

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

ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΣΤΟ ΠΛΑΤΥΓΙΑΛΙ ΑΣΤΑΚΟΥ,
ΣΤΗΝ Π.Ε. ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ, ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΔΥΤΙΚΗΣ
ΕΛΛΑΔΑΣ

Περιγραφή Ακινήτου:	Ακίνητο Ιδιοκτησίας της «ΑΣΤΑΚΟΣ ΤΕΡΜΙΝΑΛ Α.Ε.»	
Φορέας Ανάπτυξης:	ΑΣΤΑΚΟΣ ΤΕΡΜΙΝΑΛ Α.Ε.	
Μελέτη ΕΣΧΑΣΕ Ομάδα Μελέτης	 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΡΓΩΝ Π. Συναδινός, Χ. Κούρτης, Καθ. Π. Γετίμης, Κ. Τουλούπη, Κ. Ζακυνθινού, Ρ. Καλογήρου	
Μελέτη Σ.Μ.Π.Ε & Μελέτη Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης	 GREEN 2 SUSTAIN	
Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας	ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΓΕΩΛΟΓΟΣ : ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΙΚΕ <small>ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΓΕΩΛΟΓΙΑΣ & ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ</small> <small>Π. Φαίηρο, Τηλ, 211 1161706 – 6945233159 / W : www.Geodesign.gr</small>	
Μελέτη Οριοθέτησης Ρεμάτων	 ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ Ε.Ε.	 GTB ΑΝΟΔΟΣ Α.Ε. ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ Α.Ε.
Κυκλοφοριακή Μελέτη	 ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ Ε.Ε.	
Μελέτες τεχνικών υποδομών και δικτύων	 LDK CONSULTANTS	
Μελέτη Λιμενικής Ζώνης	 TRITON CONSULTING ENGINEERS	
Νομικός σύμβουλος	“ΑΛΙΒΙΖΑΤΟΣ ΚΙΟΥΣΟΠΟΥΛΟΥ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ” ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
Τοπογραφική αποτύπωση	Κ. ΨΑΛΛΔΑΣ ΚΑΙ Ι. ΦΛΩΡΟΣ ΑΓΡΟΝΟΜΟΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ	
Ημερομηνία	ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2025	

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1	Εισαγωγή.....	14
1.1	Αίτημα του φορέα ανάπτυξης.....	16
1.2	Πρόταση του Επενδυτικού Σχεδίου.....	17
1.3	Έγκριση της Δ.Ε.Σ.Ε.....	20
1.4	Αντικείμενο της παρούσας Μελέτης.....	20
1.5	Θεσμικό πλαίσιο εκπόνησης της Μελέτης.....	21
1.5.1	Προβλέψεις Ν. 4864/2021 (ΦΕΚ Α' 237).....	23
1.5.2	Προβλέψεις Ν.3986/2011 (Α' 152) (άρθρ.11, 12, 14),.....	29
1.5.3	Προβλέψεις Ν. 2160/1993 (άρθρ. 29, 31).....	42
2	Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας (1ο επίπεδο): Αναπτυξιακός χαρακτήρας Προοπτικές.....	45
2.1	Ορισμός ευρύτερης περιοχής: Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας και Περιφερειακή Ενότητα Αιτωλοακαρνανίας.....	45
2.2	Θέση και ρόλος της περιοχής της διαθέσιμης έκτασης μέσα στην Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας.....	46
2.3	Διοικητική δομή.....	47
2.4	Δημογραφικά χαρακτηριστικά.....	48
2.5	Οικονομικά χαρακτηριστικά και Στοιχεία Απασχόλησης ανά τομέα Παραγωγικής Δραστηριότητας.....	50
2.6	Περιβαλλοντικά Χαρακτηριστικά.....	52
2.7	Μεταφορικά - Ενεργειακά Δίκτυα.....	54
2.7.1	Μεταφορές.....	54
2.7.2	Ενεργειακά Δίκτυα και Τηλεπικοινωνίες.....	60
2.8	Τουριστική Ανάπτυξη και Φυσιογνωμία.....	61
2.8.1	Τουριστικές υποδομές καταλυμάτων.....	62
2.9	Συμπεράσματα τάσεων και προοπτικών.....	70
3	Ευρύτερη περιοχή : Δήμος Ξηρομέρου (2ο επίπεδο).....	71
3.1	Ανάλυση χωρικών δεδομένων Δημοτικής Ενότητας Αστακού.....	71
3.1.1	Δημογραφικά χαρακτηριστικά (πληθυσμός, μόνιμος, εποχιακός, τάσεις κλπ).....	72
3.1.2	Αναπτυξιακή φυσιογνωμία του Δήμου Ξηρομέρου.....	75
3.1.3	Τουρισμός.....	77
3.1.4	Κοινωνικά χαρακτηριστικά – Βιοτικό επίπεδο.....	80
3.1.5	Ιστορικά-Πολιτιστικά χαρακτηριστικά.....	83
3.1.6	Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά.....	87

3.1.6.1	Μετεωρολογικά και Κλιματολογικά Χαρακτηριστικά	88
3.1.6.2	Μορφολογικά Χαρακτηριστικά	89
3.1.6.3	Τοπιολογικά χαρακτηριστικά	89
3.1.7	Υδατικοί πόροι	90
3.1.7.1	Φυσικό περιβάλλον - καλύψεις γης.....	91
3.1.8	Οικιστική διάρθρωση	92
3.1.9	Κοινωνικές υποδομές	93
3.1.10	Μεταφορικά δίκτυα - Ενέργεια και βασικά δίκτυα τεχνικής υποδομής 94	
3.1.10.1	Μεταφορικά Δίκτυα	94
3.1.10.2	Δίκτυα Τεχνικών Υποδομών	96
3.2	Αξιολόγηση χωρικών δεδομένων (swot analysis)	97

