Μαγγανάρι, Κουμπάρα και Μυλοπότα, δεν υπάρχουν αλιευτικά καταφύγια ούτε μονάδες ιχθυοκαλλιέργειας.

Ο δευτερογενής τομέας παραγωγής είναι περιορισμένος, ωστόσο λειτουργεί συμπληρωματικά με τις προαναφερθείσες δραστηριότητες του πρωτογενούς τομέα με κύριο προσανατολισμό τη μεταποίηση και τη βιοτεχνία. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με στοιχεία του Επιχειρησιακού Σχεδίου Αγροτικής Ανάπτυξης της Ίου 2014-2020 πέρα από τα δύο τυροκομεία που προαναφέρθηκαν στο νησί λειτουργούν: μονάδα κατασκευής προϊόντων κατασκευασμένων από ξύλο ελιάς, καθώς και μονάδα παραγωγής και συσκευασίας κάπαρης.

Επιπροσθέτως, ειδική αναφορά αξίζει να γίνει στην κατασκευαστική δραστηριότητα του νησιού, η οποία εξετάζεται στο πλαίσιο των νέων οικοδομικών αδειών του Δήμου Ιητών για την τελευταία εικοσαετία.

**Πίνακας 17: Οικοδομική δραστηριότητα νήσου Ίου**

ΕΤΗ	ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ <sup>9</sup>	Νέες οικοδομές	Προσθήκες	Επισκευές	Αναπαλαιώσεις	Κατεδαφίσεις	Περιοχίσεις	Νομιμοποιήσεις	Αναθεωρήσεις	Τροποποιήσεις
2001-2005	192	106	12	50	0	4	2	12	2	4
2006-2010	133	70	17	24	0	1	0	3	4	14
2011 -2015	85	47	4	15	0	2	1	7	9	0
2016 -2020	104	31	9	19	1	1	1	12	29	1

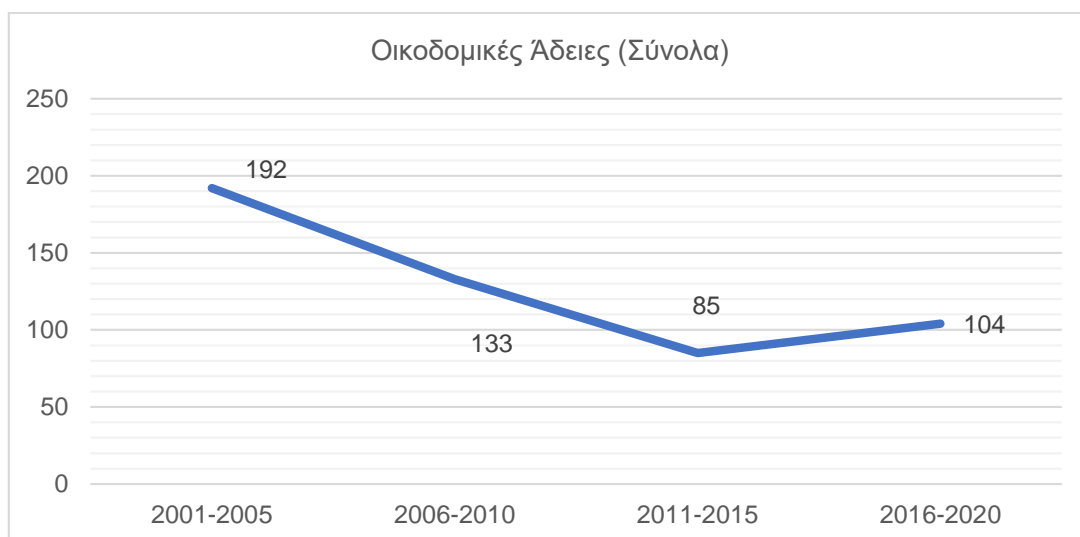
<sup>9</sup> Το σύνολο αφορά επιπρόσθετες οικοδομικές άδειες και προκύπτει από τα επιμέρους ετήσια αθροίσματα της εκάστοτε πενταετίας.

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2020, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Από τα ανωτέρω στοιχεία, είναι εμφανές ότι η οικοδομική δραστηριότητα της Ίου εμφανίζει πτωτική τάση κατά την περίοδο 2001-2015, επιβεβαιώνοντας τη φθίνουσα πορεία του δευτερογενούς τομέα παραγωγής στο νησί, η οποία αναφέρθηκε προηγουμένως. Ο εν λόγω τομέας σαφώς επηρεάστηκε από την οικονομική κρίση κατά την περίοδο 2010 και έπειτα, ωστόσο, την τελευταία πενταετία 2016-2020 παρουσιάζεται θετική μεταβολή στο σύνολο των οικοδομικών αδειών, της τάξεως του 22,4%.

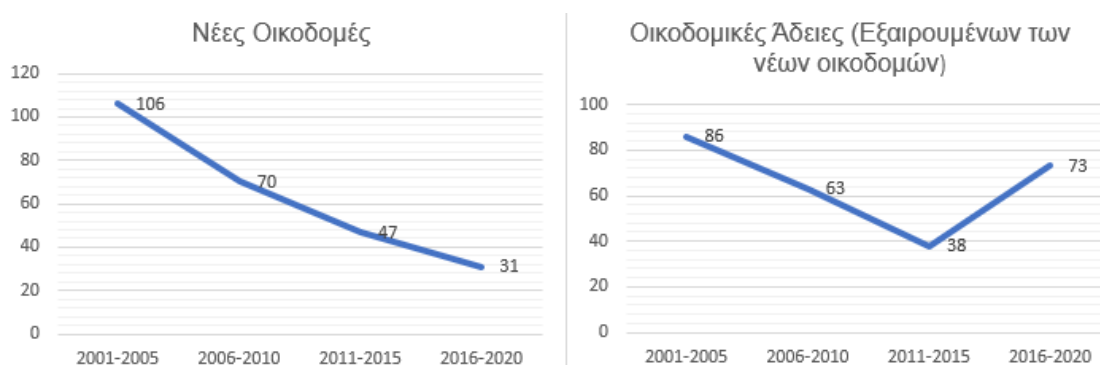
Από τα κατωτέρω διαγράμματα προκύπτει πως η συγκεκριμένη μεταβολή οφείλεται κυρίως στα είδη των αδειών που δεν αφορούν νέες οικοδομές (προσθήκες, επισκευές, αναπαλαιώσεις, κατεδαφίσεις, περιτοιχίσεις κλπ), παρά σε νέα οικοδομική δραστηριότητα.

**Διάγραμμα 3: Οικοδομικές άδειες νήσου Ίου περιόδου 2001-2020**



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2020, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

**Διάγραμμα 4: Νέες οικοδομές και οικοδομικές άδειες νήσου Ίου περιόδου 2001-2020**



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2020, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Ωστόσο, από τη διαχρονική καταγραφή των τουριστικών υποδομών στο νησί που παρουσιάζεται εκτενώς στο επόμενο Κεφάλαιο 3.1.3., μαρτυράται πως η ανέγερση

ξενοδοχειακών υποδομών παραμένει σχεδόν σταθερή κατά την περίοδο 2005-2019, επομένως οι νέες οικοδομικές άδειες της περιόδου αυτής, αφορούν είτε κτίρια άλλης κατηγορίας υποδομών φιλοξενίας (ενοικιαζόμενα δωμάτια, τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες και επαύλεις, καταλύματα πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης κλπ), είτε λοιπές χρήσεις (κατοικία, καταστήματα κλπ).

Παρά την περιορισμένη συμμετοχή του δευτερογενούς τομέα στην παραγωγική βάση του νησιού, το γεγονός ότι εντοπίζεται αξιόλογη δραστηριότητα στον πρωτογενή τομέα, δημιουργεί σημαντικές προϋποθέσεις για την ανάπτυξη, μικρής κλίμακας, εγκαταστάσεων τυποποίησης, μεταποίησης και εμπορίας των παραγόμενων αγροτικών προϊόντων, προκειμένου πέρα από την κάλυψη των τουριστικών αναγκών να εξασφαλισθεί στον κατά το δυνατόν μεγαλύτερο βαθμό κάποια εξαγωγική δραστηριότητα προκειμένου να διευρυνθούν η απασχόληση και το εισόδημα του δευτερογενούς τομέα. Παράλληλα, η ανάπτυξη των εν λόγω δραστηριοτήτων θα συμβάλλει σημαντικά στα δυνητικά φαινόμενα «μονοκαλλιέργειας» του τουριστικού κλάδου στο νησί, στο πλαίσιο του ήδη συρρικνωμένου πρωτογενούς τομέα, όπως εντοπίζονται σε πολλά Κυκλαδονήσια.

Μία σημαντική αδυναμία του δευτερογενούς τομέα στο νησί, η οποία τον περιορίζει σημαντικά, είναι η έλλειψη «καθετοποίησης». Για το λόγο αυτό θα πρέπει να ενισχυθεί περαιτέρω η δημιουργία μικρής κλίμακας εγκαταστάσεων τυποποίησης και μεταποίησης των παραγόμενων αγροτικών προϊόντων,

**Ο τριτογενής τομέας παραγωγής είναι ο κυρίαρχος στο νησί**, όπως και στις Κυκλάδες γενικότερα. Παράλληλα με τις τουριστικές δραστηριότητες, στην Ίο έχει αναπτυχθεί ένα ικανοποιητικό δίκτυο υπηρεσιών του συγκριμένου τομέα που εξυπηρετεί της ανάγκες της τουριστική βιομηχανίας (τράπεζες, μεταφορές, πολιτιστικά δίκτυα). Συγκεκριμένα, η Ίος διαθέτει πληθώρα τουριστικών πόρων, που τροφοδοτούν τη διεύρυνση του παρεχόμενου τουριστικού προϊόντος. Αναφέρονται ενδεικτικά οι αξιόλογες ακτές και παραλίες (με συνολικό μήκος των ακτών και παραλιών να αντιστοιχεί σε 86 χιλιόμετρα και σε 32 χιλιόμετρα αντίστοιχα), το πλούσιο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον αλλά και το μεσογειακό κλίμα, ιδανικό για τουρισμό και παραθερισμό που αποτελούν σημαντικούς παράγοντες της αυξανόμενης τουριστικής ζήτησης.

Ιστορικά, για την Ίο η δεκαετία του 1970 θεωρείται η απαρχή διαρθρωτικών μεταβολών με την εμφάνιση νέων μορφών οικονομικής δραστηριότητας προσανατολισμένων στον τριτογενή τομέα, τόσο σε επίπεδο οικονομικό και κοινωνικό όσο και αναφορικά με τις αντιλήψεις και τους τρόπους συμπεριφοράς. Η είσοδος του νησιού στο πρώτο στάδιο της τουριστικής του ανάπτυξης γίνεται εφικτή με τη συμβολή μη ντόπιων –ιδίως Αθηναίων και αλλοδαπών– επιχειρηματιών, αν και η δημιουργία της αρχικής υποδομής ενισχύεται με την επιστροφή των εσωτερικών μεταναστών.

Στα τέλη της δεκαετίας του 1980, η Ίος εισέρχεται στο στάδιο του μαζικού τουρισμού, φτάνοντας παράλληλα στην κορυφή των νησιών με τους υψηλότερους δείκτες τουριστικής ανάπτυξης (μαζί με τη Μύκονο, τη Θήρα και την Πάρο). Τα τελευταία χρόνια, υπάρχουν ενδείξεις σταδιακής μετεξέλιξης του μαζικού τουρισμού σε ένα περισσότερο οργανωμένο και ποιοτικό είδος, το οποίο συνοδεύεται από την εμφάνιση της κατασκευής νέων ξενοδοχειακών μονάδων υψηλών προδιαγραφών.

Τα αίτια της σταθεροποίησης και σταδιακής αύξησης του πληθυσμού στο νησί (βλ. Κεφάλαιο 3.1.1) δεν αποδίδονται τόσο στη φυσιολογική δημογραφική εξέλιξη, αλλά στον «εποικισμό» πληθυσμού από περιοχές του εσωτερικού ή εξωτερικού, προκειμένου να καλυφθεί η αυξανόμενη ανάγκη για συμμετοχή νέων επαγγελματικών κατηγοριών που δημιουργεί η τοπική τουριστική ανάπτυξη.

**Η σπουδαιότητα του τριτογενούς τομέα στο νησί είναι δεδομένη και αποτελεί αναπόσπαστο στοιχείο του της αναπτυξιακής του ταυτότητας.** Για τον λόγο αυτό, θα ακολουθήσει εκτενής και συστηματική ανάλυση του τουριστικού κλάδου στην Ίο.

### 3.1.3 Τουρισμός

Η Ίος θεωρείται γνωστός τουριστικός προορισμός. Σε όρους τουριστικής δραστηριότητας υστερεί μεν από μερικά άλλα νησιά των Κυκλάδων όπως η Σαντορίνη, η Μύκονος, η Νάξος και η Πάρος, υπερέχει ωστόσο από άλλους γνωστούς προορισμούς όπως η Σύρος, η Άνδρος, η Τήνος, η Μήλος και η Σίφνος. Σε μία περίοδο εξέλιξης τριών δεκαετιών το μεγαλύτερο μέρος της παραγωγικής της βάσης της νήσου στηρίζεται στον τουρισμό. Για το λόγο αυτό κρίνεται σκόπιμο να εξεταστούν τα διαθέσιμα βασικά στοιχεία τουριστικής κίνησης, υποδομών φιλοξενίας και τουριστικών πόρων του νησιού τη τελευταία δεκαπενταετία, προκειμένου να διερευνηθούν η ένταση και η ποιότητα της τουριστικής ανάπτυξης που δέχεται, αλλά και οι προοπτικές εξέλιξής της.

Ακολουθούν στατιστικά στοιχεία του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΞΕΕ) που αφορούν την εξέλιξη της ανάπτυξης του ξενοδοχειακού δυναμικού κατά κατηγορία για την τελευταία δεκαπενταετία για τη νήσο Ίο.

**Πίνακας 18: Ξενοδοχειακό δυναμικό ν. Ίου ετών 2005, 2010, 2015 και 2019 ανά κατηγορία**

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΝΗΣΟΥ ΙΟΥ						
	5*	4*	3*	2*	1*	Γενικό Αθροισμα
<b>2019</b>						
Μονάδες	2	5	8	24	8	47
Δωμάτια	62	163	243	531	129	1.128



Κλίνες	118	325	496	1.068	267	2.274
<b>2015</b>						
Μονάδες	-	3	7	26	9	45
Δωμάτια	-	102	237	593	150	1.082
Κλίνες	-	205	486	1.161	298	2.150
<b>2010</b>						
Μονάδες	-	2	6	27	9	44
Δωμάτια	-	84	191	609	150	1.034
Κλίνες	-	166	388	1.186	298	2.038
<b>2005</b>						
Μονάδες	-	2	5	26	11	44
Δωμάτια	-	84	167	672	174	1.097
Κλίνες	-	166	338	1.280	345	2.129

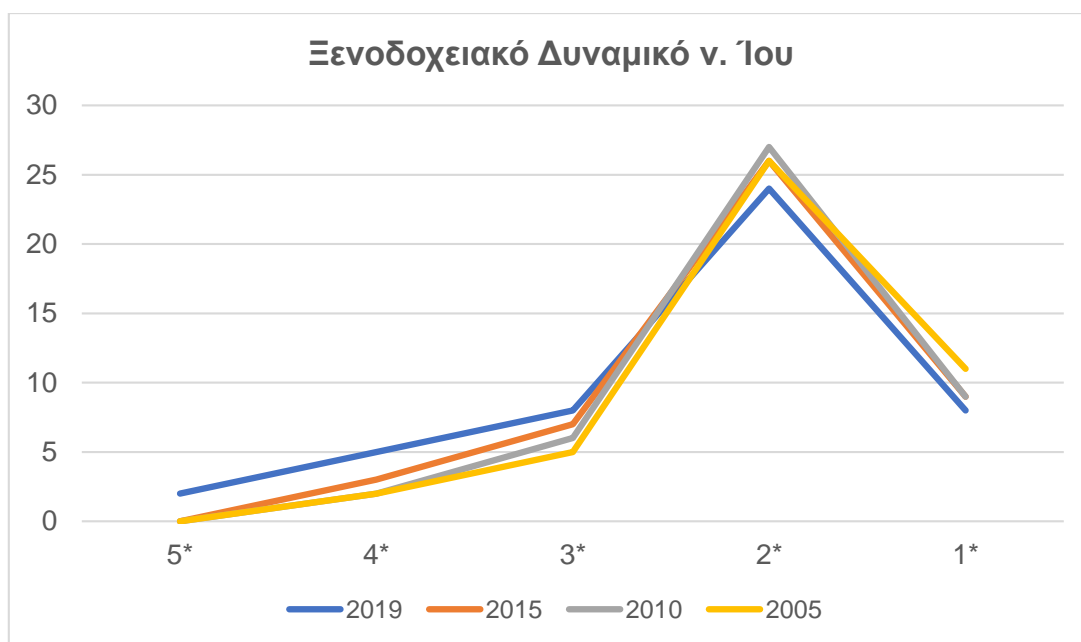
Πηγή: ΞΕΕ, c.2019, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Κατά τις περιόδους εξέτασης δεν παρατηρούνται σημαντικές μεταβολές στο ξενοδοχειακό δυναμικό της νήσου, με το σύνολο των ξενοδοχείων να παρουσιάζει σχεδόν σταθερή θετική μεταβολή μεταξύ των εξεταζόμενων πενταετιών, γεγονός που αναδεικνύει ότι το μεγαλύτερο ποσοστό (>90%) των σημερινών διαθέσιμων κλινών έχει κατασκευαστεί ήδη πριν από το 2005.

Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι οι μονάδες πολύ υψηλών προδιαγραφών, (τεσσάρων και πέντε αστέρων) καταλαμβάνουν αρκετά μικρό ποσοστό (<20%) του παρεχόμενου τουριστικού προϊόντος της νήσου. Ειδικά τα 5\* ξενοδοχειακά καταλύματα αποτελούν μόνο το 5% του συνόλου των διαθέσιμων κλινών, και κατασκευάζονται την τελευταία πενταετία, στην ίδια περίοδο δηλαδή, κατά την οποία παράλληλα παρατηρείται μείωση των ξενοδοχειακών μονάδων μικρής κατηγορίας (ενός και δύο αστέρων). Κατά αυτόν τον τρόπο υποδηλώνεται η αρχή μίας τάσης για αυξημένη ζήτηση τουρισμού υψηλών προδιαγραφών, στρέφοντας το τουριστικό προϊόν προς αυτή την κατεύθυνση, δηλαδή της αναβάθμισης του έως τώρα μοντέλου που έχει κυριαρχήσει στο νησί (μαζικός θαλάσσιος τουρισμός ήλιου-θάλασσας- διασκέδασης με χαμηλή κατά κεφαλή δαπάνη).

Εκείνο που αξίζει να αναφερθεί είναι πως από το 2005, έως και το 2019 το νησί καταλαμβάνει ένα σημαντικό ποσοστό συμμετοχής στο ξενοδοχειακό δυναμικό της Περιφέρειας - της τάξεως του 2,2% - ποσοστό αρκετά σημαντικό, λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά της παραγωγικής του δραστηριότητας, που το κατατάσσουν στην Ομάδα II των νησιών (ΠΠΧΣΑΑ Ν. Αιγαίου).

Διάγραμμα 5: Ξενοδοχειακό Δυναμικό ν. Ίου ανά κατηγορία μονάδας



Πηγή: ΞΕΕ, c.2019, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Γενική παρατήρηση είναι πως την περίοδο μετά το 2010, στην οποία η Χώρα πλήττεται με την παρατεταμένη οικονομική κρίση, στη νήσο Ίο δεν παρατηρείται πτώση του ξενοδοχειακού δυναμικού, αντιθέτως η δυναμικότητα των κλινών αυξάνεται κατά μικρό ποσοστό, υποδηλώνοντας τη σπουδαιότητα του τομέα στην τοπική κοινωνία.

Σε σύγκριση με τα αντίστοιχα περιφερειακά μεγέθη για την ίδια περίοδο, σημειώνεται πως ο ρυθμός αύξησης για την Ίο (4,44% κατά την περίοδο 2015-2019 και 2,22% κατά την περίοδο 2010-2015) είναι σχεδόν ίδιος με τον αντίστοιχο της ΠΝΑ (3,75% κατά την περίοδο 2015-2019, και 3,32 % κατά την περίοδο 2010-2015). Αντίστοιχες είναι και οι μεταβολές στις δυναμικότητες δωματίων και κλινών.

Από τα παραπάνω, συμπεραίνεται πως το επίπεδο τουριστικών υπηρεσιών της Ίου είναι σχετικά χαμηλών και μεσαίων standards καθώς υπάρχει έλλειμμα σε ξενοδοχειακά καταλύματα 4 και 5 αστέρων. Υστερεί κατά αυτόν τον τρόπο σημαντικά από άλλους τουριστικούς προορισμούς, ενώ με βάση τη χωροταξική κατανομή εντός της νήσου, η μεγάλη πλειονότητα των ξενοδοχειακών καταλυμάτων χωροθετείται στη Χώρα της Ίου, σε αντίθεση με άλλα νησιά των Κυκλάδων που γνωρίζουν μεγαλύτερης έντασης τουριστική ανάπτυξη, στα οποία παρατηρείται διάσπαρτη και ποιο ισορροπημένη χωροθέτησή τους.

Παρακάτω παρατίθεται η διαχρονική εξέλιξη (περιόδου 2010 – 2019), των αφίξεων και διανυκτερεύσεων, αλλά και της πληρότητας των ξενοδοχειακών καταλυμάτων σε επίπεδο Περιφερειακής Ενότητας Θήρας και Δήμου Ιητών.

## Πίνακας 19: Διαχρονική εξέλιξη τουριστικής κίνησης στα ξενοδοχειακά καταλύματα

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΙΝΗΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ										
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Περιφερειακή Ενότητα Θήρας</b>										
Αφίξεις	121.048	140.543	118.517	147.669	187.631	215.329	196.363	217.205	602.277	705.547
Διανυκτερεύσεις	481.809	536.896	467.416	585.040	680.513	758.649	684.974	722.889	1.863.890	2.076.098
Πληρότητα	43,70%	41,70%	34,50%	38,30%	42,80%	44,10%	40,40%	39,20%	44,70%	43,70%
<b>Δήμος Ιητών</b>										
Αφίξεις	16.161	16.455	13.870	14.438	17.875	24.038	23.735	25.701	45.112	43.984
Διανυκτερεύσεις	64.984	65.832	58.100	59.169	68.346	84.814	84.025	85.652	145.964	139.087
Πληρότητα	41,30%	40,10%	33,90%	34,00%	37,90%	40,40%	38,70%	38,30%	40,70%	36,60%

Πηγή: INSETE Intelligence, 2021, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Από τα παραπάνω, προκύπτουν τα εξής συμπεράσματα:

- Το διάστημα στο οποίο κυμαίνεται το ποσοστό της πληρότητας για τις δύο εξεταζόμενες χωρικές ενότητες σχεδόν ταυτίζεται και αντιστοιχεί σε [33 – 44%], με την πληρότητα του Δήμου Ίου να είναι σε κάθε μελετώμενο έτος ελάχιστα χαμηλότερη από την αντίστοιχη της Π.Ε Θήρας.
- Η συμμετοχή του Δήμου Ιητών στη διαμόρφωση των απόλυτων μεγεθών της τουριστικής ροής (αφίξεις και διανυκτερεύσεις) της Π.Ε. είναι της τάξεως του 11,5% για τα έτη 2010-2017, ενώ κατά τα έτη 2018 και 2019 η εν λόγω συμμετοχή μειώνεται περίπου στο 7%, με τη Σαντορίνη που αποτελεί και ένα εκ των περισσότερο ανεπτυγμένων νησιών των Κυκλάδων να έχει σαφέστερα τη μεγαλύτερη συμμετοχή.
- Παρά το γεγονός ότι στην Π.Ε. Θήρας η τουριστική κίνηση εκτοξεύεται την τελευταία μελετώμενη διετία, στο Δήμο Ιητών παρουσιάζεται μεν σημαντική θετική μεταβολή σε σχέση με τα προηγούμενα έτη αλλά η πορεία από το 2018 στο 2019 είναι ελάχιστα φθίνουσα.
- Επίσης, παρά τις αυξημένες αφίξεις και διανυκτερεύσεις τα έτη 2018 και 2019, η πληρότητα στα ξενοδοχειακά καταλύματα είναι μικρότερη από το 2010 και 2011 που είχε ξεσπάσει οικονομική κρίση στη χώρα. Το παραπάνω ενδέχεται να είναι επακόλουθο της αυξημένης προσφοράς καταλυμάτων στο νησί τα τελευταία χρόνια.

Σημειώνεται πως στα ανωτέρω δεν συμπεριλαμβάνεται η καταγραφή της τουριστικής δραστηριότητας στα ενοικιαζόμενα δωμάτια και διαμερίσματα, ούτε στις εξοχικές και δευτερεύουσες κατοικίες οι οποίες εκτιμώνται ότι αποτελούν ένα πολύ σημαντικό ποσοστό

επί των συνολικών κατοικιών του νησιού. Ενδεικτικά, από στοιχεία του ΞΕΕ για το 2018 έχουν καταγραφεί 2.220 κλίνες στη νήσο Ίο, και 17.275 στην Περιφερειακή Ενότητα Θήρας, που αφορούν αποκλειστικά ξενοδοχειακά καταλύματα, ενώ για το ίδιο έτος από τα στοιχεία του ΜΗΤΕ (2018), οι συνολικές κλίνες των κύριων και μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων και των επαύλεων για την Ίο και την ΠΕ Θήρας, αντιστοιχούν σε 5.502 και 48.936 αντίστοιχα. Έτσι, η αναλογία κλινών ξενοδοχειακών καταλυμάτων προς τις συνολικές κλίνες για το νησί της Ίου είναι 40,3%, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό για την Περιφερειακή Ενότητα ανέρχεται στο 35,0%.

Επειδή πρόκειται για αρκετά διαφορετικά μεγέθη, και η συγκεκριμένη διαφορά πρέπει να ληφθεί υπόψη στην παρούσα μελέτη και έρευνα, στο πλαίσιο του υπολογισμού των Δεικτών της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας (βλ. Κεφάλαιο 6.1.), οι δείκτες που περιλαμβάνουν αριθμό κλινών, υπολογίζονται τόσο με βάση τα προαναφερθέντα καταγεγραμμένα στοιχεία του ΞΕΕ, όσο και του ΜΗΤΕ.

Παράλληλα, η ραγδαία αύξηση των καταλυμάτων της νήσου σε πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης (όπως Airbnb και HomeAway) που σημειώνεται κατά την τελευταία δεκαετία υποδηλώνει την επιθυμία εισόδου στον κλάδο της φιλοξενίας (δηλαδή στην τουριστική αλυσίδα), ολοένα και περισσότερων ενδιαφερομένων να αποκτήσουν μερίδιο στη συγκεκριμένη αγορά.

#### 3.1.4 Κοινωνικά χαρακτηριστικά – Βιοτικό επίπεδο

Ο χαρακτήρας της περιοχής μελέτης διαμορφώνεται μεταξύ άλλων και από παραμέτρους σχετικές με την κοινωνική της σύνθεση. Όπως έχει ήδη υποδηλωθεί σε προηγούμενα Κεφάλαια, από στοιχεία του πληθυσμού και της απασχόλησης ο Δήμος Ιητών διαχρονικά έχει ισχυροποιήσει τη θέση του ως τόπος εργασίας και διαμονής, με τον μεγαλύτερο αριθμό των απασχολούμενων να συγκεντρώνονται στον τριτογενή τομέα παραγωγής. Παρακάτω, παρουσιάζεται το επίπεδο εκπαίδευσης του οικονομικά ενεργού και του μη οικονομικά ενεργού πληθυσμού της ευρύτερης περιοχής μελέτης.

Πίνακας 20: Επίπεδο εκπαίδευσης πληθυσμού ευρύτερης περιοχής μελέτης<sup>10</sup>

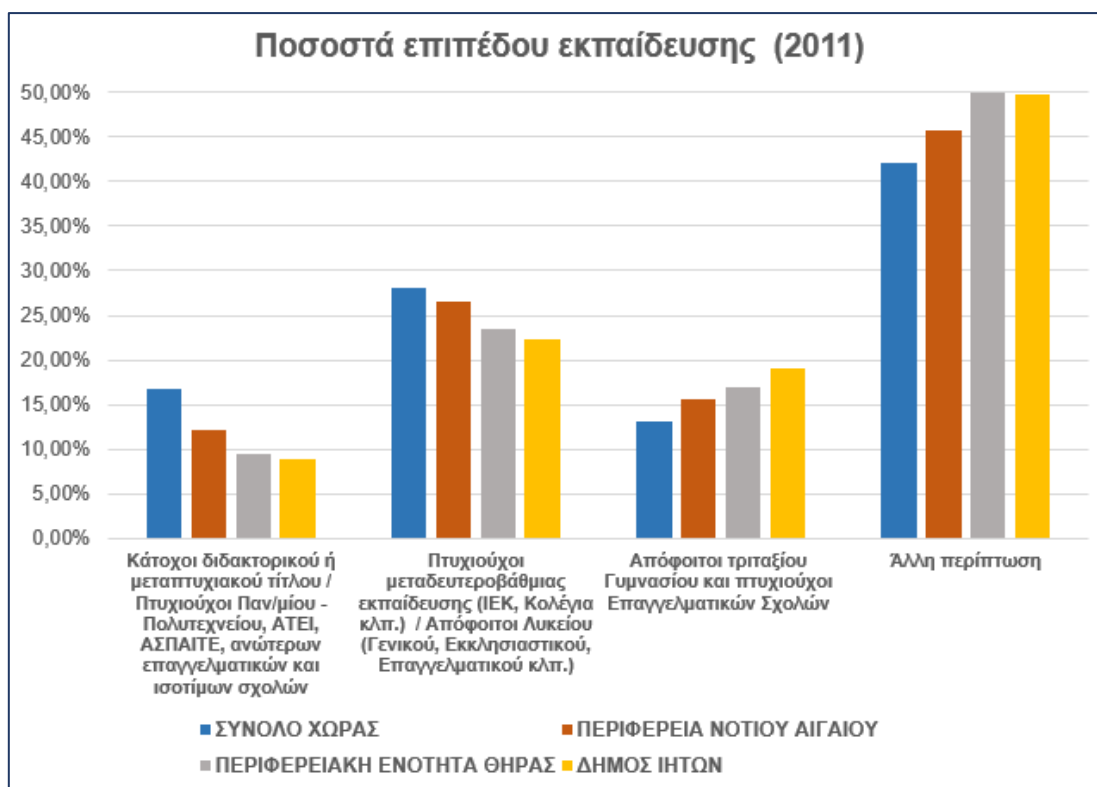
Γεωγραφικό επίπεδο	Σύνολο μόνιμου πληθυσμού	Οικονομικά ενεργός πληθυσμός					Οικονομικά μη ενεργός πληθυσμός				
		Σύνολο	Κάτοχοι διδακτορικού ή μεταπτυχιακού τίτλου / Πτυχιούχοι Παν/μίου - Πολυτεχνείου, ΑΤΕΙ, ΑΣΠΑΙΤΕ, ανώτερων επαγγελματικών και ισοτίμων σχολών	Πτυχιούχοι μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (ΙΕΚ, Κολέγια κλπ.) / Απόφοιτοι Λυκείου (Γενικού, Εκκλησιαστικού, Επαγγελματικού κλπ.)	Απόφοιτοι τριτάξiou Γυμνασίου και πτυχιούχοι Επαγγελματικών Σχολών	Άλλη περίπτωση	Σύνολο	Κάτοχοι διδακτορικού ή μεταπτυχιακού τίτλου / Πτυχιούχοι Παν/μίου - Πολυτεχνείου, ΑΤΕΙ, ΑΣΠΑΙΤΕ, ανώτερων επαγγελματικών και ισοτίμων σχολών	Πτυχιούχοι μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (ΙΕΚ, Κολέγια κλπ.) / Απόφοιτοι Λυκείου (Γενικού, Εκκλησιαστικού, Επαγγελματικού κλπ.)	Απόφοιτοι τριτάξiou Γυμνασίου και πτυχιούχοι Επαγγελματικών Σχολών	Άλλη περίπτωση
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	10.816.286	4.586.636	1.368.667	1.822.704	673.547	721.718	6.229.650	440.420	1.211.771	754.943	3.822.516
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	309.015	140.016	29.347	56.355	26.257	28.057	168.999	8.120	25.949	21.902	113.028
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΘΗΡΑΣ	18.883	9.211	1.482	3.386	1.991	2.352	9.672	301	1.060	1.229	7.082
ΔΗΜΟΣ ΙΗΤΩΝ	2.024	986	144	327	228	287	1.038	35	126	158	719

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2011, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Από την παραπάνω ανάλυση για το απογραφικό έτος 2011 προκύπτει πως το 48,7% τόσο της νήσου Ίου, όσο και της Π.Ε. Θήρας εντάσσεται στον οικονομικά ενεργό πληθυσμό του νησιού, ποσοστό μεγαλύτερο από τα αντίστοιχα των ΠΝΑ (45,31%) και του συνόλου της Χώρας (42,40%). Σε όλες τις εξεταζόμενες χωρικές ενότητες του παραπάνω Πίνακα, αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι σημαντικό μέρος του πληθυσμού με υψηλό επίπεδο εκπαίδευσης δεν είναι οικονομικά ενεργός.

<sup>10</sup> Σημειώνεται πως ως «Άλλη Περίπτωση», λαμβάνεται υπόψη ο πληθυσμός που: α) αποφοίτησε από το Δημοτικό β) εγκατέλειψε το Δημοτικό αλλά γνωρίζει γραφή και ανάγνωση, γ) ολοκλήρωσε την προσχολική αγωγή, δ) δεν γνωρίζει γραφή και ανάγνωση ε) γεννήθηκε μετά την 1/1/2005.

Διάγραμμα 6: Ποσοστά επιπέδου εκπαίδευσης για το 2011



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2011, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Η απογραφή του 2011 παρουσιάζει ενισχυμένα ποσοστά χαμηλών επιπέδων εκπαίδευσης σε όλες τις χωρικές ενότητες που εξετάζονται. Ωστόσο, το αντίστοιχο ποσοστό για το νησί της Ίου είναι χαμηλότερο από εκείνο της ΠΝΑ και της Χώρας. Επιπροσθέτως, η αμέσως επόμενη κατηγορία επιπέδου εκπαίδευσης με τη μεγαλύτερη συμμετοχή είναι οι πτυχιούχοι μετα-δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης επίσης για όλες τις χωρικές ενότητες. Συμπερασματικά η διαμόρφωση των επιπέδων εκπαίδευσης της ευρύτερης περιοχής μελέτης, που αποτελεί σημαντικό δείκτη του βιοτικού της επιπέδου, ακολουθεί την εικόνα της χώρας.

### 3.1.5 Ιστορικά – Πολιτιστικά χαρακτηριστικά

Το νησί της Ίου, με την μακρά ιστορία από του Πρωτοκυκλαδικούς χρόνους, μέχρι σήμερα, έχει ένα συσσωρευμένο ιστορικο-πολιτιστικό πλούτο, που αποτελεί μαζί με το φυσικό περιβάλλον το κυριότερο συγκριτικό πλεονέκτημα της νήσου. Σε όλη την έκταση της νήσου, συναντώνται κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι, κάστρα, κυκλαδίτικοι παραδοσιακοί οικισμοί, ανεμόμυλοι, καθώς και τόποι λατρείας/ναοί χαρακτηρισμένοι ως προστατευτέα μνημεία. Αναλυτικά, ο κατάλογος των κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων και μνημείων της νήσου, το είδος του προστατευόμενου μνημείου καθώς και η θέση στην οποία εντοπίζονται, παρουσιάζεται στο σχετικό Παράρτημα της παρούσας Μελέτης. Επιπλέον,

σε παραθαλάσσιες θέσεις σώζονται λείψανα ρωμαϊκών θερμών και άλλων ρωμαϊκών κτηρίων ενώ σε άλλες θέσεις στο εσωτερικό του νησιού, σε κορυφές κυρίως κατάλληλες για παρατηρητήρια σώζονται τα ερείπια ελληνιστικών πύργων ή άλλων οικοδομημάτων. Ενδεικτικά παρακάτω αναφέρονται ορισμένα από τα πιο σημαντικά στοιχεία της πολιτιστική κληρονομιάς του νησιού.

**Αρχαία πόλη της Ίου,** που βρισκόταν στη θέση της σημερινής χώρας σε φυσική οχυρή θέση που ενισχύθηκε με τείχος, του οποίου μεγάλα τμήματα που φτάνουν ως και τα 3μ. είναι ορατά ακόμη και σήμερα. Η συγκεκριμένη θέση δεσπόζει από την περιοχή του λιμανιού, ενώ παράλληλα έχει διασωθεί η βαθμιδωτή οδός που οδηγούσε σε αυτό.

**Αρχαιολογικοί Χώροι:** Πρόκειται για δεκατέσσερις (14) χαρακτηρισμένους αρχαιολογικούς χώρους που διέπονται από ειδικό καθεστώς προστασίας. Σημαντικότετος εξ αυτών είναι ο νεολιθικός **Οικισμός Σκάρκου**, που έχει χαρακτήρα οχυρού και βρίσκεται στην περιοχή «Κάμπος» και είναι γνωστός κυρίως από τα ειδώλια των νεκροπόλεων και μέσω αυτού μαρτυράται η ύπαρξη πρωτοκυκλαδικού πολιτισμού (2700-2400/2300 π.Χ.) στην Ίο (ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ21/38425/2577, ΠΕ/18.01.1991, ΦΕΚ 85/Β/1991). Καταλαμβάνει έκταση περίπου 11στρ. και χαρακτηρίζεται από περικεντρική πολεοδομική οργάνωση, με ευρύχωρους δρόμους, πλατείες και λιθόκτιστα, σύνθετα ή απλούστερα, διώροφα κτήρια, γεγονός που υποδηλώνει σύνθετη κοινωνική οργάνωση και διαστρωμάτωση.

**Εικόνα 4: Ο οικισμός του Σκάρκου**



Πηγή: <https://images.app.goo.gl/8AZCswhvvJFoZqKz5>

**Εκκλησίες:** Στο νησί υπάρχουν δεκαεννέα (19) εκκλησίες οι οποίες έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέες αλλά και ως ιστορικά μνημεία (ΥΑ ΥΠΠΕ/ΑΡΧ/Β1/Φ27/6075/154/25.02.1980, 323/Β/1980). Ακόμη, τοίχοι αρχαίων οικοδομημάτων σώζονται στην Ψάθη, κάτω από το εκκλησάκι της Παναγίας στο Πωρί και κάτω από το ερειπωμένο εκκλησάκι του Αγίου Νικολάου (ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/8888/455/21-2-1995, ΦΕΚ 161/Β/1995). Τέλος, πολλά αρχιτεκτονικά μέλη βρίσκονται στην Αγία Θεοδότη (ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/8887/454/21-2-1995, ΦΕΚ 161/Β/1995) στην εκκλησία του Αγίου Θεοδοσίου.

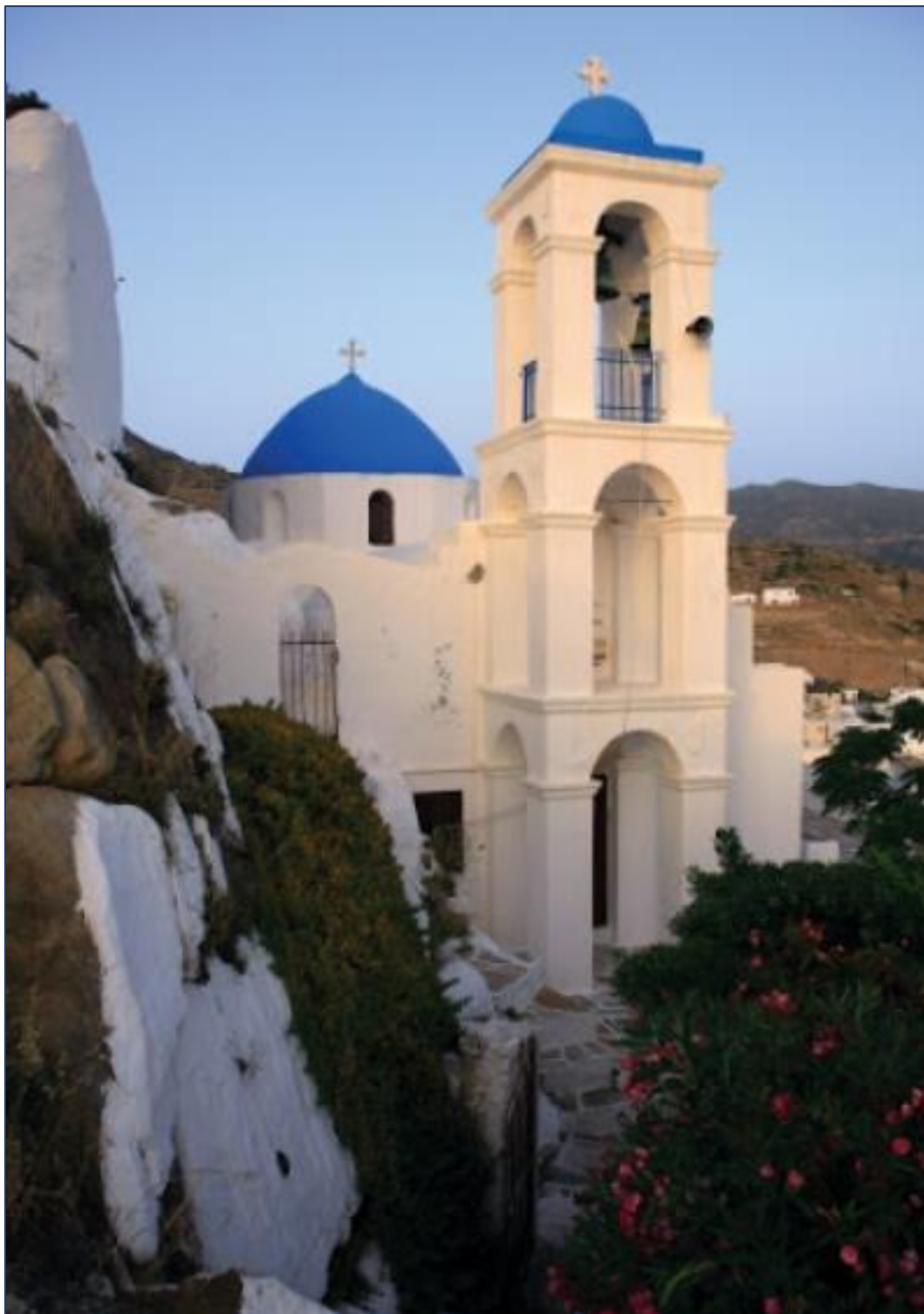
**Ανεμόμυλοι:** πρόκειται για δώδεκα (12) ανεμόμυλους που συναντώνται στην ομώνυμη περιοχή, μετά τη Χώρα της Ίου, η λειτουργία των οποίων ήταν ιδιαίτερα σημαντική για την τοπική οικονομία, αποτελώντας στοιχείο παραγωγικής δύναμης του νησιού (ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/3237/ 52579/09.10.1995, ΦΕΚ 943/Β/1995).

**Θέατρο «Οδυσσέας Ελύτης»:** Βρίσκεται στη θέση «Τσουκαλαριά», όπου παλαιότερα λειτουργούσε η χωματερή του νησιού. Πρόκειται για πέτρινη κατασκευή με κυκλική ορχήστρα που φιλοξενεί πολιτιστικές εκδηλώσεις όπως συναυλίες, θεατρικές και χορευτικές παραστάσεις, κυρίως κατά τη θερινή περίοδο, όπως η «Ομήρεια» που διεξάγεται κάθε χρόνο υπό την αιγίδα της Unesco.

**Παναγία η Γκρεμιώτισσα:** το συγκεκριμένο θρησκευτικό προσκύνημα βρίσκεται στο ψηλότερο σημείο της Χώρας στη Ίο, σε έναν απόκρημνο βράχο στον οποίο οφείλει και το όνομά του. Χτίστηκε το 1797 μ.Χ. και χαρακτηρίζεται από ιδιαίτερη αρχιτεκτονική με οκταγωνικό εξωτερικό τρούλο και εναλλαγή παραθύρου και κόγχης σε κάθε του πλευρά.



Εικόνα 5: Η Παναγία η Γκρεμιώτισσα της Ίου



Πηγή: <https://images.app.goo.gl/f3jJ96oDK2rArSEr8>

**Μουσεία:**

- Αρχαιολογικό Μουσείο που περιλαμβάνει βασικά εκθέματα ανασκαφών της Εφορίας Αρχαιοτήτων.
- Μουσείο Γαΐτη – Σίμωση που δεσπόζει σε περίοπτη θέση πάνω από τη Χώρα δίπλα από το Θέατρο «Οδυσσέας Ελύτης». Πρόκειται για ένα συγκρότημα με τρεις εκθεσιακούς χώρους και ένα θέατρο στο οποίο υπάρχουν έργα του φημισμένου ζωγράφου και της γλύπτριας συζύγου του.
- Μουσείο Jean Marie Drot στο οποίο εκτίθεται η πλούσια συλλογή (σε σχέδια, ζωγραφικά έργα, γλυπτά, φωτογραφίες, προσωπικά αντικείμενα) του Γάλλου διανοούμενου συγγραφέα και κινηματογραφιστή.

**Αρχαίος τάφος στο Πλακωτό** που διεκδικεί την ταφή του ποιητή Ομήρου.

**Ερείπια του Παλαιόκαστρου στην Ψάθη**

Τέλος, στο νησί εντοπίζονται οι εξής τρεις (3) παραδοσιακοί οικισμοί: Ίος (Χώρα) (χαρακτηρισμός με το ΦΕΚ 594/Δ/1978 και ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης με τα ΦΕΚ 345/Δ/1989 και ΦΕΚ 587/Δ/1981), Κάμπος, και Όρμος Γερμανώλη (χαρακτηρισμός με το ΦΕΚ 587/Δ/1981). Μέσω της καθιέρωσης ειδικού καθεστώτος προστασίας τους, εξασφαλίζεται η διατήρηση της κυκλαδικής αρχιτεκτονικής.

Αρκετά από τα ιστορικά και πολιτιστικά στοιχεία που αναφέρθηκαν στο παρόν Κεφάλαιο αποτελούν σημεία ενδιαφέροντος των περιπατητικών διαδρομών που έχουν διαμορφωθεί στο νησί και συμβάλλουν στην ενίσχυση όχι μόνο του πολιτιστικού αλλά και του περιπατητικού τουρισμού. Εν συνεχεία, αναφέρονται μερικές από αυτές:

- «Χώρα – Άγιος Σπυρίδωνας -Περιβόλια – Άγιος Πρόκοπας – Πελεκανιά».
- «Πελεκανιά – Πατέλας Βιγλάρι-Μουσείο Γαΐτη-Θέατρο Οδυσσέα Ελύτη-Ανεμόμυλοι-Χώρα».
- «Άγιος Πρόκοπος – Περιβόλια – Επάνω Κάμπος -Ελληνικά – Γέφυρα Πρετέση-Σκάρκος -Χώρα».

**3.1.6 Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά****3.1.6.1 Μετεωρολογικά και Κλιματολογικά Χαρακτηριστικά**

Ο τύπος κλίματος των Κυκλάδων είναι ο ξηρός Μεσογειακός, που χαρακτηρίζεται από παρατεταμένη ξηροθερμική περίοδο και έντονους ανέμους καθώς επίσης και χαμηλά επίπεδα υγρασίας. Λόγω της νησιωτικότητας όμως, το κλίμα ποικίλει από νησί σε νησί. Γενικά, το κλίμα στο νησί της Ίου είναι παρόμοιο με το κλίμα που επικρατεί και στα υπόλοιπα νησιά του Νοτίου Αιγαίου. Είναι εύκρατο, με ήπιους κατά κανόνα χειμώνες και ξηρά καλοκαίρια. Ιδιαίτερο

χαρακτηριστικό του νησιού είναι οι συχνά ισχυροί βόρειοι άνεμοι, οι οποίοι είναι γνωστοί, ως μελέμια και πνέουν κατά την διάρκεια της ημέρας, στα μέσα του καλοκαιριού. Οι βροχές είναι ανύπαρκτες κατά τους καλοκαιρινούς μήνες, ενώ το χειμώνα είναι πολύ λίγες. Το κλίμα της Ίου θεωρείται ένα από τα πιο υγιεινά κλίματα καθώς έχει μεγάλη ηλιοφάνεια και χαμηλή υγρασία.

Το μικροκλίμα στην περιοχή μελέτης στην περιοχή Παπά - Λούκα δεν διαφέρει από το κλίμα που επικρατεί στο σύνολο του νησιού. Στη συνέχεια ακολουθεί αναλυτική περιγραφή των κλιματολογικών δεδομένων της ευρείας περιοχής. Τα δεδομένα προέρχονται από εγκατεστημένο σταθμό στο λιμάνι του νησιού για λογαριασμό του μετεωρολογικού site meteo.gr. Η απόσταση του μετεωρολογικού σταθμού από τα όρια της έκτασης ανάπτυξης του έργου είναι περίπου 5 χιλιόμετρα.

Οι επικρατούντες άνεμοι της περιοχής μελέτης προέρχονται κυρίως από το βόρειο τομέα (βόρειας, βορειοανατολικής και βορειοδυτικής διεύθυνσης προώθησης).

Στην περιοχή οι μέγιστες ετήσιες θερμοκρασίες παρατηρούνται τους θερινούς μήνες, με τους μήνες Ιούλιο και Αύγουστο να είναι οι πιο θερμοί, ενώ οι χαμηλότερες θερμοκρασίες τους μήνες Ιανουάριο και Φεβρουάριο. Συγκεκριμένα από τις καταγραφές του σταθμού προκύπτει ότι κατά τους χειμερινούς μήνες οι μέσες ελάχιστες μηνιαίες θερμοκρασίες που παρατηρούνται είναι σχετικά υψηλές και ο χειμώνας φαίνεται να ξεκινά συνήθως κατά τα μέσα Δεκεμβρίου. Αντίστοιχα κατά τη διάρκεια των καλοκαιρινών μηνών παρατηρούνται υψηλές θερμοκρασίες, εξαιτίας της έντονης και παρατεταμένης ηλιοφάνειας.

Όσον αφορά στη καταγραφή των βροχοπτώσεων τους μήνες Ιούνιο, Ιούλιο και Αύγουστο καταγράφονται τα χαμηλότερα ύψη τους. Οι βροχοπτώσεις είναι σχετικά αυξημένες κατά τους μήνες Οκτώβριο, Νοέμβριο, Δεκέμβριο, Ιανουάριο, Φεβρουάριο και Μάρτιο. Στις βροχερές περιόδους οι βροχές μπορούν να διαχωριστούν σε σποραδικές μικρής έντασης, σε μεγαλύτερης έντασης και καταρακτώδεις βροχές.

Σύμφωνα με την ανάλυση του κλίματος κατά LANG-GRACANIN, το κλίμα στην περιοχή μελέτης χαρακτηρίζεται σε ετήσια βάση ως υπέρξηρο.

Το βιοκλίμα της περιοχής, χρησιμοποιώντας το ομβροθερμικό πηλίκο του Emburger , ανήκει στον ξηρό βιοκλιματικό όροφο.

### 3.1.6.2 Μορφολογικά χαρακτηριστικά

Το νησί της Ίου, που βρίσκεται στο ΝΑ τμήμα του νησιωτικού συμπλέγματος των Κυκλάδων, έχει έκταση 108km<sup>2</sup>, με τον επιμήκη άξονα περίπου 18km και τον εγκάρσιο 8.5km. Η μορφολογία του νησιού είναι ημιορεινή, με κύριο χαρακτηριστικό την ύπαρξη ενός κύριου ορογραφικού άξονα, διεύθυνσης ΒΒΔ – ΝΝΑ, ο οποίος συμπίπτει με τον επιμήκη άξονα του νησιού, καθώς και από δευτερεύοντες άξονες, διεύθυνσης ΒΑ – ΝΔ στο κεντρικό του τμήμα.

Το ανάγλυφο είναι σε γενικές γραμμές ήπιο, με σχετικά ομαλές πλαγιές και μικρά επίπεδα διάβρωσης, χαρακτηριστές που οφείλονται στη σχιστολιθική και γνευσιακή σύσταση των 2/3 του νησιού. Οι πολυάριθμες μικροκοιλιάδες, που αυλακώνουν περιμετρικά το νησί, παρουσιάζουν ομαλά πρηνή και μικρό εύρος στις απολήξεις τους στις ακτές, που δεν ξεπερνά τα 300m. Από αυτές σημαντικότερες είναι οι κοιλάδες Κάτω Κάμπου, Μυλοπότα, Αγίας Θεοδότη, Ψάθας και Μαγκανάρη, των οποίων το εύρος φτάνει τα 600m περίπου. Ο οριζόντιος διαμελισμός των ακτών είναι αρκετά έντονος, όπως δείχνει η ύπαρξη πολυάριθμων όρμων, κολπίσκων, ακρωτηρίων και μικρών χερσονήσων, ενώ οι ακτές είναι απότομες και σε πολλά σημεία βραχώδεις. Γενικά, η μορφολογική εικόνα, που παρουσιάζει η Ίος, είναι αποτέλεσμα κυρίως της διάβρωσης και λιγότερο του τεκτονισμού της.

Το νησί χαρακτηρίζεται μορφολογικά πεδινό έως ημιορεινό. Η κατανομή των υψόμετρων είναι η ακόλουθη: το 3% της έκτασης του νησιού έχει υψόμετρο πάνω από 600m, το 35% μεταξύ 200 και 600m, και το 62% έχει υψόμετρο μικρότερο των 200m. Ο χαρακτηρισμός του αναγλύφου με βάση τα ποσοστά αυτά καθώς και τα ποσοστά έκτασης του νησιού ανάλογα με τις κλίσεις, χαρακτηρίζουν το ανάγλυφο κυρίως λοφώδες σε ποσοστό 44% (κλίσεις 10-30%) και επικλινές σε ποσοστό 37% (κλίσεις >30%).

### 3.1.6.3 Τοπιολογικά χαρακτηριστικά

Το γενικότερο τοπίο χαρακτηρίζεται ως τυπικό κυκλαδίτικο με αναβαθμίδες και άσπρα σπίτια χωρίς καμάρες. Η δόμηση είναι πλέον διάσπαρτη γύρω από το λιμάνι και μέχρι τον παραδοσιακό οικισμό της Χώρας. Το νησί διαθέτει εξαιρετικές αμμουδιές και αρκετό πράσινο, φυσικό ή φυτεμένο. Υπάρχει αξιόλογος υγρότοπος με αλμυρό βάλτο στην παραλία Αγ. Θεοδότη. Οι γεωργικές καλλιέργειες ήταν παλιότερα εκτεταμένες και τώρα εγκαταλείπονται με ταχύ ρυθμό, οπότε αλλοιώνεται το γεωργικό τοπίο και υποβαθμίζονται οι αναβαθμίδες. Υπάρχουν πολλές αξιόλογες βυζαντινές εκκλησίες. Το νησί, και λόγω της κλιμακάς του, αποτελεί ενιαίο τοπίο.

Η ορεινή περιοχή της κεντρικής-νότιας Ίου, αποτελεί τα 3/4 της συνολικής έκτασης του νησιού, συνιστά ένα παλαιό δόμο μεταμορφωμένων γρανιτικών πετρωμάτων. Το μεγαλύτερο υψόμετρο (723 m) είναι η κορυφή Κάστρο ή Πύργος και βρίσκεται στο κέντρο του νησιού, ενώ γύρω από το Κάστρο βρίσκονται σε ένα τρίγωνο οι αμέσως επόμενες τρεις υψηλότερες κορυφές, Ξυλόδεμα (660 m), Κόστιζα (586 m) και Προφήτης Ηλίας (490 m). Βαθμιαία, το μορφολογικό ανάγλυφο κατέρχεται προς τη θάλασσα και σχηματίζει διαδοχικά, από τα ανατολικά προς τα δυτικά, τους όρμους Αγίας Θεοδότης, Ντόμινου, Ψάθης, Αγίας Κυριακής, Κάλαμου, Παπά, Τριών Εκκλησιών, Μαγγαναρίου, Χαμουχάδων, Πικρύ Νερού, Κλήματος, Μυλοποτάμου και Λιμένα Ίου. Ανάντη των όρμων Αγίας Θεοδότης, Ψάθης, Μαγγαναρίου, Μυλοποτάμου και Ίου σχηματίζονται σημαντικές παράκτιες κοιλαδοπεδιάδες. Προς το Βορρά, το μορφολογικό ανάγλυφο σχηματίζει το οροπέδιο του Επάνω Κάμπου.

Θεσμικά η Ίος είναι περιοχή με χαρακτηρισμό Τοπίου Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους σύμφωνα με την ΥΑ Α/Φ31/5232/811/30-6-1977-ΦΕΚ 763/Β/10-8-1977. Εκεί αναφέρεται το εξής: "Χαρακτηρίζουμε ολόκληρη τη νήσο Ίο, ως τόπο ιδιαίτερου φυσικού κάλλους για να προστατευθεί το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον του νησιού από την ανεξέλεγκτη ανέγερση υψηλών και ογκωδών οικοδομών". Βάσει δεδομένων του επιστημονικού site Φιλότης (<https://filotis.itia.ntua.gr/>) η περιοχή περιγράφεται ως εξής: "Τυπικό κυκλαδίτικο τοπίο με αναβαθμίδες και άσπρα σπίτια χωρίς καμάρες. Η δόμηση είναι πλέον διάσπαρτη γύρω από το λιμάνι και μέχρι τον παραδοσιακό οικισμό της Χώρας. Το νησί διαθέτει εξαιρετικές αμμουδιές και αρκετό πράσινο, φυσικό ή φυτεμένο. Υπάρχει αξιόλογος υγρότοπος με αλμυρό βάλτο στην παραλία Αγ. Θεοδότη. Οι γεωργικές καλλιέργειες ήταν παλιότερα εκτεταμένες και τώρα εγκαταλείπονται με ταχύ ρυθμό, οπότε αλλοιώνεται το γεωργικό τοπίο και υποβαθμίζονται οι αναβαθμίδες. Υπάρχουν πολλές αξιόλογες βυζαντινές εκκλησίες. Το νησί λόγω της κλίμακάς του αποτελεί ενιαίο τοπίο."

#### 3.1.6.4 Υδατικοί πόροι

Όπως αναφέρεται στη 1η Αναθεώρηση του Σχεδίου Διαχείρισης (ΣΔ) των Λεκανών Απορροής των Ποταμών (ΛΑΠ) του Υδατικού Διαμερίσματος Νήσων Αιγαίου (EL14) (ΦΕΚ 4677/Β/29-12-2017), το έργο εμπίπτει στην ΛΑΠ Κυκλάδων (EL1437)

Στο νησί της Ίου δεν καταγράφηκαν επιφανειακά νερά, όπως ποτάμια, λιμναία και μεταβατικά υδατικά συστήματα.

Καταγράφηκαν παράκτια υδατικά συστήματα. Η εκτίμηση της συνολικής κατάστασης των παράκτιων υδατικών συστημάτων (EL1437C0079N, ΑΚΤΕΣ ΙΟΥ) χαρακτηρίστηκε ως Υψηλή

Αντίστοιχα η Χημική και Ποσοτική κατάσταση των Υπόγειων Υδατικών Συστημάτων (EL1400830) (ΥΥΣ) της νήσου χαρακτηρίζεται ως καλή.

Η Ίος διαθέτει εξαιρετικές παραλίες κολύμβησης. Από το 2010 η Παρακολούθηση της ποιότητας των κολυμβητικών υδάτων της χώρας πραγματοποιείται σύμφωνα με τη διάδοχη Οδηγία 2006/7/ΕΚ «σχετικά με τη διαχείριση της ποιότητας των υδάτων κολύμβησης», όπως αυτή εναρμονίστηκε στην Ελληνική νομοθεσία με την ΚΥΑ 8600/416/Ε103/2009 (ΦΕΚ 356Β/2009) στο πλαίσιο του «Προγράμματος Παρακολούθησης της ποιότητας των υδάτων κολύμβησης της χώρας». Στο πρόγραμμα αυτό παρακολούθησης, στο νησί της Ίου εποπτευόταν 14 παραλίες με συνολικό μήκος 4,87 Km, ενώ το εμβαδόν τους είναι 113.250 m<sup>2</sup>. Σήμερα εποπτεύονται 11 παραλίες μόνο παραλίες με μήκος 4,51 Km, ενώ το εμβαδόν τους είναι 106.350 m<sup>2</sup>. Όλες οι παραλίες αυτές κατατάσσονται στην εξαιρετική ποιότητα.

Πέραν όμως των παραλιών αυτών το νησί διαθέτει και πολλές άλλες εξαιρετικής ομορφιάς παραλίες. Το μήκος των παραλιών αυτών ανέρχεται σε 2,132 km και το εμβαδόν των παραλιών σε 61.501 m<sup>2</sup>.

Εικόνα 6: Παραλία Μυλοπότα



Πηγή: Φωτογραφικό Υλικό Αυτοψίας

Συνεπώς το σύνολο των εξαιρετικών παραλιών κολύμβησης του νησιού (εποπτευόμενες και μη) έχουν μήκος περίπου 7.000 μέτρα και εμβαδόν 174.750 τετραγωνικά μέτρα. Στο νησί καταγράφονται 86 χλμ. ακτογραμμής και 32 χλμ. παραλιών. Οι περισσότερες δημοφιλείς παραλίες είναι οι: Μυλοπότας, Κουμπάρα, Αγία Θεδότη, Μαγγανάρι, Γιαλός ή Όρμος και Ψάθη. Σύμφωνα με στοιχεία του Προγράμματος «Γαλάζια Σημαία», για το έτος 2020, Γαλάζια Σημαία έχουν αποκτήσει οι: Μαγγανάρι, Μυλοπότας και Όρμος.

#### 3.1.6.5 Φυσικό περιβάλλον – Καλύψεις γης

Ανοφορικά με το φυσικό περιβάλλον του νησιού, οι τρεις κατηγορίες προστατευομένων περιοχών που εντοπίζονται είναι οι:

- Σύμφωνα με τα στοιχεία της Ελληνικής Ορνιθολογικής Εταιρείας (ΕΟΕ) το νησιωτικό σύμπλεγμα Ίου - Σικίνου – Φολεγάνδρου έχει χαρακτηριστεί ως **Σημαντική Περιοχή για τα Πουλιά (Important Bird Area-IBA)**. Συγκεκριμένα ως σημαντική περιοχή για

αναπαραγόμενα θαλασσοπούλια και αρπακτικά. Η περιοχή αυτή με κωδικό GR157 έχει έκταση 32.362,91 εκτάρια.

- Στην Ίο έχει θεσμοθετηθεί το **Καταφύγιο Αγρίας Ζωής ΚΑΖ** Ανεμόμυλοι-Ψαθοκάλαμος-Προφήτης Ηλίας Ίου (Κ521), έκτασης 37.000 στρεμμάτων (ΦΕΚ 600/Β/30-4-1976), όπως φαίνεται στην εικόνα που ακολουθεί.

**Εικόνα 7: Καταφύγιο Αγρίας Ζωής – ΚΑΖ Κ521**



Πηγή: geodata.gov – υπόβαθρο: Google Earth

- Πέντε **μικροί νησιωτικοί υγρότοποι**, με παρουσία θηλαστικών, πουλιών, αμφιβίων και ψαριών. Εντός του ακινήτου αξιοποίησης στην περιοχή Παπάς, εντοπίζεται ο ένας εξ' αυτών, με ονομασία «*Έλος Παπάς*», κωδικό Y422IOS003 και έκταση 5 στρ. καθορισμένος κατά το ΦΕΚ 229/19.06.2012.

Πέραν αυτών το θαλάσσιο οικοσύστημα παρουσιάζει σημαντικό ενδιαφέρον με ποικιλότητα θαλάσσιων πανίδας και χλωρίδας.

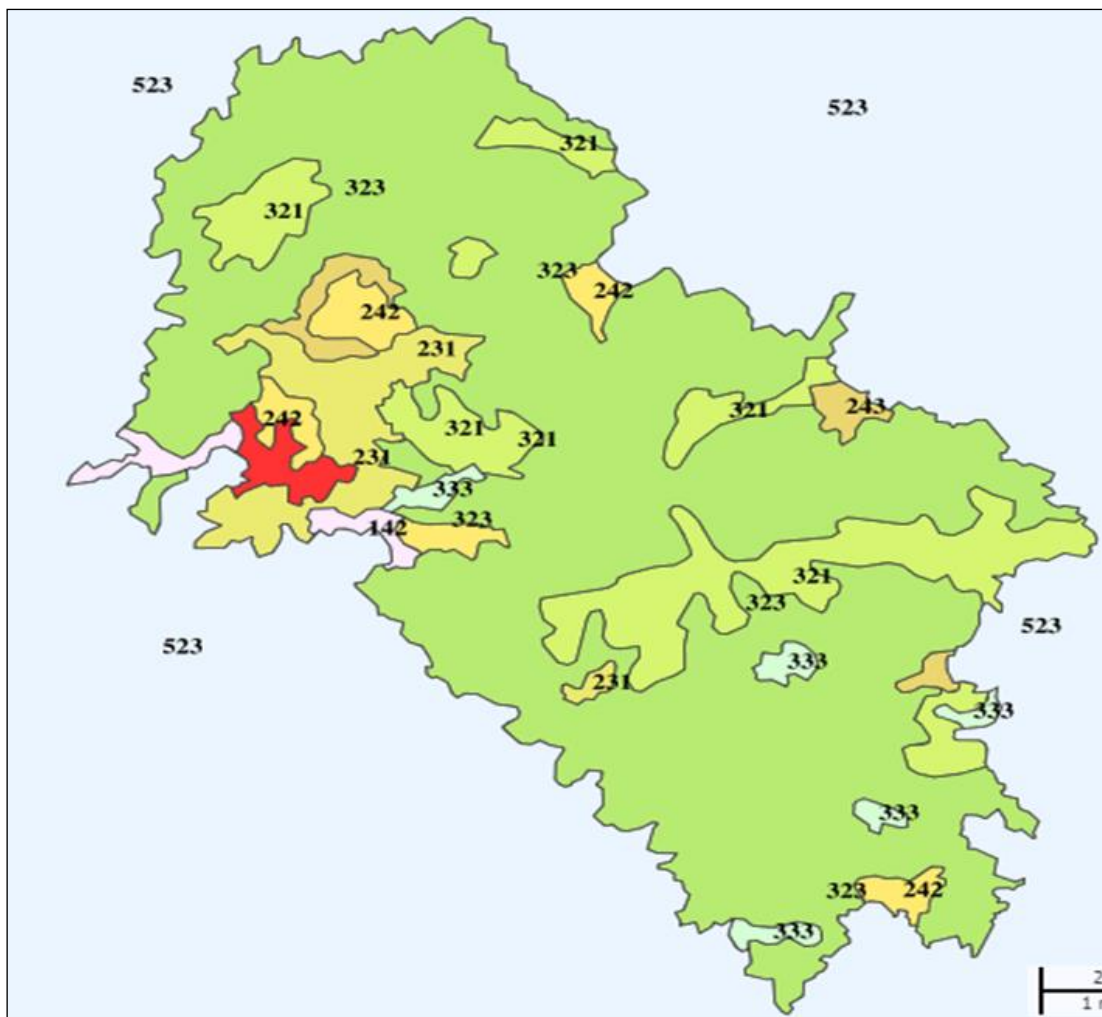
Σχετικά με τις καλύψεις γης, σύμφωνα με τα στοιχεία παρακολούθησης των μορφών κάλυψης / χρήσεων γης (πρόγραμμα Corine Land Cover 2018, Copernicus land monitoring services) στο νησί της Ίου εμφανίζονται τα παρακάτω είδη κάλυψης γης:

- Τεχνητές Επιφάνειες (1)

- Αστικός Ιστός (1.1)
  - Ασυνεχής αστικός ιστός (1.1.2)
- Τεχνητές μη γεωργικές ζώνες (1.4)
  - Εγκαταστάσεις αθλητισμού και αναψυχής (1.4.2)
- Γεωργικές Περιοχές (2)
  - Λιβάδια (2.3)
    - 231 Λιβάδια (2.3.1)
  - Ετερογενείς γεωργικές περιοχές (2.4)
    - Σύνθετες καλλιέργειες (2.4.2)
    - Γη που χρησιμοποιείται για γεωργία με σημαντικά τμήματα φυσικής βλάστησης (2.4.3)
- Δάση και ημι-φυικές περιοχές (3)
  - Συνδυασμοί θαμνώδους ή/και ποώδους βλάστησης (3.2)
    - Φυσικοί βοσκότοποι (3.2.1)
    - Σκληροφυλλική βλάστηση (3.2.3)
  - Ανοιχτοί χώροι με λίγη ή καθόλου βλάστηση (3.3)
    - Εκτάσεις με αραιή βλάστηση (3.3.3)



Εικόνα 8: Χάρτης κάλυψης γης Corine Land Cover 2018 (ΥΠΕΝ)



Πηγή: (ΣΜΠΕ, Δ. Αργυρόπουλος Σύμβουλοι Περιβάλλοντος Α.Ε.)

Στη συνέχεια παρουσιάζεται αναλυτικός πίνακας και σχήμα με τα είδη, την επιφάνεια και το ποσοστό κάλυψης που αυτά καταλαμβάνουν στο νησί ης Ίου.

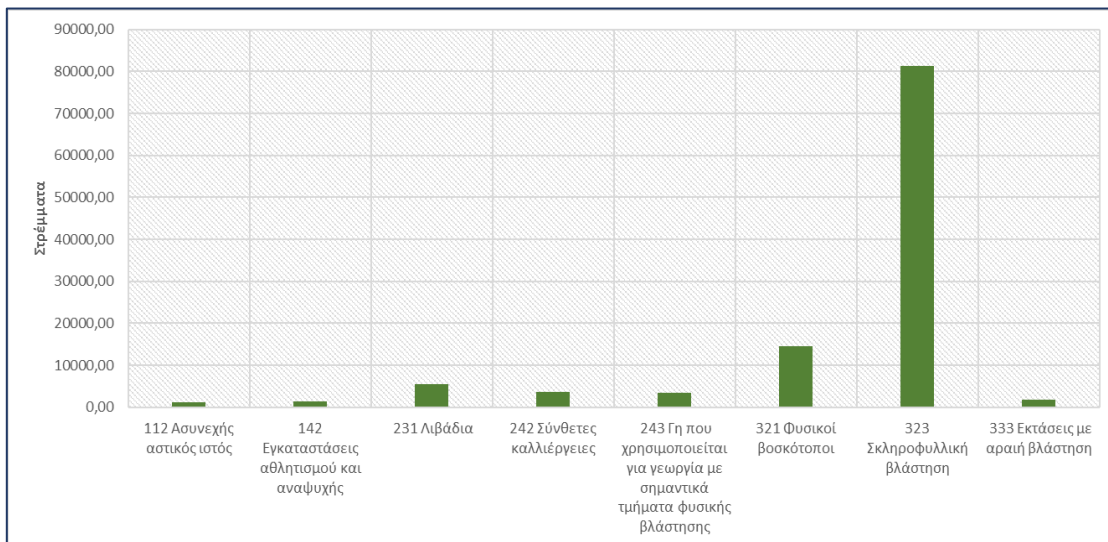
Πίνακας 21: Αναλυτική παρουσίαση κάλυψη γης για το νησί της Ίου Corine Land Cover 2018

α/α	Κωδικός	Τύπος-ονομασία κάλυψης γης	Επιφάνεια (στρέμματα)	Ποσοστό κάλυψης %
1	112	Ασυνεχής αστικός ιστός	1.229,72	1%
2	142	Εγκαταστάσεις αθλητισμού και αναψυχής	1.401,07	1%
3	231	Λιβάδια	5.514,41	5%
4	242	Σύνθετες καλλιέργειες	3.646,59	3%
5	243	Γη που χρησιμοποιείται για γεωργία με σημαντικά	3.397,19	3%

		τμήματα φυσικής βλάστησης		
6	321	Φυσικοί βοσκότοποι	14.524,27	13%
7	323	Σκληροφυλλική βλάστηση	81.434,08	72%
8	333	Εκτάσεις με αραιή βλάστηση	1.734,02	2%
<b>Σύνολο</b>			<b>112.881,34</b>	<b>100%</b>

Πηγή: Copernicus Corine Land Cover 2018

### Διάγραμμα 7: Διάγραμμα κάλυψης εδάφους Corine Land Cover 2018



Πηγή: Copernicus Corine Land Cover 2018

Συμπερασματικά, την μεγαλύτερη έκταση στο νησί καταλαμβάνει η κατηγορία των «Δασών και Ημι-φυσικών Περιοχών (3)» σε ποσοστό 87%. Ακολουθεί η κατηγορία των «Γεωργικών Περιοχών (2)» με ποσοστό 11%, ενώ η κατηγορία των «Τεχνητών Επιφανειών» καλύπτει μόλις το 2%. Σε τρίτο επίπεδο, η υποκατηγορία της Σκληροφυλλικής βλάστησης (3.2.3) καταλαμβάνει το μεγαλύτερο ποσοστό του νησιού με ποσοστό 72%. Χαρακτηριστικά είδη της σκληροφυλλικής βλάστησης είναι τα μακκία και τα φρύγανα. Στην Περιοχή μελέτης εμφανίζεται οικότοπος με θάμνους και είδη σκληροφυλλικής κάλυψης (πρόγραμμα Corine Land Cover 2018, Copernicus land monitoring services). Ο ασυνεχής αστικός ιστός καταλαμβάνει μόνο το 1% της συνολικής κάλυψης.

#### 3.1.7 Οικιστική διάρθρωση και Όροι δόμησης

##### Οικιστική Διάρθρωση και Ανάπτυξη

Το οικιστικό δίκτυο του νησιού δεν είναι ιδιαίτερα πυκνό, καθώς αποτελείται από μόλις εννέα (9) οικισμούς, η χωρική διάρθρωση των οποίων χαρακτηρίζεται από συγκέντρωση στο δυτικό τμήμα και μικρότερη ανάπτυξη στα νότια και ανατολικά. Το βόρειο τμήμα της Ύψους διατηρείται ανέπαφο από οικιστική ανάπτυξη. Ο κύριος οικισμός της Χώρας παρουσιάζει αμφιθεατρική ανάπτυξη με κεντρικό πυρήνα την πλαγιά του λόφου στην

κορυφή του οποίου βρίσκονται η Παναγία η Γκρεμιώτισσα και τα ερείπια του Νιώτικου Ενετικού Κάστρου. Η δόμηση του οικισμού είναι πυκνή, με αποτέλεσμα οι οποιοσδήποτε αγροτικές χρήσεις και βοηθητικές αυτών λειτουργίες να αναπτύσσονται εκτός του οικισμού. Έτσι, από τη δεκαετία του '70 και έπειτα τα όρια του οικισμού επεκτείνονται προς τις περιοχές: Γιαλός, Μυλοπότας και Κάτω Κάμπος, δικαιολογώντας έτσι και την προαναφερόμενη συγκέντρωση του οικιστικού δικτύου στο δυτικό τμήμα της Ίου, καθιστώντας δυσδιάκριτα τα ακριβή τους όρια.

Ο περιορισμός αυτός του χώρου οδήγησε στη διαμόρφωση ξεχωριστών κατοικιών ισογείου (κατώι) και πρώτου ορόφου (ανώι) μέσω του μηχανισμού των οριζόντιων ιδιοκτησιών, που είναι πολύ συνήθης στα Κυκλαδονήσια, αλλά και στο «συνωστισμό» των καταστημάτων διασκέδασης στα ισόγεια των κεντρικών πεζοδρόμων της χώρας, που λειτουργούν ιδίως τη θερινή περίοδο. Επιπλέον, πολλά από τα κτίσματα του οικισμού υφίστανται ανακατασκευές, και η κατασκευή αρκετών από τα νέα ανεγειρόμενα κτίρια, συνοδεύεται από μεταβολές στην παραδοσιακή αρχιτεκτονική (κυρίως λόγω ετερόκλητου χρωματισμού και ύφους).

Ένα σοβαρό πρόβλημα με το οποίο έρχεται αντιμέτωπη η δυνητική οικιστική ανάπτυξη και η ανέγερση νέων κτιρίων στην Ίο, είναι **η έλλειψη παροχής συγκεκριμένων και δεσμευτικών κατευθύνσεων μέσω του υπερκείμενου σχεδιασμού** για το νησί (εφόσον πέρα από το Ειδικό Διάταγμα για την Ίο - Π.Δ. 19.8/16.10.1981, ισχύουν οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης). Η συγκεκριμένη υστέρηση οδήγησε διαχρονικά στην πραγματοποίηση ad hoc πολεοδομικών παρεμβάσεων, κατά περίπτωση ανάλογα με τις αποσπασματικές ανάγκες αξιοποίησης της ιδιοκτησίας της γης. Πρόκειται για **ανεξέλεγκτες κατατμήσεις γης** με φυσικό επακόλουθο την **πληθώρα διανοίξεων οδοποιίας** και την παραχώρηση υποχρεωτικών δουλειών, και τις **αποσπασματικές πιέσεις για αλλαγές χρήσεων γης, κ.ά.** Άμεσο επακόλουθο αυτών, είναι και οι σοβαρότατες πιέσεις στο κυκλαδίτικο τοπίο, στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον της νήσου αλλά και στην **επέκταση του μοντέλου της διάσπαρτης δόμησης** κατοικιών και τουριστικών εγκαταστάσεων που ενισχύεται περαιτέρω από το έλλειμα σε αναπτύξεις οργανωμένης μορφής (εντός οργανωμένων υποδοχέων).

#### Όροι Δόμησης

Ο οικισμός της Χώρας της Ίου είναι ένας εκ των 400 οικισμών της Επικράτειας που χαρακτηρίζεται ως παραδοσιακός με το **Π.Δ. της 19.10/13.11.1978 (ΦΕΚ 594/Δ/1978)**. Η τροποποίηση αυτού του διατάγματος, από το **Π.Δ. της 11.5/2.6/1989 (ΦΕΚ 345/Δ/1989)**, συμπλήρωσε και μετέβαλε τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης των οικισμών που καθορίστηκαν ως παραδοσιακοί μέσω του πρώτου.

Επιπροσθέτως, οι οικισμοί Όρμος Γερμανώλη και Κάμπος, που είναι και οι μοναδικοί αναγνωρισμένοι οικισμοί προϋφιστάμενοι του 1923 και με πληθυσμό κάτω των 2.000

κατοίκων, είναι επίσης χαρακτηρισμένοι ως παραδοσιακοί με το, γνωστό και ως «**Ειδικό Διάταγμα της Ίου**», Π.Δ. της 19.8/16.10.1981 (ΦΕΚ 587/Δ/1981). Με το εν λόγω Διάταγμα τόσο ο οικισμός της Χώρας, όσο και οι οικισμοί Όρμος Γερμανώλη και Κάμπος διαχωρίζονται από άποψη όρων δόμησης σε τέσσερις (4) τομείς Α, Β, Γ και Δ, οι όροι και περιορισμοί δόμησης των οποίων παρουσιάζονται στον Πίνακα που ακολουθεί.

**Πίνακας 22: Όροι και περιορισμοί δόμησης παραδοσιακών οικισμών Ίου (βάσει Π.Δ. 19.8/16.10/1981)**

Τομείς  Όροι & περιορισμοί δόμησης	Τομέας Α  Πυκνοδομημένος πυρήνας της Χώρας	Τομέας Β  Αραιά δομημένη περιοχή Χώρας	Τομέας Γ  Αραιά δομημένη περιοχή Χώρας, κεντρικό τμήμα Λιμένα, Όρμος Γερμανώλη (μικρότερο τμήμα)	Τομέας Δ  Όρμος-Γερμανώλης (μεγαλύτερο τμήμα), Κάμπος
Ελάχιστο πρόσωπο οικοπέδου (μ.)	8,0	20,0	-	25,0
Ελάχιστο βάθος οικοπέδου (μ.)	12,0	25,0	-	40,0
Ελάχιστο εμβαδόν οικοπέδου (τ.μ.)	150,0	1.000,0	4.000,0	3.000,0
Οικοδομικό σύστημα	Σύστημα των πτερύγων	Σύστημα των πτερύγων	Σύστημα των πτερύγων	Σύστημα των πτερύγων
Μέγιστο ποσοστό καλύψεως οικοπέδου	100%	40%	3%	10%
Συντελεστής δόμησης (προσμετρώνται οι υπόγειοι χώροι, εφόσον η οροφή τους υπερβαίνει τη στάθμη του φυσικού εδάφους)	0,80	0,40	0,03	0,10
Μέγιστος αριθμός ορόφων	2 ανεξαρτήτως πλάτους οδού	2 ανεξαρτήτως πλάτους οδού	1	2 ανεξαρτήτως πλάτους οδού
Μέγιστο ύψος κτιρίου (απαγόρευση οποιαδήποτε άλλης κατασκευής πλην καπνοδόχων, αεραγωγών και στηθαίων έως 0,50 μ.)	7,0 μ.	7,0 μ.	4,0 μ.	7,0 μ

Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Παράλληλα, κατά τις σχετικές παραγράφους του άρθρου 2 του Π.Δ. 19.8/16.10.1981 για του τέσσερις τομείς, ισχύουν επιπρόσθετα τα εξής:

3. Τα οικόπεδα που εμπίπτουν σε περισσότερους από έναν τομείς είναι άρτια και οικοδομήσιμα κατά τους όρους του τομέα στον οποίο εμπίπτει το μεγαλύτερο τμήμα τους.

4. Το ισχύον οικοδομικό σύστημα είναι εκείνο των πτερύγων, ωστόσο η Ε.Ε.Α.Ε. δύναται κατά την κρίση της να μεταβάλει τη θέση του κτιρίου εντός του οικοπέδου για λόγους διατήρησης της υφιστάμενης παλιάς οικοδομής, είτε προκειμένου να διατηρείται η παραδοσιακή κλίμακα του οικισμού και των υπό ανέγερση οικοδομών. Σε αυτό το πλαίσιο η Ε.Ε.Α.Ε. δύναται να χορηγήσει προέγκριση και των υποβαλλόμενων προσχεδίων.

11. Επιβάλλεται η κατασκευή υπογείων υδατοδεξαμενών στις νέες οικοδομές, με εξαίρεση τις περιπτώσεις που οι εδαφολογικές συνθήκες την καθιστούν αδύνατη.

12. Επιβάλλεται η διάσπαση του υπέργειου όγκου σε ανεξάρτητα κτίρια στις περιπτώσεις κατά τις οποίες αυτός υπερβαίνει τα 800 κ.μ., με εξαίρεση τις περιπτώσεις κοινωφελών και τουριστικών κτιρίων κατά τις οποίες επιτρέπεται η υπέρβαση του ως άνω ορίου, κατόπιν σχετικών ενεργειών της Ε.Ε.Α.Ε..

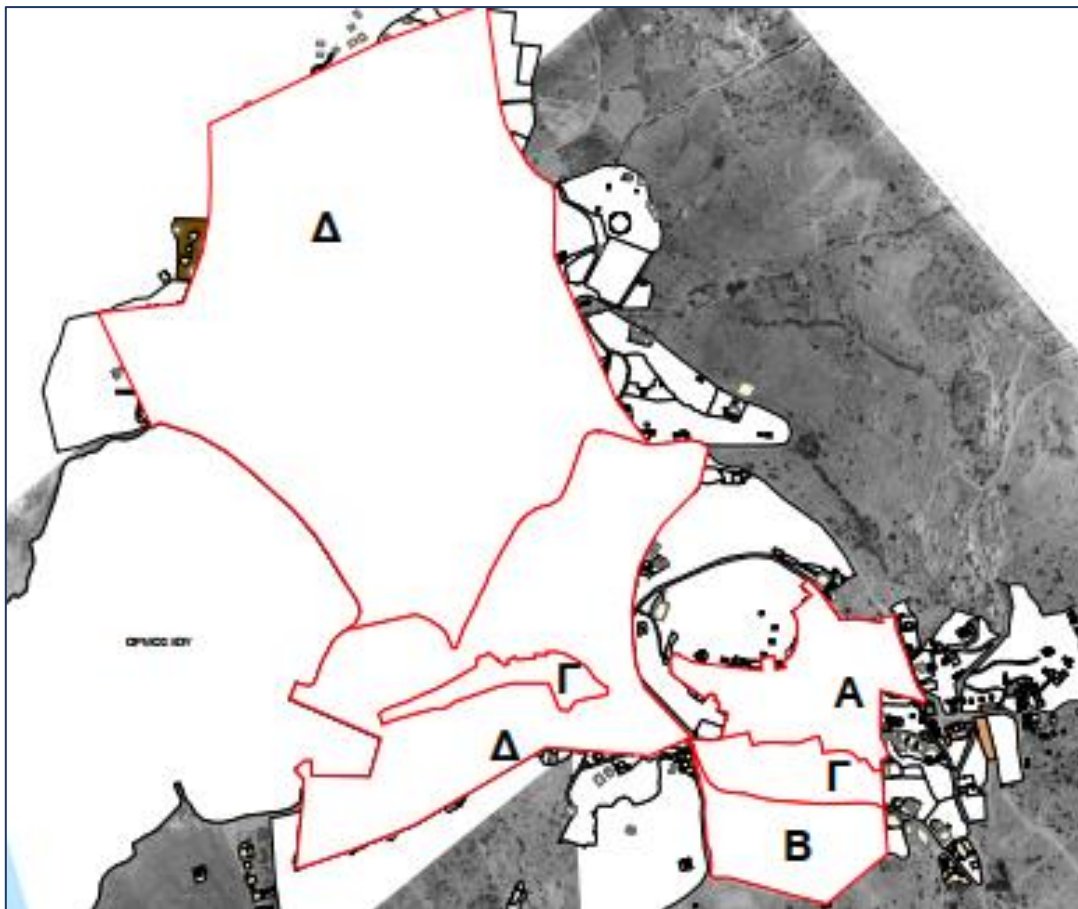
13. Τηρείται η διαμορφωμένη οικοδομική γραμμή για τις νεόδμητες οικοδομές και καθορίστηκε η ελάχιστη απόσταση των κτιρίων, αφενός από τον άξονα της κεντρικής αρτηρίας Λιμένα-Χώρας σε 10 μ. και αφετέρου από τον αιγιαλό σε 30μ..

14. Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστυλωμάτων (pilotis) και λυόμενων κατασκευών σε ολόκληρο το νησί.

Επιπλέον, στα επόμενα άρθρα του ίδιου διατάγματος προβλέπονται ρυθμίσεις που αφορούν τη σύνθεση όγκων, τη διάταξη και τα μορφολογικά στοιχεία των κτιρίων αλλά και τις εγκαταστάσεις επί των κοινόχρηστων χώρων.

Στον παρακάτω χάρτη απεικονίζεται το τμήμα του νησιού το πολεοδομικό καθεστώς του οποίου διέπεται από τα παραπάνω.

Εικόνα 9: Τομείς του ΠΔ της 19.8/16.10.1981



Πηγή: Μελέτη Πρότυπου Χωροταξικού Σχεδιασμού νήσου Ίου, Εργαστήριο Πολεοδομικής Σύνθεσης, ΕΜΠ (2009)

Ο οικισμός της Χώρας διέπεται από το καθεστώς των όρων δόμησης των Τομέων Α, Β και Γ, με το περισσότερο πυκνοδομημένο τμήμα που βρίσκεται βορειότερα να υπάγεται στον πρώτο, και τα δύο νοτιότερα περισσότερο αραιοδομημένα τμήματα στους Τομείς Β και Γ. Δυτικά του οικισμού της Χώρας αναπτύσσεται ο οικισμός Όρμος Γερμανώλης που συμπεριλαμβάνει και την περιοχή του Λιμένα. Ο οικισμός υπάγεται στους όρους και περιορισμούς του Τομέα Δ, με εξαίρεση ένα κεντρικό τμήμα, για το οποίο ισχύουν τα προβλεπόμενα για τον Τομέα Γ. Τέλος, η περιοχή του οικισμού του Κάμπου.

Σημειώνεται πως παρατηρούνται διαφορές μεταξύ του Ειδικού Διατάγματος της Ίου και του Π.Δ. της 11.5/2.6/1989 (τροποποίηση του Π.Δ. 19.10/13.11.1978) ως προς τους προβλεπόμενους όρους για τον οικισμό της Χώρας. Μεταξύ άλλων, οι σημαντικότερες ρυθμίσεις που προβλέπουν οι σχετικές παράγραφοι του άρθρου 1 είναι:

1α. Ορίζεται το ελάχιστο εμβαδόν των 600 τ.μ. και το ελάχιστο πρόσωπο των 13 μ. σε κοινόχρηστο χώρο ή σε χώρο που έχει τεθεί σε κοινή χρήση για τα οικόπεδα που βρίσκονται στο συνεκτικό τμήμα του οικισμού προκειμένου να είναι άρτια και

οικοδομήσιμα. Τα ανωτέρω ελάχιστα όρια μεταβάλλονται σε 200 τ.μ. και 18μ. αντίστοιχα για τα οικόπεδα που βρίσκονται στο μη συνεκτικό τμήμα.

2. Ορίζονται ο συντελεστής δόμησης (σ.δ.) και το μέγιστο ποσοστό κάλυψης (π.κ.) των οικοπέδων ως εξής:

α. Για οικόπεδα εμβαδού έως 100 τ.μ. : σ.δ. = 1,0 και π.κ.= 80%

β. Για οικόπεδα εμβαδού από 101 έως 200 τ.μ.: σ.δ. = 1,0 και π.κ. =70%

γ. Για οικόπεδα εμβαδού από 201 έως 300 τ.μ. :σ.δ. = 0,8 και π.κ. =60%

στ. Η συνολική επιφάνεια των ορόφων των κτιρίων δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 400 τ.μ., με εξαίρεση τις τουριστικές εγκαταστάσεις και τις εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας, όπου το ανωτέρω όριο αντιστοιχεί σε 800 τ.μ..

3. Επιβάλλεται η διάσπαση των όγκων των κτιρίων μέχρι τον πλήρη διαχωρισμό τους σε περισσότερα του ενός όταν η επιφάνεια του κτιρίου που προκύπτει είναι μεγαλύτερη των 240 τ.μ., με εξαίρεση τα κτίρια κοινής ωφέλειας όπου σε περιπτώσεις διαχωρισμού κτιρίων καθορίζεται ελάχιστη απόσταση 2,5 μ..

4. Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο (2) με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τα 7,5μ. (τα οποία δύνανται να ξεπερνώνται για την κατασκευή καπνοδόχου ή στέγης στις περιπτώσεις που επιτρέπεται).

Για τις περιοχές του νησιού που βρίσκονται εκτός των ορίων των προαναφερόμενων παραδοσιακών οικισμών ισχύουν οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης.

### 3.1.8 Κοινωνικές υποδομές

Η ύπαρξη κοινωνικών υποδομών σε μία νησιωτική περιφέρεια, όπως η μελετώμενη είναι πολύ σημαντική, αφού αποτελούν βασική παράμετρο άρσης της απομόνωσης που είναι ένα από τα χαρακτηριστικά της «νησιωτικότητας», και διαμορφώνει το βαθμό βιοτικού επιπέδου των νησιωτικών κοινωνιών. Έτσι σε μία Περιφέρεια όπως το Νότιο Αιγαίο που χαρακτηρίζεται από νησιά παρόμοιας μεν γεωμορφολογίας, αλλά διαφορετικής κοινωνικής σύνθεσης, πρέπει να εξασφαλίζεται η επάρκεια της αντίστοιχης υποδομής σε κάθε νησί προκειμένου οι κάτοικοι να ευημερούν κοινωνικά αλλά και να μην αποτελεί η ελλιπής κοινωνική υποδομή παράγοντα αποκλεισμού των νησιών ως τόπους μόνιμης κατοικίας. Για το λόγο αυτό, πέρα από τις κατεξοχήν υποδομές υγείας της Ίου, κρίνεται σκόπιμο να διερευνηθεί η δυναμικότητα και στις χωρικές ενότητες στις οποίες αυτή υπάγεται διοικητικά.

Στους Πίνακες που ακολουθούν παρουσιάζονται οι υποδομές υγείας και οι μονάδες πρόνοιας της ευρύτερης περιοχής μελέτης σύμφωνα με στοιχεία της Μελέτης αξιολόγησης, αναθεώρησης και εξειδίκευσης του ΠΠΧΣΑΑ Νοτίου Αιγαίου (Α1 Στάδιο – 2014).

Πίνακας 23: Μονάδες υγείας της ευρύτερης περιοχής μελέτης

	Νοσοκομεία	Κέντρα Υγείας	Π.Ι. Πολυδύναμα	Περιφερειακά Ιατρεία	Π.Ι. Εξεταστήρια	Π.Ι. Άγωνα	Π.Ι. Φυλακών	Π.Ι. Αεροδρομίου
Δ. Ίου	0	1	0	1	0	0	0	0
Π.Ε. Θήρας	0	2	3	6	0	0	0	0
Κυκλάδες	2	8	14	28	7	0	0	0
Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου	6	13	24	54	14	3	1	3

Πηγή: Α1 Στάδιο Μελέτης Αξιολόγησης, Αναθεώρησης και Εξειδίκευσης ΠΠΧΣΑΑ Ν. Αιγαίου, 2014

Στο νησί της Ίου λειτουργεί από το 1988 το ένα εκ των δύο Κέντρων Υγείας που υπάρχουν στην Περιφερειακή Ενότητα Θήρας. Παρά τον σύγχρονο εξοπλισμό που διαθέτει, παρατηρείται έλλειψη ιατρικού προσωπικού και το γεγονός ότι στο νησί δεν υπάρχουν περιφερειακά ιατρεία δυσχεραίνει ακόμη περισσότερο την κατάσταση και συνεπάγεται σοβαρότατα προβλήματα για την τοπική οικονομία. Επιπροσθέτως, στη Χώρα της Ίου καταγράφονται: ιδιωτικό ιατρείο, ιδιωτικό οδοντιατρείο, φαρμακείο, ενώ από το 2010 λειτουργεί στο νησί Αγροτικό Ιατρείο.

Πίνακας 24: Μονάδες Πρόνοιας της ευρύτερης περιοχής μελέτης

	Βρεφ/κοί σταθμοί	Παιδικό σταθμοί	Ιδιωτικοί παιδικοί σταθμοί	Κέντρα Δημιουργικής Απασχόλησης & Κέντρα Δημιουργικής Απασχόλησης Με Ειδικές Ανάγκες	Μονάδες Φροντίδας Προσχολικής Αγωγής & Διαπαιδαγωγικής Μονάδες Απασχόλησης & Φύλαξης Νηπίων	Οίκοι ευγηρίας	ΚΑΠΗ	ΚΗΦΗ	«Βοήθεια στο σπίτι»
Δ. Ίου	0	1	0	1	0	0	1	0	1
Κυκλάδες	2	15	11	5	0	10	9	4	14
Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου	11	40	26	12	3	16	14	6	26

Πηγή: Α1 Στάδιο Μελέτης Αξιολόγησης, Αναθεώρησης και Εξειδίκευσης ΠΠΧΣΑΑ Ν. Αιγαίου, 2014



Παράλληλα για την εξυπηρέτηση των ηλικιωμένων ατόμων και των ατόμων με ειδικές ανάγκες, στο νησί λειτουργεί το Πρόγραμμα «βοήθεια στο σπίτι». Τέλος, η μονάδα ψυχικής υγείας «ΚΛΙΜΑΚΑ» που εδρεύει στη Νάξο, εξυπηρετεί εξίσου την Ίο.

Παρακάτω, παρουσιάζονται οι σχολικές μονάδες του νησιού, και των χωρικών ενοτήτων στις οποίες αυτό υπάγεται διοικητικά.