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

4.1	Αναγνώριση διαθέσιμης έκτασης	100
4.2	Ιδιοκτησιακό καθεστώς.....	110
4.3	Πρόσβαση	114
4.4	Όροι δόμησης και Υφιστάμενη δόμηση.....	116
4.4.1	Όροι δόμησης	116
4.4.2	Αδειοδοτημένη και Υφιστάμενη δόμηση.....	122
4.4.3	Δασικό Καθεστώς της Διαθέσιμης Έκτασης	124
4.4.4	Περιβαλλοντικές δεσμεύσεις	126
4.4.5	Αιγιαλός	128
4.4.6	Περιοχές αρχαιολογικού ενδιαφέροντος - Τόποι φυσικού κάλλους (Αρχαιολογικές Δεσμεύσεις)	130
4.4.7	Ρέματα	131
4.5	Γεωμορφολογία - Γεωλογική καταλληλότητα	132
4.6	Υδρογεωλογικές συνθήκες	138
4.7	Κατάσταση περιβάλλοντος ακινήτου	138

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

5.1	Υπερκείμενα επίπεδα χωροταξικού σχεδιασμού.....	139
5.1.1	Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης 140	
5.1.2	Εθνική Χωρική Στρατηγική για το Θαλάσσιο Χώρο (ΕΧΣΘΧ)	142
5.1.3	Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό (ΦΕΚ 3155/Β/2013) και νέο υπό διαβούλευση ΕΧΠ για τον Τουρισμό	147

5.1.4	Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Υδατοκαλλιεργειών (ΦΕΚ 2505/Β/2011)	153
5.1.5	Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της Βιομηχανίας (ΦΕΚ 151/ΑΑΠ-2009)	158
5.1.6	Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις ΑΠΕ (ΦΕΚ 2464/Β/2008)	160
5.1.7	Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας - ΠΧΠ (ΦΕΚ 845 Δ./ 24.12.2020).....	161
5.1.8	Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας.....	166
5.1.9	Ρυθμιστικό πλαίσιο.....	168
5.2	Κατευθύνσεις Ευρωπαϊκών Στρατηγικών- Σύμφωνο Εταιρικής Σχέσης (Σ.Ε.Σ.) 2021-2027.....	170
5.3	Συμπεράσματα	174
6	Τεκμηρίωση χωρικού προορισμού διαθέσιμης έκτασης	175
6.1	Εκτίμηση Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας (ΤΦΙ)	175
6.1.1	Εισαγωγή.....	175
6.1.2	Διεθνής εμπειρία: Σύγχρονες προσεγγίσεις Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας	178
6.1.3	Μεθοδολογία: προσεγγίσεις, κριτήρια, βασικοί δείκτες (κριτήρια μέτρησης, πηγές)	179
6.1.4	Προσεγγίσεις Φέρουσας Ικανότητας στην Ελλάδα	186
6.1.5	Μεγέθη Βασικών Δεικτών Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας.	188
6.1.6	Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας για την Περιοχή Παρέμβασης.....	194
6.1.7	Χωρητικότητα γης και Δόμησης για την Περιοχή Παρέμβασης ...	196
6.1.7.1	Χωρητικότητα- Κορεσμός πόρων.....	197
6.1.8	Μηχανική αντοχή - καταλληλότητα εδάφους.....	198
6.1.8.1	Λοιποί Δείκτες Χωρητικότητας Γης και Δόμησης για την Περιοχή Παρέμβασης	198
6.1.8.1.1	Δείκτες Τουριστικής Συγκέντρωσης, Τουριστικής Κτιριακής Πυκνότητας και Κτιριακής Πυκνότητας (συνολική δόμηση).....	198
6.1.9	Περιβαλλοντικοί δείκτες Φέρουσας Ικανότητας.....	199
6.1.9.1	Δείκτης Επιβάρυνσης Φυσικού Περιβάλλοντος.....	200
6.1.9.2	Δείκτης Επιβάρυνσης Εδάφους.....	200
6.1.9.3	Δείκτης επιβάρυνσης πολιτισμικής κληρονομιάς.....	201
6.1.9.4	Δείκτης επιβάρυνσης στερεών αποβλήτων	201

6.1.9.5	Δείκτης επιβάρυνσης υδατικών πόρων και δικτύων ύδρευσης 202	
6.1.9.6	Δείκτης Χωρητικότητας ακτών	202
6.1.9.7	Λοιποί δείκτες που χρησιμοποιήθηκαν	203
6.1.9.7.1	Εργατικό δυναμικό	203
6.1.9.7.2	Υδατορέματα	203
6.2	Εναλλακτικά Σενάρια Χωρικής Ανάπτυξης	203
6.2.1	Σενάριο 1: DO NOTHING	204
6.2.2	Σενάριο 2: Ανάπτυξη Επιχειρηματικού Πάρκου Ειδικού Τύπου (N. 3982/2011)	206
6.2.3	Σενάριο 3: Αξιοποίηση διαθέσιμης έκτασης με ΕΣΧΑΣΕ: Επιχειρηματικό Πάρκο (N.3986/2011, Άρθρ. 11, Παρ. Β2).	209
6.3	Συγκριτική Αξιολόγηση Εναλλακτικών Σεναρίων	213
6.4	Επιλογή και Ανάλυση Βέλτιστης Λύσης	218
6.4.1	Προτεινόμενες Περιοχές και Τομείς ΕΣΧΑΣΕ	218
6.4.2	Φάσεις ολοκλήρωσης της επένδυσης	230
6.4.3	Εκτίμηση Πληθυσμού	233
6.5	Διατύπωση βασικών αρχών και επιλογών της προτεινόμενης λύσης	236
6.5.1.	Αρχή 1. Η λειτουργική διασύνδεση των συμπληρωματικών χρήσεων του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ και η ορθολογική Χωρική Οργάνωση της συνολικής έκτασης.....	237
6.5.2.	Αρχή 2. Ο σεβασμός στο περιβάλλον και στις αρχές της αειφορίας. Αποκατάσταση σε μεγάλο βαθμό της φυσικής γεωμορφολογίας και του τοπίου.....	238
6.5.3.	Αρχή 3. Ήπια ανάπτυξη με χαμηλό συντελεστή δόμησης σε φάσεις	239
7	Πρόταση έγκρισης ΕΣΧΑΣΕ	240
7.1	Χωρικός προορισμός συνολικής έκτασης εντασσόμενης σε ΕΣΧΑΣΕ, καθορισμός χρήσεων γης και όρων-περιορισμών δόμησης.....	240
7.2	Πρόταση καθορισμού όρων και περιορισμών δόμησης.....	243
7.3	Ενδεικτική Οργάνωση Δομημένου Περιβάλλοντος – Συνεκτικότητα χωρικών ενοτήτων-Αισθητική	244
7.4	Γεωμορφολογία και Προτάσεις Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας	247
7.5	Υδραυλική Μελέτη - Οριοθέτηση Υδατορεμάτων	248
7.5.1	Υδραυλική Μελέτη	248
7.5.2	Οριοθέτηση Υδατορεμάτων.....	249
7.6	Οδικό Δίκτυο.....	252
7.7	Διαμόρφωση-εξοπλισμός-τοπίο	253

7.8	Ενδεικτική οργάνωση της Χερσαίας Λιμενικής Ζώνης (ΜΕΛΕΤΗ ΛΙΜΕΝΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ).....	254
7.9	Δίκτυα Τεχνικής Υποδομής	260
7.9.1	Δίκτυο Ύδρευσης	260
7.9.2	Δίκτυο άρδευσης- Πρωτεύον	261
7.9.2.1	Τρόπος Άρδευσης	262
7.9.2.2	Δίκτυο άρδευσης	262
7.9.2.3	Δίκτυο ΔιανομήςΔ.....	263
7.9.2.4	Άρδευόμενη Έκταση.....	263
7.9.3	Δίκτυο Αποχέτευσης.....	265
7.9.3.1	Μονάδα Βιολογικής Επεξεργασίας Λυμάτων	265
7.9.4	Διαχείριση αποβλήτων	266
7.9.5	Ηλεκτρολογικά Δίκτυα Υποδομών.....	267
7.9.5.1	Δίκτυο Διανομής Υψηλής Τάσης.....	267
7.9.5.2	Δίκτυο Διανομής Μέσης Τάσης ΔΕΔΔΗΕ.....	267
7.9.5.3	Δίκτυο Διανομής Χαμηλής Τάσης ΔΕΔΔΗΕ	268
7.9.5.4	Δίκτυο Οδοφωτισμού και Υποδομή Δικτύου Smart City.....	268
7.9.5.5	Δίκτυο Τηλεπικοινωνιών	268
7.9.5.6	Φωτοβολταϊκά – Agrivoltaics	269
7.9.6	Δίκτυο Όμβριων	269
7.9.7	Εγκαταστάσεις Τουριστικού Λιμένα	269
7.9.7.1	Εγκαταστάσεις Ύδρευσης	269
7.9.7.2	Εγκατάσταση Αποχέτευσης.....	270
7.9.7.2.1	Δίκτυο με αντλίες κενού	270
7.9.7.3	Δίκτυο με καταθλιπτικές αντλίες.....	271
7.9.7.4	Κεντρικά φρεάτια αποχέτευσης.....	271
7.9.7.5	Εγκατάσταση Πυρόσβεσης με Νερό	271
7.9.7.6	Φορητά Συστήματα Πυρόσβεσης	271
7.9.7.7	Ηλεκτρολογικές Εγκαταστάσεις και Φωτισμός.....	272
7.9.8	Εσωτερικό Οδικό Δίκτυο	273
7.9.8.1	Τυπικές Διατομές Οδικού Δικτύου.....	273
7.9.8.2	Γεωμετρικός Σχεδιασμός Οδικού Δικτύου	273
8	Πρόγραμμα υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου	274
8.1	Φορέας εφαρμογής	274
8.2	Απαιτούμενα έργα, μελέτες, θεσμικές παρεμβάσεις	274
8.3	Εμπλεκόμενοι φορείς - Χρονοδιάγραμμα	276
8.4	Προϋπολογισμός.....	279

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	280
---------------------------	------------

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ.....	285
-------------------------	------------