**Πίνακας 25: σχολική υποδομή ευρύτερης περιοχής μελέτης**

Χωρική Ενότητα	Νηπιαγωγεία	Δημοτικά	Γυμνάσια	Λύκεια	Σχολεία Επαγγελματικής Εκπαίδευσης
Δ. Ίου	1	1	1	1	1
ΠΕ Θήρας	21	14	8	6	2
Κυκλάδες	107	85	42	30	21
Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου	220	193	92	62	35

Πηγή: Α1 Στάδιο Μελέτης Αξιολόγησης, Αναθεώρησης και Εξειδίκευσης ΠΠΧΣΑΑ Ν. Αιγαίου, 2014

Επιπροσθέτως, αναφέρεται πως στο νησί δε λειτουργούν Ιδρύματα Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, ούτε Προγράμματα Μεταπτυχιακών Σπουδών. Η όποια παρουσία των ανωτέρω στην ΠΝΑ, εντοπίζεται κυρίως στη Ρόδο και στη Σύρο.

Τέλος, στην Ίο υπάρχουν δύο (2) αθλητικά σωματεία για ποδόσφαιρο.

### 3.1.9 Μεταφορικά δίκτυα - Ενέργεια και βασικά δίκτυα τεχνικής υποδομής

Ο κατακερματισμός της Περιφέρειας και η ύπαρξη ηπειρωτικής ασυνέχειας επιβάλλει την εξασφάλιση πυκνού και αποτελεσματικού μεταφορικού δικτύου, για λόγους «ισότητας» πρόσβασης μεταξύ των νησιωτών. Το ίδιο συμβαίνει και με τις τεχνικές υποδομές, οι ανάγκες εξυπηρέτησης και χωρητικότητας των οποίων οφείλουν να είναι αυξημένες τις περιόδους που παρουσιάζεται έντονη τουριστική κίνηση. Στα κεφάλαια που ακολουθούν παρουσιάζονται το μεταφορικό και ενεργειακό δίκτυο, καθώς και τα δίκτυα τεχνικής υποδομής της νήσου Ίου.

#### 3.1.9.1 Μεταφορικά δίκτυα

Η διαμόρφωση του οδικού δικτύου του νησιού είναι εκτεταμένη στο βορειοδυτικό του τμήμα μεταξύ των περιοχών του λιμανιού, της Χώρας και του Μυλοπότα. Το τμήμα Ίος (Χώρα) – Όρμος Ίου εντάσσεται στο Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο. Πέραν τούτου η σύνδεση της Χώρας

με τις περιοχές Θεοδότη, Ψάθα και Μαγγανάρι επιτυγχάνεται από βασικό οδικό δίκτυο ικανοποιητικού εύρους και βαθμού βατότητας μέσω του οποίου εξασφαλίζεται και η οδική σύνδεση με τις παραλίες του Καλάμου και της Πλάκας. Ένα εκ των βασικότερων προβλημάτων του οδικού δικτύου του νησιού είναι η αυθαίρετη και χωρίς κεντρικό σχεδιασμό διάνοιξη δρόμων, που στοχεύει στην εξασφάλιση της ιδιωτικής πρόσβασης στις παραλίες.

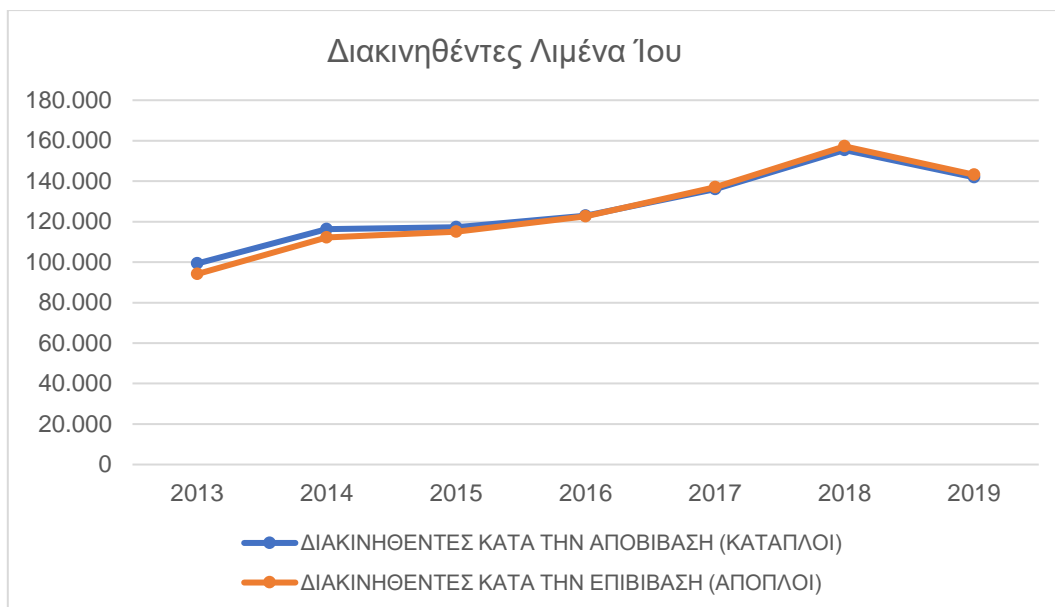
Η εναέρια πρόσβαση στο νησί διασφαλίζεται κατά αποκλειστικότητα μέσω του δημοτικού ελικοδρομίου το οποίο βρίσκεται σε απόσταση νοτιοδυτικά της Χώρας της Ίου, σε απόσταση περίπου 1,5 χλμ από αυτή. Το ελικοδρόμιο υποστηρίζει με τακτικές πτήσεις ελικοπτέρων μέγιστου ολικού μήκους 18μ., ενώ οι νυχτερινές πτήσεις πραγματοποιούνται σε ειδικές περιπτώσεις κατόπιν σχετικής άδειας (όπως πτήσεις για έρευνα δάσωσης, νοσοκομειακές πτήσεις, κ.ά.)

Ειδική αναφορά γίνεται στην πρόσφατη δωρεά αγροτεμαχίου συνολικής έκτασης περίπου 35στρ. για την κατασκευή αερολιμένα, με φορέα υλοποίηση το Δήμο Ιητών. Η εν λόγω θέση βρίσκεται περίπου 6,5 χλμ. βορειοδυτικά της πόλης της Ίου, σε υψόμετρο 304μ. στην περιοχή «Επάνω Κάμπος».

Οι ακτοπλοϊκές διασυνδέσεις του νησιού, πραγματοποιούνται μέσω του κεντρικού λιμένα που έχει κατασκευαστεί από το 1970. Τη χειμερινή περίοδο εκτελείται τουλάχιστον ένα δρομολόγιο από και προς τον κεντρικό λιμένα του Πειραιά από τον οποίο η Ίος απέχει περίπου 111 ν.μ.. Ακόμη υπάρχει καθημερινή σύνδεση με Σαντορίνη και Νάξο και 2 φορές την βδομάδα με Δυτικές Κυκλάδες Σίκινο Φολέγανδρο και Ανάφη. Παρόλο που την περίοδο αιχμής τα δρομολόγια πυκνώνουν προκειμένου να καλυφθεί η αυξημένη ζήτηση, η ακτοπλοϊκή συγκοινωνία του νησιού χρήζει σημαντικής βελτίωσης προκειμένου να μην αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα ανάπτυξης του νησιού. Στη νότια πλευρά του λιμένα στη θέση «Αγία Ειρήνη» υπάρχει αλιευτικό καταφύγιο με δύο προβλήτες συνολικής χωρητικότητας περίπου 68 σκαφών.

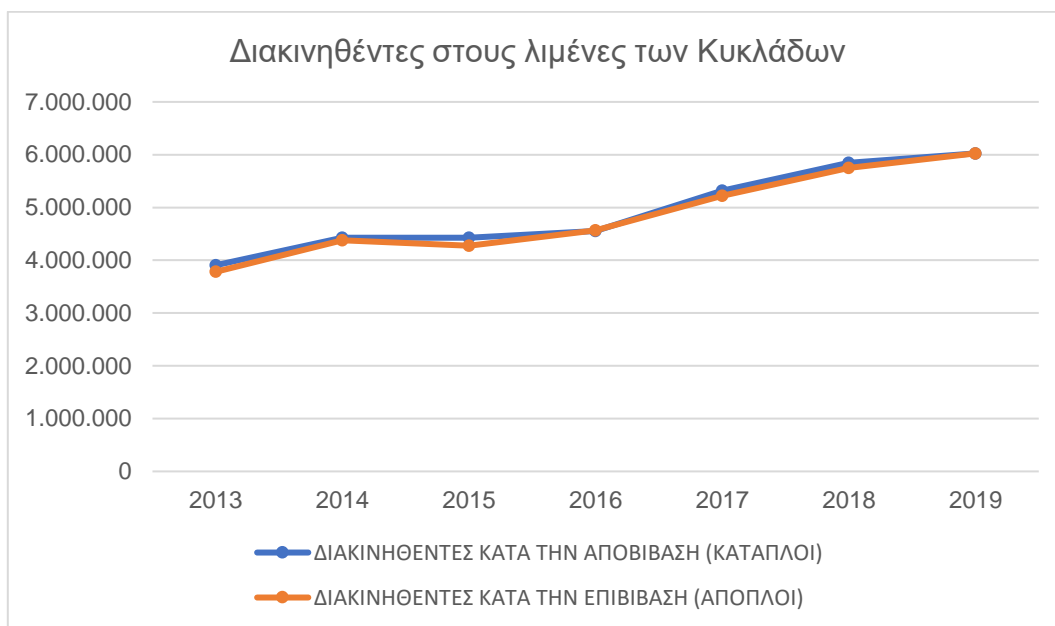
Κρίνεται σκόπιμο να εξετασθούν οι τάσεις των ακτοπλοϊκών συνδέσεων στο νησί τα τελευταία χρόνια, προκειμένου να διερευνηθεί η διακύμανση της έντασης της εισροής, και να συγκριθεί με την αντίστοιχη τόσο των Κυκλάδων, όσο και της ΠΝΑ στο σύνολό της. Έτσι, στα γραφήματα που ακολουθούν παρουσιάζονται στοιχεία κατάπλων και απόπλων για τις τρεις προαναφερθείσες χωρικές ενότητες για τα έτη 2013 – 2019.

**Διάγραμμα 8: Διακινηθέντες λιμένα Ίου περιόδου 2013 – 2019**



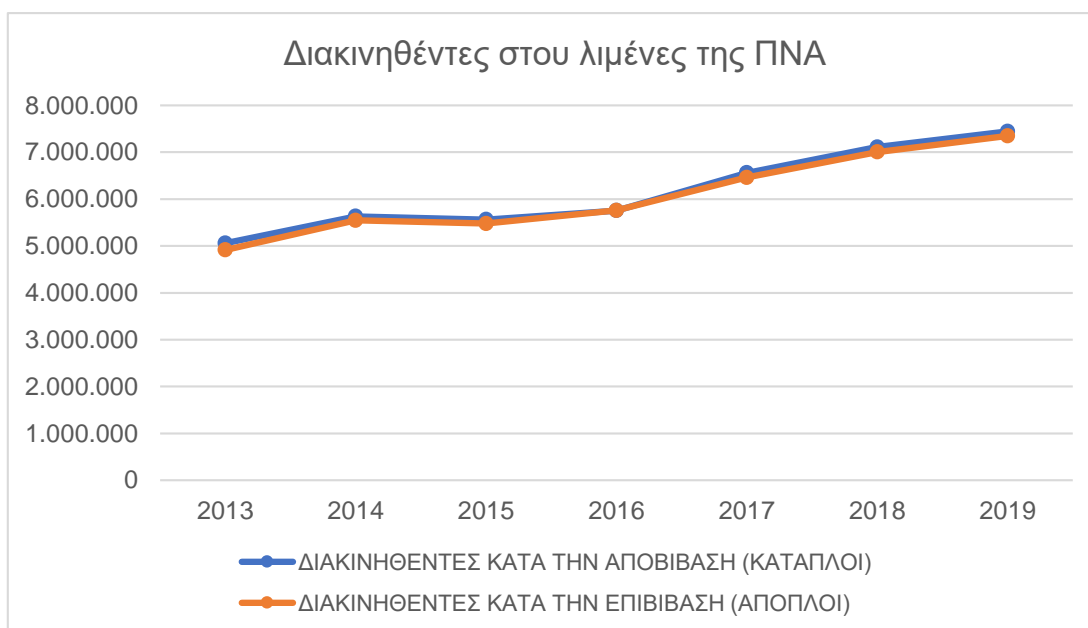
Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, Επεξεργασία INSETE Intelligence, 2021

**Διάγραμμα 9: Διακινηθέντες λιμένων Κυκλάδων περιόδου 2013-2019**



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, Επεξεργασία INSETE Intelligence, 2021

Διάγραμμα 10: Διακινηθέντες λιμένων της ΠΝΑ



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, Επεξεργασία INSETE Intelligence, 2021

Η ακτοπλοϊκή κίνηση του νησιού έχει αυξηθεί κατά το ήμισυ το 2019 σε σχέση με την κίνηση που δεχόταν το 2013. Γενικά η τάση που παρουσιάζεται είναι αύξουσα και στις τρεις χωρικές ενότητες. Το γεγονός ότι σε κάθε περίπτωση ο αριθμός των απόπλων και κατάπλων είναι σχεδόν ίδιος μαρτυρά πως τα στοιχεία αφορούν μετακίνηση είτε για τουριστικούς λόγους, είτε για λόγους εργασίας, και όχι για μόνιμη εγκατάσταση, εφόσον οι εισερχόμενες ροές επιστρέφουν. Το γεγονός αυτό αποδίδεται στο νησιωτικό χαρακτήρα ο οποίος σχετίζεται άμεσα με τουριστικές ροές και η καταγεγραμμένη λιμενική κίνηση αφορά κυρίως αυτές.

Τα κυριότερα από τα λιμάνια των Κυκλαδικών νησιών με τα οποία δύναται να συγκριθεί η μεταφορική κίνηση της Ίου είναι της Αμοργού και της Σίφνου και δευτερευόντως της Μήλου, της Κύθνου και της Σερίφου (Προκαταρκτική Μελέτη Βιωσιμότητας για την Ίδρυση αεροδρομίου στην Ίο, ΠΝΑ και Δήμος Ίου, 2017). Ειδικότερα, για το έτος 2019 η ακτοπλοϊκή κίνηση στην Ίο ανέρχεται σε περίπου 142.000 άτομα έναντι 211.000 της Μήλου, 92.000 της Αμοργού, 135.000 της Σίφνου, 81.000 της Σερίφου και 93.000 της Κύθνου. Σε νησιά που δέχονται πολύ έντονη τουριστική ανάπτυξη, όπως η Σαντορίνη, η Μύκονος, η Πάρος και η Νάξος, τα παραπάνω νούμερα εκτοξεύονται σε 1.059.000, 833.000, 980.000 και 540.000 διακινηθέντες αντίστοιχα. Υπό αυτά τα δεδομένα, το περισσότερο ανταγωνιστικό νησί με κοινά χαρακτηριστικά ως προς την έκταση, τον πληθυσμό και τις ακτοπλοϊκές μετακινήσεις είναι η Σίφνος, η οποία ωστόσο διαθέτει και αεροδρόμιο.

Το συγκεκριμένο Κεφάλαιο είναι καθοριστικό για την επιλογή των τριών νησιών, πέραν της Ίου που εξετάζονται στο πλαίσιο υπολογισμού δεικτών Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας (Κεφάλαιο 6.1.), δηλαδή της Σαντορίνης και Μυκόνου από τα πολύ τουριστικά ανεπτυγμένα, και της Σίφνου της οποίας όπως προέκυψε οι κρίσιμες παράμετροι είναι περισσότερο κοντά στις αντίστοιχες της Ίου.

Τέλος, για τις εσωτερικές μετακινήσεις των κατοίκων και των επισκεπτών του νησιού εκτελούνται τακτικά δρομολόγια ΚΤΕΛ από τη Χώρα προς το λιμάνι, και τις περιοχές Μυλοπότας, Μαγγανάρι, Ψάθη, αγία Θεοδότη και Κουμπάρα.

### 3.1.9.2 Δίκτυα τεχνικών υποδομών

#### Διαχείριση Στερεών Αποβλήτων

Η διάθεση των συλλεχθέντων απορριμμάτων πραγματοποιείται στη θέση «Αλμυρός» στην οποία βρίσκεται ο Χώρος Ανεξέλεγκτης Διάθεσης Απορριμμάτων (ΧΑΔΑ) του νησιού, ο οποίος βρίσκεται σε κοντινή απόσταση από τον νέο Χώρο Υγειονομικής Ταφής Απορριμμάτων (ΧΥΤΑ) και είναι σε διαδικασία αποκατάστασης. Στο γήπεδο που είναι χωροθετημένος ο ΧΥΤΑ προβλέπεται η προσθήκη εγκαταστάσεων επεξεργασίας απορριμμάτων και κυρίως κομποστοποίησης και ανακύκλωσης.

#### Δίκτυα Υγρών Αποβλήτων

Η διαχείριση των υγρών αποβλήτων στο νησί καλύπτεται είτε μέσω του αποχετευτικού δικτύου με το οποίο έχει διασυνδεθεί το μεγαλύτερο ποσοστό των κατοικιών της Χώρας, του Λιμανιού και του Κάμπου, είτε μέσω απορροφητικών και σηπτικών βόθρων και δεξαμενών στις περιοχές που στερούνται αποχετευτικού δικτύου.

Τα αστικά λύματα των εξυπηρετούμενων οικισμών αλλά και τα υγρά απόβλητα των μικρών βιοτεχνικών μονάδων της Χώρας καταλήγουν στην Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ) που βρίσκεται σε δημοτική έκταση περίπου 27 στρ. στο βορειοδυτικό τμήμα του νησιού και λειτουργεί από το 2001. Τα επεξεργασμένα λύματα διατίθενται μέσω υποθαλάσσιου αγωγού κοντά στην περιοχή που βρίσκεται ο ΧΥΤΑ.

#### Δίκτυα Ύδρευσης και Άρδευσης

Κύρια πηγή υδροδότησης του νησιού είναι η λιμνοδεξαμενή του Μυλοπότα η οποία κατασκευάστηκε το 1995 και έχει χωρητικότητα 240.000 κ.μ.. Καλύπτει κυρίως τις υδρευτικές ανάγκες της Χώρας, του Μυλοπότα και της ευρύτερης περιοχής αυτών και σε μικρότερο βαθμό αρδευτικές. Στην ίδια περιοχή η παραγωγή νερού πραγματοποιείται και από την υφιστάμενη μονάδα αφαλάτωσης, ενώ προβλέπεται και η δημιουργία δεύτερης σε νοτιότερο τμήμα. Το νερό αποθηκεύεται στις τέσσερις (4) ειδικά κατασκευασμένες για σκοπό αυτό δεξαμενές, στις περιοχές του Κάμπου, του Μυλοπότα και του Λιμανιού. Επιπλέον, υπάρχουν (5) δημοτικές γεωτρήσεις που εξυπηρετούν τις υδρευτικές ανάγκες

και πάνω από τριάντα πέντε (35) ιδιωτικές από τις οποίες πραγματοποιείται υδροληψία κυρίως για την κάλυψη των τουριστικών και λιγότερο αρδευτικών αναγκών. Η άρδευση των περιβολιών πραγματοποιείται από μικρές πηγές που υπάρχουν στις περιοχές: Ψάθη, Κάλαμος, Άγιος Δημήτριος και Πλακωτό (Επιχειρησιακό Σχέδιο Αγροτικής Ανάπτυξης Ίου 2014-2020).

### Εικόνα 10: Λιμνοδεξαμενή Μυλοπότα



Πηγή: Φωτογραφικό Υλικό Αυτοψίας

Παρά το γεγονός ότι η λεκάνη απορροής της λιμνοδεξαμενής είναι αρκετά μεγάλη ούτως ώστε να γεμίζει με δύο ή τρεις έντονες βροχοπτώσεις, το υδατικό έλλειμμα του νησιού σε συνδυασμό με την παλαιότητα του δικτύου δημιουργούν σημαντικά προβλήματα ύδρευσης σε ορισμένες περιοχές όπως για παράδειγμα στον Επάνω Κάμπο όπου στέρνες χρησιμοποιούνται ως εναλλακτικός τρόπος ύδρευσης.

Τόσο τα παραπάνω, όσο και η αδυναμία κάλυψης των αυξημένων αναγκών κατά τις περιόδους αιχμής καθιστούν απαραίτητη την κατασκευή έργων μικρής κλίμακας όπως η κατασκευή μικρών φραγμάτων ανάσχεσης απορροών.

#### Δίκτυα Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας και Τηλε-επικοινωνίες

Η ηλεκτροδότηση της Ίου πραγματοποιείται από το θερμοηλεκτρικό εργοστάσιο της Πάρου μέσω υποθαλάσσιου αγωγού, ενώ μαζί με την Αντίπαρο, τη Φολέγανδρο και την Ηρακλεία

είναι διασυνδεδεμένη με τον αυτόνομο σταθμό παραγωγής ενέργειας της Παροναξίας. Τέλος, τα βασικά μεγέθη της τηλεπικοινωνιακής υποδομής της νήσου κρίνονται ικανοποιητικά όπως και στα περισσότερα νησιά της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου τουλάχιστον, ως προς τις υπηρεσίες τηλεφωνίας και υπηρεσιών δεδομένων (data) στενού εύρους, και οι ανάγκες επικοινωνίας καλύπτονται πλήρως από το αναβαθμισμένο δίκτυο του ΟΤΕ.

### 3.2 Αξιολόγηση χωρικών δεδομένων

Η ανωτέρω συστηματική ανάλυση των χωρικών δεδομένων της νήσου Ίου, έλαβε υπόψη της το σύνολο των στοιχείων των επίσημων πηγών και της επιστημονικής βιβλιογραφίας (μελέτες, διατριβές, δημοσιεύσεις). Ωστόσο, συμπληρωματικά με την ανάλυση αυτή, διεξήχθη προκαταρκτική πρωτογενής εμπειρική έρευνα σε τοπικούς φορείς και παράγοντες της νήσου (δημοτική αρχή, επιχειρήσεις, επαγγελματικοί σύλλογοι κα.).

Με αυτή την μεθοδολογία εξασφαλίζεται ο συνδυασμός της επεξεργασίας ποσοτικών δεδομένων που έχουν αντληθεί από τις επίσημες στατιστικές πηγές με αξιοσημείωτες συμπληρωματικές πληροφορίες, που καταγράφουν την πραγματικότητα στην νήσο, όπως αυτή **αξιολογείται από τους τοπικούς παράγοντες**, που έχουν ίδια γνώση των τοπικών συνθηκών. Ειδικότερα καταγράφηκαν οι απόψεις και αξιολογήσεις των δρώντων, σε αναφορά με τη **σημασία που αποδίδουν στα προβλήματα του τόπου, καθώς και οι εκτιμήσεις τους για τις δυνατότητες και ευκαιρίες βιώσιμης ανάπτυξης** της νήσου. Η πρωτογενής εμπειρική έρευνα ολοκληρώθηκε και ελήφθη υπόψη στην περαιτέρω αξιολόγηση. Ήδη η προκαταρκτική έρευνα, ανέδειξε τα κυριότερα προβλήματα του τόπου, τις καλές πρακτικές, αλλά και τις αδυναμίες και τους κινδύνους, που ενυπάρχουν. Σταθμίζοντας όλες τις πληροφορίες και αξιολογήσεις καταλήξαμε στην συνθετική αξιολόγηση των χωρικών δεδομένων, η οποία συμπυκνώνεται στην «SWOT Ανάλυση». Χωρίς να θεωρούμε ότι η συγκεκριμένη προσέγγιση μπορεί να υποκαταστήσει πλήρως την ολοκληρωμένη ανάλυση ενός Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου για όλο το νησί της Ίου (που δεν έχει ακόμη δρομολογηθεί), ευελπιστούμε ότι καλύπτονται σημαντικές ελλείψεις από την ανυπαρξία υπερκείμενου σχεδιασμού. Τα συμπεράσματα αυτά είναι χρήσιμα, ως πλαίσιο, για την θεμελίωση του χωρικού προορισμού του επενδυτικού σεναρίου ανάπτυξης του ακινήτου στο Πικρί Νερό. Αντίστοιχα, στην ίδια κατεύθυνση ολιστικής προσέγγισης, συμβάλλει και η διεξοδική ανάλυση για την Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα της νήσου Ίου συνολικά, και των επιπτώσεων της συγκεκριμένης επένδυσης στο Πικρί Νερό, που ακολουθεί στο Κεφάλαιο 6.1.

#### 3.2.1 SWOT Ανάλυση: Δυνατότητες, Προβλήματα, Προοπτικές και Εναλλακτικές Ευκαιρίες Νήσου Ίου

Η «SWOT» Ανάλυση, μεθοδολογικά ακολουθεί τις τέσσερις συμβατικές κατηγορίες που την συνθέτουν: **Ισχυρά σημεία, Αδύνατα σημεία, Ευκαιρίες, Απειλές/Κίνδυνοι**.

## ΙΣΧΥΡΑ ΣΗΜΕΙΑ

Όσον αφορά τα **δημογραφικά** χαρακτηριστικά, θεωρείται θετικό το γεγονός της **αύξησης του πληθυσμού των μόνιμων κατοίκων** της νήσου τις δύο τελευταίες δεκαετίες, μετά από μία περίοδο εσωτερικής μετανάστευσης και φθίνουσας τάσης του πληθυσμού (δεκαετίες 1950-1980).

Η αύξηση του πληθυσμού, ιδιαίτερα των νέων, οφείλεται κυρίως σε **ευκαιρίες απασχόλησης** που δημιούργησε η αλματώδης **ανάπτυξη του τουρισμού**, που έχει ήδη **θετικές πολλαπλασιαστικές επιδράσεις στο εισόδημα των κατοίκων σε πολλούς κλάδους της τοπικής οικονομίας, ιδιαίτερα στις κατασκευές, στον τριτογενή τομέα (διαμονή, εστίαση, αναψυχή) και δευτερευόντως στον πρωτογενή τομέα.**

**Παράλληλα αυξήθηκε σημαντικά και ο «πραγματικός» πληθυσμός<sup>11</sup> του νησιού**, που παρά την εποχικότητα αποτελεί πλέον μια σημαντική **κρίσιμη βάση του εργατικού δυναμικού** για να στηρίξει την περαιτέρω ανάπτυξη της νήσου. Η **σχετικά ισορροπημένη κλαδική διάρθρωση της απασχόλησης** σε όλους τους τομείς της οικονομίας (ακόμη και στον πρωτογενή τομέα), σε σύγκριση με άλλα νησιά, στα οποία υπάρχει ανισορροπία, εξαιτίας της μονόπλευρης ανάπτυξης του “all inclusive” τουρισμού, συνιστά σημαντικό συγκριτικό πλεονέκτημα για την βιώσιμη ανάπτυξη της Ίου στο μέλλον.

Η δυναμική ανάπτυξη του τουρισμού με την αύξηση των εισοδημάτων και της απασχόλησης, δημιουργεί μία **διευρυνόμενη αγορά για τα εξαιρετικής ποιότητας ντόπια παραγόμενα αγροτικά προϊόντα**, (ελιές, αμπέλια, κάπαρι, αιγοπρόβειο κρέας, γάλα, τυροκομικά προϊόντα, σύκα, κηπευτικά, κα)<sup>12</sup>. Χωρίς τα προϊόντα αυτά να είναι πιστοποιημένα βιολογικά ο τρόπος παραγωγής τους πλησιάζει τις βιολογικές οικολογικές μεθόδους παραγωγής. Η γεωργία αποτελεί ένα αξιόλογο τμήμα της τοπικής οικονομίας, που συμβάλλει στη συμπλήρωση του τοπικού εισοδήματος αλλά και στην απασχόληση.

Σημειώνεται το συγκριτικό πλεονέκτημα της νήσου στην κτηνοτροφία, με τη μορφή της οικόσιτης και εκτατικής αιγοπροβατοτροφίας και αγελαδοτροφίας εγχώριων βελτιωμένων ζώων που αντιστοιχεί στα πρότυπα της βιολογικής κτηνοτροφίας. Εκτρέφονται κυρίως αιγοπρόβατα και βοοειδή, ενώ υπάρχει και μονάδα χοιροσασίου. Ευνοημένη είναι και η μελισσοκομία, καθώς η πλούσια χλωρίδα του νησιού, οι δενδρώδεις καλλιέργειες και το κλίμα (μεγάλες βροχοπτώσεις και ήπιες θερμοκρασίες) δημιουργούν τις κατάλληλες συνθήκες για την ανάπτυξή της. Το νιώτικο μέλι (κυρίως από θυμάρι, που αφθονεί στο νησί) αποτελεί

<sup>11</sup> Ο «πραγματικός» πληθυσμός αναφέρεται στο άθροισμα του μόνιμου πληθυσμού και των εποχιακών εργαζόμενων (στον τουρισμό το καλοκαίρι και στις κατασκευές τον χειμώνα) που δεν καταγράφονται στον μόνιμο πληθυσμό.

<sup>12</sup> Το σύνολο των καλλιεργούμενων εκτάσεων του νησιού (κυρίως ελιές και αμπέλια) εντοπίζονται χωρικά στις εύφορες περιοχές « Πάνω Κάμπος » και «Κάτω Κάμπος», και δευτερευόντως σε διάσπαρτες μικρές εκτάσεις στις περιοχές Μυλοπότα, Αγ. Θεοδότη Μαγγανάρι, και Ψάθη.



παραδοσιακό προϊόν και διατίθεται στην κατανάλωση απευθείας από τους παραγωγούς ή από το συνεταιρισμό μελισσοκόμων του νησιού. Η μελισσοκομία είναι ένας κλάδος με δυναμική που μπορεί να βελτιώσει σημαντικά τη θέση των αγροτών.

**Τη δυναμική προοπτική του πρωτογενή τομέα ενισχύουν οι υπάρχουσες -αν και αδύναμες- διακλαδικές διασυνδέσεις με τον δευτερογενή και τον τριτογενή τομέα: π.χ. η ύπαρξη μονάδων μεταποίησης αγροτικών προϊόντων (τυροκομεία, δημοτικό σφαγείο), κατάσταση πώλησης τοπικών προϊόντων, τροφοδοσία ξενοδοχείων και εστίασης με τοπικά προϊόντα. Στον δευτερογενή τομέα, περιλαμβάνεται και μονάδα παραγωγής μπετόν, συμβάλλοντας στον κατασκευαστικό κλάδο, ο οποίος βρίσκεται σε ανοδική εξέλιξη (μεγάλη αύξηση του αριθμού των αδειών οικοδομών τις τελευταίες δεκαετίες).**

Στον τριτογενή τομέα, πρωταγωνιστικό ρόλο έχει η **τουριστική δραστηριότητα** («ηγετικός κλάδος») με θετικές επιπτώσεις στην απασχόληση<sup>13</sup> και στο εισόδημα. Σε αυτό έχει συμβάλει η **σταδιακή μετεξέλιξη του μαζικού τουρισμού** με χαμηλή κατά κεφαλή δαπάνη στις δεκαετίες του 80 και 90, σε πιο οργανωμένο, ποιοτικό τουρισμό ( νέες ξενοδοχειακές μονάδες υψηλής ποιότητας), **με υψηλότερη κατά κεφαλή δαπάνη** και με σεβασμό στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον.

Παράλληλα, στο νησί έχει αναπτυχθεί **ένα ικανοποιητικό δίκτυο υπηρεσιών του τριτογενή τομέα (τράπεζες, εστίαση, μεταφορές, πολιτιστικά δίκτυα, κ.ά)** που εξυπηρετεί τις ανάγκες της τουριστικής βιομηχανίας.

Στα **ισχυρά σημεία της Ύψους** συγκαταλέγεται η **πολύ καλή ποιότητα του φυσικού (βιοτικού και αβιοτικού) περιβάλλοντος**, αλλά και **καλή ποιότητα του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος**.

Αναφέρονται ενδεικτικά τα **87 χιλιόμετρα ακτογραμμής**, από τα οποία **7 περίπου χιλιόμετρα με εκπληκτικές παραλίες/ αμμουδιές**, τρεις από τις οποίες βραβεύονται **σταθερά κάθε έτος**, όπως το 2016, 2017, 2018 και 2020 από το πρόγραμμα Γαλάζιες Σημαίες (παραλίες Μαγγανάρι, Μυλοπότας και Ορμος).

Επίσης μοναδικής ομορφιάς είναι τα σηματοδοτημένα **μονοπάτια** για διαδρομές πεζοπορίας που περνούν από φυσικούς σχηματισμούς ιδιαίτερου κάλλους.

Η Χημική και Ποσοτική **κατάσταση των Υπόγειων Υδατικών Συστημάτων** ΥΥΣ (EL1400830, ΧΩΡΑΣ) της νήσου χαρακτηρίζεται ως **καλή**, όπως αναφέρεται στη 1η

<sup>13</sup> Στην απογραφή του 2003 καταγράφηκαν 354 επιχειρήσεις, οι περισσότερες στον τριτογενή τομέα της οικονομίας. Σε νεότερη απογραφή το 2006 καταγράφηκαν 380 επιχειρήσεις. Οι μόνιμα απασχολούμενοι στο νησί είναι 836. Κατά την απογραφή του 1991 οι απασχολούμενοι ήταν 710. Υπάρχει μια αύξηση των απασχολούμενων, περίπου ~15%, ενώ αντιστοίχως η αύξηση του πληθυσμού είναι ~11%. Βέβαια, ένα μεγάλο ποσοστό των επιχειρήσεων δραστηριοποιούνται μόνο κατά την καλοκαιρινή περίοδο.

Αναθεώρηση του Σχεδίου Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής των Ποταμών (ΣΔΛΑΠ) του Υδατικού Διαμερίσματος Νήσων Αιγαίου (EL14) (ΦΕΚ 4677/Β/29-12-2017).

**Εξαιρετική είναι επίσης και η κατάσταση των στοιχείων του βιοτικού περιβάλλοντος του νησιού, που σηματοδοτούν σημαντική βιοποικιλότητα.** Τρεις κατηγορίες προστατευομένων περιοχών εντοπίζονται στο νησί:

- **ολόκληρο το νησί έχει χαρακτηριστεί ως Σημαντική Περιοχή για τα Πουλιά-Important Bird Area (ΣΠΠ ή IBA), με κωδικό GR157 έκτασης περί τα 32362.91 εκτάρια,**
- **Καταφύγιο Αγρίας Ζωής (ΚΑΖ)** στο κεντρικό τμήμα του νησιού (κωδικός Κ521),
- πέντε **μικροί νησιωτικοί υγρότοποι**, με παρουσία θηλαστικών, πουλιών, αμφιβίων και ψαριών.

Πέραν αυτών το θαλάσσιο οικοσύστημα παρουσιάζει σημαντικό ενδιαφέρον με ποικιλότητα θαλάσσιας πανίδας και χλωρίδας.

Τέλος, **αξιόλογο είναι και το ανθρωπογενές περιβάλλον** του νησιού. Η νήσος διαθέτει σημαντικό **ιστορικό/πολιτιστικό πλούτο**, με αξιοθέατα που μπορούν να προσελκύσουν τον αρχαιολογικό τουρισμό: τα ερείπια του Μεσαιωνικού Κάστρου 14ου αρχές 15ου αιώνα στο λόφο της Χώρας, η αρχαία πόλη της Ίου, ο αρχαίος τάφος στον Πλακωτό που διεκδικεί την ταφή του μεγάλου ποιητή Ομήρου, ο Πρωτοκυκλαδικός οικισμός Σκάρκου, που έχει βραβευθεί με το βραβείο Eurora Nostra της UNESCO για την υποδειγματική αναστήλωσή και ανάδειξή του, το βυζαντινό Παλαιόκαστρο στην Ψάθη, κ.α. Εκτός από το αρχαιολογικό μουσείο, στο νησί λειτουργούν πρόσφατα δύο νέα μουσεία, του «Γιάννη Γαΐτη – Γαβριέλα Σίμωση» και του Γάλλου διανοούμενου «Jean Marie Drot» του οποίου η πλούσια συλλογή σε έργα σύγχρονης τέχνης, που εκτίθεται εκεί, αποτελεί έναν σπουδαίο πολιτιστικό πόλο. Σημαντικοί είναι επίσης οι παραδοσιακοί ανεμόμυλοι, οι τόποι λατρείας (19 εκκλησίες, ως διατηρητέα μνημεία), και το υπαίθριο θέατρο, «ΟΔΥΣΣΕΑΣ ΕΛΥΤΗΣ», που κάθε Μάιο διεξάγονται οι εκδηλώσεις του ετήσιου φεστιβάλ «Ομήρεια» υπό την αιγίδα της Unesco, με θεατρικές παραστάσεις, συναυλίες, εκθέσεις τέχνης, κ.α.

Στα ισχυρά σημεία πρέπει να αναφερθεί **το καθεστώς προστασίας των παραδοσιακών οικισμών** και το ειδικό Διάταγμα για την Ίο ( ΠΔ. 19.8/16.10.1981) **που έχει συμβάλει στην διατήρηση της κυκλαδίτικης αρχιτεκτονικής στην νήσο, ιδιαίτερα στη Χώρα** και στους γύρω οικισμούς Κάμπος, Όρμος και Γερμανώλης.

Συγκριτικά με άλλα νησιά των Κυκλάδων, όπως έχουν δείξει έρευνες για την **ελκυστικότητα** των νησιών, **η Ίος διαθέτει ικανοποιητικό επίπεδο των βασικών υποδομών** (υγεία, παιδεία, οικονομικές συναλλαγές, κα) και των συμπληρωματικών υποδομών (πολιτισμός, αθλητισμός, πρόνοια κα), πολύ πάνω από τον μέσο όρο της Περιφερειακής Ενότητας Κυκλάδων. Ειδικά σε αναφορά με τον δείκτη **προσβασιμότητας της νήσου** (χρονοαπόσταση

από λιμάνι Πειραιά) η Ίος έχει καλύτερη διασύνδεση από πολλά αντίστοιχα νησιά των Κυκλάδων.

Είναι σαφές, ότι μετά από μια περίοδο συνεχούς αναβάθμισης των τεχνικών υποδομών του νησιού, οι υποδομές που αναπτύχθηκαν αποτελούν πλέον, στο μεγαλύτερο μέρος τους, ένα δυνατό σημείο του νησιού ως προς την ποιότητα ζωής των μόνιμων κατοίκων αλλά και τη δυνατότητα τουριστικής ανάπτυξης. Συγκεκριμένα, δυνατά σημεία αποτελούν πλέον:

- η επαρκής κάλυψη των υδρευτικών αναγκών των κύριων οικισμών αλλά και μεγάλου αριθμού τουριστικών επιχειρήσεων μετά από τη λειτουργία των πέντε μονάδων αφαλάτωσης του νερού, οι περισσότερες από τις οποίες χρησιμοποιούν ανανεώσιμους (και σε κάθε περίπτωση ανεξάντλητους) υδατικούς πόρους (θαλασσινό νερό).
- η ικανοποιητική διανομή νερού στους κεντρικούς οικισμούς μέσω δικτύου πόσιμου νερού.
- η ικανοποιητική κάλυψη συλλογής λυμάτων με αποχετευτικό δίκτυο των κεντρικών οικισμών και η πρόβλεψη επέκτασης του δικτύου αποχέτευσης στο Μυλοπότα.
- η ικανοποιητική πλέον λειτουργία της ΕΕΛ και η ασφαλής για τη δημόσια υγεία διάθεση των επεξεργασμένων στη θάλασσα με υποθαλάσσιο αγωγό.
- το ικανοποιητικό δίκτυο συλλογής των στερεών αποβλήτων του δήμου και μεταφοράς τους στον ΧΥΤΑ του νησιού.
- η ικανοποιητική λειτουργία του δικτύου συλλογής και μεταφοράς στη Σαντορίνη ανακυκλώσιμων συσκευασιών, γυαλιού και χαρτιού.
- η προβλεπόμενη λειτουργία μονάδας κομποστοποίησης στο γήπεδο του ΧΥΤΑ
- η καλή λειτουργία του ΧΥΤΑ του νησιού.

**Τα ισχυρά σημεία** που αναφέρθηκαν συνθέτουν το **συγκριτικό πλεονέκτημα** τη νήσου Ίου, που μπορούν να αναδειχθεί περαιτέρω στο πλαίσιο ενός ολοκληρωμένου σχεδίου βιώσιμης ανάπτυξης.

#### **ΑΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ**

**Η εποχικότητα του τουρισμού**, που αποτελεί την κύρια οικονομική δραστηριότητα της νήσου, έχει ως συνέπεια στη **εποχικότητα της απασχόλησης**, που αυξάνει ιδιαίτερα τους καλοκαιρινούς μήνες. Ο μονόπλευρος προσανατολισμός στην εξωτερική αγορά (περισσότερο από 75% των αφίξεων αφορούν αλλοδαπούς τουρίστες), καθιστά την **οικονομία του νησιού ευάλωτη** στις διεθνείς **διακυμάνσεις και κρίσεις** (π.χ. Covid 19). Η ιδιαίτερα υψηλή

εποχικότητα **επηρεάζει τη βιωσιμότητα** των τουριστικών επιχειρήσεων και την ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών που προσφέρονται στο νησί, καθώς μετά το πέρας της περιορισμένης τουριστικής περιόδου (3 με 4 μήνες), οι περισσότερες επιχειρήσεις κλείνουν, δίνοντας εικόνα εγκατάλειψης και σταδιακής ερήμωσης της νήσου.

Η **έλλειψη εξειδικευμένου εργατικού δυναμικού** στον τουρισμό συμβαδίζει με την σχετικά μέτρια ποιότητα της ξενοδοχειακής υποδομής και των υπηρεσιών. Από την πλευρά της ζήτησης, έχει επικρατήσει στο νησί της Ίου ο **μαζικός θαλάσσιος τουρισμός** (ήλιος, θάλασσα, διασκέδαση) **με χαμηλή κατά κεφαλή δαπάνη**, και μόνο τελευταία αναβαθμίζεται και αλλάζει σταδιακά το κυρίαρχο μοντέλο.

Η ραγδαία **αύξηση των καταλυμάτων της Ίου σε πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης** (π.χ. Airbnb, HomeAway) την τελευταία δεκαετία, υποδηλώνει το γεγονός ότι ολοένα και περισσότεροι ιδιοκτήτες ακινήτων επιχείρησαν να αποκτήσουν μερίδιο της αγοράς, κατασκευάζοντας διάσπαρτες μονάδες, εισερχόμενοι στον κλάδο της φιλοξενίας ξένων επισκεπτών. Η ανάπτυξη της συγκεκριμένης δραστηριότητας έχει, εκτός από θετικές επιπτώσεις (π.χ. ένα συμπληρωματικό εισόδημα στους ιδιοκτήτες) **και αρνητικές επιπτώσεις** πχ. μέσω του -συχνά αθέμιτου- ανταγωνισμού προς τις τουριστικές επιχειρήσεις, ανεξέλεγκτες υπηρεσίες και φορο-αποφυγή εξαιτίας αδήλωτων εισοδημάτων, και πολλές φορές μη τήρηση περιβαλλοντικών και πολεοδομικών ρυθμίσεων (αυθαίρετη δόμηση, υπερβάσεις).

Στα αδύνατα σημεία περιλαμβάνονται οι **ασθενείς διακλαδικές διασυνδέσεις της τοπικής οικονομίας, π.χ. αγροτική παραγωγή, επεξεργασία/μεταποίηση και συσκευασία προϊόντων, κατανάλωση στην τοπική αγορά (εστίαση/ τουρισμός/αναψυχή)**. Η αυξημένη ζήτηση π.χ. αγροτικών προϊόντων την καλοκαιρινή περίοδο από τον τουριστικό κλάδο δεν μπορεί να καλυφθεί από την τοπική παραγωγή (π.χ. η ζήτηση αλιευτικών προϊόντων που βασικά εισάγονται στο νησί).

Εξάλλου τα **μικρά κατακερματισμένα τμήματα γεωργικής γης**, που είναι ακατάλληλα για μαζική γεωργική καλλιέργεια, μπορούν να υποστηρίξουν μόνο μικρή σχετικά παραγωγή, που θα πρέπει να βασιστεί κυρίως στις αρχές της ποιότητας και της οικολογίας, ώστε να είναι ανταγωνιστική (π.χ. βιολογικά προϊόντα, πιστοποίηση κα). Η **εγκατάλειψη της αγροτικής γης** τις τελευταίες 3 δεκαετίες λόγω του τουρισμού, που εκφράζεται και με την ποσοστιαία μείωση των αγροτικών εκτάσεων στο σύνολο της έκτασης της νήσου (όπως υποδηλώνεται και από τους πρόσφατους αναρτηθέντες δασικούς χάρτες), είναι μία τάση που θα πρέπει να αναστραφεί. Το **ελλειμματικό και γραφειοκρατικό πρόγραμμα κινήτρων και χρηματοδότησης νέων παραγωγών για καινοτόμες δράσεις** στον πρωτογενή τομέα, δεν συμβάλλει σε αυτή την κατεύθυνση.

Αντίστοιχα προβλήματα εμφανίζονται στον **περιορισμένο δευτερογενή τομέα** της τοπικής οικονομίας, όπως τα **ελλείμματα τυποποίησης και επεξεργασίας/μεταποίησης**

**προϊόντων, συσκευασίας, διανομή.** Η έλλειψη καθετοποίησης στον πρωτογενή τομέα συμβαδίζει με την ασθενή διασύνδεσή του με τον δευτερογενή και τριτογενή τομέα (κυρίως τουρισμός/αναψυχή).

Ειδικότερα ο κλάδος του τουρισμού («ηγετικός» κλάδος στον τριτογενή τομέα), χαρακτηρίζεται από χαμηλό/μεσαίο επίπεδο παροχής υπηρεσιών και χαμηλή κατά κεφαλή δαπάνη, καθώς **υπάρχει έλλειμμα σε 4 και 5 αστέρων ξενοδοχειακά καταλύματα.** Η διεύρυνση της βραχυχρόνιας μίσθωσης (πανσιόν, ενοικιαζόμενες κατοικίες, δωμάτια, κλπ) δεν αύξησε σημαντικά το τοπικό εισόδημα, ενώ τα μη κύρια καταλύματα ακολουθούν ένα μοντέλο **διάσπαρτης και ανορθολογικής χωροθέτησης** σε όλο το νησί. Παράλληλα λείπει ένα ολοκληρωμένο σχέδιο βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης και προβολής του νησιού (marketing, brand name" IOS"). Ωστόσο, το κυριότερο πρόβλημα, που έχει δημιουργήσει ο τύπος αυτού του χαμηλού επιπέδου τουρισμού, είναι ότι συνδέεται συχνά με την διακίνηση ναρκωτικών, και με φαινόμενα βίας στην νυκτερινή διασκέδαση.

Σοβαρό πρόβλημα που υπάρχει επίσης στην νήσο είναι οι **ανεξέλεγκτες κατατμήσεις της γης και οι μεμονωμένες πιέσεις της ιδιοκτησίας για αλλαγές χρήσεων γης,** που συνοδεύονται και από **ανεξέλεγκτες διανοίξεις οδοποιίας. Η έλλειψη δεσμευτικού υπερκείμενου σχεδιασμού** (π.χ. ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ κ.ά) αφήνει περιθώρια για πολεοδομικές παραβάσεις και **δαιώνιση του προβλήματος της αυθαίρετης δόμησης. Τελικά, επεκτείνεται το κυρίαρχο μοντέλο της διάσπαρτης δόμησης κατοικιών και τουριστικών καταλυμάτων (παράνομων και νόμιμων)-, με την περιβαλλοντική υποβάθμιση του φυσικού τοπίου και το υπέρογκο κόστος σε τεχνικές υποδομές που συνεπάγονται. Ο ανορθολογισμός των κατατμήσεων της γης, με τις υποχρεωτικές δουλειές και την καταστροφή του κυκλαδίτικου τοπίου, υποκαθιστά το έλλειμμα οργανωμένων υποδοχέων** βιώσιμης ανάπτυξης και ενός ολοκληρωμένου χωροταξικού πλαισίου και στρατηγικής με όραμα για το νησί της Ίου. Παρά τις προσπάθειες προς αυτήν την κατεύθυνση στο παρελθόν και σήμερα από τους τοπικούς φορείς (π.χ. Δίκτυο ΔΑΦΝΗ 2010, σχεδιασμός υποδομών, αεροδρόμιο κα), οι μεμονωμένες και κατακερματισμένες οικιστικές/τουριστικές πιέσεις αυτές συνεχίζονται. Είναι ελάχιστες οι προτάσεις στρατηγικών επενδύσεων που έχουν υποβληθεί και εγκριθεί στο Enterprise Greece, που στοχεύουν σε ένα εναλλακτικό μοντέλο βιώσιμης ανάπτυξης.

Αν και οι **τεχνικές υποδομές** αποτελούν στο μεγαλύτερο μέρος τους ένα **δυνατό σημείο** του νησιού συνεχίζουν να υφίστανται **επιμέρους αδυναμίες:**

- οι **υφιστάμενες υδρογεωτρήσεις** που αποτελούν μέρος της τροφοδοσίας πόσιμου νερού για το δήμο λειτουργούν με **οριακή ποιότητα** και με πιέσεις ως προς την ποσότητά των νερών τους.
- η διανομή πόσιμου νερού στους απομακρυσμένους οικισμούς δεν είναι επαρκής.

- η κάλυψη συλλογής λυμάτων και διάθεσης λυμάτων στους απομακρυσμένους οικισμούς δεν είναι επαρκής. Ακόμη και μέρος της Χώρας (Μυλοπότας) δεν καλύπτεται ακόμη από δίκτυο αποχέτευσης, αν και έχει τεθεί σε προγραμματισμό και ενταχθεί σε χρηματοδοτικό σχήμα.
- η λειτουργία της ΕΕΛ δεν είναι σταθερά καλή, με ανάγκες για συνεχή παρακολούθηση και συντήρηση
- τα επεξεργασμένα λύματα της ΕΕΛ διατίθενται με ασφάλεια μεν στη θάλασσα αλλά δεν επαναχρησιμοποιούνται.
- απομακρυσμένες παραλίες και οικιστικές πυκνότητες χρειάζονται καλύτερη κάλυψη από το δίκτυο συλλογής και αποκομιδής των στερεών αποβλήτων του δήμου και μεταφοράς τους στον ΧΥΤΑ του νησιού
- η ανακύκλωση πρέπει να διευρυνθεί, παρά την ικανοποιητική λειτουργία του δικτύου συλλογής και μεταφοράς στη Σαντορίνη ανακυκλώσιμων συσκευασιών, γυαλιού και χαρτιού
- δεν έχει ακόμη υλοποιηθεί η προβλεπόμενη μονάδα κομποστοποίησης στο γήπεδο του ΧΥΤΑ
- η αποκατάσταση του ΧΑΔΑ του νησιού, κοντά στην ΕΕΛ, δεν έχει γίνει σύμφωνα με την μελέτη αποκατάστασης (λόγω ιδιοκτησιακών προβλημάτων). Η μερική αποκατάσταση που έγινε δεν εξασφαλίζει πλήρως το περιβάλλον.
- οι ενεργειακές ανάγκες του νησιού συνεχίζουν να αντιμετωπίζονται με μεταφορά ρεύματος από διασυνδεδεμένα νησιά και όχι από τοπικές μονάδες παραγωγής. Δεν υπάρχει αυτάρκεια δηλαδή ως προς την παραγωγή ενέργειας τοπικά.
- ως προς τις μεταφορές, εξαιτίας της νησιωτικότητας, υπάρχουν δυσκολίες προσβασιμότητας στο νησί (ειδικά τον χειμώνα) και αυξημένο κόστος των εισαγόμενων προϊόντων. Δεν υπάρχει αεροπορική σύνδεση.

Στα προβλήματα και αδύνατα σημεία θα πρέπει να προστεθεί το έλλειμμα διαλόγου και συναινέσεων ανάμεσα σε διαφορετικά συμφέροντα και κοινωνικές ομάδες στο νησί της Ίου, και η έλλειψη πληροφόρησης και ουσιαστικής δημοσιότητας σε ότι αφορά τα εναλλακτικά μοντέλα χωρικής ανάπτυξης, που έχουν οδηγήσει σε άγονες συγκρούσεις και σε ένδικα μέσα και προσφυγές στο ΣΤΕ.

### **ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ**

Η μετατόπιση του κέντρου βάρους της τοπικής οικονομίας σε δραστηριότητες συναφείς με τον τουρισμό οδήγησε τον πρωτογενή τομέα σε συρρίκνωση. Για την ισόρροπη βιώσιμη ανάπτυξη του νησιού στο μέλλον, είναι απαραίτητη, αφενός η ανάσχεση της τάσης αυτής και αφετέρου η ενίσχυση των διακλαδικών διασυνδέσεων ανάμεσα σε όλους τους

**κλάδους της τοπικής οικονομίας, προεξάρχοντος του τουρισμού.** Ειδικότερα, θα πρέπει να επιδιωχθεί η **ανάπτυξη του πρωτογενή τομέα** με στόχο την κάλυψη των διατροφικών αναγκών του πληθυσμού στο μέτρο του δυνατού, με την παραγωγή ποιοτικών και βιολογικών προϊόντων, και τη **διασύνδεση του πρωτογενή τομέα με την μεταποίηση και τον τουρισμό.** Αυτό μπορεί να επιτευχθεί αξιοποιώντας ευκαιρίες που ανοίγονται στο νησί, στοχεύοντας σε διάφορες **συμπληρωματικές δράσεις** του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα που **δημιουργούν συνέργειες, όπως:**

**-Ενίσχυση της μεταποίησης, τυποποίησης και συσκευασίας (καθετοποίηση) παραδοσιακών αγροτικών προϊόντων** (π.χ. κίνητρα, ειδικό καθεστώς για τα Κυκλαδονήσια, πρωτοβουλία «Καλάθι του Αιγαίου», «υγιεινή διατροφή/μεσογειακή» κα) **και διάθεσή τους στην εσωτερική αγορά (εστίαση, ξενοδοχεία/αναψυχή).** Παράλληλα, θα πρέπει και οι **τουριστικές επιχειρήσεις** να προωθήσουν και **άλλες μορφές τουρισμού που συνδέονται με τον πρωτογενή τομέα** (π.χ. «οικοτουρισμός»/ «αγροτουρισμός») και να **προσανατολίσουν την ζήτηση σε ντόπια ποιοτικά προϊόντα**, υποκαθιστώντας σταδιακά τις εισαγωγές προϊόντων και το τυποποιημένο μοντέλο διατροφής που συνήθως προσφέρεται στα ξενοδοχεία και στα εστιατόρια, εισάγοντας εναλλακτικά πρότυπα (π.χ. μεσογειακή κουζίνα, τοπικά παραδοσιακά προϊόντα και συνταγές). Η ζήτηση ποιοτικών και παραδοσιακών προϊόντων διασφαλίζει έτσι και την οικονομική βιωσιμότητα των τοπικών επιχειρήσεων και ενισχύοντας έτσι την «ενδογενή ανάπτυξη».

**- Ειδικότερα θα πρέπει να υποστηριχθεί η δημιουργία μικρής κλίμακας εγκαταστάσεων τυποποίησης, μεταποίησης και εμπορίας αγροτικών προϊόντων (κρασί, γαλακτοκομικά, τυροκομικά, αιγοπρόβειο κρέας, μέλι, ελιά, σύκα, κάπαρι, βότανα, κα.)<sup>14</sup>, αλιευτικών προϊόντων** (συσκευαστήρια, ψυκτικοί και αποθηκευτικοί χώροι, για την παραγωγή παραδοσιακών αλίπαστων και άλλων ιχθυοπαρασκευασμάτων). Στόχος είναι να καλυφθούν οι ανάγκες της τουριστικής αγοράς της νήσου, και η δυνατόν να γίνουν και εξαγωγές, διατηρώντας και διευρύνοντας την απασχόληση και το εισόδημα στον πρωτογενή τομέα.

- Στην Ίο υπάρχουν 2 τυροκομεία (το πρώην δημοτικό τυροκομείο που λειτουργεί σήμερα με την επωνυμία «Νιότικο» και το ιδιωτικό παραδοσιακό τυροκομείο «Διασέλι») δυναμικότητας επεξεργασίας 1000 και 500 λίτρων γάλακτος την ημέρα. Διαθέτουν σύστημα HACCP και άδειες λειτουργίας. Οι **ευκαιρίες περαιτέρω ανάπτυξης της τυροκομίας** και προώθησης των τοπικών αυτών προϊόντων εξαιρετικής ποιότητας είναι σημαντικές. Ευκαιρίες παρουσιάζονται και ως προς την παραγωγή λαδιού. **Το προς δημιουργία ελαιοτριβείο** δυναμικότητας 5,6 τόνων σε 8ωρη λειτουργία αποτελεί μια πρώτη πρόκληση που μπορεί να

<sup>14</sup> Η ύπαρξη στο νησί μονάδων μεταποίησης αγροτικών προϊόντων (τυροκομείο, δημοτικό σφαγείο), και κατάσταση πώλησης τοπικών προϊόντων, που αναφέρθηκε ήδη στα «Ισχυρά» σημεία της SWOT ανάλυσης, δεν αρκεί για να συγκροτηθούν ουσιαστικές διακλαδικές διασυνδέσεις με σημαντική προστιθέμενη αξία στο νησί.

αυξηθεί και με άλλες ανάλογες μονάδες, ενδεχομένως λαδιού βιολογικών καλλιεργειών. Εκτός από τη λειτουργία του δημοτικού σφαγείου, η προγραμματισμένη υλοποίηση **νέου συγχρόνου Δημοτικού σφαγείου** αποτελεί μια ευκαιρία, που συνδέεται και με τα τυροκομικά και κτηνοτροφικά προϊόντα.

-Όσον αφορά τις **καλλιέργειες**, (εκτός από τα παραπάνω προϊόντα) θα πρέπει να προωθηθεί η **καλλιέργεια αρωματικών φυτών** σε όλο το νησί, προσαρμοσμένα στις γεωκλιματικές συνθήκες της περιοχής. Η καλλιέργεια των αρωματικών φυτών θα έχει θετικές επιπτώσεις και στη μελισσοκομία. Παράλληλα, η προοπτική της αύξησης της **καλλιέργειας των κτηνοτροφικών φυτών** σε διαθέσιμες εκτάσεις θα αντικαταστήσει τις εισαγόμενες ζωοτροφές, που αυξάνουν το κόστος παραγωγής της κτηνοτροφίας. Επίσης θα πρέπει να προωθηθεί η αύξηση των καλλιεργήσιμων **εκτάσεων με οπωροφόρα** που καρποφορούν το καλοκαίρι, όπως ροδάκινα, βερίκοκα, σύκα, φραγκόσυκα, σταφύλια επιτραπέζια καθώς και η καλλιέργεια κηπευτικών που ζητούνται από στην τοπική αγορά. Τέλος, θα πρέπει να επιδιωχθεί η **βελτίωση της μελισσοκομικής χλωρίδας** με φυτά που θα δώσουν **ανθοφορία εκτός της εποχής του θυμαριού** (είτε από τους ίδιους τους μελισσοκόμους είτε σε κάθε προσπάθεια δενδροφύτευσης στο νησί).

Στον δευτερογενή τομέα, εκτός από την μεταποίηση αγροτικών προϊόντων, ο κατασκευαστικός κλάδος, που είχε ήδη μία μικρή ανοδική εξέλιξη την τελευταία δεκαετία, παρά την οικονομική κρίση, προβλέπεται να συνεχίσει την δυναμική του, εξαρτώμενος κυρίως από τον τουριστικό κλάδο. Η υπάρχουσα μονάδα παραγωγής μππετόν, εκτιμάται ότι θα ενισχυθεί με συμπληρωματικές δραστηριότητες.

Στον τριτογενή τομέα, ο **«ηγετικός» τομέας των τουριστικών δραστηριοτήτων** θα συνεχίσει να **έχει θετικές επιπτώσεις στην απασχόληση και στο εισόδημα της περιοχής**, καθώς προβλέπονται να πραγματοποιηθούν νέες **σημαντικές στρατηγικές επενδύσεις** υψηλών προδιαγραφών, που έχουν ήδη εγκριθεί από το Enterprise Greece (Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα 5 αστέρων, Ξενοδοχεία και Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες, Παραθεριστικό Χωριό, Θεματικό Πάρκο κα).

Γενικότερα, παρουσιάζεται η σημαντική ευκαιρία σταδιακής **μετεξέλιξης για το νησί της Ιου**, από νησί του ήλιου και της θάλασσας των χίπς του 70 και των νέων με την ξέφρενη διασκέδαση όλο το 24ωρο, σε προορισμό **εκλεκτικού τουρισμού**, που θα προσφέρει **αναβαθμισμένες υπηρεσίες διαμονής και αναψυχής<sup>15</sup> με απόλυτο σεβασμό και αναβάθμιση του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος** και αναδεικνύοντας την πλούσια πολιτιστική κληρονομιά και τα τοπικά έθιμα. **Ο εκλεκτικός τουρισμός διαφόρων τύπων (π.χ. συνεδριακός, θεραπευτικός/ιατρικός/ ευεξίας, οικοτουρισμός,**

<sup>15</sup> Μεμονωμένες προσπάθειες αναβάθμισης υπηρεσιών έχουν ήδη δρομολογηθεί στο νησί την τελευταία δεκαετία, π.χ. 2 νέα πέντε αστέρων ξενοδοχεία, εστιατόρια, SPA, πολιτιστικές εκδηλώσεις διεθνούς εμβέλειας, κ.α.



**αγροτουρισμός, πολιτιστικός κα)** με υψηλότερη κατά κεφαλή δαπάνη, μπορεί να επιμηκύνει την τουριστική περίοδο και να συμβάλλει πολλαπλώς στην τοπική οικονομία, τοποθετώντας την 1ο στον διεθνή τουριστικό χάρτη, ως κορυφαία στον τριτογενή τομέα, ο «ηγετικός» τομέας των τουριστικών δραστηριοτήτων θα συνεχίσει να έχει θετικές επιπτώσεις στην απασχόληση και στο εισόδημα της περιοχής, καθώς προβλέπονται να πραγματοποιηθούν νέες σημαντικές στρατηγικές επενδύσεις υψηλών προδιαγραφών, που έχουν ήδη εγκριθεί από το Enterprise Greece (Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα 5 αστέρων, Ξενοδοχεία και Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες, Παραθεριστικό Χωριό, Θεματικό Πάρκο κ.α.).

Προϋπόθεση για αυτό δεν είναι μόνο η πραγματοποίηση νέων επενδύσεων και η προσέλκυση νέων τουριστών/παραθεριστών (-υπάρχει ήδη εκτεταμένη αυξημένη ζήτηση-), αλλά η **αναβάθμιση συνολικά του νησιού και του δικτύου υπηρεσιών που προσφέρει τόσο στους μόνιμους κατοίκους όσο και στους παραθεριστές/τουρίστες** (παιδεία, υγεία/πρόνοια, διαχείριση απορριμμάτων, τεχνικά δίκτυα υποδομών, μεταφορές, τραπεζικές υπηρεσίες, εστίαση, αναψυχή, πολιτιστικά δίκτυα- διεθνοποίηση, δίκτυα επικοινωνίας και ακτοπλοΐας με όμορα νησιά κ.α.).

Ειδικά σε ότι αφορά το **φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον** της Ίου, παρουσιάζεται σημαντική ευκαιρία για **διατήρηση και αναβάθμισή** του ακόμη με:

- **έλεγχο της ενδεχόμενης ρύπανσης** των παραμέτρων του περιβάλλοντος του νησιού από τις ανθρωπογενείς δραστηριότητες με παράλληλη σύνταξη περιβαλλοντικών μελετών, **υλοποίηση των μέτρων αντιμετώπισης των επιπτώσεων που περιλαμβάνονται στις ΑΕΠΟ** των διαφόρων έργων και συστηματική παρακολούθηση εφαρμογής των μέτρων. **Αρωγός των υπηρεσιών περιβάλλοντος της Περιφέρειας που είναι αρμόδιες για τον έλεγχο αυτόν, μπορεί να είναι οι δημοτικές υπηρεσίες**, αλλά ακόμη και μηχανισμοί νέων δομών που μπορούν να διαμορφωθούν με συμμετοχή μη κυβερνητικών περιβαλλοντικών οργανώσεων, παρατηρητηρίων περιβαλλοντικής παρακολούθησης που μπορούν να δημιουργηθούν από ιδιωτικές τουριστικές και παραγωγικές επιχειρήσεις στο πλαίσιο της εταιρικής ευθύνης κ.α.
- ο έλεγχος του περιβάλλοντος και η αναβάθμισή του μπορεί να επικεντρωθεί στα ιδιαίτερα φυσικά χαρακτηριστικά του περιβάλλοντος, όπως η ορνιθοπανίδα ως IBA, το KAZ, η ιδιαίτερη μορφολογία τοπιακών σχηματισμών, η ποιότητα της θάλασσας.
- η χρησιμοποίηση της νέας τεχνολογίας και έξυπνων εργαλείων για την αντιμετώπιση των κινδύνων, εξαιτίας της κλιματικής αλλαγής (φυσικές καταστροφές, π.χ. ρύπανση ακτών και υδάτων, πυρκαγιές, κατολισθήσεις, πλημύρες, τσουνάμι)

- ανάδειξη των διατηρητέων μνημείων πολιτισμού της νήσου (αρχαιολογικοί χώροι, κάστρα, οικισμοί με κυκλαδίτικη αρχιτεκτονική, παραδοσιακές εκκλησίες, ανεμόμυλοι κα.) και αναβάθμιση των εκδηλώσεων πολιτισμού (μουσεία/εκθέσεις, φεστιβάλ, διεθνή προβολή, ευρωπαϊκά δίκτυα) που αποτελούν και ισχυρό πόλο έλξης τουριστών

Όσον αφορά τα **ζητήματα τεχνικών υποδομών σημαντικές ευκαιρίες** αποτελούν:

- η κατασκευή έργων μικρής κλίμακας, με πολύ σημαντική προστιθέμενη αξία και θετικές επιπτώσεις στο περιβάλλον π.χ. μικρών φραγμάτων ανάσχεσης απορροών, ανακατασκευή με παράλληλη φύτευση των αναβαθμίδων (παραδοσιακές «πεζούλες»), μονοπάτια πεζοπορίας με λιθόστρωτα, εκτεταμένο πρόγραμμα δενδροφυτεύσεων και βελτίωσης φυσικού μεσογειακού περιβάλλοντος.

- η **κατασκευή σημαντικών έργων υποδομών**, που θεωρούνται απαραίτητα και εκκρεμούν πολλά χρόνια, μετά από ιεράρχηση και αξιολόγηση των επιπτώσεων του κάθε έργου και σε συνάρτηση με τους διαθέσιμους πόρους της επόμενης προγραμματικής περιόδου, όπως είναι: α) το αεροδρόμιο (που έχουν ήδη δρομολογηθεί οι μελέτες), β) η επέκταση -εκβάθυνση του λιμένα Ίου και επέκταση κυματοθραύστη –κρηπιδωμάτων για την ασφαλέστερη πρόσδεση των σκαφών, γ) η τοποθέτηση παροχών καυσίμων στο Λιμένα Ίου, δ) η κατασκευή Αλιευτικών καταφυγίων (πιθανές περιοχές: Αγ. Θεοδότη και Μαγγανάρι Ίου).

Συμπερασματικά, η κεντρική επιλογή **χωρικής ανάπτυξης** για την νήσο Ίο, πρέπει να είναι αυτή της **«ήπιας βιώσιμης ανάπτυξης»**, με **ενίσχυση των διακλαδικών διασυνδέσεων και της συνέργειας** των κλάδων και τομέων της τοπικής οικονομίας (ειδικά του πρωτογενή τομέα με τον τουρισμό). Σε αντίθεση με το καταστροφικό μοντέλο της ανεξέλεγκτης ανάπτυξης, με ανορθολογική κατάτμηση της γης και διάσπαρτης δόμησης, προκρίνεται η **ανάπτυξη σε οργανωμένους υποδοχείς και ζώνες προστασίας του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος**. Ειδικά, η τουριστική ανάπτυξη, σε οποιαδήποτε μορφή (τουρισμός αναψυχής, συνεδριακός, θεραπευτικός/ευεξίας, οικοτουρισμός, αγροτουρισμός, κα.) θα πρέπει να συνδυάζει την υψηλή ποιότητα των τουριστικών υπηρεσιών με ουσιαστική προστασία και ανάδειξη-αναβάθμιση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος (αποτελεσματικοί μηχανισμοί ελέγχου) και όχι μόνο τυπική «προστασία». Η ένταξη των επενδυτικών σχεδίων σε αυτό το ανωτέρω πλαίσιο, και εντός των ορίων που θέτει η Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα της Νήσου (βλ. Κεφ. 6.1), είναι η ορθολογική απάντηση στις αποσπασματικές ρυθμίσεις και μεμονωμένες αδειοδοτήσεις για νέα δόμηση.

**Απαιτείται ολοκλήρωση του υπερκείμενου σχεδιασμού και κυρίως η προώθηση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου για την νήσο Ίο συνολικά, που θα προσδιορίσει σφαιρικά, μετά από ανάλυση σε βάθος όλων των δεδομένων, το μοντέλο χωρικής ανάπτυξης, τις προτεραιότητες και ιεραρχήσεις μέτρων πολιτικής και τις ζώνες ανάπτυξης και προστασίας.** Επίσης θα συμβάλει σε αυτό η ολοκλήρωση της διαδικασίας

**ανάρτησης δασικών χαρτών** και επίλυσης χρόνιων προβλημάτων και αντιδικιών για τις χρήσεις γης.

Σημαντική είναι η λειτουργία της **«Τοπικής Διακυβέρνησης»**, με τον «ηγετικό» ρόλο του Δήμου Ιητών και τις σχέσεις με τα ανώτερα επίπεδα διοίκησης (Περιφέρεια, Αποκεντρωμένη Διοίκηση, Κεντρικό Κράτος,) και τον διαφορετικό βαθμό επιρροής των βασικών παραγόντων της τοπικής κοινωνίας στις διαδικασίες λήψης των αποφάσεων (αιρετοί, δημοτικοί υπάλληλοι, στελέχη της διοίκησης, επιχειρηματίες σε όλους τους κλάδους, αγρότες, τουριστικές επιχειρήσεις, εστιατόρες, κέντρα αναψυχής, ιδιοκτήτες γης, πολιτικά κόμματα και δημοτικές παρατάξεις, αγροτικές ενώσεις/ σύλλογοι, περιβαλλοντικοί σύλλογοι, σύλλογοι πολιτών κ.α. ) Σημαντική είναι η επιδίωξη συναίνεσης στη βασική στρατηγική της ήπιας βιώσιμης χωρικής ανάπτυξης και στους στόχους της αειφορίας εντός του πλαισίου της φέρουσας ικανότητας της νήσου και η αμβλυνση των εντάσεων και συγκρούσεων, μέσα από συμμετοχικές διαδικασίες διαφάνειας και διαλόγου..

### **ΑΠΕΙΛΕΣ/ ΚΙΝΔΥΝΟΙ**

Βασικός κίνδυνος είναι η συνέχιση και ένταση της **τάσης μονόπλευρης ανάπτυξης του τουρισμού** («μονοκαλλιέργεια») εις βάρος όλων των άλλων κλάδων της τοπικής οικονομίας και η **συρρίκνωση της αγροτικής παραγωγής**, εξαφανίζοντας κάθε δυναμική «ενδογενούς ανάπτυξης» και καθιστώντας το νησί της Ίου, απολύτως εξαρτημένο και ευάλωτο στις διεθνείς διακυμάνσεις της παγκόσμιας τουριστικής αγοράς. Η τάση αυτή συνδέεται με τα προβλήματα της έλλειψης καθετοποίησης της αγροτικής παραγωγής, της εποχικότητας της απασχόλησης, της περιορισμένης διάρκειας της τουριστικής περιόδου, του εύκολου κέρδους και της ανορθολογικής εκμετάλλευση της γης, με στροφή σε ανοικοδόμηση καταλυμάτων μαζικού τουρισμού..

Η διαιώνιση του **καταστροφικού μοντέλου της κατάτμησης της γης και των διανοίξεων οδών χωρίς σχεδιασμό, των δουλειών και της διάσπαρτης δόμησης, των αυθαιρέτων κατασκευών (κατοικίες, τουριστικά καταλύματα) και των παραβάσεων στο φυσικό περιβάλλον και στις ζώνες προστασίας, συνιστούν πραγματικούς κινδύνους**, που συναντώνται σε όλα τα νησιά των Κυκλάδων. Η έλλειψη συστηματικών μηχανισμών ελέγχου (π.χ. δυσκολίες αυτοψιών των επιθεωρητών δόμησης και περιβάλλοντος στις Κυκλάδες) επιτείνει τις αυθαιρέσεις.

Συναφής με αυτό το προβληματικό μοντέλο ανάπτυξης, είναι ο κίνδυνος της υποβάθμισης του φυσικού περιβάλλοντος όπως:

- **η ρύπανση των ακτών και των παραλιών** από χερσαίες και θαλάσσιες δραστηριότητες, όπως από μη ελεγχόμενη διάθεση υγρών αποβλήτων, αλμόλοιπου χωρίς δυνατότητα διασποράς, υπερσυγκέντρωση λουομένων σε ακτές κολύμβησης, κατασκευής μεγάλων λιμενικών έργων σε περιοχές με υποθαλάσσια προστατευόμενη

βλάβιση, μεγάλη συγκέντρωση πλοίων και κρουαζιερόπλοιων, που προκαλεί συνωστισμό στο μικρό λιμάνι την περίοδο αιχμής το καλοκαίρι,.

- η υποβάθμιση της βιοποικιλότητας στην περιοχή ΚΑΖ και η μείωση της ορνιθοπανίδας από τη λειτουργία μεγάλου αριθμού Ανεμογεννητριών, πέραν των αναγκών του νησιού και χωρίς κατάλληλη χωροθέτηση και ουσιαστική οικολογική αξιολόγηση και λήψη μέτρων αντιμετώπισης.

Γενικότερα ελλοχεύει ο **κίνδυνος σύγκρουσης χρήσεων γης**, αφού λείπει το δεσμευτικό πλαίσιο πολεοδομικού και χωροταξικού υπερκείμενου σχεδιασμού για το σύνολο της νήσου, π.χ. η υποβάθμιση του περιβάλλοντος από το υφιστάμενο σύστημα βόσκησης, με αρνητικές επιπτώσεις στη μελισσοκομία, σύγκρουση χρήσεων ανάμεσα σε ανθρωπογενείς δραστηριότητες (οικιστική/τουρισμού/αναψυχής) και άλλες χρήσεις (δάση/χορτολιβαδικά, ακτές/παραλίες/οικότοποι/ ΚΑΖ κ.ά.).

Στους κινδύνους/απειλές περιλαμβάνονται επίσης:

- ο κορεσμός των υποδομών ( δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης, απορρίμματα)
- η **προοπτική εγκατάστασης πολύ μεγάλου αριθμού αιολικών πάρκων (έχουν κατατεθεί αιτήσεις για 68 ανεμογεννήτριες μαζί με τις 3 υφιστάμενες), πολύ περισσότερων από τα απαραίτητα για την κάλυψη της ενεργειακής αυτονομίας του νησιού, χωρίς η χωροθέτηση και ο σχεδιασμός τους να λαμβάνει υπόψη τις ευαίσθητες χρήσεις γης της περιοχής, τις κύριες κατευθύνσεις ανάπτυξης του νησιού, την ανάπτυξη μεταφορικών υποδομών (αεροδρόμιο) και το φυσικό περιβάλλον (περιοχή προστασίας IBA)**
- η **επιδείνωση της ποιότητας των υδατικών πόρων** (πχ υφαλμύρωση),
- οι δυσχέρειες προσβασιμότητας λόγω συνέχισης της σχετικά ελλιπούς εξυπηρέτησης από τις μεταφορικές υποδομές ή και η ενδεχόμενη επιδείνωση του συστήματος μεταφορών ή και η έλλειψη αναβάθμισής τους.
- **το αυξημένο κόστος εισαγόμενων στο νησί προϊόντων**, καυσίμων (νησιωτικότητα) κ.ά.

Τέλος, θα πρέπει να επισημανθεί ο κίνδυνος των ΝΑ ακτών της νήσου από ενδεχόμενο «Τσουνάμι», που δύναται να προκληθεί είτε από ισχυρό σεισμό, είτε από τις επιπτώσεις ενεργοποίησης του ηφαιστείου της Σαντορίνης. (βλ. συνοδευτική Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας).

Επίσης θα πρέπει να σημειωθεί ο κίνδυνος της επιδείνωσης του ελλείμματος σε ανθρώπινο δυναμικό στις δημόσιες/δημοτικές υπηρεσίες (Δήμος, Λιμενικό, κ.ά.).

### 3.2.2 Συμπεράσματα

Στην εισαγωγή του Κεφαλαίου 3 διατυπώθηκε η σημασία που αποδίδει η μελέτη ΕΣΧΑΣΕ στη συστηματική χωρική ανάλυση και αξιολόγηση των χωρικών προβλημάτων και των ευκαιριών για την βιώσιμη ανάπτυξη της νήσου Ίου συνολικά. Δεδομένης της έλλειψης ενός δεσμευτικού πλαισίου υπερκείμενου ρυθμιστικού σχεδιασμού (π.χ. ΖΟΕ, Ειδικό Χωρικό - Πολεοδομικό Σχέδιο), η ανάλυση που προηγήθηκε, λαμβάνοντας υπόψη και τις απόψεις τοπικών φορέων (δηλ. την εν εξελίξει εμπειρική έρευνα σε βασικούς τοπικούς φορείς (π.χ. Δήμος, αιρετοί, στελέχη διοίκησης, επαγγελματικοί και τοπικοί σύλλογοι κ.α.), κατέληξε σε σημαντικά συμπεράσματα που παρουσιάστηκαν κωδικοποιημένα στις τέσσερις κατηγορίες της SWOT Ανάλυσης : ισχυρά σημεία, αδύνατα σημεία/ προβλήματα, ευκαιρίες και κίνδυνοι.

Ωστόσο, ολοκληρώνοντας τα ευρήματα της μελέτης, οφείλουμε να συνοψίσουμε τα εξής:

Α. Τα συμπεράσματα που αφορούν κυρίως τα ισχυρά σημεία και τις ευκαιρίες, με ιεράρχηση δράσεων ήπιας βιώσιμης ανάπτυξης, συνιστούν ένα ολοκληρωμένο πλαίσιο, χρήσιμο τόσο για τους τοπικούς φορείς, όσο και για υπερκείμενους φορείς, οι οποίοι λαμβάνουν σημαντικές αποφάσεις για την ανάπτυξη της νήσου, με σεβασμό στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον (π.χ. ένταξη ενός έργου σε ένα αναπτυξιακό πρόγραμμα, ιεράρχηση προτεραιοτήτων σε σχέση με ανάγκες, απόφαση για ένα νέο επενδυτικό σχέδιο με ΕΠΣ ή ΕΣΧΑΣΕ κ.ά). Χωρίς βεβαίως να υποκαθιστούν το έλλειμα του υπερκείμενου ρυθμιστικού πλαισίου, τα συμπεράσματα αποτελούν μία αξιόπιστη βάση αναφοράς και εργαλείο υποστήριξης λήψης αποφάσεων.

Β. Τα συμπεράσματα που αφορούν κυρίως τα υπάρχοντα προβλήματα και τους εν δυνάμει κινδύνους στη νήσο, συνιστούν επίσης μία χρήσιμη βάση αφετηρίας για αποφυγή λανθασμένων επιλογών και αποφάσεων που οδηγούν σε όξυνση των υπάρχοντων προβλημάτων και αναπαραγωγή τους.

Γ. Το πλαίσιο συνθετικών συμπερασμάτων όπως διαμορφώθηκε, είναι απαραίτητο για την θεμελίωση των επιχειρημάτων για την χρήση του νέου πολεοδομικού εργαλείου του ΕΣΧΑΣΕ στο ακίνητο της LUCAS Α.Ε. και της «ένταξης» της συγκεκριμένης τουριστικής επένδυσης σε οργανωμένο υποδοχέα (Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα) στο ευρύτερο πλαίσιο των αρχών της «ήπιας βιώσιμης ανάπτυξης».

Οι αρχές αυτές ανάγονται στο ευρύτερο θεσμικό πλαίσιο της Χωροταξικής & Πολεοδομικής Νομοθεσίας, που αναμορφώθηκε την τελευταία δεκαετία (2010-2020), το οποίο είχε στοχεύσει στον εξορθολογισμό, στην απλοποίηση και στην άρση της αναποτελεσματικότητας του συνολικού συστήματος χωρική διαχείρισης αναπτυξιακών πρωτοβουλιών/δραστηριότητα. Η αναμόρφωση της Χωροταξικής & Πολεοδομικής Νομοθεσίας και με την συμβολή του ΣΤΕ, έχει αναγνωριστεί ότι διαθέτει σημαντικά θετικά σημεία έναντι του προϋφιστάμενου θεσμικού πλαισίου. Αναφέρουμε τα βασικά: η μείωση των επιπέδων σχεδιασμού, η διάκριση των επί

μέρους σχεδίων σε στρατηγικά και ρυθμιστικά, η ένταξη των «ειδικών σχεδίων» (ΤΠΣ/ΤΧΣ, ΕΠ/ΧΣ, ΕΣΧΑΔΑ, ΕΣΧΑΣΕ) στο συνολικό σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Όμως το σημαντικότερο που πρέπει να αναφερθεί είναι ότι τα προγενέστερα εργαλεία (π.χ. ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ) δεν εξασφάλιζαν εφαρμοσιμότητα, και είχαν κατά βάση κατευθυντήρια λειτουργία (με απλή απόφαση Υπουργού, ή Γενικού Γραμματέα), ενώ τα νέα εργαλεία (π.χ. ΕΣΧΑΣΕ, ΕΠΣ) εξασφαλίζουν «ασφάλεια δικαίου» με την έκδοση Π.Δ. και κατά τεκμήριο υιοθετούν τις αρχές του ολοκληρωμένου σχεδιασμού με σεβασμό στον υπερκείμενο σχεδιασμό και στο περιβάλλον.

## 4 Η διαθέσιμη Έκταση (3ο επίπεδο): Υφιστάμενη κατάσταση, όροι και περιορισμοί δόμησης, περιβάλλον

### 4.1 Αναγνώριση διαθέσιμης έκτασης

Η διαθέσιμη προς ένταξη στο ΕΣΧΑΣΕ έκταση, συνολικής επιφάνειας περίπου 566 στρ. βρίσκεται **στην ευρύτερη εκτός σχεδίου περιοχή της Κουμπάρας**, στο βορειοδυτικό τμήμα της νήσου Ίου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου και πολύ κοντά στη Χώρα του νησιού, στην οποία εντοπίζεται και το μεγαλύτερο μέρος οικιστικής συγκέντρωσης της Ίου απέχοντας μόλις 3,2 χλμ. σε ευθεία γραμμή από αυτή.

Συγκεκριμένα, η περιοχή μελέτης εκτείνεται στην περιοχή Κουμπάρα-Διακοφτό-Φανάρι. Έχει δυτικό και νότιο άκρο την ακτογραμμή από την οποία βρέχεται σχεδόν περιμετρικά, και νότιο όριο τον Όρμο της Ίου και το λιμάνι του νησιού. **Αποτελείται από δύο ασυνεχείς – μη όμορες εκτός σχεδίου εκτάσεις – θύλακες, σχηματίζοντας κατά βάση δύο χερσονήσους, της Κουμπάρας – Διακοφτού και Φάρου/Φαναρίου**, μεταξύ των οποίων παρεμβάλλονται τόσο ξένες ιδιοκτησίες, όσο και οδικό δίκτυο. Για τη χερσόνησο της Κουμπάρας - Διακοφτού, παρά το γεγονός ότι τα δύο αυτά ομώνυμα τμήματα δεν αποτελούν όμορες ιδιοκτησίες, **θεωρούνται ενιαίες**, εφόσον μεταξύ τους δεν παρεμβάλλεται τρίτη ιδιωτική έκταση (παρεμβάλλονται αιγιαλός και παραλία). Σε αυτό το πλαίσιο υπάρχει συνδετήριο έργο χαμηλής στέψης στη γένεση του ακρωτηρίου, μέσω του οποίου εξασφαλίζεται η λειτουργική διασύνδεση μεταξύ των δύο τμημάτων, εξασφαλίζοντας το ενιαίο της ανάπτυξης της έκτασης. Συγκεκριμένα, κατόπιν τοπογραφικής αποτύπωσης, τα επιμέρους τμήματα έχουν επιφάνειες: **Κουμπάρα= 412.268,50 τ.μ., Διακοφτό = 92.013,86 τ.μ. και Φανάρι= 61.555,22 τ.μ..**

Σημαντικό στο σημείο αυτό είναι να σημειωθεί πως, σύμφωνα με την **παρ. 1, άρθρ. 7, Ν. 4864/2021, ορίζεται ότι:**

«1. Για την πραγματοποίηση Στρατηγικών Επενδύσεων, το Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων δύναται, ύστερα από απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.), να καταρτίζει Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) **επί καταρχήν ενιαίων εκτάσεων**, εκτός από τα δημόσια ακίνητα που αναφέρονται στο άρθρο 10 του ν. 3986/2011 (Α' 152). Για το **ενιαίο της έκτασης** εφαρμόζεται η υποπερ. α) της περ. 8 της παρ. Γ' του άρθρου 11 του ν. 3986/2011. **Στην επένδυση μπορεί να ενταχθεί έως μια (1) μη όμορη έκταση, η οποία σωρευτικά:**

**α)** Καλύπτει λιγότερο του πενήντα τοις εκατό (50%), επί της συνολικής έκτασης του βασικού ακινήτου της επένδυσης,

**β)** Δεν είναι απαραίτητη για την εξασφάλιση αρτιότητας, οικοδομησιμότητας του βασικού ακινήτου, και

**γ) Έχει μέγιστη απόσταση, με το έτερο ακίνητο, ενάμιση (1 ½) χιλιόμετρο»**

Σύμφωνα με το Διάγραμμα παρακάτω, στο οποίο απεικονίζεται η χιλιομετρική απόσταση τόσο σε ευθεία γραμμή όσο και ακολουθώντας το βασικό οδικό δίκτυο που συνδέει το ακίνητο «Φανάρι» με αυτό της «Κουμπάρας - Διακοφτό», **προκύπτει απόσταση μικρότερη του ενάμιση (1 ½) χιλιομέτρου**. Συγκεκριμένα οι αποστάσεις προκύπτουν ως εξής:

- Απόσταση σε ευθεία γραμμή: 594 μέτρα (μπλε γραμμή)
- Απόσταση ακολουθώντας το οδικό δίκτυο: 1.006 μέτρα (κόκκινη γραμμή)

Εικόνα 11: Διάγραμμα αποστάσεων Θυλάκων



Συνεπώς, εκπληρώνεται η προϋπόθεση 1γ του άρθρου 7 του Ν. 4864/2021 και ειδικότερα η μέγιστη απόσταση του ενάμιση (1 ½) χιλιομέτρου, και κατ' επέκταση πληρούνται σωρευτικά οι προϋποθέσεις της παρ. 1 του άρθρου 7 του εν λόγω νόμου.

Σημειώνεται πως, η νήσος Ίος αποτελεί έναν από τους δημοφιλέστερους προορισμούς στις Κυκλάδες και δέχεται αξιοσημείωτη τουριστική κίνηση, με ιδιαίτερο τοπίο και εκτενές παραλιακό μέτωπο. Σημαντικό ρόλο στην επιλογή της τοποθεσίας του εν λόγω ακινήτου αποτέλεσε η επενδυτική πρόθεση διαφοροποίησης του κυρίαρχου προτύπου τουριστικής ανάπτυξης της ευρύτερης περιοχής της Κουμπάρας και του Λιμανιού, που χαρακτηρίζεται από μαζικό τουρισμό και ξενοδοχεία κατηγορίας 2\* ή 3\*, μέσω της προτεινόμενης δημιουργίας ενός οργανωμένου υποδοχέα κατάλληλων και πολυτελών τουριστικών υποδομών, υψηλών προδιαγραφών.



Εικόνα 12: Νήσος και τόπος εγκατάστασης της Επένδυσης



Πηγή: Google Earth, Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

Το ακριβές όριο υποδηλώνεται στο επισυναπτόμενο Τοπογραφικό Διάγραμμα κλίμακας του Τοπογράφου Μηχανικού Ι. Αλεξίου/ Ιούλιος 2024.

Οι κοντινότεροι στο Ακίνητο οικισμοί πέρα από τη Χώρα της Ίου είναι ο Μπούρης που βρίσκεται βορειοανατολικά και ο Μυλοπότας στα νοτιοανατολικά της Κουμπάρας με αποστάσεις 2,8 χλμ. και 3,2 χλμ. αντίστοιχα σε ευθεία γραμμή.

Το ανάγλυφο της έκτασης παρουσιάζει εναλλαγές, φτάνοντας από το επίπεδο της θάλασσας μέχρι και το +96μ. στην κορυφή του βουνού στο βορειοδυτικό τμήμα. Η ευρύτερη περιοχή μελέτης αναπτύσσεται δηλαδή σε παραλιακό ημιπεδινό μορφολογικό ανάγλυφο. Το δυτικό και νότιο τμήμα της έκτασης έχει αμμώδεις παραλίες, ενώ το βόρειο τμήμα χαρακτηρίζεται βραχώδες όριο. Πρόκειται για έκταση έντονου ανάγλυφου με έντονες

υψομετρικές διαφοροποιήσεις. Οι ακτές της χερσονήσου σχηματίζουν μικρούς και μεγαλύτερους όρμους. Το μεγαλύτερο μέρος της παραλιακής ζώνης της περιοχής μελέτης είναι βραχώδεις, γυμνές από βλάστηση εκτάσεις. Παράλληλα, στοιχείο της περιοχής μελέτης αποτελεί το οριοθετημένο ρέμα της Κουμπάρας, το οποίο είναι μη μόνιμης ροής με χειμαρρώδη χαρακτηριστικά και η ροή του οποίου προέρχεται αποκλειστικά από βροχοπτώσεις και έχει διαμορφώσει μικρή κοιλάδα με έντονες κλίσεις.

Επιπλέον, ένα από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του γηπέδου είναι το σχήμα του, που εκτείνεται αμφιθεατρικά με φορά από βορειοανατολικά προς νοτιοδυτικά, ενώ σημαντικό χαρακτηριστικό ακόμη αποτελεί η έντονη κλίση του εδάφους που υπάρχει από βορειοανατολικά σε νοτιοδυτικά, εξασφαλίζοντας εξαιρετική θέα προς τη θάλασσα και τη γύρω περιοχή.

Η επιλογή του τόπου εγκατάστασης της επένδυσης, με τα ανωτέρω συγκριτικά πλεονεκτήματα, εξασφαλίζει μια ολοκληρωμένη βιώσιμη ανάπτυξη, καθώς η ήπια δόμηση, ο σεβασμός του περιβάλλοντος και ο συνδυασμός δραστηριοτήτων, που προτείνονται, προσφέρουν ένα διαφοροποιημένο και ελκυστικό τουριστικό προϊόν και βελτιώνουν την αποδοτικότητα και τη βιωσιμότητα της επένδυσης.

**Εικόνα 13: Όριο και επιμέρους τμήματα ιδιοκτησίας**



Πηγή: Google Earth, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Εικόνα 14 : Θέση της Ιδιοκτησίας στη νήσο Ίο



Πηγή: Google Earth, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

#### 4.2 Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Η προτεινόμενη αξιοποίηση του Ακινήτου ως ενιαίου χωρικού συνόλου, υπάγεται στο καθεστώς «Ειδικού Χωρικού Σχεδίου Στρατηγικής Επένδυσης – ΕΣΧΑΣΕ», με χωρικό προορισμό τον τουρισμό - αναψυχή κατά την παρ. Β1, άρθρ. 11 του Ν. 3986/2011.

Η συνολική έκταση της περιοχής (565.837,58 τ.μ.) αποτελείται από τις παρακάτω επιμέρους ιδιοκτησίες, με τους εξής αριθμούς συμβολαίων (και σύμφωνα με το Τοπογραφικό Διάγραμμα του Ι. Αλεξίου/ Ιούλιος 2024) :

Πίνακας 26: Συμβόλαια ιδιοκτησιών που απαρτίζουν το Ακίνητο

ΠΕΡΙΟΧΗ	Α/Α	ΑΡ. ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ
ΚΟΥΜΠΑΡΑ	Ε1Α + Ε2Α	30.183/ 2007
		ΜΕ ΣΥΜΒ.ΕΠΑΓΓ. ΜΙΣΘ. 35.550 /2010 και ΠΡΟΣΥΜΦ. 37.422/12
	Ε1Β	34.323/20.01.2010
	10	317/09.08.2019
	11	321/09.08.2019
	12	320/09.08.2019
	13	319/09.08.2019
	Ν1	46.137/21.06/2021
	Ν2	45681/04.02.2021
	Ν3	45682/04.02.2021
	Ν4	
	Ν5	40482/ 29.02.2016
	Ν6	39.633/ 24.12.2004
	14	318/09.08.2019
ΔΙΑΚΟΦΤΟ	Ε2Β	34.321/2010
	Ε3Β	34.322/20.01.2010
	Ε4Β	27.502/2006
ΦΑΝΑΡΙ	9	42.014/11.08.2017
		ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΛΟΥΚΑΣ ΜΕ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΟ ΑΠΟ 105

Πηγή : Τοπογραφικό Διάγραμμα Ι. Αλεξίου/ Ιούλιος 2024, Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

Εικόνα 15: Απεικόνιση Συμβολαίων



### 4.3 Πρόσβαση

Η **οδική πρόσβαση στο Ακίνητο** επιτυγχάνεται με **δύο διαφορετικούς τρόπους**. Αρχικά για το **θύλακα της Κουμπάρας** πραγματοποιείται μέσω της οδού που αποτελεί παρακλάδι του υφιστάμενου κοινόχρηστου δημοτικού δρόμου που συνδέει την περιοχή Λιμάνι με την περιοχή Κουμπάρα. Η εν λόγω οδός, μέσου πλάτους 6,00-7,00μ. διέρχεται πάνω από το ρέμα μέσω μικρού τεχνητού έργου.

Επιπλέον, **για το θύλακα Φανάρι** η πρόσβαση στο ακίνητο πραγματοποιείται μέσω υφιστάμενης κοινόχρηστης οδού μέσου πλάτους 4,50μ. που οδηγεί στο Φάρο νότια του Ακινήτου, στην οποία έχει αποδοθεί κοινόχρηστος χαρακτήρας, δεδομένου ότι χρησιμοποιείται από το κοινό από τον προηγούμενο αιώνα.

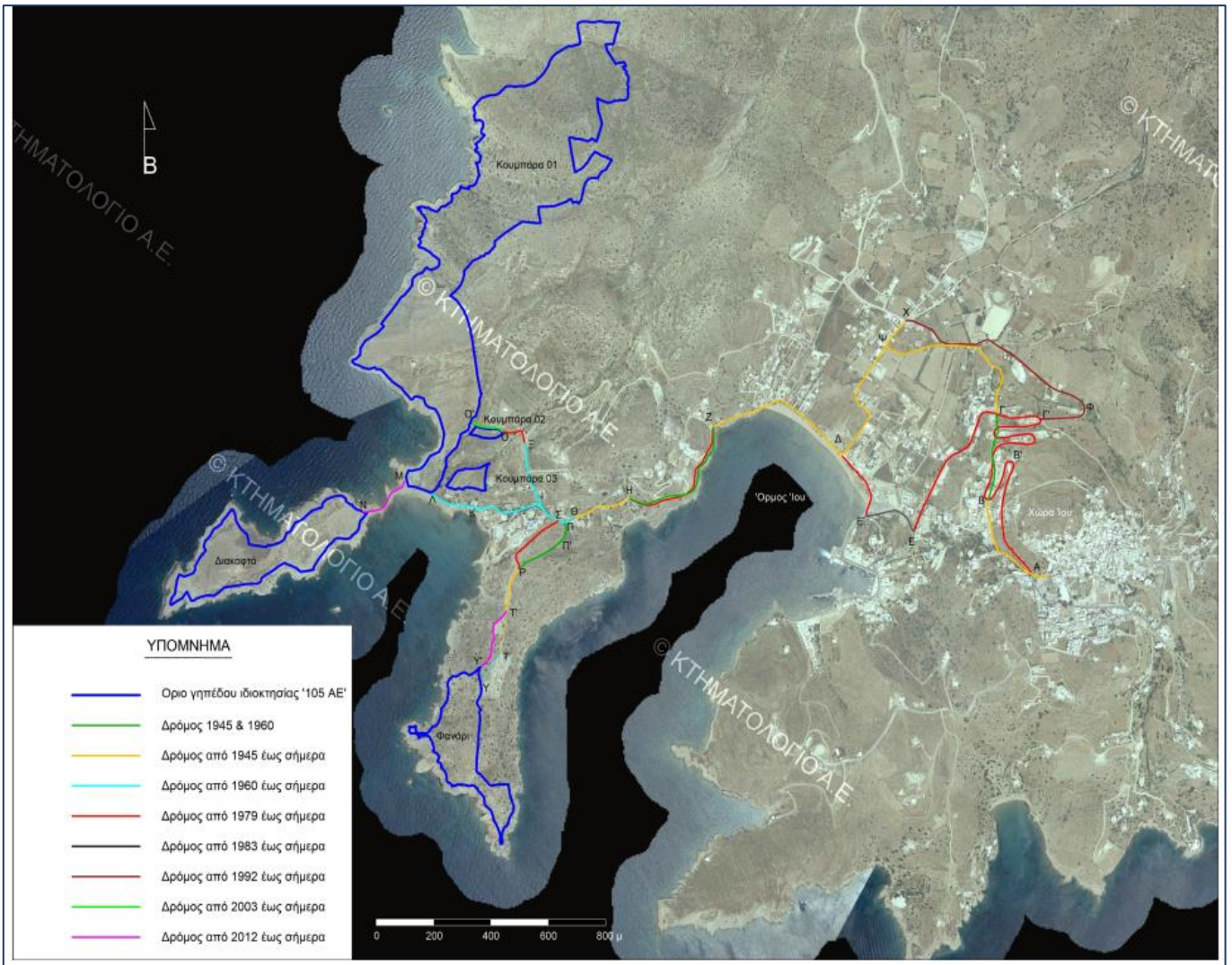
Η **εξασφάλιση αναγνωρισμένης πρόσβασης** στο Ακίνητο είναι εφικτή μέσω της δυνατότητας που παρέχεται κατά το άρθρ. 234, Ν.5037/2023, περί διάνοιξης οδού και προσδιορισμού της ως κοινόχρηστη, στο πλαίσιο του εκπονούμενου Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου – ΕΠΣ (κατά την παρ. 7γ, άρθρ.8 το Του Ν. 4447/2016 τα ΕΣΧΑΣΕ νοούνται ως ΕΠΣ). Με αυτό τον τρόπο, επιτυγχάνεται η οργανική ενσωμάτωση της περιοχής επέμβασης στη ζώνη άμεσης επιρροής ή και στην ευρύτερη περιοχή και ειδικότερα η κυκλοφοριακή σύνδεση με το υφιστάμενο κοινόχρηστο οδικό δίκτυο. Σε αυτό το πλαίσιο θα προταθεί ως συνοδό έργο, η διαπλάτυνση των υφιστάμενων τμημάτων όπως παρουσιάστηκαν παραπάνω

Επιπρόσθετα, σύμφωνα με την Μελέτη του Χ. Ιωαννίδη για τη διερεύνηση ύπαρξης διαχρονικά οδών πρόσβασης στις περιοχές “Κουμπάρα-Διακοφτό-Φανάρι” (1945-2007) δίνονται παρακάτω με διαφορετικά χρώματα (ανάλογα με τα έτη εντοπισμού τους) **τα τμήματα των δρόμων και μονοπατιών**, που συνδέουν τα γήπεδα ιδιοκτησίας «105 Α.Ε» με τον πλησιέστερο οικισμό (Χώρα Ίου). Πιο αναλυτικά, τα επιμέρους τμήματα των προσβάσεων, όπως φαίνονται στο παρακάτω Σχέδιο, είναι (από τον οικισμό προς τα γήπεδα ιδιοκτησίας «105 Α.Ε»):

- (ΑΒ): τμήμα της παλαιάς επαρχιακής οδού Ίος-Όρμος Ίου, που παραμένει χωρίς αλλαγές από (τουλάχιστον) το 1945
- (ΒΓ): τμήμα της παλαιάς επαρχιακής οδού Ίος-Όρμος Ίου, που εντοπίζεται το 1945 και 1960, αλλά στη συνέχεια έπαψε να λειτουργεί (αντικαταστάθηκε)
- (ΓΨ): τμήμα της παλαιάς επαρχιακής οδού Ίος-Όρμος Ίου, που υπάρχει από (τουλάχιστον) το 1945, αλλά είναι πλέον σε αχρηστία (αντικαταστάθηκε)
- (ΧΨΔ): τμήμα της παλαιάς επαρχιακής οδού Ίος-Όρμος Ίου, που παραμένει χωρίς αλλαγές από (τουλάχιστον) το 1945
- (ΑΒ'ΒΓ'ΓΕ): βελτιωμένη χάραξη τμήματος της παλαιάς επαρχιακής οδού Ίος-Όρμος Ίου, από (τουλάχιστον) το 1979
- (ΕΕ'): δρόμος που παραμένει χωρίς αλλαγές από το 1983

- (Ε'Δ): δρόμος που υπάρχει από (τουλάχιστον) το 1979
- (Γ'ΦΧ): δρόμος που παραμένει χωρίς αλλαγές από το 1992, ως βελτίωση τμήματος της παλαιάς επαρχιακής οδού Ίος-Όρμος Ίου
- (ΔΖ): δρόμος-μονοπάτι με την ίδια χάραξη από (τουλάχιστον) το 1945
- (ΖΗ): δρόμος-μονοπάτι με την ίδια χάραξη από (τουλάχιστον) το 1979. Προγενέστερα υπήρχε αντίστοιχο μονοπάτι με μικρή διαφοροποίηση στη θέση
- (ΗΘ): δρόμος-μονοπάτι με την ίδια χάραξη από (τουλάχιστον) το 1945
- (ΘΣΙΚΛ): δρόμος-μονοπάτι με την ίδια χάραξη από (τουλάχιστον) το 1960, που καταλήγει στο γήπεδο 'Κουμπάρα 01'. Το τμήμα μέχρι τη θέση Κ είναι άσφαλτος το 2007, ενώ το τμήμα ΚΛ είναι χωματόδρομος
- (ΘΣΙΞ): δρόμος-μονοπάτι με την ίδια χάραξη από (τουλάχιστον) το 1960
- (ΞΟ): μονοπάτι που υπάρχει από (τουλάχιστον) το 1979 και καταλήγει στο γήπεδο 'Κουμπάρα 02'
- (ΟΟ'): δρόμος που πρωτοεντοπίζεται στη δορυφορική εικόνα του 2003, και καταλήγει στο γήπεδο 'Κουμπάρα 01'
- (ΠΡ): μονοπάτι που εντοπίζεται το 1960 (το τμήμα Π'Ρ από το 1945) και μεταγενέστερα καταργήθηκε
- (ΣΡ): μονοπάτι με την ίδια χάραξη από (τουλάχιστον) το 1979. Αντικατέστησε το παλαιότερο μονοπάτι (ΠΡ)
- (ΡΤ): μονοπάτι με την ίδια χάραξη (τουλάχιστον) από το 1945 μέχρι το 2007
- (ΤΥ): μονοπάτι, που φθάνει μέχρι το γήπεδο 'Φανάρι', με την ίδια χάραξη (τουλάχιστον) από το 1945 μέχρι το 2007.

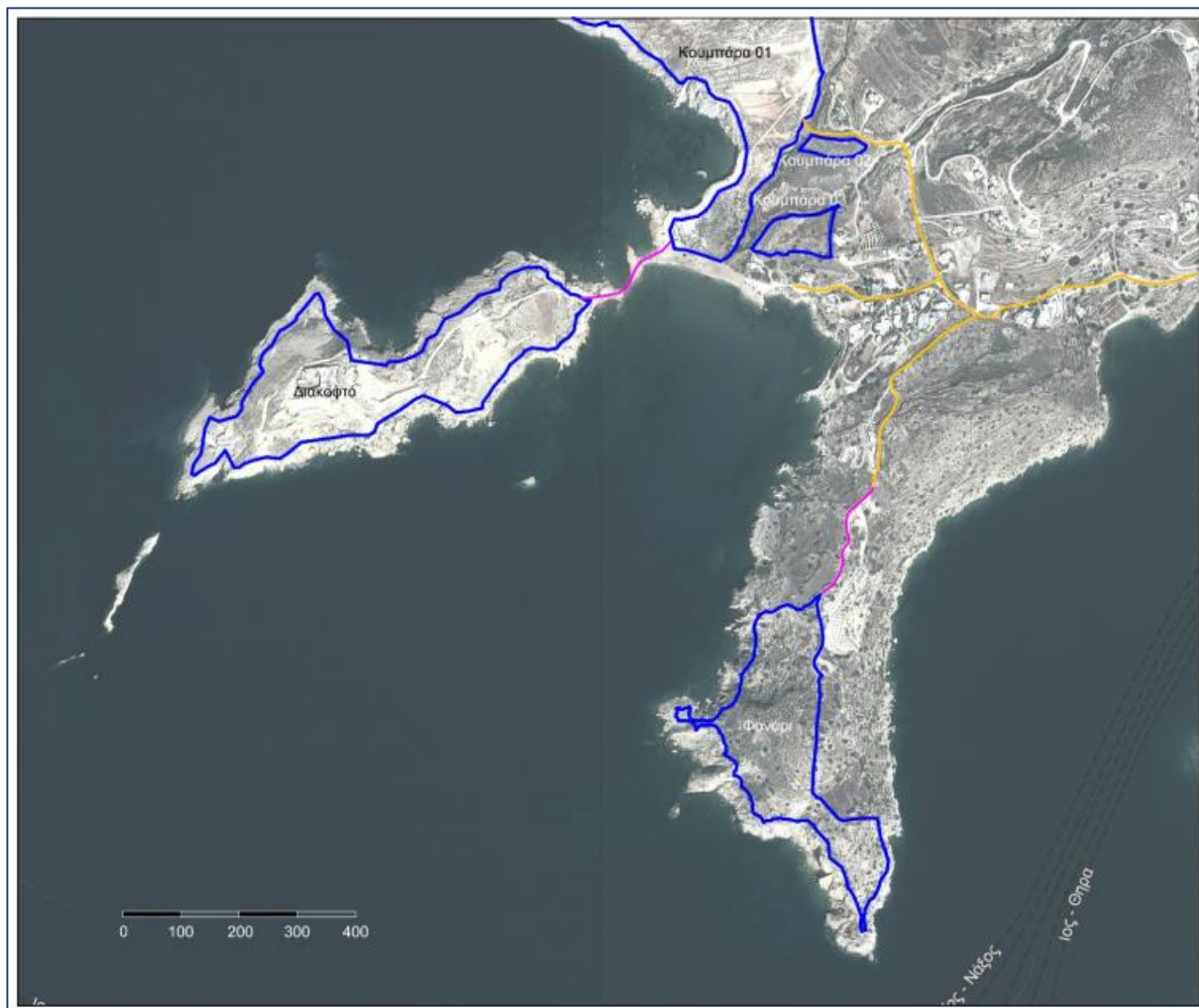
**Εικόνα 16: Οδοί πρόσβασης στα γήπεδα Ιδιοκτησίας «105 Α.Ε» με υπόβαθρο ορθοφωτο-γραφία, Ελληνικό Κτηματολόγιο**



Πηγή: Τεχνική Έκθεση Δρ. Χαράλαμπου Ιωαννίδη & Σοφίας Σοιλέ



**Εικόνα 17: Δρόμοι πρόσβασης στα γήπεδα ιδιοκτησίας «105 Α.Ε.», όπως εντοπίζονται στη δορυφορική εικόνα, έτους 2012, της πλατφόρμας GoogleEarth**



Πηγή : Τεχνική Έκθεση Δρ. Χαράλαμπου Ιωαννίδη & Σοφίας Σοϊλέ

Συμπερασματικά, από τα παραπάνω στοιχεία όπως προέκυψαν από την φωτοερμηνευτική μελέτη αεροφωτογραφιών των ετών 1945, 1960, 1979 και 1992, της ορθοφωτογραφίας έτους 2007 και των δορυφορικών εικόνων των ετών 2003, 2012 και 2019 της πλατφόρμας GoogleEarth της Μελέτης του Δρ. Χ. Ιωαννίδη και Σ. Σοϊλέ προκύπτει πως:

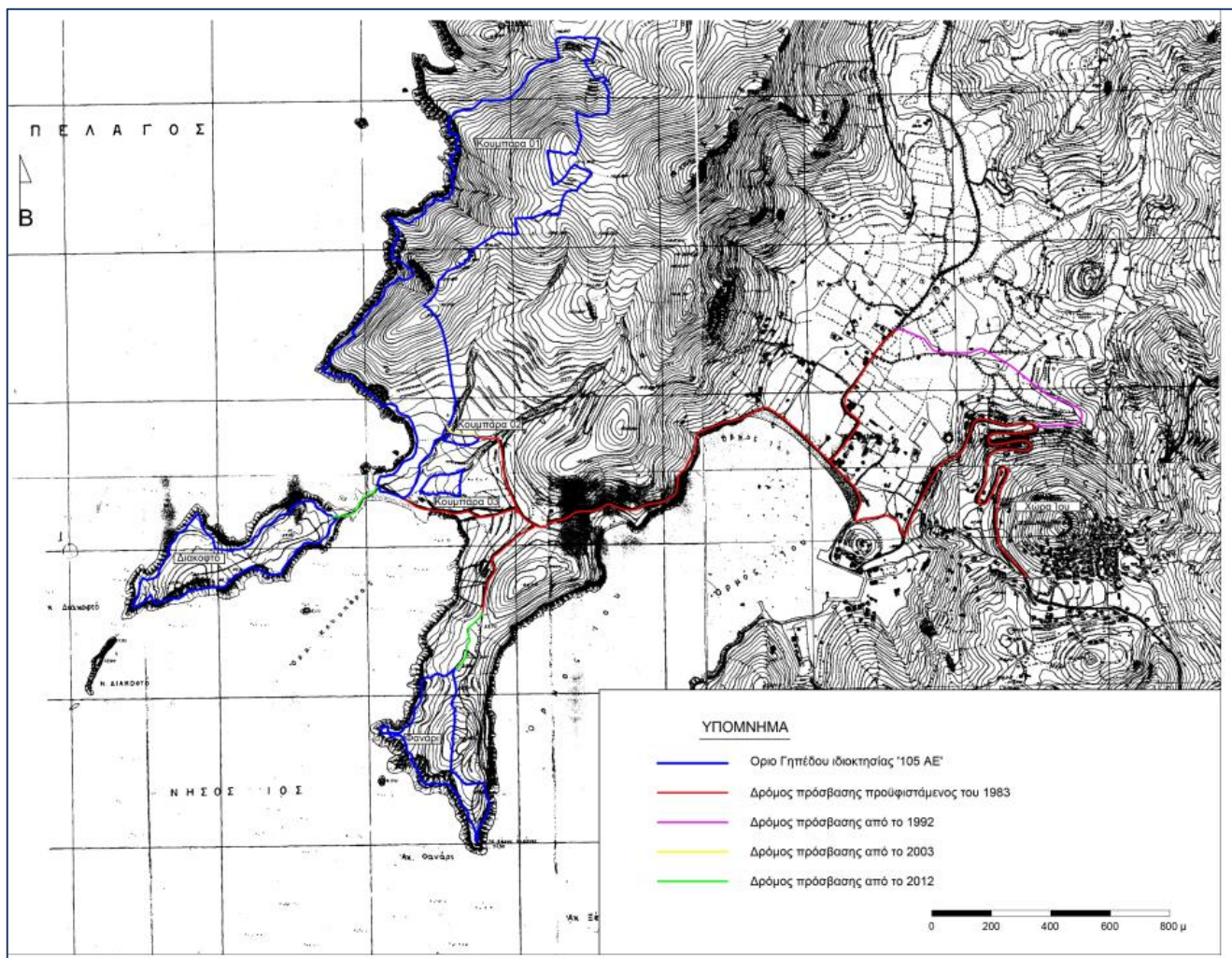
- Ο οικισμός της Χώρας Ίου συνδεόταν με τον όρμο Ίου με δρόμο πριν το 1945, που μετά από βελτιώσεις της χάραξής του, έχει διαμορφωθεί στη σημερινή μορφή του από 1983 η νότια πρόσβαση και από το 1992 η βόρεια
- Το γήπεδο 'Κουμπάρα 01' έχει πρόσβαση, στο νότιο όριό του, από τον όρμο Ίου με δρόμο, που παραμένει χωρίς αλλαγές ως προς τη θέση του, από (τουλάχιστον) το

1979. Επίσης, έχει πρόσβαση βορειότερα, μέσω δρόμου που διατρέχει το βόρειο όριο του γηπέδου 'Κουμπάρα 02', από το 2003.

- Το γήπεδο 'Φανάρι' έχει πρόσβαση (στο βόρειο τμήμα του) από τον όρμο Ίου με μονοπάτι-δρόμο που, εκτός από μικρό τμήμα (μήκους 225 μ.) πλησίον του γηπέδου, παραμένει, χωρίς αλλαγές ως προς τη θέση του, από (τουλάχιστον) το 1979, ενώ συνολικά στη σημερινή θέση του από το 2012
- Η πρόσβαση στο γήπεδο 'Κουμπάρα 02' έχει διαμορφωθεί στη σημερινή θέση της από (τουλάχιστον) το 1979. Προγενέστερα υπήρχε πρόσβαση (από μονοπάτι που σήμερα έχει καταργηθεί) στο νοτιο-δυτικό άκρο του γηπέδου
- Η σημερινή πρόσβαση στο γήπεδο 'Διακοφτό' έχει διαμορφωθεί από το 2012, σε θέση λίγο βορειότερα παλαιού μονοπατιού.

Οι παραπάνω δρόμοι πρόσβασης, όπως έχουν διαμορφωθεί και υφίστανται σήμερα, σημειώνονται στην Εικόνα 18, με υπόβαθρο τα Τοπογραφικά διαγράμματα της ΓΥΣ.

**Εικόνα 18: Οδοί πρόσβασης στα γήπεδα ιδιοκτησίας «105 Α.Ε», με υπόβαθρο Τοπογραφικά Διαγράμματα της ΓΥΣ**



Πηγή : Τεχνική Έκθεση Δρ. Χαράλαμπου Ιωαννίδη & Σοφίας Σοϊλέ

Παράλληλα, σημειώνεται πως το λοιπό εσωτερικό δίκτυο καταλήγει στην κοινόχρηστη παραλία, στην οποία επίσης καταλήγει και η προαναφερθέν κοινόχρηστη δημοτική οδός στο θύλακα της Κουμπάρας ενώ αποτελείται από χωματόδρομους (συνολικού μήκους περίπου 5 χλμ.) και η μετάβαση μεταξύ των διαφόρων σημείων στο Ακίνητο πραγματοποιείται μέσω του υφιστάμενου δικτύου μονοπατιών που είναι ιδιαίτερα πυκνό.

Η πρόσβαση στο ακίνητο και οι ανωτέρω δρόμοι αποτυπώνονται στο τοπογραφικό του Ι. Αλεξίου/ Ιούλιος 2024.

#### 4.4 Όροι δόμησης και Υφιστάμενη δόμηση

##### 4.4.1 Όροι δόμησης

Το υπό μελέτη ακίνητο βρίσκεται σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχή της νήσου Ίου, η οποία διέπεται από τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης<sup>16</sup>, **συμπληρωματικά με τα όσα προβλέπονται από τα άρθρα 3 (πλην της παραγράφου 14), 6 ,7 και 9 του Ειδικού Διατάγματος για την Ίο (ΠΔ της 19.8/16.10.1981 - ΦΕΚ 587/Δ).**

Συγκεκριμένα, για τα γήπεδα που βρίσκονται εκτός των ορίων των χαρακτηρισθέντων ως παραδοσιακών οικισμών από το εν λόγω Διάταγμα (άρθρο 9) , και εντός των διοικητικών ορίων της (τέως) Κοινότητας Ίου καθορίζεται **μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής 0,1**, ενώ οι αποστάσεις των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου ορίζονται από την Ε.Ε.Α.Ε.. Κατά τα λοιπά, εφαρμόζονται οι διατάξεις του από 6.10.1978 Π.Δ/τος «Περί καθορισμού όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων κ.λ.π» (ΦΕΚ 538/Δ) – όπως ισχύει με τις τροποποιήσεις των από 24/5/1985 (ΦΕΚ 270Δ) και 28.01.1988 (ΦΕΚ 61Δ) Π.Δ/των, καθώς και του Ν. 4759/2020 « Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» που αφορούν την εκτός σχεδίου δόμηση (Κεφάλαιο Γ').

##### 4.4.1.1 Αρτιότητα – Οικοδομησιμότητα

Κατά το άρθρ. 10 του Ν. 3212/2003 (ΦΕΚ 308Α) η περίπτωση α' της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του από 24/31.5.1985 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 270Δ) στην οποία ορίζεται ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου 4.000 τ.μ., αντικαθίσταται ως εξής: «α) *Ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου 4.000 τετραγωνικά μέτρα και πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο είκοσι πέντε (25) μέτρα*». Από την ανωτέρω

<sup>16</sup> ΠΔ της 6/10/1978 (ΦΕΚ 538Δ) 'Περί καθορισμού όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων κειμένων εκτός ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων κλπ» ΠΔ της 24/5/1985 (ΦΕΚ 270Δ) «Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης..... 1923 οικισμών», ΠΔ της 28.01.1988 (ΦΕΚ 61Δ) «Τροποποίηση του από 6.10.1978 Π.Δ/τος ..... ΦΕΚ 538/Δ».

τροποποίηση εξαιρούνται τα ήδη υφιστάμενα γήπεδα κατά την έναρξη του ισχύοντος νόμου, (όπως ορίζεται στην παρ.3, άρθρ. 23), δηλαδή την 31.12.2003.

Η ρύθμιση του προηγούμενου εδαφίου που αφορά στο ελάχιστο πρόσωπο δεν ισχύει για την ανέγερση κτιρίων των άρθρων 2 και 3, εφόσον εξυπηρετούνται από αγροτικούς ή δασικούς δρόμους, καθώς και ορειβατικών καταφυγίων, η ανέγερση των οποίων επιτρέπεται και σε γήπεδα που εξυπηρετούνται αποκλειστικά από μονοπάτια.

Επιπροσθέτως, κατά τις αντίστοιχες παραγράφους του άρθρου 1 του από 24/31.5.1985 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 270Δ), ισχύουν τα εξής:

1β. Για γήπεδα που έχουν πρόσωπο σε διεθνείς, εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές και κοινοτικές<sup>17</sup> οδούς καθώς και σε εγκαταλειμμένα τμήματά τους και σε σιδηροδρομικές γραμμές απαιτούνται:

- Ελάχιστο πρόσωπο: 45μ.
- Ελάχιστο βάθος: 50μ.
- Ελάχιστο εμβαδόν: 4.000 τ.μ.

## **2. Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα:**

α. Τα γήπεδα εντός της ζώνης των πόλεων, κωμών και οικισμών και είχαν την 24.04.1977, ημέρα δημοσίευσης του Π.Δ. 05.04.1977 (ΦΕΚ 133/Δ), ελάχιστο εμβαδόν 2.000 τ.μ..

β. Τα γήπεδα που την ημέρα δημοσίευσης του εν λόγω Π.Δ/τος (δηλαδή την 31.05.1985) είχαν πρόσωπο σε διεθνείς, επαρχιακές, δημοτικές και κοινοτικές οδούς, καθώς και σε εγκαταλειμμένα τμήματα αυτών και σε σιδηροδρομικές γραμμές και εφόσον έχουν :

αα. Τα γήπεδα που υφίστανται κατά την 12.11.1962 ημέρα δημοσίευσης του από 24.10.1962 Β.Δ/τος (ΦΕΚ 142Δ):

- Ελάχιστο πρόσωπο: 10μ.
- Ελάχιστο βάθος: 15μ.
- Ελάχιστο εμβαδόν: 750τ.μ.

ββ. Τα γήπεδα που υφίστανται κατά τη 12.09.1964 ημέρα δημοσίευσής του από 21.07.1964 Β.Δ/τος (ΦΕΚ 141Δ):

---

<sup>17</sup> Κατά το Π.Δ. της 24/31.5.1985 (ΦΕΚ 270/Δ) (παρ. 2β, άρθρ. 1) «Ως δημοτικές ή κοινοτικές οδοί για την εφαρμογή του παρόντος θεωρούνται οι οδοί που ενώνουν οικισμούς του ίδιου δήμου ή κοινότητας μεταξύ τους ή οικισμούς όμορων δήμων ή κοινοτήτων ή με διεθνείς, εθνικές ή επαρχιακές οδούς.

Σε περίπτωση που μεταξύ των προαναφερόμενων οικισμών υπάρχουν περισσότερες από μία δημοτικές ή κοινοτικές οδοί που συνδέουν αυτούς, οι διατάξεις της παρούσας περίπτωσης εφαρμόζονται μόνο σε γήπεδα που έχουν πρόσωπο στην κυριότερη από τις οδούς αυτές. Η αναγνώριση των οδών αυτών γίνεται με απόφαση του οικείου νομάρχη μετά από γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού».

- Ελάχιστο πρόσωπο: 20μ.
- Ελάχιστο βάθος: 35μ.
- Ελάχιστο εμβαδόν: 1.200τ.μ.

γγ. Τα γήπεδα που υφίστανται κατά τη 17.10.1978 ημέρα δημοσίευσης του από 6.10.1975 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 538Δ):

- Ελάχιστο πρόσωπο: 25μ.
- Ελάχιστο βάθος: 40μ.
- Ελάχιστο εμβαδόν: 2.000 τ.μ.

δδ. Τα γήπεδα που δημιουργήθηκαν από τη 17.10.1978 ημέρα δημοσίευσης του από 06.10.1978 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 538/Δ) μέχρι την ημέρα δημοσίευσης του παρόντος Π.Δ/τος:

- Ελάχιστο εμβαδόν: 4.000 τ.μ.

Ειδικά για τις **τουριστικές εγκαταστάσεις**, κατά την παρ. 1, άρθρ. 34 του Ν. 4759/2020, το ως άνω ελάχιστο εμβαδόν των γηπέδων αυξάνεται ως εξής:

*«Για χρήσεις της περ. «15. Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις (ν. 4276/2014, Α' 155)» της παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018 (Α' 114) το ελάχιστον εμβαδόν που πρέπει να έχουν τα γήπεδα της παρ. 1 του άρθρου 32, ώστε να θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, είναι οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ..*

*Κατ' εξαίρεση, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα γήπεδα εμβαδού κάτω των οκτώ χιλιάδων (8.000) τ.μ. και ελάχιστου εμβαδού τεσσάρων χιλιάδων (4.000) τ.μ. για την ανέγερση ξενοδοχειακών καταλυμάτων, εφόσον πληρούν ενεργειακά, περιβαλλοντικά ή πολεοδομικά κριτήρια που ορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Οι διατάξεις του παρόντος δεν εφαρμόζονται σε Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (Α' 152) ή Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (Α' 204) και του ν. 4608/2019».*

#### 4.4.1.2 Τουριστικές Εγκαταστάσεις

**Οι όροι και περιορισμοί δόμησης για την εκτός σχεδίου δόμηση των τουριστικών εγκαταστάσεων** καθορίζεται κατά κύριο λόγο από τις διατάξεις που προβλέπονται στα: Π.Δ. 06.10.1978 (ΦΕΚ 538Δ), άρθρο 9 του Π.Δ. 19-08-1981 (ΦΕΚ 587Δ/1981), Π.Δ. 24/31.05.1985 (ΦΕΚ 270Δ), Π.Δ. 20/28.01.1988 (ΦΕΚ 61Δ) – όπως ισχύουν με τις τροποποιήσεις του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245Α). Συγκεκριμένα:

Κατά την παρ. 1 του άρθρου 34 του Ν. 4759/2020 που αφορά χρήσεις της περ. «15. Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις (Ν. 4276/2014, Α' 155)» της παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018 (Α' 114),

προκειμένου να θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα της παρ.1 του άρθρου 32 του εν λόγω νόμου καθορίζεται:

Ελάχιστο εμβαδόν: **8.000 τ.μ.** εξαιρουμένων των ξενοδοχειακών καταλυμάτων που πληρούν ενεργειακά, περιβαλλοντικά ή πολεοδομικά κριτήρια που ορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, για τα οποία το ανωτέρω ελάχιστο εμβαδόν μειώνεται σε 4.000 τ.μ.. Οι διατάξεις του παρόντος δεν εφαρμόζονται σε Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (Α' 152) ή Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (Α' 204) και του ν. 4608/2019.

Η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη για κτίρια που βρίσκονται σε γήπεδα της παρ. 2 του άρθρου 34 πλην οργανωμένων τουριστικών κατασκηνώσεων (κάμπινγκ) με οικίσκους ή χωρίς οικίσκους και πλην των εγκαταστάσεων που ανεγείρονται σε τουριστικούς λιμένες **δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% του γηπέδου.**

Για τα κτίρια αυτά ο συντελεστής δόμησης (σ.δ.) δεν μπορεί να υπερβαίνει τα παρακάτω:

- α) για γήπεδα εμβαδού μέχρι πενήντα (50) στρέμματα το 0,18
- β) για γήπεδα εμβαδού μέχρι εκατό (100) στρέμματα, για μεν τα πρώτα πενήντα (50) στρέμματα όπως στην υποπερ. α' και για την έκταση επιπλέον των πενήντα (50) και μέχρι τα εκατό (100) στρέμματα το 0,15
- γ) για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των εκατό (100) στρεμμάτων για μεν τα πρώτα εκατό (100) στρέμματα όπως στην υποπερ. αβ' και για την έκταση επιπλέον των εκατό (100) στρεμμάτων το 0,10
- δ) ειδικώς προκειμένου για τουριστικά καταλύματα που διαθέτουν τουλάχιστον τέσσερα (4) από τα κριτήρια κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης του άρθρου 38, ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,18 για όλη την έκταση του γηπέδου, και, προκειμένου για τουριστικά καταλύματα που διαθέτουν τουλάχιστον έξι (6) από τα κριτήρια κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης του άρθρου 38, ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,2 για όλη την έκταση του γηπέδου.
- ε) ειδικώς προκειμένου για εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής της παρ. 3 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014, ο συντελεστής δόμησης των περ. α', β' και δ' προσαυξάνεται κατά 0,02 επί της συνολικής έκτασης του γηπέδου, ο πρόσθετος αυτός συντελεστής δόμησης όμως μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο για την κατασκευή των εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής,
- στ) ειδικώς προκειμένου περί κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων των υποπερ. αα' και ββ' της παρ. 2 του άρθρου 1 του Ν. 4276/2014, επιτρέπεται η υπέρβαση της μέγιστης επιτρεπόμενης κάλυψης του γηπέδου κατά ποσοστό μέχρι δέκα τοις εκατό (10%), αποκλειστικά με σκοπό να δημιουργηθούν κοινόχρηστοι ημιυπαίθριοι χώροι

επί της επιπλέον κάλυψης του γηπέδου, καθώς και ανάλογη αύξηση του ποσοστού των ημιυπαίθριων χώρων που δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με την παρ. α' της παρ. 6 του ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79Α) από 20% σε 25%.

**Κατά το Π.Δ. 1978 (ΦΕΚ 538/17.10.1978), άρθ. 8, παρ. Γε, όπως ισχύει :**

Προκειμένου περί ξενοδοχείων πέντε (5) αστέρων (πολυτελείας) και τεσσάρων (4) αστέρων (Α' τάξεως) και μετά από έγκριση της καταλληλότητας του γηπέδου, από την αρμόδια Διεύθυνση Τουρισμού ή τον Ε.Ο.Τ., ο Σ.Δ. ορίζεται σε 0.20 για όλη την έκταση του γηπέδου. Δεδομένου ότι ο ανώτερος ΣΔ για τουριστικές εγκαταστάσεις σε εκτός σχεδίου περιοχές μειώθηκε σε 0,18 με το Ν. 4759/2020, κατ' αντιστοιχία εφαρμόζεται στα πέντε (5) αστέρων και τεσσάρων (4) αστέρων ξενοδοχείων.

Για την Εισφορά σε γη<sup>18</sup> (άνω των 8.000 τ.μ. δόμησης) με τον **Ν. 4759/2020, άρθ. 34, παρ. 3 ισχύει** πως η μέγιστη επιφάνεια που δύναται να δομηθεί σύμφωνα με την παρ. 2 ορίζεται σε οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ. Μπορεί να δομηθεί επιφάνεια που υπερβαίνει τα οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ., μόνο υπό την προϋπόθεση ότι, πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας και εν όψει αυτής, θα έχει παραχωρηθεί μέρος του γηπέδου στον οικείο Δήμο με συμβολαιογραφική πράξη και χωρίς αντάλλαγμα, ως εξής:

- 1) εάν πρόκειται να δομηθεί έκταση από οχτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ. έως είκοσι χιλιάδες (20.000) τ.μ., παραχωρείται στον Δήμο έκταση ίση με το ήμισυ της έκτασης που θα δομηθεί επιπλέον των οχτώ χιλιάδων (8.000) τ.μ.,
- 2) εάν πρόκειται να δομηθεί έκταση πάνω από είκοσι χιλιάδες (20.000) τ.μ., παραχωρείται στον Δήμο έκταση έξι χιλιάδων (6.000) τ.μ. και, πλέον αυτής, έκταση ίση με αυτήν που θα δομηθεί πλέον των είκοσι χιλιάδων (20.000) τ.μ.

Για το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων (Τροποποίηση Άρθρου 18 του Ν. 2919/2001), ισχύουν τα κάτωθι:

- Σε γήπεδα επιφάνειας μέχρι 50 στρεμμάτων, 10,50 μ. με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό της επιφάνειας κτιρίων ύψους μεγαλύτερου των επτά και μισό (7,5) μέτρων

<sup>18</sup> Σύμφωνα με το Ν. 4759/2020, άρθ. 34, παρ. 3, αντί του πιο πάνω τμήματος, επιτρέπεται η παραχώρηση ενιαίας έκτασης σε άλλο γήπεδο, όμορο ή μη προς την έκταση όπου θα ανεγερθεί η τουριστική εγκατάσταση, το οποίο βρίσκεται πάντως εντός των διοικητικών ορίων της ίδιας δημοτικής ενότητας, μετά από σύμφωνη γνώμη του Δήμου στην περίπτωση, που η προς παραχώρηση έκταση βρίσκεται σε απόσταση μεγαλύτερη του ενός χιλιομέτρου από το γήπεδο, όπου θα ανεγερθεί η τουριστική εγκατάσταση. Η προς παραχώρηση ενιαία έκταση πρέπει να έχει την αυτή ή μεγαλύτερη αντικειμενική αξία με το γήπεδο στο οποίο πρόκειται να ανεγερθεί η τουριστική εγκατάσταση και πολεοδομική καταλληλότητα για την ανάπτυξη των χρήσεων που προβλέπονται στην παρούσα παράγραφο. [...] Μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου προς την οικεία Αποκεντρωμένη Διοίκηση, η κατά την προηγούμενη υποπαράγραφο υποχρέωση παραχώρησης τμήματος του γηπέδου είναι δυνατόν να μετατραπεί σε υποχρέωση καταβολής προς τον οικείο δήμο χρηματικού ποσού.

δεν θα υπερβαίνει τα τριάντα τοις εκατό (30%) της πραγματοποιούμενης κάλυψης του κτιρίου.

- Για κτίρια ή τμήματα κτιρίων που βρίσκονται στη ζώνη των διακοσίων (200) μέτρων από τη γραμμή αιγιαλού, επτά και μισό (7,5) μέτρα.
- Για κτίρια σε γήπεδα άνω των πενήντα (50) στρεμμάτων μπορεί να είναι μέχρι 13,50 μέτρα, χωρίς αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό της επιφανείας κτιρίων ύψους μεγαλύτερου των 10,50 μέτρων δεν θα υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της πραγματοποιούμενης κάλυψης του κτιρίου και ότι οι αποστάσεις αυτών από τα όρια του γηπέδου θα είναι τουλάχιστον :
- Για κτίρια ύψους άνω των 7,50μ. και μέχρι 10,50μ, σε 15 μ.
- Για κτίρια ύψους άνω των 10,50μ. και μέχρι 13,50μ., σε 20,00 μ.

Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω:

- Μέσα στη ζώνη των 200μ. και μέχρι τα 500μ. από τον αιγιαλό η αύξηση του ύψους των κτιρίων άνω των 10,50μ. και μέχρι 13,50μ. επιτρέπεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ύστερα από γνώμη του Κεντρικού ΣΧΟΠ.
- Οι ανωτέρω ρυθμίσεις (αύξηση μεγίστου ύψους) δεν ισχύουν στις προστατευόμενες βάσει ειδικών διαταγμάτων περιοχές και οικισμούς της χώρας
- Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος επιτρέπεται η κατασκευή στέγης με ύψος το πολύ δύο (2) μέτρα. Μεγαλύτερο ύψος μπορεί να πραγματοποιηθεί ύστερα από έγκριση της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ), για λόγους προσαρμογής προς το περιβάλλον (κλιματολογικές συνθήκες ή αρχιτεκτονικός χαρακτήρας των κτισμάτων της περιοχής).

**Οι ελάχιστες αποστάσεις των κτιρίων των τουριστικών εγκαταστάσεων, καθορίζονται ως εξής:**

- 1) Από τα **όρια του γηπέδου** (παρ. Γστ, άρθρο 8 του Π.Δ. 20/28.01.1988 (ΦΕΚ 61Δ) – όπως ισχύει):
  - Για κτίρια ύψους μέχρι 7,5μ. σε η ελάχιστη απόσταση αντιστοιχεί σε 10 μ.
  - Για κτίρια ύψους μέχρι 10,50μ. η ελάχιστη απόσταση αντιστοιχεί σε 15 μ.
- 2) Από τη **γραμμή αιγιαλού**, όπως αυτή ορίζεται από τις ισχύουσες διατάξεις,
  - **για ξενοδοχεία και τουριστικές υποδομές** (παρ. Ε1, άρθρο 8 του Π.Δ. 20/28.01.1988 (ΦΕΚ 61Δ) – όπως ισχύει): Η ελάχιστη απόσταση αντιστοιχεί σε 50μ..



- **ΤΕΚ εντός σύνθετου τουριστικού καταλύματος** (παρ. 3 του άρθ. 5 του Ν. 4179/2013 ΦΕΚ 175/Α/2013): τοποθετούνται σε απόσταση τουλάχιστον τριάντα (30) μέτρων από την γραμμή αιγιαλού με την προϋπόθεση ότι είναι ύψους έως 7,50 μέτρα.

**Επιπλέον, κατά τις παρ. 4 και 5 του άρθρ. 5 του Ν. 4179/2013 ισχύουν τα κάτωθι:**

A) Κατά τη παρ. 4 του άρθρου 5 του Ν. 4179/2013, «σε οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα, καθώς και σε τουριστικά καταλύματα πέντε (5) αστέρων, που διαθέτουν συνολικό πρόσωπο σε παραλία άνω των 100 μέτρων, επιτρέπεται, επί τμημάτων με συνολικό μήκος μέχρι το 20% του συνολικού επί παραλίας προσώπου, η εγκατάσταση χώρων εστίασης και αναψυχής, αποδυτηρίων, συγκροτημάτων υγιεινής, εγκαταστάσεων αθλοπαιδιών και παιδικών χαρών, μέγιστου ύψους 3,5 μέτρων μέχρι τη γραμμή παραλίας ή σε απόσταση δέκα (10) μέτρων τουλάχιστον από τη γραμμή αιγιαλού, εφόσον δεν έχει καθορισθεί παραλία».

B) Κατά την παρ. 5 του εν λόγω άρθρου, «επιτρέπεται η παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης αιγιαλού, παραλίας, συνεχόμενου ή παρακείμενου θαλάσσιου χώρου, σύμφωνα με την ειδικότερη διαδικασία της παραγράφου 6Α, εμπροσθεν σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων ή τουριστικών καταλυμάτων πέντε (5) αστέρων ή τεσσάρων (4) αστέρων δυναμικότητας τουλάχιστον τριακοσίων (300) κλινών ή (...) οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων για την κατασκευή ή μετασκευή υφισταμένων εξεδρών επί πασάλων ή πλωτών προβλητών ή μόλων, μήκους έως 30 μέτρα, πλάτους έως 3 μέτρα και ύψους από την επιφάνεια της θάλασσας έως 1 μέτρο για την επιβίβαση και αποβίβαση, από σκάφη μήκους έως 8 μέτρων, πελατών του τουριστικού καταλύματος. Εφόσον η κατασκευή είναι μόνιμη τηρούνται οι διατάξεις της οικείας περιβαλλοντικής νομοθεσίας».

- 3) Από **δασικές εκτάσεις**: 10μ. «σχετ. παρ. 5γ, άρθρ.1, ΠΔ 1985 (270/24.05.1985)»
- 4) Από τα **ρέματα**: κατά το άρθρ. 6 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ ΔΑΟΚΑ «η δόμηση επιτρέπεται εκτός των οριογραμμών όταν αυτές καθορίζονται χωρίς έργα στις περιπτώσεις που η οριοθέτηση πραγματοποιήθηκε χωρίς πρόταση έργων διευθέτησης...»
- 5) Από **οδικό δίκτυο**: Οι αποστάσεις των κτιρίων, από τους άξονες των οδών ή τα όρια τους ανά κατηγορία οδού, καθορίζονται από το άρθρ. 2 του Π.Δ. 209/1998 (ΦΕΚ 169/Α/15.07.1998).

Επιπλέον, σημειώνεται πως απαγορεύεται η δόμηση στη "Ζώνη Ασφαλείας" του Φάρου που βρίσκεται στο νότιο όριο του Ακινήτου – στο θύλακα «Φανάρι» (δικαιοδοσίας της Υπηρεσίας Φάρων του Πολεμικού Ναυτικού) η οποία ορίζεται στα 200 μ.

Επιπλέον των ανωτέρω κατά την παρ. Ε, άρθρο 8 του Π.Δ. 20/28.01.1988 (ΦΕΚ 61Δ), ισχύουν οι εξής **ειδικές διατάξεις και περιορισμοί**:

- Επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτισμάτων μέσα στο γήπεδο τηρουμένων, ως προς τους όρους δόμησης των διατάξεων του διατάγματος αυτού.

- Σε περίπτωση που ο κτιριακός όγκος υπερβαίνει τις 4.000 κ.μ. απαιτείται διάσπασή του σε μικρότερους όγκους.
- Η αρχιτεκτονική μελέτη ελέγχεται από τις κατά τόπους Ε.Π.Α.Ε. για τη μορφολογική προσαρμογή της ως προς το φυσικό και δομημένο περιβάλλον.
- Για γήπεδα τουριστικών εγκαταστάσεων μέχρι δέκα πέντε (15) στρεμ. απαιτείται εκτός των άλλων σχέδιο γενικής διάταξης, σχέδιο της σχέσης και οργάνωσης, των ελεύθερων χώρων και μέθοδος διατήρησης θέσης, καθώς και προσπέλασης προς την παραλία εφόσον το γήπεδο είναι παραλιακό. Για τα μεγαλύτερα των δέκα πέντε (15) στρεμ. απαιτείται επιπλέον και μελέτη σύνδεσης με τα δίκτυα υποδομής της ευρύτερης περιοχής. Ως παραλιακό γήπεδο νοείται το πρώτο γήπεδο μετά τη γραμμή αιγιαλού.
- Επίσης εάν το γήπεδο ή τμήμα αυτού έχει κλίση άνω του 30% απαιτείται η υποβολή αρχιτεκτονικής προμελέτης και σχεδίου διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου, στο στάδιο της έγκρισης καταλληλότητας από τον ΕΟΤ με την προϋπόθεση ότι το συγκεκριμένο τμήμα δομείται.

Κατά την παρ.3, άρθρ. 34, Ν.4759/2020, καθίσταται εφικτή η δόμηση επιφάνειας που υπερβαίνει τα 8.000 τ.μ., μόνο εφόσον πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας και εν όψει αυτής, θα έχει παραχωρηθεί μέρος του γηπέδου στον οικείο Δήμο με συμβολαιογραφική πράξη και χωρίς αντάλλαγμα, ως εξής:

- α) εάν πρόκειται να δομηθεί έκταση 8.000τ.μ., έως 20.000τ.μ. παραχωρείται στον Δήμο έκταση ίση με το ήμισυ της έκτασης που θα δομηθεί επιπλέον των 8.000τ.μ..
- β) εάν πρόκειται να δομηθεί έκταση πάνω από 20.000τ.μ., παραχωρείται στον Δήμο έκταση 6.000 τ.μ.. και, πλέον αυτής, έκταση ίση με αυτήν που θα δομηθεί πλέον 20.000 τ.μ..

Επιπλέον διευκρινίζεται ότι:

*«Στην περίπτωση αυτή, η αρτιότητα και τα ποσοστά εκμετάλλευσης του γηπέδου υπολογίζονται σε ολόκληρο το γήπεδο, πριν από την προβλεπόμενη παραχώρηση. Το παραχωρούμενο τμήμα του γηπέδου καθορίζεται, κατ' επιλογή του κυρίου του οικοπέδου, στο σχέδιο της γενικής διάταξης της και παραμένει αδόμητο. Σε κάθε περίπτωση, το τμήμα αυτό πρέπει να είναι σε θέση εύκολα προσπελάσιμη από κοινόχρηστο χώρο».*

*Αντί του πιο πάνω τμήματος, επιτρέπεται η παραχώρηση ενιαίας έκτασης σε άλλο γήπεδο, όμορο ή μη προς την έκταση όπου θα ανεγερθεί η τουριστική εγκατάσταση, το οποίο βρίσκεται πάντως εντός των διοικητικών ορίων της ίδιας δημοτικής ενότητας, μετά από σύμφωνη γνώμη του Δήμου στην περίπτωση, που η προς παραχώρηση έκταση βρίσκεται σε απόσταση μεγαλύτερη του ενός χιλιομέτρου από το γήπεδο, όπου θα ανεγερθεί η τουριστική εγκατάσταση...».*

Όπως ισχύει με το Π.Δ. 1985 (ΦΕΚ 270Δ'/31.05.1985), άρθ. 1, παρ. 9-10, σε γήπεδα που βρίσκονται σε κορυφογραμμές το ανώτατο υψόμετρο των κτισμάτων απαγορεύεται να υπερβαίνει την κορυφογραμμή. Επιτρέπεται η κατασκευή κτίσματος ανεξάρτητα από την κλίση του εδάφους. Αν η κλίση υπερβαίνει το 35% στη θέση που τοποθετείται το κτίσμα, το εμβαδόν των υπόγειων βοηθητικών χώρων που δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης δεν μπορεί να υπερβεί το 20% της επιτρεπόμενης δόμησης.

#### 4.4.1.3 Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα

Ως **Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα (ΣΤΚ) χαρακτηρίζονται** τα ξενοδοχειακά καταλύματα που ανεγείρονται σε συνδυασμό με Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες (ΤΕΚ) και με εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής. Υπόκεινται στους όρους και περιορισμούς της εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων του από 20.01.1988 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 61Δ), καθώς και στις διατάξεις της παρ.3 του άρθρ. 9 του Ν. 4002/2011 (ΦΕΚ 180Α), όπως τροποποιήθηκαν από τις παραγράφους του άρθρου 35 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245Α). Συγκεκριμένα, όπως ορίζεται στην παρ. 2α, άρθρ. 8 του Ν. 4002/2011, επί των ΤΕΚ καθίστανται εφικτές η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών οριζοντίων και καθέτων – κατά τις κείμενες διατάξεις – και η σύσταση ή μεταβίβαση ενοχικών και εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε τρίτους. Παράλληλα, καθορίζεται ως μέγιστο ποσοστό ΤΕΚ δυνάμεων να πωληθούν ή να εκμισθωθούν μακροχρονίως το 30% της συνολικής δομούμενης επιφάνειας του ΣΤΚ, για κατ' ελάχιστον 10 έτη.

Τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα διέπονται από **Κανονισμό Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας** που καταρτίζεται, με συμβολαιογραφική πράξη, από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού, κατά την παρ. 3 του άρθρου 8 του Ν. 4002/2011, όπως ισχύει, ακολουθώντας προδιαγραφές της υπ. αριθμ. 125/25.01.2012 Υπουργικής Απόφασης (ΦΕΚ 195/Β/2012). Ο εν λόγω Κανονισμός μεταγράφεται μαζί με την πράξη σύστασης οριζοντίων και καθέτων ιδιοκτησιών.

**Απαραίτητη προϋπόθεση για τη δημιουργία των ΣΤΚ**, είναι το εμβαδόν του γηπέδου στο οποίο θα αναπτυχθούν να είναι τουλάχιστον 150.000 τ.μ. και τα ξενοδοχεία που συμπεριλαμβάνονται σε αυτά να ανήκουν στην κατηγορία των πέντε αστέρων (παρ. β/α και β/β, άρθρ. 8, Ν. 4002/2011). Επιπροσθέτως, κατά την παρ. 6 του ίδιου άρθρου του εν λόγω νόμου, προβλέπονται όλες οι προϋποθέσεις που πρέπει να πληρούνται προκειμένου να εφαρμοστεί και να δημιουργηθεί ΣΤΚ επί υφιστάμενων κτισμάτων με χρήση ξενοδοχείου. Παράλληλα, μεταξύ άλλων στον ίδιο νόμο (παρ. 1β, άρθρ.9) προσδιορίζεται το περιεχόμενο της ΚΥΑ που εκδίδεται για τη δημιουργία τους καθορίζοντας τις ειδικές κατηγορίες των έργων, τη γενική διάταξη των κτιρίων μέσω τοπογραφικού διαγράμματος και τους περιβαλλοντικούς όρους του ΣΤΚ ύστερα από τη σχετική διαδικασία που ορίζεται στο Ν. 1650/1986 όπως ισχύει.

Τα ΣΤΚ υπόκεινται στους όρους και περιορισμούς της εκτός σχεδίου δόμησης των τουριστικών εγκαταστάσεων του από 20.01.1988 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 61Δ), (βλ. Κεφ. 4.4.1.3). Ειδικότερα, κατά τις παραγράφους του άρθρου 35 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245Α), ορίζονται τα κάτωθι:

- «Ο συντελεστής δόμησης είναι ενιαίος για το σύνολο του σύνθετου τουριστικού καταλύματος και δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,2 και ειδικώς για τα κατοικημένα νησιά, πλην των νήσων Κρήτης, Κέρκυρας, Εύβοιας και Ρόδου, το 0,12. Για τον υπολογισμό της μέγιστης εκμετάλλευσης και των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης, η έκταση στην οποία αναπτύσσεται το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα νοείται ως ενιαίο σύνολο».
- «Εφόσον ο υλοποιούμενος συντελεστής δόμησης δεν υπερβαίνει το 0,12, το ποσοστό των δυνάμενων να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως ΤΕΚ, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο άρθρο 8 (του Ν.4002/ 2011), καθορίζεται σε 40% της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος. Το ποσοστό αυτό προσαυξάνεται σε 60% όταν ο υλοποιούμενος συντελεστής δόμησης είναι ίσος ή μικρότερος του 0,07». Επιπλέον, ορίζονται τα αντίστοιχα ποσοστά όταν στα ΣΤΚ περιλαμβάνεται γήπεδο γκολφ 18 τουλάχιστον οπών.
- «Το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν των ΤΕΚ ορίζεται σε 70 τ.μ. ανά αυτοτελή διηρημένη ιδιοκτησία. Για τις κατασκευές τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών ισχύουν οι όροι δόμησης του ΝΟΚ του Ν. 4067/ 2012 (ΦΕΚ 79Α)».

Απαγόρευση Δόμησης στη "Ζώνη Ασφαλείας" του Φάρου (δικαιοδοσίας της Υπηρεσίας Φάρων του Πολεμικού Ναυτικού) η οποία ορίζεται στα 200 μ..

#### 4.4.2 Αδειοδοτημένη και Υφιστάμενη δόμηση

Στην περιοχή μελέτης **εντοπίζεται υφιστάμενη δόμηση**, μόνο στην περιοχή Κουμπάρας – Διακοφτού, η οποία περιγράφεται κατωτέρω:

Στην περιοχή **Κουμπάρα** συναντώνται τα εξής υφιστάμενα έργα και χρήσεις:

- **Εστιατόριο - μπαρ με τον Δ.Τ. «EREGO»**, υφιστάμενο σε λειτουργία που βρίσκεται στην παραλία της Κουμπάρας. Έχει ανεγερθεί με την οικοδομική άδεια 44/2013 με τίτλο «Νέο ισόγειο κατάστημα με υπόγειο και κολυμβητική δεξαμενή». Έχουν εκδοθεί επίσης οι αναθεωρήσεις αυτής με αριθμό 36/2014 και 22/2015. **Η δόμηση του εστιατορίου είναι εμβαδού 283,26 τ.μ. και κάλυψης 403,26 τ.μ.** Το εστιατόριο διαθέτει επίσης κολυμβητική δεξαμενή εμβαδού 342,00 τ.μ..
- **Μπαρ – εστιατόριο - κέντρο διασκέδασης με τον Δ.Τ. «PATHOS»**, υφιστάμενο σε λειτουργία, που βρίσκεται στο βόρειο τμήμα της έκτασης. Έχει ανεγερθεί με βάση την οικοδομική άδεια με αριθμό 47/2014 και τίτλο "Νομιμοποίηση σύμφωνα με το άρθρο 23 του Ν.4178/2013 υπερβάσεων σε 2 ισόγειες κατοικίες και αλλαγή χρήσης αυτών σε κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος". Έχουν εκδοθεί επίσης αναθεωρήσεις

αυτής με αριθμό 2/2015, 5/2015 και 7/2016. Η συνολική δόμηση στο υφιστάμενο αυτό εστιατόριο - μπαρ - κέντρου διασκέδασης είναι εμβαδού 431,44 τ.μ. και η συνολική κάλυψη 585,44 τ.μ. Διαθέτει επίσης υφιστάμενη κολυμβητική δεξαμενή εμβαδού 332,50 τ.μ. και περιβάλλοντα χώρου συνολικού εμβαδού περίπου 2.000,00 τ.μ..

Εικόνα 19: Εγκαταστάσεις EREGO



Εικόνα 20: Εγκαταστάσεις ΡΑΤΗΟΣ



Στη **Χερσόνησο του Διακοφτού** εντοπίζεται:

- υφιστάμενη διώροφη κατοικία, που έχει υλοποιηθεί βάσει της οικοδομικής άδειας με αριθμό 151/2007 και τίτλο «Νέες ισόγειες κατοικίες με υπόγεια» και αναθεωρήσεις αυτής με αριθμό 115/2010 και 68/2011. Στην περιοχή Διακοφτό έχουν υλοποιηθεί επίσης ημιυπαίθριοι χώροι, δύο κολυμβητικές δεξαμενές και ένα εκκλησάκι. **Το σύνολο της πραγματοποιημένης δόμησης είναι 1.850,32 τ.μ..**

Κατά τα ανωτέρω, η συνολική υφιστάμενη δόμηση στο Ακίνητο ανέρχεται σε **2.565,02 τ.μ.**

#### **4.5 Θεσμοθετημένες/υφιστάμενες χρήσεις γης/δεσμεύσεις στο σύνολο της διαθέσιμης έκτασης**

##### 4.5.1 Δασικό Καθεστώς της Διαθέσιμης Έκτασης

Για τη σύνταξη του παρόντος Κεφαλαίου χρησιμοποιήθηκε ως βασική εισροή η συνυποβαλλόμενη «Μελέτη Καταγραφής και Αξιολόγησης υπάρχουσας βλάστησης και φυσικού περιβάλλοντος στις θέσεις επιτρεπτών επεμβάσεων» του Δασοτεχνικού – Μελετητικού Γραφείου του Ε. Καραπιδάκη (Ecomind).

Το γαιοκτητικό καθεστώς στις Κυκλάδες και κατά συνέπεια και το δασικό καθεστώς είναι ιδιαίτερα σύνθετο. Οι εκτάσεις των Κυκλάδων δεν περιήλθαν στο Ελληνικό Δημόσιο κατά διαδοχή του Τουρκικού Δημοσίου «δικαιώματι πολέμου» αλλά χαρακτηρίστηκαν ως ιδιωτικές γαίες, οι οποίες ανήκουν στην κατηγορία των ακινήτων «καθαρής ιδιοκτησίας» που εξακολούθησαν να εξουσιάζονται από τους μέχρι τότε κυρίους τους κατά πλήρη κυριότητα, υπό τον όρο της καταβολής εγγείου φόρου. Ωστόσο, η κυριότητα εκτάσεων στις Κυκλάδες που αποτελούσαν δάση, δασικές εκτάσεις, αιγιαλούς, κοινόχρηστα, βοσκές και εκτάσεις που λόγω της μορφής τους δεν εξουσιάζονταν ποτέ από κανέναν, μετά τον Αγώνα της Ανεξαρτησίας περιήλθε στο Ελληνικό Δημόσιο ως διάδοχο του Οθωμανικού Κράτους «δικαιώματι πολέμου», αφού οι εκτάσεις αυτές παρέμειναν τμήματα του Οθωμανικού Κράτους και ουδέποτε εξουσιάστηκαν από ορισμένο πρόσωπο, υπαγόμενες ως εκ τούτου στην απόλυτη εξουσία του κράτους αυτού.

Στο μελετώμενο ακίνητο της «105 Α.Ε.», συνολικής έκτασης ~566 στρ., **πέρα από εκτάσεις χαρακτηριζόμενες ως αγροτικές/άλλης μορφής συναντώνται εξίσου δασικές και χορτολιβαδικές.** Οι εν λόγω εκτάσεις διατηρούν το χαρακτήρα ο οποίος τους έχει δοθεί μέχρι την οριστική και τελεσίδικη κύρωση των δασικών χαρτών, μετά και την διαδικασία εξέτασης των αντιρρήσεων από τις αρμόδιες υπηρεσίες.

Σύμφωνα με τον κυρωμένο δασικό χάρτη με την υπ' αριθμ. πρωτ.: 1626/20.10.2022 (ΦΕΚ Δ' 747 και ΑΔΑ: ΨΜ314653Π8-47Ω) Απόφαση για τις περιοχές αρμοδιότητας της Δ/σης Δασών Κυκλάδων, των Περιφερειακών Ενοτήτων: Σύρου, Άνδρου, Τήνου, Νάξου, Θήρας, Κέας – Κύθνου, Πάρου, Μήλου και Μυκόνου, το μελετώμενο έργο και ειδικότερα οι εξεταζόμενες

εκτάσεις εμπίπτουν εντός του προαναφερόμενου δασικού χάρτη χαρακτηριζόμενες ως Άλλης Μορφής (ΠΑ και ΑΑ), Χορτολιβαδικής μορφής (ΠΧ και ΧΧ) και Δασικής Μορφής (ΔΔ).

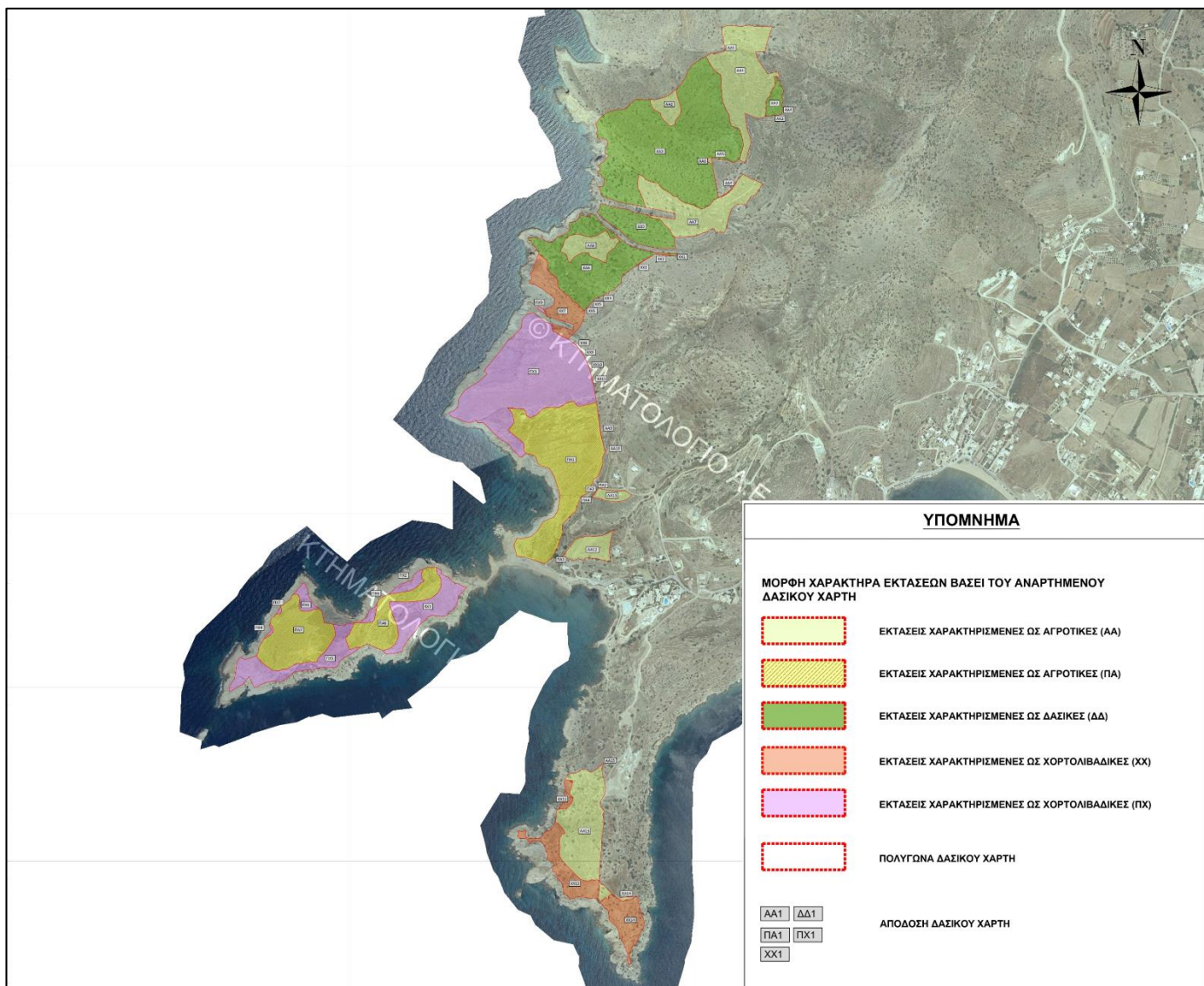
Πιο συγκεκριμένα σε ότι αφορά το μελετώμενο έργο βάση του αναρτημένου δασικού χάρτη οι εξεταζόμενες εκτάσεις του έργου χαρακτηρίζονται ως εξής:

**Πίνακας 27: Δασικό Καθεστώς ακινήτου**

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΔΑΣΙΚΟΥ ΧΑΡΤΗ	ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.)
ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ (ΑΑ)	126.986,18
ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ (ΠΑ)	113.533,13
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ (ΣΥΝΟΛΟ)</b>	<b>240.519,31</b>
ΧΟΡΤΟΛΙΒΑΔΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ (ΠΧ)	120.734,12
ΧΟΡΤΟΛΙΒΑΔΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ (ΧΧ)	40.466,62
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΧΟΡΤΟΛΙΒΑΔΙΚΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ</b>	<b>161.200,74</b>
ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΔΔ	164.117,53
<b>ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ (ΣΥΝΟΛΟ)</b>	<b>164.117,53</b>
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΜΒΑΔΟΝ ΑΚΙΝΗΤΟΥ</b>	<b>565.837,58</b>



Εικόνα 21: Δορυφορική απεικόνιση του Αναρτημένου Δασικού Χάρτη στην περιοχή μελέτης



Πηγή: Μελέτη Ε. Καραπιδάκη, Δασολόγου – Περιβαλλοντολόγου (Ecomind)

Με βάση το ανωτέρω δασικό καθεστώς, προκειμένου να προσδιορισθεί επακριβώς η μέγιστη έκταση που δύναται να αξιοποιηθεί για δόμηση, δηλαδή η έκταση που θα αποτελέσει τη ζώνη υποδοχής των παραγωγικών δραστηριοτήτων του ΕΣΧΑΣΕ, συμπεριλαμβανομένων των επιτρεπτών «επεμβάσεων» επί χορτολιβαδικών εκτάσεων, κρίνεται απαραίτητη η εφαρμογή της σχετικής δασικής νομοθεσίας, η οποία προσδιορίζεται στο υπο-κεφάλαιο που ακολουθεί.

4.5.2 Θεσμικό πλαίσιο για «Επεμβάσεις σε δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις», ζώνες προστασίας (Άρθ. 45 και 49 του Ν. 998/1979, άρθ.36 Ν.4280/2014, άρθρ. 10, παρ. 3γβ Ν. 4759/2020)

Όπως διευκρινίστηκε και ανωτέρω, η αξιοποιούμενη έκταση δύναται να περιλαμβάνει, -εκτός από αγροτικές - δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις. Για τις εκτάσεις αυτές, **κατά το άρθρο**

**45 «Γενικές διατάξεις» του Ν. 998/1979 «Περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της Χώρας» (ΦΕΚ 289Α' /29.12.1979)**, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 36 του Ν. 4280/2014, ισχύουν τα κάτωθι:

- Επιτρέπονται, ύστερα από έγκριση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, οι επεμβάσεις σε δασικές εκτάσεις (παρ. 2).
- Όταν για το έργο απαιτείται ΑΕΠΟ ή την υπαγωγή σε Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις (ΠΠΔ) του αρμοδίου Υπουργού, ενσωματώνεται σ' αυτήν, η έγκριση επέμβασης σε δημόσιες και ιδιωτικές δασικές εκτάσεις και σε δημόσιες χορτολιβαδικές (παρ. 4).
- Μετά την έκδοση της ΑΕΠΟ, ή την υπαγωγή σε Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις (ΠΠΔ), εκδίδεται με απόφαση του αρμοδίου Υπουργού ή του οικείου Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, Πράξη Πληροφοριακού Χαρακτήρα της αρμόδιας δασικής αρχής με την οποία εξειδικεύονται οι όροι και οι προϋποθέσεις της κάθε επέμβασης (παρ. 6).

*ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΗ: Οι περιβαλλοντικοί όροι εγκρίνονται με το ΠΔ του ΕΣΧΑΣΕ, για την σύνταξη του οποίου πρέπει να είναι ήδη γνωστοί οι όροι της παρ. 6 με την έκδοση της Πράξης Πληροφοριακού Χαρακτήρα, κάτι που πρέπει να ληφθεί υπόψη στον οδικό χάρτη της αδειοδοτικής διαδικασίας.*

- Η έγκριση επέμβασης σε δάσος, δασική έκταση και χορτολιβαδικές εκτάσεις διενεργείται κατόπιν καταβολής ανταλλάγματος (i) χρήσης και (ii) υποχρεωτικής δάσωσης/αναδάσωσης έκτασης ίσου εμβαδού (παρ. 8).
- Το αντάλλαγμα χρήσης αφορά σε καταβολή χρήματος που υπολογίζεται επί της αξίας της καταλαμβανομένης έκτασης και επί ποσοστού αυτής, ως εξής:

50% για δημόσιες δασικές εκτάσεις και δάση

30% για ιδιωτικές δασικές εκτάσεις και δάση

40% για δημόσιες χορτολιβαδικές εκτάσεις

Σχετικά με **στρατηγικές επενδύσεις** που αναπτύσσονται σε χορτολιβαδικές εκτάσεις για τις οποίες το ιδιοκτησιακό καθεστώς δεν έχει επιλυθεί, αλλά ο επενδυτής **κατέχει τίτλους μεταγγραμμένους πριν την 23.2.1946**, η Πράξη της παρ. 6 εκδίδεται ως επί δημοσίας εκτάσεως χωρίς καταβολή ανταλλάγματος χρήσης και ταυτόχρονα το Δημόσιο εγείρει τακτική αγωγή κυριότητας. Εάν η έκταση κριθεί αμετάκλητα ως Δημόσια, ο επενδυτής καταβάλλει το οφειλόμενο αντάλλαγμα (παρ. 17).

**Προκύπτει κατά αυτόν τον τρόπο πως εφόσον οι χορτολιβαδικές εκτάσεις της υπό μελέτη έκτασης δεν έχουν αναγνωρισθεί ως ιδιωτικές (δικαστικά, Συμβούλιο**

Ιδιοκτησίας Δασών), λαμβάνονται ως δημόσιες και συνεπώς για το αντάλλαγμα ισχύουν τα ποσοστά του άρθρου 45.

Ειδικότερα, αναφερόμενοι στο άρθρο 49 «Εγκαταστάσεις τουριστικού χαρακτήρα» του Ν.998/1979:

- Επιτρέπονται επεμβάσεις σε δημόσια δάση, δημόσιες δασικές και δημόσιες χορτολιβαδικές και βραχώδεις ή πετρώδεις εκτάσεις (της παρ. 5<sup>α</sup> και 5β του άρθρου 3) για τη δημιουργία ΚΑΙ ξενοδοχειακών καταλυμάτων κατηγορίας 4 και 5 αστέρων (παρ. 1)
- Για τις επεμβάσεις σε δημόσια και ιδιωτικά δάση, δημόσιες και ιδιωτικές δασικές εκτάσεις και δημόσιες χορτολιβαδικές και βραχώδεις ή πετρώδεις εκτάσεις, η επιφάνεια που καταλαμβάνει η επέμβαση δεν μπορεί να υπερβεί το 10% της έκτασης στην οποία εγκρίνεται η τουριστική επέμβαση. Στο 10% ορίζεται κλιμακωτός Σ.Δ. (παρ. 4δ).
- Στα ΕΣΧΑΣΕ επιτρέπεται να περιληφθούν στα γήπεδα δάση, δασικές εκτάσεις και δημόσιες χορτολιβαδικές εκτάσεις, υπό τον όρο διατήρησης του χαρακτήρα τους. Οι εκτάσεις αυτές προσμετρούνται στην επιφάνεια του γηπέδου και συνυπολογίζονται στην αξιοποιήσιμη έκταση, στο μέτρο που έχει εγκριθεί η επέμβαση.

Επιπρόσθετα, στο άρθρο 48 του ίδιου νόμου γίνεται αναφορά για την περίπτωση διάνοιξης των απαραίτητων οδών που θα εξασφαλίζουν τη λειτουργική συνέχεια και την εξυπηρέτηση των δραστηριοτήτων της τουριστικής ανάπτυξης. Σύμφωνα λοιπόν το άρθρο 48 «Διάνοιξη οδών» του Ν. 998/1979, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 36 του Ν. 4280/2014, ισχύουν μεταξύ άλλων τα κάτωθι:

- Η διάνοιξη οδών για την εξυπηρέτηση εκμεταλλεύσεων, έργων και δραστηριοτήτων, οι οποίες δεν εμπίπτουν στην παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου, επιτρέπεται διά μέσου δασών, δασικών εκτάσεων και δημοσίων εκτάσεων των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 5 του άρθρου 3 του παρόντος νόμου, σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους της τεχνικής και περιβαλλοντικής μελέτης αυτών, όπως προδιαγράφονται και εγκρίνονται με την Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΑΕΠΟ) ή με την υπαγωγή σε Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις (ΠΠΔ), με απόφαση του αρμόδιου Υπουργού ή του οικείου Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης.
- Οι δαπάνες κατασκευής, συντήρησης, καθώς και αποζημιώσεων τούτων, βαρύνουν τους δικαιούχους. Η οδός, μετά τη διάνοιξή της αποδίδεται σε δημόσια χρήση. Όταν εκλείπει ο λόγος της επέμβασης, η οδός διατηρείται, εφόσον κριθεί από τη δασική υπηρεσία ότι ανταποκρίνεται στους όρους του άρθρου 15 του παρόντος νόμου, άλλως, η καταληφθείσα υπό της οδού έκταση αναδασώνεται, με τους όρους του άρθρου 45 παράγραφος 8 του παρόντος κεφαλαίου.

## 4.5.3 Προσδιορισμός μέγιστης επιτρεπόμενης προς αξιοποίηση έκτασης

Λαμβάνοντας υπόψη τα δύο προηγούμενα Κεφάλαια που αφορούν το δασικό καθεστώς του υπό μελέτη ακινήτου και το θεσμικό πλαίσιο που το συνοδεύει, προκύπτει πως **η μέγιστη επιτρεπόμενη προς αξιοποίηση έκταση δύναται να περιλαμβάνει τμήματα αγροτικά, δασικά και χορτολιβαδικά υπό την προϋπόθεση εφαρμογής της δασικής νομοθεσίας.** Συνεπώς, κατά τους όρους του άρθρ.45 του Ν. 998/1979, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 36 του Ν. 4280/2014, καθώς και σε εφαρμογή του άρθρ.49 του Ν. 998/1979 (όπως ισχύει), **δύναται να αξιοποιηθεί το 10%, των δασικών/χορτολιβαδικών εκτάσεων της συνολικής επιφάνειας του ακινήτου, έπειτα από έγκριση, και κατόπιν καταβολής ανταλλάγματος χρήσης** και υποχρεωτικής αναδάσωσης ή δάσωσης έκτασης ίδιου εμβαδού με εκείνης στην οποία εγκρίθηκε η εκχέρσωση για την πραγματοποίηση της επέμβασης (υποκατάστασή τους από «τμήματα αγροτικά - προς δάσωση»).

Επομένως, κάνοντας χρήση αυτής της δυνατότητας, μπορεί να αξιοποιηθεί και να προσμετρηθεί στη δόμηση το 10% των χορτολιβαδικών εκτάσεων, δηλαδή 16.120,07 τ.μ. και των δασικών εκτάσεων, 16.411,75 τ.μ., **ήτοι συνολικά 32.531,83 τ.μ..** Σημειώνεται πως, στο ανατολικό τμήμα του Ακινήτου μεταξύ δύο γηπέδων στο θύλακα της Κουμπάρας, διέρχεται το ρέμα Κουμπάρα, οι οριογραμμές του οποίου έχουν καθορισθεί με την υπ' αριθμ. 14668/2953/30.05.2012 (ΦΕΚ 374Δ/13.06.2012) Απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου. Παρόμοια, στο κεντρικό και βόρειο τμήμα του Ακινήτου, διέρχονται τρία επιπλέον προς οριοθέτησης ρέματα. **Η συνολική επιφάνεια που παρεμβάλλεται μεταξύ των γραμμών οριοθέτησης των ρεμάτων, έχει εξαιρεθεί από το όριο της ιδιοκτησίας και κατά συνέπεια δεν συμπεριλαμβάνεται στην αξιοποιήσιμη έκταση.** Τέλος, τα τμήματα που περιλαμβάνουν βραχώδεις εκτάσεις θα παραμείνουν στη φυσική τους κατάσταση, αδόμητα, αναδεικνύοντας τη φυσιογνωμία και την αισθητική της περιοχής. Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται αναλυτικά όλα τα παραπάνω.

Πίνακας 28: Προσδιορισμός μέγιστης επιτρεπόμενης προς αξιοποίηση έκτασης

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ	ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.)	10% ΤΩΝ ΔΑΣΙΚΩΝ / ΧΟΡΤΟΛΙΒΑΔΙΚΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ (τ.μ.)	ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΠΡΟΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΕΚΤΑΣΗ ΕΣΧΑΣΕ (τ.μ.)
ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ	240.519,31	-	273.051,14
ΧΟΡΤΟΛΙΒΑΔΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ	161.200,74	16.120,07	

ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ	164.117,53	16.411,75	
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>565.837,58</b>	<b>32.531,83</b>	

Πηγή : Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

Κατά τα ανωτέρω, το **σύνολο της επιφάνειας της αξιοποιήσιμης έκτασης**, δηλαδή της επιφάνειας από την οποία αντλείται δόμηση για την υλοποίηση της Επένδυσης, **ισούται με το άθροισμα των αγροτικών/άλλης μορφής εκτάσεων (240.519,31 τ.μ.) και του 10% των δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων (32.531,83 τ.μ.), και ανέρχεται σε 273.051,14 τ.μ.**, όπως παρουσιάζεται στον Πίνακα. **Επί αυτής της έκτασης θα εφαρμοστεί ο προτεινόμενος συντελεστής δόμησης (0,05) και θα προκύψουν τα πολεοδομικά μεγέθη.** Η δυνατότητα επέμβασης επί δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων (σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 49 του Ν. 998/1979 ως αναλύθηκαν στα προηγούμενα Κεφάλαια της παρούσης), καθώς και η χωροθέτησή τους εντός της Ζώνης Α: Τουρισμού – Αναψυχής, **υπολογίζεται και χωροθετείται στο σύνολο των δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων του Ακινήτου** (ήτοι στις συνολικές δασικές και χορτολιβαδικές επιφάνειες) **και όχι ξεχωριστά** για την περιοχή της Κουμπάρας – Διακοφτού και ξεχωριστά για την περιοχή Φαναρίου.

#### 4.5.4 Αιγιαλός

Στο Ακίνητο έχουν καθορισθεί οι οριογραμμές αιγιαλού και παραλίας τόσο στη θέση «Κουμπάρα» με τις υπ' αριθμ. 13190/31.07.2006 (ΦΕΚ 866Δ/27.09.2006), 12844/12.09.2005 (ΦΕΚ1068Δ/30.09.2005) και 20443/12.11.2007 (ΦΕΚ 628 Δ/30.11.2007) Αποφάσεις Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου όσο και στη θέση «Φάρος Λιμένα – Όρμου Ίου» με την υπ' αριθμ. 10342/22.07.2005 (ΦΕΚ 904Δ/01.09.2005).

Παράλληλα με την υπ' αριθμ. 61240/12.10.2018 Απόφαση Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου έχει πραγματοποιηθεί οριστικοποίηση Προκαταρκτικής Οριογραμμής Αιγιαλού – ΠΟΑ για την Π.Ε. Θήρας. Ειδικότερα, στις θέσεις που έχει καθορισθεί ΠΟΑ (Κουμπάρα και Φανάρι), λαμβάνεται υπόψη ως οριογραμμή παραλίας αυτή που αποτυπώνεται στα Τοπογραφικά Διαγράμματα που συνοδεύουν τις υπ' αριθμ. 122171/28.11.2023 και 122168/28.11.2023 Αιτήσεις Καθορισμού Παραλίας που υπεβλήθησαν από το φορέα υλοποίησης της επένδυσης στην Κτηματική Υπηρεσία Κυκλάδων.

Για την εκτέλεση των έργων στον αιγιαλό ή στην παραλία τηρείται η διαδικασία που ορίζεται στις διατάξεις του Ν. 2971/2001 (Α' 285), ενώ οι ελάχιστες αποστάσεις των κτιρίων από τη γραμμή αιγιαλού, καθορίζονται ανά χρήση. Συγκεκριμένα, για κτίρια κατοικίας ορίζεται απόσταση 30μ. από τον οριοθετημένο αιγιαλό (άρθρ.1 παρ.5γ του ΠΔ 24/31.05.1985 (Δ' 270)), ενώ για κτίρια ξενοδοχείων και τουριστικών υποδομών η ελάχιστη απόσταση από τη γραμμή αιγιαλού όπως αυτή ορίζεται από τις ισχύουσες διατάξεις, αντιστοιχεί σε 50μ. (άρθρ. 8 του ΠΔ 20/28.01.1988 (Δ' 61)) (βλ. Κεφ. 4.4.1).

#### 4.5.5 Περιοχές αρχαιολογικού ενδιαφέροντος - Τόποι Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους

Το υπό μελέτη ακίνητο **δε βρίσκεται σε άμεση επαφή με χαρακτηρισμένο αρχαιολογικό χώρο ούτε με περιοχή αρχαιολογικού ενδιαφέροντος**. Ωστόσο, ο φορέας υλοποίησης αιτείται την οριοθέτησή τους και την προστασία και ανάδειξή τους μέσω των αδειοδοτικών διαδικασιών του 4864/2021 σε περίπτωση που υπάρχουν.

Κατά την Απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Επιστημών (ΥΑ Α/Φ31/5232/811/30-6-1977-ΦΕΚ 763/Β/10-8-1977) το σύνολο του νησιού της Ίου και κατά συνέπεια και το υπό μελέτη ακίνητο "Χαρακτηρίζεται ως **Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους** με σκοπό να προστατευθεί το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον του νησιού από την ανεξέλεγκτη ανέγερση υψηλών και ογκωδών οικοδομών". Δεν αναφέρονται ειδικοί περιορισμοί που δεσμεύουν την ανάπτυξη του Σχεδίου. Αναλυτικότερα στοιχεία για το εν λόγω ΤΙΦΚ παρουσιάζονται τόσο στα Κεφάλαια 3.1.6 και 4.8. της παρούσας Μελέτης, όσο και στις συνοποβαλλόμενες Σ.Μ.Π.Ε. (Δ. Αργυρόπουλος Σύμβουλοι Περιβάλλοντος Α.Ε.) και Μελέτη Καταγραφής και Αξιολόγησης υπάρχουσας βλάστησης και φυσικού περιβάλλοντος (Ecomind – Ε. Καραπιδάκης και Συνεργάτες).

#### 4.5.6 Ρέματα

Στο ανατολικό τμήμα του Ακινήτου μεταξύ των δύο γηπέδων στο θύλακα της Κουμπάρας, διέρχεται το ρέμα Κουμπάρα, οι οριογραμμές του οποίου έχουν καθορισθεί με την υπ' αριθμ. 14668/2953/30.05.2012 (ΦΕΚ 374Δ/13.06.2012) Απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου. Η συνολική επιφάνεια που παρεμβάλλεται μεταξύ των γραμμών οριοθέτησης του ρέματος, έχει εξαιρεθεί από το όριο της ιδιοκτησίας και κατά συνέπεια δεν συμπεριλαμβάνεται στην αξιοποιήσιμη έκταση.

Το εν λόγω ρέμα, είναι μη μόνιμης ροής με χειμαρρώδη χαρακτηριστικά, η ροή του οποίου προέρχεται αποκλειστικά απο βροχοπτώσεις και έχει αφενώς διαμορφώσει μικρή κοιλάδα με έντονες κλίσεις και αφετέρου με τη μεταφορά στερεών και θρεπτικών έχει συμβάλλει στη δημιουργία μικρής επιφάνειας καλλιεργούμενων εκτάσεων στην εκβολή του. Παρακάτω απεικονίζονται οι γραμμές πλημμυρίδας (κόκκινη απεικόνιση) και οι γραμμές οριοθέτησης (μπλε απεικόνιση) του ρέματος.

Εικόνα 22: Οριοθέτηση ρέματος Κουμπάρα

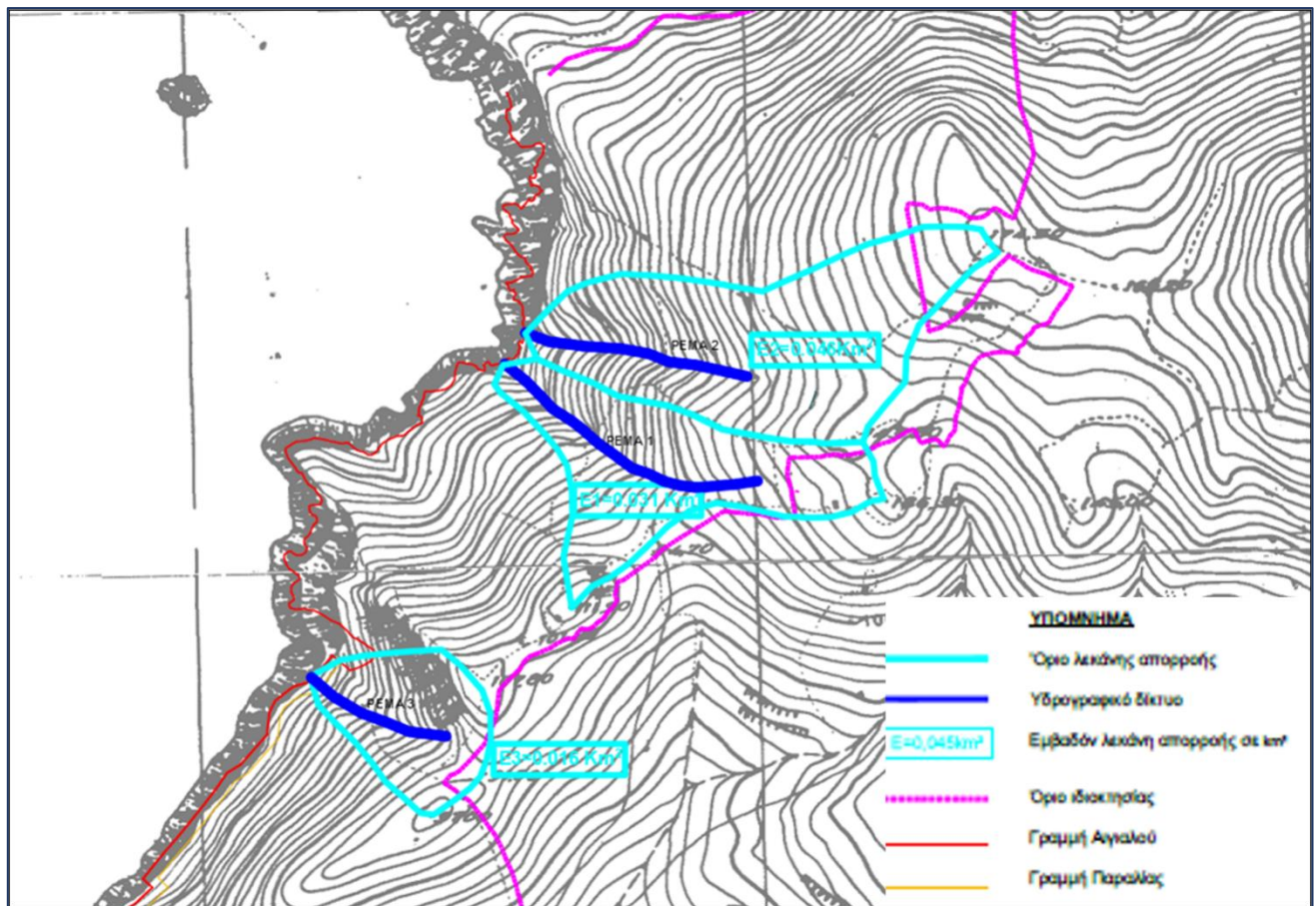


Πηγή: (Φωτόπουλος και Συνεργάτες – Μελετητική Εταιρεία Ι.Κ.Ε.).

Στο βόρειο τμήμα της έκτασης τρεις μισγάγγειες με μικρές λεκάνες απορροής. Και στις τρεις λεκάνες το εδαφικό ανάγλυφο είναι έντονο. Εμφανίζονται βραχώδεις εξάρσεις και έντονες μεταβολές των κλίσεων. Η μέση κλίση και τριών λεκανών είναι της τάξης του 40%. Το μέσο υψόμετρο της λεκάνης 1 που έχει έκταση 0,031 τ.χλμ. είναι 90,0 μ. , της λεκάνης 2 με έκταση 0,045 τ.χλμ. 105,0 μ. και της λεκάνης 3 που έχει έκταση 0,016 τ.χλμ , 48,0 μ.

Παρόλο που σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 38021/10.08.2021 έγγραφο της Δ/σης Υδάτων Νοτίου Αιγαίου το εν λόγω υδρογραφικό δίκτυο δεν συνιστά σχηματισμούς ρεμάτων, έχει εκπονηθεί και υποβληθεί προς έγκριση σχετική μελέτη ("Φωτόπουλος & Συνεργάτες Μελετητική Εταιρεία Ι.Κ.Ε.", Μάρτιος 2024) για την οριοθέτηση των ρεμάτων αυτών. Όπως προαναφέρθηκε, η συνολική επιφάνεια που παρεμβάλλεται μεταξύ των γραμμών οριοθέτησης των ρεμάτων, έχει εξαιρεθεί από το όριο της ιδιοκτησίας και κατά συνέπεια δεν συμπεριλαμβάνεται στην αξιοποιήσιμη έκταση.

Εικόνα 23: Υδρογραφικό δίκτυο στο βόρειο τμήμα της έκτασης



Πηγή: (Φωτόπουλος και Συνεργάτες – Μελετητική Εταιρεία Ι.Κ.Ε.).

Και οι τρεις λεκάνες είναι απλής μορφής με μία μισγάγγεια. Δεν υπάρχουν δευτερεύουσες μισγάγγειες που να συμβάλλουν στις κύριες. Έγινε μελέτη οριοθέτησης των τριών μικρών ρεμάτων. Λόγω της απλής μορφής των ρεκανών απορροής και της μικρής έκτασης, για τον υπολογισμό της πλημμυρικής παροχής χρησιμοποιήθηκε η ορθολογική μέθοδος, όπως προβλέπεται από την σχετική νομοθεσία.

Από τους υδραυλικούς υπολογισμούς με την πλημμυρική παροχή για βροχόπτωση με περίοδο επαναφοράς 50 έτη καθορίστηκαν οι γραμμές πλημμύρας. Τα συμπεράσματα, που αφορούν και τα τρία ρέματα, από την υδρολογική και υδραυλική μελέτη είναι τα ακόλουθα.

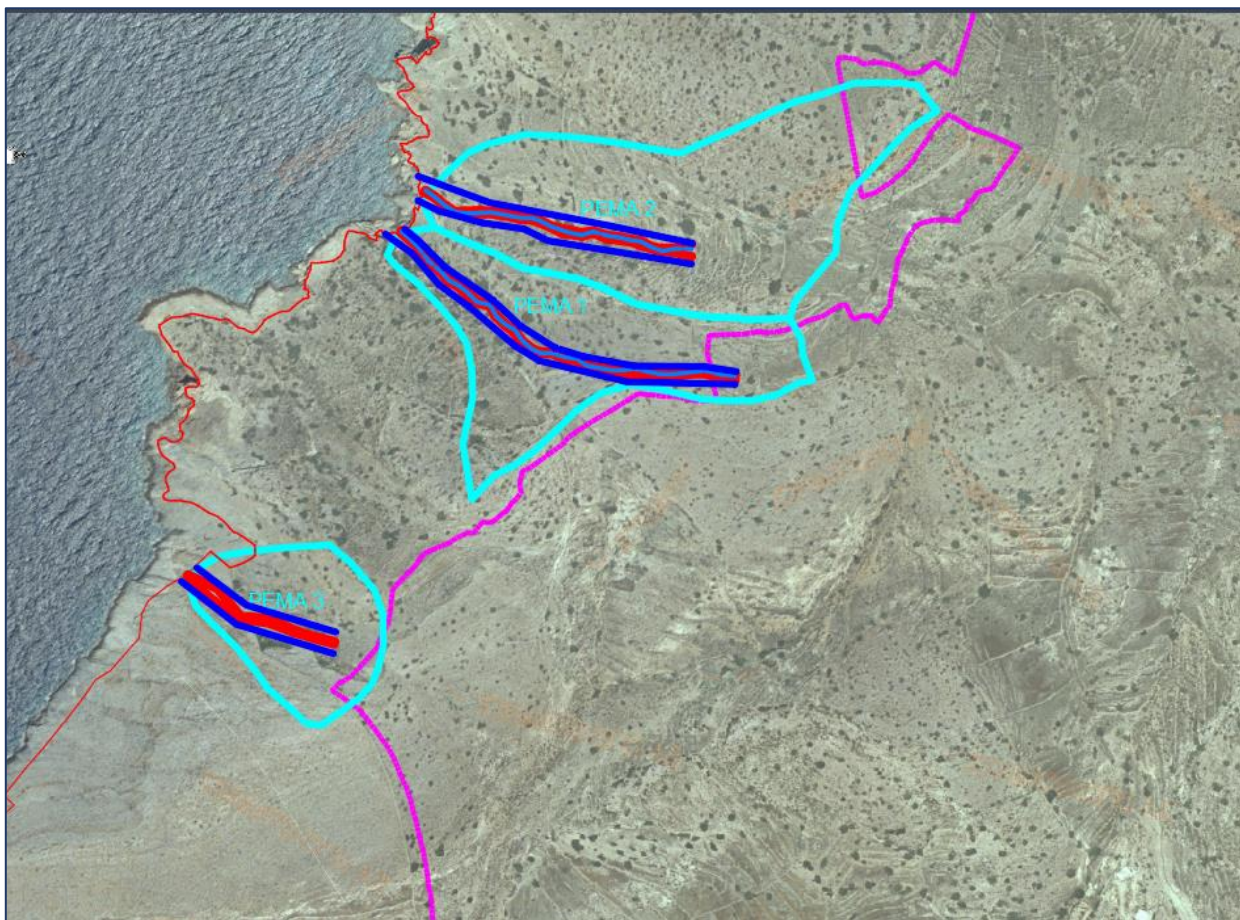
- Οι κοίτες είναι υπερεπαρκείς για να παραλάβουν την πλημμυρική παροχή.
- Σε κανένα σημείο των ρεμάτων δεν εμφανίζεται ανεπάρκεια διατομής και υπερχειλίση.
- Δεν απαιτούνται έργα διευθέτησης.
- Οι γραμμές πλημμύρας υπολογίστηκαν με πολύ ασφαλείς παραδοχές, οπότε είναι οι μέγιστες δυνατές να εμφανιστούν, ακόμα και για περιόδους επαναφοράς βροχόπτωσης αρκετά μεγαλύτερες των 50 ετών.



Στην συνέχεια καθορίζονται οι οριογραμμές των ρεμάτων από δύο πολυγωνικές γραμμές , για την χάραξη των οποίων ακολουθούνται τα εξής γενικά κριτήρια.

- Οι γραμμές πλημμύρας , που προέκυψαν από τους υδραυλικούς υπολογισμούς και τις κατά πλάτος τομές, να βρίσκονται πάντα στο εσωτερικό των δύο οριογραμμών.
- Να περιλαμβάνουν τυχόν χαρακτηριστικά στοιχεία του ρέματος, όπως όχθες ( όπου είναι εμφανείς ) ξερολιθιές, παραρεμάτια χαρακτηριστική βλάστη κλπ.
- Να είναι κατά το δυνατόν ευθυτενείς και να μην παρουσιάζουν πολλά σημεία θλάσης.

**Εικόνα 24: Οι γραμμές πλημμύρας ( κόκκινες ) και οι οριογραμμές ( μπλέ ) των ρεμάτων**



Πηγή: (Φωτόπουλος και Συνεργάτες – Μελετητική Εταιρεία Ι.Κ.Ε.).

#### 4.6 Γεωμορφολογία – Γεωλογική καταλληλότητα

##### 4.6.1 Γεωμορφολογία της περιοχής μελέτης

Η υπό μελέτη περιοχή, αναπτύσσεται σε λοφώδες μορφολογικό ανάγλυφο που διαρρέεται από το ρέμα Κουμπάρα, το οποίο είναι οριοθετημένο (ΦΕΚ 374/Δ/2012) και παρουσιάζει περιοδική απορροή κατά τους υγρούς μήνες του υδρολογικού έτους. Το υδρογραφικό δίκτυο

του οριοθετημένου ρέματος, έχει σχεδόν επιμήκη μορφή και πολύ μικρά ρέματα συμβάλλουν στον κεντρικό άξονα απορροής. Οι κλίσεις των κλιτύων είναι κατά το μεγαλύτερο μέρος απότομες. Εκτός από το ρέμα Κουμπάρα (οριοθετημένο) στα βόρεια της περιοχής υπάρχουν 3 (τρία) ακόμα μικρά ρέματα (βλέπε κεφ.4.3). Και οι τρεις λεκάνες των ρεμάτων αυτών, είναι απλής μορφής με μία μισγάγγεια. Δεν υπάρχουν δευτερεύουσες μισγάγγειες που να συμβάλλουν στις κύριες. το εδαφικό ανάγλυφο είναι έντονο. Εμφανίζονται βραχώδεις εξάρσεις και έντονες μεταβολές των κλίσεων.