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1: Διοικητική δομή Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας.....	48
Πίνακας 2: Μόνιμος Πληθυσμός ΠΔΕ ετών 1991, 2001, 2011 και 2021	49
Πίνακας 3: Μόνιμος Πληθυσμός Περιφερειακής Ενότητας	49
Πίνακας 4: Κατά κεφαλήν ΑΕΠ Ελληνικών Περιφερειών για τα έτη 2001 και 2011 (€)	50
Πίνακας 5: Κατά κεφαλήν ΑΕΠ των ΠΕ της ΠΔΕ για το έτος 2019.....	51
Πίνακας 6: Ποσοστό απασχόλησης ανά τομέα παραγωγής	51
Πίνακας 7: Ποσοστό απασχόλησης ανά τομέα παραγωγής για το έτος 2011	52
Πίνακας 8: Λιμάνια Π.Δ.Ε ανά Περιφερειακή Ενότητα	57
Πίνακας 9: Κίνηση κρουαζιερόπλοιων στην Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας 2014- 2019	58
Πίνακας 10: Διεθνείς και εσωτερικές αεροπορικές αφίξεις Αεροδρομίου Ακτίου (Π.Ε Αιτωλοακαρνανίας)	59
Πίνακας 11: Διεθνείς και εσωτερικές αεροπορικές αφίξεις Αεροδρομίου Αράξου (Π.Ε Αχαΐας)	60
Πίνακας 12: Ποσοστό κατανομής απασχόλησης ανά μονοψήφιο κλάδο για το έτος 2011	61
Πίνακας 13: Ξενοδοχειακό δυναμικό ΠΔΕ και ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας	63
Πίνακας 14: Δυναμικό ενοικιαζόμενων δωματίων έτους 2019	65
Πίνακας 15: Δυναμικό τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών και επαύλεων	67
Πίνακας 16: Δυναμικό κάμπινγκ 2014	68
Πίνακας 17: Δυναμικότητα κύριων και μη καταλυμάτων ανά περιφερειακή ενότητα	69
Πίνακας 18: Μόνιμος Πληθυσμός ΠΔΕ και Δ. Ξηρομέρου για το έτος 2011 και 2021	72
Πίνακας 19: Μόνιμος Πληθυσμός ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας για το έτος 2011 και 2021	73
Πίνακας 20: Απασχόληση στον πρωτογενή τομέα το 2011.....	75
Πίνακας 21: Απασχόληση στον τριτογενή τομέα το 2011	76
Πίνακας 22: Δυναμικότητα καταλυμάτων ανά Δημοτική Ενότητα για το έτος 2018	77
Πίνακας 23: Αφίξεις, Διανυκτερεύσεις και Πληρότητα Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας και Περιφερειακών Ενοτήτων μεταξύ των ετών 2015-2021	78

Πίνακας 24: Αφίξεις, Διανυκτερεύσεις και Πληρότητα Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας και Περιφερειακών Ενοτήτων μεταξύ των ετών 2015-2021	80
Πίνακας 25: Ποσοστό κατανομής του επιπέδου εκπαίδευσης του Δήμου Ξηρομέρου για το έτος 2011	81
Πίνακας 26: Ποσοστό κατανομής ανεργίας ανά επίπεδο εκπαίδευσης για το έτος 2011	82
Πίνακας 27: Απασχολούμενοι και Άνεργοι	82
Πίνακας 28: Θεσμοθετημένοι Αρχαιολογικοί Χώροι-Μνημεία, Ιστορικοί Τόποι και Διατηρητέα Κτίρια του Δ. Ξηρομέρου.....	85
Πίνακας 29: SWOT ANALYSIS	98
Πίνακας 30: Σύνολο Εμπορευματικής κίνησης (μικτό βάρος φορτίων σε τόννους), Λιμένων Πειραιά, Πάτρας, Ηγουμενίτσας, Πλατυγιαλίου.	106
Πίνακας 31: Εκφορτωθέντα και φορτωθέντα Εμπορεύματα (μικτό βάρος φορτίων σε τόννους), ακτοπλοΐας Λιμένων Πειραιά, Πάτρας, Ηγουμενίτσας, Πλατυγιαλίου.	107
Πίνακας 32: Υφιστάμενα κτίσματα και δόμηση	123
Πίνακας 33: Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας	181
Πίνακας 34: Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας.....	183
Πίνακας 35: Δείκτες Χωρητικότητας Γης και Δόμηση.....	183
Πίνακας 36: Δείκτες Περιβαλλοντικοί - Υποδομές	184
Πίνακας 37: Επιμερισμός ΣΔ στις προτεινόμενες περιοχές του ΕΣΧΑΣΕ.....	225
Πίνακας 38: Εκτίμηση πληθυσμού για τις κατοικίες	234
Πίνακας 39: Εκτίμηση πληθυσμού για τα ξενοδοχεία	234
Πίνακας 40: Εκτίμηση πληθυσμού RDA.....	235
Πίνακας 41: Yacht Εργαζομενοι και Πληρωμα	236

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΓΡΑΦΗΜΑΤΩΝ

Γράφημα 1: Ποσοστά Κατανομής Πληθυσμού Δήμων στην ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας	74
Γράφημα 2: Δυναμικότητα καταλυμάτων ανά Δημοτική Ενότητα	78
Γράφημα 3: Μέσος όρος θερμοκρασιών και βροχοπτώσεων στην περιοχή του Αστακού,.....	88

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ

Χάρτης 1: ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ ΑΣΤΑΚΟΥ «Εξειδικευμένος λιμένας εμπορευματοκιβωτίων»	142
---	-----

Χάρτης 2: «Βασικών Κατευθύνσεων Χωρικής Οργάνωσης του Τουρισμού»	150
Χάρτης 3: Προτασιακός Χάρτης Μελέτης.....	151
Χάρτης 4: Απόσπασμα χάρτη ΕΧΠ-Υ.....	154
Χάρτης 5: Άξονες, πόλοι και περιοχές ΕΧΠ-Β.....	159
Χάρτης 6: Πρότυπο Χωρικής Ανάπτυξης του ΠΧΠ	165
Χάρτης 7: Χωροταξική Οργάνωση του ΠΧΠ.....	165