### **Μορφομετρική ανάλυση**

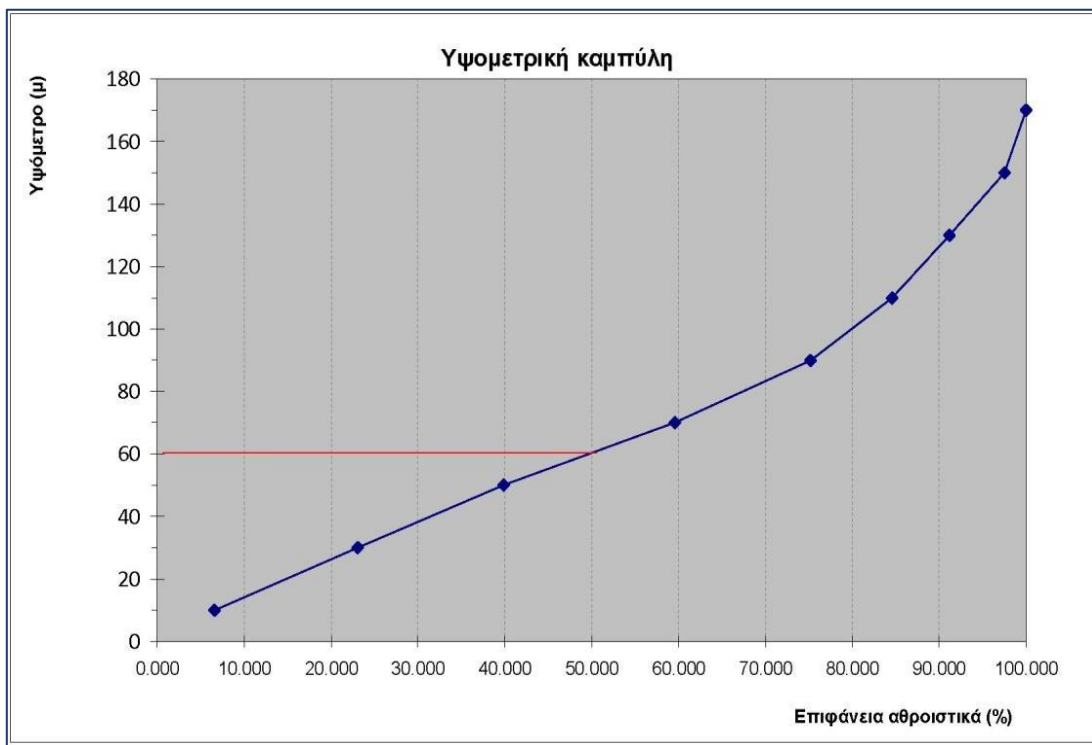
Αποσκοπώντας στον καλύτερο δυνατό υπολογισμό των μορφομετρικών παραμέτρων της περιοχής, στην αξιολόγηση των στοιχείων του αναγλύφου και στην εκτίμηση των αναμενόμενων επιφανειακών απορροών, πραγματοποιήσαμε ποσοτική ανάλυση του μορφολογικού αναγλύφου της περιοχής (μορφομετρική ανάλυση).

Οι παράμετροι που υπολογίστηκαν είναι :

- α) Μέση κλίση,
- β) Μέσο υψόμετρο,
- γ) Υψόμετρο 50% και,
- δ) Υψόμετρο μέγιστης συχνότητας.

Για τον υπολογισμό των παραμέτρων αυτών, υπολογίστηκαν οι επιμέρους εκτάσεις μεταξύ διαφορετικών υψομέτρων σε απόλυτη τιμή, ποσοστιαία και αθροιστικά, καθώς και τα επιμέρους μήκη των ισοϋψών καμπυλών που αντιπροσωπεύουν το επίπεδο αναφοράς κάθε τμήματος. Παράλληλα σχεδιάστηκε η αθροιστική καμπύλη κατανομής των επιμέρους υψομέτρων (Διάγραμμα 29).

Διάγραμμα 11: Υψομετρική καμπύλη στα όρια της περιοχής μελέτης

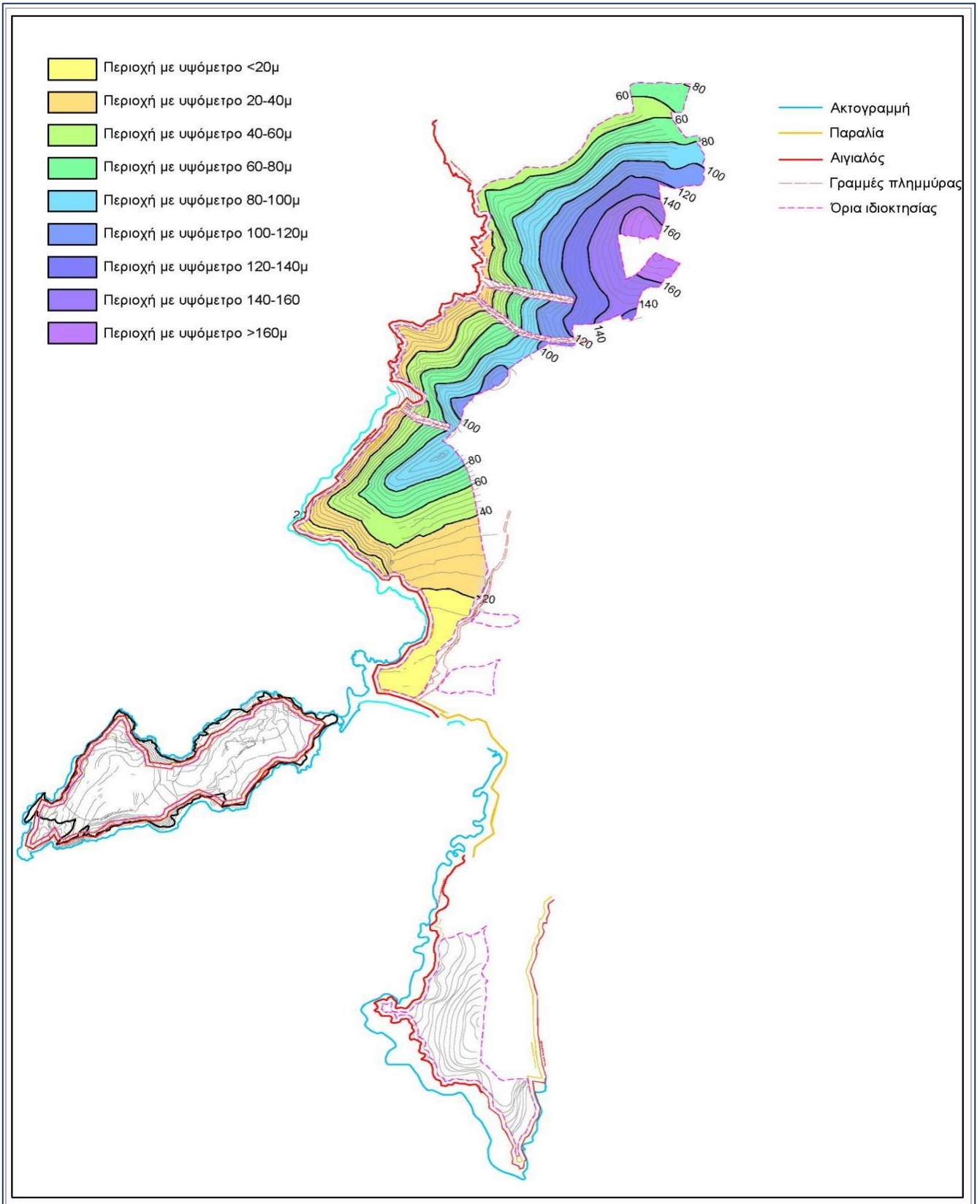


Πηγή: (Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, ΓΑΜΜΑ 4 - ΕΠΕ Σύμβουλοι Γεωλόγοι Μηχανικοί)

Από τα αποτελέσματα της μορφομετρικής ανάλυσης για την περιοχή ενδιαφέροντος προέκυψαν τα εξής:

- 1) Υψόμετρο 50% της περιοχής= 60μ
- 2) Μέσο υψόμετρο περιοχής  $H_m = (\Sigma(\alpha \cdot T))/E = 74.5$
- 3) Υψόμετρο μέγιστης συχνότητας  $H_t = 70$   $P = (D \cdot L)/E = 0.364400$
- 4) Μέση κλίση περιοχής=36.4%

Εικόνα 25: Χάρτης Μορφομετρικής Ανάλυσης περιοχής μελέτης



Πηγή: (Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, ΓΑΜΜΑ 4 - ΕΠΕ Σύμβουλοι Γεωλόγοι Μηχανικοί)

#### 4.6.2 Γεωλογική Καταλληλότητα

Η περιοχή που μελετήθηκε διαχωρίστηκε σε ζώνες γεωλογικής καταλληλότητας για δόμηση. Η καταλληλότητα αυτή αφορά τις συνήθεις οικοδομές. Για ειδικές κατασκευές και τεχνικά έργα θα πρέπει να εξετάζεται το ενδεχόμενο εκπόνησης γεωτεχνικής έρευνας για κάθε συγκεκριμένη θέση του έργου που θα προταθεί. Στη συνέχεια αναπτύσσονται οι λόγοι που συνηγορούν στην κατάταξη αυτή με βάση τα γεωλογικά κριτήρια.

##### 4.6.2.1 Περιοχές κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για δόμηση (ΚΠ)

Σύμφωνα με τα συγκεντρωθέντα στοιχεία (τεχνικογεωλογικά, υδρογεωλογικά, κ.α.), αλλά και με τις επί τόπου παρατηρήσεις, ιδιαίτερα σε ανοικτές εκσκαφές και τομές του εδάφους, η περιοχή που μελετήθηκε διαχωρίστηκε σε ζώνες γεωλογικής καταλληλότητας για ανάπτυξη και τουρισμό. Το μεγαλύτερο μέρος της περιοχής χαρακτηρίζεται ως κατάλληλο για δόμηση υπό τις εξής προϋποθέσεις:

- Ανάλογα με την σπουδαιότητα της κατασκευής και την κατηγορία εδαφικής σεισμικής επικινδυνότητας να διενεργείται εδαφοτεχνική έρευνα σύμφωνα με τα οριζόμενα στον ΝΕΑΚ 2000 όπως αυτός τροποποιήθηκε με τις αποφάσεις αρ. Δ17α/67/1/ΦΝ275 (ΦΕΚ 781/Β/18-06-2003) και αρ. Δ17α/115/9/ΦΝ275 (ΦΕΚ 1154/Β/12-08-2003). Σημειώνεται ότι τα ξενοδοχειακά συγκροτήματα υπάγονται στην κατηγορία σπουδαιότητας κατασκευής Σ2, και έχουν συντελεστή σπουδαιότητας  $\gamma_1=1,00$ .
- Ιδιαίτερη προσοχή θα πρέπει να δοθεί στη στάθμη του υπόγειου υδροφόρου ορίζοντα, με την λήψη προσωρινών μέτρων αντιστήριξης των τεχνικών πρανών της εκσκαφής, ενδεχόμενα άντλησης του υπεδαφικού νερού (σε περίπτωση που συναντηθεί σε επαρκείς ποσότητες), καθώς και λήψη μέτρων στεγανοποίησης σε περιπτώσεις κατασκευής υπογείων.
- Όταν η περιοχή δοθεί για τουριστική οικιστική ανάπτυξη ενδεχόμενα να προκύψουν (λόγω κατασκευής δρόμων και τεχνικών αλλά και εκσκαφών για θεμελιώσεις) επεμβάσεις στα πρανή, με αποτέλεσμα την αλλαγή των συνθηκών ισορροπίας και της γεωλογικής δομής των σχηματισμών. Στην περίπτωση αυτή οι προϋποθέσεις που τίθενται αναφέρονται:
- Στην κατασκευή τοιχίων συγκράτησης υλικών στις θέσεις που από την γεωτεχνική έρευνα θα κριθούν επισφαλείς.
- Στην κατασκευή κατάλληλων αποστραγγιστικών έργων παροχέτευσης των επιφανειακών νερών, για την αποφυγή ενδεχόμενων προβλημάτων συγκέντρωσης νερών στις εκσκαφές.

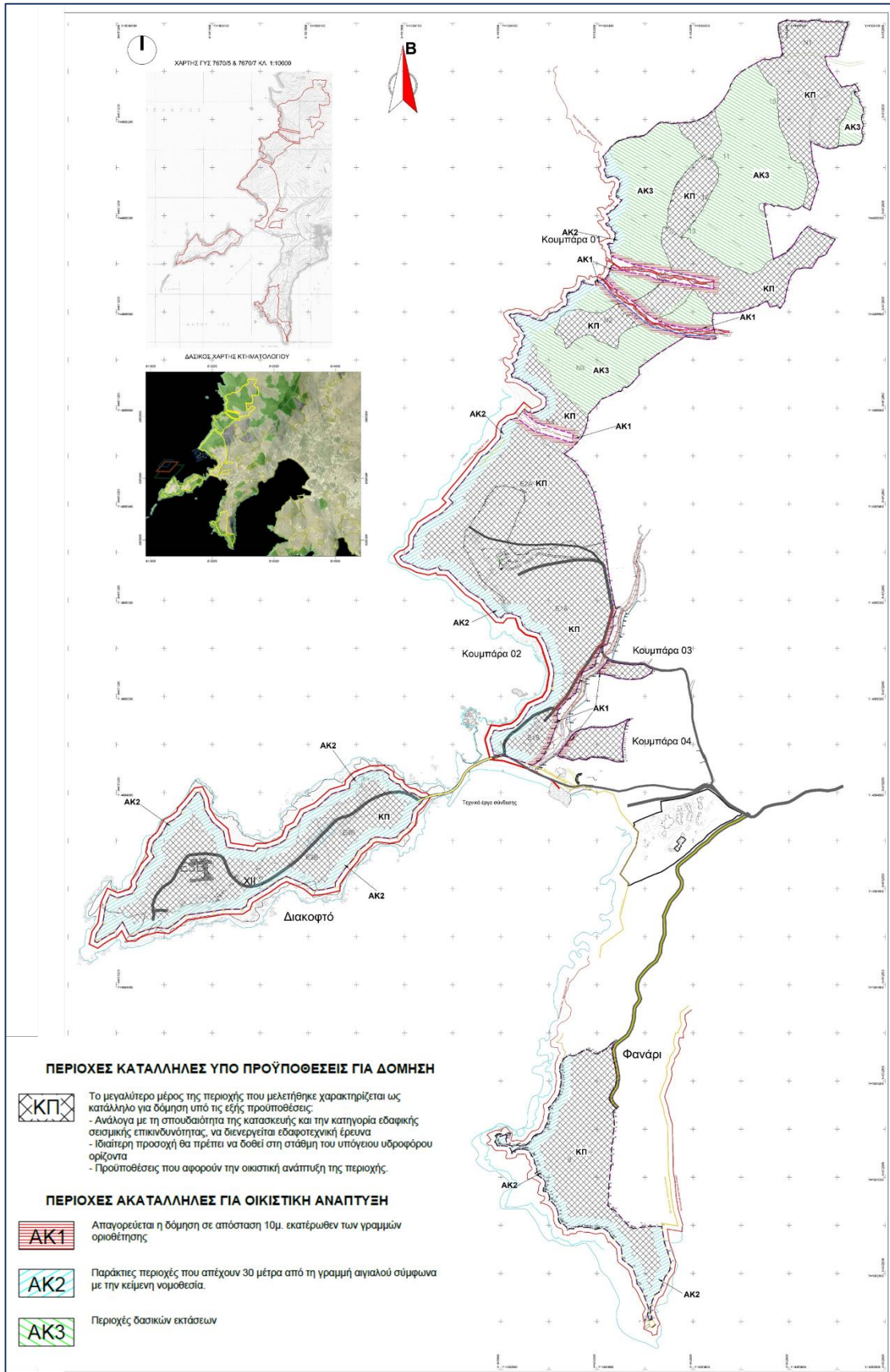
Οι περιοχές αυτές στο χάρτη γεωλογικής καταλληλότητας έχουν κωδικό (ΚΠ).

#### 4.6.2.2 Περιοχές ακατάλληλες για οικιστική ανάπτυξη (ΑΚ)

Οι περιοχές που χαρακτηρίζονται ακατάλληλες για οικιστική ανάπτυξη διακρίνονται σε τρεις επιμέρους κατηγορίες :

- Περιοχές ακατάλληλες για οικιστική ανάπτυξη (ΑΚ- 1) κρίνονται οι περιοχές γύρω από το ρέμα της Κουμπάρας και στα άλλα τρία μικρότερα ρέματα στα οποία απεικονίζονται οι γραμμές πλημμύρας (κόκκινη απεικόνιση) και οι γραμμές οριοθέτησης (μπλε απεικόνιση) των ρεμάτων. στα οποία απαγορεύεται η δόμηση σε απόσταση 10μέτρων εκατέρωθεν από τις γραμμές οριοθέτησης, προκειμένου να διατηρηθούν στη φυσική τους κατάσταση, να αναδειχθούν σαν αυτόνομος φυσικός σχηματισμός και να διασφαλίζεται ο κοινόχρηστος χαρακτήρας τους. Στο χάρτη γεωλογικής καταλληλότητας έχουν κωδικό ΑΚ 1.
- Οι παράκτιες περιοχές (ΑΚ- 2) που απέχουν 30μέτρα από την θάλασσα (γραμμή αιγιαλού) σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία Στο χάρτη γεωλογικής καταλληλότητας έχουν κωδικό ΑΚ 2.
- Περιοχές ακατάλληλες για οικιστική ανάπτυξη είναι οι περιοχές των δασικών εκτάσεων (ΑΚ 3), που είναι περιοχές ειδικής προστασίας μέσα στις οποίες απαγορεύεται κάθε μορφή δόμησης. Γεωλογικά οι περιοχές καλύπτονται από εμφανίσεις (κυρίως σχιστόλιθων). Στο χάρτη γεωλογικής καταλληλότητας έχουν κωδικό ΑΚ 3.

Εικόνα 26: Χάρτης Γεωλογικής Καταλληλότητας περιοχής μελέτης



Πηγή: (Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, ΓΑΜΜΑ 4 - ΕΠΕ Σύμβουλοι Γεωλόγοι Μηχανικοί)

#### 4.7 Υδρογεωλογικές συνθήκες

Στο παρόν Κεφάλαιο αναλύονται οι βασικές υδρογεωλογικές συνθήκες που διέπουν το ακίνητο, όπως παρουσιάζονται στη συνυποβαλλόμενη Μελέτη οριοθέτησης ρεμάτων στην θέση "Κουμπάρα" της νήσου Ίου (Φωτόπουλος και Συνεργάτες – Μελετητική Εταιρεία Ι.Κ.Ε.).

Όπως έχει προαναφερθεί, το Ακίνητο διαρρέεται από το οριοθετημένο ρέμα Κουμπάρα στο ανατολικό του άκρο, που παρουσιάζει περιοδική απορροή κατά τους υγρούς μήνες του υδρολογικού έτους και από άλλα μικρότερα ρέματα. Το υδρογραφικό δίκτυο του οριοθετημένου ρέματος, έχει σχεδόν επιμήκη μορφή και συνήθως μικρά ρέματα πρώτης τάξης συμβάλλουν στο κεντρικό άξονα απορροής. Οι κλίσεις των κλιτύων είναι κατά το μεγαλύτερο μέρος απότομες.

Τα τρία άλλα ρέματα στο βόριο τμήμα της έκτασης, βρίσκονται στο σύνολό τους εντός των ορίων της έκτασης. Και στις τρεις λεκάνες το εδαφικό ανάγλυφο είναι έντονο. Εμφανίζονται βραχώδεις εξάρσεις και έντονες μεταβολές των κλίσεων. Η μέση κλίση και τριών λεκανών είναι της τάξης του 40%. Το μέσο υψόμετρο της λεκάνης 1 που έχει έκταση 0,031 τ.χλμ. είναι 90,0 μ., της λεκάνης 2 με έκταση 0,045 τ.χλμ. 105,0 μ. και της λεκάνης 3 που έχει έκταση 0,016 τ.χλμ., 48,0 μ..

**Εικόνα 27: Τρισδιάστατο προοπτικό των λεκανών απορροής των ρεμάτων.**



Πηγή: Υδρολογική Μελέτη, Φωτόπουλος & Συνεργάτες

Οι πλημμυρικές παροχές των λεκανών για βροχόπτωση με περίοδο επανεμφάνισης τα 50 έτη είναι οι ακόλουθες.



Λεκάνη	E1	E2	E3
Παροχή m <sup>3</sup> /s	0,77	1,13	0,42

#### 4.8 Κατάσταση περιβάλλοντος ακινήτου

Στο παρόν υποκεφάλαιο περιγράφεται το **καθεστώς περιβαλλοντικής προστασίας σε σχέση με το υπό μελέτη ακίνητο**. Ειδικότερα κατά την ανάλυση που πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της «Μελέτης Καταγραφής και Αξιολόγησης υπάρχουσας βλάστησης και φυσικού περιβάλλοντος στις θέσεις επιτρεπτών επεμβάσεων» (Ecomind – Ε. Καραπιδάκης και Συνεργάτες) εξετάστηκε η συσχέτιση της περιοχής μελέτης με τις προστατευόμενες περιοχές του εθνικού συστήματος προστατευόμενων περιοχών και παρατίθενται συνοπτικά στον ακόλουθο πίνακα.

**Πίνακας 29: Συσχέτιση περιοχών προστασίας με το Ακίνητο**

Είδος Προστατευόμενης Περιοχής	Συσχέτιση με την περιοχή μελέτης
Περιοχές Απόλυτης Προστασίας της Φύσης	Το έργο δεν εμπίπτει εντός περιοχής Απόλυτης Προστασίας της Φύσης, ενώ καμία τέτοια περιοχή δεν απαντά στην ευρύτερη περιοχή χωροθέτησής του.
Περιοχές Προστασίας της Φύσης	Το έργο δεν εμπίπτει εντός Περιοχών Προστασίας της Φύσης, ενώ καμία τέτοια περιοχή δεν απαντά στην ευρύτερη περιοχή χωροθέτησής του.
Εθνικά Πάρκα	Το έργο δεν εμπίπτει εντός Εθνικών Πάρκων ενώ καμία τέτοια περιοχή δεν απαντά στην ευρύτερη περιοχή χωροθέτησής του.
Ειδικές Ζώνες Διατήρησης (ΕΖΔ)	Το έργο δεν εμπίπτει εντός Ειδικών Ζωνών Διατήρησης (ΕΖΔ), ενώ καμία τέτοια περιοχή δεν απαντά στην ευρύτερη περιοχή χωροθέτησής του.
Ζώνες Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ)	Το έργο δεν εμπίπτει εντός Ζωνών Ειδικής προστασίας (ΖΕΠ). Η κοντινότερη ΖΕΠ είναι:
Καταφύγια Άγριας Ζωής (ΚΑΖ)	Το έργο δεν εμπίπτει εντός κάποιου Καταφυγίου Άγριας Ζωής (ΚΑΖ). Το κοντινότερο Καταφύγιο Άγριας Ζωής είναι το ΚΑΖ Κ521 «Ανεμόμυλοι – Ψάθη Κάλαμος – Προφ. Ηλίας (Ιου), ανατολικά του ακινήτου.
Προστατευόμενα τοπία και στοιχεία του τοπίου	Το έργο δεν εμπίπτει εντός Προστατευόμενων τοπίων, ενώ καμία τέτοια περιοχή δεν απαντά στην ευρύτερη περιοχή χωρομέτρησής του.
Υγρότοποι της Συνθήκης Ramsar	Το έργο δεν εμπίπτει εντός υγροτόπων της Σύμβασης Ramsar, ενώ καμία τέτοια περιοχή δεν απαντά στην ευρύτερη περιοχή χωροθέτησής του.

<b>Αισθητικά δάση</b>	<b>Το έργο δεν εμπίπτει εντός Αισθητικών Δασών</b> , ενώ καμία τέτοια περιοχή δεν απαντά στην ευρύτερη περιοχή χωροθέτησής του.
<b>Περιοχές Οικοανάπτυξης</b>	<b>Το έργο δεν εμπίπτει εντός περιοχών Οικοανάπτυξης</b> , ενώ καμία τέτοια περιοχή δεν απαντά στην ευρύτερη περιοχή χωροθέτησής του.
<b>Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους</b>	<b>Το έργο εμπίπτει εντός των ορίων Τοπίων Ιδιαίτερων Φυσικού Κάλλους</b> . Ειδικότερα τέτοια περιοχή είναι το τοπίο με κωδικό AT5010086 και ονομασία « <b>Νήσος Ίος</b> », το οποίο καλύπτει ολόκληρη τη νήσο Ίο»
<b>Βιότοποι Corine</b>	<b>Το έργο δεν εμπίπτει εντός βιότοπων Corine</b> ενώ καμία τέτοια περιοχή δεν απαντά στην ευρύτερη περιοχή χωροθέτησής του.
<b>Άλλα σημαντικά τοπία</b>	<b>Το έργο δεν εμπίπτει εντός άλλων τοπίων</b> , ενώ καμία τέτοια περιοχή δεν απαντά στην ευρύτερη περιοχή χωροθέτησής του.
<b>Άλλοι σημαντικοί Βιότοποι</b>	<b>Το κύριο έργο δεν εμπίπτει εντός άλλων βιότοπων</b> . Η πλησιέστερη τέτοια περιοχή στη θέση των έργων είναι ο βιότοπος με κωδικό AB5080029 και ονομασία «Περιοχή Χώρας Ίου», ο οποίος εντοπίζεται βορειοανατολικά της περιοχής μελέτης.
<b>Σημαντικές Περιοχές για τα Πουλιά (IBA)</b>	Το έργο εμπίπτει εντός σημαντικών περιοχών για τα Πουλιά (IBA). Ειδικότερα τέτοια περιοχή στη θέση των έργων είναι η περιοχή με κωδικό GR157 και ονομασία « <b>Νήσοι Ίος, Σίκινος και Φολέγανδρος</b> » η οποία καλύπτει ολόκληρη τη νήσο Ίο.

Συμπερασματικά, από τις περιοχές που εξετάστηκαν, προκύπτει ότι:

- Το ακίνητο εμπίπτει εντός των ορίων του Τοπίου Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (ΤΙΦΚ) σύμφωνα με την ΥΑ Α/Φ31/5232/811/1977 (ΦΕΚ Β΄763) και με κωδική ονομασία AT5010086 «**Νήσος Ίος**» εφόσον αυτό καλύπτει το όριο της νήσου.
- Το ακίνητο εμπίπτει εντός της **Σημαντικής Περιοχής για τα Πουλιά** (Important Bird Area- IBA) όπως ορίσθηκε με τα στοιχεία της Ελληνικής Ορνιθολογικής Εταιρείας (ΕΟΕ) με κωδικό GR157 (έκτασης 32.362,91 εκτάρια) και ονομασία «**Νήσοι Ίος, Σίκινος και Φολέγανδρος**».

Ακόμη, στην Ίο έχουν καθορισθεί **πέντε (5) μικροί νησιωτικοί υγρότοποι** με βάση το από 12.6.2012 Π.Δ. «*Έγκριση καταλόγου μικρών νησιωτικών υγροτόπων και καθορισμός όρων και περιορισμών για την προστασία και την ανάδειξη των μικρών παράκτιων υγροτόπων που περιλαμβάνονται σε αυτόν*». Η έκταση του ΕΣΧΑΣΕ δεν βρίσκεται εντός κάποιου εκ των μικρών νησιωτικών υγροτόπων της Ίου.

Τέλος, με βάση με τον κατάλογο του Παραρτήματος Α του Π.Δ. 229/2012 οι **περιοχές υγροτόπων που προστατεύονται στο νησί της Ίου** είναι οι ακόλουθοι:

- Έλος Καλάμου (Υ422ΙΟΣ002) με έκταση 11 στρ.
- Έλος Παππά (Υ422ΙΟΣ003) με έκταση 5 στρ.
- Έλος Όρμου Μαγγανάρι (Υ422ΙΟΣ004) με έκταση 26 στρ.
- Έλος Αγίας Θεοδότης (Υ422ΙΟΣ006) με έκταση 57 στρ.
- Έλος Πλακών (Υ422ΙΟΣ007) με έκταση 2στρ.

Στην περιοχή ανάπτυξης του ΕΣΧΑΣΕ, **δεν** εντοπίζεται κανένας από τους παραπάνω υγροτόπους.

#### 4.9 Υφιστάμενα βασικά έργα και δίκτυα υποδομής

Σχετικά με τα βασικά δίκτυα τεχνικής υποδομής στο Ακίνητο υπάρχει μόνο ηλεκτρικό δίκτυο του ΑΔΜΗΕ και Πυλώνας εντός αυτού.

## 5 Κατευθύνσεις και ρυθμίσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού

### 5.1 Υπερκείμενα επίπεδα χωροταξικού σχεδιασμού

Ο χωρικός σχεδιασμός της χώρας ασκείται σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο και διακρίνεται ανάλογα με το χαρακτήρα του σε χωροταξικό και πολεοδομικό. Ο χωροταξικός (στρατηγικός) σχεδιασμός «εκπονείται σε εθνική ή περιφερειακή κλίμακα, με τη μορφή πλαισίων, με τα οποία τίθενται οι μεσοπρόθεσμοι ή και μακροπρόθεσμοι στόχοι της ανάπτυξης και οργάνωσης του χερσαίου και θαλάσσιου χώρου. Στο ίδιο πλαίσιο τίθενται και οι κατευθύνσεις και οι αναγκαίες, όπου απαιτείται, ρυθμίσεις, για τη διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών, των περιοχών άσκησης παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και των προστατευόμενων περιοχών» (Ν. 4447/2016, Άρθρ. 1, όπως ισχύει). Στο εθνικό επίπεδο υπάγονται το Γενικό τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια (Γ-ΕΧΠ) ενώ στο περιφερειακό επίπεδο τα Περιφερειακά και Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια (Π-ΘΧΠ). Το σύνολο αυτών των πλαισίων καθορίζει τις γενικές κατευθύνσεις σχεδιασμού οι οποίες εξειδικεύονται στην τοπική κλίμακα μέσω του πολεοδομικού σχεδιασμού με τον οποίο «τίθενται, μέσω σχεδίων, κανόνες και όροι για τη χρήση, τη δόμηση και την εν γένει εκμετάλλευση του εδάφους στον αστικό χώρο και την ύπαιθρο» (Ν. 4759/2020, Άρθρ. 1, όπως ισχύει).

Στο παρόν κεφάλαιο παρουσιάζονται οι κατευθύνσεις και ρυθμίσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού, με αναφορά στο υπό διερεύνηση χωροταξικό προφίλ της περιοχής μελέτης, ώστε να αξιολογηθεί ο βαθμός συμβατότητας της προτεινόμενης ανάπτυξης με αυτές.

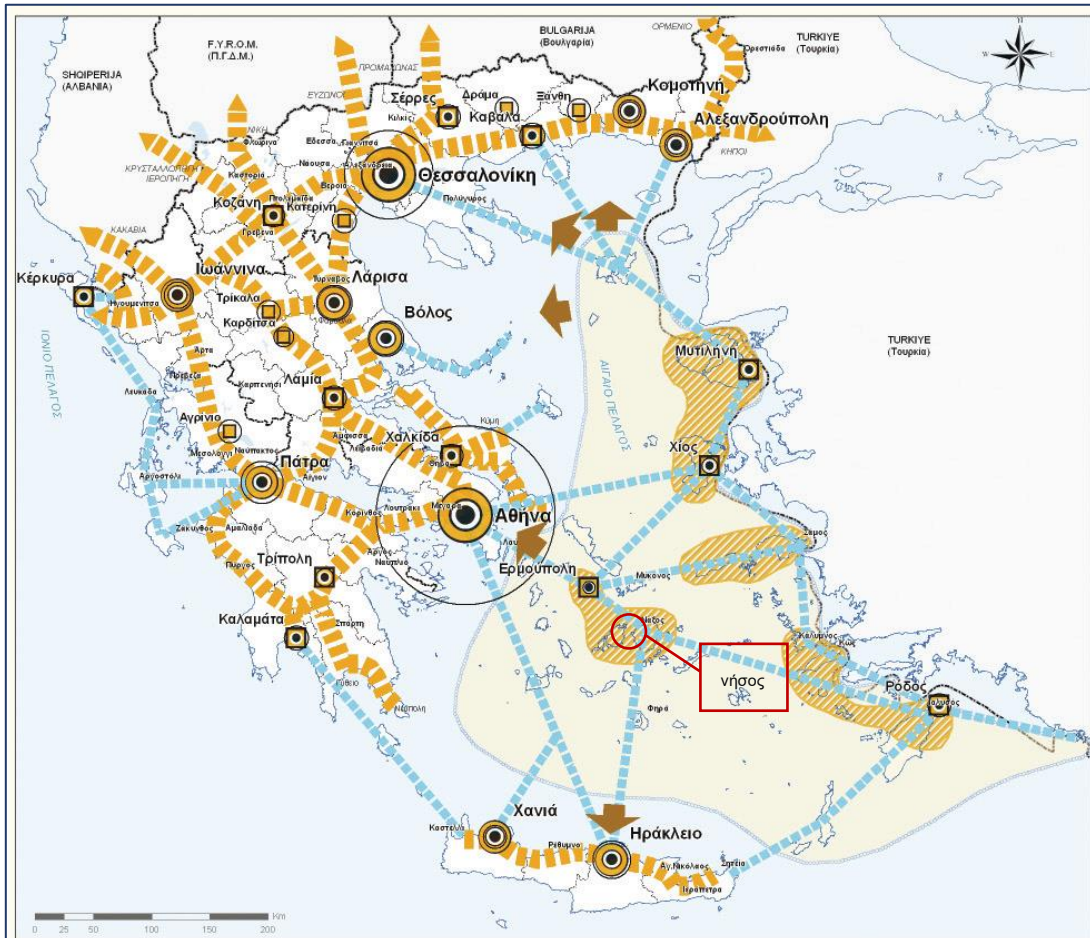
#### 5.1.1 Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης-ΓΠΧΣΑΑ (ΦΕΚ 128/Α/03.07.08), δυνάμει του άρθρου 12 παρ. 3 του Ν.4447/2016 (ΦΕΚ 241/Α), επέχει θέση Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής μέχρι την έγκρισή της. Το ΓΠΧΣΑΑ, συνιστώντας τη βάση αναφοράς για το συντονισμό και την εναρμόνιση επί μέρους πολιτικών, προγραμμάτων και επενδυτικών σχεδίων με χωρικές επιπτώσεις, περιλαμβάνει στόχους, στρατηγικές κατευθύνσεις και προτάσεις που αφορούν ως επί το πλείστον την χωρική ανάπτυξη και οργάνωση του εθνικού χώρου αλλά και την χωρική διάρθρωση, εξειδίκευση και συμπληρωματικότητα των επιμέρους παραγωγικών τομέων.

Σε ό,τι αφορά την περιοχή μελέτης και κατ' επέκταση την αξιοποίηση του υπόψη ακινήτου, κατευθύνσεις του ΓΠΧΣΑΑ που έχουν είτε άμεση είτε έμμεση συσχέτιση με αυτήν εντοπίζονται στις διατάξεις που αναφέρονται αφενός στην ευρύτερη περιοχή των Κυκλάδων, και ειδικότερα της νήσου Ίου, και αφετέρου σε οριζόντιες κατευθύνσεις σχετικά με το νησιωτικό χώρο, τους παραγωγικούς τομείς, και πρωτεύοντως τον τουρισμό, καθώς και με την προστασία και ανάδειξη των φυσικών και πολιτιστικών πόρων.

Σύμφωνα με το άρθ. 5 του ΓΠΧΣΑΑ, η Ίος ανήκει στο νησιωτικό σύμπλεγμα των Κυκλάδων, που αποτελούν υπο-ενότητα του «πολυπολικού αναπτυξιακού νησιωτικού συμπλέγματος Βορείου και Νοτίου Αιγαίου», εντός του οποίου αναπτύσσονται λειτουργικές διασυνδέσεις τόσο εσωτερικά όσο και με την ηπειρωτική χώρα (κυρίως με το μητροπολιτικό κέντρο της Αθήνας) και με την Κρήτη. Ωστόσο, αν και η Ίος δεν εντάσσεται σε κάποια από τις καθορισμένες νησιωτικές αναπτυξιακές ενότητες, βρίσκεται σε άμεση γεινίαση και εξυπηρετείται λειτουργικά από αυτή της Σύρου-Πάρου-Νάξου, η οποία περιλαμβάνει το δευτερεύοντα εθνικό πόλο της Ερμούπολης, που είναι και έδρα της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου (βλ. τον παρακάτω Χάρτη).

Εικόνα 28: Χάρτης Πυλών – Πόλων και Αξόνων Ανάπτυξης Γ.Π.Χ.Σ.Α.Α. (2008).



Χάρτης 5: Πύλες - Πόλοι και Άξονες Ανάπτυξης



Πηγή: ΓΠΧΣΑΑ, Άρθρο 5

Για το συγκεκριμένο αναπτυξιακό σύμπλεγμα, η οργάνωση του οποίου προτείνεται ως αυτόνομης χωρικής-αναπτυξιακής ενότητας, ιδιαίτερης σημασίας είναι:

- η ενίσχυση της εξωστρέφειας και η διασύνδεση και συνεργασία των νησιών και των αστικών τους κέντρων, τόσο μεταξύ τους όσο και με την ηπειρωτική χώρα, αξιοποιώντας τα συγκριτικά τους πλεονεκτήματα κυρίως στους τομείς του τουρισμού, της αγροτικής παραγωγής, του πολιτισμού και του περιβάλλοντος,
- η αντιμετώπιση προβλημάτων που προκύπτουν είτε λόγω «νησιωτικότητας» είτε λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών των νησιών και των πιέσεων που αυτά δέχονται, όπως η χωρική και διοικητική απομόνωση και η εξάρτηση από το μητροπολιτικό κέντρο της Αθήνας, η προσβασιμότητα, η διαχείριση και προστασία των περιβαλλοντικών πόρων κ.ά..

Για την επίτευξη των παραπάνω επιδιώξεων, το ΓΠΧΣΑΑ, πέραν των οριζόντιων κατευθύνσεων που έχουν ως πεδίο εφαρμογής το σύνολο του εθνικού χώρου, περιλαμβάνει προβλέψεις που εξειδικεύονται για τον παράκτιο και νησιωτικό χώρο (Άρθ. 9). Αυτές δύνανται να συνοψιστούν σε 3 ευρείες κατηγορίες που σχετίζονται με:

#### **A. την ανάπτυξη και ειδικότερο τον τουρισμό**

- η εξασφάλιση δυνατοτήτων απασχόλησης, υπηρεσιών και ικανοποιητικών συγκοινωνιών και συνδέσεων με τα αστικά κέντρα,
- **η αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων των νησιών και η στήριξη εναλλακτικών και ήπιων μορφών ανάπτυξης με τον τομέα του τουρισμού να παίζει καθοριστικό ρόλο σε αυτό,**
- η αναβάθμιση των υφιστάμενων τουριστικών εγκαταστάσεων και υπηρεσιών και η καθιέρωση υψηλότερων προδιαγραφών για τις νεότερες,
- η ενίσχυση της συνοχής, προσβασιμότητας και επικοινωνίας,

#### **B. την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και των πολιτιστικών πόρων**

- η βιώσιμη διαχείριση των φυσικών πόρων, **με σεβασμό στη χωρητικότητα και αντοχή των οικοσυστημάτων και στις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής,**
- η διαχείριση των προστατευόμενων φυσικών περιοχών και η αποκατάσταση των υποβαθμισμένων οικοσυστημάτων (όπως των μικρών υγροτόπων του Αιγαίου),
- η ανάδειξη και η προστασία του ιστορικού και πολιτιστικού πλούτου,

#### **Δ. την οικιστική οργάνωση**

- η βιώσιμη πολεοδομική οργάνωση των παραθεριστικών οικισμών,
- η αποφυγή χωροθέτησης, κοντά στην παραλία, εγκαταστάσεων που δεν απαιτούν γεινίαση με τη θάλασσα, καθώς και αποφυγή εγκαταστάσεων πολύ μεγάλης κλίμακα

- η διαφύλαξη των τοπικών χαρακτηριστικών και του «τοπικού χρώματος» με προτεραιότητα στην ανάπτυξη των παλαιών οικισμών που βρίσκονται πλησίον των ακτών και
- η ολοκληρωμένη διαχείριση των αποβλήτων.

Από τις παραπάνω προβλέψεις γίνεται αντιληπτό ότι **ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στον τομέα του τουρισμού ο οποίος για τις νησιωτικές περιοχές συνιστά τον σημαντικότερο κλάδο οικονομικής δραστηριότητας** και ο οποίος μάλιστα προκαλεί αυξημένες απαιτήσεις σε κατανάλωση γης και υποδομές αλλά και έντονες περιβαλλοντικές πιέσεις. Συνεπώς, για την ενίσχυση της οικονομίας και εν γένει της ανάπτυξης των νησιών καθοριστικό ρόλο παίζει η τουριστική ανάπτυξη οι όροι βάσει των οποίων αυτή λαμβάνει χώρα. **Ο εμπλουτισμός και η ποιοτική αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος μέσω της ανάπτυξης ειδικών μορφών τουρισμού, η περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος, η διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας και των αποτελεσμάτων της σε νέες περιοχές και σε «οργανωμένους υποδοχείς»,** καθώς και η δημιουργία σταθερού πλαισίου κανόνων για τη χωροθέτηση της τουριστικής δραστηριότητας με τρόπο που να αποφεύγονται οι συγκρούσεις χρήσεων γης αλλά και η υποβάθμιση των φυσικών πόρων συνιστούν τις βασικότερες προτεραιότητες για τα ελληνικά νησιά, συμπεριλαμβανομένης και της Ίου.

Οι ανωτέρω βασικές στρατηγικές επιλογές του ΓΠΧΣΑΑ είναι απολύτως συμβατές με την προτεινόμενη πρότυπη αειφορική ανάπτυξη του εν λόγω επενδυτικού σχεδίου.

#### 5.1.2 Νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό (Στάδιο Β, Φάση 2<sup>η</sup>)

**Δεδομένου ότι οι διατάξεις του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό δεν τυγχάνουν εφαρμογής<sup>19</sup>, στην παρούσα ανάλυση ελήφθησαν υπόψη οι διατάξεις του Σχεδίου ΚΥΑ του νέου Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό όπως τέθηκε σε διαβούλευση τον Ιούλιο του 2024.**

Σύμφωνα με το άρθρο 1 του Σχεδίου ΚΥΑ, σκοπό του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό αποτελεί ο καθορισμός μεσοπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων στόχων και στρατηγικών κατευθύνσεων σε Εθνικό επίπεδο για τη χωρική διάρθρωση του τομέα του τουρισμού, με όρους οικονομικής, περιβαλλοντικής και κοινωνικής βιωσιμότητας. Για την επίτευξη των παραπάνω, καθορίζεται μια σειρά επιμέρους χωρικών και αναπτυξιακών στόχων και μέτρων που μεταξύ άλλων αναφέρονται στην ορθολογική χωρική οργάνωση

<sup>19</sup> Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 519/2017 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, η οποία εκδόθηκε στο πλαίσιο αίτησης για την ακύρωση της αρχικής υπ' αριθμ. 24208/4.6.2009 απόφασης (Έγκριση ΕΠΧΣΑΑ, 2009), έγινε δεκτό ότι μετά την ακύρωση της υπ' αριθμ. 67659/9.12.2013 απόφασης (Έγκριση ΕΠΧΣΑΑ, 2013) δεν αναβιώνει η ισχύς της προγενέστερης υπ' αριθμ. 24208/4.6.2009 απόφασης.

του τουρισμού σε ομάδες περιοχών του εθνικού χώρου, στη διεύρυνση και βελτίωση του προσφερόμενου προϊόντος, στην προστασία, αναβάθμιση και αξιοποίηση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος.

Σύμφωνα με το υπό διαβούλευση νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό, ο Εθνικός χώρος κατηγοριοποιείται υπό τρεις οπτικές γωνίες: α. Τη χωρική διάρθρωση της έντασης του τουριστικού φαινομένου από την άποψη του βασικού δείκτη «κλίνες» τουριστικών καταλυμάτων, β. **Τη διαφοροποίηση του Εθνικού χώρου βάση ειδικών γεωγραφικών χαρακτηριστικών και** γ. Τη χωροθέτηση ειδικών μορφών τουρισμού και τουριστικών υποδομών. Οι περιοχές στις οποίες κατηγοριοποιείται ο Εθνικός χώρος με βάση τη χωρική διάρθρωση των τουριστικών καταλυμάτων είναι οι εξής:

(Α) Περιοχές ελέγχου

**(Β) Αναπτυγμένες περιοχές**

(Γ) Αναπτυσσόμενες περιοχές

(Δ) Περιοχές ενίσχυσης

(Ε) Περιοχές επιλεκτικής υψηλής ενίσχυσης

Σύμφωνα με τα παραπάνω, το νησί της Ίου εμπίπτει στις **περιοχές με ειδικά γεωγραφικά χαρακτηριστικά** και πιο συγκεκριμένα **στα νησιά της Ομάδας Ι : Τουριστικά αναπτυγμένα και αναπτυσσόμενα**. Όσο αναφορά την κατηγορία αυτή δίνονται οι εξής κατευθύνσεις και ρυθμίσεις :

Κατευθύνσεις :

1. Στο πλαίσιο του πρώτου επιπέδου του πολεοδομικού σχεδιασμού, πρέπει να διερευνάται η σκοπιμότητα καθορισμού (α) ζωνών τουριστικής ανάπτυξης στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές, και β) ζωνών προστασίας της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, των φυσικών πόρων και του τοπίου (επιπλέον αυτών που προσδιορίζονται στο Εθνικό Σύστημα Προστατευόμενων Περιοχών) στις οποίες θα περιορίζεται ή/και θα απαγορεύεται η δυνατότητα δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων.
2. Προσαρμογή των νέων τουριστικών εγκαταστάσεων στα μορφολογικά πρότυπα και την κλίμακα των οικισμών και του τοπίου.
3. Εκπόνηση μελετών εκτίμησης τουριστικής φέρουσας ικανότητας κατά προτεραιότητα.

Όσο αναφορά τις ρυθμίσεις, εφόσον πρόκειται για ΟΥΤΔ<sup>20</sup> επιτρέπονται μόνο «ήπιας

<sup>20</sup> Ως «Οργανωμένος Υποδοχέας Τουριστικών Δραστηριοτήτων» (ΟΥΤΔ) ορίζεται η περιοχή που αναπτύσσεται βάσει ενιαίου σχεδιασμού, προκειμένου να λειτουργήσει κατά κύρια χρήση ως



ανάπτυξης», όπως συμβαίνει στην περίπτωση της εν λόγω επένδυσης. Από πλευράς τουριστικής ανάπτυξης και λειτουργίας (όπως αποδεικνύεται και σε επομένο κεφάλαιο της Φέρουσας Ικανότητας) η επένδυση δε θα επιβαρύνει σημαντικά τη Φέρουσα Ικανότητα των εν λόγω χωρικών ενότητων. Αποδεικνύεται πως η επιβάρυνση που θα προκληθεί από την Επένδυση τόσο σε τοπικό όσο και σε Περιφερειακό επίπεδο, είναι άκρως αποδεκτή, παρά το γεγονός πως η Ίος αποτελεί ένα από τα πιο ανεπτυγμένα τουριστικά νησιά των Κυκλάδων.

### 5.1.3 Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Νοτίου Αιγαίου & Μελέτη Αναθεώρησης Φάση Α - Στάδιο 2 (Α2) του νέου Π.Χ.Π. Νοτίου Αιγαίου

Το ΠΠΧΣΑΑ εντάσσεται στο ενδιάμεσο επίπεδο με αυτό εξειδικεύονται και συμπληρώνονται οι διατάξεις των υπερκείμενων Γενικού και Ειδικών ΠΧΣΑΑ/ΧΠ σε επίπεδο περιφέρειας και ταυτόχρονα λειτουργεί ως κατευθυντήριο πλαίσιο για τα υποκείμενα πολεοδομικά και ρυθμιστικά σχέδια.

Το ΠΠΧΣΑΑ Νοτίου Αιγαίου (ΠΠΧΣΑΑΝΑ), εγκεκριμένο το 2003 (ΚΥΑ υπ' αρ. 25290/2003, ΦΕΚ 1487/Β/10-10-2003), βρίσκεται σε διαδικασία αναθεώρησης. Εν τούτοις, και μέχρι την έγκριση της μελέτης αναθεώρησης, η εκπόνηση της οποίας είναι ακόμα εν εξελίξει, παραμένει σε ισχύ. Το ΠΠΧΣΑΑ έχοντας αναλύσει και αξιολογήσει τα χαρακτηριστικά και τις προοπτικές της περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, καθορίζει τις βασικές στρατηγικές επιλογές που αφορούν το πρότυπο χωρικής οργάνωσης, το αναπτυξιακό πλαίσιο, τη χωροταξική οργάνωση, την προστασία και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, τη χωρική διάρθρωση των βασικών δικτύων μεταφορικής και λοιπής τεχνικής υποδομής, τη χωρική οργάνωση των τομέων παραγωγής και την οικιστική ανάπτυξη.

Όσον αφορά την χωροταξική οργάνωση του οικιστικού δικτύου, **για την Ίο προτείνονται η κατάταξή της στην κατηγορία των «Τοπικών Κέντρων» που αντιστοιχούν σε οικισμούς 3ου ή 4ου επιπέδου**, η ανάπτυξη λειτουργικών (τοπικών και υπερτοπικών) σχέσεων με τα νησιά που βρίσκεται σε άμεση γειτνίαση, δηλαδή, με τη Σίκινο, τη Φολέγανδρο, τη Θήρα και τη Νάξο, καθώς και η ένταξή της σε τρεις χωρικές ενότητες διαφορετικής εμβέλειας:

- Περιφερειακού Κέντρου: νησιά (καποδιστριακού) νομού Κυκλάδων
- Νομαρχιακού Κέντρου: Ίος, Σίκινο, Φολέγανδρος, Θήρα, Θηρασιά, Ανάφη, Πάρος, Αντίπαρος, Νάξος, Σχοινούσα, Ηρακλεία, Κουφονήσι, Δονούσα, Αμοργός
- Υπερτοπικού Κέντρου: Ίος, Σίκινο, Φολέγανδρος, Θήρα, Θηρασιά, Ανάφη

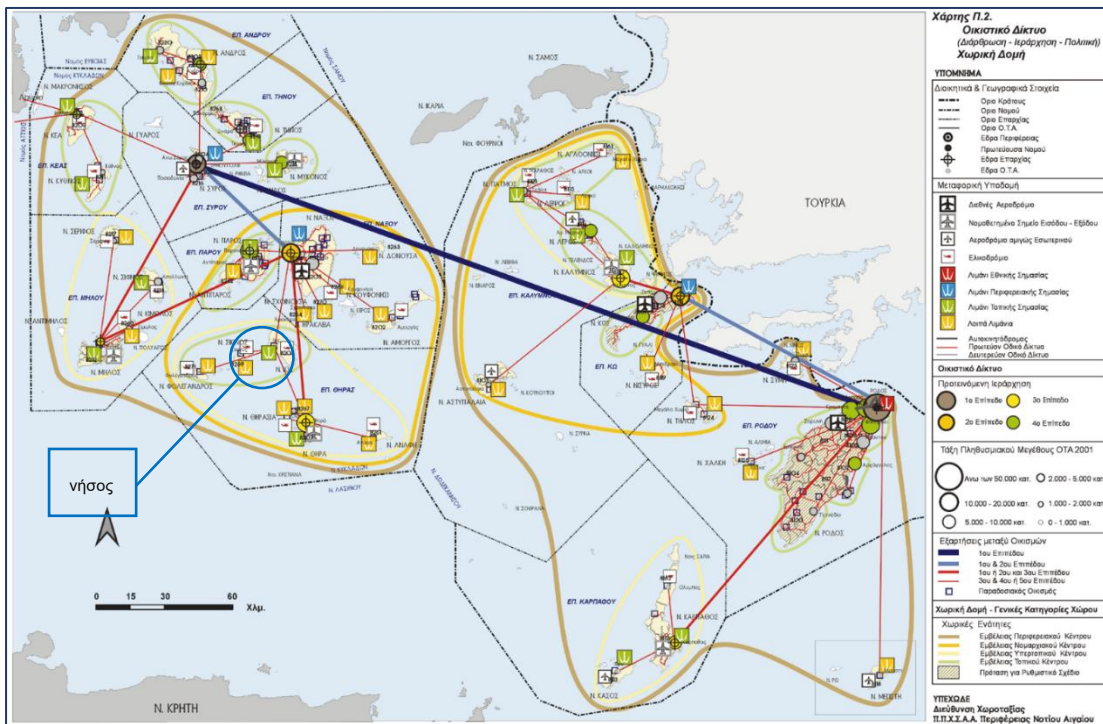
---

οργανωμένος χώρος ανάπτυξης δραστηριοτήτων τουρισμού–αναψυχής και άλλων συνοδευτικών του τουρισμού δραστηριοτήτων κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 1 του ν. 4179/2013 (ΦΕΚ 175 Α').

- Τοπικού Κέντρου: Ίος, Σίκινος, Φολέγανδρος

Στον παρακάτω Χάρτη, παρουσιάζεται η χωρική δομή του οικιστικού δικτύου της Περιφέρειας (διάρθρωση, ιεράρχηση, πολιτική)

**Εικόνα 29: Χάρτης οικιστικού δικτύου Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου**



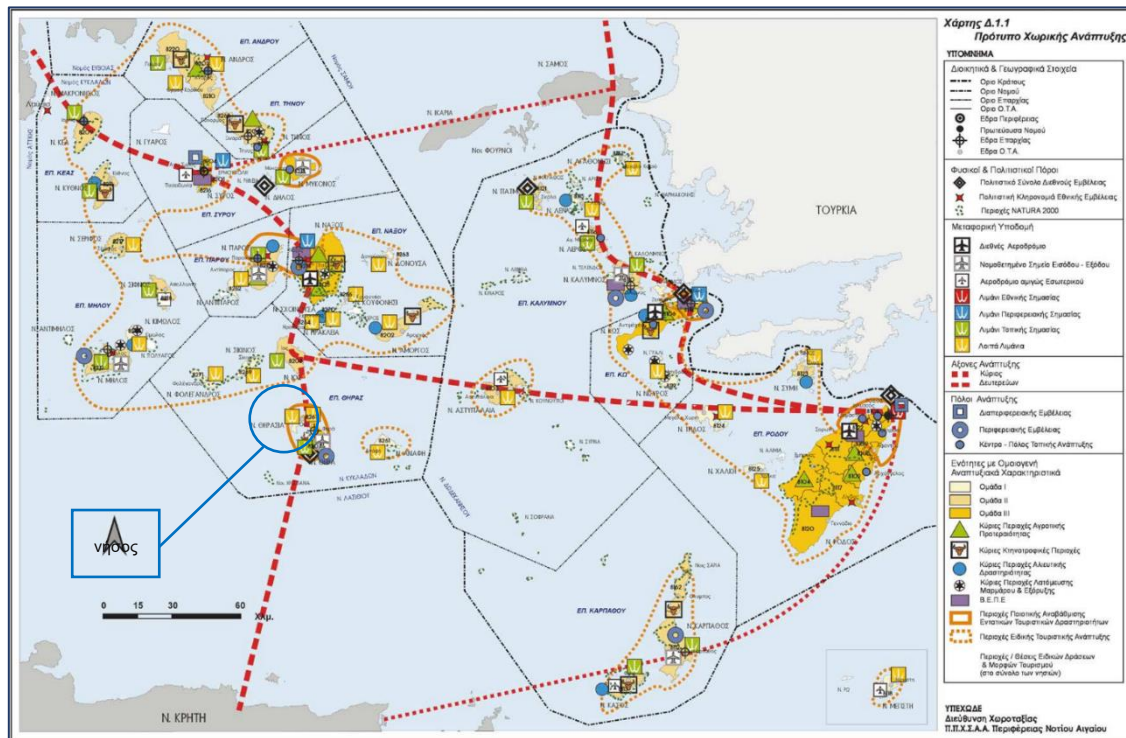
Πηγή: ΠΠΧΣΑΑΝΑ (2003)

Επιπλέον, η Ίος κατατάσσεται στην ομάδα II<sup>21</sup>, δηλαδή στην ομάδα των νησιών που αναπτύσσονται τουριστικά, ενώ παράλληλα διαθέτουν και άλλες παραγωγικές δραστηριότητες και εκμεταλλεύσιμους πόρους. Σ' αυτά η έμφαση πρέπει να δοθεί σε δράσεις που στοχεύουν στην αντιμετώπιση των συγκρούσεων μεταξύ των δραστηριοτήτων και την αποτροπή της εξάρτησής τους από τη μονόπλευρη τουριστική ανάπτυξη (Άρθ. 3, παρ. Β1). Εξάλλου, η ανάσχεση της μονόπλευρης εξάρτησης της ανάπτυξης αποκλειστικά από τον τουρισμό αποτελεί βασική στρατηγική κατεύθυνση για το σύνολο του περιφερειακού χώρου, ο οποίος επιδιώκεται να λειτουργήσει ως σημαντικότερος εθνικός πόλος έλξης τουριστικής δραστηριότητας υψηλής έντασης και απόδοσης (Άρθ. 3, παρ. Γ1).

<sup>21</sup> Στο ΠΠΧΣΑΑΝΑ, τα νησιά κατατάσσονται σε τρεις ομάδες νησιών βάσει πολλαπλών κριτηρίων και παραμέτρων (Μέγεθος νησιών (έκταση), Μέγεθος πληθυσμού, Ακτίνα επιρροής νησιού, Περιοχές εξάρτησης νησιού, Επικρατούσες οικονομικές δραστηριότητες, Βαθμός εξάρτησης για φυσικούς πόρους, ενέργεια κλπ., Βαθμός προσπελασιμότητας, κόστος μεταφοράς και χρονοαπόσταση από κέντρο ή περιοχές, εξάρτησης και συχνότητα εξυπηρέτησης από μεταφορικά μέσα, Πληθώρα άλλων λιγότερο σημαντικών παραμέτρων).

Σχετικά με το αναπτυξιακό προφίλ και συγκεκριμένα την τουριστική δραστηριότητα, η Ίος εντάσσεται στην Ζώνη Β «Περιοχές Ειδικής Τουριστική Ανάπτυξης (ΕΤΑ)», η οποία περιλαμβάνει το σύνολο σχεδόν των νησιών της ΠΝΑ (εξαιρούνται Θήρα, Θηρασιά, Μύκονος, τμήματα των Πάρου, Νάξου και Ρόδου).

**Εικόνα 30: Πρότυπο χωρικής ανάπτυξης Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου**



Πηγή: ΠΠΧΣΑΑΝΑ (2003)

Για τη Ζώνη αυτή καθορίζονται οι παρακάτω στόχοι (Άρθ. 3, παρ. Γ7.3):

- **ανάπτυξη τουριστικής δραστηριότητας συμβατής και αναμεμιγμένης με άλλες χρήσεις όπως κατοικίας (μόνιμης και παραθεριστικής), αναψυχής, πολιτιστικών δραστηριοτήτων κ.ά, ώστε να αποφευχθούν οι αρνητικές μακροπρόθεσμες επιπτώσεις στο περιβάλλον, τους φυσικούς πόρους και την τοπική οικονομία από την γιγάντωση και τη μονοκαλλιέργεια του τουρισμού,**
- **οριοθέτηση τουριστικών ζωνών εφόσον τεκμηριώνονται από αντίστοιχες μελέτες κατώτερου επιπέδου σχεδιασμού. Το μέγεθος της μέγιστης επιτρεπόμενης τουριστικής δραστηριότητας και ανάπτυξης υποδομών κατά νησί ή υποπεριοχή, πρέπει να προσδιορίζεται από ειδικές μελέτες "χωρητικότητας", που θα λαμβάνουν υπόψη το μέγεθος και την κλίμακα του συγκεκριμένου χώρου, τους υφιστάμενους φυσικούς και ανθρώπινους πόρους, τις υφιστάμενες και προβλεπόμενες τεχνικές υποδομές, κ.λπ. Η έγκριση χωροθέτησης ξενοδοχειακών καταλυμάτων και άλλων υποδομών και επιχειρήσεων τουριστικού χαρακτήρα θα**

κινείται μέσα στα πλαίσια των ποσοτικών και ποιοτικών περιορισμών που θα καθορίζονται από τις πιο πάνω μελέτες,

- **ενισχύονται κατά προτεραιότητα πρωτοβουλίες και επενδύσεις για την ανάπτυξη ειδικών και εναλλακτικών μορφών τουρισμού και συμπληρωματικών δραστηριοτήτων, που συμβάλλουν στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, την προσέλκυση επισκεπτών πέραν των περιόδων αιχμής και τη δημιουργία απασχόλησης στον τουρισμό και κατά τη χειμερινή περίοδο.**

Άλλες οριζόντιες διατάξεις που αφορούν το σύνολο της ΠΝΑ, συμπεριλαμβανομένης και της Ίου, σχετικά με την τουριστική δραστηριότητα και τις επιλογές χωροταξικής πολιτικής του ΠΠΧΣΑΑΝΑ για τον κλάδο του τουρισμού είναι (Άρθ. 3, παρ. Γ1, Γ7):

- η λειτουργία των νησιών ως ελκυστικό χώρο ιδιωτικών επενδύσεων στον τουριστικό τομέα κυρίως σε υποδομές ειδικών μορφών τουρισμού,
- η ελεγχόμενη τουριστικής ανάπτυξης με αειφορική προσέγγιση όσον αφορά τους πόρους και ενσωμάτωσης της συγκεκριμένης χρήσης στον υφιστάμενο οικιστικό ιστό των νησιών κατά κανόνα,
- ο έλεγχος της δραστηριότητας και η σταδιακή επιδίωξη καλύτερης διάχυσής της στο χώρο και στη διάρκεια του έτους
- η επιδίωξη πολυτομεακής μορφής ανάπτυξης

Τέλος, ιδιαίτερης σημασίας είναι και οι προβλέψεις του ΠΠΧΣΑΑΝΑ για την προστασία, διαχείριση και ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος των νησιών, δεδομένου ότι καθορίζουν σε σημαντικό βαθμό το πλαίσιο χωροθέτησης και λειτουργίας νέων και υφιστάμενων εγκαταστάσεων (Άρθ. 3, παρ. Γ1, Γ4)

- Προστασία και ανάδειξη του περιβάλλοντος με χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, αειφορική διαχείριση περιβαλλοντικών πόρων, κατάλληλες τεχνικές υποδομές
- Έλεγχος πολεοδομικής και οικιστικής ανάπτυξης.
- Διατήρηση του φυσικού αποθέματος (περιορισμοί χρήσεων γης).
- Ο σχεδιασμός των δραστηριοτήτων και των αντίστοιχων έργων ή των έργων υποδομής θα πρέπει να σέβεται τη φέρουσα ικανότητα των φυσικών οικοσυστημάτων και πόρων.
- Προστασία, ανάδειξη και προβολή των Τοπίων Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους και ένταξή τους σε δίκτυα ήπιων αναπτυξιακών επενδύσεων και δραστηριοτήτων.

- Καθορισμός επιτρεπόμενων χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης προς την κατεύθυνση της διαφύλαξης του εξωαστικού χώρου, της προστασίας του περιβάλλοντος και του τοπίου.
- Προστασία των θαλάσσιων πόρων.
- Προστασία των δασικών εκτάσεων, αποκατάσταση και προστασία των κατεστραμμένων δασικών εκτάσεων.

**Εξετάζοντας τις βασικές αρχές και το σύνολο των κατευθύνσεων του ΠΠΧΣΑΑΝΑ, προκύπτει ότι η προγραμματιζόμενη επένδυση είναι απόλυτα συμβατή με αυτό.**

#### 5.1.3.1 Μελέτη Αναθεώρησης ΠΠΧΣΑΑΝΑ – Β1 Στάδιο (Δημόσια Διαβούλευση Ιανουάριος)

**Το στάδιο Β1 της δεύτερης φάσης της μελέτης «Αξιολόγηση Αναθεώρηση & Εξειδίκευση Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Ν. Αιγαίου» τέθηκε σε δημόσια διαβούλευση τον Ιανουάριο του 2021, παρέχοντας σημαντικές πληροφορίες για το υπό διαμόρφωση νέο ΠΧΠ.**

Όπως προκύπτει από τη μελέτη, **οι στρατηγικές επιλογές του κυμαίνονται, σε γενικές γραμμές, στην ίδια κατεύθυνση με το θεσμοθετημένο ΠΠΧΣΑΑΝΑ, έχοντας βέβαια προσαρμοστεί στα νέα δεδομένα και τις προοπτικές της περιφέρειας.** Η έμφαση, λοιπόν, παραμένει στους δυναμικούς για την περιφέρεια κλάδους και στην αντιμετώπιση των σημαντικότερων πιέσεων που αυτή αντιμετωπίζει λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της (πολυνησία, γεωγραφική ασυνέχεια, υπέρμετρες αποκλίσεις μεγεθών και δυναμικού μεταξύ νησιών).

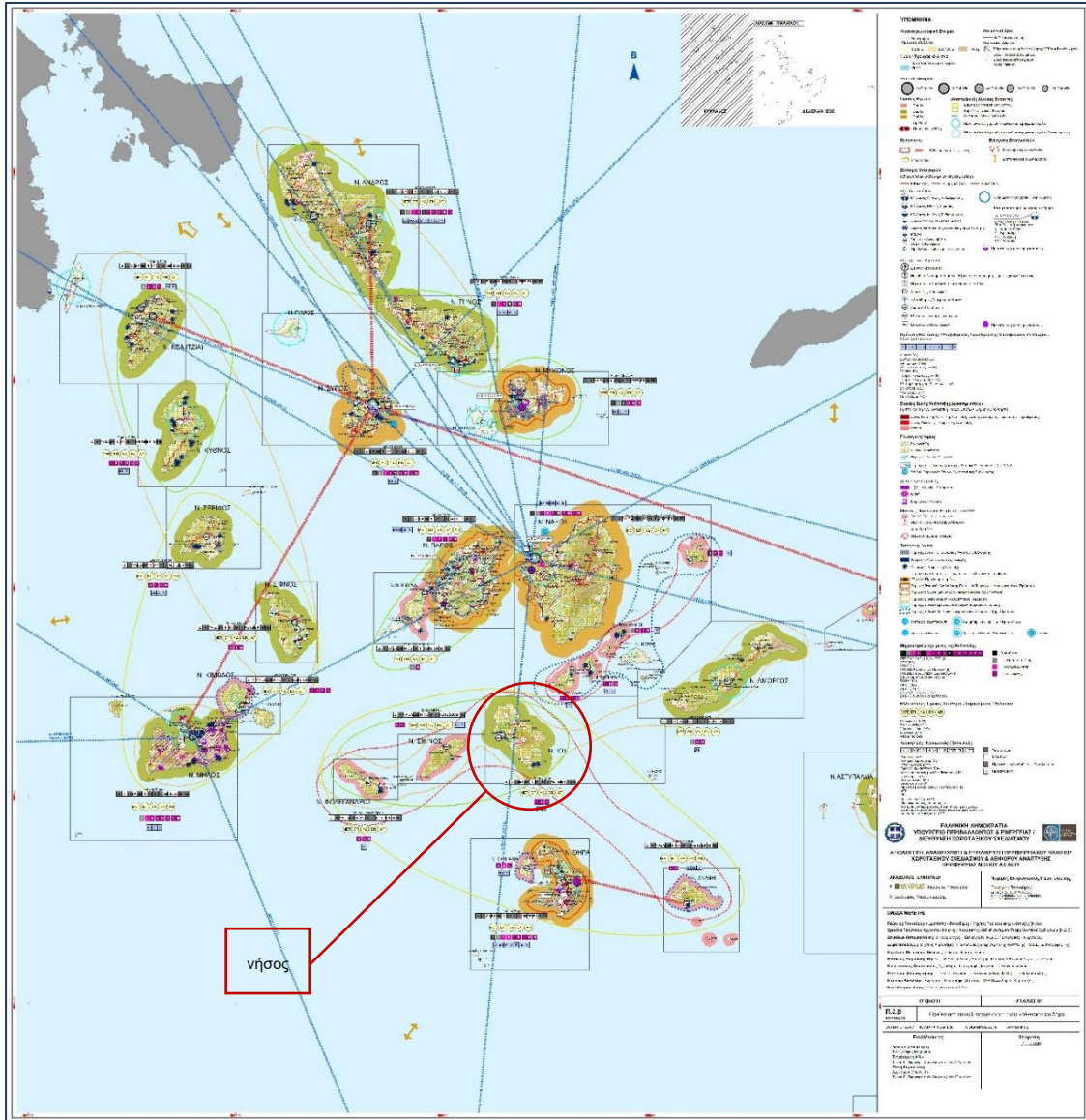
Οι σημαντικότερες προτεραιότητες και στόχοι που τίθενται και σχετίζονται άμεσα με την επένδυση είναι οι εξής:

- Ενίσχυση του ρόλου του Νοτίου Αιγαίου ως κορυφαίου προορισμού του τουρισμού εμπειρίας παγκοσμίως, μέσω της υιοθέτησης μιας στρατηγικής βιώσιμης ανάπτυξης, διαφοροποίησης του προϊόντος και δημιουργίας ταυτότητας προορισμού.
- Στήριξη της επιχειρηματικότητας και προσανατολισμός αυτής σε καινοτομικές κατευθύνσεις, ιδιαίτερα σε κλάδους με ισχυρή παρουσία και συγκριτικά πλεονεκτήματα του συγκεκριμένου χώρου (π.χ. ειδικές μορφές τουρισμού).
- Εξασφάλιση της αειφορίας με την αντιμετώπιση των περιβαλλοντικών προβλημάτων και τη συνετή διαχείριση και αξιοποίηση των πόρων
- Αποδοτική χρήση όλων των φυσικών και πολιτισμικών πόρων της Περιφέρειας με γνώμονα το μέγιστο βαθμό προστασίας και διατήρησης της βιοποικιλότητας αυτού του κεφαλαίου

- Αναβάθμιση και ανάδειξη φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος.

Σε ό,τι αφορά την 1ο, το νησί παραμένει στην ομάδα II (ορίζεται με τον ίδιο τρόπο όπως στο θεσμοθετημένο Πλαίσιο).

**Εικόνα 31: Χάρτης εξειδίκευσης κατευθύνσεων ΠΧΠΝΑ σε επίπεδο Καλλικράτειου Δήμου.**



Πηγή: Μελέτη Αναθεώρησης ΠΧΠΝΑ-Στάδιο Β1 (Ιαν. 2020)

Για τα νησιά αυτά προτείνονται:

- Ενίσχυση δυναμικών κέντρων ανάπτυξης στα μεσαία νησιά (Ομάδα II), με στόχο τη δημιουργία ενδονησιωτικής αναπτυξιακής ροπής και τη μόχλευση ευκαιριών για τα εξαρτώμενα μικρά νησιά.

- **ελάχιστη αρτιότητα 10 στρ., μέγιστη πυκνότητα 7, 8 & 9 κλίνες/στρέμμα για ξενοδοχεία 5, 4 & 3 αστέρων, αντιστοίχως.** Υιοθέτηση της κατεύθυνσης αυτής και στην περίπτωση επέκτασης υφιστάμενου καταλύματος, πλην της περίπτωσης τυχόν συμπλήρωσης αυτού με ειδικές τουριστικές υποδομές εκτός αν αυτό αποκλείεται από ειδικές διατάξεις. **Σε οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών καταλυμάτων, όταν οι παραπάνω αναλογίες περιορίζονται κάτω του 50%, επιτρέπεται η υπέρβαση του μέγιστου αριθμού κλινών που τυχόν καθορίζεται από ισχύουσες διατάξεις, υπό την προϋπόθεση ότι, κατόπιν εκτίμησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων δεν γίνεται υπέρβαση της φέρουσας ικανότητας του νησιού.**

Επιπλέον, η **1ος** ανήκει στις **Περιοχές Ειδικής Τουριστικής Ανάπτυξης**. Πρόκειται για **περιοχές ήπιας ειδικής τουριστικής ανάπτυξης**, οι οποίες έχουν ως πυρήνα οικισμούς της ενδοχώρας και για τις οποίες προβλέπονται:

- ο Αποφυγή αρνητικών μακροπρόθεσμων επιπτώσεων στο περιβάλλον, τους φυσικούς πόρους και την τοπική οικονομία από την γιγάντωση και τη μονοκαλλιέργεια του τουρισμού
- ο Ενίσχυση κατά προτεραιότητα πρωτοβουλιών και επενδύσεων για την ανάπτυξη ειδικών και **εναλλακτικών μορφών τουρισμού και συμπληρωματικών δραστηριοτήτων που επιτυγχάνουν συνέργειες με δραστηριότητες του πρωτογενή τομέα**, της μεταποίησης και οικοτεχνίας και συμβάλλουν στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, την προσέλκυση επισκεπτών πέραν των περιόδων αιχμής και τη δημιουργία απασχόλησης στον τουρισμό και κατά τη χειμερινή περίοδο
- ο περιορισμός των εκτεταμένων επεκτάσεων της οικιστικής γης, η ικανοποίηση αναγκών για νέες δραστηριότητες στους υπάρχοντες οικισμούς και τις άμεσα γειτνιάζουσες με αυτούς περιοχές και γενικότερα η ενδυνάμωση υφιστάμενων πυρήνων μέσα από τη δυνατότητα εισαγωγής νέων δραστηριοτήτων, τον περιορισμό των οχλήσεων σε συγκεκριμένα σημεία, ώστε να ελαχιστοποιείται το κοινωνικό και οικονομικό κόστος από τις αρνητικές επιπτώσεις
- ο προσαρμογή της τυπολογίας των καταλυμάτων (μορφολογικοί περιορισμοί, δυναμικότητα, τάξεις) και άλλων σχετικών με τον τουρισμό υποδομών σύμφωνα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής και των ειδικών μορφών που υποστηρίζουν

Άλλες οριζόντιες διατάξεις που αφορούν το σύνολο της ΠΝΑ, συμπεριλαμβανομένης και της 1ου, και έχουν ιδιαίτερη σημασία για την παρούσα μελέτη σχετίζονται με την τουριστική δραστηριότητα, την οικιστική ανάπτυξη και την προστασία και ανάδειξη του περιβάλλοντος συνοψίζονται παρακάτω:

## Τουρισμός

Ο τουρισμός παραμένει για την περιφέρεια ένας από τους δυναμικότερους κλάδους για την προσέλκυση επενδύσεων. Ως κύριοι άξονες τίθενται:

- η αυστηρή ρύθμιση συγκρούσεων και ασυμβατότητας χρήσεων γης και θαλάσσιου χώρου και δραστηριοτήτων, εντός οικιστικών περιοχών, στο αγροτικό περιβάλλον συμπεριλαμβανομένης της παράκτιας ζώνης,
- η σταδιακή εφαρμογή ελέγχου παραμέτρων χωρητικότητας και φέρουσας ικανότητας με ποσοτικοποιημένες μεθόδους, με συνεχή εμπλουτισμό των μετρούμενων μεγεθών,
- μεταστροφή του επικρατούντος μοντέλου τουριστικής ανάπτυξης, η αναβάθμιση και η συμπλήρωση υποδομών για την ανταπόκριση στην αυξανόμενη επισκεψιμότητα.
- διαμόρφωση μιας νέας ταυτότητας πολλαπλών πτυχών, η οποία θα βασίζεται σε τοπικές ιδιαιτερότητες και συγκριτικά πλεονεκτήματα που υποστηρίζουν τη μεταστροφή από τα σημερινά πρότυπα της προσφοράς,
- εκλεκτικιστική προσέγγιση της τουριστικής ανάπτυξης νησιών και ενοτήτων της ενδοχώρας, που διατηρούν ήπιους ρυθμούς ή/και έμμεση σχέση με την τουριστική δραστηριότητα.

Επιπλέον, προσδιορίζονται ως στρατηγικής σημασίας σε εθνικό επίπεδο οι δραστηριότητες που εντάσσονται στο τρίπτυχο τουρισμός-αναψυχή-ελεύθερος χρόνος. Για αυτές τις δραστηριότητες:

- προτείνεται ταυτόχρονη ικανοποίηση της αυξανόμενης, εν γένει, ζήτησης για ποιοτικό τουρισμό διακοπών – τουριστική κατοικία – ειδικές υποδομές εξυπηρέτησης και την διατήρηση της κλίμακας των επενδύσεων σε συνάρτηση με το φυσικό μέγεθος του εκάστοτε νησιού και την κοινωνική χωρητικότητα
- προτείνονται οργανωμένοι υποδοχής τουριστικής ανάπτυξης:
  - ΠΕΡΠΟ Β' κατοικίας – Τουρισμού – Αναψυχής στα νησιά των Ομάδων II και III
  - ΠΟΑΠΔ Τουρισμού (ΠΟΤΑ, κλπ.) στα νησιά των Ομάδων II και III
  - ΠΟΑΠΔ Καταδυτικών Πάρκων σε όλα τα νησιά
  - ΠΟΑΠΔ Ειδικών Τουριστικών Υποδομών
- απαιτείται η εκπόνηση Ολοκληρωμένων Μελετών, οι οποίες θα εμπεριέχουν την χωρική – περιβαλλοντική και χρηματοοικονομική διάσταση, με αποτίμηση του



περιβαλλοντικού και κοινωνικού (αναμόχλευση τοπικής οικονομίας, συγκράτηση πληθυσμού – αναζωογόνηση περιοχών) αποτυπώματος.

#### Οικιστική ανάπτυξη

- Ελεγχόμενος ρυθμός ανάπτυξης των στοιχείων που συμβάλλουν στην αστικοποίηση
- Αυστηρός έλεγχος δόμησης κάθε είδους με σκοπό την προσαρμογή της ανάπτυξης στον παράγοντα της θεμιτής χωρητικότητας και ύφους, φυσικών και ανθρωπογενών συστημάτων
- Πρόβλεψη ζωνών οργανωμένης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων του δευτερογενή και τριτογενή τομέα

#### Περιβάλλον

- Προστασία περιβάλλοντος και αειφορική διαχείριση φυσικών – πολιτισμικών – παραγωγικών πόρων
- Εφαρμογή των αρχών της αειφορίας στο σχεδιασμό και την ανάπτυξη και εναρμόνιση με τους στόχους ειδικών πολιτικών και στρατηγικών – ειδική μέριμνα ως προς τη φέρουσα ικανότητα των νησιωτικών συστημάτων
- Διαφύλαξη αντιπροσωπευτικών τύπων χερσαίων και θαλάσσιων οικοσυστημάτων ικανού μεγέθους προκειμένου να διασφαλισθεί σε μακροπρόθεσμο χρονικό ορίζοντα η βιωσιμότητά τους και η διατήρηση της βιοποικιλότητας
- Καταγραφή, διαφύλαξη, προστασία και ανάδειξη των φυσικών και πολιτισμικών πόρων και συστημάτων και τοπίων και ουσιαστική ενσωμάτωσή τους ως κρίσιμης συνιστώσας του σχεδιασμού και μοχλού ανάπτυξης και βελτίωσης της ποιότητας ζωής

#### 5.1.4 Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (Π.Ε.Π.) Νοτίου Αιγαίου 2014 – 2020 και Concept Paper της Προγραμματικής Περιόδου 2021-2027

Στο παρόν τμήμα παρουσιάζονται συνοπτικά οι στόχοι και οι κατευθύνσεις του Περιφερειακού Επιχειρησιακού Προγράμματος Νοτίου Αιγαίου (ΠΕΠ) 2014-2020, βασικό όραμα του οποίου αποτελεί η ανάδειξη της ΠΝΑ σε **«κορυφαίο προορισμό του τουρισμού εμπειρίας παγκοσμίως, μέσα από την υιοθέτηση μιας στρατηγικής βιώσιμης ανάπτυξης, διαφοροποίησης του προϊόντος και δημιουργίας ταυτότητας προορισμού»**. Επιπλέον, γίνεται αναφορά στην **κύρια στρατηγική δραστηριότητα** και τους **στόχους του concept paper** της προγραμματικής περιόδου 2021 – 2027.

Ως μέσο υλοποίησης του ανωτέρω οράματος το Πρόγραμμα τονίζει την αναγκαιότητα συμπληρωματικότητας και διάχυσης των ωφελειών του τουρισμού, που αποτελεί τον βασικό παραγωγικό κλάδο της ΠΝΑ, με ισχυρές διακλαδικές διασυνδέσεις με άλλους τομείς της παραγωγής που συνδέονται με αυτόν (πρωτογενής τομέας, μεταποίηση, υπηρεσίες), συμβάλλοντας έτσι στην ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας και ελκυστικότητας της Περιφέρειας. Η εν λόγω αναγκαιότητα αφορά άμεσα την Ίο μια και πρόκειται για ένα νησί που ενώ αναπτύσσεται τουριστικά διαθέτει και άλλες παραγωγικές δραστηριότητες και εκμεταλλεύσιμους πόρους και για αυτό το λόγο κατατάσσεται από το ΠΕΠ στην Ομάδα II των νησιών της Περιφέρειας.

Προκειμένου να επιτευχθεί η συμπληρωματικότητα μεταξύ των τομέων παραγωγής κρίνεται σκόπιμος ο εντοπισμός των πιέσεων που προκαλούνται από την τουριστική δραστηριότητα και η στροφή στη διαφοροποίηση του παρεχόμενου τουριστικού προϊόντος, κάτι το οποίο αποτελεί μεταξύ άλλων βασικό στόχο της προγραμματιζόμενης επένδυσης στο «Πικρί Νερό», εφόσον προβλέπονται δράσεις αγροτουρισμού και οικοτουρισμού.

Παράλληλα, με την υλοποίηση της προτεινόμενης επένδυσης προάγονται και οι Στρατηγικές Προτεραιότητες που τίθενται μέσω του Π.Ε.Π. για την ΠΝΑ που είναι οι:

- i. Έξυπνη, ανταγωνιστική, διαφοροποιημένη περιφερειακή οικονομία,
- ii. Εδραίωση της αειφορικής ανάπτυξης με την αξιοποίηση συγχρόνων μεθόδων διαχείρισης των πόρων,
- iii. Ενίσχυση της περιφερειακής συνοχής σε όρους χωρικούς αλλά και κοινωνικοοικονομικούς με τη διάχυση της ανάπτυξης και την άρση της απομόνωσης,
- iv. Ενεργός υποστήριξη της απασχόλησης και προώθηση της κοινωνικής ένταξης,

Οι γενικότεροι στόχοι που εκφράζονται μέσω του ΠΕΠ ταυτίζονται με εκείνους των υπερκείμενων πλαισίων χωροταξικού σχεδιασμού και ειδικά για τα νησιά συνοψίζονται στα εξής: α. προστασία και ανάδειξη της πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς ως στοιχεία ταυτότητας και ως συγκριτικά πλεονεκτήματα των νησιών, β. άρση των προβλημάτων νησιωτικότητας και γ. ενίσχυση της ίδρυσης νέων επιχειρήσεων με έμφαση στην καινοτομία και την εξωστρέφεια στους τομείς προτεραιότητας της Περιφέρειας, με κυριότερο τον τουρισμό.

Με την συγκεκριμένη επένδυση, το ποιοτικά αναβαθμισμένο τουριστικό προϊόν που θα παρέχεται θα είναι διαφοροποιημένο από τα μαζικά πρότυπα των ξενοδοχείων που κυριαρχούν σε άλλα νησιά των Κυκλάδων και της Περιφέρειας γενικότερα, και θα προάγει την στρατηγική της βιώσιμης ανάπτυξης και τους ανωτέρω εξειδικευμένους στόχους του ΠΕΠ. Ο υπολογισμός όλων των σχετικών δεικτών και μεγεθών της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας

εξασφαλίζει την ορθολογική διαχείριση των πόρων και την αποφυγή πιέσεων (βλ. Κεφ. 6.1.), ενώ ενισχύεται η απασχόληση σημαντικά.

Επιπλέον, **οι γενικότεροι στόχοι** που εκφράζονται μέσω του ΠΕΠ και αφορούν την περιοχή μελέτης ταυτίζονται με εκείνους των υπερκείμενων πλαισίων χωροταξικού σχεδιασμού και συνοψίζονται στην προστασία και ανάδειξη της πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς ως στοιχεία ταυτότητας και κατά συνέπεια ως συγκριτικά πλεονεκτήματα των νησιών, στην άρση των θεμάτων νησιωτικότητας και στην ενίσχυση της ίδρυσης νέων επιχειρήσεων με έμφαση στην καινοτομία και την εξωστρέφεια στους τομείς προτεραιότητας της Περιφέρειας, με κυριότερο τον τουρισμό.

Αντίστοιχα, **κύρια στρατηγική προτεραιότητα του concept paper της προγραμματικής περιόδου 2021- 2027**, αποτελεί η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας και της παραγωγικότητας των επιχειρήσεων, η διερεύνηση της παραγωγικής τους βάσης και η ενίσχυση της εξωστρέφειας στους τομείς με συγκριτικό πλεονέκτημα και εξειδίκευση της ΠΝΑ (τουρισμός), καθώς και η αναβάθμιση των προσφερόμενων προϊόντων και υπηρεσιών, με ειδικότερο στόχο την διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος. Επιπροσθέτως, στοχεύει στην ενίσχυση της βιώσιμης ανάπτυξης και της ανταγωνιστικότητας των Μεσαίων και Μεγάλων Επιχειρήσεων και τη δημιουργία θέσεων εργασίας σε αυτές, μέσω της προώθησης παραγωγικών επενδύσεων στους τομείς προτεραιότητας για την περιφέρεια, μεταξύ των οποίων είναι και ο τουρισμός. Συνεπώς, οι βασικοί στόχοι του concept paper του ΠΕΠ 2021 - 2027 είναι συμβατές με την επιδιωκόμενη πρόταση, η οποία αφορά επένδυση στον τομέα του τουρισμού που αποτελεί τομέα προτεραιότητας για την ΠΝΑ, ενώ παράλληλα εναρμονίζεται με όλους τους επιμέρους στόχους που αφορούν την βιώσιμη ανάπτυξη, την αναβάθμιση και διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος.

#### 5.1.5 Ρυθμιστικό πλαίσιο (Υφιστάμενα Γ.Π.Σ./ Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., Ζ.Ο.Ε.)

Για τη νήσο Ίο δεν υπάρχουν θεσμοθετημένα πολεοδομικά σχέδια (Γ.Π.Σ./ Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., Ζ.Ο.Ε.). Το πολεοδομικό καθεστώς στο νησί καθορίζεται από τους όρους της εκτός σχεδίου, συμπληρωματικά με τα όσα προβλέπονται στα Προεδρικά Διατάγματα για την Ίο<sup>22</sup>:

- Δύο διατάγματα που περιλαμβάνουν ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης για τους παραδοσιακούς οικισμούς: Π.Δ. της 19.10/13.11.1978 (ΦΕΚ 594/Δ/1978) και Π.Δ. της 11.5/2.6/1989 (ΦΕΚ 345/Δ/1989).
- Το «Ειδικό Διάταγμα της Ίου» Π.Δ. της 19.8/16.10.1981 (ΦΕΚ 587/Δ/1981)

<sup>22</sup> Εκτενής αναφορά γίνεται στο κεφ. 4.

## 5.2 Κατευθύνσεις Ευρωπαϊκών Στρατηγικών

### 5.2.1 Σύμφωνο Εταιρικής Σχέσης (Σ.Ε.Σ.) 2021-2027

Η προσέγγιση των πολιτικών ανάπτυξης της Ελλάδας για τη νέα Προγραμματική Περίοδο 2021-2027 στο πλαίσιο του ΕΣΠΑ, βασίζεται στη διαπίστωση ότι η επιδίωξη της ανταγωνιστικότητας απαιτεί σύνθετη ολοκληρωμένη δράση για βελτιώσεις σε ευρύ πεδίο της οικονομικής και κοινωνικής ζωής. Η προσπάθεια καθοδηγείται από το αναπτυξιακό δυναμικό σε τομείς πολιτικής στους οποίους η χώρα μας διαθέτει ισχυρά συγκριτικά/ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα πάνω στα οποία θα επενδύσουμε για την ανάκαμψη μετά το πέρας της πανδημίας.

Ο κεντρικός στόχος για την ελληνική οικονομία, κατά τα επόμενα χρόνια, είναι η συστηματική αύξηση της παραγωγικότητας και της εξωστρέφειας της σχετικής δηλ. συμμετοχής των διεθνώς εμπορεύσιμων αγαθών και υπηρεσιών στο εθνικό προϊόν, καθώς και η στενότερη διασύνδεση της παραγωγής με την τεχνολογία και την καινοτομία. Οι προτεραιότητες της χώρας είναι η αύξηση των επενδύσεων και των εξαγωγών ως ποσοστό του ΑΕΠ, η ενίσχυση της απασχόλησης, η επένδυση στην εκπαίδευση και τη γνώση, η αύξηση του μεγέθους των ελληνικών επιχειρήσεων, η προώθηση των τεχνολογιών αιχμής, της καινοτομίας και της ψηφιοποίησης, η επίτευξη εξαιρετικά υψηλών περιβαλλοντικών στόχων, η υποστήριξη των αδύναμων νοικοκυριών, η συνέχιση και εμβάθυνση της ψηφιακής μεταρρύθμισης στη δημόσια διοίκηση και η ενεργειακή αναβάθμιση κτιρίων και η στροφή σε ανανεώσιμες πηγές ενέργειας. Επίσης, η πανδημία, κατέστησε την ανάγκη του ψηφιακού μετασχηματισμού ακόμα πιο άμεση και επιτακτική σε όλους τους τομείς της οικονομίας, ιδιαίτερα σε αυτούς που επλήγησαν περισσότερο όπως ο τουρισμός και το εμπόριο. Σύμφωνα με το Σ.Ε.Σ 2021-2027, ο τουρισμός είναι ένας κλάδος που συμβάλλει σημαντικά στην ανάπτυξη και στην κοινωνική ένταξη και συνεπώς κρίνεται αναγκαία η ανάπτυξη πρωτοβουλιών και ο εκσυγχρονισμός των σχετικών υποδομών, μέσω χορήγησης κινήτρων.

Σε ό,τι αφορά το οικοσύστημα τουρισμού, η άρση των εμποδίων στο εσωτερικό της ΕΕ και η Ευρωπαϊκή χρηματοδότηση επέτρεψαν στον τουριστικό κλάδο να αναπτυχθεί και να επεκταθεί περαιτέρω αξιοποιώντας τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της χώρας. Η πανδημία του COVID-19 ανέδειξε δραματικά τις αδυναμίες της τουριστικής οικονομίας. Ο αντίκτυπος είναι βαθύς τόσο για τις επιχειρήσεις όσο και για τις τοπικές κοινότητες. Η Ελλάδα θα αναπτύξει και θα εφαρμόσει μια εθνική και περιφερειακή αναπτυξιακή στρατηγική στον τομέα του τουρισμού εστιάζοντας:

α) στην αύξηση της ανθεκτικότητας του τομέα, β) στη βιωσιμότητα της αλυσίδας αξίας, γ) στον ψηφιακό μετασχηματισμό των τουριστικών επιχειρήσεων και δ) στην εκμετάλλευση των συνεργιών στις τοπικές οικονομίες με στόχο την αύξηση της προστιθέμενης αξίας στον τομέα. Ειδικό ρόλο θα παίξει και η επανεκπαίδευση και κατάρτιση των απασχολούμενων στον

τουρισμό σε νέες δεξιότητες. Η μεταστροφή της οικονομίας προς μία περισσότερο παραγωγική και εξωστρεφή πορεία και η στενότερη σύνδεση της παραγωγής με την τεχνολογία και την καινοτομία, σύμφωνα με τη Στρατηγική Έξυπνης Εξειδίκευσης, απαιτούν ανθρώπινο δυναμικό με κατάλληλες δεξιότητες. Η επανακατάρτιση και η κάλυψη των νέων αναγκών της αγοράς εργασίας, λαμβανομένων υπόψη και των εκροών του Μηχανισμού Διάγνωσης Αναγκών της Αγοράς Εργασίας, αποτελούν σημαντική παράμετρο για τη μετάβαση στο νέο παραγωγικό και επιχειρηματικό πρότυπο.

Ειδικότερα για τις **νησιωτικές περιοχές** τονίζεται πως λόγω των αδυναμιών που προκύπτουν από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους (π.χ. δημογραφική αποδυνάμωση, υψηλή ευαισθησία φυσικών πόρων, μεγάλη εξάρτηση από την δραστηριότητα του τουρισμού), είναι απαραίτητη η εφαρμογή ολοκληρωμένων στρατηγικών στις νησιωτικές περιοχές και συμπλέγματα νησιών που στοχεύουν στη βιώσιμη ανάπτυξη, στην προσβασιμότητα, στην ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς και στην αξιοποίηση των προοπτικών τους.

Για την επίτευξη αυτών δίνεται έμφαση στις επενδύσεις στις υποδομές για τη διασύνδεση μεταξύ των νησιών, και την εφαρμογή ολιστικών παρεμβάσεων που προωθούν την κυκλική οικονομία, την ενεργειακή και ψηφιακή μετάβαση, την τοπική επιχειρηματικότητα και την ανάδειξή τους ως τουριστικών προορισμών.

Παράλληλα, προωθούνται οι ολοκληρωμένες στρατηγικές σε περιοχές που εμφανίζουν χωρική και θεματική συνέχεια, με δυνατότητα αξιοποίησης πλουτοπαραγωγικών πόρων και ιδιαίτερων τοπικών χαρακτηριστικών -πολιτιστικών, τοπικής παραγωγής και τουριστικής δραστηριότητας. Η παρουσία τουριστικών επενδύσεων είναι κρίσιμη για τη στήριξη της τοπικής οικονομίας και της απασχόλησης, εφόσον αποδεδειγμένα προκαλούν μετακινήσεις πληθυσμών από την ενδοχώρα προς αυτές.

Η προτεινόμενη επένδυση είναι συμβατή με τις κατευθύνσεις ΚΑΙ τους επιδιωκόμενους στόχους του ΣΕΣ, τόσο κατά τη φάση σχεδιασμού όσο και λειτουργίας (χωροθέτηση εγκαταστάσεων με απόλυτο σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον και το τοπίο, διαφοροποιημένο υψηλών προδιαγραφών παρεχόμενο τουριστικό προϊόν, δημιουργία νέων θέσεων εργασίας κ.λπ.)

**Η προτεινόμενη επένδυση είναι απολύτως συμβατή με τις κατευθύνσεις ΚΑΙ τους επιδιωκόμενους στόχους του ΣΕΣ, τόσο κατά τη φάση σχεδιασμού όσο και λειτουργίας (χωροθέτηση εγκαταστάσεων με απόλυτο σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον και το τοπίο, διαφοροποιημένο υψηλών προδιαγραφών παρεχόμενο τουριστικό προϊόν, δημιουργία νέων θέσεων εργασίας κ.λπ.).**

5.2.2 Ευρωπαϊκή Σύμβαση του Τοπίου ή Σύμβαση της Φλωρεντίας (Ν. 3827/2010-Α 30/25.02.2010)

**Η Ίος έχει χαρακτηριστεί στο σύνολό της ως «Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους» από το 1977.** Σύμφωνα με τα στοιχεία του «ΦΙΛΟΤΗΣ», το νησί διατηρεί ένα αξιόλογο χαρακτήρα και το φυσικό περιβάλλον είναι ακόμη σε καλή κατάσταση, υπάρχουν όμως πολλά περιθώρια συντήρησης και αναβάθμισης καθώς και προστασίας από τους κινδύνους που σχετίζονται με την άναρχη δόμηση και την εντατική τουριστική ανάπτυξη.

Με δεδομένη, λοιπόν, την ανάγκη προστασίας και ειδικής διαχείρισης του τοπίου της Ίου, κατά την υλοποίηση και λειτουργία οποιασδήποτε προγραμματιζόμενης ανάπτυξης, κρίνεται σκόπιμο να αναφερθούν και να υιοθετηθούν στο σχεδιασμό οι διατάξεις του Ν. 3827/2010. Με το νόμο αυτό κυρώθηκε η Ευρωπαϊκή Σύμβαση του Τοπίου για την ένταξη του τοπίου στο σχεδιασμό και για τις υποχρεώσεις κάθε συμβαλλόμενου μέρους ως προς αυτήν.

Κατά το Άρθρο 6 της Σύμβασης, ανάμεσα στα μέτρα που υποχρεούται να εφαρμόσει η Χώρα σε κάθε επίπεδο σχεδιασμού, είναι τα ακόλουθα:

- να αναγνωρίζει τα δικά του τοπία σε ολόκληρη την επικράτειά του,
- να αναλύει τα χαρακτηριστικά τους και τις δυνάμεις και τις πιέσεις που τα μετασχηματίζουν,
- να σημειώνει τις μεταβολές,
- να εκτιμά τα τοπία που έχουν αναγνωριστεί κατ' αυτόν τον τρόπο, λαμβάνοντας υπόψη τις συγκεκριμένες αξίες που τους έχουν αποδοθεί από τις ενδιαφερόμενες πλευρές και τον πληθυσμό που αφορούν.

Η προστασία, διατήρηση και ανάδειξη του ιδιαίτερου τοπίου του νησιού, αποτελεί βασική συνιστώσα του παρόντος επενδυτικού σχεδίου, τόσο σε επίπεδο αρχών όσο και κατά τον σχεδιασμό και την υλοποίηση της παρούσας επένδυσης. Χαρακτηριστικά στοιχεία του τοπίου της περιοχής του ακινήτου, διατηρούνται και αναβαθμίζονται, όπως δείχνει το προκρινόμενο σενάριο ανάπτυξης και το Σχέδιο Γενικής Διάταξης που το συνοδεύει.

### 5.3 Συμπεράσματα

Η υπό μελέτη επένδυση εντάσσεται σε έναν από τους πλέον ανταγωνιστικούς και εξωστρεφείς κλάδους προτεραιότητας για τη χώρα,

- αποτελεί **οργανωμένο υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων ήπιας τουριστικής ανάπτυξης** που διαφέρει σημαντικά από το πρότυπο του μαζικού τουρισμού και των συμβατικού τύπου ξενοδοχείων που κυριαρχούν στα περισσότερα νησιά των Κυκλάδων.

- **συμβάλλει στην προάσπιση της υπαίθρου και του εκτός σχεδίου χώρου της Ύψου αφού δεν συνιστά ανάπτυξη διάσπαρτης δόμησης**, που συνδυαστικά με τα προηγούμενα, είναι εξέχουσας σημασίας σε ένα νησί της Ομάδας Ι στο οποίο πέρα από πιέσεις στους οικοτόπους και στο ανθρωπογενές περιβάλλον, εντοπίζονται συγκρούσεις χρήσεων γης.
- σέβεται απόλυτα τη φέρουσα ικανότητα και τη χωρητικότητα του νησιού, δεδομένου ότι ο τύπος και τα μεγέθη της ανάπτυξης έχουν σχεδιαστεί με τρόπο τέτοιο ώστε να αποφεύγεται η υποβάθμιση και εξάντληση των πόρων.
- προωθεί την **ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού**, εμπλουτίζοντας το παρεχόμενο τουριστικό προϊόν, βελτιώνοντας την ελκυστικότητά του.
- συμβάλλει σημαντικά στην **ενίσχυση της τοπικής ανάπτυξης**.
- είναι απολύτως σύμφωνο με τις αναπτυξιακές προτεραιότητες σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο

## 6 Τεκμηρίωση χωρικού προορισμού διαθέσιμης έκτασης

### 6.1 Εκτίμηση Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας (ΤΦΙ)

#### 6.1.1 Εισαγωγή

Στην ενότητα αυτή, εκτιμώνται οι **επιπτώσεις στην Φέρουσα Ικανότητα που θα έχει η εφαρμογή του επενδυτικού σχεδίου στο ακίνητο της «105 Α.Ε.»**, το οποίο έχει υπαχθεί στις «Στρατηγικές Επενδύσεις», για τις οποίες προωθείται η εκπόνηση της παρούσας μελέτης ΕΣΧΑΣΕ. Παράλληλα, **εκτιμάται η Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα (ΤΦΙ) της νήσου Ύψου στα διάφορα διοικητικά επίπεδα αναφοράς**, με έμφαση την τουριστική-παραθεριστική ανάπτυξη που σημειώνεται την τελευταία δεκαετία, για την οποία πραγματοποιείται σύγκριση με την αντίστοιχη σε τρία ακόμη νησιά της Περιφέρειας.

Αρχικά, γίνεται αναφορά στη **σύγχρονη προσέγγιση της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας**, που έχει αναπτυχθεί διεθνώς και που την συνδέει με την **βιώσιμη ανάπτυξη** και τα **αποδεκτά όρια αλλαγής του φυσικού περιβάλλοντος**. Η προσέγγιση αυτή, την οποία ακολουθεί η ΔΕΚΑΘΛΟΝ, διαφοροποιείται από την στενή αντίληψη για τη Φέρουσα Ικανότητα, που μετρά «το πόσοι χωράνε» σε μία περιοχή, και η οποία δεν λαμβάνει υπόψη τη δυναμική των επενδύσεων και τους στόχους βιώσιμης ανάπτυξης ενός τουριστικού προορισμού. Με βάση ένα **συστηματικό επιχειρησιακό μοντέλο μέτρησης ποσοτικών και ποιοτικών δεδομένων**, η ΔΕΚΑΘΛΟΝ στοχεύει να αναδείξει τα πραγματικά δεδομένα της

προκρινόμενης επένδυσης στην περιοχή που θα υλοποιηθεί η προτεινόμενη επένδυση, και της επίδρασης που έχει στην Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα (ΤΦΙ) της νήσου Ίου συνολικά.

Η σύγχρονη αυτή προσέγγιση είναι συμβατή και εξειδικεύει επιχειρησιακά την ισχύουσα προβληματική που έχει αναπτυχθεί **στο Συμβούλιο της Επικρατείας** σχετικά με την **στάθμιση των στόχων «βιώσιμης ανάπτυξης» και «προστασίας του περιβάλλοντος»**, όπως παρουσιάζεται παρακάτω.

Η επιλογή και μέτρηση βασικών Δεικτών σε χωρικό επίπεδο στο επίπεδο της νήσου Ίου, αφορά αφενός στην εξεταζόμενη περιοχή και αφετέρου τη συνολική επιβάρυνση που θα επιφέρουν οι τρεις επενδύσεις στις περιοχές Παππά-Λούκας, Πικρί Νερό και Κουμπάρα. Η ανάλυση των Δεικτών αφορά την βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη και λειτουργία, την χωρητικότητα της γης και την συνολική δόμηση στο φυσικό περιβάλλον και τις επιβαρύνσεις που θα δεχτούν τα δίκτυα υποδομών του νησιού. Από την συγκριτική ανάλυση των επεξεργασμένων δεικτών (και σε σχέση με άλλα νησιά της Περιφέρειας Ν. Αιγαίου), προκύπτουν συμπεράσματα για τις πραγματικές αλλαγές που αναμένονται στη φυσική κατάσταση της περιοχής της επένδυσης και στην επιβάρυνση των υποδομών της νήσου που επιφέρει η προκρινόμενη «ήπια ανάπτυξη», και απαντά στο ερώτημα κατά πόσον αυτές οι αλλαγές θεωρούνται «αποδεκτές» στο πλαίσιο της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας της νήσου.

#### 6.1.2 Διεθνής εμπειρία: Σύγχρονες προσεγγίσεις Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας

Η δυναμική ανάπτυξη του τουρισμού διεθνώς μετά το 1950, ανέδειξε αφενός τη σημαντική συμβολή του κλάδου στην αύξηση του εισοδήματος και της απασχόλησης μιας περιοχής,, αφετέρου ευαισθητοποίησε την κοινωνία και την επιστήμη για τον κίνδυνο της περιβαλλοντικής υποβάθμισης και εξάντλησης των φυσικών πόρων, σε περιπτώσεις υπερανάπτυξης.

Στο πλαίσιο αυτό αναπτύχθηκε η προβληματική της «**Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητα**» (ΤΦΙ) μιας χωρικής ενότητας, η οποία σύμφωνα με τον **Διεθνή Οργανισμό Τουρισμού** (World Tourism Organization – WTO, 2015) ορίζεται ως «ο μέγιστος αριθμός ατόμων που μπορούν να επισκεφθούν ταυτοχρόνως ένα τουριστικό προορισμό, χωρίς να προκαλέσουν καταστροφές στο φυσικό, οικονομικό και κοινωνικο-πολιτιστικό περιβάλλον, καθώς και χωρίς να μειώνεται η ικανοποίηση των επισκεπτών» (Salerno et al., 2013). Ωστόσο, θα πρέπει εξ αρχής να διευκρινίσουμε ότι η έννοια της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας είναι **πολυδιάστατη** και σχετική και δεν μπορεί με απόλυτο τρόπο να προσδιοριστεί, καθώς εξαρτάται από διάφορους παράγοντες: αφενός από τα χαρακτηριστικά του προορισμού (φυσικό οικοσύστημα, πόροι, πληθυσμός, οικονομικό περιβάλλον, υποδομές), και αφετέρου από τα χαρακτηριστικά των επισκεπτών (προφίλ τουριστών, παραθεριστών, οικιστών), στο



πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης και της δυναμικής σχέσης αλληλεπίδρασης τουρισμού και περιβάλλοντος (Coccosis et.al., 2002).

Στην σύγχρονες προσεγγίσεις διεθνώς για την **Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα** (ΤΦΙ), η συζήτηση έχει μετατοπιστεί από το **αρχικό ερώτημα «πια είναι τα όρια» και «πόσοι χωράνε» σε μία περιοχή στο ερώτημα: «ποια αλλαγή από την υπάρχουσα φυσική κατάσταση μιας περιοχής θεωρείται αποδεκτή, δεδομένων των στόχων της βιώσιμης ανάπτυξης μιας περιοχής;»**

Αυτό σημαίνει ότι η **Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα**, ως στρατηγικό εργαλείο για τη λήψη αποφάσεων, **δεν μετρά μόνο τα αποδεκτά όρια, αλλά εντοπίζει τις δυνατότητες αλλαγών του φυσικού περιβάλλοντος, (που διευρύνονται με τη χρήση σύγχρονης τεχνολογίας), μέσα στο πλαίσιο των νέων επενδύσεων βιώσιμης ανάπτυξης.**

Η πολυδιάστατη και **ολοκληρωμένη σύγχρονη προσέγγιση της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας, που την συνδέει με την βιώσιμη ανάπτυξη και την αναβάθμιση ενός προορισμού** στην διάρκεια του κύκλου ζωής του, είναι απαραίτητη για την χάραξη αποτελεσματικών πολιτικών και τη λήψη αποφάσεων της διοίκησης, ενόψει νέων επενδύσεων. Η διεθνής εμπειρία έχει δείξει, ότι **στο όνομα της «απόλυτης προστασίας» της Φύσης, και μιας γενικής και αόριστης αντίληψης για την «ΦΕΡΟΥΣΑ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑ», πολλές φορές έχουν διατυπωθεί δογματικές απόψεις και ακραίες ενστάσεις που έχουν ανακόψει, ή καθυστερήσει αδικαιολόγητα σημαντικές επενδύσεις, ακόμη και σε ήπιες μορφές τουριστικής ανάπτυξης και αναψυχής, που θα επέφεραν αύξηση του τοπικού εισοδήματος και της ευημερίας, στις τοπικές κοινωνίες. Αντίστοιχα, έχουμε και παραδείγματα ανεξέλεγκτης τουριστικής ανάπτυξης με δυσμενείς και μη αντιστρέψιμες επιπτώσεις στο περιβάλλον (π.χ. Σαντορίνη), που δεν έλαβαν καθόλου υπόψη τους τον ανωτέρω προβληματισμό.**

**Η εκτίμηση της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας, από τη ΔΕΚΑΘΛΟΝ, γίνεται σε αυτό το πλαίσιο της αειφορικής ανάπτυξης, καθώς μπορεί να συμβάλει σε ορθές αποφάσεις, σταθμίζοντας διαφορετικούς παράγοντες. Η στάθμιση των διαφορετικών στοχεύσεων και προσεγγίσεων (αναπτυξιακή / επενδυτική χωροταξική / περιβαλλοντική / οικολογική) είναι αναγκαία, ώστε να εξασφαλιστεί η βιώσιμη αναπτυξιακή προοπτική ενός τουριστικού προορισμού. Ιδιαίτερα σημαντικό είναι να λαμβάνεται υπόψη η δυναμική και η στρατηγική σημασία των ιδιωτικών και δημόσιων επενδύσεων σε σχέση με την προστασία του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος. Η στάθμιση αυτή απαιτεί επιστημονική θεμελίωση και σε βάθος ανάλυση όλων των δεδομένων και εναλλακτικών δυνατοτήτων βιώσιμης ανάπτυξης, ουσιαστική συμμετοχή του τοπικού πληθυσμού στη δημόσια διαβούλευση, διαφάνεια και σύνθεση επιχειρημάτων, ώστε να επιτευχθεί νομιμοποίηση και αποτελεσματικότητα στις αποφάσεις.**

### 6.1.3 Μεθοδολογία: προσεγγίσεις, κριτήρια, βασικοί δείκτες (κριτήρια μέτρησης, πηγές)

Η Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα (ΤΦΙ), ως μία πολυδιάστατη έννοια, δεν βασίζεται σε μία μοναδική **μεθοδολογία** προσέγγισης για την μέτρησή της. **Διεθνώς έχουν εφαρμοστεί διάφορες μέθοδοι υπολογισμού της**, που διαφοροποιούνται ανάλογα με τους στόχους της μελέτης, τα κριτήρια επιλογής των σημαντικών μεταβλητών (του χώρου /επιπέδου αναφοράς και του χρόνου), καθώς και της χρήσης διαφορετικών τεχνικών και εργαλείων(ποσοτικών και ποιοτικών).<sup>23</sup>

**Η συνηθέστερη μεθοδολογία υπολογισμού της ΤΦΙ είναι οι « Δείκτες», που συνιστούν ένα ευέλικτο εργαλείο προσέγγισης και μέτρησης της πραγματικότητας, το οποίο προσαρμόζεται στους εκάστοτε στόχους της μελέτης/έρευνας.** Σημασία έχει η επιλογή των κατάλληλων δεικτών και η ιεράρχησή τους με κριτήρια **την σπουδαιότητα, την αξιοπιστία, την ανταπόκριση και την εφικτότητα.** **Οι δείκτες συνδέονται με σταθερότυπα (standards), καθώς και με κλίμακες ορίων.**

**Ο Παγκόσμιος Οργανισμός Τουρισμού έχει αναπτύξει σειρές Δεικτών** για την μέτρηση της τουριστικής φέρουσας ικανότητας, **χωρίς ωστόσο να υπάρχει ακόμη συμφωνία καθολική για την εφαρμογή τους στα διάφορα κράτη και αρχές διαφορετικών τουριστικών προορισμών** (π.χ. παράκτιες ζώνες, προστατευόμενες φυσικές περιοχές, νησιά, ορεινές-αγροτικές, αστικός χώρος). Αυτό οφείλεται τόσο στην διαφορετικότητα των προσεγγίσεων και των στόχων που τίθενται για την βιώσιμη ανάπτυξη κάθε περιοχής, όσο και στις δυσκολίες μέτρησης των δεικτών, ελλείπει στατιστικών δεδομένων. **Παρά τις δυσκολίες αυτές, στην διεθνή βιβλιογραφία χρησιμοποιούνται συχνά ορισμένοι βασικοί Δείκτες (δημογραφικοί, κοινωνικο-οικονομικοί, φυσικό-οικολογικοί δείκτες)** που αφορούν την τουριστική λειτουργία και τις επιπτώσεις της στο φυσικό περιβάλλον, καθώς και την επιβάρυνση των δικτύων υποδομών (Coccossis et. al., 2002). **Επισημαίνεται, ότι η δυναμικότητα (ή φέρουσα ικανότητα) των υποδομών είναι διαφορετική** από τη φέρουσα Ικανότητα του περιβάλλοντος της περιοχής, καθόσον αφορά τις τεχνικές δυνατότητες (οι οποίες μπορούν να επαυξάνονται με βάση τη ζήτηση) και όχι φυσικά τα όρια του ίδιου του περιβάλλοντος. Οι υποδομές αποτελούν στοιχεία ανθρωπογενή, επεκτάσιμα, ελέγξιμα και δύνανται, με την εξέλιξη της τεχνολογίας, να ακολουθούν την ζήτηση, η οποία προκύπτει από την ανθρωπογενή δραστηριότητα, χωρίς να επιβαρύνεται το φυσικό περιβάλλον (βλ. αντίστοιχη προβληματική στην συνημμένη ΣΜΠΕ).

Για λόγους πληρότητας της ειδικής αυτής προσέγγισης για την Φέρουσα Ικανότητα, αναφέρουμε ενδεικτικά ορισμένους βασικούς Δείκτες από την διεθνή βιβλιογραφία, που έχουν

---

**23** Μέθοδοι και τεχνικές που χρησιμοποιούνται είναι: οι Δείκτες, η μέθοδος Delphi, η χρήση σταθεροτύπων, η δημιουργία υποθετικών σεναρίων και συγκριτική αξιολόγηση τους, ερωτηματολόγια σε πρόσωπα κλειδιά, στατιστικές τεχνικές και μοντέλα πρόβλεψης, κ.α.

χρησιμοποιηθεί από ορισμένους μελετητές και στην Ελλάδα, και οι οποίοι σχετίζονται με σημαντικούς παραμέτρους, όπως ο πληθυσμός, οι κλίνες, οι διανυκτερεύσεις, η απασχόληση, η έκταση, η δόμηση, η κατανάλωση νερού, ενέργειας, η παραγωγή στερεών αποβλήτων.

Οι Δείκτες αφορούν τρεις κατηγορίες ζητημάτων :

**A. την τουριστική ανάπτυξη και λειτουργία**

**B. την χωρητικότητα της γης και την δόμηση σε σχέση με το περιβάλλον**

**Γ. την επιβάρυνση στις υποδομές**

**A. Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας**

**Πίνακας 30: Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας**

ΔΕΙΚΤΗΣ	ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ	ΠΗΓΗ
Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας (ΔΤΛ)	(Κλίνες/ Πληθυσμός) X 100	Pearce, Atkinson and Hamilton 1998, Κοτσαμπόπουλος & Παυλάκης 2003, Λαγός & Διακομιχάλης 2011, Σερράος 2013
Δείκτης Τουριστικής Πυκνότητας (ΔΤΠ)	(Διανυκτερεύσεις/ Έκταση) X (100/365)	Pearce, Atkinson and Hamilton 1998, Κοτσαμπόπουλος & Παυλάκης 2003, Λαγός & Διακομιχάλης 2011
Δείκτης Τουριστικής Έντασης (ΔΤΕ)	(Αφίξεις/πληθυσμός) X 100	Κοτσαμπόπουλος & Παυλάκης 2003, Λαγός & Διακομιχάλης 2011
Δείκτης τουριστικής ποιότητας καταλυμάτων	Κλίνες καταλυμάτων 5*/ συνολικές κλίνες	Ζαχαράτος 2006,
Δείκτης: οικονομικά ενεργός πληθυσμός ανά κλίνη	Οικονομικά ενεργός πληθυσμός/ κλίνες	Λαγός & Διακομιχάλης 2011
Δείκτης απασχόλησης στον τουρισμό σε σχέση με τη συνολική απασχόληση	Μέση ετήσια απασχόληση στον τομέα του τουρισμού/ συνολική απασχόληση	Παπαγεωργίου & Τορτοπίδη, 2003

Δείκτης Διανυκτερεύσεων	Σύνολο διανυκτερεύσεων/πληθυσμός	Κοτσαμπόπουλος& Παυλάκης 2003, Λαγός& Διακομιχάλης 2011, Σερράος 2013
Δείκτης Τουριστικής Συγκέντρωσης	Κλίνες/ έκταση (1000 στρ. ή Ha) Διανυκτερεύσεις/ έκταση (1000 στρ. ή Ha)	Coccossis et.al. 2002, Κοτσαμπόπουλος& Παυλάκης 2003, Λαγός& Διακομιχάλης 2011, Προκοπίου 2011, Προκορίου et.al.2015
Δείκτης προσελκυστικότητας	Αριθμός αλλοδαπών τουριστών/αριθμός ημεδαπών τουριστών	Coccossis et.al. 2002, Λαγός& Διακομιχάλης 2011

Κάθε δείκτης έχει διαφορετική βαρύτητα, ενώ σημασία έχει ο συνδυασμός των δεικτών στην ανάλυση της φέρουσας ικανότητας μιας περιοχής και στις επιβαρύνσεις που φέρει μία νέα τουριστική επένδυση. Έτσι, π.χ. ο Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας (ΔΤΛ), ή Tourist Function Index (TF)<sup>24</sup> είναι πολύ σημαντικός, καθώς συσχετίζει την τουριστική δραστηριότητα (μετρούμενη σε κλίνες) με το βασικό παράγοντα, που είναι ο «Πληθυσμός» της περιοχής. Το ίδιο ισχύει και για τον Δείκτη «οικονομικά ενεργός πληθυσμός ανά κλίνη», καθώς και τον σχετιζόμενο με αυτόν Δείκτη «μέσης ετήσιας απασχόλησης στον τομέα του τουρισμού σε σχέση με την συνολική απασχόληση». Σημειώνεται, ότι ο πραγματικός πληθυσμός στις τουριστικές περιοχές, δεν αφορά μόνο τους **δηλωμένους «μόνιμους» κατοίκους**, αλλά συμπληρωματικά και άλλο πληθυσμό (π.χ. εποχιακά εργαζόμενους, οικονομικούς μετανάστες, παραθεριστές, ιδιοκτήτες εξοχικών κατοικιών και άλλους οικιστές), που δεν καταγράφονται στους μόνιμους κατοίκους, και οι οποίοι διαμένουν στην περιοχή μεγάλες χρονικές περιόδους, είτε ως παραθεριστές είτε ως εργαζόμενοι στον τουριστικό κλάδο την περίοδο αιχμής και στον κατασκευαστικό κλάδο την χειμερινή περίοδο. Για αυτό έχει σημασία στην μέτρηση των βασικών δεικτών, να εκτιμώνται και να συμπεριλαμβάνονται τα **πραγματικά δεδομένα και τα ποιοτικά χαρακτηριστικά**, και όχι μόνο τα τυπικά επίσημα στατιστικά στοιχεία. Σημαντικό είναι επίσης, στην εκτίμηση της τουριστικής ανάπτυξης και λειτουργίας να αναλύονται στατιστικά στοιχεία για την χρονική μεταβολή του πληθυσμού και της απασχόλησης, το ζήτημα της εποχικότητας, το ποσοστό του πληθυσμού που ασχολείται

<sup>24</sup> Ο Δείκτης αυτός, που μετρά την «ένταση» της τουριστικής λειτουργίας, ως παράμετρο στο αναπτυξιακό προφίλ μιας περιοχής, έχει κατοχυρωθεί ως ένας από τους σημαντικότερους δείκτες για την εκτίμηση του βαθμού της τουριστικής ανάπτυξης (μικρό, μεσαίο έως μεγάλο, υπερβολικό) μιας περιοχής (Pearce, Atkinson and Hamilton 1998).

στον τουρισμό, τη δυναμική του κλάδου και των διασυνδέσεων με άλλους τομείς και κλάδους της τοπικής οικονομίας (πρωτογενής τομέας, κατασκευές, κα).

Στην σχετική διεθνή βιβλιογραφία, έχουν ευρέως γίνει αποδεκτά τα ακόλουθα όρια/μεγέθη τουριστικής ανάπτυξης, σε αναφορά με τον Δείκτη Τουριστικής Λειτουργίας :

**Πίνακας 31: Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας (Pearce, Atkinson and Hamilton 1998)**

<b>ΔΤΛ &gt; 500:</b> υπερβολική/εντατική τουριστική ανάπτυξη
<b>ΔΤΛ=100-500:</b> μεγάλη/σχεδόν αποκλειστική τουριστική ανάπτυξη
<b>ΔΤΛ=40-100:</b> κύρια ανάπτυξη σε σχέση με άλλους κλάδους
<b>ΔΤΛ=10-40:</b> σημαντική αλλά όχι κύρια ανάπτυξη
<b>ΔΤΛ= 4-10:</b> μικρή ή πολύ μικρή τουριστική ανάπτυξη.

Πηγή: Pearce, Atkinson and Hamilton, 1998

Ένας επίσης σημαντικός και απλός Δείκτης που χρησιμοποιείται ευρέως διεθνώς και αφορά την έκταση της τουριστικής δραστηριότητας, είναι ο Δείκτης Τουριστικής Συγκέντρωσης («Κλίνες ανά εκτάριο» και «Διανυκτερεύσεις ανά εκτάριο»), που παραπέμπει και σε θέματα «χωρητικότητας» μιας περιοχής (ακτή, παραλία, νήσος κλπ) (βλ. κατωτέρω).

## **Β. Δείκτες Χωρητικότητας και Δόμηση**

**Πίνακας 32: Δείκτες Χωρητικότητας Γης και Δόμηση**

ΔΕΙΚΤΗΣ	ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ	ΠΗΓΗ
<b>Δείκτης Τουριστικής Συγκέντρωσης</b>	Κλίνες (ή διανυκτερεύσεις) ανά έκταση της περιοχής αναφοράς (1000 στρέμματα)	Coccossis et.al. 2002 Κοτσαμπόπουλος & Παυλάκης 2003, Λαγός & Διακομιχάλης 2011, Προκοπίου 2011, Προκορίου et.al.2015
<b>Δείκτης Τουριστικής Πίεσης Ακτών</b>	Αριθμός τουριστών ανά χλμ. ακτογραμμής	Coccossis et.al. 2002
<b>Χωρητικότητα Ακτών, παραλιών</b>	Αριθμός τουριστών ανά έκταση κολυμβητικών ακτών	Κοτσαμπόπουλος & Παυλάκης 2003, Σερράος 2013, Γιαννέλης 2003

<b>Δείκτης ανεκτού Τουριστικού Πληθυσμού</b>	Αριθμός τουριστών ανά ημέρα αιχμής / πληθυσμός	Κοτσαμπόπουλος & Παυλάκης 2003, Λαγός & Διακομιχάλης 2011, Σερράος 2013
<b>Δείκτης γης που χρησιμοποιείται για τουρισμό στο σύνολο της αστικοποιημένης γης</b>	Έκταση γης με χρήση τουρισμό/σύνολο αστικοποιημένης γης (%)	Coccossis et.al. 2002
<b>Δείκτης κτηριακής πυκνότητας( συνολική δόμηση)</b>	Συνολικά Κτήρια/έκταση σε τ. χλμ.	ΕΣΥΕ
<b>Δείκτης κτηριακής πυκνότητας ξενοδοχείων</b>	Κτήρια ξενοδοχείων/έκταση σε τ. χλμ.	ΕΣΥΕ
<b>Δείκτης τουριστικής κτηριακής πυκνότητας</b>	Κτήρια ξενοδοχείων/συνολικά Κτήρια) X 100	ΕΣΥΕ

Η χωρητικότητα της γης επηρεάζεται από την δομή των χρήσεων γης και τις θεσμικές δεσμεύσεις που αφορούν τις προστατευόμενες περιοχές, τα δάση και τις δασικές εκτάσεις, τις χορτολιβαδικές, τα υδάτινα στοιχεία (π.χ. ρέματα κ.ά.), τις γεωργικές εκτάσεις, το ανάγλυφο του εδάφους, τις αστικοποιημένες περιοχές, την έκταση και την πυκνότητα δόμησης των οικισμών κ.ά.<sup>25</sup> Ο ακριβής γεωγραφικός προσδιορισμός των θεσμικών δεσμεύσεων (πολλές φορές υπάρχουν αμφισβητήσιμες χρήσεις και μη τελεσίτικοι χαρακτηρισμοί), διευκολύνει στην γνώση των δεδομένων για την εκτίμηση της χωρητικότητας της γης και για την χάραξη πολιτικών προστασίας, βιώσιμης ανάπτυξης και νέων επενδύσεων.

Οι παραπάνω Δείκτες αναφέρονται στις επιδράσεις που ασκεί η τουριστική δραστηριότητα στο φυσικό οικοσύστημα, και ως εκ τούτου η μέτρησή τους υποδεικνύει τον βαθμό «πίεσης» στην χωρητικότητα της γης. Παράλληλα με τους δείκτες χωρητικότητας έχουν προταθεί στη διεθνή και ελληνική βιβλιογραφία σταθερότυπα, που χρησιμοποιούνται για τους διάφορους τύπους περιοχών, π.χ. παράκτια ζώνη, νησιά, ακτές, κλπ. Παράδειγμα, η Θεωρητική Χωρητικότητα (Θ.Χ.) των ακτών, υπολογίζεται με βάση το σταθερότυπο **5 τ.μ./ άτομο**. Η Πραγματική Χωρητικότητα (Π.Χ.) των ακτών υπολογίζεται ως ποσοστό (85%) της Θεωρητικής Χωρητικότητας.

<sup>25</sup> Ο σχετικός Δείκτης (δηλ. η έκταση της προστατευόμενης περιοχής κάθε κατηγορίας, ως ποσοστό στην συνολική έκταση) αναφέρεται στην επόμενη ενότητα των περιβαλλοντικών δεικτών.

**Γ. Δείκτες Περιβαλλοντικοί- Υποδομές****Πίνακας 33: Δείκτες Περιβαλλοντικοί - Υποδομές**

ΔΕΙΚΤΗΣ	ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ	ΠΗΓΗ
<b>Δείκτης Προστατευόμενων Περιοχών (ανά κατηγορία)</b>	Έκταση προστατευόμενων περιοχών/Συνολική έκταση χωρικού επιπέδου αναφοράς	Visvaldis, Ainhoa and Ralfs 2013, Coccossis et.al.2002
<b>Δείκτες επιπτώσεων στο φυσικό περιβάλλον (φυσικό/ανθρωπογενές)</b>	-πανίδα, χλωρίδα, ύδατα -προστατευόμενα, απειλούμενα προς εξαφάνιση είδη, αναπαραγωγή, φωλιές, - διάβρωση εδαφών, ακτών, παραλίες,	Παπαγεωργίου, Τορτοπίδη 2003, Κουρεντής, Ζιάνκας 2010, Coccossis et.al 2002, Choi& Sirakaya 2006, Li 2004,
<b>Δείκτης Κατανάλωσης Νερού</b>	-εκτίμηση επιβάρυνσης κατανάλωσης νερού, δίκτυο ύδρευσης -% πόσιμου νερού σε σχέση με διαθεσιμότητα υδάτων -% υπεράντλησης θαλασσινού νερού στον υδροφόρο ορίζοντα, σε σχέση με το σύνολο των γεωτρήσεων -% ετήσιας κατανάλωσης νερού που σχετίζεται με τουριστικές δραστηριότητες, σε σχέση με την συνολική ετήσια κατανάλωση νερού. -% δειγμάτων θαλασσινού νερού το χρόνο, που συμμορφώνονται με τα θεσμοθετημένα όρια ποιότητας	Coccossis et.al. 2002, Τσιτσώνης 2009, Prokopiou et.al 2015
<b>Δείκτης Παραγωγής Στερεών Αποβλήτων</b>	-Ικανότητα διάθεσης αποβλήτων, εκτίμηση επιβάρυνσης συστήματος διαχείρισης αποβλήτων	Coccossis et.al. 2002, Τσιτσώνης 2009, Prokopiou et.al 2015

	<p>-Ημερήσια ποσότητα παραγωγής στερεών απορριμμάτων σε περίοδο τουριστικής αιχμής, σε σχέση με την ποσότητα που προκύπτει από την ημερήσια ικανότητα συλλογής</p> <p>- % ετήσιας παραγωγής αποβλήτων που σχετίζονται με τουριστικές δραστηριότητες, σε σχέση με την συνολική ετήσια παραγωγή αποβλήτων</p>	
--	---	--

Οι ανωτέρω **βασικοί περιβαλλοντικοί δείκτες είναι ιδιαίτερα χρήσιμοι**, καθώς αναδεικνύουν τόσο τις πιέσεις στο φυσικό περιβάλλον, όσο και την επιβάρυνση στα υπάρχοντα δίκτυα υποδομών (νερό, απορρίμματα, ενέργεια). Προφανώς, θα πρέπει να συνυπολογιστούν και άλλοι παράγοντες κάθε φορά, που αλλάζουν την επάρκεια και ικανότητα παροχής των υπαρχόντων δικτύων, π.χ. με αξιοποίηση νέων τεχνολογιών, νέων επεκτάσεων και επενδύσεων, αξιοποίηση οικολογικών πρακτικών (ανακύκλωση απορριμμάτων, βιολογικός καθαρισμός, μηχανισμοί αφαλάτωσης, γεωτρήσεις, πράσινες πρακτικές σε τοπική κλίμακα). Αυτό συνεπάγεται, ότι οι δείκτες δεν είναι στατικοί, αλλά εξαρτώνται από την δυναμική των επενδύσεων σε υποδομές σε κάθε χωρική ενότητα. Περιοχές που έχουν πραγματοποιήσει σημαντικές επενδύσεις σε τεχνικές υποδομές, έχουν προφανώς σημαντικά περιθώρια να δεχτούν μεγαλύτερες πιέσεις. Η ύπαρξη εμπειρικών δεδομένων και στατιστικών στοιχείων και η δυνατότητα εκτιμήσεων (με προβολές στο μέλλον), είναι απαραίτητη για την εκτίμηση της ικανότητας των δικτύων υποδομών και των επιβαρύνσεων τους.

#### 6.1.4 Προσεγγίσεις Φέρουσας Ικανότητας στην Ελλάδα

Η αρχή της «Φέρουσας Ικανότητας» θεμελιώνεται θεσμικά στη χώρα μας με την νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, όπως αυτή εκφράζεται ειδικότερα στις αποφάσεις του Σ.τ.Ε. 3406/01 και 637/98 (καθώς και στα Π.Δ. Σ.τ.Ε. 247/03, 636/02, 536/02, 535/02, 432/01).

**Η Φέρουσα Ικανότητα στη νομολογία του ΣτΕ συνδέεται με την αρχή της «βιώσιμης ανάπτυξης»**, δηλαδή της φιλικής προς το περιβάλλον ανάπτυξης, που σέβεται τους φυσικούς πόρους και δεν τους εξαντλεί, αλλά αντιθέτως τους διαφυλάσσει για τις μέλλουσες γενεές. Η αρχή της αειφορίας προστέθηκε στο άρθρ. 24, παράγραφος 1 του Συντάγματος κατά την αναθεώρηση του 2001. Όπως αναφέρεται σε πρόσφατο **Πρακτικό Απόφασης (Α.Π. 13/2018) της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας το «δικαίωμα στο περιβάλλον» μπορεί να συνυπάρξει με το «δικαίωμα στην οικονομική ανάπτυξη και την οικονομική ελευθερία».**



« Η προστασία του περιβαλλοντικού αγαθού και η ισορροπία με τα αγαθά της οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης και της απασχόλησης αποτελεί στόχο όχι μόνο του συνταγματικού αλλά και ευρωπαϊού νομοθέτη όπως προκύπτει από τη Συνθήκη της Ευρωπαϊκής Ένωσης, στο άρθρο 2 της οποίας μεταξύ άλλων ορίζεται ότι: "Η Ένωση θέτει ως στόχους: Να προωθήσει την οικονομική και κοινωνική πρόοδο και ένα υψηλό επίπεδο απασχόλησης και να επιτύχει ισόρροπη και αειφόρο ανάπτυξη". Επιπρόσθετα, σε περιόδους δύσκολης οικονομικής συγκυρίας και έντονου παγκόσμιου οικονομικού ανταγωνισμού, είναι αναγκαία η βελτίωση και ο εκσυγχρονισμός των υποδομών, η αειφόρος αξιοποίηση του φυσικού πλούτου και η παροχή ενός ποιοτικού φυσικού περιβάλλοντος το οποίο θα αξιοποιείται αειφορικά και ταυτόχρονα θα διαφυλάσσεται για τις μελλοντικές γενεές, παρέχοντας ένα υψηλό επίπεδο διαβίωσης στους πολίτες». (Απ. ΣΤΕ 13/2018, σελ.23.)

Ειδικότερα η «Φέρουσα Ικανότητα» μιας περιοχής να δεχθεί δραστηριότητες τουρισμού-αναψυχής, ορίστηκε αρχικά με βάση τις κατευθύνσεις που προβλέπει η **απόφαση 10788/5.3.2004 (Δ' 285) του Υπ. ΠΕΧΩΔΕ**: «Έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων (standards) και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, των σχεδίων χωρικής και οικιστικής οργάνωσης «ανοικτής πόλης» και των πολεοδομικών μελετών», ενώ στη συνέχεια ορίστηκε με τις διατάξεις του αρθρ. 64 του ν.4964/2022 (ΦΕΚ 150/Α/30-7-2022). Πιο συγκεκριμένα:

**«Φέρουσα Ικανότητα** περιοχής νοείται ο ανεκτός βαθμός «ανάλωσης» του φυσικού της περιβάλλοντος και η ανεκτή αλλαγή στις συνθήκες που επικρατούν σε αυτό, με επεμβάσεις για την 'οικιστική' αξιοποίησή της, χωρίς να προκαλούνται υπέρμετρες- μη αναστρέψιμες καταστροφές στο φυσικό περιβάλλον, στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης»(αρθρ.6, Αποφ.10788/5.3.2004 , ΦΕΚ Δ 285).

Επιπλέον, σύμφωνα με το άρθρο 64 του ν. 4964/2022, «Ως Φέρουσα Ικανότητα (ΦΙ) ενός χωρικού συστήματος, νοούνται τα μέγιστα ανεκτά όρια επιβαρύνσεων ή και μεταβολών των συνθηκών που επικρατούν σε αυτό, πέραν των οποίων παύει να υπάρχει ισορροπία ανάμεσα στο φυσικό περιβάλλον, την οικονομία και την κοινωνία που διαβιεί σε αυτό, με αποτέλεσμα να προκαλούνται υπέρμετρες ή μη αναστρέψιμες φθορές στο φυσικό περιβάλλον και να ασκούνται αρνητικές πιέσεις στο ανθρωπογενές περιβάλλον και στην κοινωνία».

Για την χωροθέτηση περιοχών ή ζωνών που προορίζονται για τουριστική ανάπτυξη ή παραθερισμό προτείνονται σειρά κριτηρίων που αφορούν την χρήση των **πόρων, την λειτουργικότητα, και την αναπτυξιακή-κοινωνική πολιτική**. Παρά το γεγονός, ότι τα περισσότερα κριτήρια αφορούν ποιοτικές εκτιμήσεις και δεν εξειδικεύονται σε ποσοτικά μεγέθη (όρια αντοχής, χωρητικότητα) είναι σημαντικό να τονιστεί, ότι για πρώτη φορά προβάλλεται μία **σφαιρική προσέγγιση της φέρουσας ικανότητας μιας περιοχής**. Ιδιαίτερη σημασία αποδίδεται με την συγκεκριμένη θεσμική ρύθμιση στους παράγοντες της «επιβάρυνσης δικτύων υποδομών», στη «μηχανική» και «αισθητική» αντοχή του

περιβάλλοντος και στον «κορεσμό των πόρων». Οι παράγοντες αυτοί μπορούν να αξιολογηθούν και ως απαγορευτικοί για την έγκριση της χωροθέτησης μιας τουριστικής ζώνης.

Σε άλλες θεσμικές ρυθμίσεις έχουν διατυπωθεί και ποσοτικά όρια (σταθερότυπα). Ειδικότερα, στο ΕΠΧΣΑΑΤ/2013<sup>26</sup> συνιστάται π.χ. για ξενοδοχειακές μονάδες 5\* και 4\* αστέρων ο Δείκτης Κλίνες/στρέμμα, με μέγιστη τιμή τις 8,0 και 9,0 κλίνες/στρέμμα αντίστοιχα και χωρίς περιορισμό ανά γήπεδο σε αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές (βέβαια, σε ορισμένες ΖΟΕ, ισχύει η ειδική διάταξη της ΖΟΕ, με ανώτατο όριο τις 7 κλίνες ανά στρέμμα).

Επιπλέον, ο προαναφερόμενος δείκτης διατυπώνεται στις κατευθύνσεις των Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΠΠΧΣΑΑ) τα οποία συνήθως λαμβάνουν υπόψη τις κατευθύνσεις του ΕΠΧΣΑΑΤ/2013, παρότι τυπικά ακυρωθέν. Τέλος, στο άρθ. 3 της υπ' αριθμ. 177/2012 Υπουργικής Απόφασης (ΦΕΚ 319/Β/14-2-2012) «Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και λοιπών όρων και προϋποθέσεων για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων» η μέγιστη επιτρεπόμενη πυκνότητα κλινών ανά στρέμμα στα εκτός σχεδίου γήπεδα για τη δημιουργία σύνθετου τουριστικού καταλύματος ορίζεται σε 8 κλίνες/στρέμμα. Ωστόσο, στην Ελλάδα δεν υπάρχουν σε ευρύ φάσμα θεσμοθετημένοι βασικοί δείκτες για την φέρουσα ικανότητα, όπως ισχύουν σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες.

Για τον λόγο αυτό στις περισσότερες σύγχρονες μελέτες που αφορούν τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια την τελευταία πενταετία (π.χ. ΕΣΧΑΔΑ Αφάντου Ρόδου, ΕΣΧΑΔΑ Αγίου Ιωάννη Σιθωνίας, ΕΣΧΑΔΑ Γούρνες Χερσονήσου), η εκτίμηση της Φέρουσας Ικανότητας γίνεται μόνο σύμφωνα με την Απόφαση του Υπ. ΠΕΧΩΔΕ 10788/5.3.2004. Δ 285. (δηλ. τον Δείκτη κλίνες/στρέμμα). Εναλλακτικά σε άλλες περιπτώσεις ο έλεγχος της Φέρουσας Ικανότητας της παράκτιας ζώνης γίνεται με την Αποφ. του Υπ. ΠΕΧΩΔΕ 6252/1342/10.03.1999. ΦΕΚ Β 292/1.4.1999 (Δείκτης: λουόμενοι ανά μέτρο μήκους ακτής)<sup>27</sup>.

Στη συνέχεια, θα παρουσιαστούν **βασικοί Δείκτες** που αφορούν την εν λόγω επένδυση στην ευρύτερη περιοχή της Κουμπάρας. Με βάση τα διαθέσιμα στατιστικά στοιχεία, υπολογίστηκαν οι **Δείκτες Τουριστικής Λειτουργίας, η χωρητικότητα της γης και η δόμηση και η επιβάρυνση των δικτύων υποδομών**. Ιδιαίτερα μας απασχόλησε το ερώτημα των επιπτώσεων που θα έχει η επένδυση όχι μόνο σε επίπεδο ακινήτου και Ζώνης Άμεσης Επιρροής, αλλά και στο ευρύτερο γεωγραφικό πλαίσιο της νήσου Ίου (και της Περιφέρειας Ν. Αιγαίου).

Ωστόσο, **γνωρίζοντας ότι η επενδυτική δραστηριότητα στον τουρισμό που προγραμματίζεται στην Ίο, με βάση τις εγκεκριμένες τρεις στρατηγικές επενδύσεις από**

<sup>26</sup> Τυπικά ακυρωθέν (βλέπε αναλυτικότερα 3.2.3.)

<sup>27</sup> Ένας δείκτης που χρησιμοποιείται επίσης για τις παράκτιες περιοχές είναι ο δείκτης χωρητικότητας ακτών (5 τ.μ. /άτομο) (Σερράος 2013).

το Enterprise Greece, αφορά εκτός από την ευρύτερη περιοχή της Κουμπάρας, άλλες δύο περιοχές, το Πικρί Νερό και την Παππά-Λούκας, θεωρούμε χρήσιμο να υπολογίσουμε αρχικά τις επιπτώσεις που θα επιφέρει στην Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα της νήσου το σύνολο των επενδύσεων. Η συστηματική αυτή αποτίμηση της Φέρουσας Ικανότητας, θεωρούμε ότι μπορεί σε ένα βαθμό να καλύψει το έλλειμα θεσμοθετημένων Δεικτών στην χώρα μας, που δικαίως διαπιστώνεται από διάφορους θεσμικούς φορείς καθώς και από περιβαλλοντικές οργανώσεις και συλλογικότητες της κοινωνίας των πολιτών. Παράλληλα, ενισχύει ορθολογικά επιχειρήματα για την «βιώσιμη ανάπτυξη» και τη ήπια επιβάρυνση της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας της νήσου, καταρρίπτοντας «ακραίες» ενστάσεις «μηδενικής» ανάπτυξης και σενάρια καταστροφολογίας, που δεν εδράζονται σε μετρήσιμα στοιχεία και υποστηρίζουν με αυθαίρετο τρόπο ότι δήθεν η φέρουσα ικανότητα της νήσου έχει ήδη κορεστεί.

#### 6.1.5 Μεγέθη Βασικών Δεικτών Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας

Οι επιλεγμένοι δείκτες στηρίχτηκαν σε στοιχεία που αναζητήθηκαν σε διάφορες πηγές, όπως ΕΛ.ΣΤΑΤ, Υπ. Τουρισμού, ΕΟΤ, Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο (ΞΕΕ), Δήμος Ίου, Περιφέρεια Ν. Αιγαίου, κ.ά.. Η αποτίμηση των δεικτών και η αξιολόγηση έγινε με έρευνα τόσο σε επίσημα στατιστικά στοιχεία, όσο και σε αδημοσίευτες μελέτες/ καταγραφές (π.χ. Απογραφές πληθυσμού, κτηρίων, Αφίξεις και Διανυκτερεύσεις, Κλίνες, Μητρώο Τουριστικών Επιχειρήσεων ΜΗΤΕ κ.ά.). Σημειώνεται πως οι δείκτες σχετίζονται με σημαντικές παραμέτρους, όπως ο πληθυσμός, οι κλίνες, οι διανυκτερεύσεις, η απασχόληση, η έκταση, η δόμηση, η κατανάλωση νερού, ενέργειας, η παραγωγή στερεών αποβλήτων κ.ά..

Σημειώνεται πως ο υπολογισμός των δεικτών, πέρα από τη νήσο Ίο συνολικά, εφαρμόζεται και στην Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου, προκειμένου να διερευνηθεί ο βαθμός στον οποίο οι τοπικοί δείκτες ακολουθούν τις τάσεις των αντίστοιχων περιφερειακών. Επιπλέον, επιλέγεται ο υπολογισμός των δεικτών στις νήσους της Σαντορίνης και της Μυκόνου, όπου η ένταση της τουριστικής ανάπτυξης είναι αρκετά μεγαλύτερη από αυτή της Ίου (κατά το ΕΠΧΣΑΑ Τουρισμού κατατάσσονται στην κατηγορία Α1 - Τουριστικά Ανεπτυγμένα Νησιά). Επίσης συγκρίνεται η νήσος Ίος με τη νήσο Σίφνο, που παρουσιάζει αντίστοιχη δυναμικότητα κλινών με την Ίο και κατά το ΕΠΧΣΑΑ Τουρισμού κατατάσσεται όπως και η Ίος στην κατηγορία Α2 - Τουριστικά Αναπτυσσόμενα Νησιά, με στόχο να διεξαχθούν συγκριτικά σχετικά συμπεράσματα.

Αρχικά, επιλέχθηκε να εκτιμηθεί η επιβάρυνση της Φέρουσας Ικανότητας της νήσου Ίου πριν και μετά την υλοποίηση της επένδυσης της 105 Α.Ε. στην ευρύτερη περιοχή της Κουμπάρας σε τοπικό και Περιφερειακό επίπεδο (βλ. Κεφ. 6.1.6., 6.1.7. και 6.1.8). Στη συνέχεια, διερευνήθηκαν οι επιπτώσεις που θα έχουν σε αυτή και τα τρία επενδυτικά σχέδια (ΕΣΧΑΣΕ), της 105 Α.Ε. στην ευρύτερη περιοχή της Κουμπάρας, της «LUCAS Α.Ε.» στην περιοχή

Παππά-Λούκα και της «ΝΕΡΟ Α.Ε.» στην περιοχή Πικρί Νερό (για την οποία έχει υποβληθεί η Μελέτη ΕΣΧΑΣΕ στη Γενική Γραμματεία Στρατηγικών Επενδύσεων) (βλ. Κεφ. 6.1.9. και 6.1.10) **με την παραδοχή ότι θα ολοκληρωθούν σταδιακά στο σύνολό τους και σε βάθος χρόνου.** Σημειώνεται ότι, αναζητήθηκαν πληροφορίες για άλλα επενδυτικά σχέδια στο νησί στον τομέα του Τουρισμού/ Αναψυχής, τόσο σε επίσημες πηγές (π.χ. Κίνητρα για αναπτυξιακές επενδύσεις, Υπ. Ανάπτυξης), όσο και ανεπίσημες πηγές (π.χ. κτηματομεσιτικά γραφεία, τοπικοί παράγοντες), και δεν ανευρέθηκαν.

Στη συνέχεια, ακολουθεί η παρουσίαση των βασικών μεγεθών που θα χρησιμοποιηθούν στα επόμενα Κεφάλαια για τον υπολογισμό των Δεικτών της Φέρουσας Ικανότητας, τόσο μεμονωμένα για την επένδυση της «105 Α.Ε.», όσο και αθροιστικά για τις τρεις Επενδύσεις που προγραμματίζεται να υλοποιηθούν στη νήσο. Τα εν λόγω μεγέθη αφορούν: πληθυσμό, κλίνες-τουριστική κίνηση και γεωγραφικά χαρακτηριστικά (όπως έκταση, μήκος ακτών, παραλιών κ.ά).

**ΣΗΜΕΙΩΝΕΤΑΙ ΠΩΣ Ο ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΔΕΙΚΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΘΗΚΕ ΜΕ ΕΤΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ ΤΟ 2018.**

#### **Πληθυσμός (μόνιμος και εκτιμώμενος πραγματικός)**

Αναφορικά με τον μόνιμο πληθυσμό των εξεταζόμενων χωρικών ενοτήτων χρησιμοποιήθηκαν ως πρωτογενή πηγή τα απογραφικά δεδομένα της ΕΛ.ΣΤΑΤ (2001 και 2011). Για τον υπολογισμό του μόνιμου πληθυσμού στο έτος αναφοράς (2018), πραγματοποιήθηκε αναγωγή των στοιχείων αυτών στο 2018 (μέσω του Μέσου Ετήσιου Ρυθμού Μεταβολής - ΜΕΡΜ 2001-2011).

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, **ο μόνιμος πληθυσμός της νήσου Ίου για το 2011 ανέρχεται σε 2.024 άτομα.** Με αναγωγή του μόνιμου πληθυσμού (υπολογίζοντας τον ΜΕΡΜ), **ο μόνιμος πληθυσμός το έτος αναφοράς (2018) ανέρχεται σε 2.215 άτομα.**

Ωστόσο, ο «εκτιμώμενος πραγματικός πληθυσμός» στη νήσο, δεν αφορά μόνο τους **«μονίμους» κατοίκους που έχουν καταγραφεί κατά την απογραφή της ΕΛ.ΣΤΑΤ**, αλλά και επιπρόσθετο πληθυσμό, όπως π.χ. εποχιακά εργαζόμενους, οικονομικούς μετανάστες, ιδιοκτήτες εξοχικών κατοικιών και άλλους οικιστές, που δεν καταγράφονται στους μόνιμους κατοίκους, και οι οποίοι διαμένουν στην περιοχή μεγάλες χρονικές περιόδους, είτε ως παραθεριστές είτε ως εργαζόμενοι στον τουριστικό κλάδο την περίοδο αιχμής και στον κατασκευαστικό κλάδο την χειμερινή περίοδο. Με βάση αυτό, γίνεται η σχετική παραδοχή ότι **ο «εκτιμώμενος πραγματικός πληθυσμός» του νησιού που θα χρησιμοποιηθεί για τον υπολογισμό ορισμένων δεικτών, είναι τουλάχιστον 50% μεγαλύτερος** (βλ. Κεφάλαιο 3.1.1.) **από τον τυπικά καταγεγραμμένο μόνιμο πληθυσμό, και για το 2018 αντιστοιχεί σε 3.323 κατοίκους.**

### Κλίνες

Κατά μια ενδεικτική προσέγγιση του εξυπηρετούμενου πληθυσμού του προτεινόμενου συγκροτήματος, στην οποία γίνεται η παραδοχή πως απαιτούνται 55-60 τ.μ/χρήστη, προκύπτει πως το συγκρότημα αναμένεται να εξυπηρετεί περίπου **292 άτομα / κλίνες**. Σημειώνεται πως για τον υπολογισμό των δεικτών της φέρουσας ικανότητας λαμβάνεται υπόψη ο μέγιστος αριθμός εξυπηρετούμενου πληθυσμού, έναντι του μέσου όρου των 270 (όπως προέκυψε από το Κεφ. 6.2.3. η Επένδυση αναμένεται να εξυπηρετεί 247-292 άτομα).

Πρόκειται για ένα ορθολογικό μέγεθος μιας και η Ίος αποτελεί τουριστικά ανεπτυγμένο νησί, στο οποίο κατά τον προγραμματισμό των εξυπηρετούμενων μεγεθών της επένδυσης πρέπει να ληφθούν σοβαρά υπόψη θέματα φέρουσας ικανότητας και αισθητικής αντοχής. Σημειώνεται πως, οι περιορισμοί των (8) οκτώ κλινών ανά στρέμμα για Α κατηγορία, καθώς και μέγιστο αριθμό κλινών 150 ανά γήπεδο καλύπτονται κατά απόλυτο βαθμό από τα προτεινόμενα μεγέθη της Επένδυσης.

Επομένως, η συνολική δυναμικότητα των κλινών του τουριστικού συγκροτήματος της επιδιωκόμενης επένδυσης αντιστοιχεί σε **292 άτομα**. Για την εύρεση στοιχείων των υφιστάμενων κλινών χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία από το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΞΕΕ), τα οποία αφορούν κατά αποκλειστικότητα ξενοδοχειακά καταλύματα. Για τις κλίνες των Κύριων Τουριστικών Καταλυμάτων, των Μη Κύριων Τουριστικών Καταλυμάτων και τις Επαύλεις, χρησιμοποιήθηκαν τα στοιχεία του Μητρώου Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΜΗΤΕ) του Υπουργείου Τουρισμού.

**Με βάση τον αναθεωρημένο σχεδιασμό των τριών επενδυτικών Σχεδίων που έχουν υπαχθεί στις Στρατηγικές Επενδύσεις (ΕΣΧΑΣΕ), προγραμματίζεται η σταδιακή υλοποίηση ~ 1.610 κλινών στο σύνολο της νήσου Ίου (Παππάς /Λούκας ~ 820 κλίνες Πικρί Νερό ~ 498 κλίνες, Κουμπάρα ~ 292 κλίνες)<sup>28</sup>.**

Συγκεκριμένα για την Ίο, όπως έχει ήδη αναφερθεί στο Κεφάλαιο 3.1.3., το γεγονός ότι στα μεγέθη του ΞΕΕ (**2.220 κλίνες** για το 2018) δεν περιλαμβάνονται οι κλίνες των ενοικιαζόμενων δωματίων, επαύλειων, πανσιόν καθώς και των άτυπων δομών διανυκτέρευσης, οι οποίες έχουν αναπτυχθεί ραγδαία την τελευταία δεκαετία, με το μοντέλο της διάσπαρτης και άναρχης δόμησης και διάχυσης σε όλο το νησί, επιβεβαιώνεται από έρευνα τοπικών πηγών και εκτιμήσεις τοπικών παραγόντων από τις οποίες προκύπτει πως οι κλίνες του ΞΕΕ προσαυξάνονται κατά περίπου 3.000. Πράγματι, από τα στοιχεία του **ΜΗΤΕ του Υπουργείου Τουρισμού**, προκύπτει πως **το σύνολο των κλινών πάσης φύσεων καταλύματος ανέρχεται σε 5.502, για το 2018.**

<sup>28</sup> Η αρχική προσέγγιση στα τρία επιχειρηματικά σχέδια (business plans) των στρατηγικών επενδύσεων αφορούσε τα εξής μεγέθη: **Πικρί Νερό 628 κλίνες, Κουμπάρα 349 κλίνες, Παππάς /Λούκας 1.512 κλίνες, συνολικά 2.489 κλίνες.**

### **Τουριστική Κίνηση**

Για τον υπολογισμό των δεικτών χρησιμοποιήθηκαν και επιπλέον στοιχεία που αφορούν τουριστική κίνηση των εξεταζόμενων χωρικών ενοτήτων, όπως αφίξεις και διανυκτερεύσεις αλλοδαπών και ημεδαπών, καθώς στοιχεία πληρότητας καταλυμάτων. Τα εν λόγω στοιχεία ανευρέθηκαν από το INSETE και αφορούν αποκλειστικά στοιχεία ξενοδοχειακών καταλυμάτων. Ωστόσο και στην περίπτωση αυτή, στον υπολογισμό των προβλεπόμενων αφίξεων και διανυκτερεύσεων, υπολογίσθηκε το σύνολο του πληθυσμού που θα εξυπηρετεί το συγκρότημα (292 άτομα).

### **Γεωγραφικά Δεδομένα**

Για τον υπολογισμό των ορισμένων δεικτών, χρησιμοποιούνται γεωγραφικά δεδομένα των εξεταζόμενων χωρικών ενοτήτων, όπως η έκτασή τους σε τ.χλμ. Ακόμη, είναι σκόπιμος ο υπολογισμός του συνολικού μήκους της ακτογραμμής, αλλά και των παραλιών, που αφορούν κυρίως τους δείκτες χωρητικότητας γης και δόμησης (Κατηγορία Β Δεικτών). Συγκεκριμένα για την υπό μελέτη νήσο, αναφέρεται πως καταγράφονται 86 km ακτογραμμής και 32 km παραλιών<sup>29</sup>.

Τα στοιχεία - δεδομένα που περιεγράφηκαν ανωτέρω, παρουσιάζονται στον Πίνακα που ακολουθεί και θα χρησιμοποιηθούν στον υπολογισμό των βασικών δεικτών που θα αποδίδουν την πραγματική εικόνα των δεδομένων στην Ίο (πριν και μετά την υλοποίηση τόσο της Επένδυσης της «105 Α.Ε.» στην περιοχή της Κουμπάρας, όσο και αθροιστικά των προγραμματιζόμενων επενδύσεων), και συγκριτικά με τις νήσους Σαντορίνη, Μύκονο και Σίφνο, αλλά και στην ΠΝΑ (Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου).

---

<sup>29</sup> ΠΝΑ, Δήμος Ιητών (2017), Προκαταρκτική Μελέτη Βιωσιμότητας Ίδρυσης Αεροδρομίου στην Ίο

	Δ. ΙΗΤΩΝ								ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	ΜΥΚΟΝΟΣ	ΣΙΦΝΟΣ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ					
	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ										ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ	ΜΕΤΑ ΤΙΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ				
		105	ΣΥΝΟΛΟ 105	ΝΕΡΟ	ΣΥΝΟΛΟ ΝΕΡΟ	LUCAS	ΣΥΛΟΛΟ LUCAS	ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ					105	ΝΕΡΟ	LUCAS	ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΚΛΙΝΩΝ</b>																	
ΚΛΙΝΕΣ (ΒΑΣΕΙ ΑΝΑΘ.ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΜΗΤΡΩΟΥ ΜΗΤΕ)	5.502	<b>292</b>	<b>5.794</b>	498	6.000	820	6.322	<b>7.112</b>	40.710	30.927	5.799	349.657	<b>349.949</b>	350.155	350.477	<b>351.267</b>	
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ 2018 (ΞΕΕ 2018)	46	<b>1</b>	<b>47</b>	1	47	2	48	<b>50</b>	285	12.786	1.014	2.154	<b>2.155</b>	2.155	2.156	<b>2.158</b>	
ΚΛΙΝΕΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ 5* (ΞΕΕ 2018)	118	<b>92</b>	<b>210</b>	84	294	277	395	<b>571</b>	2.653	4.641	78	66.412	<b>66.504</b>	66.496	66.689	<b>66.865</b>	
ΚΛΙΝΕΣ (ΞΕΕ, 2018)	2.220	<b>92</b>	<b>2.312</b>	84	2.396	277	2.497	<b>2.673</b>	13.963	12.786	1.014	223.681	<b>223.773</b>	223.765	223.958	<b>224.134</b>	
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ</b>																	
ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011				2.024						15.550	10.134	2.625		308.975			
ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΒΑΣΕΙ ΜΕΡΜ 2018				2.215						16.485	10.743	2.783		319.871			
ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 2018				3.323						-	-	-		-			
<b>ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>																	
ΕΚΤΑΣΗ ΤΕΤΡ. ΧΛΜ				108,71						90,50	105,80	78,30		5.316,44			
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΙΝΗΣΗΣ ΜΟΝΟ ΓΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ</b>																	
ΑΦΙΞΕΙΣ ΣΕ ΕΚ ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ ΙΝΣΕΤΕ 2018	19.309	<b>1.589</b>	20.898	1.451	20.760	4.784	24.093	27.133	218.673	376.274	5.911	3.605.696	3.607.285	3.607.147	3.610.480	3.613.520	
ΑΦΙΞΕΙΣ ΣΕ ΕΚ ΗΜΕΔΑΠΩΝ ΙΝΣΕΤΕ 2018	5.380	<b>443</b>	5.823	404	5.784	1.333	6.713	7.560	20.721	29.468	3.512	370.756	371.199	371.160	372.089	372.936	
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΑΦΙΞΕΩΝ ΣΕ ΕΚ ΙΝΣΕΤΕ 2018</b>	<b>24.689</b>	<b>2.032</b>	<b>26.721</b>	<b>1.855</b>	<b>26.544</b>	<b>6.117</b>	<b>30.806</b>	<b>34.693</b>	<b>239.394</b>	<b>405.742</b>	<b>9.423</b>	<b>3.976.452</b>	<b>3.978.484</b>	<b>3.978.307</b>	<b>3.982.569</b>	<b>3.986.456</b>	

ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ ΙΝΣΕΤΕ 2018	61.264	5.042	66.306	4.603	65.867	15.179	76.443	86.088	693.178	1.200.081	17.499	21.253.193	21.258.235	21.257.796	21.268.372	21.278.017
ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΗΜΕΔΑΠΩΝ ΙΝΣΕΤΕ 2018	17.110	1.408	18.518	1.286	18.396	4.239	21.349	24.043	54.587	77.438	9.622	1.186.702	1.188.110	1.187.988	1.190.941	1.193.635
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΩΝ ΙΝΣΕΤΕ 2018</b>	<b>78.374</b>	<b>6.450</b>	<b>84.824</b>	<b>5.889</b>	<b>84.263</b>	<b>19.419</b>	<b>97.793</b>	<b>110.131</b>	<b>747.765</b>	<b>1.277.519</b>	<b>27.121</b>	<b>22.439.895</b>	<b>22.446.345</b>	<b>22.445.784</b>	<b>22.459.314</b>	<b>22.471.652</b>
ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ΙΝΣΕΤΕ 2018	0,381								0,533	0,598	0,257	0,620				
<b>ΚΤΙΡΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ</b> (ΣΥΝΟΛΟ ΜΙΚΤΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ) (ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011)	257								1.283	896	324	10.745				
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΚΤΙΡΙΩΝ</b> (ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011)	2.005								14.317	10.877	3.931	219.681				



Για τα ανωτέρω δεδομένα, διευκρινίζονται τα εξής:

- Τα στοιχεία μόνιμου πληθυσμού, έκτασης, κλινών για τη νήσο Σαντορίνη, αφορούν το άθροισμα των αντίστοιχων δεδομένων Θηρασίας και Οίας.
- Τα στοιχεία των αφίξεων, των διανυκτερεύσεων και της πληρότητας όπως αναφέρθηκε και σε προηγούμενο κεφάλαιο αφορούν κατά αποκλειστικότητα ξενοδοχειακά καταλύματα, στα οποία στην περίπτωση της νήσου Σαντορίνης συμπεριλαμβάνονται και τα αντίστοιχα στοιχεία της νήσου Ανάφης. Ωστόσο, ο διαχωρισμός τους δεν κρίθηκε σκόπιμος λόγω της πολύ μικρής δυναμικότητας κλινών της Ανάφης (μόλις 255 κλίνες) που αποτελεί πολύ μικρό ποσοστό των αντίστοιχων Σαντορίνης.
- Η πρόβλεψη των εκτιμώμενων διανυκτερεύσεων στα ξενοδοχειακά καταλύματα των τριών προγραμματιζόμενων επενδύσεων υπολογίσθηκε ως εξής:

ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ = ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ Χ ΚΛΙΝΕΣ Χ ΗΜΕΡΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ, όπου:

- **Κλίνες:** επειδή η δεδομένη πληρότητα αναφέρεται αποκλειστικά σε καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου, στον υπολογισμό των διανυκτερεύσεων λήφθηκαν υπόψη ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΑ οι κλίνες των ξενοδοχείων των επενδύσεων (εξαιρέθηκαν δηλαδή τυχόν κλίνες των Παραθεριστικών Κατοικιών και των Τουριστικών Επιπλωμένων Επαύλεων των Επενδύσεων).
- **Ημέρες Λειτουργίας:** αντιστοιχούν σε 184, δεδομένης της υπόθεσης ότι τα ξενοδοχεία των προγραμματιζόμενων επενδύσεων θα είναι σε πλήρη λειτουργία την περίοδο αιχμής (Μάιος - Οκτώβριος).
- Η πρόβλεψη των εκτιμώμενων αφίξεων στα ξενοδοχειακά καταλύματα των τριών προγραμματιζόμενων επενδύσεων ισούται με το γινόμενο των διανυκτερεύσεων της εκάστοτε επένδυσης επί το λόγο των αφίξεων προς τις διανυκτερεύσεις του νησιού. Συγκεκριμένα: υπολογίσθηκε ως εξής:

ΑΦΙΞΕΙΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ = ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ Χ (ΑΦΙΞΕΙΣ ΝΗΣΟΥ / ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΝΗΣΟΥ), όπου:

- **Επένδυση:** 105, Πικρί Νερό και LUCAS κατά περίπτωση
- **Διανυκτερεύσεις Επένδυσης:** εκτιμήθηκαν με τον τρόπο που περιγράφεται ανωτέρω.
- Αναφορικά με τα κτίρια των ξενοδοχείων, και τα συνολικά κτίρια των εξεταζόμενων χωρικών ενοτήτων, χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία της απογραφής της τελευταίας απογραφής της ΕΛ.ΣΤΑΤ. (2011), κατά την οποία «κτίριο είναι κάθε μόνιμη και ανεξάρτητη οικοδομική κατασκευή, η οποία έχει εξωτερικούς τοίχους και στέγη και

αποτελείται από ένα ή περισσότερα δωμάτια ή άλλους χώρους, επιφάνειας 4 m<sup>2</sup> και άνω ανεξάρτητα από το σκοπό για τον οποίο σχεδιάστηκε». Κατά συνέπεια η εκτίμηση των κτιρίων των προγραμματιζόμενων επενδύσεων δεν καθίσταται εφικτή σε αυτό το στάδιο της Μελέτης.

Γενικότερα, με βάση τα δεδομένα και στοιχεία που παρουσιάστηκαν στον παραπάνω Πίνακα, και πριν την ανάλυση των επιλεγμένων δεικτών τουριστικής φέρουσας ικανότητας που θα ακολουθήσει στη συνέχεια, προκύπτουν κάποια βασικά συμπεράσματα που δίνουν μία γενική πρόβλεψη τόσο του τουριστικού προφίλ της Ίου, όσο και των αποτελεσμάτων των μεγεθών της φέρουσας ικανότητας που θα προκύψουν.

- Διανυκτερεύσεις/ km<sup>2</sup>: Ίος: 720, Μύκονος: 12.074, Σαντορίνη: 8.262, Σίφνος: 346, Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου: 4.220.
- Αφίξεις / έκταση ακτών: 0,8 Αφίξεις/τρέχον μέτρο ακτή/παραλίας στην Ίο, έναντι 7,0 για Σαντορίνη και 9,5 για Μύκονο.
- Λόγος Μόνιμων Κατοίκων / Διανυκτερεύσεις: Ίος: 1/37, Σαντορίνη: 1/45, Μύκονος: 1/119, Σίφνος: 1/10 και ΠΝΑ: 1/68.

Προκύπτει πως και στις τρεις περιπτώσεις το νησί της Ίου **παρουσιάζει μικρότερες αναλογίες** από τις αντίστοιχες περιφερειακές, αλλά και από τη Σαντορίνη και τη Μύκονο, οι οποίες γνωρίζουν υπέρμετρη τουριστική ανάπτυξη και θεωρούνται από τα πιο τουριστικά κορεσμένα νησιά του ελλαδικού χώρου. Η Σίφνος ωστόσο που αποτελεί νησί της ίδιας Ομάδας κατά την κατηγοριοποίηση του ΕΠΧΣΑΑ Τουρισμού (Ομάδα II: Τουριστικά Αναπτυσσόμενα Νησιά), παρουσιάζει μικρότερη τουριστική κίνηση κατά το μελετώμενο έτος (2018), παρά το γεγονός ότι σε αυτή σημειώνονται περισσότερες κλίνες, έχοντας ωστόσο μικρότερη έκταση. Από τα παραπάνω, **η υστέρηση της Ίου σε τουριστική κίνηση, προϋδεάζει στη δυνατότητα που έχει να αναπτυχθεί περαιτέρω τουριστικά, με σεβασμό ωστόσο στα χαρακτηριστικά του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντός της, κάτι το οποίο επιδιώκεται από τις προγραμματιζόμενες επενδύσεις στις τρεις περιοχές της νήσου.**

Για την επιβεβαίωση της υπόθεσης αυτής, θα εξετασθούν στα επόμενα Κεφάλαια οι βασικότεροι Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας (Κατηγορία Α Δεικτών), Δείκτες Χωρητικότητας Γης και Δόμησης (Κατηγορία Β Δεικτών), καθώς και Δείκτες Υποδομών (Κατηγορία Γ Δεικτών) για τις εξεταζόμενες χωρικές ενότητες, τόσο πριν και μετά την υλοποίηση της Επένδυσης της «105 Α.Ε.» στην ευρύτερη περιοχή της Κουμπάρας, όσο και πριν και μετά την υλοποίηση και των τριών επενδύσεων αθροιστικά.

#### 6.1.6 Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας για την Περιοχή Παρέμβασης

Από απόλυτα και εκτιμώμενα μεγέθη που παρουσιάσθηκαν στο προηγούμενο Κεφάλαιο, προκύπτουν τα κάτωθι στοιχεία τους βασικούς Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας, μετά την υλοποίηση της επένδυσης της «105 Α.Ε.», σε τοπική και περιφερειακή κλίμακα:

Πίνακας 34: Δείκτες τουριστικής ανάπτυξης και λειτουργίας πριν και μετά την υλοποίηση της επένδυσης

ΔΕΙΚΤΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ	ΟΡΙΣΜΟΣ ΔΕΙΚΤΗ	ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ												
		ΙΟΣ					ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	ΜΥΚΟΝΟΣ	ΣΙΦΝΟΣ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ				
		ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ							ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ			
			105	ΝΕΡΟ	ΛΥCΑΣ	ΣΥΛΟΛΟ					105	ΝΕΡΟ	ΛΥCΑΣ	ΣΥΝΟΛΟ
<b>ΔΕΙΚΤΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ</b>														
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ (Δ.Τ.Λ.) (I)	(συνολικές κλίνες/μόνιμος πληθυσμός)*100	248,39	<b>261,57</b>	270,87	285,40	321,07	246,95	287,88	208,37	109,40	<b>106,84</b>	109,47	109,57	<b>109,82</b>
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ (Δ.Τ.Λ.) (II)	(συνολικές κλίνες (πάσης φύσεως τουριστικών καταλυμάτων)/ εκτιμώμενος πραγματικός πληθυσμός)*100	165,59	<b>174,38</b>	180,58	190,27	214,05	-							
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ (ΔΤΠ)	(διανυκτερεύσεις/έκταση) * (100/365)	197,51	<b>213,77</b>	212,35	246,45	277,55	2.263,73	3.308,18	94,90	1.156,40	<b>1.156,73</b>	1.156,70	1.157,40	<b>1.158,03</b>
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΤΑΣΗΣ (ΔΤΕ) (I)	(αφίξεις (σε ξενοδοχειακά καταλύματα)/ μόνιμος πληθυσμός) *100	1.114,58	<b>1.206,30</b>	1.198,32	1.390,74	1.566,20	1.452,19	3.776,80	338,59	1.213,98	<b>1.243,78</b>	1.243,72	1.245,05	<b>1.246,27</b>
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΤΑΣΗΣ (ΔΤΕ) (II)	(αφίξεις (σε ξενοδοχειακά καταλύματα)/ εκτιμώμενος πραγματικός πληθυσμός) *100	743,05	<b>804,20</b>	798,88	927,16	1.044,14	-							

ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ	κλίνες ξενοδ. καταλυμάτων 5* / συνολικές κλίνες ξενοδ. καταλυμάτων	5,32	<b>9,08</b>	12,27	15,82	<b>21,36</b>	19,00	36,30	7,69	29,69	<b>29,72</b>	29,72	29,78	<b>29,83</b>
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗΣ	κλίνες ξενοδ. καταλυμάτων /έκταση / διανυκτερεύσεις ξενοδ. Καταλυμάτων	0,0283	<b>0,0273</b>	0,0284	0,0255	<b>0,0243</b>	0,0187	0,0100	0,0374	0,0099680	<b>0,0099692</b>	0,0099691	0,0099717	<b>0,0099741</b>
ΔΕΙΚΤΗΣ ΠΡΟΣΕΛΚΥΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ	αφίξεις αλλοδαπών/αφίξεις ημεδαπών	3,589					10,553	12,769	1,683	9,725	<b>9,718</b>	9,719	9,703	<b>9,689</b>

Η τιμή του Δείκτη Τουριστικής Λειτουργίας (Δ.Τ.Λ II κλίνες/εκτιμώμενο πραγματικό πληθυσμό) της νήσου Ίου ανέρχεται σε 174,38 από 165,59 στην περίπτωση που θα υλοποιηθεί μόνο η επένδυση της 105 Α.Ε στην Κουμπάρα, ενώ στην περίπτωση που πραγματοποιηθούν και οι τρεις επενδύσεις ανέρχεται σε 214,05. Με την αύξηση αυτή, η νήσος παραμένει στην ίδια κατηγορία «μεγάλη/σχεδόν αποκλειστική τουριστική ανάπτυξη» (100-50) και μάλιστα στο κατώτερο τμήμα (ΔΤΛ < 200) και απέχει πολύ από την κλίμακα της υπερβολικής / εντατικής τουριστικής ανάπτυξης» (ΔΤΛ > 500), στην οποία βρίσκονται άλλες κορεσμένες τουριστικές περιοχές σε παράκτιες περιοχές της νότιας Ευρώπης και της Ελλάδας. Ακόμη όμως και στην περίπτωση υπολογισμού του εν λόγω Δείκτη με τον μόνιμο πληθυσμό (όπου Δ.Τ.Λ. I=261,57), η Ίος παραμένει στο διάστημα (100 – 500) διατηρώντας την ίδια κατηγορία τουριστικής ανάπτυξης. Οι αντίστοιχες τιμές για τον συγκεκριμένο δείκτη σε τοπικό και περιφερειακό επίπεδο προκύπτουν ακόμη **μικρότερες μετά την επένδυση.**

Υπολογίζοντας την επιβάρυνση που θα έχει η επιδιωκόμενη Επένδυση της “105 Α.Ε.”, με την προσθήκη των προγραμματιζόμενων μεγεθών (μέγιστος αριθμός 292 κλίνες), **στον υπολογισμό των τιμών των:** Δείκτη Τουριστικής Έντασης (Δ.Τ.Ε.), Δείκτη Τουριστικής Πυκνότητας (Δ.Τ.Π.), Δείκτη Τουριστικής Συγκέντρωσης και Δείκτη Τουριστικής Ποιότητας Καταλυμάτων (βλ. παραπάνω Πίνακα), **προκύπτει ότι είναι ανεκτή, ενώ η επιρροή στην Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα της νήσου κινείται παρόμοια σε απολύτως αποδεκτά όρια.**

Επιπλέον, η αύξηση του **Δείκτη Τουριστικής Ποιότητας των καταλυμάτων** μετά την υλοποίηση της Επένδυσης (9,08 από 5,32), είναι **λογική και αναμενόμενη** καθώς η ανάπτυξη αφορά ξενοδοχείο υψηλών προδιαγραφών. Ο εν λόγω δείκτης παρουσιάζει χαμηλότερες τιμές στην χωρική ενότητα της νήσου σε σχέση με την ΠΝΑ, με την προτεινόμενη ανάπτυξη να αυξάνει σημαντικά τις τιμές του κατά 71%, ενώ στην περίπτωση της υλοποίησης των τριών επενδύσεων ο δείκτης τετραπλασιάζεται. Σημειωτέων, **ο εν λόγω δείκτης παρουσιάζει χαμηλότερες τιμές στην νήσο Ίο (5,32) σε σχέση με τον μέσο όρο της ΠΝΑ (29,69),** ωστόσο μετά την υλοποίηση της επένδυσης και ειδικότερα του συνόλου των επενδύσεων, η απόκλιση αυτή θα μειωθεί σημαντικά.

Αξίζει να σημειωθεί ακόμη πως οι τιμές του Δείκτη Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας μετά την υλοποίηση της Επένδυσης στο νησί, στις περιπτώσεις που λαμβάνεται υπόψη ο «εκτιμώμενος πραγματικός πληθυσμός» (Δ.Τ.Λ. II και Δ.Τ.Ε. II), **ο οποίος εκφράζει και την αντιπροσωπευτική εικόνα της νήσου,** παραμένουν σχεδόν σε κάθε περίπτωση μικρότερες από τις αντίστοιχες των τουριστικά ανεπτυγμένων νησιών που εξετάστηκαν δηλαδή της Μυκόνου και της Σαντορίνης (βλ. Κεφ.6.1.9). Επιβεβαιώνεται, έτσι, η ήπια ανάπτυξη που προγραμματίζεται, εφόσον η προκύπτουσα επιβάρυνση στην υπάρχουσα τουριστική ικανότητα της νήσου Ίου είναι αποδεκτή.

Τέλος, προκύπτει πως οι διαφορές των Δεικτών της Κατηγορίας Α σε περιφερειακό επίπεδο πριν και μετά την υλοποίηση της επένδυσης θεωρούνται πολύ μικρές, επιβαρύνοντας σχεδόν αμελητέα τη φέρουσα ικανότητα της ΠΝΑ με αποτέλεσμα και η επιβάρυνση της φέρουσας ικανότητας που θα προκληθεί από την Επένδυση σε Περιφερειακό επίπεδο να είναι άκρως αποδεκτή.

#### 6.1.7 Χωρητικότητα γης και Δόμησης για την Περιοχή Παρέμβασης

Η δεύτερη Κατηγορία Δεικτών (Β), που συμπληρώνει τους Δείκτες Τουριστικής Λειτουργίας (Κατηγορία Α Δεικτών), αφορούν την Χωρητικότητα της γης σε σχέση με την προβλεπόμενη δόμηση και κάλυψη στο ακίνητο της υπό μελέτης περιοχής, καθώς και την μηχανική αντοχή και καταλληλότητα του εδάφους του ακινήτου και την αισθητική αντοχή του περιβάλλοντος χώρου.

Με βάση τις κατευθύνσεις που προβλέπει η απόφαση 10788/5.3.2004 (Δ' 285) του Υπ. ΠΕΧΩΔΕ, εστιάζουμε σε τρία βασικά κριτήρια για την «Φέρουσα Ικανότητα» που προβλέπει η σχετική νομοθεσία (**Χωρητικότητα-Κορεσμός Πόρων, Μηχανική Αντοχή-Καταλληλότητα, και Αισθητική Αντοχή**) :

##### 6.1.7.1 Χωρητικότητα- Κορεσμός πόρων

Στο πλαίσιο της χωρητικότητας υπολογίστηκαν αρχικά οι δείκτες για το προκρινόμενο Σενάριο (3) ανάπτυξης του ακινήτου (βλ. Κεφάλαιο 6.2.3.1). Τα δεδομένα για τη Ζώνη Α «**Τουρισμού – Αναψυχής Τ-Α**», είναι τα κάτωθι:

- Έκταση ακινήτου: **565.837,58 τ.μ.**
- Έκταση Ζώνης Υποδοχής Τουρισμού – Αναψυχής: **273.051,14 τ.μ.**
- Ζώνη Προστασίας: **292.786,44 τ.μ.**
- Συντελεστής Δόμησης = **0,05**
- Συνολική Προτεινόμενη Δόμηση: **13.652,56 τ.μ. (11.087,54 τ.μ. νέα δόμηση και 2.565,02 υφιστάμενη δόμηση)**
- Μέγιστος εκτιμώμενος εξυπηρετούμενος πληθυσμός: **292 άτομα**

**α. Πυκνότητα οίκησης:** Το ακίνητο προορίζεται για δημιουργία **Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος** ως στρατηγική επένδυση χρήσης «**Τουρισμού – Αναψυχής**» και μέγιστο εξυπηρετούμενο πληθυσμό σε πλήρη χρήση τα **292 άτομα**. Η αξιοποιήσιμη έκταση του ακινήτου (από το σύνολο των 565.837,58 τ.μ.) **ανέρχεται σε 273.051,14 τ.μ.** Με βάση τα δεδομένα αυτά **προκύπτει πυκνότητα χρήσης brutto και netto που υπολογίζεται σε 0,47**

**άτομα/στρέμμα και 1,00 περίπου άτομα/στρέμμα αντίστοιχα.** Συνεπώς, αν ληφθεί υπόψη η καταργηθείσα ρύθμιση της υποπερ. ιε, της περ. Α2 του άρθρου 5 του Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. του Τουρισμού (2013)<sup>30</sup> το οποίο όριζε «*μέγιστη πυκνότητα 8, 9 και 10 κλινών/ στρέμμα για ξενοδοχεία 5, 4 και 3 αστέρων, αντιστοίχως.*» σε αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές, κρίνεται σαφές πως η **προκύπτουσα πυκνότητα της προτεινόμενης επένδυσης είναι εξαιρετικά χαμηλή, αναδεικνύοντας τη χαμηλή ένταση της χρήσης του τοπικού περιβάλλοντος.**

**Συμπέρασμα:** Η πυκνότητα *netto* 0,98 άτομα/στρ. (που είναι πολύ χαμηλότερη από την αποδεκτή σε αναπτυσσόμενες περιοχές - μέγιστη 8 κλίνες/ στρ.), αποδεικνύει τη χαμηλή ένταση της χρήσης του τοπικού περιβάλλοντος στην ευρύτερη περιοχή της Κουμπάρας, το οποίο με βάση τα σταθερότυπα έχει την ικανότητα να υποδεχθεί πολύ μεγαλύτερο πληθυσμό. Αν υπολογίσουμε στο σύνολο της επιφάνειας του Ακινήτου (565.837,58 τ.μ.) τη μέση *brutto* πυκνότητα οίκησης (0,47 άτομα/στρέμμα), είναι αξιοσημείωτη η χαμηλή επιβάρυνση της φέρουσας ικανότητας της περιοχής.

**β. Βαθμός δόμησης:** Με βάση την επιδιωκόμενη επένδυση (Σενάριο 3), από την οποία προκύπτουν τα προαναφερόμενα μεγέθη δόμησης (συνολική αξιοποιήσιμη έκταση 273.051,14 τ.μ., συντελεστής Δόμησης 0,05 και σύνολο δόμησης 13.652,56 τ.μ.), συμπεραίνεται πως πρόκειται για σχετικά χαμηλή δόμηση, εφόσον **δεν εξαντλείται σε καμία περίπτωση ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης για τον χωρικό προορισμό της χρήσης «Τ-Α» (75% χαμηλότερος),** συμβάλλοντας στη διαμόρφωση μιας ήπιας ανάπτυξης για την περιοχή. Θα πρέπει να τονιστεί ότι με αυτά τα δεδομένα η επένδυση **δεν επιφέρει σημαντική φόρτιση στην Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα της νήσου** γενικότερα. Αντίθετα πρόκειται για ήπια και βιώσιμη ανάπτυξη, δεδομένου του χαμηλού Συντελεστή δόμησης 0,05.

Η δόμηση αυτή, όπως αναλύεται διεξοδικά στο αντίστοιχο κεφάλαιο (βλ. κεφ. 4.5.3), είναι σαφώς μικρότερη από την δόμηση που προκύπτει από το Σενάριο 2 με τις διατάξεις της Εκτός Σχεδίου που ανέρχεται σε 27.305,11 τ.μ., με ΣΔ=0,1 (στο Σενάριο 3 η προκύπτουσα δόμηση είναι κατά 50% μικρότερη από την εξάντληση της επιτρεπόμενης στο Σενάριο 2).

#### 6.1.7.2 Μηχανική αντοχή - καταλληλότητα εδάφους

Η Μελέτη Γεωλογικής καταλληλότητας, που εκπονείται παράλληλα με τη μελέτη ΕΣΧΑΣΕ για την περιοχή της Κουμπάρας, έχει διερευνήσει σε βάθος το έδαφος του ακινήτου και ιδιαίτερα τις περιοχές που προβλέπεται δόμηση, ώστε να είναι κατάλληλες για ασφαλή θεμελίωση κτηρίων. Επιπλέον, έχει διερευνηθεί περαιτέρω το ρέμα Κουμπάρα, οι οριογραμμές του οποίου έχουν καθορισθεί με την υπ' αριθμ. 14668/2953/30.05.2012 (ΦΕΚ 374Δ/13.06.2012) Απόφαση

<sup>30</sup> Το Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. του Τουρισμού του 2013 (ΦΕΚ 3155/Β'/12.12. 2013) ακυρώθηκε με τις αποφάσεις 519/2017 και 3632/2015 του Σ.τ.Ε



του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου και θα εκτιμηθεί η σημασία του και οι συνέπειες στην οριστική χωροθέτηση των περιτυπωμάτων των κτηρίων. Σε κάθε περίπτωση, όλες οι θεσμικές δεσμεύσεις, και οι αποστάσεις ασφαλείας θα ληφθούν υπόψη σε επόμενη φάση στο Σχέδιο Γενικής Διάταξης (ενδεικτικό MASTER PLAN), (π.χ. ζώνη 20 μ. από την όχθη των υδατορεμάτων) στη σύνθεση του επενδυτικού σχεδίου.

#### 6.1.7.3 Αισθητική αντοχή

Στο πλαίσιο της εκτίμησης της φέρουσας ικανότητας της περιοχής που αποτελεί υποδοχέα της προβλεπόμενης ανάπτυξης εξετάζεται και η παράμετρος της «αισθητικής αντοχής» του περιβάλλοντος. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι με εξαίρεση τη συμπαγή «compact» οικιστική δομή του οικισμού στη χώρα της Ίου, με την παραδοσιακή αξιόλογη κυκλαδίτικη αρχιτεκτονική, και παρά τις πολεοδομικές ρυθμίσεις (σχέδιο εντός οικισμών, απαγορευτικές διατάξεις εκτός σχεδίου δόμησης, κ.ά.), πολλές περιοχές της νήσου χαρακτηρίζονται από πολυτεμαχισμό της ιδιοκτησίας, ανορθολογική κατάτμηση της γης και υποχρεωτικές δουλείες που οδηγούν σε αδιέξοδα. Η πολεοδομική αναρχία, συνοδεύεται από διάσπαρτη δόμηση μικρών τουριστικών καταλυμάτων, που ακόμη και όταν τηρούν τυπικά την αρχιτεκτονική μορφολογία των παραδοσιακών κτισμάτων της Ίου, συνιστούν συνήθως «μιμήσεις» και αντιγραφές και δεν συγκροτούν αισθητικά ενιαία σύνολα (ensable) που να προβάλλουν τις αξίες της λαϊκής, νησιώτικης αρχιτεκτονικής των Κυκλάδων.

**Εικόνα 32: Δόμηση στη Χώρα της Ίου**



Πηγή: <https://youingreece.com/ios>

**Εικόνα 33: Διάσπαρτη Δόμηση εκτός σχεδίου**

Πηγή: <https://images.app.goo.gl/KEkrqEQgXb9urXAY6>

Απεναντίας, η προκρινόμενη ολοκληρωμένη επένδυση, όχι μόνο δεν αναπαράγει την ανωτέρω υποβάθμιση και διάχυση της διάσπαρτης δόμησης, **αλλά αντίθετα αναβαθμίζει τη συνολική αισθητική της περιοχής**, χωρίς να επιβαρύνει το περιβάλλον, αφού έχει πολύ μικρότερη πυκνότητα. Επί πλέον **το «ήπιον» της ανάπτυξης**, ο τρόπος χωροθέτησης του **ενιαίου συνόλου αλλά και η διάσπαση των όγκων κτηρίων**, με προσανατολισμό προς την θάλασσα, η καθόλου αλλοίωση του φυσικού περιβάλλοντος, **βάσει των οποίων θα υλοποιηθεί ο σχεδιασμός σε επόμενο στάδιο**, τεκμηριώνουν πλήρως τη διασφάλιση των απαιτήσεων «αισθητικής αντοχής» που θέτει το σχετικό κριτήριο, όσον αφορά στη φέρουσα ικανότητα στην ευρύτερη περιοχή της Κουμπάρας για την εφαρμογή του συγκεκριμένου επενδυτικού σχεδίου.

**Γενικό συμπέρασμα:** Από την ανωτέρω ανάλυση των βασικών επιλεγμένων δεικτών, καθίσταται σαφές ότι η προτεινόμενη **επένδυση, ως οργανωμένος υποδοχέας ήπιας ανάπτυξης επιβαρύνει ελάχιστα την Φέρουσα Ικανότητα τόσο της περιοχής παρέμβασης (περιοχή ακινήτου) όσο και της Νήσου Ίου συνολικά**. Δύναται επιπλέον να συμβάλλει σημαντικά στην αναβάθμιση του κλάδου και στην ενίσχυση της τοπικής ανάπτυξης και οικονομίας, με απόλυτο σεβασμό στο ιδιαίτερο φυσικό περιβάλλον του και στην αειφορία της περιοχής.

#### 6.1.7.4 Λοιποί Δείκτες Χωρητικότητας Γης και Δόμησης για την Περιοχή Παρέμβασης

Οι επιπλέον Δείκτες της Κατηγορίας Β (Δείκτες Χωρητικότητας Γης και Δόμησης), για την Περιοχή Παρέμβασης που εξετάζονται στο παρόν Κεφάλαιο είναι οι Δείκτες: Τουριστικής Συγκέντρωσης, Τουριστικής Κτιριακής Πυκνότητας, Κτιριακής Πυκνότητας (συνολική δόμηση), και Επιβάρυνσης Εδάφους, Χωρητικότητας Ακτών. Σημειώνεται πως ο υπολογισμός των Δεικτών Επιβάρυνσης Εδάφους και του Δείκτη Χωρητικότητας Ακτών, καθώς και η σύνταξη των ομώνυμων Κεφαλαίων της παρούσας μελέτης, πραγματοποιήθηκαν στο πλαίσιο της συνυποβληθείσας **Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων – Σ.Μ.Π.Ε. (Δ. Αργυρόπουλος Σύμβουλοι Περιβάλλοντος Α.Ε.)**

##### 6.1.7.4.1 Δείκτες Τουριστικής Συγκέντρωσης, Τουριστικής Κτιριακής Πυκνότητας και Κτιριακής Πυκνότητας (συνολική δόμηση)

Στον κάτωθι Πίνακα παρουσιάζονται πρόσθετοι Δείκτες της Κατηγορίας Β πριν και μετά την υλοποίηση της Επένδυσης στο Ακίνητο της «105 Α.Ε.», που έχουν υπολογισθεί σε τοπικό και περιφερειακό επίπεδο

Πίνακας 35: Δείκτες Τουριστικής Συγκέντρωσης, Τουριστικής Κτιριακής Πυκνότητας, Κτιριακής Πυκνότητας

ΔΕΙΚΤΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ	ΟΡΙΣΜΟΣ ΔΕΙΚΤΗ	ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ												
		ΙΟΣ				ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	ΜΥΚΟΝΟΣ	ΣΙΦΝΟΣ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ					
		ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ						ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ				
			105	ΝΕΡΟ	LUCAS					ΣΥΛΟΛΟ	105	ΝΕΡΟ	LUCAS	ΣΥΝΟΛΟ
ΔΕΙΚΤΕΣ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΔΟΜΗΣΗ														
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗΣ	συνολικές κλίνες / έκταση της περιοχής αναφοράς (1000 στρ.)	50,61	53,30	55,19	58,15	65,42	449,83	292,32	74,06	65,77	65,82	65,86	65,92	66,07
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΤΙΡΙΑΚΗΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ (στοιχεία 2011)	(κτίρια ξενοδοχείων / συνολικά κτίρια) *100	12,82			-		8,96	8,24	8,24	4,89			-	
ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΤΙΡΙΑΚΗΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ (ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΟΜΗΣΗ)	συνολικά κτίρια/ έκταση σε τ.χλμ.	18,44			-		158,20	102,81	50,20	41,32			-	

Από τα δεδομένα του ανωτέρω πίνακα, προκύπτει ότι η τιμή του Δείκτη Τουριστικής Συγκέντρωσης της νήσου (Δ.Τ.Σ) (κλίνες/έκταση σε τ/χλμ) ο οποίος πριν την επένδυση ανέρχεται σε **50,61 κλίνες/ 1000 στρέμματα**), μετά την υλοποίηση της επένδυσης της «105 Α.Ε» αυξάνει στην αποδεκτή τιμή των 53,30 κλίνες/ 1000 στρέμματα και εξακολουθεί να είναι κάτω από τον μέσο όρο της Περιφέρειας του Ν. Αιγαίου (65,77). Αρκεί να αναφερθεί συγκριτικά ότι η αντίστοιχη τιμή του Δείκτη είναι πολλαπλάσια (292,32) για τη Μύκονο και τη Σαντορίνη (449,83), όπως παρουσιάζεται αναλυτικά στο Κεφάλαιο 6.1.9. που ακολουθεί. **Αποδεικνύεται, ότι η οριακή επιβάρυνση του Δείκτη Τουριστικής Συγκέντρωσης στη Φέρουσα Ικανότητα της νήσου κινείται κάτω από τα όρια του μέσου όρου της περιφέρεια Ν. Αιγαίου.**

Αναφορικά με την **κτιριακή πυκνότητα της νήσου**, σημειώνεται πως η τιμή του Δείκτη που ενσωματώνει την τουριστική παράμετρο (12,82) είναι αυξημένη σε σχέση με την αντίστοιχη της Περιφέρειας (4,89), ενώ το αντίθετο συμβαίνει με τον Δείκτη που αφορά τη συνολική δόμηση **υποδηλώνοντας το γεγονός ότι το νησί στηρίζει το μεγαλύτερο μέρος της παραγωγικής του βάσης στον τουρισμό.**

Σε κάθε περίπτωση, **η επιβάρυνση της τουριστικής συγκέντρωσης μετά την επένδυση κινείται σε ανεκτά πλαίσια** με δεδομένο πως τουριστικά δεν είναι τόσο ανεπτυγμένη σε σχέση με την έκταση που καταλαμβάνει.