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 1: Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας.....	46
Εικόνα 2: Θέση της Επένδυσης.....	47
Εικόνα 3: Μεταφορικό Δίκτυο Π.Δ.Ε.....	54
Εικόνα 4: Ποσοστιαία κατανομή των κλινών ανά κατηγορία κλειδιών της ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας σε σχέση με την Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας, 2021	65
Εικόνα 5: Κατανομή ενοικιαζόμενων μονάδων, δωματίων και κλινών ανά κατηγορία κλειδιών στην Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας, 2019.....	66
Εικόνα 6: Ποσοστιαία κατανομή των μονάδων της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας, ανά Περιφερειακή Ενότητα, 2019	67
Εικόνα 7: Ποσοστιαία κατανομή των δωματίων των επιπλωμένων κατοικιών και επαύλεων της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας ανά Περιφερειακή Ενότητα, 2018 ..	68
Εικόνα 8: Δυναμικότητα κύριων και μη καταλυμάτων ανά περιφερειακή ενότητα	69
Εικόνα 9: Διοικητική διαίρεση Δήμου Ξηρομέρου	72
Εικόνα 10: Θεσμοθετημένος Αρχαιολογικός Τόπου του Αστακού και τα Νεότερα Μνημεία	84
Εικόνα 11: Χερσαίος και Ενάλιος Αρχαιολογικός Χώρος Αγίου Παντελεήμονα σε σχέση με την Περιοχή Μελέτης.	85
Εικόνα 12: Θέση της Επένδυσης.....	101
Εικόνα 13: Θέση της Ιδιοκτησίας	102
Εικόνα 14: Άποψη του ακινήτου από τη θάλασσα.....	103
Εικόνα 15: Εγγύτητα της τοποθεσίας της Επένδυσης σε μεταφορικά δίκτυα	109
Εικόνα 16: Όριο ιδιοκτησίας - ΕΣΧΑΣΕ και όριο ιδιοκτησίας ΕΤΒΑ.....	114
Εικόνα 17: Οδικό δίκτυο ευρύτερης περιοχής και πρόσβαση στο ακίνητο.....	115
Εικόνα 18: Πρόσβαση στη διαθέσιμη έκταση	115
Εικόνα 19: Κύρια πρόσβαση στο ακίνητο	116
Εικόνα 20: Ρυμοτομικό Σχέδιο (ΦΕΚ 630/Δ/9.10.1989)	118
Εικόνα 21: Ρυμοτομικό Σχέδιο (ΦΕΚ 338 ΑΑΠ/02.08.2007).....	119
Εικόνα 22: Απόσπασμα κυρωμένου Δασικού Χάρτη της περιοχής επένδυσης	125

Εικόνα 23: ΚΑΖ 364 σε σχέση με όρια ΕΣΧΑΣΕ	127
Εικόνα 24: Περιοχή προσχώσεων ακινήτου	129
Εικόνα 25: Γεωτεκτονικός χάρτης των Ελληνίδων στον οποίο διακρίνονται οι ενότητες Παξών, Ιονίου και Τρίπολης καθώς και οι προεκτάσεις τους στην Αλβανία.	132
Εικόνα 26: Αλλοίωση της φυσικής ακτογραμμής (κόκκινη γραμμή) λόγω κατασκευής της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. Αστακού	134
Εικόνα 27: Υπέρθεση ορθοφωτογραφιών της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. Αστακού για δύο διαφορετικές χρονικές περιόδους, κατασκευής της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. Αστακού	135
Εικόνα 28: Χάρτης μορφολογικών κλίσεων γηπέδου (υφιστάμενη κατάσταση).	137
Εικόνα 29: Ανεμογεννήτριες και Φ/Β σταθμοί με άδεια λειτουργίας σε σχέση με την Επένδυση	161
Εικόνα 30: Ενδεικτικά όρια «Ζώνης Άμεσης Επιρροής»	175
Εικόνα 31: Όριο ιδιοκτησίας- ΕΣΧΑΣΕ σε σχέση με τις προτεινόμενες οριογραμμές ρεμάτων.....	220
Εικόνα 32: Περιοχή Λιμενικής Ζώνης εντός του ορίου της ιδιοκτησίας και προτεινόμενων προβλητών	222
Εικόνα 33: Προτεινόμενες περιοχές ΕΣΧΑΣΕ σε σχέση με τις προτεινόμενες οριογραμμές ρεμάτων	224
Εικόνα 34: Ενδεικτικό Zoning Plan.....	229
Εικόνα 35: Ενδεικτικό Master Plan με τις τρεις φάσεις ανάπτυξης.....	232
Εικόνα 36: Χάρτης Γεωλογικής Καταλληλότητας ακινήτου	248
Εικόνα 37: Απεικόνιση των προς οριοθέτηση υδατορευμάτων μέχρι το όριο της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ.....	250
Εικόνα 38: Απεικόνιση των προς οριοθέτηση υδατορευμάτων στην φυσική τους κατάσταση (υπόβαθρο Γ.Υ.Σ.).	251
Εικόνα 39: Τύπου φυτευτικού συνδέσμου	264

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: Διύπουργική 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
ΕΕ: Ευρωπαϊκή Ένωση
ΕΕΛ: Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων
ΕΛΣΤΑΤ: Ελληνική Στατιστική Αρχή
ΕΟΤ: Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού
ΕΠΣ: Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΕΠΧΣΑΑ: Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
ΕΣΠΑ: Εταιρικό Σύμφωνο για το Πλαίσιο της Ανάπτυξης
ΕΣΧΑΣΕ: Ειδικό Χωρικό Σχέδιο Στρατηγικών Επενδύσεων
ΕΧΠ: Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο
ΕΧΣ: Ειδικό Χωρικό Σχέδιο
ΖΕΠ: Ζώνη Ειδικής Προστασίας
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
ΞΕΕ: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος
ΟΜΟΕ: Οδηγίες Μελετών Οδικών Έργων
ΠΕΡΠΟ: Περιοχή Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδομησης
ΠΔ: Προεδρικό Διάταγμα
ΠΕ: Περιφερειακή Ενότητα
ΠΕΠ: Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα
ΠΠΧΣΑΑ: Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
ΠΧΠ: Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο
ΣΔ: Συντελεστής Δόμησης
ΣΕΣ: Σύμφωνο Εταιρικής Σχέσης
ΣΜΠΕ: Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
ΣΤΕ: Συμβούλιο της Επικρατείας
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
ΥΠΕΝ: Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας
ΦΕΚ: Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης
ΧΑΔΑ: Χώρος Ανεξέλεγκτης Διάθεσης Αποβλήτων
ΧΥΤΑ: Χώρος Υγειονομικής Ταφής Απορριμμάτων
WTO: World Tourism Organization

**ΜΕΛΕΤΗ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ (ΕΣΧΑΣΕ)
ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΠΛΑΤΥΓΙΑΛΙ ΑΣΤΑΚΟΥ**

1 Εισαγωγή

Η παρούσα μελέτη αφορά στην υλοποίηση της υπ' αριθμ. **20645/12.03.2025 Απόφασης της ΔΕΣΕ (ΦΕΚ 1178/Β/2025)** για την **Στρατηγική Επένδυση** με τίτλο «**Μετατροπή του Λιμένα ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. Πλατυγιαλίου σε Τουριστικό Λιμένα για Mega Yachts, Ανάπτυξη Εμπορικών Χρήσεων και Παροχή Υπηρεσιών Τουρισμού και Αναψυχής Υψηλών Προδιαγραφών**» της Εταιρείας «**ΑΣΤΑΚΟΣ ΤΕΡΜΙΝΑΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ**» με δ.τ «**ΑΣΤΑΚΟΣ ΤΕΡΜΙΝΑΛ Α.Ε.**» σε ακίνητο ιδιοκτησίας της στην ΝΑΒΙΠΕ Πλατυγιαλίου, στην περιοχή του Κόλπου του Αστακού, του Δήμου Ξηρομέρου, της Περιφερειακής Ενότητας Αιτωλοακαρνανίας, της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας, **με τη χρήση του πολεοδομικού εργαλείου του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ)** – κατά τους Ν. 4864/2021 και Ν. 3986/2011, άρθρ. 11 -13 όπως ισχύουν.

Το εν λόγω Επενδυτικό Σχέδιο προβλέπει την αξιοποίηση του Ακινήτου με την **ανάπτυξη Επιχειρηματικού Πάρκου μέσω «ΕΣΧΑΣΕ»**, με **χωρικό προορισμό «Επιχειρηματικό Πάρκο»** κατά την **παρ. Β2, άρθρ. 11 του Ν. 3986/2011 (όπως ισχύει)**. Συγκεκριμένα, το Επενδυτικό Σχέδιο, επιστρατεύει τον συνδυασμό δυο διαφορετικών εργαλείων: **του ΕΣΧΑΣΕ (Ν. 4864/2021 και Ν. 3986/2011) αξιοποιώντας ταυτόχρονα τις χρήσεις του άρθ. 43 του Ν. 3982/2011 για τα Επιχειρηματικά Πάρκα.**

Η προτεινόμενη επένδυση αφορά την συνολικής έκτασης 1.778.514,42 τ.μ.¹ περιοχή της ΝΑΒΙΠΕ Πλατυγιαλίου, στον κόλπο του Αστακού στην Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας (το «Ακίνητο») και περιλαμβάνει τη μετατροπή του υφιστάμενου λιμένα σε τουριστικό λιμένα βάσης σκαφών αναψυχής με ταυτόχρονη ανάπτυξη εμπορικών χρήσεων και παραγωγικών δραστηριοτήτων σε συνδυασμό με παροχή υπηρεσιών τουρισμού και αναψυχής υψηλών προδιαγραφών. Ειδικότερα το επενδυτικό σχέδιο αφορά στον **χώρο της ΝΑΒΙΠΕ** που - με βάση τον Ν.3982/2011 - **καθορίζεται, οριοθετείται, πολεοδομείται**

¹ Η συνολική έκταση των 1.778.514,42 τ.μ. την οποία πραγματεύεται το ΕΣΧΑΣΕ, προκύπτει από τη νέα τοπογραφική καταμέτρηση της ιδιοκτησίας που πραγματοποιήσαν οι Αγρονόμοι Τοπογράφοι Μηχανικοί Κ. Ψαλλίδας και Ι. Φλώρος - βλ. συνοποβαλλόμενο Τοπογραφικό Διάγραμμα (Νοέμβριος 2022) και περιλαμβάνει την επιφάνεια εντός των γραμμών οριοθέτησης των έξι (6) ρεμάτων που διατρέχουν το ακίνητο. Η επιφάνεια του ΕΣΧΑΣΕ διαφοροποιείται όπως περιγράφεται αναλυτικά στο κεφ. 6.4.1.