#### 6.1.7.4.2 Δείκτης Επιβάρυνσης Εδάφους

Ο δείκτης επιβάρυνσης εδάφους (ΔΕΕ) ορίζεται ως ο λόγος της έκτασης τροποποιημένου φυσικού περιβάλλοντος εκφρασμένου ως κάλυψη εδάφους ανθρωπογενούς περιβάλλοντος προς το φυσικό περιβάλλον εκφρασμένου ως την κάλυψη εδάφους φυσικού Περιβάλλοντος. Η πιο αξιόπιστη και συστηματική καταγραφή της κάλυψης εδάφους σε όλη την Ελλάδα, διαχρονικά, είναι η καταγραφή του προγράμματος Corine Landcover, με τελευταία αυτήν του 2018 (ΣΜΠΕ, Δ. Αργυρόπουλος Σύμβουλοι Περιβάλλοντος Α.Ε.).

Για την ανάλυση που ακολουθεί, ως τροποποιημένο φυσικό περιβάλλον θεωρείται η κάλυψη γης που χαρακτηρίζεται στο Corine Landcover ως τεχνητές επιφάνειες, που κατατάσσονται στην κατηγορία 1. Ειδικότερα, θεωρείται το άθροισμα της υποκατηγορίας 112 «Ασυνεχής αστικός ιστός» και της υποκατηγορίας 142 «εγκαταστάσεις αθλητισμού και αναψυχής», καθώς στην Ιο εμφανίζονται οι παραπάνω μόνο υποκατηγορίες της κατηγορίας 1.

Ως μη τροποποιημένο ή ως φυσικό-ημιφυσικό περιβάλλον θεωρείται η κάλυψη γης της κατηγορίας 3 «δάση και ημιφυσικές περιοχές» καθώς και της κατηγορίας 2 "γεωργικές περιοχές". Ειδικότερα, θεωρείται το άθροισμα της υποκατηγορίας 321 «φυσικοί βοσκότοποι», της υποκατηγορίας 323 «σκληροφυλλική βλάστηση», της υποκατηγορίας 333 «εκτάσεις με αραιή βλάστηση», της υποκατηγορίας 231 «Λιβάδια», της υποκατηγορίας 242 «Σύνθετα

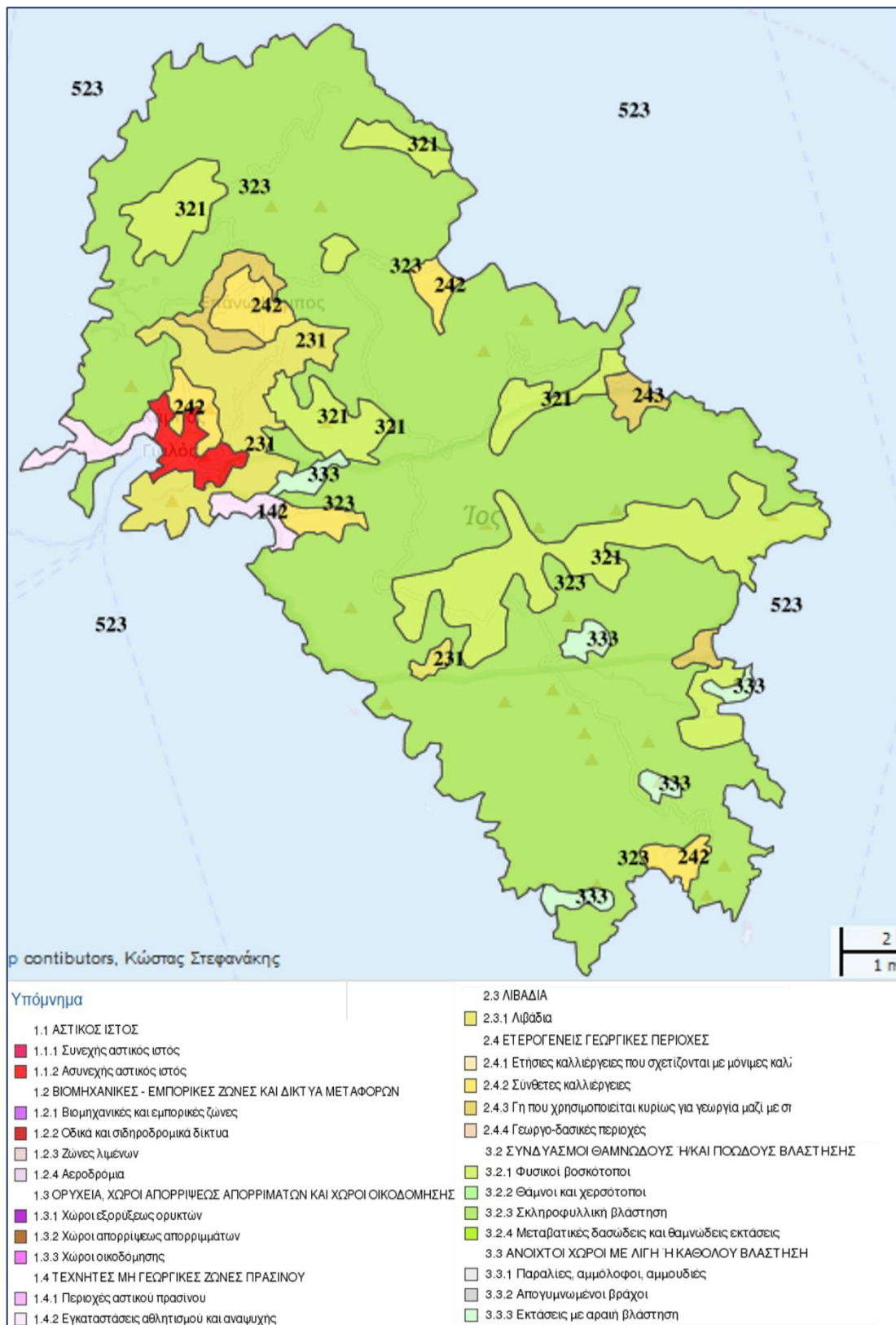
συστήματα καλλιέργειας» και της υποκατηγορίας 243 «Γη που καλύπτεται κυρίως από γεωργία με σημαντικές σε επιφάνεια εκτάσεις φυσικής βλάστησης», καθώς στην Ίο εμφανίζονται οι παραπάνω μόνο υποκατηγορίες των κατηγοριών 3 και 2.

Όπως είναι προφανές, όσο μικρότερος είναι ο λόγος αυτός, ο δείκτης ΔΕΕ δηλαδή, τόσο μικρότερη είναι η τροποποίηση της κάλυψης του εδάφους από ανθρωπογενείς αστικού τύπου δραστηριότητες, τόσο λιγότερο δηλαδή είναι τροποποιημένο το φυσικό έδαφος και το φυσικό περιβάλλον. Αντίθετα, μεγάλες τιμές του ΔΕΕ σημαίνουν μεγάλη τροποποίηση του εδάφους και επιβάρυνση του φυσικού περιβάλλοντος.

Αν και δεν υπάρχουν σταθερότυπα στη βιβλιογραφία για το δείκτη αυτό, είναι χρήσιμος για τη σύγκριση διαφόρων περιοχών μεταξύ τους την ίδια χρονική περίοδο, ή τη σύγκριση της ίδιας περιοχής διαχρονικά ή και τη σύγκριση της επιβάρυνσης που θα υπάρξει σε μια περιοχή μετά από ανθρωπογενείς παρεμβάσεις, όπως οι διάφορες αναπτύξεις, μεταξύ των οποίων και οι τουριστικές.

Στην εικόνα που ακολουθεί παρατίθεται απόσπασμα από το χάρτη κάλυψης εδάφους του Corine Landcover 2018 της νήσου Ίου.

Εικόνα 34: Χάρτης κάλυψης εδάφους νήσου Ίου από Corine Landcover 2018



Πηγή: (ΣΜΠΕ, Δ. Αργυρόπουλος Σύμβουλοι Περιβάλλοντος Α.Ε.)

Μετά από επεξεργασία των εκτάσεων αυτών σε σύστημα GIS, προκύπτει ο πίνακας που ακολουθεί, όπου υπολογίζεται και ο δείκτης ΔΕΕ για τη νήσο Ίο, πριν την ανάπτυξη του εξεταζόμενου ΕΣΧΑΣΕ.

**Πίνακας 36: Δείκτης Επιβάρυνσης Εδάφους (ΔΕΕ) στην νήσο Ίο πριν το ΕΣΧΑΣΕ**

Υποκατηγορία Corine Landcover	Κάλυψη κατά Corine	Έκταση (στρέμματα)
<b>Τροποποιημένο φυσικό περιβάλλον</b>		
112	Ασυνεχής αστικός ιστός	1.225,88
142	Εγκαταστάσεις αθλητισμού και αναψυχής	1.331,58
<b>(Α): 112+142</b>	<b>τροποπ. Κάλυψη γης</b>	<b>2.557,46</b>
<b>Φυσικό-ημιφυσικό περιβάλλον</b>		
231	Λιβάδια	5.458,89
242	Σύνθετα συστήματα καλλιέργειας	3.628,71
243	Γη που καλύπτεται κυρίως από γεωργία με σημαντικές σε επιφάνεια εκτάσεις φυσικής βλάστησης	1.978,73
<b>(Β): 231+242+243</b>	<b>Γεωργικές εκτάσεις</b>	<b>11.066,33</b>
321	Φυσικοί βοσκότοποι	14.454,55
323	Σκληροφυλλική βλάστηση	78.289,32
333	Εκτάσεις με αραιή βλάστηση	1.723,56
<b>(Γ): 321+323+333</b>	<b>Φυσική και ημιφυσική κάλυψη γης</b>	<b>94.467,43</b>
<b>(Β) + (Γ)</b>	<b>Μη τροποποιημένη κάλυψη γης</b>	<b>105.533,76</b>
<b>Δείκτης Επιβάρυνσης Εδάφους (ΔΕΕ): A/(B+Γ)</b>		<b>0,0242</b>

Πηγή: (ΣΜΠΕ, Δ. Αργυρόπουλος Σύμβουλοι Περιβάλλοντος Α.Ε.)

Μετά την ανάπτυξη του ΕΣΧΑΣΕ, θα προστεθεί στην τροποποιημένη γη της νήσου η έκταση του εξεταζόμενου ΕΣΧΑΣΕ, που θα δομηθεί και κατά κάποιο τρόπο θα «αστικοποιηθεί», αλλά όχι στο σύνολο της. Η έκταση αυτή αφορά στη ζώνη Α (Τουρισμός – Αναψυχή). Το εμβαδόν της ζώνης Α ανέρχεται σε 273.051,14 τ.μ. ή περίπου 273,05 στρέμματα. Στη Ζώνη Α εντοπίζεται και η ήδη υφιστάμενη δόμηση (υποενότητα 4.3.6).

Η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη της Ζώνης Α (Τουρισμός - Αναψυχή) είναι 10%, σύμφωνα με τη μελέτη του ΕΣΧΑΣΕ. Αν προσθέσουμε στις καλύψεις αυτές και τις καλύψεις από δρόμους και τυχόν διαμορφώσεις περιβάλλοντος χώρου από αδιαπέρατες επιφάνειες, εκτιμάται ότι η όλη έκταση που θα καλυφθεί και θα αποτελεί τροποποιημένη κάλυψη εδάφους, από κατηγορία με κωδικό 3 που είναι σήμερα (σύμφωνα με την κάλυψη κατά Corine 2018) σε αστικού τύπου, είναι 15% κατά μέγιστο. Το ποσοστό αυτό αντιστοιχεί σε 40,96 στρέμματα που θα συνιστούν εκτάσεις τροποποιημένου φυσικού περιβάλλοντος της κατηγορίας 1. Στις εκτάσεις αυτές, όπως



προαναφέρθηκε, συμπεριλαμβάνεται και η ήδη υφιστάμενη δόμηση της Ζώνης Α, που στον προηγούμενο Πίνακα περιλαμβάνεται στα στοιχεία τροποποιημένης κάλυψης γης (2.557,46 στρέμματα), αλλά δεν αφαιρείται από τους σχετικούς υπολογισμούς που περιλαμβάνονται στον ακόλουθο Πίνακα.

**Πίνακας 37: Δείκτης Επιβάρυνσης Εδάφους (ΔΕΕ) στην νήσο Ίο με το ΕΣΧΑΣΕ**

Υποκατηγορία Corine Landcover	Κάλυψη κατά Corine	Έκταση (στρέμματα)
<b>Τροποποιημένο φυσικό περιβάλλον</b>		
112	Ασυνεχής αστικός ιστός	1.225,88
142	Εγκαταστάσεις αθλητισμού και αναψυχής	1.331,58
	Εγκαταστάσεις ΕΣΧΑΣΕ	40,96
<b>(Α): 112+142+(40,96 στρέμματα έκτασης λόγω ανάπτυξης του ΕΣΧΑΣΕ)</b>	<b>Τροποπ. Κάλυψη γης</b>	<b>2.598,42</b>
<b>Φυσικό-ημιφυσικό περιβάλλον</b>		
231	Λιβάδια	5.458,89
242	Σύνθετα συστήματα καλλιέργειας	3.628,71
243	Γη που καλύπτεται κυρίως από γεωργία με σημαντικές σε επιφάνεια εκτάσεις φυσικής βλάστησης	1.978,73
<b>(Β): 231+242+243</b>	<b>Γεωργικές εκτάσεις</b>	<b>11.066,33</b>
321	Φυσικοί βοσκότοποι	14.454,55
323	Σκληροφυλλική βλάστηση	78.289,32
333	Εκτάσεις με αραιή βλάστηση	1.723,56
<b>(Γ): 321+323+333</b>	<b>Φυσική και ημιφυσική κάλυψη γης</b>	<b>94.464,70</b>
<b>(Β)+(Γ)- (40,96 στρέμματα έκτασης λόγω ανάπτυξης του ΕΣΧΑΣΕ)</b>	<b>Μη τροποποιημένη κάλυψη γης</b>	<b>105.490,07</b>
<b>Δείκτης Επιβάρυνσης Εδάφους (ΔΕΕ): A/(B+Γ-40,96)</b>		<b>0,0246</b>

Πηγή: (ΣΜΠΕ, Δ. Αργυρόπουλος Σύμβουλοι Περιβάλλοντος Α.Ε.)

Συνεπώς, μετά την υλοποίηση του ΕΣΧΑΣΕ ο δείκτης επιβάρυνσης εδάφους όλου του νησιού θα μεταβληθεί από 0,0242 σε 0,0246 δηλ. θα έχει αύξηση κατά  $(0,0246 - 0,0242) / 0,0242 = 0,01653$  ή **1,65%**.

Όπως είναι προφανές η μεταβολή του δείκτη αυτή υποδηλώνει αμελητέα μεταβολή του φυσικού περιβάλλοντος.

Σημειώνεται, ότι στο υπό μελέτη ΕΣΧΑΣΕ προτείνεται και η δημιουργία Ζώνης Β Προστασίας, συνολικής επιφάνειας 292.786,44 τ.μ. ή περίπου 292,79 στρέμματα και απαρτίζεται από δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις.

#### 6.1.7.4.3 Δείκτης χωρητικότητας ακτών

Ο Δείκτης Χωρητικότητας Ακτών (Δ.Χ.Α) ή δείκτης επιβάρυνσης ακτών αποτελεί ένα βασικό δείκτη που υπολογίζεται :

- είτε με βάση τον λόγο των ατόμων που χρησιμοποιούν μια παραλία (ή το σύνολο των παραλιών) προς την έκταση της παραλίας
- είτε με τον λόγο των ατόμων που χρησιμοποιούν μια παραλία (ή το σύνολο των παραλιών) προς το μήκος της παραλίας

Στην πρώτη περίπτωση ένας συνήθης σταθερότυπος του Δ.Χ.Α. είναι τα 5 τετραγωνικά μέτρα παραλίας ανά άτομο [5 m<sup>2</sup>/άτομο] (Λαγός, Πανεπιστήμιο Αιγαίου).

Σύμφωνα με άλλες βιβλιογραφικές πηγές , γίνεται διάκριση των ακτών παραλίας και των σταθερότυπων τους ως εξής:

- ακτές κοντά σε αστικά κέντρα και με μαζικό τουρισμό, με συνιστώμενες τιμές μεταξύ 2 και 5 m<sup>2</sup>/άτομο και ως προς το μήκος σε 500-1.000 άτομα/km (παραλίες α1 κατηγορίας),
- ακτές προσπελάσιμες/αμμώδεις στην ύπαιθρο ή κοντά σε μικρούς οικισμούς με τιμές μεταξύ 6 και 10 m<sup>2</sup>/άτομο και ως προς το μήκος σε 200-250 άτομα/km (παραλίες α2 κατηγορίας) και
- ακτές απροσπέλαστες ή δύσκολα προσπελάσιμες-βραχώδεις ή ιδιαίτερης φυσικής έλξης με τιμές μεταξύ 10 και 15 m<sup>2</sup>/άτομο και ως προς το μήκος σε 25-30 άτομα/km (παραλίες α3 κατηγορίας).

Προκειμένου να υπολογιστεί ο ημερήσιος αριθμός χωρητικότητας λουομένων σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις εκτιμάται σύμφωνα με τις ίδιες βιβλιογραφικές αναφορές ένας ημερήσιος κύκλος χρήσεων κάθε παραλίας (daily turnover), διαφορετικός ανά τύπο παραλίας. Έτσι, για τις παραλίες κατηγορίας α1 και α2 εκτιμάται ένας αριθμός 3 κύκλων, ενώ για τις παραλίες κατηγορίας α3 εκτιμάται ένας ημερήσιος κύκλος 2 ατόμων ανά ημέρα (daily turnover). Η έννοια των κύκλων αυτών είναι ότι κάθε λουόμενος χρησιμοποιεί την παραλία για ένα ποσοστό της διάρκειας της ημέρας και όχι για όλη την ημέρα, οι λουόμενοι δηλ. εναλλάσσονται σε 3 ή σε 2 κύκλους.

Στην νήσο Ίο, όπως φαίνεται στην ακόλουθη Εικόνα καταγράφηκαν συνολικά 43 παραλίες που θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν για κολύμβηση με βάση τα μορφολογικά και φυσιολογικά χαρακτηριστικά τους. Οι παραλίες αυτές έχουν συνολικό εμβαδό 175 στρέμματα περίπου και

μήκος 7 χιλιόμετρα περίπου (στη συνέχεια θα εκθεθούν αναλυτικότερα μεγέθη ανά κατηγορία παραλίας).

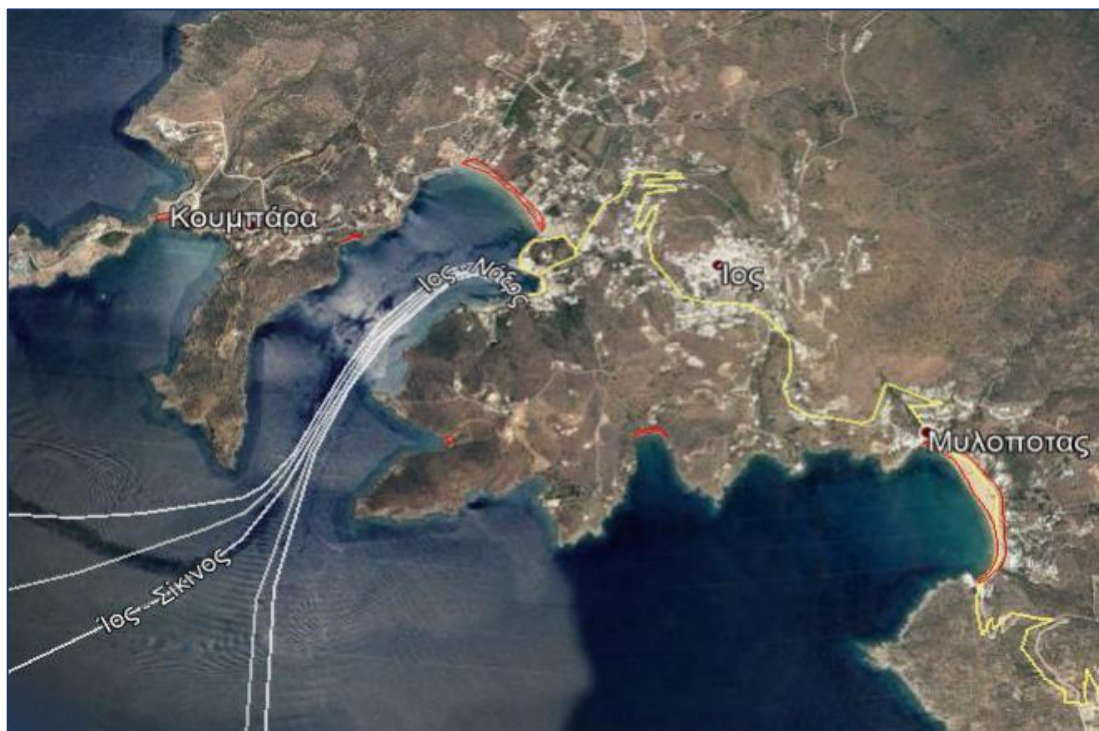
**Εικόνα 35: Παραλίες νήσου Ίου (υπόβαθρο Google Earth)**



Πηγή: (ΣΜΠΕ, Δ. Αργυρόπουλος Σύμβουλοι Περιβάλλοντος Α.Ε.)

Ακολούθως, παρατίθενται Εικόνες με χαρακτηριστικές παραλίες της Ίου.

**Εικόνα 36: Παραλίες στο λιμάνι της Ίου, στο Μυλοπότα και στην περιοχή της Χώρας**  
(Διακρίνεται το μεγάλο εύρος και μήκος της παραλίας στο λιμάνι και της παραλίας του Μυλοπότα, που είναι από τις πιο όμορφες και πολυσύχναστες παραλίες του νησιού)



**Εικόνα 37: Παραλίες στο Μαγγανάρι.** (Διακρίνεται και πάλι το μεγάλο εύρος της παραλίας)



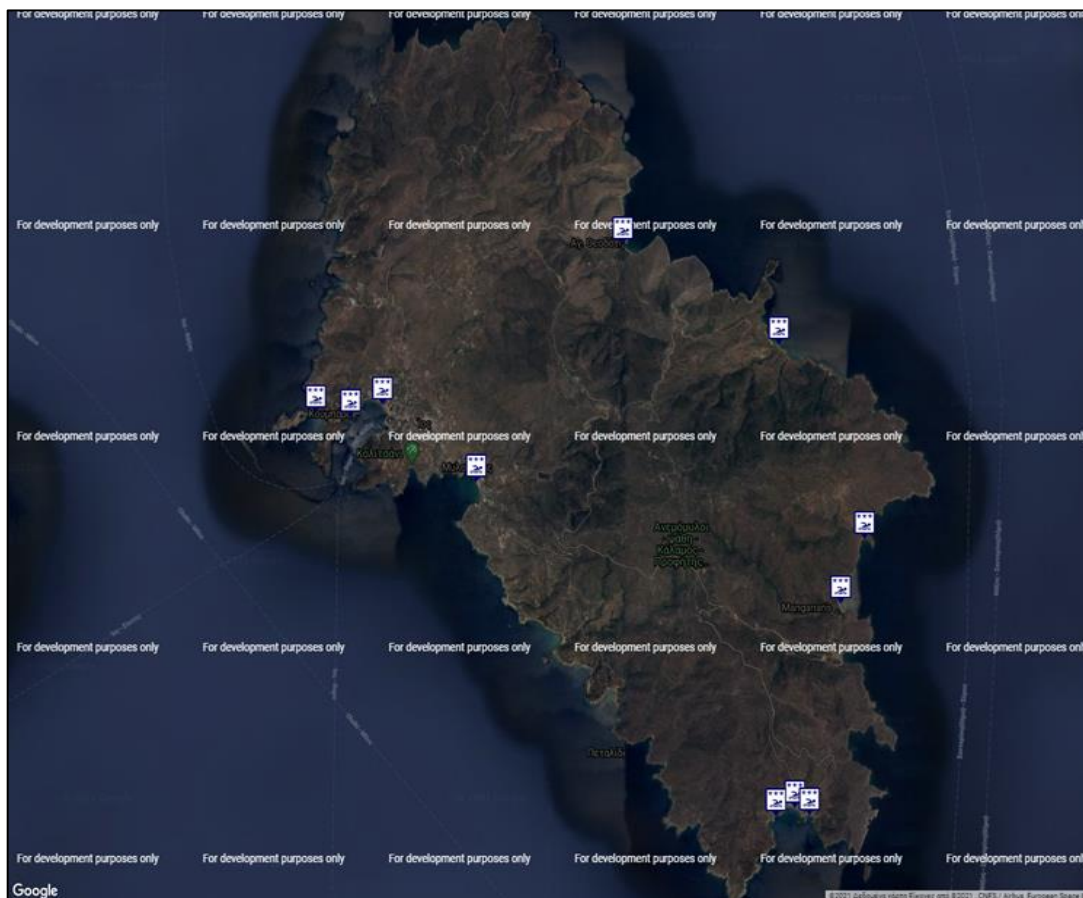
Πηγή: (ΣΜΠΕ, Δ. Αργυρόπουλος Σύμβουλοι Περιβάλλοντος Α.Ε.)

**Εικόνα 38: Παραλία στην Αγία Θεοδότη με μεγάλο μήκος και εύρος**

Πηγή: (ΣΜΠΕ, Δ. Αργυρόπουλος Σύμβουλοι Περιβάλλοντος Α.Ε.)

Στην ακόλουθη εικόνα παρουσιάζονται οι κυριότερες από τις παραλίες που χρησιμοποιούνται συνήθως για κολύμβηση από τουρίστες και κατοίκους και εποπτεύονται από το ΥΠΕΝ με συστηματική παρακολούθηση της ποιότητας τους. Οι παραλίες αυτές ανέρχονται σε 14, από την αρχή της παρακολούθησης της κατάστασής τους από το ΥΠΕΝ το 2010, ενώ πλέον παρακολουθούνται 11 από αυτές. Το εμβαδόν τους εκτιμάται περί τα 113,25 στρέμματα σύμφωνα με τις καταγεγραμμένες διαστάσεις τους από το πρόγραμμα παρακολούθησης του ΥΠΕΝ. Εν τούτοις, αποτελούν μόνο ένα υποσύνολο των 43 παραλιών που θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν για κολύμβηση. Στην παρούσα μελέτη εκτιμώνται ως προς της χωρητικότητα όλες αυτές οι δυνητικές παραλίες κολύμβησης. Οι εκτιμήσεις χωρητικότητας (φέρουσας ικανότητας) γίνονται τόσο με βάση το εμβαδόν των παραλιών όσο και με βάση το μήκος αυτών.

**Εικόνα 39: Παραλίες εποπτευόμενες από ΥΠΕΝ στο Δήμο Ιητών (υπόβαθρο Google Earth)**



Πηγή: (ΣΜΠΕ, Δ. Αργυρόπουλος Σύμβουλοι Περιβάλλοντος Α.Ε.)

Στον επόμενο πίνακα παρουσιάζεται η φέρουσα ικανότητα όλων των δυνητικών παραλιών του δήμου Ιητών (των 43 δηλαδή παραλιών όλης της νήσου). Στον πίνακα γίνονται υπολογισμοί ανάλογα με τα στοιχεία εμβαδού κάθε παραλίας (ανά κατηγορία παραλίας a1, a2 και a3) και με βάση το εύρος των σταθερότυπων που δίνονται στη βιβλιογραφία (πχ για τις a1 παραλίες οι υπολογισμοί γίνονται τόσο για 2 άτομα ανά τετ. μέτρο παραλίας όσο και για 5 άτομα ανά τετ. μέτρο).

**Πίνακας 38: Εκτίμηση υφιστάμενης φέρουσας ικανότητας (χωρητικότητας) ακτών Δήμου Ιητών**

a1 dailyturnover=3	Ακτές κοντά σε αστικά κέντρα και με μαζικό τουρισμό	m <sup>2</sup> /άτομο	2	5
	Εμβαδόν ακτών	m <sup>2</sup>	33.700	33.700
	<b>(Εμβαδόν ακτών x dailyturnover / (m<sup>2</sup>/άτομο)=</b> ΔΧΑ παράκτιας ζώνης βάσει εμβαδού	άτομα	50.550	20.220

a2 dailyturnover=3	Ακτές προσπελάσιμες / αμμώδεις στην ύπαιθρο ή κοντά σε μικρούς οικισμούς	m <sup>2</sup> /άτομο	6	10
	Εμβαδόν ακτών	m <sup>2</sup>	67.400	67.400
	<b>(Εμβαδόν ακτών x dailyturnover / (m<sup>2</sup>/άτομο)= ΔΧΑ παράκτιας ζώνης βάσει εμβαδού</b>	άτομα	33.700	20.220
a3 dailyturnover=2	Ακτές απροσπέλαστες ή δύσκολα προσπελάσιμες-βραχώδεις ή ιδιαίτερης φυσικής έλξης	m <sup>2</sup> /άτομο	11	15
	Εμβαδόν ακτών	m <sup>2</sup>	73.651	73.651
	<b>(Εμβαδόν ακτών x dailyturnover / (m<sup>2</sup>/άτομο)= ΔΧΑ παράκτιας ζώνης βάσει εμβαδού</b>	άτομα	13.391	9.820
	Συνολ. Εμβαδόν ακτών	m <sup>2</sup>	174.751	174.751
	<b>Φέρουσα Ικανότητα του συνόλου των ακτών κολύμβησης με βάση το εμβαδόν τους</b>	άτομα	<b>97.641</b>	<b>50.260</b>

Πηγή: (ΣΜΠΕ, Δ. Αργυρόπουλος Σύμβουλοι Περιβάλλοντος Α.Ε.)

Όπως φαίνεται από τον πίνακα, προκύπτει ότι ο συνολικός αριθμός λουομένων που μπορούν να χρησιμοποιήσουν σήμερα (χωρίς το ΕΣΧΑΣΕ) τις παραλίες του Δήμου Ιητών χωρίς προβλήματα ανέρχεται από 50.260 έως 97.641 άτομα/ημέρα. Λαμβάνοντας την πιο συντηρητική παραδοχή σταθερότυπου, **προκύπτει ότι η υφιστάμενη φέρουσα ικανότητα των ακτών κολύμβησης, με βάση το εμβαδόν τους, ανέρχεται σε 50.260 άτομα την ημέρα αιχμής.**

Στη συνέχεια θα πραγματοποιηθεί και ο έλεγχος της φέρουσας ικανότητας των ακτών σχετικά με τον αριθμό λουόμενων που μπορούν να εξυπηρετηθούν με βάση τα σταθερότυπα ως προς το μήκος των ακτών.. Ο έλεγχος αυτός γίνεται με βάση την απόφαση 6252/1342/10-03/01-04-99, ΦΕΚ 292Β «Προδιαγραφές εκπόνησης Μελετών Γενικών Κατευθύνσεων Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδομησης». Το σταθερότυπο που χρησιμοποιείται είναι «οι λουόμενοι ανά μέτρο μήκους ακτής» για τις διαφορετικές κατηγορίες ακτών, ανάλογα με τα φυσικά τους χαρακτηριστικά και το βαθμό χρήσης, που ορίζονται ως εξής:

Πίνακας 39: Σταθερότυπα ακτών (λουόμενοι ανά μέτρο μήκους ακτής)

Ακτές	Αμμώδεις	Ημιβραχώδεις	Βραχώδεις
Κορεσμένες	2	1,4	0,5
Μέτριας Χρήσης	1	0,7	0,25
Ελεύθερες	0,6	0,4	0,15

Πηγή: (ΣΜΠΕ, Δ. Αργυρόπουλος Σύμβουλοι Περιβάλλοντος Α.Ε.)

Διευκρινίζεται ότι:

- Στις κορεσμένες ακτές περιλαμβάνονται οι ακτές που βρίσκονται κοντά σε αστικά κέντρα ή σε μεγάλες οικιστικές συγκεντρώσεις ή σε μεγάλα τουριστικά συγκροτήματα (αντιστοιχούν δηλαδή στην κατηγορία a1 του σταθερότυπου ως προς το εμβαδόν των ακτών, αλλά με εύρος τριών τιμών σταθερότυπου, από 0,5 για τις βραχώδεις a1 έως 2 για τις αμμώδεις a1).
- Στις ακτές μέτριας χρήσης περιλαμβάνονται οι ακτές κοντά σε αραιοδομημένες περιοχές ή μικρούς οικισμούς (κατηγορία a2 ως προς το εμβαδόν).
- Στις ελεύθερες ακτές περιλαμβάνονται οι ακτές σε αδόμητες περιοχές ή περιοχές με φυσική δυσκολία προσπέλασης(κατηγορία a3).

Για να υπολογιστεί ο ημερήσιος αριθμός χωρητικότητας σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις λαμβάνεται και πάλι ένας ημερήσιος κύκλος 3 ατόμων ανά ημέρα (daily turnover) που μπορεί να χρησιμοποιήσει τις ακτές κολύμβησης, για τις παραλίες κατηγορίας a1 και a2 και ένας ημερήσιος κύκλος 2 ατόμων ανά ημέρα (daily turnover) για τις παραλίες κατηγορίας a3 κατηγορίας.

Επιπλέον, με βάση τη μορφολογία των συγκεκριμένων ακτών του νησιού, οι κορεσμένες ακτές της κατηγορίας a1 θεωρούνται αμμώδεις, οι παραλίες κατηγορίας a2 είναι μέτριας χρήσης και θεωρούνται ημιβραχώδεις και τέλος οι παραλίες a3, δηλαδή οι ελεύθερες παραλίες θεωρούνται ημιβραχώδεις επίσης.

Ο έλεγχος θα πραγματοποιηθεί, όπως και ανωτέρω, για όλες τις 43 δυνητικές παραλίες προς χρήση κολύμβησης του νησιού. Το συνολικό μήκος των ακτών κολύμβησης των 43 παραλιών είναι περίπου 7.002 μέτρα.

Στον πίνακα που ακολουθεί γίνονται οι υπολογισμοί με βάση το σταθερότυπο που βασίζεται στο μήκος των ακτών και με βάση την προαναφερθείσα επιλογή τιμής σταθερότυπου σύμφωνα με τη μορφολογία των ακτών του νησιού.



**Πίνακας 40: Εκτίμηση υφιστάμενης φέρουσας ικανότητας (χωρητικότητας) ακτών Δήμου Ιητών.**

a1 daily turnover=3	Κορεσμένες ακτές περιλαμβάνονται οι ακτές που βρίσκονται κοντά σε αστικά κέντρα ή σε μεγάλες οικιστικές συγκεντρώσεις ή σε μεγάλα τουριστικά συγκροτήματα	Άτομα/μέτρο	<b>2</b>
	Μήκος ακτών	μέτρα	1.380
	<b>Μήκος ακτών x (άτομα/μέρα) x dailyturnover =</b> ΔΧΑ παράκτιας ζώνης βάσει μήκους	άτομα	8.280
a2 daily turnover=3	Ακτές μέτριας χρήσης περιλαμβάνονται οι ακτές κοντά σε αραιοδομημένες περιοχές ή μικρούς οικισμούς	Άτομα/μέτρο	<b>0,7</b>
	Μήκος ακτών	μέτρα	2.980
	<b>Μήκος ακτών x (άτομα/μέρα) x dailyturnover =</b> ΔΧΑ παράκτιας ζώνης βάσει μήκους	άτομα	6.258
a3 daily turnover=2	Ελεύθερες ακτές περιλαμβάνονται οι ακτές σε αδόμητες περιοχές ή περιοχές με φυσική δυσκολία προσπέλασης	Άτομα/μέτρο	<b>0,4</b>
	Μήκος ακτών	μέτρα	2.642
	<b>Μήκος ακτών x (άτομα/μέρα) x dailyturnover =</b> ΔΧΑ παράκτιας ζώνης βάσει μήκους	άτομα	2.114
	<b>Σύνολο μήκους ακτών</b>	μέτρα	<b>7.002</b>
	<b>Φέρουσα Ικανότητα του συνόλου των ακτών κολύμβησης με βάση το μήκος τους</b>	άτομα	<b>16.652</b>

Πηγή: (ΣΜΠΕ, Δ. Αργυρόπουλος Σύμβουλοι Περιβάλλοντος Α.Ε.)

Στη συνέχεια γίνεται εκτίμηση της δυνατότητας ικανοποίησης της ανάγκης για κολύμβηση στο νησί σε σχέση με τη φέρουσα ικανότητα των ακτών κολύμβησης. Η εκτίμηση αυτή γίνεται τόσο για τη σημερινή κατάσταση χωρίς το εξεταζόμενο ΕΣΧΑΣΕ, όσο και για μετά την υλοποίηση του σχεδίου.

Λαμβάνονται ως δεδομένα ότι ο πραγματικός πληθυσμός του νησιού (2018) είναι 3.219 άτομα, ενώ από αυτούς εκτιμάται ότι ένα ποσοστό περίπου 60% μπορεί να χρησιμοποιεί καθημερινά (κατά την αιχμή) τις ακτές, καθώς στον πληθυσμό περιλαμβάνονται και μικρά παιδιά, υπερήλικες, ασθενείς και εργαζόμενοι που δεν μπορούν να ασχοληθούν λόγω της εργασίας τους με την κολύμβηση κατά την ημέρα αιχμής, ειδικά αυτοί που ασχολούνται το θέρος με τον τουρισμό ως άμεσοι ή έμμεσοι εργαζόμενοι. Από τους παραθεριστές, αν και η εμπειρία από διάφορες μελέτες και από μετρήσεις των μελετητών της παρούσας (Κύπρος, 2018) δείχνει ότι μόνο ένα ποσοστό των παραθεριστών χρησιμοποιεί τη θάλασσα για κολύμβηση, καθώς πολλοί προτιμούν τις πισίνες των ξενοδοχείων, για λόγους δυσμενέστερου σεναρίου, λαμβάνεται ότι όλοι οι παραθεριστές χρησιμοποιούν τη θάλασσα. Στους πίνακες που ακολουθούν εκτιμάται το ποσοστό ικανοποίησης της ανάγκης για κολύμβηση κατά την ημέρα

αιχμής, συγκρίνοντας και με τα δύο μεγέθη φέρουσας ικανότητας που υπολογίστηκαν προηγουμένως:

**ΦΙ ως προς εμβαδόν= 50.260 λουόμενοι**  
**ΦΙ ως προς μήκος = 16.652 λουόμενοι**

**Πίνακας 41: Υφιστάμενη Ικανοποίηση φέρουσας ικανότητας (ΦΙ) ακτών κολύμβησης, (χωρίς ΕΣΧΑΣΕ).**

Κάτοικοι	Κάτοικοι που χρησιμοποιούν τις ακτές κολύμβησης	Παραθεριστές	Σύνολο δυνητικών λουομένων	Δείκτης Ικανοποίησης Φέρουσας Ικανότητας ακτών ως προς το εμβαδόν	Δείκτης Ικανοποίησης Φέρουσας Ικανότητας ακτών ως προς το μήκος
3.219	1.931	5.502	7.433	14,8%	44,6%

Πηγή: (ΣΜΠΕ, Δ. Αργυρόπουλος Σύμβουλοι Περιβάλλοντος Α.Ε.)

Παρατηρούμε από τον πίνακα, ότι αν λάβουμε υπόψη μας την υφιστάμενη κατάσταση, χωρίς το ΕΣΧΑΣΕ, το μέγεθος της ΦΙ με βάση το εμβαδόν, ο αριθμός των λουομένων είναι πολύ μικρότερος της ΦΙ, μόλις το 14,8 % αυτής. Με βάση την ΦΙ ως προς το μήκος των ακτών, τότε και πάλι ο αριθμός των λουομένων είναι πολύ μικρότερος της ΦΙ, μόλις το 44,6 % αυτής.

Άρα η φέρουσα ικανότητα του νησιού, σήμερα, είναι πολύ μεγαλύτερη των πιέσεων που δέχεται από τη χρήση κολύμβησης των κατοίκων και των σημερινών παραθεριστών και μπορεί να εξυπηρετήσει τις ανάγκες με μεγάλη άνεση και δυνατότητα μεγαλύτερης κάλυψης στο μέλλον, χωρίς περιβαλλοντική υποβάθμιση.

Στη συνέχεια γίνεται εκτίμηση της ικανοποίησης της φέρουσας ικανότητας μετά την υλοποίηση του εξεταζόμενου ΕΣΧΑΣΕ. Πλέον στους παραθεριστές του προηγούμενου πίνακα προστίθενται και ο μέγιστος αναμενόμενος αριθμός παραθεριστών στο ΕΣΧΑΣΕ με βάση την εκτίμηση των κλινών (σύμφωνα με την παρούσα εκτίμηση της μελέτης ΕΣΧΑΣΕ) δηλαδή 292 επιπλέον παραθεριστές.

Πίνακας 42: Ικανοποίηση φέρουσας ικανότητας (ΦΙ) ακτών κολύμβησης, (με ΕΣΧΑΣΕ).

Κάτοικοι	Κάτοικοι που χρησιμοποιούν τις ακτές κολύμβησης	Παραθεριστές	Σύνολο δυνητικών λουομένων	Δείκτης Ικανοποίησης Φέρουσας Ικανότητας ακτών ως προς το εμβαδόν	Δείκτης Ικανοποίησης Φέρουσας Ικανότητας ακτών ως προς το μήκος
3.219	1.931	5.794	7.725	15,4%	46,4%

Πηγή: (ΣΜΠΕ, Δ. Αργυρόπουλος Σύμβουλοι Περιβάλλοντος Α.Ε.)

Παρατηρούμε από τον πίνακα, ότι αν λάβουμε υπόψη μας το ΕΣΧΑΣΕ επιπλέον των λοιπών παραθεριστών από υφιστάμενες μονάδες τουρισμού στο νησί, ο αριθμός των λουομένων είναι πολύ μικρότερος της ΦΙ με βάση το εμβαδόν, μόλις το 15,4 % αυτής. Με βάση την ΦΙ ως προς το μήκος των ακτών, τότε και πάλι ο αριθμός των λουομένων είναι πολύ μικρότερος της ΦΙ, μόλις το 46,4 % αυτής. Τα ποσοστά αυτά είναι πολύ κοντά στα ποσοστά ικανοποίησης της υφιστάμενης, χωρίς το σχέδιο, κατάστασης όπως προέκυψαν από τον προπροηγούμενο πίνακα.

Άρα η φέρουσα ικανότητα του νησιού, σήμερα, είναι πολύ μεγαλύτερη των πιέσεων που δέχεται από τη χρήση κολύμβησης των κατοίκων, των σημερινών παραθεριστών, αλλά και της μελλοντικής ανάπτυξης του ΕΣΧΑΣΕ στη Κουμπάρα – Διακοφτό – Φάρο, παρέχοντας τη δυνατότητα να απορροφηθούν οι ανάγκες αυτές, και ενδεχομένως και άλλες λογικές ανάγκες μελλοντικά, χωρίς περιβαλλοντική υποβάθμιση, όπως δείχνουν τα υπολογισθέντα μεγέθη χωρίς το ΕΣΧΑΣΕ αλλά και με το ΕΣΧΑΣΕ.

#### 6.1.8 Δείκτες επιπτώσεων στις Υποδομές για την Περιοχή Παρέμβασης

Η τρίτη κατηγορία δεικτών εστιάζει σε θέματα φυσικού περιβάλλοντος και τοπίου, καθώς και σε θέματα επιβάρυνσης βασικών υποδομών του νησιού (ΣΜΠΕ, Δ. Αργυρόπουλος Σύμβουλοι Περιβάλλοντος Α.Ε.). Στην κατηγορία αυτή εξετάστηκαν οι δείκτες: επιβάρυνσης εδάφους και φυσικού περιβάλλοντος, χωρητικότητας ακτών, επιβάρυνσης υδάτινων πόρων και δικτύων ύδρευσης, επιβάρυνσης δικτύων αποχέτευσης και επιβάρυνσης δικτύων διαχείρισης στερεών αποβλήτων.

##### 6.1.8.1 Δείκτης επιβάρυνσης υδατικών πόρων και δικτύων ύδρευσης

Αναφορικά με τον μόνιμο πληθυσμό των εξεταζόμενων χωρικών ενοτήτων χρησιμοποιήθηκαν ως πρωτογενή πηγή τα απογραφικά δεδομένα της ΕΛ.ΣΤΑΤ (2001 και 2011). Για τον υπολογισμό του μόνιμου πληθυσμού στο έτος αναφοράς (2018), πραγματοποιήθηκε αναγωγή των στοιχείων αυτών στο 2018 (μέσω του Μέσου Ετήσιου Ρυθμού Μεταβολής - ΜΕΡΜ 2001-2011).

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, ο μόνιμος πληθυσμός της νήσου Ίου για το 2011 ανέρχεται σε 2.024 άτομα. Με αναγωγή του μόνιμου πληθυσμού (υπολογίζοντας τον ΜΕΡΜ), ο μόνιμος πληθυσμός το έτος αναφοράς (2018) εκτιμάται σε 2.146 άτομα. Ωστόσο, ο «εκτιμώμενος πραγματικός πληθυσμός» στη νήσο, δεν αφορά μόνο τους «μονίμους» κατοίκους που έχουν καταγραφεί κατά την απογραφή της ΕΛ.ΣΤΑΤ, αλλά και τον επιπρόσθετο πληθυσμό, όπως π.χ. εποχιακά εργαζόμενους, οικονομικούς μετανάστες, ιδιοκτήτες εξοχικών κατοικιών και άλλους οικιστές, που δεν καταγράφονται στους μόνιμους κατοίκους, και οι οποίοι διαμένουν στην περιοχή μεγάλες χρονικές περιόδους, είτε ως παραθεριστές είτε ως εργαζόμενοι στον τουριστικό κλάδο την περίοδο αιχμής και στον κατασκευαστικό κλάδο την χειμερινή περίοδο. Με βάση αυτό, γίνεται η σχετική παραδοχή ότι ο «εκτιμώμενος πραγματικός πληθυσμός» του νησιού που θα χρησιμοποιηθεί για τον υπολογισμό ορισμένων δεικτών, είναι τουλάχιστον 50% μεγαλύτερος από τον τυπικά καταγεγραμμένο μόνιμο πληθυσμό, και για το 2018 αντιστοιχεί σε  $2.146 \times 1,5 = 3.219$  κατοίκους.

Σύμφωνα με την 1η ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ Λεκανών Απορροής Ποταμών Υδατικού Διαμερίσματος Νήσων Αιγαίου (ΕΛ14) και συγκεκριμένα σύμφωνα με το αναλυτικό κείμενο τεκμηρίωσης «Ανάλυση ανθρωπογενών πιέσεων και των επιπτώσεών τους στα επιφανειακά και στα υπόγεια υδατικά συστήματα», μπορούμε να λάβουμε μια ειδική κατανάλωση νερού για το μόνιμο πληθυσμό ίση με 200 L/ άτομο/ημέρα. Έτσι, για το έτος αναφοράς 2018, η εκτιμώμενη κατανάλωση νερού ύδρευσης για τους μόνιμους κατοίκους του Δήμου Ιητών είναι:

$$3.219 \times 200 \text{ (L/ άτομο/ ημέρα)} \times 365 \text{ (ημέρες έτους)} = 234.987.000 \text{ λίτρα/έτος ή } \mathbf{234.987 \text{ m}^3/\text{έτος.}}$$

Ο υπολογισμός της κατανάλωσης νερού που σχετίζεται ειδικά με τουριστικές δραστηριότητες, καθώς δεν είναι διαθέσιμα πραγματικά στοιχεία κατανάλωσης από τουριστικές μονάδες, εκτιμάται θεωρώντας ειδική κατανάλωση νερού 400 lt/άτομο/ημέρα, σύμφωνα και με την 1η ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ Λεκανών Απορροής Ποταμών Υδατικού Διαμερίσματος Νήσων Αιγαίου (ΕΛ14).

Με βάση στατιστικά στοιχεία διανυκτερεύσεων (ΕΛΣΤΑΤ, Διανυκτερεύσεις πελατών στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ), κατά Περιφερειακή Ενότητα και Δήμο) για το έτος 2018, οι συνολικές ετήσιες διανυκτερεύσεις στο νησί της Ιου ήταν 145.964 όλο το έτος. Συνεπώς η κατανάλωση νερού από τις διανυκτερεύσεις-τουριστικές δραστηριότητες στο έτος είναι:

$$145.964 \times 400 \text{ (L/ άτομο/ ημέρα)} = 58.385.600 \text{ λίτρα/έτος ή } \mathbf{58.385,6 \text{ m}^3/\text{έτος.}}$$

**Άρα, η συνολική ετήσια κατανάλωση πόσιμου νερού στο νησί της Ιου για το έτος 2018 είναι:**

$$(234.987 \text{ m}^3/\text{έτος} + 58.385,6 \text{ m}^3/\text{έτος} =) \mathbf{293.372,6 \text{ m}^3}$$

Ο δείκτης επιβάρυνσης κατανάλωσης πόσιμου νερού από την τουριστική δραστηριότητα, που σχετίζεται με τη φέρουσα ικανότητα παροχής του δικτύου ύδρευσης και τις καταναλώσεις από τουριστικές δραστηριότητες μπορεί να οριστεί ως εξής:

$$\frac{\text{Ετήσια Κατανάλωση νερού που σχετίζεται με τουριστικές δραστηριότητες}}{\text{Συνολική ετήσια κατανάλωση νερού}} =$$

$$\frac{58.385,6 \text{ m}^3}{293.372,6 \text{ m}^3} = 20\%$$

Συνεπώς, η τουριστική δραστηριότητα στην Ίο, επιβαρύνει τόσο τους υδατικούς πόρους από τους οποίους αντλείται το πόσιμο νερό όσο και τα δίκτυα ύδρευσης κατά 20%. Όπως αναλύεται στο κεφάλαιο 6 της υφιστάμενης κατάστασης περιβάλλοντος της παρούσας, οι μεγαλύτερες ποσότητες του πόσιμου νερού της Ίου προέρχεται πλέον από αφαλάτωση θαλασσινού ή υφάλμυρου νερού. Συνεπώς η επιβάρυνση πόσιμου νερού από την τουριστική δραστηριότητα έχει πλέον αντιμετωπιστεί από τη δημοτική αρχή, με μικρή επιβάρυνση των υδατικών πόρων (υπόγεια νερά ή πηγές). Το ίδιο και το δίκτυο ύδρευσης που μεταφέρει το νερό αυτό στους καταναλωτές, μόνιμους κατοίκους και παραθεριστές.

Στο εξεταζόμενο ΕΣΧΑΣΕ η ζήτηση πόσιμου νερού ύδρευσης θα καλυφθεί από μονάδα αφαλάτωσης θαλασσινού νερού που θα κατασκευάσει ο φορέας του έργου. Οι ανάγκες άρδευσης των εκτάσεων πρασίνου θα καλύπτονται κατά κανόνα αφενός από την επαναχρησιμοποίηση των επεξεργασμένων λυμάτων από τις εγκαταστάσεις επεξεργασίας λυμάτων (ΕΕΛ) του ΕΣΧΑΣΕ και αφετέρου από τη συλλογή ομβρίων. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις αρνητικού ισοζυγίου υδάτων, δηλαδή μειωμένης διαθεσιμότητας λυμάτων (εποχή με πολύ μικρή πληρότητα του τουριστικού καταλύματος) και ταυτόχρονα αυξημένης ανάγκης άρδευσης, είναι δυνατόν να χρησιμοποιούνται και νερά από αφαλάτωση, εφόσον δεν επαρκούν τα αποθηκευμένα όμβρια νερά. Η ζήτηση πόσιμου νερού για τη λειτουργία του ΕΣΧΑΣΕ υπολογίζεται, για το επίπεδο της παρούσας ΣΜΠΕ, στο κεφάλαιο των τεχνικών υποδομών.

Όπως είναι σαφές, η χρήση πόσιμου νερού και άρδευσης από τη λειτουργία του ΕΣΧΑΣΕ δεν θα επιβαρύνει καθόλου, ούτε τους υδατικούς πόρους του νησιού (υπόγεια ή επιφανειακά νερά) ούτε τα δίκτυα ύδρευσης του δήμου. Συνεπώς δεν έχει νόημα ο υπολογισμός του δείκτη αυτού μετά την κατασκευή και λειτουργία του ΕΣΧΑΣΕ, καθώς δεν μπορεί να καταδείξει κανένα χρήσιμο στοιχείο για το περιβάλλον και τη φέρουσα ικανότητα των υδατικών πόρων και τεχνικών υποδομών και δικτύων του νησιού..

## 6.1.8.2 Δείκτης επιβάρυνσης δικτύων αποχέτευσης

Η τουριστική δραστηριότητα σ' ένα νησί μπορεί να επιβαρύνει το δίκτυο αποχέτευσης του νησιού, συμπεριλαμβανομένης και της Εγκατάστασης Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ) του δήμου. Ο πρόσθετος πληθυσμός από τον τουρισμό χρησιμοποιεί για τη διαβίωσή του πρόσθετο νερό από αυτό των μόνιμων κατοίκων και παράγει πρόσθετα λύματα. Εφόσον τα λύματα αυτά συλλέγονται από το δημοτικό δίκτυο αποχέτευσης και καταλήγουν στη δημοτική ΕΕΛ για επεξεργασία, είναι προφανές ότι τα επιβαρύνουν.

Με βάση την κοινή αποδεκτή παραδοχή ότι το 80% της κατανάλωσης νερού καταλήγει ως λύματα, παράγονται τα λύματα που φαίνονται στον επόμενο πίνακα, όπου υπολογίζεται και ο δείκτης επιβάρυνσης δικτύου αποχέτευσης από την τουριστική δραστηριότητα, κατ' αναλογία των υπολογισμών με το δείκτη επιβάρυνσης δικτύου ύδρευσης:

**Πίνακας 43: Παραγωγή λυμάτων και επιβάρυνση δικτύου αποχέτευσης**

κάτοικοι	ειδική παραγωγή κατοίκων	Παραθεριστές	ειδική παραγωγή παραθερ.	Ετήσια παραγωγή λυμάτων κατοίκων	Ετήσια παραγωγή λυμάτων παραθερ.	Συνολική παραγωγή λυμάτων	Δείκτης επιβάρυνσης δικτύου αποχέτευσης
άτομα	m <sup>3</sup> /κατ/ ημέρα	άτομα/ έτος	m <sup>3</sup> /ατ/ ημέρα	m <sup>3</sup> /έτος	m <sup>3</sup> /έτος	m <sup>3</sup> /έτος	m <sup>3</sup> /έτος
3.219	0,160	145.964	0,320	187.990	46.708	234.698	0,20

Πηγή: (ΣΜΠΕ, Δ. Αργυρόπουλος Σύμβουλοι Περιβάλλοντος Α.Ε.)

Το μεγαλύτερο μέρος της επιβάρυνσης αυτής (της οποίας ο δείκτης είναι 0,20 ίδιος δηλαδή με το δείκτη επιβάρυνσης δικτύου ύδρευσης), αφορά το δίκτυο αποχέτευσης του δήμου και την ΕΕΛ του δήμου, καθώς οι πολλές τουριστικές μονάδες βρίσκονται εντός οικισμού της Χώρας, ενώ από ορισμένες εκτός οικισμών μεταφέρονται με βυτιοφόρα στην ΕΕΛ του δήμου. Υπάρχουν όμως και μονάδες εκτός οικισμών που συλλέγουν και επεξεργάζονται οι ίδιες τα λύματά τους, χωρίς να επιβαρύνουν τις δημοτικές υποδομές. Βεβαίως, όπως αναφέρεται και στο κεφάλαιο 6 της υφιστάμενης κατάστασης περιβάλλοντος, η περιοχή του Μυλοπότα, που είναι τμήμα της Χώρας, και στην οποία βρίσκονται πολλά μικρά κατά κανόνα ξενοδοχεία, δεν εξυπηρετούνται ακόμη με δίκτυο αποχέτευσης, το οποίο βρίσκεται υπό προγραμματισμό για κατασκευή, έχοντας ενταχθεί σε χρηματοδοτικό πρόγραμμα. Σε γενικές γραμμές πάντως η δημοτική αρχή, ειδικά μετά την κατασκευή του δικτύου του Μυλοπότα, αντιμετωπίζει ικανοποιητικά την πίεση από τα λύματα των παραθεριστών με τη λειτουργία δημοτικής ΕΕΛ και τη διάθεση των επεξεργασμένων στη θάλασσα με υποθαλάσσιο αγωγό διάθεσης.

Τα υγρά απόβλητα του εξεταζόμενου ΕΣΧΑΣΕ θα επεξεργάζονται σε ΕΕΛ που θα κατασκευαστεί εντός της έκτασης της Ζώνης Α και τα τριτοβάθμια επεξεργασμένα υγρά

απόβλητα θα επαναχρησιμοποιούνται για την άρδευση χώρων πρασίνου. Η παραγωγή λυμάτων από τη λειτουργία του ΕΣΧΑΣΕ υπολογίζεται, για το επίπεδο της παρούσας ΣΜΠΕ, στο κεφάλαιο των τεχνικών υποδομών.

Συνεπώς, όπως και στην ύδρευση, η παραγωγή λυμάτων από τη λειτουργία του ΕΣΧΑΣΕ δεν θα επιβαρύνει καθόλου, ούτε τους υδατικούς αποδέκτες του νησιού (υπόγεια, επιφανειακά ή θαλάσσια νερά) ούτε τα δίκτυα αποχέτευσης του δήμου. Συνεπώς δεν έχει νόημα ο υπολογισμός του δείκτη αυτού μετά την κατασκευή και λειτουργία του ΕΣΧΑΣΕ, καθώς δεν μπορεί να καταδείξει κανένα χρήσιμο στοιχείο για το περιβάλλον και τη φέρουσα ικανότητα των φυσικών πόρων και τεχνικών υποδομών και δικτύων του νησιού.

#### 6.1.8.3 Δείκτης επιβάρυνσης δικτύων διαχείρισης στερεών αποβλήτων

Η ποσότητα παραγωγής Αστικών Στερεών Αποβλήτων (ΑΣΑ) για τον μόνιμο πληθυσμό της χώρας σύμφωνα με το Εθνικό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων (ΕΣΔΑ) (Πράξη 39 της 31.8.2020 ΦΕΚ 185Α/2020) εκτιμάται σε 497 kg/άτομο/έτος ή 1,36 kg/ατ/ημέρα για το 2025. Αντίστοιχα για τον εποχιακό πληθυσμό εκτιμήθηκε σε 1,8 kg/άτομο/ημέρα.

Ο εκτιμώμενος πραγματικός μόνιμος πληθυσμός του νησιού της Ίου από την ανάλυση που προέκυψε από τη μελέτη του ΕΣΧΑΣΕ είναι 3.219 μόνιμοι κάτοικοι για το έτος 2018, ενώ ο ετήσιος αριθμός παραθεριστών ήταν 145.964.

Ο δείκτης επιβάρυνσης στερεών απορριμμάτων που σχετίζεται με τη φέρουσα ικανότητα διαχείρισης των απορριμμάτων, του δικτύου συλλογής και μεταφοράς τους από το Δήμο στις εγκαταστάσεις του ΧΥΤΑ του νησιού από τουριστικές δραστηριότητες ορίζεται ως εξής:

$$\frac{\text{Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ που σχετίζεται με τουριστικές δραστηριότητες}}{\text{Συνολική ετήσια παραγωγή ΑΣΑ}}$$

Με βάση τα παραπάνω, υπολογίζονται οι ετήσιες ποσότητες απορριμμάτων από τους κατοίκους και από τους παραθεριστές, καθώς και ο δείκτης επιβάρυνσης πριν την υλοποίηση του ΕΣΧΑΣΕ:

**Πίνακας 44: Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ στο νησί και δείκτης επιβάρυνσης απορριμμάτων**

κάτοικοι	ειδική παραγωγή	Παραθεριστές	ειδική παραγωγή	Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ κατοίκων	Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ παραθερ.	Συνολική ετήσια παραγωγή ΑΣΑ	Δείκτης επιβάρυνσης δικτύου απορριμμάτων
άτομα	kg/κατ/ημέρα	άτομα/έτος	kg/κατ/ημέρα	kg/έτος	kg/έτος	tn/έτος	
3.219	1,36	145.964	1,8	1.597.912	262.735	1.861	<b>0,14</b>

Πηγή: (ΣΜΠΕ, Δ. Αργυρόπουλος Σύμβουλοι Περιβάλλοντος Α.Ε.)

Όπως φαίνεται ο δείκτης επιβάρυνσης απορριμμάτων είναι σχετικά υψηλός, που εξηγείται φυσικά από το γεγονός ότι πρόκειται για τουριστικό νησί.

Όπως φαίνεται στο κεφάλαιο 6 της υφιστάμενης κατάστασης, η δημοτική αρχή διαχειρίζεται ικανοποιητικά τη συλλογή των απορριμμάτων από όλο το νησί, τόσο των μόνιμων όσο και των παραθεριστών, με τα απορριματοφόρα που διαθέτει. Εφαρμόζονται συστήματα χωριστής συλλογής (υλικά συσκευασίας), ενώ τα μη ανακυκλώσιμα ΑΣΑ καταλήγουν τελικά στο ΧΥΤΑ του νησιού, που βρίσκεται σε καλή κατάσταση.

Στο εξεταζόμενο ΕΣΧΑΣΕ, όπως αναφέρεται αναλυτικά ακολούθως (υποενότητα 4.6.4) θα εφαρμόζονται συστήματα πρόληψης δημιουργίας αποβλήτων και χωριστής συλλογής ανακυκλώσιμων αποβλήτων που θα μειώσουν δραστικά τα απορρίμματα που καταλήγουν για διάθεση σε χώρους υγειονομικής ταφής. Επομένως, η λειτουργία του ΕΣΧΑΣΕ θα παράγει ΑΣΑ, που τελικά θα καταλήγουν στον ΧΥΤΑ του νησιού, άρα θα υπάρχει κάποια επιβάρυνση τόσο στο δίκτυο συλλογής και μεταφοράς όσο και στον ΧΥΤΑ. Από τις παραγωγικές δραστηριότητες της ανάπτυξης του ΕΣΧΑΣΕ θα παράγονται γενικά αστικού τύπου απορρίμματα (ΑΣΑ) που θα προέρχονται από τη διαβίωση των παραθεριστών και του προσωπικού που θα εργάζεται εκεί. Όπως υπολογίζονται (για το παρόν επίπεδο της μελέτης) στην ακόλουθη υποενότητα 4.6.4, αναμένεται να παραδίδονται στο δίκτυο του δήμου και τελικά στο ΧΥΤΑ περίπου κατά μέγιστο **76,2 tn** ΑΣΑ ανά έτος από τη λειτουργία του ΕΣΧΑΣΕ και για αριθμό κλινών 292 (μετά τα μέτρα ορθολογικής διαχείρισης αποβλήτων).

Συνεπώς ο δείκτης επιβάρυνσης απορριμμάτων για το νησί, μετά τη λειτουργία του ΕΣΧΑΣΕ υπολογίζεται ως εξής:

**Πίνακας 45: Δείκτης παραγωγής στερεών αποβλήτων μετά την υλοποίηση του ΕΣΧΑΣΕ**

Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ κατοίκων	Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ παραθερ.	Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ ΕΣΧΑΣΕ	Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ συνόλου παραθερ.	Συνολική ετήσια παραγωγή ΑΣΑ	Δείκτης επιβάρυνσης δικτύου απορριμμάτων
kg/έτος	kg/έτος	kg/έτος	kg/έτος	tn/έτος	
1.597.912	262.735	76.174	338.909	1.937	0,175

Πηγή: (ΣΜΠΕ, Δ. Αργυρόπουλος Σύμβουλοι Περιβάλλοντος Α.Ε.)

Για το μέγιστο αριθμό κλινών ο δείκτης υπολογίζεται σε 0,175.

Όπως φαίνεται ο δείκτης επιβάρυνσης αυξήθηκε με το ΕΣΧΑΣΕ από 0,14 σε 0,175 που σημαίνει ότι η ανάπτυξη και ο τουρισμός γενικά ασκεί πίεση στο δίκτυο απορριμμάτων, η οποία θα πρέπει ν' αντιμετωπιστεί. Προς τούτο προτείνονται συγκεκριμένα μέτρα στο κεφάλαιο 8 των μέτρων αντιμετώπισης της παρούσας.



#### 6.1.9 Αθροιστική Φέρουσα Ικανότητα Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας των τριών Επενδύσεων

Στην παρούσα ενότητα υπολογίζεται επίσης και η φέρουσα ικανότητα που θα διαμορφωθεί μετά την υλοποίηση των συνολικά αναμενόμενων αναπτύξεων στο νησί σύμφωνα με την ένταξή τους στις στρατηγικές επενδύσεις, δηλαδή πέραν αυτής στην Κουμπάρα-Διακοφτό-Φάρο (φορέας "105 Α.Ε.") και των αναπτύξεων ΕΣΧΑΣΕ στο Πικρί Νερό (φορέας "ΝΕΡΟ Α.Ε.") και στην περιοχή Παπά-Λούκας (φορέας "LUCAS Α.Ε.").

Με βάση τον αναθεωρημένο σχεδιασμό των τριών επενδυτικών Σχεδίων που έχουν υπαχθεί στις Στρατηγικές Επενδύσεις (ΕΣΧΑΣΕ), προγραμματίζεται προσεγγιστικά η σταδιακή υλοποίηση περίπου 1.610 κλινών στο σύνολο της νήσου Ίου (292 κλίνες στην περιοχή Κουμπάρα-Διακοφτό- Φάρο, 820 κλίνες στην περιοχή Παπά-Λούκα και 498 κλίνες στο Πικρί Νερό). Οι υπολογισμοί στην παρούσα αθροιστική εκτίμηση για τους παρακάτω δείκτες και τις ποσότητες θα γίνουν με τη θεώρηση της σταδιακής υλοποίησης 3 ΕΣΧΑΣΕ της τάξης των 1.610 κλινών συνολικά (μικρές πιθανές αποκλίσεις ως προς τα μεγέθη, δεν θα επηρεάσουν την στρατηγική εκτίμηση των επιπτώσεων).

Από τα επεξεργασμένα στοιχεία και μεγέθη που παρουσιάστηκαν στις προηγούμενες ενότητες 4.4.2, 4.4.3 και 4.4.4, αξιοσημείωτα είναι τα ακόλουθα συμπεράσματα για τους Δείκτες τουριστικής ανάπτυξης και λειτουργίας (Κατηγορία Α δεικτών) και για τους Δείκτες Χωρητικότητας Γης και Δόμησης (Κατηγορία Β δεικτών) που παρουσιάζονται στον Πίνακα που ακολουθεί:

**Πίνακας 46: Δείκτες τουριστικής ανάπτυξης και λειτουργίας και δείκτες χωρητικότητας γης και δόμησης για τις τρεις επενδύσεις και τα νησιά Σαντορίνη, Μύκονος και Σίφνος σε περιφερειακό και τοπικό επίπεδο**

ΔΕΙΚΤΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ	ΟΡΙΣΜΟΣ ΔΕΙΚΤΗ	ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ												
		ΙΟΣ					ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	ΜΥΚΟΝΟΣ	ΣΙΦΝΟΣ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ				
		ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ							ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ			
			105	ΝΕΡΟ	LUCAS	ΣΥΛΟΛΟ	105	ΝΕΡΟ	LUCAS		ΣΥΝΟΛΟ			
<b>ΔΕΙΚΤΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ</b>														
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ (Δ.Τ.Λ.) (I)	(συνολικές κλίνες/ μόνιμος πληθυσμός)*100	248,39	261,57	270,87	285,40	321,07	246,95	287,88	208,37	109,31	109,40	109,47	109,57	109,82
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ (Δ.Τ.Λ.) (II)	(συνολικές κλίνες (πάσης φύσεως τουριστικών καταλυμάτων)/ εκτιμώμενος πραγματικός πληθυσμός)*100	165,59	174,38	180,58	190,27	214,05	-							
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ (ΔΤΠ)	(διανυκτερεύσεις/έκταση)* (100/365)	197,51	213,77	212,35	246,45	277,55	2.263,73	3.308,18	94,90	1.156,40	1.156,73	1.156,70	1.157,40	1.158,03
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΤΑΣΗΣ (ΔΤΕ) (I)	(αφίξεις (σε ξενοδοχειακά καταλύματα)/ μόνιμος πληθυσμός) *100	1.114,58	1.206,30	1.198,32	1.390,74	1.566,20	1.452,19	3.776,80	338,59	1.243,14	1.243,78	1.243,72	1.245,05	1.246,27

ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΤΑΣΗΣ (ΔΤΕ) (II)	(αφίξεις (σε ξενοδοχειακά καταλύματα)/ εκτιμώμενος πραγματικός πληθυσμός) *100	743,05	804,20	798,88	927,16	1.044,14								
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ	κλίνες ξενοδ. καταλυμάτων 5* / συνολικές κλίνες ξενοδ. καταλυμάτων	5,32	9,08	12,27	15,82	21,36	19,00	36,30	7,69	29,69	29,72	29,72	29,78	<b>29,83</b>
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗΣ	κλίνες ξενοδ. καταλυμάτων /έκταση / διανυκτερεύσεις ξενοδ. Καταλυμάτων	0,0283	0,0273	0,0284	0,0255	0,0243	0,0187	0,0100	0,0374	0,0099680	0,0099692	0,0099691	0,0099717	0,0099741
ΔΕΙΚΤΗΣ ΠΡΟΣΕΛΚΥΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ	αφίξεις αλλοδαπών/αφίξεις ημεδαπών	3,589					10,553	12,769	1,683	9,725	9,718	9,719	9,703	<b>9,689</b>
<b>ΔΕΙΚΤΕΣ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΔΟΜΗΣΗ</b>														
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗΣ	συνολικές κλίνες / έκταση της περιοχής αναφοράς (1000 στρ.)	50,61	<b>53,30</b>	55,19	58,15	<b>65,42</b>	449,83	292,32	74,06	65,77	<b>65,82</b>	65,86	65,92	<b>66,07</b>
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΤΙΡΙΑΚΗΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ (στοιχεία 2011)	(κτίρια ξενοδοχείων / συνολικά κτίρια) *100	12,82					8,96	8,24	8,24	4,89				
ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΤΙΡΙΑΚΗΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ (ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΟΜΗΣΗ)	συνολικά κτίρια/ έκταση σε τ.χλμ.	18,44					158,20	102,81	50,20	41,32				

Ο **Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας (ΔΤΛ II)** της Νήσου Ίου ανέρχεται σε 214,05 από 165,59 στην περίπτωση που χρησιμοποιηθεί ο εκτιμώμενος πραγματικός πληθυσμός<sup>31</sup>. Ωστόσο, ακόμη και στην περίπτωση που λαμβάνεται υπόψη ο μόνιμος πληθυσμός, ο εν λόγω Δείκτης για την Ίο ανέρχεται σε 321,07, παραμένοντας στο διάστημα [100-500], το οποίο βάσει βιβλιογραφίας την κατατάσσει στην κατηγορία «μεγάλη / σχεδόν αποκλειστική τουριστική ανάπτυξη» (Pearce, Atkinson and Hamilton 1998). **Ο εκτιμώμενος πραγματικός πληθυσμός είναι αντιπροσωπευτικότερος μιας και παρουσιάζει την πραγματική εικόνα του πληθυσμού, αφού στον μόνιμο δεν προσμετράται ο πληθυσμός των εποχικών εργαζομένων ο οποίος τελικά διαμένει στο νησί και μετά την τουριστική περίοδο, χωρίς να αλλάξει τη μόνιμη κατοικία του.** Σε οποιαδήποτε περίπτωση, η νήσος παραμένει στην ίδια κλίμακα, και **απέχει πολύ από την κλίμακα της «υπερβολικής/ εντατικής τουριστικής ανάπτυξης»** (ΔΤΛ > 500), στην οποία βρίσκονται άλλες πλήρως κορεσμένες τουριστικές περιοχές σε παράκτιες περιοχές της νότιας Ευρώπης και της Ελλάδας.

Στο πλαίσιο σύγκρισης με άλλα νησιά, υπολογίζεται πως στη Σαντορίνη και στη Μύκονο ο Δ.Τ.Λ. είναι υψηλότερος (246,95 και 287,88 αντίστοιχα), ακόμη και μετά την υλοποίηση των τριών επενδύσεων, με δεδομένο ότι για την Ίο λαμβάνεται υπόψη ο εκτιμώμενος πραγματικός πληθυσμός, ως αντιπροσωπευτικότερος (Δ.Τ.Λ. II). Επιπλέον, υπολογίζεται πως η συνολική κτιριακή πυκνότητα της Ίου είναι ελάχιστη συγκριτικά με τη Μύκονο και τη Σαντορίνη, αλλά ακόμη και από την ΠΝΑ και τη Σίφνο, όπως υποδηλώνουν οι τιμές του **Γενικού Δείκτη Κτιριακής Πυκνότητας**, ο οποίος για την Ίο αντιστοιχεί σε **18,44**, ενώ για τα υπόλοιπα εξεταζόμενα νησιά πολύ μεγαλύτερος<sup>32</sup>. **Συμπερασματικά, η πυκνότητα των κτιρίων στο νησί δεν επιβαρύνει την Φέρουσα Ικανότητά του.**

Αντίστοιχα, υπολογίστηκε ο **Δείκτης Τουριστικής Συγκέντρωσης (ΔΤΣ)** της Ίου ο οποίος πριν τις προγραμματιζόμενες επενδύσεις ανέρχεται σε 50,61 κλίνες/1000 στρέμματα, ενώ μετά την υλοποίησή τους, αυξάνεται στην αποδεκτή τιμή των 65,42 κλινών/1000 στρέμματα και αντιστοιχεί στον μέσο όρο της Περιφέρειας του Ν. Αιγαίου (65,77 πριν την επένδυση και 66,07 μετά), **αποδεικνύοντας ότι η οριακή επιβάρυνση του ΔΤΣ στη Φέρουσα Ικανότητα της νήσου κινείται στα όρια του μέσου όρου της ΠΝΑ.** Αρκεί να αναφερθεί συγκριτικά ότι η αντίστοιχη τιμή του Δείκτη είναι τετραπλάσια περίπου για τη Μύκονο (292,32) και υπέρ πολλαπλάσια για τη Σαντορίνη (449,83). Οι ακραίες αυτές τιμές του ΔΤΣ για τα δύο νησιά,

<sup>31</sup> Η εκτίμηση του πραγματικού πληθυσμού, όπως έχει αναφερθεί έγινε με την παραδοχή της αύξησης κατά 50% του μόνιμου πληθυσμού για το έτος 2018 (που εκτιμήθηκε βάσει ΜΕΡΜ).

<sup>32</sup> Ωστόσο, η υψηλή τιμή του **Δείκτη Τουριστικής Κτιριακής Πυκνότητας** (12,82), υποδηλώνει ότι η Ίος στηρίζει το μεγαλύτερο μέρος της παραγωγικής της βάσης στον τουρισμό, εφόσον παρά το γεγονός ότι δεν έχει καταγραφεί μεγάλο πλήθος κτιρίων (μόλις 2.005 για το έτος 2011), η αναλογία των ξενοδοχείων στα συνολικά κτίρια είναι κατά πολύ μεγαλύτερη από την αντίστοιχη της ΠΝΑ (4,89) και των λοιπών τριών εξεταζόμενων νησιών (κατά μέσο όρο 8,5).

οφείλονται στο γεγονός πως παρά το ότι έχουν σχεδόν την ίδια έκταση με την Ίο έχουν πολύ περισσότερες κλίνες (40.170 και 30.927 αντίστοιχα, έναντι των μόλις 5.502 της Ίου).

Επιπροσθέτως, αξίζει να αναφερθεί πως ο **Δείκτης Τουριστικής Ποιότητας Καταλυμάτων** (κλίνες ξενοδοχείων 5\*/ συνολικές κλίνες) της νήσου πριν την υλοποίηση των Επενδύσεων είναι πολύ χαμηλός (5,32), ακόμα και από τον αντίστοιχο της Σίφνου που αποτελεί νησί με κοινά χαρακτηριστικά με εκείνα της Ίου (7,69). Ωστόσο, ακόμη και μετά το πέρας των τριών προγραμματιζόμενων Επενδύσεων η τιμή του Δείκτη αυξάνεται στο 21,36 παραμένοντας ωστόσο χαμηλότερος από τον αντίστοιχο περιφερειακό. **Συμπεραίνεται κατά τα παραπάνω πως όχι μόνο δε θα υπάρξουν πρόσθετες επιβαρύνσεις της φέρουσας ικανότητας σε αναφορά με τους Δείκτες Τουριστικής Λειτουργίας και Τουριστικής Συγκέντρωσης της νήσου συνολικά, αλλά με την υλοποίηση και των 3 Επενδύσεων, θα αναβαθμιστεί σημαντικά το παρεχόμενο τουριστικό προϊόν του νησιού στον άξονα της παροχής υπηρεσιών υψηλών προδιαγραφών.**

**Σε αυτό το σημείο, τονίζεται πως η υλοποίηση των τριών επενδυτικών σχεδίων, αναφορικά με τους Δείκτες των κατηγοριών Α, Β και Γ συμβαδίζει με τον στόχο της «ήπιας βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης της νήσου Ίου», όπως προβλέπεται στις βασικές κατευθύνσεις σε σειρά στρατηγικών κειμένων υπερκείμενου σχεδιασμού.**

#### 6.1.10 Αθροιστική φέρουσα ικανότητα φυσικών πόρων και υποδομών των τριών επενδύσεων

Με βάση τον αναθεωρημένο σχεδιασμό των τριών επενδυτικών Σχεδίων που έχουν υπαχθεί στις Στρατηγικές Επενδύσεις (ΕΣΧΑΣΕ), προγραμματίζεται προσεγγιστικά η σταδιακή υλοποίηση περίπου 1.610 κλινών στο σύνολο της νήσου Ίου (292 κλίνες στην περιοχή Κουμπάρα-Διακοφτό- Φάρο, 820 κλίνες στην περιοχή Παπά-Λούκα και 498 κλίνες στο Πικρί Νερό.

Στην παρούσα υποενότητα αυτή θα γίνει μια αθροιστική εκτίμηση των δεικτών περιβάλλοντος (φυσικών πόρων και τεχνικών υποδομών) για το σύνολο των αναπτύξεων, οι οποίοι μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την εκτίμηση των επιπτώσεων στο φυσικό περιβάλλον (φυσικούς πόρους) και στο ανθρωπογενές (τεχνικές υποδομές). Έτσι, θα εκτιμηθούν αθροιστικά οι δείκτες επιβάρυνσης εδάφους και φυσικού περιβάλλοντος, ακτών κολύμβησης και οι δείκτες απορριμμάτων, ενώ οι δείκτες για το πόσιμο νερό και τα λύματα δεν επηρεάζονται από τις αναπτύξεις, όπως έχει ήδη αναλυθεί. Τέλος, οι παραπάνω υπολογισμοί πραγματοποιήθηκαν στο πλαίσιο της συνυποβληθείσας Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.)

##### 6.1.10.1 Δείκτης επιβάρυνσης Εδάφους για τις τρεις Επενδύσεις

Για τον υπολογισμό της "τροποποιημένης κάλυψης γης" δηλ. της κάλυψης της κατηγορίας 1 κατά Corine Landcover, που θα προστεθεί στη νήσο Ίο μετά τη σταδιακή ανάπτυξη και των

τριών ΕΣΧΑΣΕ, έχουν προστεθεί στις καλύψεις από κτιριακές εγκαταστάσεις και οι καλύψεις από δρόμους και οι τυχόν διαμορφώσεις του περιβάλλοντος χώρου από αδιαπέρατες επιφάνειες και έχει εκτιμηθεί ότι η έκταση κάθε ΕΣΧΑΣΕ που θα καλυφθεί και θα αποτελεί τροποποιημένη κάλυψη εδάφους, θα είναι 10% κατά μέγιστο.

Για το εξεταζόμενο ΕΣΧΑΣΕ στην Κουμπάρα- Διακοφτό –Φάρο η εκτιμώμενη μέγιστη κάλυψη εδάφους ανέρχεται σε περίπου 40,96 στρέμματα. Για το ΕΣΧΑΣΕ στην περιοχή Παπά-Λούκα σε περίπου 108,30 στρ και για το ΕΣΧΑΣΕ στο Πικρί Νερό σε 39,44 στρ.

Βάσει των παραπάνω ο δείκτης επιβάρυνσης εδάφους αθροιστικά μετά και τη λειτουργία των 3 ΕΣΧΑΣΕ υπολογίζεται ως εξής:

**Πίνακας 47: Αθροιστικός δείκτης επιβάρυνσης εδάφους**

Υποκατηγορία Corine Landcover	Κάλυψη κατά Corine	Έκταση (στρέμματα)
<b>Τροποποιημένο φυσικό περιβάλλον</b>		
112	Ασυνεχής αστικός ιστός	1.225,88
142	Εγκαταστάσεις αθλητισμού και αναψυχής	1.331,58
	ΕΣΧΑΣΕ Κουμπάρας- Διακοφτού– Φάρου	40,96
	ΕΣΧΑΣΕ Παπά-Λούκα	108,30
	ΕΣΧΑΣΕ Πικρί Νερό	39,44
<b>(Α): 112+142+(40,96+108,30+39,44 στρέμματα έκτασης λόγω ανάπτυξης των 3 ΕΣΧΑΣΕ)</b>	<b>Τροποπ. Κάλυψη γης</b>	<b>2.746,16</b>
<b>Φυσικό-ημιφυσικό περιβάλλον</b>		
231	Λιβάδια	5.458,89
242	Σύνθετα συστήματα καλλιέργειας	3.628,71
243	Γη που καλύπτεται κυρίως από γεωργία με σημαντικές σε επιφάνεια εκτάσεις φυσικής βλάστησης	1.978,73
<b>(Β): 231+242+243</b>	<b>Γεωργικές εκτάσεις</b>	<b>11.066,33</b>

321	Φυσικοί βοσκότοποι	14.454,55
323	Σκληροφυλλική βλάστηση	78.289,32
333	Εκτάσεις με αραιή βλάστηση	1.723,56
<b>(Γ): 321+323+333</b>	<b>Φυσική και ημιφυσική κάλυψη γης</b>	<b>94.464,70</b>
<b>(Β)+(Γ)- (40,96+108,30+39,44 στρέμματα έκτασης λόγω ανάπτυξης των 3 ΕΣΧΑΣΕ)</b>	<b>Μη τροποποιημένη κάλυψη γης</b>	<b>105.342,33</b>
<b>Δείκτης Επιβάρυνσης Εδάφους (ΔΕΕ): <math>A/(B+Γ-40,96-108,30-39,44)</math></b>		<b>0,0260</b>

Πηγή: (ΣΜΠΕ, Δ. Αργυρόπουλος Σύμβουλοι Περιβάλλοντος Α.Ε.)

Συνεπώς, μετά την υλοποίηση και των τριών ΕΣΧΑΣΕ ο δείκτης επιβάρυνσης εδάφους όλου του νησιού θα μεταβληθεί από 0,0242 σε 0,0260 δηλ. θα έχει μια αύξηση κατά  $(0,0260-0,0242)/0,0242= 0,0744$  ή 7,44%.

**Όπως είναι προφανές η μεταβολή του δείκτη αυτή υποδηλώνει αμελητέα μεταβολή του φυσικού περιβάλλοντος.**

#### 6.1.10.2 Φέρουσα Ικανότητα Ακτών κολύμβησης μετά την υλοποίηση των τριών Επενδύσεων

Στην περίπτωση που μελλοντικά υλοποιηθούν και τα τρία ΕΣΧΑΣΕ που έχουν ενταχθεί στις Στρατηγικές Επενδύσεις ο μέσος αριθμός των παραθεριστών θα αυξηθεί σε σχέση με τους 5.502 της υφιστάμενης κατάστασης. Συγκεκριμένα αναμένεται στο σύνολο της νήσου Ίου σταδιακή αύξηση κατά περίπου 1.610 παραθεριστές, δηλ., όσες και οι προγραμματιζόμενες κλίνες και των τριών ΕΣΧΑΣΕ (292 κλίνες στην περιοχή Κουμπάρα-Διακοφτό- Φάρο, 820 κλίνες στην περιοχή Παπά-Λούκα και 498 κλίνες στο Πικρί Νερό). Έτσι, ο συνολικός αριθμός παραθεριστών θα ανέλθει σε  $(5.502+1.610=)$  7.112 παραθεριστές και ο συνολικός αριθμός δυνητικά λουομένων σε  $(1.931+7.112=)$  9.043 λουόμενοι.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, στον ακόλουθο Πίνακα παρουσιάζεται ο δείκτης ικανοποίησης της φέρουσας Ικανότητας των ακτών ως προς το εμβαδόν και το μήκος τους, πριν και μετά την υλοποίηση και των τριών ΕΣΧΑΣΕ.

**Πίνακας 48: Αθροιστική Ικανοποίηση φέρουσας ικανότητας (ΦΙ) ακτών κολύμβησης, (με τα τρία ΕΣΧΑΣΕ)**

Κάτοικοι	κάτοικοι που χρησιμοποιούν τις ακτές κολύμβησης	Παραθεριστές	Σύνολο δυνητικών λουομένων	Δείκτης Ικανοποίησης Φέρουσας Ικανότητας ακτών ως προς το εμβαδόν	Δείκτης Ικανοποίησης Φέρουσας Ικανότητας ακτών ως προς το μήκος
<b>Χωρίς την υλοποίηση των τριών ΕΣΧΑΣΕ</b>					
3.219	1.931	5.502	7.433	14,8%	44,6%
<b>Με την υλοποίηση των τριών ΕΣΧΑΣΕ</b>					
3.219	1.931	7.112	9.043	17,99	54,30

Πηγή: (ΣΜΠΕ, Δ. Αργυρόπουλος Σύμβουλοι Περιβάλλοντος Α.Ε.)

Παρατηρούμε από τον πίνακα, ότι μελλοντικά και με τα τρία προβλεπόμενα ΕΣΧΑΣΕ, ο αριθμός των λουομένων είναι και πάλι πολύ μικρότερος της ΦΙ με βάση το εμβαδόν, μόλις το 18 % περίπου αυτής. Με βάση την ΦΙ ως προς το μήκος των ακτών, τότε και πάλι ο αριθμός των λουομένων είναι πολύ μικρότερος της ΦΙ, μόλις το 54,3 % αυτής. Τα ποσοστά αυτά είναι πολύ κοντά στα ποσοστά ικανοποίησης της υφιστάμενης, χωρίς τα ΕΣΧΑΣΕ, κατάστασης, όπως φαίνεται στον πίνακα.

**Συνεπώς, η ανάπτυξη του ΕΣΧΑΣΕ στην Κουμπάρα- Διακοφτό –Φάρο, δεν μπορεί να επηρεάσει αρνητικά την βιωσιμότητα της χρήσης των ακτών κολύμβησης και τη φέρουσα ικανότητά τους, ούτε και όταν συνυπολογιστούν αθροιστικά και οι πιέσεις από μελλοντικές αναπτύξεις δύο επιπλέον ΕΣΧΑΣΕ.**

#### 6.1.10.3 Δείκτης απορριμμάτων για τις τρεις Επενδύσεις

Κατά τη λειτουργία των 3 ΕΣΧΑΣΕ θα παράγονται οι εξής ποσότητες ΑΣΑ, θεωρώντας δυναμικότητα συνολικά περί τις 1.610 κλίνες.

**Πίνακας 49: Ποσότητες παραγομένων απορριμμάτων στα τρία (3) ΕΣΧΑΣΕ**

Μήνας	Αριθμός ημερών μηνια	Ποσοστό Πληρότητας	Παραθεριστές	Παραγωγή ΑΣΑ (kg/d)	Σύνολική Παραγωγή ΑΣΑ (kg/d)	Σύνολική Παραγωγή ΑΣΑ (kg/μήνα)
Ιανουάριος	31	30%	485	873	873	27.063
Φεβρουάριος	28	30%	485	873	873	24.444
Μάρτιος	31	40%	647	1.165	1.165	36.103
Απρίλιος	30	60%	971	1.748	1.748	52.434
Μάιος	31	80%	1294	2.329	2.329	72.205



Ιούνιος	30	90%	1456	2.621	2.621	78.624
Ιούλιος	31	100%	1618	2.912	2.912	90.284
Αύγουστος	31	100%	1618	2.912	2.912	90.284
Σεπτέμβριος	30	90%	1456	2.621	2.621	78.624
Οκτώβριος	31	80%	1294	2.329	2.329	72.205
Νοέμβριος	30	50%	809	1.456	1.456	43.686
Δεκέμβριος	31	40%	647	1.165	1.165	36.103
<b>Συνολική παραγωγή ΑΣΑ (kg/έτος): 702.059</b>						

Πηγή: (ΣΜΠΕ, Δ. Αργυρόπουλος Σύμβουλοι Περιβάλλοντος Α.Ε.)

Από την παραγόμενη ποσότητα, θα διατίθεται στο δίκτυο του δήμου, μετά τη μείωση που θα επιτυγχάνεται λόγω ανακύκλωσης το 60% αυτής, δηλαδή  $0,60 \times 702.059 = 421.236$  kg/έτος. Συνεπώς, ο δείκτης επιβάρυνσης απορριμμάτων υπολογίζεται ως εξής.

#### Πίνακας 50: Δείκτης επιβάρυνσης απορριμμάτων μετά τα τρία (3) ΕΣΧΑΣΕ

Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ κατοίκων	Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ παραθερ.	Ετήσια διάθεση ΑΣΑ τριών ΕΣΧΑΣΕ	Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ συνόλου παραθεριστών	Συνολική ετήσια παραγωγή ΑΣΑ	Δείκτης επιβάρυνσης δικτύου απορριμμάτων
kg/έτος	kg/έτος	kg/έτος	kg/έτος	tn/έτος	
1.597.912	262.735	421.235,64	683.971	2.282	0,30
Δείκτης επιβάρυνσης χωρίς τα 3 ΕΣΧΑΣΕ					0,14

Πηγή: (ΣΜΠΕ, Δ. Αργυρόπουλος Σύμβουλοι Περιβάλλοντος Α.Ε.)

Όπως φαίνεται ο δείκτης επιβάρυνσης αυξήθηκε με τα τρία ΕΣΧΑΣΕ από 0,14 σε 0,30, που σημαίνει ότι η ανάπτυξη ασκεί σημαντική πίεση στο δίκτυο απορριμμάτων, η οποία θα πρέπει ν' αντιμετωπιστεί. Προς τούτο προτείνονται συγκεκριμένα μέτρα στο κεφάλαιο 8 των μέτρων αντιμετώπισης της παρούσας μετά τη λήψη των οποίων εκτιμάται ότι οι πιέσεις στο δίκτυο απορριμμάτων του νησιού θ' απορροφηθούν πλήρως χωρίς επιπτώσεις στη φέρουσα ικανότητα του νησιού διαχείρισης απορριμμάτων του νησιού.

#### 6.1.11 Συμπεράσματα

Στην ενότητα αυτή αποτιμήθηκε η Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα της νήσου Ίου, και οι επιπτώσεις που θα έχουν στο νησί, τόσο οι 3 εγκεκριμένες στρατηγικές επενδύσεις (~1.610

κλινών στο σύνολο της νήσου Ίου)<sup>33</sup> όσο και η συγκεκριμένη επένδυση (292 κλίνες, 13.652,56 τ.μ., στο ακίνητο των 565.837,58 τ.μ. της «105 Α.Ε.»).

Υιοθετήθηκε η σύγχρονη μεθοδολογία του υπολογισμού δεικτών της ΤΦΙ, όπως καταγράφεται στην διεθνή βιβλιογραφία, στην οποία η συζήτηση για την Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα έχει μετατοπιστεί από το αρχικό ερώτημα «ποια είναι τα όρια» και «πόσοι χωράνε» σε μία περιοχή στο ερώτημα: «ποια αλλαγή από την υπάρχουσα φυσική κατάσταση μιας περιοχής θεωρείται αποδεκτή, δεδομένων των στόχων της βιώσιμης ανάπτυξης μιας περιοχής;». Ειδικότερα μετρήθηκαν οι επιβαρύνσεις του φυσικού περιβάλλοντος αλλά και οι δυνατότητες ανεκτών μεταβολών αυτού, εντός πλαισίου βιώσιμης ανάπτυξης, με αξιοποίηση νέων τεχνολογιών και οικολογικών πρακτικών.

Κρίνεται σκόπιμο να τονισθεί ότι τα συμπεράσματα αυτής της συστηματικής ανάλυσης ανατρέπουν, με θεμελιωμένα επιχειρήματα, τους γενικόλογους αφορισμούς και ακραίες μη επιστημονικά τεκμηριωμένες απόψεις, περί δήθεν «υπέρβασης της Φέρουσας Ικανότητας» της νήσου Ίου, και περί «κορεσμένης τουριστικής ανάπτυξης». Οι απόψεις αυτές, εσφαλμένα δεν διαφοροποιούν το εκάστοτε τουριστικό προϊόν, που στην περίπτωση μας αφορά ήπια ανάπτυξη με οριακές επιβαρύνσεις στο φυσικό περιβάλλον, η οποία δεν έχει καμία σχέση με τον μαζικό ξενοδοχειακό τουρισμό, αλλά ούτε με το μοντέλο της κατάτμησης της γης και της διάσπαρτης δόμησης.

Η αποτίμηση των κατάλληλων Δεικτών Φέρουσας Ικανότητας, σε τρεις διακριτές κατηγορίες (τουριστικής λειτουργίας, χωρητικότητας και δόμησης καθώς και των επιβαρύνσεων του περιβάλλοντος και των δικτύων υποδομής) γίνεται για πρώτη φορά με συστηματικό τρόπο. Για αυτό θεωρούμε ότι συμβάλλει σε ικανοποιητικό βαθμό στην κάλυψη του ελλείματος θεσμοθετημένων δεικτών Φέρουσας Ικανότητας, που δικαίως διαπιστώνεται η ύπαρξή του από διάφορους θεσμικούς φορείς, καθώς και από διάφορες περιβαλλοντικές οργανώσεις.

Ειδικότερα η αύξηση που μετρήθηκε για τους κυριότερους Δείκτες Τουριστικής Λειτουργίας (ΔΤΛ κλίνες/ πληθυσμό) και Τουριστικής Συγκέντρωσης (ΔΤΣ κλίνες/έκταση), αποδεικνύει ότι η επιβάρυνση στη Φέρουσα Ικανότητα της Νήσου Ίου είναι απολύτως αποδεκτή, ενώ η νήσος παραμένει στην ίδια κλίμακα.

Αντίστοιχα οι μετρήσεις των Δεικτών χωρητικότητας της γης (πυκνότητας οίκησης 1,2 κλίνες /στρέμμα, ο πολύ χαμηλός βαθμός δόμησης (ΣΔ 0,06), και η μηχανική και αισθητική αντοχή) καθιστούν σαφές, ότι η προτεινόμενη επένδυση επιβαρύνει ελάχιστα την Φέρουσα Ικανότητα, τόσο της περιοχής παρέμβασης (περιοχή ακινήτου) όσο και της Νήσου Ίου συνολικά. Χαρακτηριστικά αναφέρουμε ο δείκτης επιβάρυνσης του εδάφους

<sup>33</sup> Αφορά την σταδιακή ανάπτυξη των τριών εγκεκριμένων στρατηγικών επενδύσεων, Σύνολο 1.610 κλίνες: Κουμπάρα ~ 292 κλίνες, Παππάς /Λούκας ~ 820 κλίνες, Πικρί Νερό ~ 498 κλίνες.

μεταβάλλεται ελάχιστα κατά 1,24% σε σχέση με το φυσικό περιβάλλον, μετά την υλοποίηση της Επένδυσης. Αντίστοιχα ο υπολογισμός του δείκτη «φέρουσας ικανότητας των ακτών έδειξε ότι η προσθήκη 292 επιπλέον κλινών στην περιοχή Κουμπάρας-Διακοφτού-Φάρου ή ακόμη και συνολικά 1610 κλινών από τα τρία ΕΣΧΑΣΕ δεν επηρεάζει ουσιαστικά την τιμή του δείκτη (αμελητέα επίδραση από 44,6% σε 54,3% στη δυσμενέστερη εκτίμηση).