και οργανώνεται για να λειτουργήσει αποκλειστικά ως χώρος υποδοχής Επιχειρήσεων Ειδικών Κλάδων (και συγκεκριμένα εξυπηρέτησης λιμένα βάσης (home port) για μεγάλα σκάφη αναψυχής), αλλά ταυτόχρονα περιλαμβάνει συμπληρωματικές και αλληλοτροφοδοτούμενες χρήσεις σύμφωνα με τον Ν.3986/2011. Ο υφιστάμενος λιμένας (περιφερειακός/εμπορευματοκιβωτίων), παρά την υπολειτουργία του μέχρι σήμερα, διαθέτει μοναδική υποδομή, η οποία σήμερα υπολειτουργεί. Μέσω της προτεινόμενης σημαντικής στρατηγικής επένδυσης, έχει τη δυνατότητα, λόγω μεγέθους και θέσης, η υποδομή αυτή καθίσταται δυνατόν να αξιοποιηθεί ως ένα σύγχρονο εμβληματικό λιμάνι ειδικού χαρακτήρα στη Μεσόγειο. Σύμφωνα με το Master Plan το λιμάνι θα έχει χωρητικότητα για περισσότερες από 350 θέσεις ελλιμενισμού, 105 εκ των οποίων θα αφορούν σκάφη άνω των 40μ. Παράλληλα θα υποστηριχθεί από συνοδές χρήσεις και επιχειρηματικές δραστηριότητες, όπως τουριστικές υποδομές (Τουριστικό λιμένα & Κύρια Ξενοδοχειακά καταλύματα διαφόρων τύπων, κατά την παρ. Β2ιζ του άρθρ 11 του Ν. 3986/2011, όπως ισχύει) και κατοικίες (παρ. Β2δ του άρθρ. 11 του Ν. 3986/2011, όπως ισχύει). Το πολεοδομικό εργαλείο του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ), καθιστά εφικτή την αποτελεσματικότερη αξιοποίηση του υπό μελέτη ακινήτου, συνολικής έκτασης ~1.778 στρ. ως ενιαίο λειτουργικά σύνολο που επιτρέπει την αυτόνομη χωρική οργάνωση και λειτουργία του, με τήρηση των κατευθύνσεων των υπερκείμενων επιπέδων χωροταξικού σχεδιασμού στους τομείς που σχετίζονται με την ανάπτυξη, καθώς και την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος . Επιπλέον, 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 καθορίζεται η κατάλληλη επενδυτική ταυτότητα, με ειδικές χρήσεις γης μέσω του οργανωμένου πολεοδομικού σχεδιασμού που παρέχει ασφάλεια δικαίου με όρους αειφορικής ανάπτυξης, με σεβασμό στην Φέρουσα Ικανότητα και στις περιβαλλοντικές αξίες της περιοχής.

Η Εταιρεία **«ΑΣΤΑΚΟΣ ΤΕΡΜΙΝΑΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ» με δ.τ. «ΑΣΤΑΚΟΣ ΤΕΡΜΙΝΑΛ Α.Ε.»**, η οποία αποτελεί τον φορέα της εν λόγω επένδυσης, ανέθεσε στη «ΔΕΚΑΘΛΟΝ Α.Ε.» την εκπόνηση «Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης» με βάση τις διατάξεις του Ν. 4864/2021, όπως ισχύει. Σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές είναι δυνατή η πραγματοποίηση Στρατηγικών

Επενδύσεων επί ιδιωτικών ακινήτων, μετά από απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε).

Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, για λόγους στρατηγικής, θα λάβει χώρα χρονικά σε διαδοχικές φάσεις, με κατασκευαστική περίοδο τριών ετών και συνολική διάρκεια επτά ετών η καθεμία, βάσει των οποίων εκτιμάται ότι θα δημιουργηθούν οι κατάλληλες ταμειακές ροές για την βιώσιμη ολοκλήρωση της Επένδυσης. Ο προϋπολογισμός για την Φάση Α του Έργου ανέρχεται σε περίπου € 523 εκατ., εκ των οποίων τα € 434 εκατ. αφορούν την κατασκευαστική δαπάνη.

Επιπλέον, εκτιμάται ότι θα δημιουργηθούν περίπου 700 νέες θέσεις μόνιμης απασχόλησης κατά την κατασκευαστική περίοδο και περίπου 1.150 νέες μόνιμες θέσεις απασχόλησης κατά την περίοδο λειτουργίας, συμβάλλοντας έτσι σημαντικά στην αύξηση της απασχόλησης της περιοχής (βλ. Business plan & Κεφ. 8.4).

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 75 νέες θέσεις εργασίας. Αξίζει να αναφερθεί ότι πέραν των τυπικών απαιτήσεων που υπερκαλύπτονται, το προτεινόμενο Επενδυτικό Σχέδιο αναμένεται να αποτελέσει στην ουσία του μια εμβληματική επένδυση για την συγκεκριμένη περιοχή λόγω του μεγέθους και του είδους των αναπτύξεων, καθώς και των θετικών επιπτώσεων στην τοπική κοινωνία.

1.1 Αίτημα του φορέα ανάπτυξης

Με την υπ' αριθμ. 10700/16.09.2022 αίτηση, καθώς και τα συμπληρωματικά στοιχεία που υποβλήθηκαν μεταγενέστερα από τον επενδυτικό φορέα με την επωνυμία «ΑΣΤΑΚΟΣ ΤΕΡΜΙΝΑΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ Α.Ε» με δ.τ. «ΑΣΤΑΚΟΣ ΤΕΡΜΙΝΑΛ Α.Ε.» προς την «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» ζητήθηκε η ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «**ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΠΛΑΤΥΓΙΑΛΙ ΑΣΤΑΚΟΥ**» στις διαδικασίες των «Στρατηγικών Επενδύσεων» του Ν.4864/2021, με ειδικότερα **αιτήματα**:

- Την υπαγωγή του συνόλου του επενδυτικού σχεδίου στις διατάξεις 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 μέσω των διατάξεων του Ν.4864/2021 όπως ισχύει, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 2, και την απόδοση της **χρήσης «Επιχειρηματικό Πάρκο» του άρθρου 11, παρ. Β2 του Ν. 3986/2011**, όπως ισχύει.