Τέλος, **οι μετρήσεις των βασικών δεικτών επιβάρυνσης περιβάλλοντος και των υποδομών** (νερό, λύματα, έδαφος-φυσικό περιβάλλον, απορρίμματα και ακτές κολύμβησης) έδειξαν αμελητέες επιβαρύνσεις σε όλους τους δείκτες, εκτός των απορριμμάτων, όπου αναμένονται λελογισμένες πιέσεις, που όμως μπορούν πλήρως ν' απορροφηθούν μετά την λήψη κατάλληλων μέτρων. Η έλλειψη σημαντικής επιβάρυνσης οφείλεται σε δύο παράγοντες: Αφενός διότι η νέα επένδυση σχεδιάζεται με βάση τις βασικές αρχές της πράσινης οικονομίας και διαχειρίζεται βιώσιμα τους φυσικούς πόρους. Αφετέρου, ένας σημαντικός παράγοντας είναι ότι στο νησί της Ιου, έχουν βελτιωθεί τις τελευταίες δεκαετίες σημαντικά οι υποδομές, σε σχέση με άλλα νησιά, όπως για παράδειγμα η λειτουργία ενός υποδειγματικού ΧΥΤΑ, και επομένως η δυναμικότητα τους έχει σημαντικά διευρυνθεί.

**Γενικό συμπέρασμα που προκύπτει από την σύνθεση των υπολογισμών των επιλεγμένων δεικτών και των τριών κατηγοριών είναι ότι η προτεινόμενη επένδυση, σε οργανωμένο υποδοχέα ήπιας ανάπτυξης επιλεκτικού τουρισμού, επιβαρύνει αμελητέα και σε μη σημαντικό βαθμό την Φέρουσα Ικανότητα τόσο της περιοχής παρέμβασης (περιοχή ακινήτου) όσο και της Νήσου Ίου συνολικά.**

## 6.2 Εναλλακτικά σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης

Στο παρόν κεφάλαιο παρουσιάζονται **τρία εναλλακτικά σενάρια** – λύσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης του υπό μελέτη ακινήτου, από τα οποία θα επιλεγεί το **βέλτιστο** ώστε να επιτυγχάνονται παράλληλα: η πλήρωση των επενδυτικών αναγκών κατά μέγιστο εφικτό βαθμό, η βιωσιμότητα της Επένδυσης, η εξασφάλιση της «ήπιας» ανάπτυξης και ο σεβασμός στο φυσικό περιβάλλον και παράκτιο οικοσύστημα. Σημειώνεται πως τα Σενάρια αναπτύσσονται στη λογική τουριστικής ανάπτυξης, εφόσον αυτή αποτελεί τον κύριο Επενδυτικό στόχο.

Η πρώτη εναλλακτική λύση (Σενάριο 1), αυτή της Μηδενικής παρέμβασης, βασίζεται στη θεώρηση πως το ακίνητο παραμένει ως υφίσταται σήμερα, δηλαδή χωρίς καμία επέμβαση προκειμένου να καταστεί υποδοχέας αναπτυξιακών δραστηριοτήτων. Η δεύτερη εναλλακτική (Σενάριο 2) αφορά την αξιοποίηση δυνατότητας υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου με το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς, ήτοι τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης, χωρίς τη χρήση κάποιου χωρικού/πολεοδομικού εργαλείου. Τέλος, το Σενάριο 3 αναπτύσσεται στη λογική αξιοποίησης του ακινήτου μέσω του πολεοδομικού εργαλείου του ΕΣΧΑΣΕ, κατά τον Ν. 3986/2011, όπως ισχύει.

Σημειώνεται πως σε κάθε περίπτωση, από την αξιοποίηση του Ακινήτου, όπως έχει ήδη επισημανθεί, εξαιρούνται οι παραρεμάτιες επιφάνειες που καθορίζονται από τις οριογραμμές των ρεμάτων που διατρέχουν το Ακίνητο και δε συμπεριλαμβάνονται στο όριό του.

### 6.2.1 Σενάριο 1: DO NOTHING

Η πρώτη εναλλακτική λύση, αυτή της μηδενικής παρέμβασης (Σενάριο 1), βασίζεται στη θεώρηση ότι το ακίνητο παραμένει ως υφίσταται σήμερα, δηλαδή, χωρίς καμία περαιτέρω επέμβαση προκειμένου να καταστεί οργανωμένος υποδοχέας αναπτυξιακών δραστηριοτήτων.

Βασική αρχή στην οποία αναπτύσσεται το Σενάριο 1 της μηδενικής παρέμβασης, είναι η παντελής έλλειψη παρεμβάσεων και αξιοποίησης της υπό μελέτη έκτασης, η οποία ελλοχεύει σημαντικούς κινδύνους. Η υφιστάμενη δόμηση του Ακινήτου έχει πραγματοποιηθεί με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης συμπληρωματικά με τις διατάξεις του Προεδρικού Διατάγματος που αφορά την Ίο και ειδικότερα το ΠΔ της 19.8/16.10.1981 (ΦΕΚ 587/Δ). Βάσει αυτών έχουν ανεγερθεί και λειτουργούν σήμερα στην περιοχή Κουμπάρα ένα εστιατόριο - μπαρ με τον Δ.Τ. «EREGO» και ένα μπαρ-εστιατόριο-κέντρο διασκέδασης με τον Δ.Τ. «PATHOS», ενώ στη Χερσόνησο του Διακοφτού έχει ανεγερθεί διώροφη κατοικία, που έχει υλοποιηθεί βάσει της οικοδομικής άδειας με αριθμό 151/2007 και τίτλο «Νέες ισόγειες κατοικίες με υπόγεια» και αναθεωρήσεις αυτής με αριθμό 115/2010 και 68/2011. Στην περιοχή Διακοφτό έχουν υλοποιηθεί επίσης ημ-ιυπαίθριοι χώροι, δύο κολυμβητικές δεξαμενές και ένα εκκλησάκι.

Σύμφωνα με το σενάριο αυτό, παραμένει η λειτουργία των ανωτέρω επιχειρήσεων, χωρίς ωστόσο αυτές να αναβαθμίζονται ή να συμπληρώνονται με νέες προσθήκες. Οι αναφερόμενες υποδομές φιλοξενούν σήμερα λειτουργίες τουρισμού-αναψυχής που είναι ιδιαίτερα σημαντικές για το νησί της Ίου, σε καμία περίπτωση όμως δεν ανταποκρίνονται στο υψηλό επίπεδο της προτεινόμενης επένδυσης η οποία δύναται να συμβάλει στην ποιοτική αναβάθμιση του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος του νησιού και κατ' επέκταση στην ενίσχυση της τοπικής οικονομίας.

Παράλληλα, οι δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις που βρίσκονται σε πληθώρα στο Ακίνητο θα παραμείνουν χωρίς επεμβάσεις και χωρίς ιδιαίτερη μέριμνα για την προστασία ή την ανάδειξή τους. Κάτι τέτοιο, δε θα επιφέρει επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον και στο τοπικό οικοσύστημα, θα περιορίσει ωστόσο τη δυνατότητα αξιοποίησης των συγκεκριμένων πόρων που προσφέρονται για ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού και δράσεων.

Επιπλέον, η υλοποίηση οποιασδήποτε επένδυσης, ανεξαρτήτως του είδους της ανάπτυξης που θα επιλεγεί τελικώς, συνεπάγεται πολλαπλασιαστικά οφέλη για την τοπική οικονομία, αναβαθμίζοντας το παρεχόμενο τουριστικό προϊόν και δημιουργώντας θέσεις εργασίας. Με το Σενάριο 1, ήτοι με τη συνέχιση της κατάστασης ως έχει, τα παραπάνω δε θα επιτευχθούν.

Συμπερασματικά, το σενάριο “Do Nothing” αντιστρατεύεται τον βασικό στόχο της στρατηγικής επένδυσης παροχής τουριστικών υπηρεσιών υψηλού επιπέδου με παράλληλη προστασία του

φυσικού περιβάλλοντος και ένταξη της νήσου Ίος στον χάρτη του ελληνικού πολυτελούς τουρισμού.

#### 6.2.2 Σενάριο 2: Χωροθέτηση Ξενοδοχειακών Καταλυμάτων με τις Διατάξεις της Εκτός Σχεδίου Δόμησης

Ως δεύτερη εναλλακτική λύση (Σενάριο 2) εξετάζεται η **δυνατότητα υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου με το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς**, δηλαδή, χωρίς τη χρήση κάποιου χωρικού/πολεοδομικού εργαλείου (ΕΣΧΑΣΕ/ΕΠΣ). Όπως έχει ήδη αναφερθεί, το υπό μελέτη ακίνητο βρίσκεται σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχή της νήσου Ίου, η οποία διέπεται κατ' αρχήν από τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης συμπληρωματικά με τα όσα προβλέπονται στο Προεδρικό Διάταγμα που αφορά το νησί και ειδικότερα το ΠΔ της 19.8/16.10.1981 (ΦΕΚ 587/Δ)<sup>34</sup>, γνωστό και ως Ειδικό Διάταγμα για την Ίο.

**Σε αυτή την περίπτωση, οι δύο εκτάσεις από τις οποίες απαρτίζεται το Ακίνητο, ήτοι η έκταση της Κουμπάρας – Διακοφτού και η έκταση στο Φανάρι, δε λαμβάνονται υπόψη ως ενιαίο χωρικό σύνολο αλλά αντιμετωπίζονται ως μεμονωμένες εκτάσεις για την ανέγερση ξενοδοχειακής υποδομής. Σημειώνεται επίσης ότι το Σενάριο 2 αναπτύσσεται κατά αποκλειστικότητα σε μη δασικές επιφάνειες.**

**Σε αυτή τη λογική, οι μη δασικές εκτάσεις της Κουμπάρας-Διακοφτού και του Φαναρίου επί των οποίων προτείνεται μέσω του Σεναρίου 2 η ανέγερση ξενοδοχειακής υποδομής, αντιστοιχούν σε 205. 515,34 τ.μ. και σε 35.005,14 τ.μ. αντίστοιχα. Ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης, για τις δύο εκτάσεις που βρίσκονται στην εκτός σχεδίου περιοχή της νήσου, καθορίζεται από το προαναφερόμενο Π.Δ/γμα του 1981, βάσει του οποίου ορίζεται ότι για τα γήπεδα που βρίσκονται εκτός των οικισμών «Όρμος Γερμανώλη» και «Κάμπος» και εντός των διοικητικών ορίων της (πρώην) Κοινότητας Ίου, ο ΣΔ ορίζεται σε 0,10.**

Με βάση τη θεώρηση ότι η αδειοδοτική διαδικασία θα πραγματοποιηθεί ξεχωριστά για κάθε προτεινόμενο κατάλυμα, για λόγους τόσο εξασφάλισης της βιωσιμότητας της Επένδυσης (στο σύνολό της), αλλά και προκειμένου να αντισταθμιστεί το κόστος από τις χρονοβόρες διαδικασίες των απαιτούμενων εγκρίσεων, **το Σενάριο 2 αναπτύσσεται στη λογική εξάντλησης του προαναφερόμενου σδ=0,1.**

Λαμβάνοντας υπόψη τους Επενδυτικούς στόχους οι οποίοι συνοψίζονται στην ανέγερση ξενοδοχειακής υποδομής και παροχής τουριστικού προϊόντος υψηλών προδιαγραφών, το Σενάριο 2 αναπτύσσεται στη λογική ανέγερσης δύο (2) ξενοδοχείων τύπου 5\*. Όπως προαναφέρθηκε, **η χωροθέτηση της κάθε μονάδας θα πραγματοποιηθεί σε μη δασικές επιφάνειες κατά διακριτό θύλακα /έκταση (Κουμπάρα- Διακοφτό και Φανάρι).** Η δυνατότητα αυτή καθίσταται αρχικώς εφικτή, καθώς πληρούνται τα κριτήρια αρτιότητας και

<sup>34</sup> Αναλυτικότερα οι όροι των Προεδρικών Διαταγμάτων της Ίου αναφέρονται στο κεφ. 4.

οικοδομησιμότητας των Γηπέδων επί των οποίων θα ανεγερθούν τα ξενοδοχεία (ελάχιστη απαιτούμενη επιφάνεια και πρόσωπο σε αναγνωρισμένη οδό).

Υπολογίζεται έτσι η μέγιστη επιτρεπόμενη κατά έκταση δόμηση, η οποία ανέρχεται:

σε  $205.515,34 \times 0,1 = 20.551,53$  τ.μ. για τη μη δασική έκταση στην Κουμπάρα – Διακοφτό, στην οποία συμπεριλαμβάνεται και η υφιστάμενη δόμηση των 2.565,02 τ.μ.

σε  $35.003,97 \times 0,1 = 3.500,4$  τ.μ. για τη μη δασική έκταση στο Φανάρι.

Στον Πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται ο επιμερισμός της προτεινόμενης δόμησης του Σεναρίου 2 κατά διακριτή έκταση.

**Πίνακας 51: Μεγέθη ανάπτυξης Σεναρίου 2**

ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΜΕ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ Π.Δ/ΤΟΣ ΙΟΥ					
	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)	ΣΔ	ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝ Η ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)	ΠΡΟΣΘΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)
ΕΚΤΑΣΗ ΚΟΥΜΠΑΡΑΣ -ΔΙΑΚΟΦΤΟΥ	205.515,34	0,10	20.551,53	2.565,02	17.986,51
ΕΚΤΑΣΗ ΦΑΝΑΡΙΟΥ	35.003,97		3.500,40	0,00	3.500,40
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>240.519,31</b>		<b>24.051,93</b>	<b>2.565,02</b>	<b>21.486,91</b>

Δεδομένου ότι η επιφάνεια που δύναται να δομηθεί στην έκταση της Κουμπάρας – Διακοφτού υπερβαίνει τα 8.000 τ.μ, προβλέπεται, πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας και εν όψει αυτής, παραχώρηση μέρους του γηπέδου στον οικείο Δήμο (εισφορά σε γη) η οποία ανέρχεται σε **6.551,53 τ.μ.**

Κατόπιν αιτήσεως του ενδιαφερομένου προς την οικεία Αποκεντρωμένη Διοίκηση, η παραχώρηση τμήματος γηπέδου είναι δυνατόν να μετατραπεί σε υποχρέωση καταβολής προς τον οικείο δήμο χρηματικού ποσού (Άρθ. 34, Ν. 4759/2020).

**Πίνακας 52: Υπολογισμός εισφοράς σε γη, ΣΔ = 0,10**

ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΜΕ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ Π.Δ/ΤΟΣ ΙΟΥ			
ΕΚΤΑΣΗ ΚΟΥΜΠΑΡΑΣ-ΔΙΑΚΟΦΤΟΥ	205.515,34		
ΣΔ	0,10		
ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)	20.551,53		
ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΙΣΦΟΡΑΣ ΓΗΣ - Ν. 4759/2020			
ΟΡΙΟ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τ.μ.)	ΣΥΝΤΕΛ.	ΕΙΣΦΟΡΑ (τ.μ.)
Ανώτατο όριο 8000	8.000,00	0,00	0,00

Ανώτατο όριο 20000	12.000,00	0,50	6.000,00
>20000	551,53	1,00	551,53
<b>ΣΥΝΟΛΟ (τ.μ.)</b>	<b>20.551,53</b>		<b>6.551,53</b>

Βάσει των παραπάνω μεγεθών, προκύπτει ότι ο εξυπηρετούμενος πληθυσμός/ δυναμικότητα των ξενοδοχείων ανέρχεται σε περίπου 317 κλίνες για το Ξενοδοχείο στην έκταση Κουμπάρας – Διακοφτού (με μέσο σταθερότυπο ~ 65 τ.μ. ανά άτομο) και σε ~78 κλίνες για το Ξενοδοχείο στο Φανάρι (με μέσο σταθερότυπο 40-50 τ.μ. ανά άτομο). Η διαφοροποίηση στο σταθερότυπο έγκειται στη διαφορά της κλίμακας και του είδους των δύο καταλυμάτων, και βασίζεται στη λογική ότι η ξενοδοχειακή μονάδα στην Κουμπάρα αναμένεται να είναι υψηλών προδιαγραφών και απαιτήσεων.

Επομένως ο συνολικός εξυπηρετούμενος πληθυσμός του Σεναρίου 2, ανέρχεται σε ~ 395 κλίνες. Η πληθυσμιακή πυκνότητα για τη μη δασική έκταση της Κουμπάρας-Διακοφτού ανέρχεται σε 1,57 κλίνες ανά στρέμμα και η αντίστοιχη για το Φανάρι σε 2,2 κλίνες /στρέμμα.

Η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη ορίζεται σε 10%. **Πίνακας 53: Μεγέθη πληθυσμού Σεναρίου 2**

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΜΕ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ	ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ
<b>ΕΚΤΑΣΗ ΚΟΥΜΠΑΡΑΣ -ΔΙΑΚΟΦΤΟΥ</b>	20.551,53	317 κλίνες
<b>ΕΚΤΑΣΗ ΦΑΝΑΡΙΟΥ</b>	3.500,40	78 κλίνες
<b>ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΚΛΙΝΩΝ (στη μη δασική επιφάνεια)</b>	<b>1,55 κλίνες/στρ.</b> για Κουμπάρα – Διακοφτό <b>2,2 κλίνες/στρ.</b> για Φανάρι	

6.2.3 Σενάριο 3: Ανάπτυξη ΕΣΧΑΣΕ Τουρισμού Αναψυχής – **Ήπιας Ανάπτυξης** (όροι του ν. 3986/2011)

Το Σενάριο 3 αφορά στην αξιοποίηση της υπό μελέτη έκτασης με όρους **ήπιας τουριστικής ανάπτυξης**. Το «ήπιον» της ανάπτυξης εξασφαλίζεται ως επί το πλείστον από τον χαμηλό ΣΔ που προτείνεται για τη Ζώνη Υποδοχής T-A, ο οποίος αντιστοιχεί σε 0,05.

Για τον προσδιορισμό του λαμβάνονται υπόψη, έναντι απαιτήσεων ΣΤΕ, οι κατευθύνσεις του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό, το οποίο κρίθηκε ως ακυρωθέν μόνο για τυπικούς λόγους, για τη χωροθέτηση οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων και σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων σε νησιά. Τα παραπάνω τεκμηριώνουν και την επιλογή ενός αρκετά χαμηλότερου ΣΔ από τον ανώτατο επιτρεπόμενο που προβλέπεται από τον Ν. 3986/2011 (παρ. Γ1, άρθρ. 11, για τη χρήση

τουρισμού - αναψυχής) και αντιστοιχεί σε 0,2. Συγκεκριμένα, οι προτεινόμενες χρήσεις που καλύπτουν το εγχείρημα, είναι οι κάτωθι (παρ. Β1, άρθρ. 11, Ν. 3986/2011- όπως ισχύει):

- α) Τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια, σύνθετα τουριστικά καταλύματα κ.λπ.)
- β) Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ, υδροθεραπευτήρια κ.λπ.)
- γ) Τουριστικοί λιμένες, όπως μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών
- δ) Κατοικία
- ε) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών
- η) Αθλητικές εγκαταστάσεις
- θ) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- ι) Θρησκευτικοί χώροι
- ια) Περίθαλψη
- ιγ) Εστίαση
- ιδ) Αναψυκτήρια
- ιε) Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
- ιστ) Στάθμευση (κτίρια γήπεδα)
- ιη) Ελικοδρόμιο
- ιθ) Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου (Εγκαταστάσεις αγροτουρισμού)

Μέσω του Σεναρίου 3 επιλέγεται η **μη εξάντληση των μέγιστων μεγεθών**, στο πλαίσιο της Φέρουσας Ικανότητας λαμβάνοντας υπόψη τόσο τις υπερκείμενες κατευθύνσεις για την τουριστική ανάπτυξη, όσο και τα ιδιαίτερα περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά του νησιού και τήρησης θεμάτων αισθητικής αντοχής και χωρητικότητας πόρων, με σκοπό την επίτευξη ηπιότερης ανάπτυξης.

Λαμβάνοντας υπόψη το μέγεθος και τα ειδικά χαρακτηριστικά του Ακινήτου, καθώς και για λόγους ορθολογικής διαχείρισης, προστασίας και οργάνωσής του, το προτεινόμενο μέσω του Σεναρίου 3 ΕΣΧΑΣΕ «Τουρισμού – Αναψυχής, T-A» **αναπτύσσεται σε δύο Ζώνες**. Πιο συγκεκριμένα, πρόκειται για:

**A. Τη Ζώνη Υποδοχής Τουρισμού – Αναψυχής (T-A)** η οποία αποτελεί **υποδοχέα ήπιας τουριστικής ανάπτυξης** (άρθρ. 11, παρ.Β.1α του Ν.3986/ 2011). Η επιφάνεια της εν λόγω Ζώνης Υποδοχής Τουρισμού – Αναψυχής αντιστοιχεί στα **273.051,14 τ.μ.**, που συνθέτουν την αξιοποιήσιμη έκταση. Η Ζώνη Υποδοχής T-A αναπτύσσεται σε περιοχές που περιλαμβάνουν τμήματα αγροτικά αλλά και δασικά / χορτολιβαδικά. Με βάση το εν λόγω δασικό καθεστώς,



προσδιορίστηκε επακριβώς στο Κεφάλαιο 4.5.3. η **μέγιστη αξιοποιήσιμη έκταση**<sup>35</sup> όπου θα χωροθετηθούν οι υποδομές και η οποία δύναται να **ισούται με το άθροισμα των αγροτικών εκτάσεων και του 10% των δασικών και χορτολιβαδικών.**

Εντός της Ζώνης Υποδοχής Τουρισμού – Αναψυχής προτείνεται η χωροθέτηση σε δύο διακριτούς θύλακες/περιοχές Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος – εφεξής ΣΤΚ - και Τουριστικού Καταλύματος τύπου Ξενοδοχείου 5\*- αντίστοιχα.

Ειδικότερα, το Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα (ΣΤΚ) προτείνεται να χωροθετηθεί στην κύρια έκταση του ΕΣΧΑΣΕ, ήτοι στο θύλακα Κουμπάρας – Διακοφτού, σε επιφάνεια **238.047,17 τ.μ.**, ενώ στην περιοχή Φανάρι προτείνεται η ανέγερση του Ξενοδοχείου 5\* στην εναπομένουσα επιφάνεια της Ζώνης Υποδοχής Τουρισμού – Αναψυχής, ήτοι σε **35.003,97 τ.μ.**

**Β. Τη Ζώνη Προστασίας** εντός της οποίας ισχύουν οι διατάξεις του αρθρ. 10, παρ. 3.γβ του Ν.4759/ΦΕΚ245Α'09-12-2020, η οποία αφορά το σύνολο της εναπομένουσας επιφάνειας του Ακινήτου ήτοι **292.786,44 τ.μ.**, που περιλαμβάνει κατά αποκλειστικότητα δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις.

Τονίζεται ότι η **αξιοποίηση των συγκεκριμένων εκτάσεων δασικού και χορτολιβαδικού χαρακτήρα (η οποία όπως προαναφέρθηκε δε μπορεί να ξεπερνά το 10% του συνόλου που εντοπίζεται στο Ακίνητο), προϋποθέτει κατά τη δασική νομοθεσία, τόσο έγκριση από την αρμόδια υπηρεσία, όσο και καταβολή ανταλλάγματος χρήσης και υποχρεωτικής αναδάσωσης ή δάσωσης έκτασης ίδιου εμβαδού με εκείνης στην οποία εγκρίθηκε η εκχέρσωση για την πραγματοποίηση της επέμβασης.**

Όπως ορίζεται και στην παρ. Γ, άρθρ.11, Ν. 3986/2011, ο **ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης** για τα Ακίνητα στα οποία καθορίζεται η γενική χρήση «Τουρισμού – Αναψυχής Τ-Α» αντιστοιχεί σε **0,2**. Ωστόσο, **το Σενάριο 3 έχει δομηθεί στη βάση μη εξάντλησης του ανώτατου αυτού ορίου.** Αντίθετα **εφαρμόζεται ΣΔ = 0,05**, λαμβάνοντας υπόψη τόσο τις υπερκείμενες κατευθύνσεις για την τουριστική ανάπτυξη, όσο και τα ιδιαίτερα περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά του νησιού. Υπενθυμίζεται πως **ο συντελεστής δόμησης δεν εφαρμόζεται** επί της συνολικής επιφάνειας του Ακινήτου, αλλά **μόνο στη Ζώνη Υποδοχής Τ-Α, ήτοι στα 273.051,14 τ.μ, που συνθέτουν την αξιοποιήσιμη έκταση** (δηλαδή στο άθροισμα των αγροτικών και του 10% των δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων).

Έτσι, υπολογίζεται η μέγιστη προτεινόμενη δόμηση του εν λόγω Σεναρίου, που αντιστοιχεί σε **13.652,56 τ.μ.**, η οποία **αναπτύσσεται κατά αποκλειστικότητα εντός των ορίων της Ζώνης Υποδοχής «Τουρισμού – Αναψυχής»**, και επιμερίζεται σε:

<sup>35</sup> κατά τους όρους του άρθρ.45 του Ν. 998/1979, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 36 του Ν. 4280/2014, καθώς και σε εφαρμογή του άρθρ.49 του Ν. 998/1979 (όπως ισχύει).

**11.902,36τ.μ.** που αφορούν στην ανέγερση ΣΤΚ συμπεριλαμβανομένης της υφιστάμενης δόμησης των 2.565,02 τ.μ. δηλαδή:

- Των εγκαταστάσεων 714,7 τ.μ. που θα προσμετρηθούν στην προτεινόμενη δόμηση της ξενοδοχειακής υποδομής του ΣΤΚ, ήτοι οι υποδομές των συγκροτημάτων ΡΑΤΗΟΣ (431,44 τ.μ.) και ΕΡΕΓΟ (238,26 τ.μ.) στην Κουμπάρα και,
- Τη δόμηση των 1.850,32 τ.μ. στο Διακοφτό που θα προσμετρηθεί στην προτεινόμενη δόμηση των ΤΕΚ του ΣΤΚ και εξυπηρετούν 36 – 46 χρήστες.

**1.750,2 τ.μ.** που αφορούν στην ανάπτυξη Ξενοδοχείου 5\*

Αναλυτικότερα, τα παραπάνω παρουσιάζονται στον ακόλουθο Πίνακα.

**Πίνακας 54: Υπολογισμός δόμησης Σεναρίου 3**

ΣΕΝΑΡΙΟ 3: ΕΣΧΑΣΕ ΜΕ ΧΡΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΑΝΑΨΥΧΗΣ					
ΖΩΝΗ ΥΠΟΔΟΧΗΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΑΝΑΨΥΧΗΣ	ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.)	ΣΔ	ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)	ΠΡΟΣΘΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)
ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΟΥΜΠΑΡΑΣ-ΔΙΑΚΟΦΤΟΥ (Ανάπτυξη ΣΤΚ)	238.047,17	0,05	11.902,36	2.565,02	9.337,34
ΠΕΡΙΟΧΗ ΦΑΝΑΡΙΟΥ (Ανάπτυξη Ξενοδοχείου 5*)	35.003,97		1.750,20	0,00	1.750,20
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>273.051,14</b>	<b>0,05</b>	<b>13.652,56</b>	<b>2.565,02</b>	<b>11.087,54</b>

Πηγή: Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

Ειδικότερα, αναφορικά με την ανάπτυξη Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος – ΣΤΚ στην έκταση Κουμπάρας – Διακοφτού, η κατανομή της προτεινόμενης δόμησης (11.902,36 τ.μ.) σε ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις και Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες – ΤΕΚ, γίνεται κατ' εφαρμογή της παρ. 3, άρθρ. 9, Ν. 4002/2011 – όπως ισχύει, κατά την οποία **το ποσοστό των δυνάμενων να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως ΤΕΚ καθορίζεται σε 60% της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του ΣΤΚ**, όταν ο υλοποιούμενος συντελεστής δόμησης είναι ίσος ή μικρότερος του 0,07. Συνεπώς η μέγιστη δόμηση των ΤΕΚ, ανέρχεται σε 7.141,42 τ.μ.

Στον παρακάτω Πίνακα παρουσιάζονται τα **ενδεικτικά** μεγέθη των συνολικών εγκαταστάσεων καθώς και μία **ενδεικτική** προσέγγιση του συνόλου των χρηστών/ εξυπηρετούμενου πληθυσμού του Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος – ΣΤΚ και του Ξενοδοχείου 5\* που προτείνεται να ανεγερθούν στη Ζώνη Υποδοχής Τουρισμού – Αναψυχής, με συντελεστή δόμησης 0,05.

Πίνακας 55: Κατανομή της Δόμησης και Μεγέθη πληθυσμού – Σενάριο 3

ΕΣΧΑΣΕ ΜΕ ΧΡΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΑΝΑΨΥΧΗΣ										
ΖΩΝΗ: ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΑΝΑΨΥΧΗΣ		ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)			ΤΥΠΟΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ		ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ			ΣΤΑΘΕΡΟΤΥΠΟ (τ.μ. / χρήση)
		ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ	ΝΕΑ ΠΡΟΣΘΕΤΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ	ΤΥΠΟΣ	ΠΛΗΘΟΣ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΣ	ΝΕΟΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ	
ΘΥΛΑΚΑΣ ΚΟΥΜΠΑΡΑΣ-ΔΙΑΚΟΦΤΟΥ (Ανάπτυξη ΣΤΚ)	Ξενοδοχείο (40%) non-freehold	714,70	4.046,24	<b>4.760,94</b>	Ξενοδοχείου τύπου 5*	-	-	74	<b>74</b>	~ 64
	ΤΕΚ (60%) freehold	1.850,32	5.291,10	<b>7.141,42</b>	ΤΕΚ 280 - 300 τ.μ.	14	36 - 46	45 - 57	<b>81 -103</b>	~ 40-50
					ΤΕΚ 500 τ.μ.	6		59 -75	<b>59 -75</b>	
ΣΥΝΟΛΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΚ		<b>2.565,02</b>	<b>9.337,34</b>	<b>11.902,36</b>	Σύνολο	<b>20</b>	<b>36 -46</b>	<b>178 - 206</b>	<b>214 -252</b>	
ΘΥΛΑΚΑΣ ΦΑΝΑΡΙΟΥ (Ανάπτυξη Ξενοδοχείου 5*)		0,00	<b>1.750,20</b>		Ξενοδοχείο τύπου 5*	-	-	33-40		~48
ΣΥΝΟΛΟ ΖΩΝΗΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ-ΑΝΑΨΥΧΗΣ		<b>2.565,02</b>	<b>11.087,54</b>	<b>13.652,56</b>	ΣΥΝΟΛΟ		<b>36-46</b>	<b>211 - 246</b>	<b>247 - 292</b>	

Πηγή: Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

Αναλυτικότερα, για τη Ζώνη Υποδοχής Τουρισμού – Αναψυχής στην οποία θα χωροθετηθεί το σύνολο της προτεινόμενης δόμησης (13.652,56 τ.μ.), προκύπτουν ενδεικτικά:

**Για το θύλακα Ανάπτυξης ΣΤΚ (επιφάνειας 238.047,17 τ.μ.):**

1) ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ (ΤΕΚ) (freehold): 60% της συνολικής δόμησης του ΣΤΚ, δηλ.  $11.902,36 \times 60\% = 7.141,42$  τ.μ., με ενδεικτική κατανομή ως εξής:

~14 ΤΕΚ μέσου μεγέθους 280-300τ.μ. = 4.141,42 τ.μ. (με μέσο σταθερότυπο 40- 50 τ.μ./χρήστη)

~6 ΤΕΚ μέσου μεγέθους 500τ.μ. = 3.000 τ.μ. (με μέσο σταθερότυπο 40-50 τ.μ./ χρήση)

2) ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ Τύπου 5\* (non- freehold): 40% της συνολικής δόμησης του ΣΤΚ, δηλ.  $11.902,36 \times 40\% = 4.760,94$  τ.μ., 74 κλινών συνολικά (με μέσο σταθερότυπο ~64 τ.μ./κλίνη).

**Συνολικός εξυπηρετούμενος πληθυσμός ΣΤΚ βάσει Σεναρίου 3: 214 – 252 χρήστες.**

**Για το θύλακα Ανάπτυξης Ξενοδοχείου 5\* (επιφάνειας 35.003,97 τ.μ.):**

1) ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ Τύπου 5\*: **1.750,20** τ.μ., 33-40 κλινών συνολικά (με μέσο σταθερότυπο ~48τ.μ./κλίνη).

**Συνολικός εξυπηρετούμενος πληθυσμός Ξενοδοχείου 5\* βάσει Σεναρίου 3 : 33-40 χρήστες.**

**Με βάση τα σταθερότυπα ανά χρήστη και την ενδεικτική κατανομή της δόμησης ως παρουσιάσθηκαν παραπάνω, ο συνολικός εξυπηρετούμενος πληθυσμός του Σεναρίου 3 που αφορά σε ΕΣΧΑΣΕ Τουρισμού – Αναψυχής κυμαίνεται μεταξύ 247 – 292 χρηστών.**

Σύμφωνα με τα ανωτέρω μεγέθη, η κάλυψη δεν μπορεί να υπερβαίνει το 10,00 % της αξιοποιήσιμης έκτασης. Επιπροσθέτως, προκύπτει ιδιαίτερα χαμηλή brutto πυκνότητα που ανέρχεται σε 0,47 άτομα/ στρ.. Ακόμη και στην περίπτωση υπολογισμού της πυκνότητας επί της έκτασης που καταλαμβάνουν η Ζώνη Υποδοχής (δηλαδή της συνολικής αξιοποιήσιμης έκτασης τουρισμού – αναψυχής) πάλι η προκύπτουσα netto πυκνότητα είναι χαμηλή και ανέρχεται σε περίπου 0,98 άτομα/ στρ.

Επιπλέον, σύμφωνα με τον Ν. 4759/ 2020 (αρθ. 34, παρ. 3), προβλέπεται υποχρέωση παραχώρησης τμήματος του γηπέδου (**εισφορά σε γη**) για υπέρβαση του ορίου εκμετάλλευσης μεγαλύτερης των 8.000 τ.μ. Για την υπό μελέτη έκταση, και βάσει της προκύπτουσας δόμησης, η εν λόγω εισφορά υπολογίζεται σε **2.826,28 τ.μ.**, αντιστοιχεί δηλαδή περίπου στο 1,0% της αξιοποιήσιμης έκτασης της Ζώνης Υποδοχής T-A.

Ωστόσο, η εισφορά σε γη είναι δυνατόν να μετατραπεί σε υποχρέωση καταβολής προς τον οικείο δήμο έναντι χρηματικού ποσού (Ν. 4759/ 2020, άρθρ. 34, παρ. 3), επιλογή που θα οριστικοποιηθεί μετά την έκδοση του ΠΔ έγκρισης ΕΣΧΑΣΕ και κατά την επόμενη φάση χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου (σχετ. το άρθρ. 13 του ν.3986/ 2011).

**Πίνακας 56: Υπολογισμός Εισφοράς Γης Σεναρίου 3**

ΣΕΝΑΡΙΟ 3: ΕΣΧΑΣΕ ΜΕ ΤΟΥΡΙΣΜΟ – ΑΝΑΨΥΧΗ			
<b>ΓΗΠΕΔΟ</b>	<b>273.051,14</b>		
<b>ΣΔ</b>	0,05		
<b>ΔΟΜΗΣΗ</b>	13.652,56		
ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΙΣΦΟΡΑΣ ΓΗΣ (Ν. 4759/2020)			
ΟΡΙΟ	ΔΟΜΗΣΗ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ	ΕΙΣΦΟΡΑ
<i>Ανώτατο όριο 8000</i>	8.000,00	0,00	0,00
<i>Ανώτατο όριο 20000</i>	5.652,56	0,50	2.826,28
<i>&gt;20000</i>	-	1,00	-
<b>ΣΥΝΟΛΟ (τ.μ.)</b>	<b>13.652,56</b>	-	<b>2.826,28</b>

Πηγή: Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

Συμπεραίνεται ότι το **Σενάριο 3** αφορά την καταλληλότερη επιλογή ανάπτυξης του ακινήτου, δεδομένου ότι εξασφαλίζει ορθολογικά μεγέθη. Επιπλέον, πρόκειται για βιώσιμα μεγέθη, τα οποία κατοχυρώνονται μέσω της ασφάλειας δικαίου που παρέχεται με την

**έγκριση του Προεδρικού Διατάγματος που συνοδεύει το ΕΣΧΑΣΕ.** Παράλληλα, μέσω της ανάπτυξης ενός οργανωμένου υποδοχέα προωθείται το πρότυπο του περιορισμού της διάσπαρτης χωροθέτησης και ανοικοδόμησης κτιρίων σε εκτός σχεδίου περιοχές

Τελικά, με την παρούσα Στρατηγική Επένδυση και την ανάπτυξη ενός οργανωμένου υποδοχέα επιτυγχάνεται η βιώσιμη ανάπτυξη και η προστασία του περιβάλλοντος και εξασφαλίζεται παράλληλα η οικονομική βιωσιμότητά της, ενισχύοντας την τοπική αλλά και εγχώρια οικονομία χωρίς να επιβαρύνει κανένα χωρικό σύνολο.

### 6.3 Συγκριτική Αξιολόγηση Εναλλακτικών Σεναρίων

Στο παρόν κεφάλαιο παρουσιάζεται η συγκριτική αξιολόγηση των εναλλακτικών σεναρίων ανάπτυξης του ακινήτου, βάσει ποσοτικών και ποιοτικών παραμέτρων. Η πρώτη περίπτωση αφορά την αξιολόγηση των μεγεθών των βασικών στοιχείων δόμησης που υπολογίσθηκαν ανά σενάριο, ενώ η δεύτερη την αξιολόγηση των επιπτώσεών τους ως προς συγκεκριμένες χωρικές, περιβαλλοντικές και κοινωνικο-οικονομικές παραμέτρους που επιλέχθηκαν. Τα συμπεράσματα που προκύπτουν, αποτελούν τη βασική εισροή για την επιλογή της βέλτιστης λύσης, εκείνης δηλαδή που εξασφαλίζει τη βέλτιστη σχέση μεταξύ χωρικών, περιβαλλοντικών, κοινωνικο-οικονομικών και διαδικαστικών παραγόντων και φυσικά της βιωσιμότητας του επενδυτικού σχεδίου.

Τα μεγέθη των στοιχείων δόμησης δίνουν μια ικανοποιητική εικόνα για τα βασικά χαρακτηριστικά κάθε σεναρίου. Ταυτόχρονα, τα ποσοτικά αυτά μεγέθη συνδέονται με τις επιπτώσεις στους διαφορετικούς τομείς που αξιολογούνται στη συνέχεια. Όπως φαίνεται και στον πίνακα που ακολουθεί, με εξαίρεση το σενάριο της μηδενικής παρέμβασης όπου η δόμηση ισούται με την έως σήμερα υφιστάμενη και αντιστοιχεί σε 2.565,02 τ.μ., **τα μικρότερα μεγέθη δόμησης/ κάλυψης και χωρητικότητας εξασφαλίζονται μέσω του ΕΣΧΑΣΕ με  $\Sigma\Delta = 0,05$  με το οποίο ουσιαστικά εξασφαλίζεται το «ήπιον» της ανάπτυξης.** Το περισσότερο εντατικό σενάριο, από άποψη μεγεθών, είναι το **σενάριο ανάπτυξης του Ακινήτου με τους όρους δόμησης της Εκτός Σχεδίου**, όπου η δόμηση είναι κατά 50% αυξημένη συγκριτικά με το προηγούμενο σενάριο και το ποσοστό κάλυψης διπλάσιο. Σημαντικά αυξημένος (περίπου 35% σε σχέση με το σενάριο ΕΣΧΑΣΕ με  $\Sigma\Delta=0,05$ ) παρουσιάζεται σε αυτή την περίπτωση και ο εξυπηρετούμενος πληθυσμός που υπολογίζεται σε 395 άτομα. Επιπλέον το Σενάριο αυτό της Εκτός Σχεδίου στερείται οργανωμένης χωρικής ανάπτυξης αφού η ανάπτυξη παραμένει εκτός σχεδίου.

Πίνακας 57: Συγκεντρωτικά μεγέθη των εναλλακτικών σεναρίων

ΣΕΝΑΡΙΑ	Τύπος Ανάπτυξης	Σ.Δ.	Μέγιστη Επιτρεπόμενη Δόμηση (τ.μ.)	Μέγιστη Επιτρεπόμενη Κάλυψη (τ.μ.)	Εισφορά σε γη (τ.μ.)	Πληθυσμός
1. Do-Nothing (Μηδενικής Παρέμβασης)	-		2.565,02 (Υφιστάμενη Δόμηση)		-	
2. Διατάξεις Εκτός Σχεδίου Δόμησης – Ανέγερση Ξενοδοχείων	Ξενοδοχεία 5*	0.10	24.051,93	10%	6.551,53	395
3. ΕΣΧΑΣΕ "Τουρισμός-Αναψυχή" με ΣΔ=0,05	Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα & Ξενοδοχείο 5*	0,05	13.652,56	10%	2.826,28	247-292

Πηγή: Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

Η ποιοτική αξιολόγηση των Σεναρίων βασίστηκε στην **ανάλυση και συγκριτική αξιολόγηση των ποιοτικών χαρακτηριστικών** των εναλλακτικών σεναρίων.

Τα βασικά σημεία τους συνοψίζονται ως εξής:

Βασικά σημεία Σεναρίου 1:

- Μηδενικές παρεμβάσεις – στο ακίνητο η μόνη ανάπτυξη που εξακολουθεί να υφίσταται είναι η λειτουργία του Εστιατορίου – Μπαρ «REGO» στην περιοχή της Κουμπάρας και το Μπαρ – Εστιατόριο – Κέντρο διασκέδασης Δ.Τ. «PATHOS» στο βόρειο τμήμα της έκτασης του ακινήτου.
- Πιθανοί κίνδυνοι υποβάθμισης του φυσικού περιβάλλοντος ελλείψει μέτρων συντήρησης/προστασίας.
- Στασιμότητα στην προσπάθεια ενίσχυσης της τοπικής οικονομίας και αναβάθμισης του τουριστικού προϊόντος της Ίου.
- Αμφίβολη οικονομική βιωσιμότητα του επενδυτικού σχεδίου λόγω μεταξύ άλλων απουσίας τεκμηριωμένης μελέτης επενδυτικού σχεδίου, αλλά και μειωμένης δόμησης.
- Δεν αξιοποιούνται νέα εργαλεία της σύγχρονης πολεοδομικής νομοθεσίας.
- Έλλειψη περιβαλλοντικής αξιολόγησης εκ των προτέρων εφόσον δεν απαιτείται η εκπόνηση ΜΠΕ/ Μελέτη Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης, και άρα είναι δυσκολότερα

αντιμετωπίσιμες και διαχειρίσιμες οι τυχόν επιπτώσεις της Επένδυσης στο περιβάλλον.

- Δεν είναι υποχρεωτική η διερεύνηση των μεγεθών τουριστικής φέρουσας ικανότητας - ΤΦΙ. Η διερεύνηση των μεγεθών ΤΦΙ στη συγκεκριμένη περίπτωση κρίνεται επιτακτική, καθόσον πρόκειται και για ευαίσθητο παραλιακό οικοσύστημα.

#### Βασικά σημεία Σεναρίου 2:

- Μη ορθολογικός τρόπος χωροθέτησης: Διάσπαρτη χωροθέτηση-διάχυση δόμησης στον εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού χώρο, χωρίς οργανωμένο τρόπο.
- Μερική ασυμβατότητα με υπερκείμενα πλαίσια στα οποία γίνεται σαφής αναφορά για αποτροπή της εκτός σχεδίου δόμησης.
- Σημαντικές περιβαλλοντικές πιέσεις σε χλωρίδα, πανίδα, έδαφος, ύδατα, τοπίο κ.λπ. που δεν αξιολογούνται εκ των προτέρων, εφόσον δεν απαιτείται η εκπόνηση Στρατηγικής Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων ΣΜΠΕ/ Μελέτη Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης, και άρα είναι δυσκολότερα αντιμετωπίσιμες και διαχειρίσιμες.
- Η γειτνίαση του με δασικές εκτάσεις, παραλίες και ξενοδοχειακές μονάδες ενέχει κινδύνους τόσο για το φυσικό περιβάλλον όσο και για την αισθητική υποβάθμιση της περιοχής.
- Ελάχιστη επιβάρυνση της τουριστικής φέρουσας ικανότητας.
- Ενίσχυση της τοπικής οικονομίας και ειδικότερα του κλάδου του τουρισμού με δημιουργία νέων θέσεων εργασίας και συμβολή στην αναβάθμιση των τουριστικών υποδομών του νησιού.
- Χρονοβόρα διαδικασία έγκρισης και λειτουργίας τουριστικών εγκαταστάσεων που συνοδεύεται από γραφειοκρατικές διαδικασίες.
- Το Σενάριο 2 καλύπτει μεν τις ανάγκες χρήσεων γης & δόμησης, που αφορούν στο έργο. Όμως, η υπολειπόμενη έκταση (δασική και χορτολιβαδική) είναι σκόπιμο να διαμορφωθεί και με άλλες χρήσεις/δραστηριότητες ανάδειξης και προστασίας τους. Ωστόσο, ακόμη και μία τέτοια πρόταση δεν οδηγεί σε καθεστώς «ασφάλειας δικαίου», καθώς δεν δημιουργεί «οργανωμένο υποδοχέα» χρήσεων γης, ενώ, ελλείπει εγκρίσεως με προεδρικό διάταγμα, δεν υποβάλλεται στον προληπτικό έλεγχο του Συμβουλίου της Επικρατείας.

#### Βασικά σημεία Σεναρίου 3:

- Ολοκληρωμένη και ορθολογική χωρική οργάνωση: οργανωμένη με απόλυτο σεβασμό στη φέρουσα ικανότητα της περιοχής και ελάχιστη επιβάρυνση που προκύπτει αναλυτικά μετά από διερεύνηση δεικτών (Βλ. Κεφ 6).
- Απόλυτη συμβατότητα με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού (ήπια τουριστική ανάπτυξη στις νησιωτικές περιοχές, οργανωμένη ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας, προστασία φυσικού περιβάλλοντος κ.λπ.).
- Αξιοποίηση σύγχρονων πολεοδομικών εργαλείων που συνεπάγονται τη θεσμική θωράκιση του προτεινόμενου χωρικού προορισμού του οικείου επενδυτικού σχεδίου με Π.Δ και δημιουργία «ασφάλειας δικαίου».
- Χωροθέτηση τουριστικών εγκαταστάσεων με οργανωμένο τρόπο, καθώς πρόκειται για οργανωμένο υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων.
- Τεκμηρίωση, μέσω της ΣΜΠΕ, της εγκυρότητας του επενδυτικού σχεδίου ως προς τις επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον και τους μηχανισμούς αντιμετώπισής τους.
- Περιορισμός εμπλεκόμενων φορέων στην όλη εγκριτική διαδικασία και παράκαμψη γραφειοκρατικών καθυστερήσεων
- Αναβάθμιση τουριστικού προϊόντος και βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του νησιού κυρίως στον τομέα του τουρισμού (δημιουργία θέσεων εργασίας, αναβάθμιση τουριστικών υποδομών του νησιού, διαφοροποίηση παρεχόμενου τουριστικού προϊόντος).

Τα ποιοτικά χαρακτηριστικά των τεσσάρων σεναρίων αξιολογήθηκαν ως προς 7 επιλεγμένα κριτήρια τα οποία επιτρέπουν μια **πολυδιάστατη σύγκριση** και δίνουν μια πιο εμπειριστατωμένη εικόνα για τον τύπο της ανάπτυξης της κάθε περίπτωσης και συνακόλουθα τις επιπτώσεις τους.

**Πίνακας 58: Ποιοτική αξιολόγηση εναλλακτικών σεναρίων**

Παράμετροι Αξιολόγησης	Σενάριο 1: Do Nothing	Σενάριο 2: Εκτός Σχεδίου ΣΔ=0,10	Σενάριο 3: ΕΣΧΑΣΕ ΣΔ=0,05
Χωρική Οργάνωση	0	--	++
Δόμηση	0	+	++
Συμβατότητα με Υπερκείμενο Σχεδιασμό	0	-	++
Φυσικό Περιβάλλον	-	--	+



Τοπίο	0	-	+
Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα	0	0	+
Κοινωνικο-οικονομικό Περιβάλλον	--	+	++
Εγκριτικές Διαδικασίες - Εμπλεκόμενοι φορείς	-	--	++
Εφαρμοσιμότητα	0	+	++

\* (0: ουδέτερες ή μηδενικές επιπτώσεις, --: αρνητικές επιπτώσεις, -: μερικώς ή περιορισμένες αρνητικές επιπτώσεις, +: μερικώς ή περιορισμένες θετικές επιπτώσεις, ++: θετικές επιπτώσεις)

Από την ποσοτική και ποιοτική αξιολόγηση των εναλλακτικών σεναρίων, προκύπτει ότι:

- Το **Σενάριο 1 «Μηδενική λύση»** δεν συμβάλλει στην ανάπτυξη του βιοτικού επιπέδου της περιοχής, η οποία θα συνεχίσει να εξελίσσεται με τους σημερινούς ρυθμούς. Επίσης, η μη συντήρηση του υπό μελέτη ακινήτου (απομάκρυνση απορριμμάτων και ξερών χόρτων, περιποίηση πράσινου κλπ) ενέχει κινδύνους τόσο για το φυσικό περιβάλλον όσο και για την αισθητική υποβάθμιση της περιοχής με αποτέλεσμα η επιλογή αυτή να αξιολογείται ως ακατάλληλη, τόσο από αναπτυξιακή άποψη, όσο και από άποψη μη ολοκληρωμένης οργάνωσης του χώρου.
- Το **Σενάριο 2 για την ανάπτυξη «Τουριστικών Εγκαταστάσεων Εγκαταστάσεις με όρους Εκτός Σχεδίου»** εκτιμάται ως μη επιθυμητή επιλογή. Αν και οι επιπτώσεις του σε κοινωνικό και οικονομικό επίπεδο αξιολογούνται με θετικό τρόπο, παρουσιάζει σημαντική υστέρηση σε σχέση με το επόμενο σενάριο όσον αφορά τη χωρική οργάνωση, τη συμβατότητα με τον υπερκείμενο σχεδιασμό αλλά και τις διαδικαστικές απαιτήσεις. Επιπλέον, εντοπίζονται αρνητικές επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον και το τοπίο, κάτι που αποτελεί αποτρεπτικό παράγοντα και στοιχείο που αντιβαίνει στη φιλοσοφία του επενδυτικού σχεδίου.
- Το **Σενάριο 3** εκτιμάται ως **η πλέον κατάλληλη λύση** με σημαντικά θετικές επιπτώσεις, ικανοποιώντας συνδυαστικά και πολυεπίπεδα θεσμικούς, πολεοδομικούς-χωροταξικούς, περιβαλλοντικούς, κοινωνικο-οικονομικούς και επενδυτικούς στόχους, εξασφαλίζοντας την ήπια και ταυτόχρονα οικονομικά βιώσιμη ανάπτυξη του ακινήτου.

#### 6.4 Επιλογή και Ανάλυση Βέλτιστης Λύσης

Από τα διαφορετικά εναλλακτικά σενάρια ανάπτυξης που εξετάστηκαν για το συγκεκριμένο ακίνητο επιλέχθηκε το Σενάριο 3, αυτό με τη χρήση του εργαλείου του ΕΣΧΑΣΕ «Γενικής

Χρήσης Τουρισμού - Αναψυχής» με ΣΔ: 0,05 για τη χωροθέτηση **Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος με ξενοδοχείο υψηλών προδιαγραφών και τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών, αλλά και Ξενοδοχείου 5\*** Πρόκειται για τη βέλτιστη επιλογή που εξυπηρετεί την επίτευξη των επενδυτικών στόχων, επιλογή βέβαια που τεκμηριώνεται και από πολεοδομικά, περιβαλλοντικά και κοινωνικο-οικονομικά κριτήρια. Το προκρινόμενο σενάριο επιτρέπει ουσιαστικά τη χωροθέτηση ενός βιώσιμου – πολεοδομικά, περιβαλλοντικά και επενδυτικά – οργανωμένου τουριστικού και οικιστικού υποδοχέα υψηλής ποιότητας που θα ανταποκρίνεται (i) στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου και της ευρύτερης περιοχής και (ii) στις απαιτήσεις του ανταγωνιστικού επενδυτικού περιβάλλοντος. Τέλος, βασικό πλεονέκτημα του προκρινόμενου σεναρίου έναντι των άλλων είναι η θεσμική θωράκιση του χωρικού προσδιορισμού με Π.Δ/γμα και συνεπώς η δημιουργία ασφάλειας δικαίου έναντι αμφισβητήσεων καθώς και η επιτάχυνση διαδικασιών έγκρισης χωροθέτησης της στρατηγικού επενδυτικού σχεδίου.

Το προκρινόμενο σενάριο **αποτελεί τη βέλτιστη επιλογή** καθώς είναι το μόνο που εξυπηρετεί την επίτευξη των επενδυτικών στόχων σε συνδυασμό με πολεοδομικά- χωροταξικά και περιβαλλοντικά κριτήρια και για τους λόγους αυτούς και **κρίνεται το καταλληλότερο. Επιπρόσθετα, με το προκρινόμενο σενάριο παρέχεται η δυνατότητα τροποποίησης των όρων και περιορισμών δόμησης προκειμένου να ανταποκρίνονται στο σύγχρονο επενδυτικό περιβάλλον του τουρισμού και η εν γένει ορθολογικότερη χωρική και λειτουργική οργάνωση του Ακινήτου με ενιαίο τρόπο σε δύο διακριτές μη όμορες εκτάσεις.**

Η ανάπτυξη του ΕΣΧΑΣΕ «Τουρισμού – Αναψυχής» θα πραγματοποιηθεί σε **δύο Ζώνες Α και Β συνολικής έκτασης 565.837,58 τ.μ..** Συγκεκριμένα πρόκειται για:

**τη Ζώνη Α «Τουρισμού – Αναψυχής»** συνολικής επιφάνειας **273.051,14 τ.μ..** Η Ζώνη Α ισούται με την αξιοποιήσιμη έκταση, ήτοι το άθροισμα των αγροτικών και του 10% των δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων, και αποτελεί υποδοχέα ήπιας τουριστικής ανάπτυξης, ΣΤΚ και ΞΣ

**τη Ζώνη Β «Προστασίας»,** η οποία αφορά το σύνολο της εναπομένουσας επιφάνειας του Ακινήτου, ήτοι **292.786,44 τ.μ.** που περιλαμβάνει κατά αποκλειστικότητα δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις.

Η αρχιτεκτονική σύνθεση των κύριων τουριστικών εγκαταστάσεων του ΣΤΚ (Ξενοδοχείου 5\*, χώροι υποδοχής, χώροι ευεξίας/ΣΠΑ, κλπ.) βασίζεται στη δημιουργία «ήπιων» κτιριακών αυτοτελών όγκων. Ειδικότερα, χωροθετούνται ανατολικά οι απαιτούμενοι χώροι εισόδου – υποδοχής, εστίασης, αναψυχής και ευεξίας που λειτουργούν υποστηρικτικά στο κύριο τουριστικό κατάλυμα και στις ΤΕΚ ενώ οι σουίτες και τα δωμάτια διαμονής του ξενοδοχείου διατάσσονται κατά συστάδες με τρόπο τέτοιο ώστε να εξασφαλίζεται τόσο η ομαλή ένταξή τους στο τοπίο, αλλά και ο κατάλληλος ως προς τις θέες προσανατολισμός. Οι ΤΕΚ, οι οποίες είναι

διαφόρων τύπων και μεγεθών χωροθετούνται κατά συστάδες σε διακριτές ενότητες, στο βόρειο τμήμα του θύλακα της Κουμπάρας και στη χερσόνησο του Διακοφτού.

Το Ξενοδοχείο 5\* προτείνεται να αναπτυχθεί, στο θύλακα Φανάρι, στο πλαίσιο μιας exclusive προσέγγισης ενώ απευθύνεται κυρίως σε χρήστες που επιζητούν ηρεμία και απομόνωση. Η Οι κτιριακοί όγκοι είναι περιορισμένης κλίμακας, ενώ η ενδεικτική τους χωροθέτηση έχει πραγματοποιηθεί με απόλυτο σεβασμό στην τοπική γεωμορφολογία και στις κλίσεις με τρόπο τέτοιο ώστε να εξασφαλισθούν παράλληλα ικανοποιητικές θέες αλλά και το συνολικό εγχείρημα να ενσωματωθεί πλήρως στο τοπίο της περιοχής. Κτιριολογικά το ξενοδοχείο απαρτίζεται από ένα κεντρικό κτίριο υποδοχής, με τη διάταξη των παρακείμενων bungalows και των δωματίων διαμονής να πραγματοποιείται κατά συστάδες.

Τέλος, στις εγκαταστάσεις του προβλέπεται και η ενσωμάτωση εστιατορίου-bar προσαρμοσμένου στα αρχιτεκτονικά στοιχεία του υπόλοιπου συγκροτήματος.

Τέλος, βασικό πλεονέκτημα του προκρινόμενου σεναρίου έναντι της ανάπτυξης με τους υφιστάμενους πολεοδομικούς όρους, είναι η θεσμική θωράκιση του χωρικού προσδιορισμού με Π.Δ/γμα και συνεπώς η δημιουργία ασφάλειας δικαίου έναντι αμφισβητήσεων καθώς και η επιτάχυνση διαδικασιών έγκρισης χωροθέτησης του στρατηγικού επενδυτικού σχεδίου.

Στα Κεφάλαια που ακολουθούν, τα προτεινόμενα κατά το Σενάριο 3 που αποτελεί και τη βέλτιστη λύση (βλ. Κεφ 6.3), αναλύονται και εξειδικεύονται με τον καθορισμό Ζωνών, χρήσεων γης και όρων δόμησης, ενώ τεκμηριώνεται ο χωρικός προσορισμός του Ακινήτου αλλά και συγκεκριμένες χωροθετικές επιλογές, όπως οι θέσεις στις οποίες θα πραγματοποιηθούν οι επιτρεπτές επεμβάσεις επί χορτολιβαδικών εκτάσεων.

#### 6.4.1 Προτεινόμενες Περιοχές και Ζώνες του ΕΣΧΑΣΕ

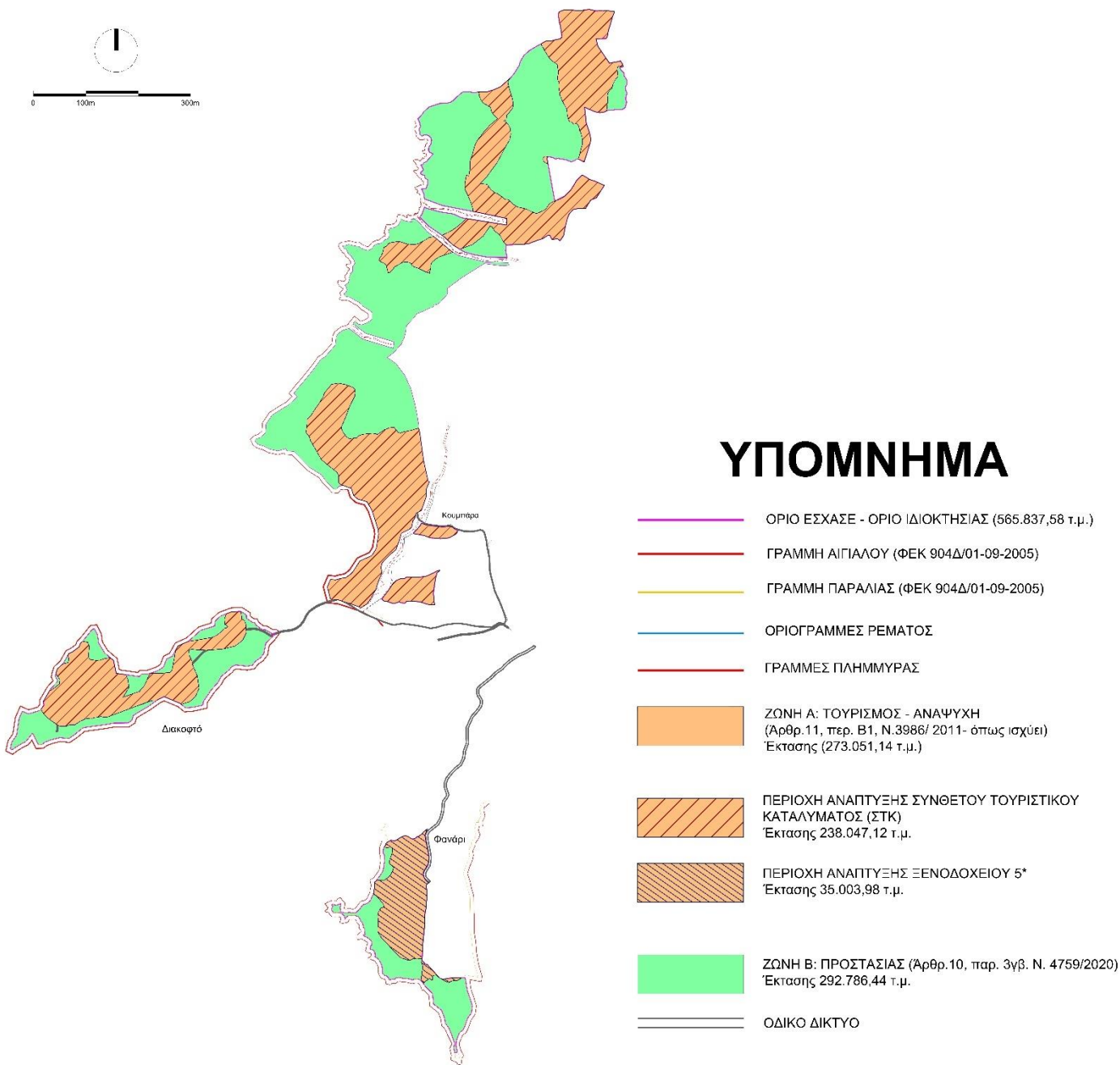
Η πρόταση Χωρικού Προορισμού του ακινήτου της «105 Α.Ε.» συνολικής έκτασης 565.837,58 τ.μ., βασίζεται στο εκμηθέν ως «βέλτιστο» **Σενάριο 3: ΕΣΧΑΣΕ Τουρισμού – Αναψυχής Ήπιας Ανάπτυξης με ΣΔ = 0,05**, κατ' εφαρμογή της παρ. Β1 άρθρ.11, του Ν.3986/2011, περιλαμβάνοντας δύο Ζώνες:

(i) **τη Ζώνη Α «Τουρισμού – Αναψυχής»** συνολικής επιφάνειας 273.051,14 τ.μ.. Η Ζώνη Α ισούται με την αξιοποιήσιμη έκταση, ήτοι το άθροισμα των αγροτικών και του 10% των δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων, και αποτελεί υποδοχέα ήπιας τουριστικής ανάπτυξης, εντός της οποίας προτείνεται η χωροθέτηση Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος, και Ξενοδοχείου 5\*.

(ii) **την Ζώνη Β: «Προστασίας»**, εντός της οποίας ισχύουν οι διατάξεις του άρθρ.10, παρ.3.γβ του Ν.4759/ΦΕΚ245Α'/09-12-2020 συνολικής έκτασης **292.786,44 τ.μ..**

Οι εν λόγω Ζώνες Α και Β παρουσιάζονται στον ακόλουθο Χάρτη.

Χάρτης 1: Ζώνη Α «Υποδοχής Τουρισμού - Αναψυχής» και Ζώνη Β «Προστασίας»



Πηγή: Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

Η Ζώνη Α «Υποδοχής Τουρισμού – Αναψυχής», συνολικής επιφάνειας **273.051,14** τ.μ. ισούται με την αξιοποιήσιμη έκταση του ακινήτου (δηλαδή στο άθροισμα των αγροτικών και του 10% των δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων), όπως αυτή ορίσθηκε στο κεφ. 4.5.3. Η Ζώνη αυτή αποτελεί υποδοχέα ήπιας Τουριστικής Ανάπτυξης.

Ειδικότερα προτείνεται η χωροθέτηση του Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος ΣΤΚ (άρθρ.11, παρ.Β.1α, Ν.3986/ 2011 και άρθρ. 8, Ν. 4002/2011 – όπως ισχύουν), και Ξενοδοχείου 5\* (άρθρ.11, παρ.Β.1α, Ν.3986/ 2011 όπως ισχύει). Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης για τη Ζώνη Τ-Α ορίζεται 0,05 και η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση, ανέρχεται κατά μέγιστο σε 13.652,56 τ.μ. με τον εξής επιμερισμό:

**Α) Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα (συνολική δόμηση = 11.902,36 τ.μ.):**

- 4.760,94 τ.μ. (40%) αφορούν στην ανέγερση ξενοδοχείου 5\* 74 κλινών
- 7.141,42 τ.μ. (60%) αφορούν στην ανέγερση (20) είκοσι Τουριστικών Επιπλωμένων Κατοικιών – ΤΕΚ μέσου μεγέθους 400 τ.μ. (14 ΤΕΚ των 280 – 300 τ.μ. και 6 ΤΕΚ των 500 τ.μ.).

Οι ΤΕΚ χωροθετούνται κατά συστάδες σε δύο διακριτές ενότητες, στο βόρειο τμήμα του θύλακα της Κουμπάρας, και στη χερσόνησο του Διακοφτού, στο πλαίσιο μιας exclusive προσέγγισης ενώ απευθύνονται κυρίως σε χρήστες που επιζητούν ηρεμία και απομόνωση. Παράλληλα κεντροβαρικά αυτών, στο θύλακα της Κουμπάρας χωροθετείται ο κύριος πυρήνας της ξενοδοχειακής εγκατάστασης και των συναφών λειτουργιών, προκειμένου να διαχέονται επαρκώς οι υπηρεσίες στις ΤΕΚ.

Αναφορικά με τις εγκαταστάσεις του Ξενοδοχειακού Καταλύματος, ανατολικά χωροθετούνται οι απαιτούμενοι χώροι εισόδου – υποδοχής, εστίασης, αναψυχής και ευεξίας που λειτουργούν υποστηρικτικά στο κύριο τουριστικό κατάλυμα και στις ΤΕΚ.

**Β) Ξενοδοχείο 5\* (συνολική δόμηση = 1.750,02 τ.μ.)**

Το Ξενοδοχείο 5\* θα χωροθετηθεί στο θύλακα του Φαναρίου και συγκεκριμένα στην εναπομένουσα αξιοποιήσιμη επιφάνεια της Ζώνης Τ – Α των 35.003,97 τ.μ.. Οι εγκαταστάσεις του Ξενοδοχείου (κεντρικός πυρήνας, bungalows) καταλαμβάνουν δόμηση 1.750,02 τ.μ. και θα περιλαμβάνει όλες τις απαιτούμενες τεχνικές προδιαγραφές που ορίζουν οι προδιαγραφές της υπ' αριθμ. 216/08.01.2015 Υ.Α. (ΦΕΚ 10/Β/09.01.2015) όπως ισχύει. Κτιριολογικά το ξενοδοχείο απαρτίζεται από ένα κεντρικό κτιριακό πυρήνα με τους απαιτούμενους χώρους εισόδου – υποδοχής, εστίασης και αναψυχής, ενώ η διάταξη των παρακείμενων bungalows και των δωματίων διαμονής να πραγματοποιείται κατά συστάδες.

**Σημειώνεται πως ο συντελεστής δόμησης δεν εφαρμόζεται επί της συνολικής επιφάνειας του ακινήτου, αλλά μόνο στη Ζώνη Υποδοχής Τ – Α, ήτοι στα 273.051,14 τ.μ. που συνθέτουν την αξιοποιήσιμη έκταση.**

**Η Ζώνη Β Προστασίας αποτελεί την εναπομένουσα έκταση του Ακινήτου, συνολικής επιφάνειας 292.786,44 τ.μ. και απαρτίζεται από δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις.**

Στον κάτωθι Πίνακα παρουσιάζεται ο επιμερισμός της προτεινόμενης δόμησης της Ζώνης Α «Υποδοχής Τουρισμού–Αναψυχής».

Πίνακας 59: Επιμερισμός δόμησης στη Ζώνη Α

ΕΣΧΑΣΕ ΜΕ ΧΡΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΑΝΑΨΥΧΗΣ					
ΖΩΝΗ Α: ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ	ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.)	ΣΔ	ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)	ΠΡΟΣΘΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)
ΠΕΡΟΧΗ ΚΟΥΜΠΑΡΑΣ-ΔΙΑΚΟΦΤΟΥ	238.047,17	0,05	11.902,36	2.565,02	9.337,34
ΠΕΡΙΟΧΗ ΦΑΝΑΡΙΟΥ	35.003,97		1.750,20	0,00	1.750,20
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>273.051,14</b>	<b>0,05</b>	<b>13.652,56</b>	<b>2.565,02</b>	<b>11.087,54</b>

Πηγή: Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

Η επιλογή των εκτάσεων και τμημάτων που συμπεριελήφθησαν στη Ζώνη Α (Τ-Α) στηρίχθηκε:

- σε θεσμικές δεσμεύσεις, κυρίως ως προς το δασικό χαρακτηρισμό των εκτάσεων της ιδιοκτησίας της 105 Α.Ε.,
- σε περιβαλλοντικά και γεωγραφικά κριτήρια, οι κλίσεις του εδάφους και ο σεβασμός στο ιδιαίτερο τοπίο,
- σε αναπτυξιακούς παράγοντες που σχετίζονται με τη βιωσιμότητα της επένδυσης όπως η αξιοποίηση των υφιστάμενων υποδομών και διαμορφώσεων προκειμένου να δημιουργηθούν οικονομίες κλίμακας και η επίτευξη του κατά το δυνατόν υψηλότερου βαθμού ελκυστικότητας αυτής (θέες, πρόσβαση σε ακτές κλπ).

Οι ανωτέρω λόγοι συνθέτουν τις βασικές αρχές και επιλογές της προτεινόμενης λύσης και αναπτύσσονται εκτενώς σε επόμενο Κεφάλαιο (βλ αναλυτικά 6.5).

#### 6.4.2 Προσδιορισμός εκτάσεων επέμβασης σε δασικές-χορτολιβαδικές περιοχές

Λαμβάνοντας υπόψη και εφαρμόζοντας τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας, όπως αυτή αναλύθηκε εκτενώς στο Κεφάλαιο 4.5.2, προκύπτει πως η **μέγιστη επιτρεπόμενη προς αξιοποίηση έκταση (ήτοι 273.051,14 τ.μ.)** δύναται να περιλαμβάνει τμήματα αγροτικά, δασικά και χορτολιβαδικά. Σημειώνεται πως, στη Ζώνη Α Υποδοχής Τουρισμού – Αναψυχής «Τ-Α», εντάσσονται πέραν των αγροτικών εκτάσεων και **εκτάσεις δασικών και χορτολιβαδικών.**

Διευκρινίζεται ότι για τις τουριστικές εγκαταστάσεις, η **συνολική έκταση των χώρων που καταλαμβάνουν οι επεμβάσεις (κάλυψη) δεν μπορεί να υπερβεί το δέκα τοις εκατό (10%) της έκτασης (δασικής και χορτολιβαδικής)** για την οποία εγκρίνεται η επέμβαση προς τουριστική αξιοποίηση (Ν. 998/1979, άρθρ.49, παρ. 4δ). Στην περίπτωση της ιδιοκτησίας της

«105 Α.Ε.», το ποσοστό αυτό αντιστοιχεί σε **32.531,83 τ.μ. (εκ των οποίων τα 16.411,75 τ.μ. αποτελούν δασικές και τα 16.120,07 τ.μ. χορτολιβαδικές εκτάσεις)**. Τα αναλυτικά μεγέθη παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

**Πίνακας 60: Χορτολιβαδικά και δασικά τμήματα επί των οποίων είναι επιτρεπτές οι επεμβάσεις**

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ	ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.)	10% ΤΩΝ ΔΑΣΙΚΩΝ / ΧΟΡΤΟΛΙΒΑΔΙΚΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ (τ.μ.)	ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΠΡΟΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΕΚΤΑΣΗ ΕΣΧΑΣΕ (τ.μ.)
ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ	240.519,31	-	<b>273.051,14</b>
ΧΟΡΤΟΛΙΒΑΔΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ	161.200,74	16.120,07	
ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ	164.117,53	16.411,75	
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>565.837,58</b>	<b>32.531,83</b>	

Πηγή : Επεξεργασία Ομάδα Μελέτης

Το εν λόγω ποσοστό των 32.531,83 τ.μ. αξιοποιείται κατά τους όρους του άρθρ. 45 του Ν. 998/1979, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 36 του Ν. 4280/2014, καθώς και σε εφαρμογή του άρθρ 49 του Ν. 998/1979 (όπως ισχύει).

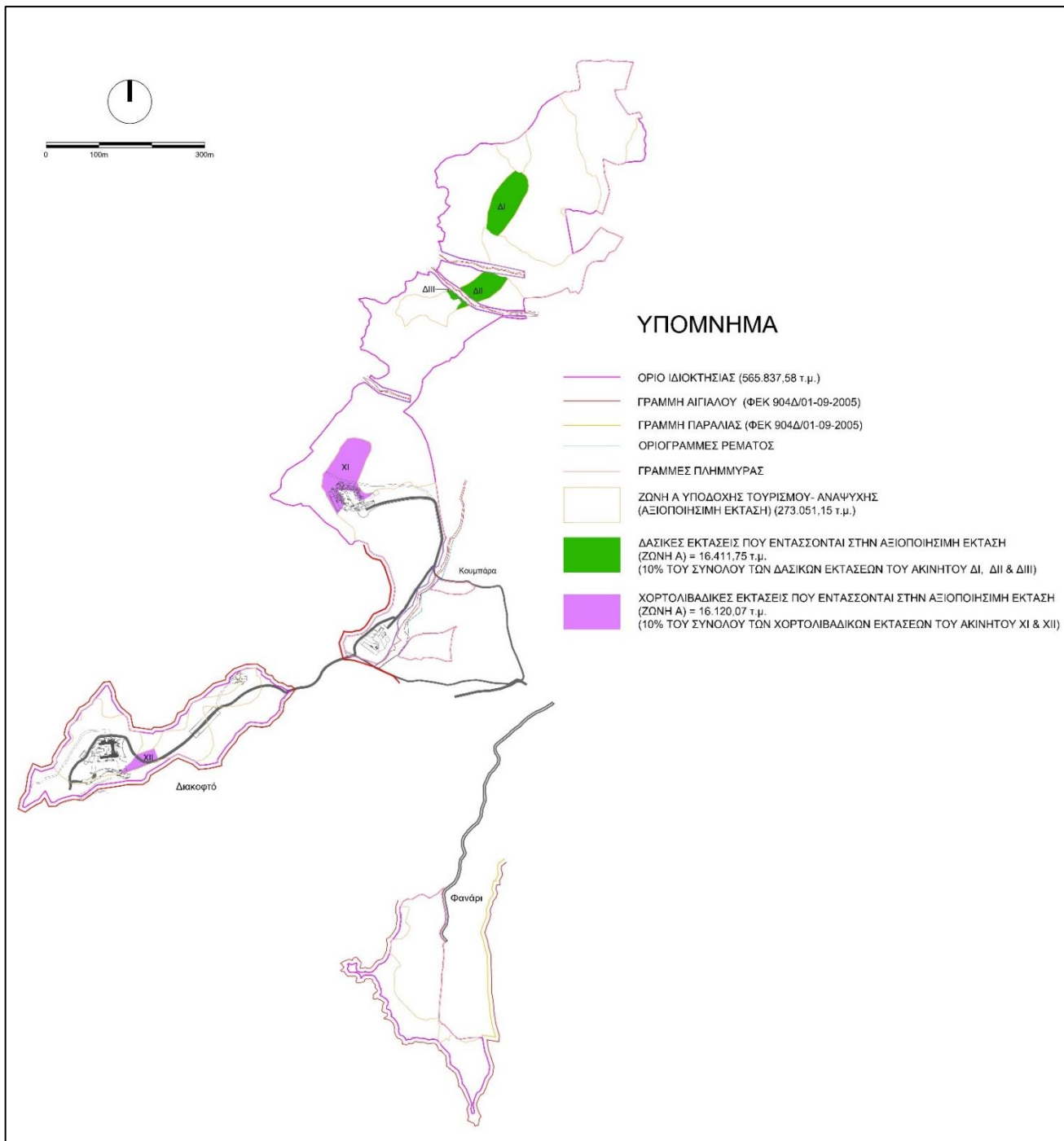
Τα ανωτέρω ποσοστά επιμερίζονται σε πέντε θύλακες (δασικούς και χορτολιβαδικούς) ως εξής:

**Πίνακας 61: Δασικοί και Χορτολιβαδικοί θύλακες**

ΔΕΚΑ ΤΟΙΣ ΕΚΑΤΟ (10%) ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΩΝ ΔΑΣΙΚΩΝ ΚΑΙ ΧΟΡΤΟΛΙΒΑΔΙΚΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΤΗΣ 105 Α.Ε.	ΣΤΟΙΧΕΙΟ	ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.)	ΣΥΝΟΛΑ (τ.μ.)
ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ 10 %	ΔΙ	10.197,70	<b>32.531,82</b>
	ΔΙΙ	5.376,10	
	ΔΙΙΙ	837,95	
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>16.411,75</b>	
ΧΟΡΤΟΛΙΒΑΔΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ 10%	ΧΙ	13.580,55	<b>16.120,07</b>
	ΧΙΙ	2.539,52	
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>16.120,07</b>	



**Χάρτης 2: 10% επί των συνολικών δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων που εντάσσονται στη Ζώνη Α: «Υποδοχής Τουρισμού - Αναψυχής»**



Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

**6.5 Διατύπωση βασικών αρχών και επιλογών της προτεινόμενης λύσης**

Όπως αναλύθηκε εκτενώς στα προηγούμενα κεφάλαια, **στόχο του ΕΣΧΑΣΕ** αποτελεί η δημιουργία ενός συγκροτήματος ήπιας ανάπτυξης με συμβατές και συμπληρωματικές χρήσεις

και αλληλοτροφοδοτούμενες λειτουργίες, με απόλυτο σεβασμό στο πολιτισμικό και φυσικό περιβάλλον της περιοχής αλλά και η διατήρηση των αμετάβλητων όμορων οικοσυστημάτων (παράκτιο οικοσύστημα, αρχαιολογικός χώρος προστασίας κ.α.). Το συγκρότημα αυτό αναμένεται να λειτουργήσει ως σύνολο ήπιας τουριστικής ανάπτυξης που αντιστρατεύεται την ανεξέλεγκτη κατάτμηση γης και άναρχη/διάσπαρτη ανοικοδόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχές, προσδίδοντας ιδιαίτερη σημασία και ενδιαφέρον στο εγχείρημα.

Το εν λόγω ΕΣΧΑΣΕ συγκροτείται από δύο (2) Ζώνες μεταξύ των οποίων αναπτύσσονται συμβατές και συμπληρωματικές μεταξύ τους χρήσεις και αλληλοτροφοδοτούμενες λειτουργίες. Στη **Ζώνη Α** «Τουρισμού - Αναψυχής» χωροθετούνται τουριστικές εγκαταστάσεις υψηλών προδιαγραφών που απευθύνονται κυρίως σε επισκέπτες με υψηλά εισοδήματα, αποσκοπώντας στην αναγνώριση της νήσου ως «διεθνούς φήμης προορισμό πολυτελούς τουρισμού». Η **Ζώνη Β** συνιστά μια εκτεταμένη Ζώνη Προστασίας (κατά τους όρους του ν.4759/2020) που παραμένει αδόμητη, συμβάλλοντας κατά τον τρόπο αυτό σημαντικά στην επίτευξη ενός από τους κυριότερους στόχους του ΕΣΧΑΣΕ που δεν είναι άλλος από την υλοποίηση **ήπιας ανάπτυξης** εντός τους τουριστικού συγκροτήματος.

Η χωρική σύνθεση του ΕΣΧΑΣΕ στηρίζεται στην οργάνωση των προτεινόμενων χρήσεων με τρόπο που να εξασφαλίζεται το **«ήπιον» της ανάπτυξης** με απόλυτο σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον και στις τοπικές ιδιαιτερότητες της περιοχής. Για την επίτευξη του ανωτέρω στόχου, **υιοθετήθηκαν τρεις (4) βασικές αρχές σχεδιασμού** κατά την εκπόνηση του ΕΣΧΑΣΕ, το οποίο - μετά την έγκρισή του με την έκδοση ΠΔ - θα αποτελεί τη θεσμική θωράκιση για την υλοποίηση της οικείας «Στρατηγικής Επένδυσης».

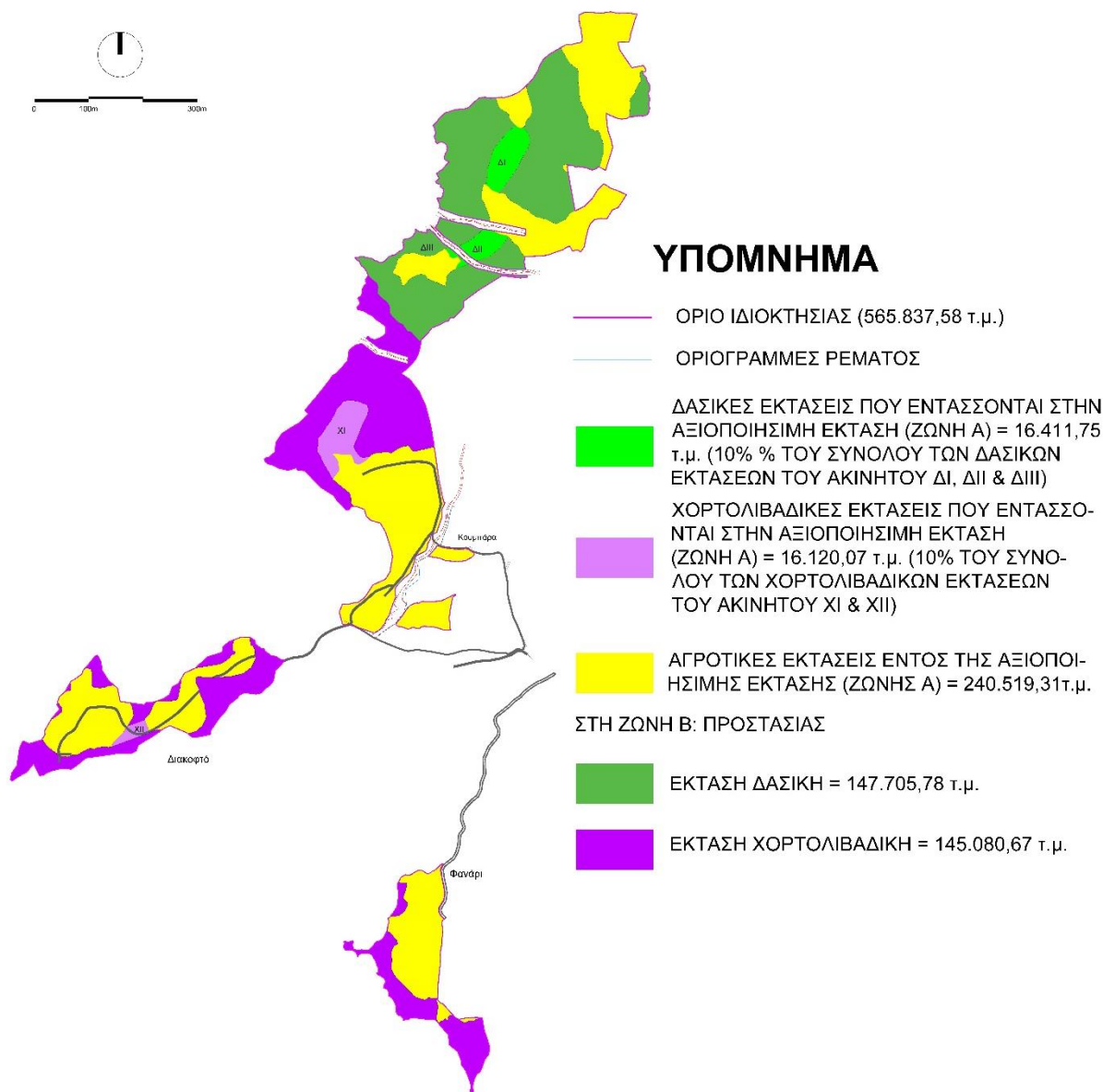
Το συγκρότημα αυτό αναμένεται να λειτουργήσει ως ένα χωρικά συνεκτικό σύνολο, ιδιαιτέρως ήπιας τουριστικής ανάπτυξης, που αντιστρατεύεται την ανεξέλεγκτη κατάτμηση γης και άναρχη/διάσπαρτη ανοικοδόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχές σε ένα κυκλαδίτικο νησί, γεγονός που προσδίδει ιδιαίτερη σημασία και ενδιαφέρον στο εγχείρημα. Εντός του συγκροτήματος, θα αναπτυχθούν δραστηριότητες που στοχεύουν στον εμπλουτισμό του έως τώρα προσφερόμενου προϊόντος (Ήλιος – Θάλασσα) ακολουθώντας τις κύριες τάσεις της αγοράς του πολυτελούς τουρισμού (παροχή προσωποποιημένων υπηρεσιών, ιδιωτικότητα, ευεξία, αυθεντικότητα, επαφή με ιδιαίτερες εμπειρίες) σε συνδυασμό με τα κύρια χαρακτηριστικά του ελληνικού τουριστικού προϊόντος (άριστες κλιματολογικές συνθήκες, παραθαλάσσιος τουρισμός, ασφάλεια, σημαντικά αρχαιολογικά, ιστορικά & πολιτιστικά αξιοθέατα, ιδιαίτερη γαστρονομία κ.λπ.).

#### 6.5.1 Αρχή 1. Ορθολογική Χωρική Οργάνωση της συνολικής έκτασης με απόλυτο σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον

Οι δύο προτεινόμενες **Ζώνες Α και Β** χωροθετούνται με τέτοιο τρόπο ώστε να εξασφαλίζεται τόσο η οργανική σύνδεση μεταξύ τους και με το φυσικό περιβάλλον όσο και η συμβατότητα με το υφιστάμενο πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής. Ειδικότερα, το προτεινόμενο επενδυτικό

σχέδιο προωθεί τον συνδυασμό της ολοκληρωμένης τουριστικής ανάπτυξης που εξασφαλίζει την ένταξη των λειτουργιών του τουριστικού συγκροτήματος (ξενοδοχεία υψηλών προδιαγραφών και τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες) στοχεύοντας στην ήπια ανάπτυξη με απόλυτο σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον. **Σημειώνεται πως, βασική επιδίωξη στο σχεδιασμό των δύο Ζωνών αποτέλεσε η προστασία ενός τμήματος του ακινήτου (Ζώνη Β Προστασίας), που αποτελεί περίπου το 52% της συνολικής έκτασης αυτού με βάση το θεσμικό πλαίσιο (Ν. 4759/2020, άρθρ. 10, παρ. 3γβ.). Αξίζει να αναφερθεί επιπλέον, πως κατά την οριοθέτηση της Ζώνης Υποδοχής T-A, δόθηκε ιδιαίτερη έμφαση:**

- Στη **λειτουργική διασύνδεση των συμπληρωματικών χρήσεων** του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ, για την επίτευξη της οποίας επιδιώχθηκε το «ενιαίο» των θυλάκων στον κατά το δυνατόν μεγαλύτερο βαθμό. Η συγκεκριμένη αρχή αποτέλεσε το βασικότερο **κριτήριο για την επιλογή των δασικών (ΔΙ, ΔΙΙ και ΔΙΙΙ) και χορτολιβαδικών (ΧΙ και ΧΙΙ)** τμημάτων που εντάσσονται στη Ζώνη Υποδοχής T-A, τα οποία κατά τις διατάξεις του Ν.998/1979, **δεν δύνανται να ξεπερνούν το 10%** του συνόλου των δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων του Ακινήτου.
- Στην **ορθολογική ένταξη των υφιστάμενων υποδομών και διαμορφώσεων στη Ζώνη Υποδοχής «Τουρισμού-Αναψυχής T-A»**, προκειμένου να συμπεριληφθούν στην προτεινόμενη ανάπτυξη και να λειτουργήσουν συμπληρωματικά με αυτή. Πέραν της εξασφάλισης του «ενιαία της ανάπτυξης» της Ζώνης Υποδοχής T-A, βασική αρχή – κριτήριο επιλογής των χορτολιβαδικών τμημάτων ΧΙ και ΧΙΙ αποτελεί η εξασφάλιση ένταξης των υφιστάμενων υποδομών στη Ζώνη T-A (όπως και οι εγκαταστάσεις του Pathos) προκειμένου να λειτουργήσουν συμπληρωματικά με αυτή και παράλληλα να αποτελέσουν ένα βασικό πυρήνα κεντρικών δραστηριοτήτων του ΕΣΧΑΣΕ, υπαγόμενο στο καθεστώς ασφάλειας δικαίου που προσφέρεται με τη θεσμοθέτησή του.
- Στον **σεβασμό στο ανάγλυφο και τα υδρογεωλογικά χαρακτηριστικά του ακινήτου**. Ένας εκ των βασικών στόχων του ΕΣΧΑΣΕ που είναι η ενίσχυση της προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος του ακινήτου. Επιτυγχάνεται μέσω της ένταξης των τμημάτων που εξαιρούνται της Ζώνης Α, σε ζώνη προστασίας (Ζώνη Β) με αυστηρούς όρους η οποία παραμένει αδόμητη και εντός αυτής προβλέπεται η ανάπτυξη ήπιων επεμβάσεων μικρής κλίμακας.



#### Τα ανωτέρω εξασφαλίζονται εφόσον:

- Εξετάσθηκε με καινοτόμο μέθοδο η επιβάρυνση της επένδυσης στη Φέρουσα Ικανότητα (Φ.Ι.) τόσο για νήσο Ίο και τις τρεις διαφορετικές επενδύσεις σε αυτή (105, Πικρί Νερό και Παπά Λούκας) όσο και για ακόμη τρία νησιά της Περιφέρειας, αυτά της Μυκόνου, της Σαντορίνης και της Σίφνου λαμβάνοντας υπόψη επιλεγμένους δείκτες που εντάσσονται σε τρεις κατηγορίες ζητημάτων α) την τουριστική ανάπτυξη και λειτουργία, β) την χωρητικότητα γης και και την δόμηση σε σχέση με το περιβάλλον γ) την επιβάρυνση στις υποδομές (βλέπε Κεφάλαια 6.1.6, 6.1.7, 6.1.8).
- Προτείνεται **χαμηλός συντελεστής δόμησης, ήτοι 0,05 για το σύνολο της αξιοποιούμενης έκτασης της οποίας ο χωρικός προορισμός είναι ο Τουρισμός**

- **Αναψυχή.** Σημειώνεται πως, με δεδομένο ότι συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος που επιφέρουν οι Στρατηγικές Επενδύσεις, θεωρητικά μπορούσε να γίνει αίτηση για ΣΔ μέχρι 0,2, για το σύνολο του ακινήτου ως προκύπτει από την σχετική νομοθεσία του ΕΣΧΑΣΕ.
- Τηρούνται οι προβλεπόμενες από τη δασική νομοθεσία διατάξεις (άρθρ. 45 και 49, Ν. 998/1979), προκειμένου να διασφαλισθεί ο χαρακτήρας των χορτολιβαδικών εκτάσεων, **στο πλαίσιο των επιτρεπτών επεμβάσεων επί αυτών (10%).**
- Γίνεται ορθολογική διαχείριση υδατικών πόρων (ομβρίων, πόσιμου, θαλάσσιου και υγρών αποβλήτων), με ενίσχυση των υπογείων υδάτων μέσω εμπλουτισμού, με επαναχρησιμοποίηση υγρών αποβλήτων μετά από τριτοβάθμια επεξεργασία.

#### 6.5.2 Αρχή 2. Συμβατότητα με τη φυσική γεωμορφολογία, το τοπίο και την κυκλαδίτικη αρχιτεκτονική

Η δεύτερη αρχή σχεδιασμού απαιτεί η χωροθέτηση κτιριακών εγκαταστάσεων εντός της Ζώνης Υποδοχής (η οποία διαδέχεται την παρούσα φάση έκδοσης ΠΔ του ΕΣΧΑΣΕ) να είναι απόλυτα συμβατή με τα **τοπικά γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά του εδάφους, και το ελκυστικό μεσογειακό και παράλληλα ευπαθές φυσικό τοπίο** της Ίου το οποίο δεν έχει υποστεί μέχρι στιγμής σε μεγάλο βαθμό τις δυσμενείς επιπτώσεις από την εισβολή του μαζικού τουρισμού/παραθερισμού.

Βασικές παράμετροι στα ανωτέρω, είναι η προσαρμογή των προγραμματιζόμενων κτιριακών όγκων της Ζώνης T-A στο ιδιαίτερο ανάγλυφο του εδάφους, η εξασφάλιση εξαιρετικής θέας προς τη θάλασσα και τη γύρω περιοχή, και τέλος η πλήρης διατήρηση του ορίζοντα (Skyline), διασφαλίζοντας παράλληλα τις απαιτήσεις της φέρουσας «αισθητικής αντοχής του τόπου». Η επίτευξη των προαναφερόμενων επιδιώξεων αναμένεται να στηριχθεί σε συγκεκριμένες χωροθετικές επιλογές όπως η τοποθέτηση των περισσότερο «πυκνοδομημένων» χρήσεων σε λιγότερο ορατές –από την ευρύτερη περιοχή- θέσεις και σε χαμηλότερα εδαφικά επίπεδα, ευνοώντας κατά τον τρόπο αυτό τις ενότητες χαμηλότερης πυκνότητας που θα χωροθετηθούν σε περισσότερο ορατές -είτε από κύριες διελεύσεις, είτε και από την θάλασσα- θέσεις. Πέραν των κτιριακών όγκων, η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου των ξενοδοχείων και των κατοικιών (στον οποίο εντάσσεται και ατομική πισίνα, εφόσον επιδιώκεται υψηλού επιπέδου παροχή υπηρεσιών), θα ακολουθεί τις ίδιες βασικές αρχές και θα αναπτυχθεί με βάση το ανάγλυφο και τον προσανατολισμό προς τη θάλασσα.

Τα προτεινόμενα μεγέθη του ΕΣΧΑΣΕ επιβεβαιώνουν την απόλυτη συμβατότητά του με τη φυσική γεωμορφολογία εφόσον ο χαμηλός συντελεστής δόμησης ( $\sigma\delta=0,05$ ), και η χαμηλή brutto πληθυσμιακή πυκνότητα (0,47 άτομα/ στρ.) διασφαλίζουν τη μη ανάπτυξη μεγάλων όγκων, καθώς και όλες τις προαναφερθείσες παραμέτρους. Ακόμη και στην περίπτωση

υπολογισμού της πυκνότητας επί της έκτασης που καταλαμβάνει η Ζώνη T-A πάλι η προκύπτουσα μέση netto πυκνότητα είναι χαμηλή (περίπου 0,98 άτομα/ στρ.).

Παράλληλα, η δόμηση (κτίρια ξενοδοχείων, κύριες τουριστικές χρήσεις, ΤΕΚ,) του ολοκληρωμένου τουριστικού συνόλου της «105 Α.Ε.» που απαρτίζεται από το Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα και το Ξενοδοχείο 5\* προγραμματίζεται να διαμορφωθεί **με απόλυτο σεβασμό προς την κυκλαδίτικη αρχιτεκτονική**. Όσον αφορά την κατασκευή κτιρίων και υποδομών οι αρχές σχεδιασμού που τη διέπουν είναι αυτές της ήπιας ανάπτυξης, της μορφολογικής και αισθητικής ενσωμάτωσης στο τοπίο της Ίου που αποτελεί και συστατικό στοιχείο της Κυκλαδίτικης αρχιτεκτονικής, μέσω της κατασκευής ισόγειων, μη τυποποιημένων κτιρίων που θα ακολουθούν παράλληλα και το ανάγλυφο του εδάφους.

Κατά τη διάρκεια της κατασκευής, τα υλικά που θα χρησιμοποιηθούν, εκτός από το ξύλο, το σίδηρο, το γυαλί και το τσιμέντο και μερικά από τα μάρμαρα, παράγονται τοπικά. Η μοναδικότητα αυτού είναι ότι οι χώροι θα είναι χτισμένοι από υλικά που εξάγονται από το έδαφος του πραγματικού εργοταξίου, αφού μερικές από τις περιοχές της Ίου είναι σημαντικά λατομεία πέτρας-μαρμάρου που προσφέρουν διαφορετικό χρώμα και ποιότητα μαρμάρου και ακόμη και γρανίτη. Οι τοπικοί τεχνίτες κόβουν χειρωνακτικά τις χαραγμένες πέτρες, ενώ οι κατώτερες ποιότητες αλέθονται από μηχανή επεξεργασίας πέτρας για να παράγουν άμμο, χαλίκι και γύψο για να χρησιμοποιηθούν ως υλικά κατασκευής / φινιρίσματος όπως σκυρόδεμα, γύψο κλπ.

Επισημαίνεται επιπρόσθετα ότι στο πλαίσιο εφαρμογής των ανωτέρω αρχών σχεδιασμού, **(i) εξασφαλίζεται ήπια τουριστική ανάπτυξη με την οποία δε θίγονται τα χερσαία και θαλάσσια οικοσυστήματα (ii) τηρείται το σύνολο των προβλεπόμενων κατευθύνσεων από τα υπερκείμενα πλαίσια σχεδιασμού και την κείμενη νομοθεσία, (iii) τηρούνται οι απαιτούμενες αποστάσεις (setbacks) των 50μ. και 30μ. από τον αιγιαλό κατά περίπτωση, για τη χωροθέτηση όλων των εγκαταστάσεων, των 10μ. από δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις, καθώς και των 15 μ. από τα όρια του Ακινήτου.**

Τέλος, εξέχοντα ρόλο στη σύλληψη του Επιχειρηματικού Σχεδίου κατέχει και η βασική αρχή της **αρμονικής λειτουργικής σχέσης με τον περιβάλλοντα χώρο και τον οικισμό της Ίου**. Η προτεινόμενη επένδυση στην περιοχή της Κουμπάρας βρίσκεται σε άμεση εγγύτητα με τον οικισμό της Χώρας της Ίου, στον οποίο παρατηρείται συγκέντρωση τουριστικών μονάδων και συγκέντρωση της ζήτησης για διαμονή. Οι προτεινόμενες εγκαταστάσεις της Επένδυσης, που θα διαμορφωθούν κατά την ανωτέρω περιγραφόμενη αρχιτεκτονική, δύνανται να θεωρηθούν ως συνέχεια του διαμορφωμένου ιστού της.

Αξίζει να σημειωθεί πως, παρόλο που τα προαναφερόμενα περί κυκλαδίτικης αρχιτεκτονικής παράδοσης διασφαλίζονται κατά κύριο λόγο μετά την έκδοση του ΠΔ έγκρισης του ΕΣΧΑΣΕ, ήτοι στην έκδοση της ΚΥΑ χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου του ΣΤΚ (Ν. 3986/ 2011,

άρθρ. 13-όπως ισχύει), προσδίδουν ιδιαίτερη έμφαση στο εγχείρημα και στη διαμόρφωση του γενικού οράματος της Επένδυσης ακόμη και στην παρούσα φάση της Μελέτης.

### 6.5.3 Αρχή 3. Εξασφάλιση συμπληρωματικότητας των χρήσεων και λειτουργικής σχέσης με τον περιβάλλοντα χώρο

Η χωροθετική επιλογή των Ζωνών του ΕΣΧΑΣΕ στηρίχθηκε σημαντικά στην επίτευξη του κατά το δυνατόν μεγαλύτερου βαθμού συμπληρωματικότητας, διάχυσης των παρεχόμενων εξυπηρετήσεων αλλά και αποφυγής συγκρούσεων μεταξύ των χρήσεων που θα αναπτυχθούν στο σύνολο της αξιοποιήσιμης έκτασης του Ακινήτου. Η προκρινόμενη πρόταση βασίζεται στην διακριτή χωροθέτηση των χρήσεων, όπως έχει προαναφερθεί, σε δύο Ζώνες, οι οποίες ωστόσο θα είναι οργανικά και λειτουργικά συνδεδεμένες.

Παράλληλα, οι διαφορετικές μεν, συμπληρωματικές και αλληλοτροφοδοτούμενες δε λειτουργίες που αναπτύσσονται μεταξύ των Ζωνών Α και Β λειτουργούν συνδυαστικά και προστατευτικά με τις παρακείμενες δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις (οι οποίες συνθέτουν και τη Ζώνη Β Προστασίας του ΕΣΧΑΣΕ), εφόσον εντός αυτών προβλέπονται (βάσει δασικής νομοθεσίας) ήπιες δραστηριότητες μικρής κλίμακας συσχετιζόμενες με το χαρακτήρα τους.

Επιπροσθέτως, ένας εκ των κυριότερων παραγόντων / επιδιώξεων τόσο του παρόντος ΕΣΧΑΣΕ, όσο και της σχετικής ΣΜΠΕ που το συνοδεύει αποτελεί η αρμονική χωροταξική ένταξη της ήπιας τουριστικής ανάπτυξης που προωθείται μέσω αυτού στο στενότερο τοπικό περιβάλλον. Συγκεκριμένα, οι χώροι και οι εξυπηρετήσεις που θα αναπτυχθούν, αναμένεται να εμφανίσουν λειτουργική σχέση τόσο με την παραλία και τον οικισμό της Χώρας της Ίου που απέχει ελάχιστα χιλιόμετρα από το Ακίνητο, όσο και με την τουριστική ανάπτυξη «Μικτής Χρήσης» που προγραμματίζεται να υλοποιηθεί στην περιοχή «Πικρί Νερό» **ανατολικά του Ακινήτου**. Η επένδυση «Πικρί Νερό» αφορά οικιστική ανάπτυξη μέσω παραθεριστικού χωριού, αλλά και χωροθέτηση ενός ακόμη Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος. Οι λειτουργίες μεταξύ των δύο Επενδύσεων στις δύο αυτές κοντινές περιοχές στο **νότιο τμήμα** της νήσου αναμένεται να συνυπάρξουν αρμονικά και συμπληρωματικά, καθώς στοχεύουν στην ήπια τουριστική ανάπτυξη και στο να δώσουν στη νήσο ταυτότητα ενός ξεχωριστού προορισμού επισκέπτες υψηλών εισοδημάτων που έχουν ως κοινό ενδιαφέρον να αναζητούν εμπειρίες διαμονής σε ένα από τα πλέον ελκυστικά/μεσογειακά φυσικά τοπία της ΝΑ Ευρώπης και ειδικότερα ενός νησιού του συμπλέγματος των Κυκλάδων, που διατηρεί έως και σήμερα την προσφορά εναλλακτικού τουριστικού προϊόντος στους επισκέπτες.

Η εξασφάλιση της λειτουργικής σχέσης επιτυγχάνεται και στο ευρύτερο γεωγραφικό επίπεδο, δηλαδή στο σύνολο του νησιού και των λοιπών οικισμών της Ίου, αφού δύναται να θεωρηθεί ως συνέχεια και προγραμματισμένη επέκταση του διαμορφωμένου ιστού των οικισμών τόσο της Χώρας, όσο και των λοιπών παραλιακών οικισμών και της πλέον κτιριακά ανεπτυγμένης παράκτιας ζώνης ενός ιδιαίτερα αραιοδομημένου κυκλαδίτικου νησιού.

#### 6.5.4 Αρχή 4. Προστασία και ορθολογική επιλογή των προς αξιοποίηση δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων

Η εν λόγω αρχή αφορά στην διαχείριση των δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων του ακινήτου, με στόχο αφενός την διατήρηση της χλωριδικής αξίας, των ενδαιτημάτων και του οικοσυστήματος της περιοχής και αφετέρου την προστασία των χαρακτηρισμένων εκτάσεων. Τα ανωτέρω εξασφαλίζονται με τον καθορισμό της Ζώνης Β «Προστασίας» στις εκτάσεις των δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων αλλά και την προσεκτική χωρική επιλογή των εκτάσεων (αφορά το 10% αυτών των εκτάσεων) που προορίζονται προς αξιοποίηση. Ειδικότερα, στην Ζώνη Β «Προστασίας» δεν επιτρέπεται κανένα είδος οικοδόμησης πέρα από ορισμένες επεμβάσεις ήπιας και περιορισμένης κλίμακας που στοχεύουν στην ανάδειξη των εκτάσεων αυτών, ενώ επιπλέον θα ληφθούν τα απαραίτητα μέτρα για την προστασίας τους. Αντίστοιχα, για την επιλογή των θυλάκων επέμβασης επί δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων, κατά την χρήση των άρθρ. 45 και 49 του Ν. 998/1979, λήφθηκαν υπόψη τρία κριτήρια: α) γεωμορφολογία της περιοχής β) υπάρχουσα βλάστηση και χλωριδική αξία, όπως αξιολογήθηκαν από τη σχετική Μελέτη «Καταγραφής και Αξιολόγησης υπάρχουσας βλάστησης και φυσικού Περιβάλλοντος στις θέσεις επιτρεπτών επεμβάσεων» γ) χωροταξικά κριτήρια και ελκυστικότητα επένδυσης.

## 7 Πρόταση έγκρισης ΕΣΧΑΣΕ

### 7.1 Χωρικός προορισμός συνολικής έκτασης εντασσόμενης σε ΕΣΧΑΣΕ, καθορισμός χρήσεων γης και όρων-περιορισμών δόμησης

Ο χωρικός προορισμός της συνολικής έκτασης του ΕΣΧΑΣΕ, που υποδηλώνει την επενδυτική ταυτότητα του ακινήτου αφορά την γενική χρήση, τις ειδικές χρήσεις γης και τους όρους και περιορισμούς δόμησης που καθορίζονται σε αυτό. Ως γενική χρήση γης της έκτασης του Ακινήτου συνολικής επιφάνειας 565.837,58 τ.μ. καθορίζεται η χρήση «Τουρισμού - Αναψυχής» του άρθρου 11, περ. Β, παρ. 1 του ν. 3986/2011- όπως ισχύει. Στο ακίνητο διακρίνονται οι εξής ζώνες με ειδικές χρήσεις που καθορίζονται κατά κάτωθι:

#### α. Ζώνη Α: Τουρισμού – Αναψυχής Τ-Α

Η επιφάνεια της ζώνης Α Υποδοχής Τουρισμού – Αναψυχής ανέρχεται σε **273.051,14 τ.μ. (άθροισμα αγροτικών και 10% των δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων)**. Η περιοχή αυτή αποτελεί υποδοχέα ήπιας τουριστικής ανάπτυξης και εντός αυτής καθορίζονται οι προβλεπόμενες από το άρθρο 11, περ. Β, παρ. 1 του ν. 3986/2011 – όπως ισχύει ειδικές χρήσεις σύμφωνα με το γενικό προορισμό της επένδυσης ως εξής:

- α) Τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια, σύνθετα τουριστικά καταλύματα κλπ.),



- β) Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, υδροθεραπευτήρια κλπ.),
- γ) Τουριστικοί λιμένες, όπως μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών,
- ε) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών,
- η) Αθλητικές εγκαταστάσεις,
- θ) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις,
- 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

### **β. Ζώνη Β: Προστασίας**

Η επιφάνεια της ζώνης Β ανέρχεται σε **292.786,44 τ.μ.**. Πρόκειται για το σύνολο των λοιπών χορτολιβαδικών εκτάσεων του Ακινήτου εξαιρουμένου του 10% που ενσωματώθηκε στη Ζώνη Α. Η Ζώνη Β αφορά σε περιοχή ειδικού καθεστώτος της παρ. 3γβ, του άρθρ.10 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245Α'/09-12-2020), καθόσον οι εκτάσεις που περιλαμβάνονται σε αυτή διέπονται από ειδικό προστατευτικό/δασικό καθεστώς, το οποίο διατηρείται και στο προτεινόμενο ΕΣΧΑΣΕ. Συγκεκριμένα εντός της Ζώνης Β Προστασίας προτείνονται τα ακόλουθα:

- α) Διατηρείται ο δασικός/χορτολιβαδικός τους χαρακτήρας και το φυσικό ανάγλυφο και απαγορεύεται κάθε δόμηση.
- β) Επιτρέπεται, κατά τα προβλεπόμενα από την δασική νομοθεσία, η διαμόρφωση διαδρομών περιπάτου και ποδηλάτου, η τοποθέτηση ξύλινων περιπτέρων και υπαίθριων καθιστικών, καθώς και η, χάριν προστασίας και ασφαλείας του οικείου οικοσυστήματος και της Ζώνης Α «Υποδοχής-Τουρισμού», διάνοιξη δασικών οδών και εκτέλεση έργων αντιπυρικής προστασίας κατόπιν συνολικής μελέτης πυροπροστασίας.

Οι πιο πάνω επεμβάσεις πρέπει να είναι προϊόν περιβαλλοντικής εκτίμησης και εξαιρετικά περιορισμένης κλίμακας, ώστε να διασφαλίζεται η προστασία των εκατέρωθεν δασικών εκτάσεων και της οικείας χλωρίδας και πανίδας.

## 7.2 Πρόταση καθορισμού όρων και περιορισμών δόμησης

Καθορίζονται οι ακόλουθοι όροι και περιορισμοί δόμησης:

α. Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,05 στο σύνολο της Ζώνης Α «Τουρισμός – Αναψυχή Τ-Α». Το ποσοστό των Τουριστικών Επιπλωμένων Κατοικιών (ΤΕΚ) δε δύναται να υπερβαίνει το εξήντα τοις εκατό (60%) της συνολικής δόμησης του σύνθετου τουριστικού καταλύματος.

Ο συντελεστής δόμησης **δεν εφαρμόζεται επί της συνολικής επιφάνειας του Ακινήτου**, αλλά **μόνο στη Ζώνη Υποδοχής Τ-Α** ήτοι στα **273.051,14 τ.μ.** που συνθέτουν την αξιοποιήσιμη έκταση (το άθροισμα δηλαδή των αγροτικών και του 10% των δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων). Η **συνολική δόμηση**, η οποία εφαρμόζεται στη Ζώνη Α αντιστοιχεί κατά μέγιστο σε **13.652,56 τ.μ. και επιμερίζεται σε: 11.902,36 τ.μ. στην περιοχή Κουμπάρας-Διακοφτού και σε 1.750,2 τ.μ. στην περιοχή του Φαναρίου.**

β. Μέγιστη επιτρεπόμενη Κάλυψη: 10% στο σύνολο της Ζώνης Α «Τουρισμός – Αναψυχή Τ-Α».

γ. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 10,75 μ. για τα κύρια τουριστικά καταλύματα (ξενοδοχεία) και 7,5 μ. για τις Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες (ΤΕΚ).

δ. Ελάχιστη απόσταση από τα όρια του Γηπέδου: 10μ. για κτίρια ύψους έως και 7,50μ. και 15,00μ. για κτίρια ύψους μεγαλύτερου των 7,50μ.

ε. Ελάχιστη απόσταση κτιρίων από τις τελικές οριογραμμές των ρεμάτων: 10μ.

στ. Αποστάσεις από τη γραμμή αιγιαλού: 50μ. για τα τουριστικά καταλύματα και 30μ. για τις Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες – ΤΕΚ ύψους μέχρι 7,50μ.. Επιτρέπεται επίσης υπό τους όρους της παρ. 4 του άρθρου 5 του ν. 4179/2013, η εγκατάσταση χώρων εστίασης και αναψυχής, αποδυτηρίων, συγκροτημάτων υγιεινής, εγκαταστάσεων αθλοπαιδιών και παιδικών χαρών, μέγιστου ύψους 3,5 μέτρων, μέχρι τη γραμμή παραλίας ή σε απόσταση δέκα (10) μέτρων τουλάχιστον από τη γραμμή αιγιαλού, εφόσον δεν έχει καθορισθεί παραλία.

η. Επιτρέπεται η δημιουργία τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης του άρθρου 14Α του ν. 3986/2011, έμπροσθεν του ακινήτου όπως αυτή ενδεικτικά αποτυπώνεται στον Χάρτη Πρότασης του ΕΣΧΑΣΕ, ύστερα από σύνταξη σχετικής ακτομηχανικής μελέτης και εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων της εγκατάστασης.

### 7.3 Ενδεικτική Οργάνωση Δομημένου Περιβάλλοντος – Αισθητική

Όπως προαναφέρθηκε η ανάπτυξη του επενδυτικού σχεδίου αφορά στην ανάπτυξη Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος και ως εκ τούτου περιλαμβάνει την ανέγερση εγκαταστάσεων ξενοδοχειακού καταλύματος και Τουριστικών Επιπλωμένων Κατοικιών στην περιοχή Κουμπάρας – Διακοφτού, και Ξενοδοχείου 5\* στην περιοχή Φαναρίου.

Ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης αντιστοιχεί σε 0,05 στο σύνολο της Ζώνης Α «Τουρισμός – Αναψυχή Τ-Α». και η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση ανέρχεται σε 13.652,56 τ.μ., η οποία επιμερίζεται σε **11.087,54 τ.μ. νέας δόμησης** και **2.565,02 τ.μ υφιστάμενης**.

Τα **2.565,02 τ.μ υφιστάμενης δόμησης** αφορούν :

- Τις εγκαταστάσεις 714,7 τ.μ. που θα προσμετρηθούν στην προτεινόμενη δόμηση του ξενοδοχείου, ήτοι οι υποδομές των συγκροτημάτων PATHOS (431,44 τ.μ.) και EREGO (238,26 τ.μ.) στην Κουμπάρα, και
- Τη δόμηση των 1.850,32 τ.μ. στο Διακοφτό που θα προσμετρηθεί στην προτεινόμενη δόμηση των ΤΕΚ και εξυπηρετεί 36-48 χρήστες.

Ειδικότερα, για τη Ζώνη Υποδοχής Τουρισμού – Αναψυχής στην οποία θα χωροθετηθεί το Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα,, το ποσοστό των δυνάμενων να πωληθούν ή να εκμισθωθούν μακροχρονίως ΤΕΚ, δεν δύναται να ξεπερνά το **60% του συνόλου της δόμησης του ΣΤΚ**.

**Ενδεικτικά επομένως με βάση τους επενδυτικούς στόχους – ως έχουν διαμορφωθεί παρουσιάζεται η κατανομή της προτεινόμενης δόμησης ως κάτωθι: Για το θύλακα Ανάπτυξης ΣΤΚ (επιφάνειας 238.047,17 τ.μ.):**

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ (ΤΕΚ) (freehold): 60% της συνολικής δόμησης του ΣΤΚ, δηλ.  $11.902,36 \times 60\% = 7.141,42$  τ.μ., με ενδεικτική κατανομή ως εξής:

~14 ΤΕΚ μέσου μεγέθους 280-300τ.μ. = 4.141,42 τ.μ. (με μέσο σταθερότυπο 40- 50 τ.μ./χρήστη)

~6 ΤΕΚ μέσου μεγέθους 500τ.μ. =3.000 τ.μ. (με μέσο σταθερότυπο 40-50 τ.μ./χρήστη)

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ Τύπου 5\* (non- freehold): 40% της συνολικής δόμησης του ΣΤΚ, δηλ.  $11.902,36 \times 40\% = 4.760,94$  τ.μ., 74 κλινών συνολικά (με μέσο σταθερότυπο ~64 τ.μ./κλίνη).

**Συνολικός εξυπηρετούμενος πληθυσμός ΣΤΚ: 214-252 χρήστες.**

**Για το θύλακα Ανάπτυξης Ξενοδοχείου 5\* (επιφάνειας 35.003,97 τ.μ.):**

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ Τύπου 5\*: **1.750,20 τ.μ.**, 33-40 κλινών συνολικά (με μέσο σταθερότυπο ~48τ.μ./κλίνη).

**Συνολικός εξυπηρετούμενος πληθυσμός Ξενοδοχείου 5\*: 33-40 χρήστες.**

**Συνολικός εξυπηρετούμενος πληθυσμός ΕΣΧΑΣΕ 247-292 χρήστες.**

Απαραίτητη προϋπόθεση είναι να υπάρχει αλληλεπίδραση και συμπληρωματικότητα μεταξύ των δύο λειτουργιών.

Ιδιαίτερα θα πρέπει να ληφθεί μέριμνα στον σχεδιασμό, προκειμένου να εξασφαλιστεί η εύκολη πρόσβαση των χρηστών των ΤΕΚ στις εγκαταστάσεις του ξενοδοχειακού καταλύματος (spa, εστίαση – αναψυχή κ.λπ.) αλλά και για την διατήρηση των αξιών της ηρεμίας και απομόνωσης.

Η αρχιτεκτονική σύνθεση των κύριων τουριστικών εγκαταστάσεων του ΣΤΚ (Ξενοδοχείου 5\*, χώροι υποδοχής, χώροι ευεξίας/ΣΠΑ, κλπ.) και του Ξενοδοχείου 5\* βασίζεται στη δημιουργία «ήπιων» κτιριακών αυτοτελών όγκων, που διατάσσονται με τρόπο τέτοιο που να αποφεύγεται η δημιουργία ενός συμπαγούς κτιριακού όγκου που θα αποτελούσε προσβολή για το ήρεμο και «ευαίσθητο» φυσικό τοπίο, και την κυκλαδίτικη αρχιτεκτονική. Η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου γίνεται με τέτοιο τρόπο ώστε να δημιουργούνται πυρήνες πρασίνου και γειτονιές διαμονής, εντείνοντας την άμεση επαφή του επισκέπτη με τη φύση και ταυτόχρονα αποφεύγεται η αίσθηση της διαμονής σε μια συμπαγή και απρόσωπη ξενοδοχειακή μονάδα. Επιπλέον, το σύνολο των εγκαταστάσεων του συγκροτήματος διατάσσονται κατά τρόπο τέτοιο που να εξασφαλίζεται τόσο η ομαλή ένταξή τους στο ιδιαίτερο τοπίο και τις κλίσεις του εδάφους, αλλά και ο κατάλληλος ως προς τις θέες προσανατολισμός. Οι ίδιες αρχές τηρούνται και στην αρχιτεκτονική σύνθεση και ανάπτυξη των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών του ΣΤΚ με ιδιαίτερη μέριμνα για την διατήρηση των αξιών της ηρεμίας και απομόνωσης.

Για την επίτευξη των παραπάνω, οι ΤΕΚ είναι διαφόρων τύπων και μεγεθών για την εξυπηρέτηση των διαφορετικών αναγκών των χρηστών τους. Συγκεκριμένα πρόκειται για 14 ΤΕΚ μεσαίου μεγέθους και για 6 ΤΕΚ μεγαλύτερου μεγέθους περισσότερης πολυτέλειας. Οι ΤΕΚ χωροθετούνται κατά συστάδες σε δύο διακριτές ενότητες, στο βόρειο τμήμα του θύλακα της Κουμπάρας και στη χερσόνησο του Διακοφτού, στο πλαίσιο μιας exclusive προσέγγισης ενώ απευθύνονται κυρίως σε χρήστες που επιζητούν ηρεμία και απομόνωση. Παράλληλα κεντροβαρικά αυτών, στο θύλακα της Κουμπάρας χωροθετείται ο κύριος πυρήνας της ξενοδοχειακής εγκατάστασης και των συναφών λειτουργιών, προκειμένου να διαχέονται επαρκώς οι υπηρεσίες στις ΤΕΚ.

Όσον αφορά στις εγκαταστάσεις του Ξενοδοχειακού Καταλύματος του ΣΤΚ χωροθετούνται στο υπόλοιπο τμήμα του θύλακα της Κουμπάρας. Πιο συγκεκριμένα, ανατολικά χωροθετούνται οι απαιτούμενοι χώροι εισόδου – υποδοχής, εστίασης, αναψυχής και ευεξίας που λειτουργούν υποστηρικτικά στο κύριο τουριστικό κατάλυμα και στις ΤΕΚ. Οι σουίτες και τα δωμάτια διαμονής του ξενοδοχείου διατάσσονται κατά συστάδες με τρόπο τέτοιο ώστε να εξασφαλίζεται

τόσο η ομαλή ένταξή τους στο τοπίο, αλλά και ο κατάλληλος ως προς τις θέες προσανατολισμός.

Το Ξενοδοχείο 5\* προτείνεται να αναπτυχθεί, στο θύλακα Φανάρι, στο πλαίσιο μιας exclusive προσέγγισης ενώ απευθύνεται κυρίως σε χρήστες που επιζητούν ηρεμία και απομόνωση.

Οι κτιριακοί όγκοι είναι περιορισμένης κλίμακας, ενώ η ενδεικτική τους χωροθέτηση έχει πραγματοποιηθεί με απόλυτο σεβασμό στην τοπική γεωμορφολογία και στις κλίσεις με τρόπο τέτοιο ώστε να εξασφαλισθούν παράλληλα ικανοποιητικές θέες αλλά και το συνολικό εγχείρημα να ενσωματωθεί πλήρως στο τοπίο της περιοχής. Κτιριολογικά το ξενοδοχείο απαρτίζεται από ένα κεντρικό κτίριο υποδοχής, με τη διάταξη των παρακείμενων bungalows και των δωματίων διαμονής να πραγματοποιείται κατά συστάδες.

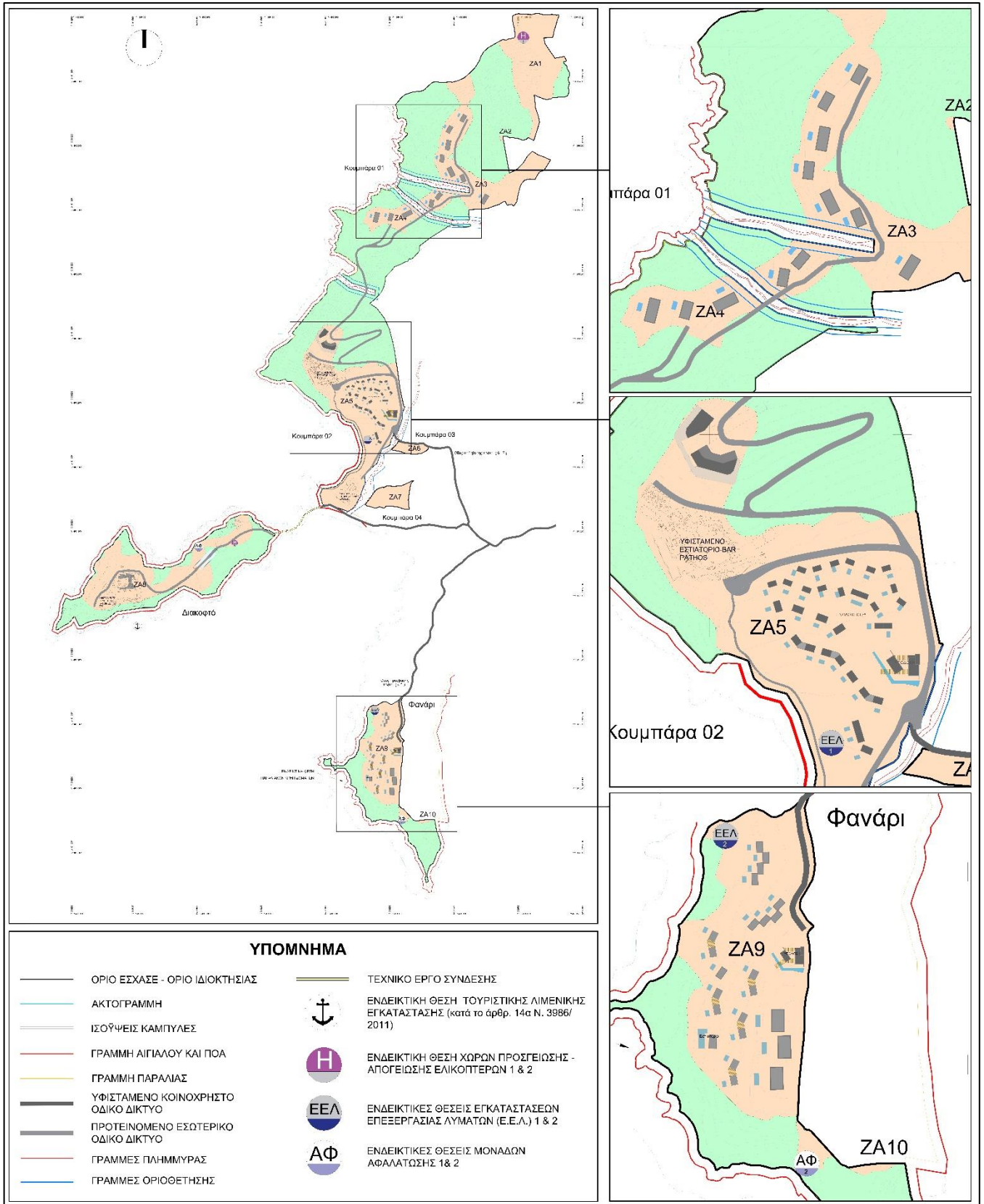
Τέλος, στις εγκαταστάσεις του προβλέπεται και η ενσωμάτωση εστιατορίου-bar προσαρμοσμένου στα αρχιτεκτονικά στοιχεία του υπόλοιπου συγκροτήματος.

Επιπρόσθετα, στον σχεδιασμό του επενδυτικού σχεδίου προβλέπεται στα νοτιοδυτικά παράλια του μυχού του Όρμου, η δημιουργία **Τουριστικής Λιμενικής Εγκατάστασης** κατά το άρθρο 14α του Ν.3986/2011. Πιο συγκεκριμένα, η εν λόγω εγκατάσταση θα εξυπηρετεί τις ανάγκες των χρηστών του συγκροτήματος ενώ η ακριβής θέση, τα όρια της Χερσαίας και Θαλάσσιας Ζώνης, η δυναμικότητα σε ελλιμενισμό σκαφών αναψυχής, οι Η/Μ παροχές και λοιπές εξυπηρετήσεις, καθώς και η διάταξη, τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά και ο δομικός τύπος των έργων, θα προσδιοριστούν σε επόμενη φάση, με βάση τις προδιαγραφές και δεσμεύσεις που προβλέπονται από την σχετική νομοθεσία. Σε επόμενη φάση, που θα εκπονηθεί ειδική Ακτομηχανική Μελέτη, θα εξειδικευθεί περεταίρω η θέση, τα όρια, η διάταξη και οι προϋποθέσεις Τουριστικής Λιμενικής Εγκατάστασης κατά το άρθρο 14α του Ν.3986/2011.

Βασική παράμετρο για την οργάνωση του δομημένου περιβάλλοντος αποτελεί και ο σχεδιασμός του εσωτερικού οδικού δικτύου κατά ορθολογικό τρόπο, προκειμένου να εξασφαλίζεται κατά το μέγιστο δυνατό βαθμό η επαρκής συνδεσιμότητα και η λειτουργική διασύνδεση ολόκληρου του συγκροτήματος.

Τέλος, κατά την οργάνωση του δομημένου χώρου, θα τηρηθούν όλες οι αποστάσεις δόμησης ως έχουν ορισθεί στο κεφ. 7.2. (από τα ρέματα, από το όριο του Ακινήτου, από τον αιγιαλό κλπ).

Χάρτης 3: Ενδεικτική οργάνωση δομημένου περιβάλλοντος περιοχής μελέτης



Πηγή: (Ομάδα Επεξεργασίας Μελέτης)

#### 7.4 Γεωμορφολογία και Προτάσεις Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας

Με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώθηκαν από τις γεωλογικές χαρτογραφήσεις αλλά και από τις επί τόπου μακροσκοπικές παρατηρήσεις και καταγραφές σε ανοικτές εκσκαφές, προκύπτουν τα ακόλουθα συμπεράσματα για το υπό μελέτη έργο.

- Σε ολόκληρη την περιοχή ενδιαφέροντος που μελετήθηκε δεν παρατηρήθηκαν φαινόμενα ερπυσμών εδαφικών μαζών, κατολισθητικών φαινομένων, εδαφικών υποχωρήσεων, ή άλλων καταστάσεων που να οφείλονται σε γεωλογικούς παράγοντες και να θέτουν σε κίνδυνο ανθρώπινες ζωές ή κατασκευές που πρόκειται να κτιστούν στην περιοχή.
- Το ρέμα Κουμπάρα είναι οριοθετημένο (ΦΕΚ 374/Δ/2012) «Επικύρωση των οριογραμμών τμήματος του υδατορέματος στην περιοχή Κουμπάρα Δήμου Ιητών νήσου Ίου Νομού Κυκλάδων στην ιδιοκτησία της εταιρείας 105 Α.Ε»
- Στην έκταση της περιοχής επικρατούν κυρίως οι γεωλογικοί σχηματισμοί των οφιολίθων, μαρμάρων, σχιστολίθων, οι οποίοι λόγω της λιθολογικής ανισορροπίας και των άλλων γεωμορφολογικών, τεκτονικών και υδρογεωλογικών συνθηκών που τους χαρακτηρίζουν, απαιτούν ήπια παρέμβαση στο γεωλογικό περιβάλλον, όπου ενδεχόμενα παρουσιαστούν (κατά τις εργασίες κατασκευής) ίχνη παλαιών ή πρόσφατων διαταράξεων της φυσικής ισορροπίας. Τα βάθη εκσκαφής για την θεμελίωση δεν αναμένεται να επηρεαστούν από τον υπόγειο υδροφόρο ορίζοντα επειδή η μέγιστη εκσκαφή θα είναι μέχρι τα 2-3 μέτρα, ενώ ο υπόγειος υδροφόρος ορίζοντας είναι σαφώς σε μεγαλύτερα βάθη. Σε περίπτωση όμως που συναντηθεί σε μικρότερο βάθος, (επικρεμάμενος υδροφόρος ορίζοντας) η μέθοδος κατασκευής των έργων θα αντιμετωπιστεί στο πλαίσιο εκπόνησης της γεωτεχνικής έρευνας που θα ακολουθήσει, βασιζόμενη σε ικανό αριθμό δειγματοληπτικών γεωτρήσεων σύμφωνα με τα οριζόμενα στον ΕΑΚ2000. οπότε και θα διευκρινιστεί η ακριβής στάθμη από τα πιεζόμετρα που θα τοποθετηθούν στις γεωτρήσεις.
- Ο αποσαθρωμένος μανδύας των γεωλογικών σχηματισμών της περιοχής εκτιμάται ότι έχει μέγιστο πάχος 1-2 μ. Η θεμελίωση των κατασκευών θα πρέπει σε κάθε περίπτωση να πραγματοποιηθεί στο υγιές υπόβαθρο του γεωλογικού σχηματισμού μετά την απομάκρυνση του επιφανειακού αποσαθρωμένου μανδύα, αφού έτσι εξασφαλίζεται η ασφαλής έδρασή του.
- Πλημμυρικά φαινόμενα δεν παρατηρήθηκαν και ούτε αναμένεται να παρατηρηθούν σε όλη την έκταση της περιοχής ενδιαφέροντος σύμφωνα με τα συμπεράσματα της υδρολογικής μελέτης που έχει εκπονηθεί [16], αλλά και από τα «Σχέδια διαχείρισης κινδύνων πλημμύρας» του ΥΠΕΝ/ΕΓΥ [15], η περιοχή ενδιαφέροντος δεν εμπίπτει σε κάποια ζώνη Πλημμυρικού Κινδύνου. Η αποστράγγιση των γεωλογικών σχηματισμών

της περιοχής είναι υπό συνήθεις συνθήκες σχετικά ικανοποιητική και η επιφανειακή απορροή στο μεγαλύτερο μέρος της, έχει διάχυτη μορφή και τα επιφανειακά νερά κατευθύνονται προς την θάλασσα. Βέβαια σε ορισμένες θέσεις λόγω γεωμορφολογίας (αντίθετη εδαφική κλίση) ίσως παρατηρηθεί περιορισμός της αποστράγγισης παροδικά και μόνο κατά την διάρκεια των βροχοπτώσεων.

- Από άποψη σεισμικού κινδύνου, τα διάφορα ρήγματα που συναντήθηκαν στην ευρύτερη περιοχή της μελέτης θεωρούνται ανενεργά (εξ ου και η απουσία σεισμών), και για τον λόγο αυτό δεν έχουν καμία επίδραση στα σχεδιαζόμενα έργα (δρόμοι, γέφυρες, τεχνικά, οικοδομές).

## 7.5 Υδραυλική Μελέτη - Οριοθέτηση Υδατορεμάτων

Κατά τη Μελετητική Εταιρεία «Φωτόπουλος και Συνεργάτες Ι.Κ.Ε». οι υδραυλικοί υπολογισμοί έγιναν για βροχόπτωση με περίοδο επαναφοράς 50 έτη. Η πλημμυρική παροχή της λεκάνης εφαρμόστηκε στην αρχή κάθε ρέματος, γεγονός που αποτελεί δυσμενές σενάριο, αφού η συνολική εισφορά της λεκάνης στην πλημμυρική παροχή συμβαίνει πλησίον της εκβολής του ρέματος. Επίσης στους υπολογισμούς πάρθηκε ένας πολύ αυξημένος συντελεστής τριβών Manning, που δικαιολογείται από την φυσική διαμόρφωση του ρέματος. Όλες οι πιο πάνω παραδοχές βρίσκονται προς την πλευρά της ασφάλειας.

Με βάση τα παραπάνω υπολογίστηκε η ελεύθερη επιφάνεια του νερού σε συνθήκες ανομοιόμορφης ροής και προσδιορίστηκε το πλάτος της επιφάνειας του νερού σε κάθε διατομή. Έτσι προέκυψαν οι γραμμές πλημμύρας κατά μήκος του ρέματος.

Τα συμπεράσματα, που αφορούν τα ρέματα, από την υδρολογική και υδραυλική μελέτη είναι τα ακόλουθα.

- Οι κοίτες είναι υπερεπαρκείς για να παραλάβουν την πλημμυρική παροχή.
- Σε κανένα σημείο των ρεμάτων δεν εμφανίζεται ανεπάρκεια διατομής και υπερχείλιση.
- Δεν απαιτούνται έργα διευθέτησης.
- Οι γραμμές πλημμύρας υπολογίστηκαν με πολύ ασφαλείς παραδοχές, οπότε είναι οι μέγιστες δυνατές να εμφανιστούν, ακόμα και για περιόδους επαναφοράς βροχόπτωσης αρκετά μεγαλύτερες των 50 ετών.

Τέλος, η υλοποίηση της Μελέτης ΕΣΧΑΣΕ δεν θα επηρεάσει την υδρομορφολογία των υδατορεμάτων και μισαγαγγειών της περιοχής. Τα πάσης φύσεως έργα του ΕΣΧΑΣΕ θα υλοποιηθούν έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η υδραυλική και οικολογική λειτουργία του συνόλου του έργου.



### Αποστάσεις δόμησης από ρέματα:

Κατά το άρθρ. 6 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ ΔΑΟΚΑ «η δόμηση επιτρέπεται εκτός των οριογραμμών όταν αυτές καθορίζονται χωρίς έργα στις περιπτώσεις που η οριοθέτηση πραγματοποιήθηκε χωρίς πρόταση έργων διευθέτησης...». Εν προκειμένω, για λόγους εξασφάλισης της προστασίας του τοπικού οικοσυστήματος της παραρεμάτιας περιοχής, ορίζονται ως ελάχιστη απόσταση δόμησης τα 10μ. εκατέρωθεν των γραμμών οριοθέτησης που θα εγκριθούν τελικώς.

## 7.6 Οδικό Δίκτυο

Δεδομένου ότι το υπό μελέτη έργο στοχεύει στην **παροχή υπηρεσιών υψηλού επιπέδου** και πως πρόκειται για ξενοδοχειακές υποδομές 5 αστέρων, επιβάλλεται να παρέχει στους πελάτες του κατ' ελάχιστον τις κάτωθι παροχές:

- Εύκολη και ξεκούραστη μεταφορά από και προς το πλησιέστερο αεροδρόμιο μέσω του οποίου αναμένεται να γίνεται σημαντική διακίνηση επιβατών από το εξωτερικό
- Απρόσκοπτη πρόσβαση σε όλες τις εγκαταστάσεις της μονάδας

Η εσωτερική κυκλοφορία οχημάτων και πεζών στο τουριστικό συγκρότημα θα σχεδιαστεί στη βάση ενιαίων αρχών κυκλοφορίας και ασφάλειας διατηρώντας την ιδιαιτερότητα ενός ενιαίου συνόλου ήπιας ανάπτυξης (τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών και κύριων τουριστικών λειτουργιών, βατών και αλληλοσυνδεόμενων μεταξύ τους) και σεβασμού στο φυσικό περιβάλλον και στην ευαίσθητη περιοχή της παραλίας. Το οδικό δίκτυο θα έχει μικρούς φόρτους κυκλοφορίας και μικρές ταχύτητες κίνησης. Ο τεχνικός σχεδιασμός των υποδομών του εσωτερικού οδικού δικτύου, θα πραγματοποιηθεί με τις προβλεπόμενες προδιαγραφές (ΟΜΟΕ, νομοθεσία κλπ).

Το ακριβές εσωτερικό οδικό δίκτυο της Επένδυσης, καθώς και οι χώροι στάθμευσης θα μελετηθούν και θα σχεδιασθούν αναλυτικά σε επόμενη φάση που έπεται της έκδοσης του Π.Δ. το οποίο αφορά στην παρούσα Μελέτη του ΕΣΧΑΣΕ.

Τέλος, σε όλη την έκταση της επένδυσης θα καθορισθεί δίκτυο πεζοδρόμων και διαδρομών για πεζούς, μέσω του οποίου θα πραγματοποιείται και η πρόσβαση προς τις περιοχές προστασίας που θα αναδειχθούν με συγκεκριμένες δράσεις, στο πλαίσιο των ήπιων παρεμβάσεων. Στόχος της εν λόγω χάραξης, πέρα από τη συνδεσιμότητα της συνολικής Ζώνης Β «Προστασίας», είναι η εξασφάλιση ενός ενιαίου δικτύου.

## 7.7 Διαμόρφωση – Εξοπλισμός – Τοπίο

Πλέον των ανωτέρω, προβλέπεται η εξασφάλιση διαδρομών με βασικό στόχο την ελεύθερη πρόσβαση των πεζών προς τις παραλίες- όπου και θα καταλήγουν οι διαδρομές. **Η κατασκευή τους θα πραγματοποιηθεί ως επί τω πλείστον με φυσικά υλικά (όπως το ξύλο και η**

**πέτρα), προκειμένου να επιτευχθεί η ομαλή ένταξή τους στο ιδιαίτερο τοπίο.** Κατά αυτόν τον τρόπο επιτυγχάνεται η προστασία και η ανάδειξη της αισθητικής αξίας του κυκλαδίτικου τοπίου, κάτι το οποίο αποτελεί βασικό στόχο του φορέα υλοποίησης του έργου.

Σε κάθε περίπτωση, στον προτεινόμενο εξοπλισμό που θα κατασκευασθεί εν δυνάμει στο ακίνητο θα συμπεριληφθούν κατασκευές που θα στοχεύουν στη διευκόλυνση της οργανωμένης παροχής και υψηλών προδιαγραφών υπηρεσιών προς τους χρήστες του συγκροτήματος οι οποίες θα εντάσσονται στις βασικές αρχές περιβαλλοντικής προστασίας. Ενδεικτικά αναφέρονται: ηλιακός φωτισμός, ανακυκλώσιμα και φυσικά υλικά για τα τραπεζοκαθίσματα και τις ομπρέλες, τις πέργκολες – σκίαστρα, καθώς και για τα παγκάκια/καθιστικά κλπ..

Το δίκτυο των μονοπατιών, θα διατηρεί την αυτοτέλειά του από το βασικό οδικό δίκτυο οχημάτων, ώστε ο επισκέπτης να βρίσκει σημεία ανάπαυσης και ηρεμίας. Επιπροσθέτως, θα συνοδεύεται από την απαραίτητη σήμανση προκειμένου να αναπτυχθούν οι περιπατητικές δραστηριότητες αποτελεσματικά και με ασφάλεια, και θα ενώνει όλα τα σημεία φυσικού κάλλους της περιοχής, από το βουνό ως το θαλάσσιο μέτωπο, στοχεύοντας μεταξύ άλλων στην αξιοποίηση της θέας και του τοπίου που έχει η περιοχή.

Σημειώνεται πως όλες οι διαμορφώσεις που προτείνεται να αναπτυχθούν στο συγκρότημα, έχουν ως βασικό γνώμονα την τήρηση διαδοχικής θέας και ανοιγμάτων προς την θάλασσα, συνδυάζοντάς τα με απομόνωση σε κλειστούς και ήσυχους εσωτερικούς χώρους.

## 7.8 Περιοχές Προστασίας

Οι Περιοχές Προστασίας αφορούν κατεξοχήν τα τμήματα που συνθέτουν τη Ζώνη Β στην οποία εντάσσονται οι χορτολιβαδικές εκτάσεις του Ακινήτου, οι οποίες κατά προτεραιότητα αναδεικνύονται και προστατεύονται ως περιοχές ειδικού καθεστώτος της παρ. 3γβ, άρθρ. 10, Ν. 4759/2020 και συμπεριλαμβάνονται στη Ζώνη Β του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ. Εντός των ορίων της, πέρα από την ανάπτυξη δραστηριοτήτων που σχετίζονται με εναλλακτικές μορφές τουρισμού, (αγροτουρισμός, περιπατητικός και φυσιολατρικός τουρισμός) προβλέπονται και συγκεκριμένες δράσεις προστασίας.

**Εντός της Ζώνης Β, όπως έχει περιγραφεί στο Κεφ 7.1:**

**α) Διατηρείται ο δασικός χαρακτήρας και το φυσικό ανάγλυφο και απαγορεύεται κάθε δόμηση.**

**β) Επιτρέπεται,** κατά τα προβλεπόμενα από την δασική νομοθεσία, η διαμόρφωση διαδρομών περιπάτου και ποδηλάτου, η τοποθέτηση ξύλινων περιπτέρων και υπαίθριων καθιστικών, καθώς και η, χάριν προστασίας και ασφαλείας του οικείου οικοσυστήματος η διάνοιξη δασικών οδών και εκτέλεση έργων αντιπυρικής προστασίας κατόπιν συνολικής μελέτης πυροπροστασίας.

Αυτό σημαίνει ενίσχυση του καθεστώτος προστασίας με την κατασκευή σημαντικών έργων αναβάθμισης των χορτολιβαδικών εκτάσεων, που συνεπάγεται ανάδειξη της συνολικής αισθητικής αξίας του τοπίου.

Ειδικότερα ο επενδυτής δεσμεύεται πρωτίστως για τη δημιουργία συστήματος πυροπροστασίας/πυρόσβεσης (κρουνοί, δίκτυο) και έγκαιρης ανίχνευσης πυρκαγιάς, αλλά και την τοποθέτηση σχετική σήμανσης για τις περιπατητικές δραστηριότητες που θα λαμβάνουν χώρα εντός αυτών.

Οι πιο πάνω επεμβάσεις πρέπει να είναι προϊόν περιβαλλοντικής εκτίμησης και εξαιρετικά περιορισμένης κλίμακας ώστε να διασφαλίζεται η προστασία των εκατέρωθεν εκτάσεων και της οικείας χλωρίδας και πανίδας.

Ειδικά για τις χορτολιβαδικές εκτάσεις για τις οποίες προτείνεται ενσωμάτωσή τους στη Ζώνη Α «Υποδοχής Τουρισμού – Αναψυχής», διευκρινίζεται πως η χλωριδική τους αξία δε θα υποβαθμιστεί, αντιθέτως θα πραγματοποιηθούν δράσεις ανάδειξης συμπληρωματικά με τις εγκαταστάσεις που θα ανεγερθούν εντός αυτών.

## 7.9 Παρεμβάσεις στον αιγιαλό

Στο ανατολικό παραλιακό τμήμα του Ακινήτου έχουν καθορισθεί Ζώνες Αιγιαλού και Παραλίας (βλ. Κεφ. 4.5.4.), όπου προβλέπεται δημιουργία περιορισμένων εγκαταστάσεων στην ακτογραμμή του σχεδίου που θα διευκολύνουν τις ανάγκες της πρόσβασης και θα εξυπηρετούν τις ανάγκες χρήσης των χρηστών του καταλύματος (ελάχιστες παροχές εξυπηρέτησης όπως ομπρέλες, ξαπλώστρες, παροχή αναψυκτικών κ.λπ.), χωρίς την ανάγκη έργων βαρέως τύπου, χωρίς δηλαδή σημαντικές επιπτώσεις στο φυσικό παράκτιο περιβάλλον.

**Στην έκταση της “105 Α.Ε.” προτείνεται επιπλέον λιμενική εγκατάσταση κατ’ εφαρμογή του άρθρ. 14α του Ν. 3986/2011, για την οποία θα εκπονηθεί απαραίτητη «Ακτομηχανική Μελέτη», που θα αποτελεί αναπόσπαστη του συνόλου των μελετών που θα απαιτηθούν για την έκδοση της ΚΥΑ χωροθέτησης των εγκαταστάσεων του ΣΤΚ. Τα εν λόγω λιμενικά έργα αφορούν κρηπίδωμα εξυπηρέτησης σκαφών μεταφοράς πελατών και εγκάρσιο προβλήτα που κατασκευάζεται σε δύο όρμους της έκτασης.**

Στον σχεδιασμό του επενδυτικού σχεδίου προβλέπεται στα βορειοδυτικά παράλια του μυχού του Όρμου, η δημιουργία Τουριστικής Λιμενικής Εγκατάστασης. Η εν λόγω εγκατάσταση θα εξυπηρετεί τις ανάγκες των χρηστών του συγκροτήματος. Η ακριβής θέση, τα όρια της Χερσαίας και Θαλάσσιας Ζώνης, η δυναμικότητα σε ελλιμενισμό σκαφών αναψυχής, οι Η/Μ παροχές και λοιπές εξυπηρετήσεις, καθώς και η διάταξη, τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά και ο δομικός τύπος των έργων, θα προσδιοριστούν σε επόμενη φάση, με βάση τις προδιαγραφές και δεσμεύσεις που προβλέπονται από την σχετική νομοθεσία (άρθρο 14Α του Ν.3986/2011).

Παράλληλα, στα δυτικά και ανατολικά παράλια του Όρμου θα προβλεφθούν κατάλληλες τοπικές παρεμβάσεις περιορισμένης κλίμακας, προσαρμοσμένες στην μορφολογία της παράκτιας ζώνης, με στόχο την ενίσχυση της δια θαλάσσης πρόσβασης στην εγγύς ενδοχώρα, αλλά και την ανάδειξη του κολυμβητικού χαρακτήρα του θαλάσσιου μετώπου. Οι εν λόγω παρεμβάσεις έχουν ως κύριο στόχο τους την αξιοποίηση της περιοχής, ώστε ο επισκέπτης να βρίσκει σημεία γαλήνης και χαλάρωσης, θέσεις στάσης, απολύτως προσαρμοσμένες στο φυσικό περιβάλλον, μορφολογικά και αισθητικά.

## 7.10 Δίκτυα Τεχνικής Υποδομής

### 7.10.1 Χρήση νερού

Για το εξεταζόμενο ΕΣΧΑΣΕ και προκειμένου να επιτευχθεί η ασφαλής και επαρκής κάλυψη των υδατικών αναγκών του με ταυτόχρονη εξοικονόμηση υδατικών πόρων στο νησί και διατήρηση της αειφορίας, προβλέπεται η κατασκευή και λειτουργία μίας ή περισσότερων εγκαταστάσεων αφαλάτωσης θαλασσινού νερού. Το νερό αυτό θα καλύπτει όλες τις ανάγκες πόσιμου νερού και μέρος των αναγκών άρδευσης. Οι ανάγκες άρδευσης θα καλύπτονται κατά κανόνα από την επαναχρησιμοποίηση των επεξεργασμένων λυμάτων από τις Ε.Ε.Λ. και από λιμνοδεξαμενές συλλογής όμβριων, οι οποίες συνιστούν επίσης μια σημαντική παρέμβαση για την προστασία των υδατικών πόρων και τη βιωσιμότητα του περιβάλλοντος, ενώ σε έκτακτες περιπτώσεις θα καλύπτονται από το νερό αφαλάτωσης.

### 7.10.2 Επεξεργασία και Διάθεση υγρών αποβλήτων

Θα υπάρξει δίκτυο κλειστών αγωγών αποχέτευσης των αστικών υγρών αποβλήτων της ανάπτυξης, με κατάλληλα αντλιοστάσια όπου απαιτείται, που θα συλλέγει και θα οδηγεί τα αστικά λύματα σε μια ή περισσότερες τριτοβάθμιες Εγκαταστάσεις Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ).

Η ποιότητα εκροής της/των ΕΕΛ θα είναι κατάλληλη για περιιαστική χρήση σύμφωνα με την ΚΥΑ 145116/2011 περί επαναχρησιμοποίησης, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει. Συνεπώς η διάθεση των επεξεργασμένων λυμάτων θα γίνεται για επαναχρησιμοποίηση για άρδευση (περιαστική χρήση) των χώρων πρασίνου της ανάπτυξης. Έτσι, θα εξοικονομείται σημαντική ποσότητα υδατικών πόρων.

Το παραγόμενο αλμόλοιπο της μονάδας αφαλάτωσης, που αποτελεί υγρό απόβλητο λόγω κυρίως της αυξημένης αλατότητάς του, θα διατίθεται σε κατάλληλες θέσεις στην θαλάσσια περιοχή του έργου όπου θα επιτυγχάνεται κατάλληλη αραίωση.

Σημειώνεται ότι σε επόμενη φάση αδειοδότησης της ανάπτυξης του ΕΣΧΑΣΕ, θα εκπονηθεί το σύνολο των απαιτούμενων σχετικών όπως: η μελέτη για την /τις ΕΕΛ, η μελέτη

επαναχρησιμοποίησης των επεξεργασμένων υγρών αποβλήτων, η μελέτη για την εγκατάσταση αφαλάτωσης καθώς και η μελέτη διάθεσης του αλμολοίπου.

#### 7.10.3 Χρήση Ενέργειας

Η απαραίτητη ηλεκτρική ενέργεια για τη λειτουργία της ανάπτυξης θα παρέχεται από το δίκτυο Μέσης Τάσης (ΜΤ) της ΔΕΔΗΕ.

Στο πλαίσιο της εξοικονόμησης ενέργειας ο σχεδιασμός της ανάπτυξης θα περιλαμβάνει:

- Βιοκλιματικό σχεδιασμό κτιρίων
- Αξιοποίηση ΑΠΕ (πχ φωτοβολταϊκά για τη μονάδα αφαλάτωσης)
- Αντλίες θερμότητας
- Συστήματα ανάκτησης θερμότητας για ψύξη - θέρμανση
- Έξυπνοι μετρητές για διαχείριση της κατανάλωσης ενέργειας

Οι παραπάνω λύσεις θα αξιοποιηθούν για την ενίσχυση της φιλοπεριβαλλοντικής ταυτότητας του τουριστικού προϊόντος, στόχος που συγκαταλέγεται στις βασικές επιδιώξεις του φορέα της ανάπτυξης.

#### 7.10.4 Στερεά απόβλητα

Κατά τη φάση κατασκευής των προβλεπόμενων έργων του ΕΣΧΑΣΕ και κατά τη φάση λειτουργίας αυτών θα παράγονται στερεά απόβλητα, για τη διαχείριση των οποίων θα συνταχθεί (σε επόμενη φάση αδειοδότησης της ανάπτυξης του ΕΣΧΑΣΕ) κατάλληλο σχέδιο διαχείρισης.

Στόχοι του προαναφερθέντος σχεδίου θα είναι η διαχείριση των στερεών αποβλήτων με διαδικασίες και μεθόδους που θα εξασφαλίζουν την επίτευξη της ιεράρχησης πέντε σταδίων για τη διαχείριση των στερεών αποβλήτων (άρθρο 4 του Ν. 4819/2021), στο πλαίσιο των αρχών της κυκλικής οικονομίας.

Ως σημαντικές προτεραιότητες του σχεδίου θα τεθούν:

- η ελαχιστοποίηση της παραγωγής στερεών αποβλήτων,
- η μέγιστη δυνατή επαναχρησιμοποίηση των προϊόντων εκσκαφών για τις ανάγκες του έργου (διαμορφώσεις, επιχώσεις ορυγμάτων κλπ.)
- ο διαχωρισμός στην πηγή των υλικών που μπορούν να διατεθούν προς ανακύκλωση καθώς και αυτών που χρήζουν ειδικής διαχείρισης,
- η λειτουργία πρότυπης μονάδας κομποστοποίησης για τα παραγόμενα βιοαπόβλητα
- η μεγιστοποίηση του ποσοστού των αποβλήτων που διατίθεται προς ανακύκλωση και η ελαχιστοποίηση αυτών των απορριμμάτων που οδηγείται προς τελική διάθεση σε ΧΥΤΑ.

- η διαρκής συμμόρφωση με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις περί στερεών αποβλήτων καθώς και με τις λοιπές υποχρεώσεις του έργου (π.χ. ΑΕΠΟ, εφαρμοζόμενο Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης), και κυρίως η επίτευξη των θεσμοθετημένων στόχων που απορρέουν από αυτές,
- η οργάνωση της συλλογής και προσωρινής αποθήκευσης των απορριμμάτων σε κατάλληλους χώρους και περιέκτες, ανά είδος, εντός των χώρων της ανάπτυξης των δραστηριοτήτων του ΕΣΧΑΣΕ, καθώς και του τρόπου μεταφοράς τους και τελικής διαχείρισης τους σε κατάλληλες εγκαταστάσεις.

#### 7.10.5 Λιμενική Εγκατάσταση

Στο σχεδιασμό του επενδυτικού σχεδίου προβλέπεται η χωροθέτηση και δημιουργία Τουριστικής Λιμενικής Εγκατάστασης (Τ.Λ.Ε.) στην νότια παράκτια ζώνη του ακρωτηρίου Διακοφτό. Σημειώνεται πως στη παρούσα φάση της μελέτης ΕΣΧΑΣΕ: α) η διάταξη των υποδομών της Τ.Λ.Ε. είναι ενδεικτική και β) η ακριβής διάταξη των λιμενικών υποδομών θα προκύψει σε επόμενη φάση σχεδιασμού έπειτα από την εκπόνηση ακτομηχανικής και λιμενικής μελέτης (ΤΡΙΤΩΝ Σύμβουλοι Μηχανικοί Α.Ε.). Η εν λόγω εγκατάσταση συνίστανται από κρηπίδωμα ικανού μήκος που διατάσσεται σε απόσταση από την ακτογραμμή, όπου τα φυσικά βάθη είναι της τάξεως των 5m περίπου, έτσι ώστε να ελαχιστοποιηθούν οι απαραίτητες για την κατασκευή του έργου εκσκαφές.

Το κρηπίδωμα προβλέπεται από στήλες πρόχυτων τεχνιτών ογκολίθων στην στέψη των οποίων διαμορφώνεται ανωδομή από χυτό σκυρόδεμα. Η έδραση του κρηπιδοτοίχου προβλέπεται επί πρίσματος λιθορριπών κατάλληλης διαβάθμισης που διαμορφώνεται επί του βραχώδους υποβάθρου που εμφανίζεται στην θέση του έργου, και σε ικανή απόσταση από το φρύδι αυτού (του πρानούς του βραχώδους υποβάθρου). Προ του κρηπιδώματος προβλέπεται η κατασκευή κατάλληλης διάταξης προστασίας ποδός (π.χ. εύκαμπτου στρώματος κυβόλιθων, πλακών εξοπλισμένου σκυροδέματος, κλπ.).

Όπισθεν του κρηπιδοτοίχου, μεταξύ του βραχώδους υποβάθρου και της πίσω παρειάς του, προβλέπεται διαμόρφωση ανακουφιστικού πρίσματος με λιθορριπές λατομικής προέλευσης και πλήρωση με λιθορριπές. Η τελική επιφάνεια κυκλοφορίας της χερσαίας ζώνης διαμορφώνεται με επιστρώσεις σκυροδέματος, που εδράζονται επί στρώσεων θραυστών οδοστρωσίας. Υπό των στρώσεων οδοστρωσίας προβλέπεται χρήση επιχώσεων λεπτόκοκκων υλικών από κατάλληλο δανειοθάλαμο, είτε από λατομείο είτε από προϊόντα εκσκαφής των προβλεπόμενων χερσαίων χώρων. Στην ανωδομή προβλέπεται η τοποθέτηση χαλύβδινων δεστρών και κρίκων πρόσδεσης κατάλληλης ελκτικής ικανότητας καθώς και ελαστικών παρεμβλημάτων (προσκρουστήρες).

Έμπροσθεν και σε απόσταση από την γραμμή παραβολής προβλέπεται η εγκατάσταση κατάλληλου συστήματος αγκυροβολίας των εξυπηρετούμενων στο έργο σκαφών. Στην

χερσαία ζώνη της εγκατάστασης προβλέπεται να κατασκευαστεί κτιριακή υποδομή που δεν θα ξεπερνά σε επιφάνεια τα 300 τ.μ. Σημειώνεται πως οποιαδήποτε δόμηση πραγματοποιηθεί στο πλαίσιο δημιουργίας της ΤΛΕ, θα αφαιρεθεί από τη συνολική προτεινόμενη δόμηση του ΕΣΧΑΣΕ.

Επί του παραλιακού πρανούς θα διαμορφωθεί δρόμος ο οποίος θα εξασφαλίζει την δια ξηράς πρόσβαση στις λιμενικές εγκαταστάσεις. Η ακριβής χάραξη της οδού καθώς και τα όποια πιθανά έργα και πρόνοιες για την προσήκουσα διαμόρφωση της πρόσβασης θα καθοριστούν/ επικαιροποιηθούν σε επόμενο μελετητικό στάδιο.

Για τις ανάγκες λειτουργίας των λιμενικών υποδομών προβλέπεται η εγκατάσταση των απαιτούμενων ηλεκτρομηχανολογικών (Η/Μ) εγκαταστάσεων στη χερσαία ζώνη, στην κτιριακή υποδομή και τους χερσαίους χώρους.

Η δυναμικότητα της εγκατάστασης ανέρχεται σε 12 σκάφη μήκους έως 30μ. Σε κάθε περίπτωση «...η δυνατότητα ελλιμενισμού σκαφών αναψυχής δεν θα υπερβαίνει, προκειμένου περί περιοχών με γενικό προορισμό τον τουρισμό – αναψυχή, ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%) του αριθμού των κλινών του τουριστικού καταλύματος...» (σχετ. παρ.1, άρθρ. 14α, Ν. 3986/2011).

#### **ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΩΝ ΠΑΡΑΛΙΩΝ – ΟΡΜΩΝ ΜΑΝΙΑΤΑΣ ΚΑΙ ΚΟΥΜΠΑΡΑΣ**

Προβλέπεται η διαμόρφωση δύο κολυμβητικών παράλιων μια βορείως του ακρωτηρίου Διακοφτό και μια κατά μήκος της νότιας ακτογραμμής αυτού. Οι παραλίες διαμορφώνονται με επάκτιες (πχ διαμορφώσεις παραλιακών πρανών) ή/και παράκτιες επεμβάσεις (π.χ. υφάλους αναβαθμούς, αποσπασμένους κυματοθραύστες, μύλους) και την προσθήκη δάνειου αμμώδους υλικού. Η ακριβής διάταξη των έργων θα προκύψει μετά την εκπόνηση ακτομηχανικής και λιμενικής μελέτης.

#### **ΠΡΟΒΛΗΤΑΣ**

Ο προβλήτας προβλέπεται κατά μήκος της νότιας ακτογραμμής του ακρωτηρίου Διακοφτό εντός του όρμου Κουμπάρα. Θα εκτείνεται υπό γωνία στην υφιστάμενη ακτογραμμή και θα διαμορφωθεί ως έργο βαρύτητας από στήλες πρόχυτων τεχνητών ογκολίθων στην στέψη των οποίων προβλέπεται ανωδομή από χυτό σκυρόδεμα. Κατάλληλα ανοίγματα θα προβλεφθούν κατά μήκος του προβλήτα τα οποία και θα επιτρέπουν την εκατέρωθεν του έργου απρόσκοπτη διέλευση υδάτων προκειμένου να μην επηρεαστούν οι υφιστάμενοι μηχανισμοί στερεομεταφοράς.

Η έδραση του τεχνητών ογκολίθων προβλέπεται επί πρίσματος λιθορριπών κατάλληλης διαβάθμισης που διαμορφώνεται επί του βραχώδους υποβάθρου που εμφανίζεται στην θέση του έργου. Η έδραση των τεχνητών ογκολίθων προστατεύεται από κατάλληλη διάταξη (π.χ. σακολίθους, εύκαμπτο στρώμα κυβόλιθων, πλακών εξ οπλισμένου σκυροδέματος, κλπ.). Ο προβλήτας θα φέρει κατάλληλο εξοπλισμό πρόσδεσης και παραβολής.

## ΠΑΡΑΛΙΑΚΑ ΚΡΗΠΙΔΩΜΑΤΑ

Πρόκειται για παραλιακά κρηπιδώματα ικανού μήκους τα οποία χωροθετούνται στις ανατολικές ακτές του όρμου Κουμπάρας και συγκεκριμένα στο νότιο άκρο αυτών (προς της εισόδου στο όρμου – Χάρτης 5). Τα κρηπιδώματα προβλέπονται από στήλες πρόχυτων τεχνητών ογκολίθων στην στέψη των οποίων διαμορφώνεται ανωδομή από χυτό σκυρόδεμα. Η έδραση του κρηπιδοτοίχου προβλέπεται επί πρίσματος λιθορριπών κατάλληλης διαβάθμισης που διαμορφώνεται επί του βραχώδους υποβάθρου που εμφανίζεται στην θέση του έργου. Προ του κρηπιδώματος προβλέπεται η κατασκευή κατάλληλης διάταξης προστασίας ποδός (π.χ. εύκαμπτου στρώματος κυβόλιθων, πλακών εξ οπλισμένου σκυροδέματος, κλπ.).

Εκατέρωθεν του κρηπιδώματος θα διαμορφωθούν επάκτιες διαμορφώσεις/ μονοπάτια/ διάδρομοι οι οποίοι θα εξασφαλίζουν την δια ξηράς πεζή πρόσβαση στις λιμενικές εγκαταστάσεις. Η ακριβής χάραξη των διαμορφώσεων/μονοπατιών/διάδρομων καθώς και τα όποια πιθανά έργα και πρόνοιες για την προσήκουσα διαμόρφωση της πρόσβασης στις λιμενικές εγκαταστάσεις και στην εκατέρωθεν αυτών ακτογραμμή θα καθοριστούν/ επικαιροποιηθούν σε επόμενο μελετητικό στάδιο. Οι εν λόγω διαμορφώσεις αποσκοπούν στην εξασφάλιση συνθήκων απρόσκοπτης πρόσβασης στο λιμενικό έργο και στην επάκτια ζώνη η οποία σήμερα καθίσταται δυσχερής λόγω του βραχώδους μορφολογικού ανάγλυφου της περιοχής.

Για τις ανάγκες λειτουργίας των λιμενικών υποδομών προβλέπεται η εγκατάσταση των απαιτούμενων ηλεκτρομηχανολογικών (Η/Μ) εγκαταστάσεων.

Το σύνολο των παραπάνω εργασιών για την περιοχή Κουμπάρας – Διακοφτού και Φαναρίου, καθώς και οι ενδεικτικές θέσεις αυτών παρουσιάζονται στους παρακάτω Χάρτες (ΤΡΙΤΩΝ Σύμβουλοι Μηχανικοί Α.Ε.).



**Χάρτης 4: Οριζοντιογραφία Προτεινόμενων έργων ενδεικτικών θέσεων υποδομών Τουριστικής Λιμενικής Εγκατάστασης (Τ.Λ.Ε.) εντός Αιγιαλού, Παραλίας και Θαλάσσιου Χώρου**



Πηγή: (ΤΡΙΤΩΝ Σύμβουλοι Μηχανικοί Α.Ε.)

## Χάρτης 5: Οριζοντιογραφία ενδεικτικών θέσεων παραλιακών κρηπιδωμάτων στη περιοχή του Φαναρίου



Πηγή: (ΤΡΙΤΩΝ Σύμβουλοι Μηχανικοί Α.Ε.)

#### 7.10.6 Δίκτυο Όμβριων

Θα κατασκευαστεί δίκτυο όμβριων υδάτων που θα συλλέγει τα όμβρια από τις διαπέρατες επιφάνειες του γηπέδου καθώς και απευθείας από βροχοπτώσεις. Το δίκτυο αυτό θα αποτελείται από τα ρείθρα της εσωτερικής οδοποιίας της ανάπτυξης και από σωληνωτούς οχετούς στο έρεισμα κατά κανόνα των δρόμων. Τα όμβρια θα συλλέγονται σε κατάλληλες επιφανειακές ή υπόγειες δεξαμενές προκειμένου να επαναχρησιμοποιηθούν για άρδευση ή πυρόσβεση.

#### 7.10.7 Εγκαταστάσεις-Δίκτυο πυρόσβεσης

Για τη διασφάλιση της πυροπροστασίας του συγκροτήματος και της συνολικής έκτασης θα κατασκευαστούν οι προβλεπόμενες από τους κανονισμούς εγκαταστάσεις πυρασφάλειας, όπως δίκτυα σωληνώσεων νερού πυρόσβεσης, αισθητήρες πυρανίχνευσης κλπ.

#### 7.10.8 Τηλεπικοινωνίες

Οι τηλεπικοινωνίες για την εξυπηρέτηση των δραστηριοτήτων της ανάπτυξης του ΕΣΧΑΣΕ θα πραγματοποιούνται μέσω των δικτύων σταθερής και κινητής τηλεφωνίας των διαφόρων ιδιωτικών παρόχων. Οι εγκαταστάσεις θα διαθέτουν τον απαραίτητο εξοπλισμό σύγχρονης τεχνολογίας για τη εξυπηρέτηση των αναγκών τηλεπικοινωνίας.

#### 7.10.9 Εσωτερικό Οδικό Δίκτυο

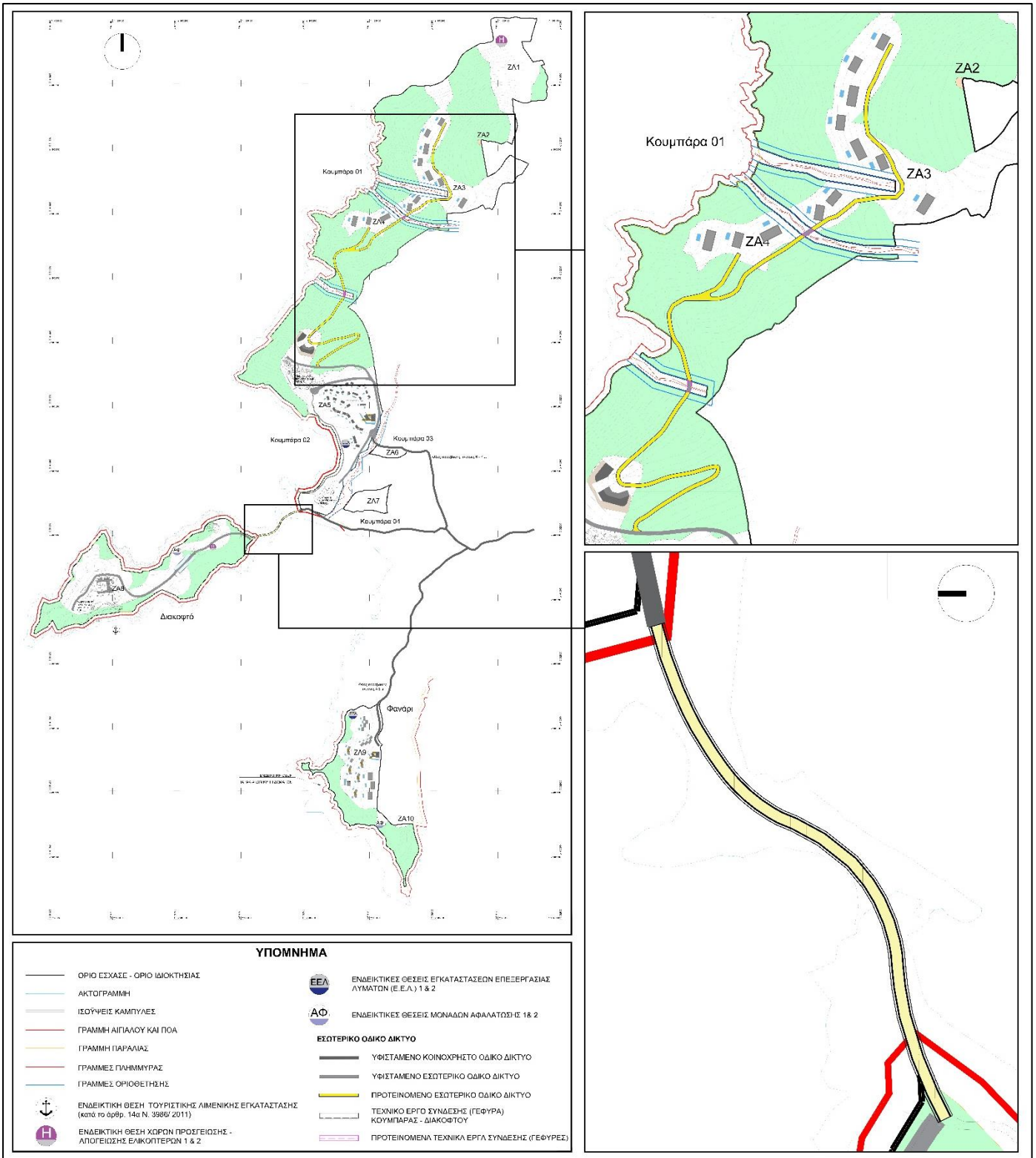
Η εσωτερική κυκλοφορία οχημάτων και πεζών στο ακίνητο τη επένδυσης θα σχεδιαστεί στη βάση ενιαίων αρχών κυκλοφορίας, που θα στοχεύουν:

- στη διατήρηση της ιδιαιτερότητας των λειτουργιών της Ζώνης "Τ-Α", του ενιαίου συνόλου των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών και των κύριων τουριστικών λειτουργιών αλληλοσυνδεόμενων μεταξύ τους, τη λειτουργία του ξενοδοχείου καθώς και τη λειτουργία των πάσης φύσεως άλλων υποδομών και εγκαταστάσεων,
- στη διατήρηση και ανάδειξη των στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος της έκτασης, προσφέροντας ταυτόχρονα στους ενοίκους και επισκέπτες τη δυνατότητα, μέσω οργανωμένου δικτύου μονοπατιών, απόλαυσή του.

Εκτιμάται ότι το εσωτερικό οδικό δίκτυο θα έχει εξαιρετικά μικρούς φόρτους κυκλοφορίας και μικρές ταχύτητες κίνησης, δεδομένου ότι θα εξυπηρετεί τις ελάχιστες ανάγκες μετακίνησης εντός της περιοχής επέμβασης.

Το ακριβές εσωτερικό οδικό δίκτυο της Επένδυσης, καθώς και οι χώροι στάθμευσης θα μελετηθούν και θα σχεδιασθούν αναλυτικά (σύμφωνα με τις προβλεπόμενες προδιαγραφές ΟΜΟΕ, νομοθεσία κλπ.) σε επόμενη φάση που έπεται της έκδοσης του Π.Δ. το οποίο αφορά τη Μελέτη Χωροθέτησης του Επενδυτικού Σχεδίου. Παρόλα αυτά, στο κάτωθι απόσπασμα παρουσιάζεται το ενδεικτικό εσωτερικό οδικό δίκτυο της Επένδυσης. Σημειώνεται πως μεταξύ των δύο ρεμάτων το οδικό δίκτυο θα συνδέεται με ειδικό τεχνικό έργο, ο ακριβής προσδιορισμός του οποίου θα πραγματοποιηθεί σε επόμενη φάση.

Χάρτης 6: Οργάνωση εσωτερικού οδικού δικτύου στη περιοχή μελέτης



Πηγή: (Ομάδα Επεξεργασίας Μελέτης)

#### 7.10.10 Χώρος Ελικοδρομίου

Εντός της Ζώνης Α, προτείνεται η χωροθέτηση πεδίων προσγείωσης – απογείωσης ελικοπτέρων, πιθανώς στο βορειοδυτικό τμήμα του ακινήτου καθώς και στη χερσόνησο Διακοφτού (βλ. Χάρτη 3). Οι ακριβείς θέσεις τους θα προσδιοριστούν κατόπιν ειδικής μελέτης σε επόμενη φάση. Η χρήση αυτή έχει συμπεριληφθεί στο business plan, και θεωρείται απαραίτητη για την εξυπηρέτηση των χρηστών του ΣΤΚ και του ξενοδοχείου 5\*. Στα πεδία προσγείωσης- απογείωσης ελικοπτέρων δεν προβλέπεται εφοδιασμός καυσίμων και νυκτερινές πτήσεις.

## 8 Πρόγραμμα υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου

### 8.1 Φορέας εφαρμογής

Φορέας εφαρμογής είναι η εταιρεία με την επωνυμία «105 - ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και τον διακριτικό τίτλο «105 Α.Ε.» που είναι η ιδιοκτήτρια της συνολικής έκτασης στην περιοχή Κουμπάρα – Διακοφτό και Φανάρι στο δυτικό τμήμα στη νήσο Ίο της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου και θα αναλάβει την εκπόνηση του ΕΣΧΑΣΕ.

### 8.2 Απαιτούμενα έργα, μελέτες, θεσμικές παρεμβάσεις

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3986/2011, καθορίζονται μεταξύ άλλων οι ειδικότερες κατηγορίες έργων, δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων που πρόκειται να ανεγερθούν στην έκταση του εγκεκριμένου ΕΣΧΑΣΕ, καθώς και τα αναγκαία συνοδά έργα. Στο πλαίσιο του παρόντος επενδυτικού σχεδίου, τα απαιτούμενα έργα περιλαμβάνουν:

- i. Έργα προετοιμασίας γηπέδου (εκκαθάριση γηπέδου, εγκατάσταση εργολάβου, γενικές εκσκαφές)
- ii. Έργα δικτύων υποδομών.
- iii. Ανέγερση κτιριακών εγκαταστάσεων των ξενοδοχείων και των Τουριστικών Επιπλωμένων Κατοικιών (ΤΕΚ)
- iv. Έργα διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου και αιγιαλού (συνοδευτικά έργα της παρ. 4 του άρθρ. 5 του 4179/2013, προβλήτες πρόσβασης σκαφών).
- v. Συνοδά έργα (έργα εξωτερικής υποδομής) με βασικότερα τα έργα οδοποιίας για σύνδεση με το εξωτερικό οδικό δίκτυο, καθώς και έργα ηλεκτροδότησης, ύδρευσης, αποχέτευσης, τηλεπικοινωνιών, κ.λπ..

Επισημαίνεται ότι οι διατάξεις του ν.3986/2011, παρέχουν δυνατότητα «ενσωμάτωσης», στη διαδικασία έκδοσης της ΚΥΑ του άρθρου 13 του Ν. 3986/2011, καθώς και του άρθρου 14 και 14Α μέσω των οποίων επιτρέπεται η απευθείας παραχώρηση στον κύριο της επένδυσης ή στον έλκοντα εξ αυτού δικαιώματα της χρήσης αιγιαλού και παραλίας που βρίσκεται προ των εγκαταστάσεών τους.

Οι συνυποβαλλόμενες μελέτες που απαιτούνται στη φάση έκδοσης ΠΔ του ΕΣΧΑΣΕ, πέρα από την κύρια Μελέτη ΕΣΧΑΣΕ είναι οι εξής:

- Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων - ΣΜΠΕ
- Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας - ΜΓΚ
- Μελέτη Οριοθέτησης Υδατορεμάτων
- Μελέτη Καταγραφής και Αξιολόγησης της βλάστησης στις θέσεις επιτρεπτών επεμβάσεων

Αφού εκδοθεί το ΠΔ έγκρισης του ΕΣΧΑΣΕ, εκπονείται η Μελέτη Χωροθέτησης του Επενδυτικού Σχεδίου (σχετ. άρθρ. 13, Ν. 3986/1011). Το σύνολο των έργων χωροθέτησης του οικείου επενδυτικού σχεδίου ενσωματώνονται ως αυτοτελή τμήματα στη Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων ΜΠΕ του συνολικού επενδυτικού σχεδίου και τηρείται ενιαία διαδικασία δημόσιας διαβούλευσης για την έκδοση των περιβαλλοντικών όρων του συνόλου των έργων (τόσο στην έκταση του ακινήτου, όσο και στον αιγιαλό).

Μετά την ολοκλήρωση των διαδικασιών αξιολόγησης των αποτελεσμάτων της δημόσιας διαβούλευσης και της γνωμοδότησης των φορέων, συντάσσεται κοινή εισήγηση προς το Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης Στρατηγικών Επενδύσεων από τη Γενική Διεύθυνση Στρατηγικών Επενδύσεων επί της έγκρισης χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου, από τη Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (επί των Περιβαλλοντικών Όρων) και τη Διεύθυνση Χωροταξικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ (επί της χωροθέτησης και της Γενικής Διάταξης των κτηρίων και εγκαταστάσεων). Ακολουθεί η υπογραφή από τους αρμόδιους Υπουργούς της ΚΥΑ και η δημοσίευσή της σε ΦΕΚ.

### 8.3 Εμπλεκόμενοι φορείς - Χρονοδιάγραμμα

Οι εμπλεκόμενοι φορείς στη συνολική διαδικασία υλοποίησης της παρούσας φάσης αναφέρονται παρακάτω:

- Γενική Γραμματεία Στρατηγικών Επενδύσεων (ΓΓΣΕ) – Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων
- Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (ΔΙΠΑ) – Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας

- Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης Στρατηγικών Επενδύσεων – Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων
- Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου
- Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣΤΕ)
- Γενική Γραμματεία Λιμένων, Λιμενικής Πολιτικής και Ναυτιλιακών Επενδύσεων – Υπουργείο Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής

#### 8.4 Προϋπολογισμός

Ο προϋπολογισμός υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου, όπως υποβλήθηκε από τον φορέα της επένδυσης στη ΓΓΣΕ, περιλαμβάνει την αρχική εκτίμηση του κόστους της κατασκευής των κτιριακών εγκαταστάσεων (κατασκευή, εξοπλισμός, επίπλωση), το κόστος της διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου, το κόστος των λοιπών έργων υποδομής και το κόστος μελετών και παροχής υπηρεσιών συμβούλου. Σημειώνεται πως, στον προϋπολογισμό υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου, συμπεριλαμβάνεται ένα ποσοστό απρόβλεπτων της τάξης περίπου του 10%.

Το συνολικό κόστος του επενδυτικού σχεδίου ανέρχεται σε **περίπου €42,2 εκ.** και κατανέμεται ανά έργο όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΔΑΠΑΝΗΣ	ΠΟΣΟ (€)
ΚΤΙΡΙΑΚΑ	32.676.125,00
ΕΙΔΙΚΟΣ ΜΗΧ/ΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	0,00
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒ. ΧΩΡΟΥ	3.000.000,00
ΕΞΟΔΑ ΑΔΕΙΩΝ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ	1.500.000,00
ΔΙΑΦΟΡΑ ΚΑΙ ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ	5.067.613,00
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>42.243.738,00</b>

**ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

Coccosis, H., Mexas, A., & Collovini, A. (2002). "Defining, measuring, and evaluating carrying capacity in European Tourism destinations." University of the Aegean, Laboratory of Environmental Planning.

Pearce D.W., Atkinson G. and Hamilton K. (1998). "The measurement of Sustainable Development", Theory and Implementation of Economic Models for Sustainable Development, Kluwer, Dordrecht, The Netherlands, pp. 175- 193

Salerno, F., Viviano, G., Manfredi, E. C., Caroli, P., Thakuri, S., & Tartari, G. (2013). Multiple Carrying Capacities from a management-oriented perspective to operationalize sustainable tourism in protected areas. *Journal of Environmental Management*, 128, 116–125.

Sirakaya, E. (2006). Sustainability indicators for managing community tourism. *Tourism Management*, 27(6), 1274-1289.

Visvaldis, V., Ainhoa, G., and Ralfs, P. (2013). Selecting indicators for sustainable development of small towns: The case of valmiera municipality. *Procedia Computer Science*, 26 (December), 21-32.

World Tourism Organization, (2015), *Tourism and the Sustainable Development Goals*

Γιαννέλης, Γ. (2003) *Μελέτη τουριστικής ανάπτυξης περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας Θράκης, α' φάση: διάγνωση του δυναμικού της τουριστικής ανάπτυξης*. Αθήνα: Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού.

Ζαχαράτος Γ., (1988), Τα προβλήματα και οι προοπτικές του τουρισμού στην Ελλάδα, συλλογικό έργο Η Ελλάδα προς το 2000, Αθήνα: Παπαζήσης

Ζαχαράτος, Γ., Γκούφα, Π., Λαγουδάκη, Α., Μπαουράκης, Γ., Κολετζάικης, Μ., Παυλάκης, Γ., Μαυροκώστα, Χ., Δρακωνάκης, Ν., Τσαντάκης, Μ. & Πετράκης, Γ. (2006) *Μελέτη τουριστικής ανάπτυξης της περιφέρειας Κρήτης*. Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού.

Κοκκώσης, Χ. (2000), Τουριστική ανάπτυξη και φέρουσα ικανότητα στα νησιά, στο Π. Τσάρτας (επιμ.), *Τουριστική Ανάπτυξη Πολυεπιστημονικές Προσεγγίσεις*, Αθήνα: Εξάντας

Κοτζαμπόπουλος, Α. και Παυλάκης, Γ. (2003) *Μελέτη Τουριστικής Ανάπτυξης Περιφέρειας Πελοποννήσου, β' φάση: προτάσεις για τη στρατηγική τουριστικής ανάπτυξης*. Αθήνα: Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού.

Λαγός, Δ. και Διακομιχάλης, Μ. (2011) *Φέρουσα ικανότητα τουριστικής ανάπτυξης νήσου Κω*. Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Πολυτεχνική Σχολή, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης.



Παπαγεωργίου - Τορτοπίδη, Ν., Καλοκάρδου, Ρ., Κλουτσινιώτη, Ο., Καβάλη, Δ., Τορτοπίδη, Α. και Γραμματικός, Γ. (2003) *Μελέτη τουριστικής Ανάπτυξης Περιφέρειας Αττικής, α' φάση*. Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού.

Προκοπίου, Δ. (2011) «Δείκτες φέρουσας ικανότητες στον τουρισμό: εφαρμογή δύο δεικτών για την Κρήτη», *Travel Daily News*, 26 Ιανουαρίου. Διαθέσιμο στο: <http://traveldailynews.gr/columns/article/1980>.

Σερράος, Κ. (2013) εκπαιδευτικό υλικό του μαθήματος «Προσεγγίσεις του σχεδιασμού στην Ελλάδα» Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Τμήμα αρχιτεκτόνων Μηχανικών.

Τσιτσώνης, Α. (2009) *Προσέγγιση Αναψυχικής Φέρουσας Ικανότητας της περιοχής των εκβολών του Νέστου*: Επιλογή Δεικτών Ποιότητας (Μη εκδοθείσα διδακτορική Διατριβή). Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης.

### **Θεσμικό Πλαίσιο**

Απόφαση της Βουλής 6876/4871 «Έγκριση του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» (ΦΕΚ 128/Α/2008).

Κ.Υ.Α. 67659/2013 «έγκριση Τροποποίησης Ειδικού Πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού» (ΦΕΚ 3155/Β/2013).

Υ.Α. Α/Φ31/5232/811/30.06.1977 «Περί χαρακτηρισμού της νήσου Ίου ως τόπου ιδιαίτερου φυσικού κάλλους» (ΦΕΚ 763/Β/10.08.1977).

Υ.Α. 25290/2003 «Έγκριση Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου» (ΦΕΚ 1487/Β/2003).

Υ.Α. 8315/02.02.2007 «Κατάταξη Λιμένων» (ΦΕΚ 202/Β/16.02.2007).

Ν. 998/1979 (ΦΕΚ 289/Α/29.12.1979) «Περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της Χώρας».

Ν. 3212/2003 (ΦΕΚ 308/Α/31.12.2003) «Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων».

Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87/Α/2010) «Νέα αρχιτεκτονική της αυτοδιοίκησης και της αποκεντρωμένης διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης».

Ν. 3827/2010 (ΦΕΚ 30/Α/25.02.2010) «Ευρωπαϊκή Στρατηγική του Τοπίου ή Σύμβαση της Φλωρεντίας».

Ν. 3894/2010 (ΦΕΚ 204/Α/2.12.2010) «Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων».

Ν.3986/2011 (ΦΕΚ 152/Α/01.07.2011) «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015».

Ν. 4002/2011 (ΦΕΚ 180/Α/22.08.2011) «Τροποποίηση της συνταξιοδοτικής νομοθεσίας του Δημοσίου - Ρυθμίσεις για την ανάπτυξη και τη δημοσιονομική εξυγίανση - Θέματα αρμοδιότητας Υπουργείων Οικονομικών, Πολιτισμού και Τουρισμού και Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης».

Ν. 4258/2014 (ΦΕΚ 94/Α/14.04.2014) «Διαδικασία Οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα - ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις».

Ν. 4276/2014 (ΦΕΚ 155/Α/30.07.2014) «Απλούστευση διαδικασιών λειτουργίας τουριστικών επιχειρήσεων και τουριστικών υποδομών, ειδικές μορφές τουρισμού και άλλες διατάξεις».

Ν. 4280/2014 (ΦΕΚ 159/Α/08.08.2014) «Περιβαλλοντική αναβάθμιση και ιδιωτική πολεοδόμηση - Βιώσιμη ανάπτυξη οικισμών Ρυθμίσεις δασικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις».

Ν. 4447/2016 (ΦΕΚ 241/Α/23.12.2016) «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις».

Ν.4685/2020 (ΦΕΚ 92/Α/07.05.2020) «Εκσυγχρονισμός περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία των Οδηγιών 2018/844 και 2019/692 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις».

Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245Α/09.12.2020) «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις».

Π.Δ. 07.09./17.10.1978 (ΦΕΚ 538/Δ/1978) «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του 1923 οικισμών».

Π.Δ. 19.10./13.11.1978 (ΦΕΚ 594/Δ/1978) «Περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών».

Π.Δ. 19.08/18.10.1981 (ΦΕΚ 587/Δ/1981) «Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών των οικισμών Όρμου Γερμανώλη και Κάμπου της Κοινότητας Ίου της νήσου Ίου και καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως αυτών της Κοινότητας Ίου και περιοχών τινών εκτός των διοικητικών ορίων αυτών»

Π.Δ. 24.5.1985 (ΦΕΚ 270/Δ/31.5.1985) «Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών.»

Π.Δ. 20.01.1988 (ΦΕΚ 61/Δ/1988) «Τροποποίηση του από 06-10-1978 προεδρικού διατάγματος περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών (ΦΕΚ 538/Δ/1978).»

Π.Δ. 11.05/02.06/1989 (ΦΕΚ 345/Δ/1989) «Καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων των οικισμών του νομού Κυκλάδων που έχουν χαρακτηρισθεί ως παραδοσιακοί με το από 19.10.1978 (ΦΕΚ 594/Δ) π.δ/γμα»

Περιφερειακό επιχειρησιακό Πρόγραμμα (ΠΕΠ) Ν. Αιγαίου 2014-2020

Σύμφωνο Εταιρικής Σχέσης (Σ.Ε.Σ.) 2014 -2020

### **Ιστοσελίδες**

Ελληνική Στατιστική Αρχή - ΕΛ.ΣΤΑΤ, Απογραφές Κτιρίων και Πληθυσμού 1991,2001,2011  
<https://www.statistics.gr/>

Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος - ΞΕΕ (c.2019), <https://www.grhotels.gr/>

Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου (c.2021), <http://www.pnai.gov.gr/>

Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας – ΥΠΑ (c.2021), <http://www.ypa.gr/>

Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού - Διαρκής Κατάλογος Κηρυγμένων Αρχαιολογικών Χώρων και Μνημείων (c.2021) [http://listedmonuments.culture.gr/search\\_declarations.php](http://listedmonuments.culture.gr/search_declarations.php)

Ferries-greece.com (c.2021), <http://www.ferries-greece.com/el/travel-guide/cyclades/ios/arxaiologia/>

Geodata - Ανοιχτά Δεδομένα (c. 2021), <https://geodata.gov.gr/>

### **Μελέτες:**

INSETE Intelligence (2020a.) «Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου – Ετήσια Έκθεση Ανταγωνιστικότητας και Διαρθρωτικής Προσαρμογής στον τομέα του τουρισμού για το έτος 2019».

INSETE Intelligence (2020b.) «Βασικά Τουριστικά Μεγέθη Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου» Προσβάσιμο από: <https://insete.gr/statistika-deltia/>, [τελευταία πρόσβαση 22.04.2021].

INSETE Intelligence (2020c.) «Προσφορά καταλυμάτων σε πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης – συγκριτικά μεγέθη στον τουρισμό και στην κτηματαγορά».

INSETE Intelligence (2021) «Βασικά Τουριστικά Μεγέθη Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου» Προσβάσιμο από: <https://insete.gr/statistika-deltia/>, [τελευταία πρόσβαση 22.04.2021].

Εργαστήριο Πολεοδομικής Σύνθεσης, ΕΜΠ (2009) Μελέτη Πρότυπου Χωροταξικού Σχεδιασμού νήσου Ίου.

Μητρώο Τουριστικών Επιχειρήσεων του Υπουργείου Τουρισμού – ΜΗΤΕ (2018) «Στοιχεία κλινών κύριων και μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων και επαύλεων».

Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου (2014) «Επιχειρησιακό Σχέδιο Αγροτικής Ανάπτυξης νήσου Ίου 2014 – 2020».

Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου – Δήμος Ιητών (2017) «Μελέτη Ίδρυσης Αεροδρομίου στη Νήσο Ίο – ΤΕΥΧΟΣ Ι: Προκαταρκτική Μελέτη Βιωσιμότητας».

Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου – Δήμος Ιητών (2017) «Μελέτη Ίδρυσης Αεροδρομίου στη Νήσο Ίο – ΤΕΥΧΟΣ ΙΙ: Προκαταρκτική Διερεύνηση Κατασκευής Αερολιμένα».

Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου – Δήμος Ιητών (2017) «Μελέτη Ίδρυσης Αεροδρομίου στη Νήσο Ίο – ΤΕΥΧΟΣ ΙΙΙ: Περιβαλλοντική Θεώρηση».

Στρατηγική της ΠΝΑ για τον Τουρισμό και παρουσίαση του Επιχειρησιακού Σχεδίου Δράσης της τουριστικής προβολής για το 2013-2014, (2ο Θέμα Στο Περιφερειακό Συμβούλιο -Ρόδος, 15 Δεκεμβρίου, 2012) Προσβάσιμο από: <http://www.pnai.gov.gr/ckfinder/userfiles/files/%CE%B5%CE%B9%CF%83%CE%AE%CE%B3%CE%B7%CF%83%CE%B7%20%CF%84%CE%B5%CE%BB%CE%B9%CE%BA%CE%AE.pdf>, [τελευταία πρόσβαση 22.04.2021].

Υ.Π.Ε.Ν. (2014) Μελέτη Αξιολόγησης, Αναθεώρησης και Εξειδίκευσης του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου. Ανάλυση-Αξιολόγηση, ΤΕΥΧΟΣ Ι». Φάση Α΄-Στάδιο Α1.

Υ.Π.Ε.Ν. (2020) Μελέτη Αξιολόγησης, Αναθεώρησης και Εξειδίκευσης του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου. Πρόταση Αναθεώρησης – Εξειδίκευσης, ΤΕΥΧΟΣ Ι». Φάση Β΄ – Στάδιο Β1.