- Την απευθείας παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης του αιγιαλού και παραλίας έμπροσθεν του ακινήτου με σκοπό **τη μετατροπή του εμπορευματικού Λιμένα Πλατυγιαλίου σε τουριστικό λιμένα για Mega Yachts** ύστερα από σύνταξη σχετικής Ακτομηχανικής μελέτης που θα εκπονηθεί σε επόμενη φάση και εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων της εγκατάστασης.

Σημειώνεται πως, η υλοποίηση του έργου στοχεύει στην αξιοποίηση και ανάδειξη της περιοχής του Πλατυγιαλίου με βασική αρχή την αειφόρο ανάπτυξη και την ήπια παρέμβαση. Στόχος του Επενδυτή αποτελεί η δυναμική και ταυτόχρονα βιώσιμη ανάπτυξη του ακινήτου, με την μετατροπή του σχεδόν αδρανούς σήμερα εμπορευματικού Λιμένα Πλατυγιαλίου σε τουριστικό λιμένα, που θα συνδυάζει την τουριστική ανάπτυξη υψηλών προδιαγραφών με την προστασία του οικοσυστήματος της περιοχής.

Με τη δημιουργία ενός **Επιχειρηματικού Πάρκου**, αξιοποιώντας το εργαλείο του ΕΣΧΑΣΕ (Ν.3986/2011 σε συνδυασμό με τον Ν.3982/2011), η στρατηγική επένδυση δύναται να αποδώσει σημαντική προστιθέμενη αξία σε ένα υποβαθμισμένο και αδρανή λιμένα και να τον μετασχηματίσει σε ένα **σύγχρονο τουριστικό λιμάνι**, ειδικού χαρακτήρα, που θα φιλοξενεί έναν μεγάλο αριθμό σκαφών. Παράλληλα, η μοναδική λιμενική εγκατάσταση συνδυάζεται με την **ανάπτυξη 5* Ξενοδοχείων, πολυτελών κατοικιών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων που ολοκληρώνουν τα πολλαπλασιαστικά οφέλη τόσο για την τοπική κοινωνία και την περιφερειακή ανάπτυξη της Δυτικής Ελλάδας, όσο και για την εθνική οικονομία.**

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

1.2 Πρόταση του Επενδυτικού Σχεδίου

Το υπό μελέτη ακίνητο βρίσκεται στην περιοχή της ΝΑΒΙΠΕ Αστακού και υπάγεται διοικητικά στη Δημοτική Ενότητα Αστακού, του Δήμου Ξηρομέρου της Περιφερειακής Ενότητας Αιτωλοακαρνανίας (Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας). Η

αποκλειστική κυριότητα και νομή όλων των εκτάσεων της ΝΑΒΙΠΕ Πλατυγιαλίου συνολικής έκτασης περ. 1.778 στρ., καθώς επίσης και το δικαίωμα χρήσης και εκμετάλλευσης (α) της εκτάσεως του αιγιαλού και παραλίας, και (β) των λιμενικών έργων ανήκει στον φορέα επένδυσης, ήτοι την «ΑΣΤΑΚΟΣ ΤΕΡΜΙΝΑΛ Α.Ε.».

Το πολεοδομικό καθεστώς στο σύνολο της έκτασης του ακινήτου διέπεται από το Ρυμοτομικό Σχέδιο για την περιοχή της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. (Ναυτιλιακή Βιομηχανική Περιοχή που εγκρίθηκε με το από 15.09.1989 Π.Δ. (ΦΕΚ 630/Δ/09.10.1989), όπως τροποποιήθηκε με την υπ. Αριθμ. 6326 Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδος (ΦΕΚ 338 ΑΑΠ/02.08.2007) (αναλυτικότερα βλέπε κεφ. 4.4.1.) σύμφωνα με τις διατάξεις των ν. 742/977 και 4458/1965» Περί Βιομηχανικών Περιοχών και ρυθμίσεως συναφών θεμάτων» το οποίο μπορεί να χαρακτηριστεί ως μη επιτυχημένο και ανεπίκαιρο για λόγους που αναφέρονται στην συνέχεια στο κεφ. 4.1. Προκειμένου να επιτευχθεί ο εκσυγχρονισμός του υφιστάμενου καθεστώτος επιλέχθηκε η χρήση του πολεοδομικού εργαλείου του ΕΣΧΑΣΕ με γενικό προορισμό «Επιχειρηματικό Πάρκο» κατά την παρ. Β2 του αρθρ. 11 του Ν. 3886/2011, με σκοπό την υλοποίηση ενός στρατηγικού επενδυτικού σχεδίου που αφορά στην μετεξέλιξη του λιμένα ΝΑΒΙΠΕ Πλατυγιαλίου σε λιμένα βάσης (home port) σκαφών (Ν. 2160/1992). Η επιλογή αυτή υπηρετεί στις σημερινές συνθήκες με τον πλέον αειφορικό τρόπο την επιχειρηματικότητα και την βιώσιμη ανάπτυξη στην περιοχή, που μέχρι σήμερα παραμένει απαξιωμένη. Όπως προαναφέρθηκε το επιχειρηματικό σχέδιο περιλαμβάνει ένα μείγμα συμπληρωματικών και αλληλοτροφοδοτούμενων χρήσεων που αφορούν επιχειρηματικές δραστηριότητες, αλλά και τουριστική και οικιστική ανάπτυξη.

Ειδικότερα, οι περαιτέρω χρήσεις τουριστικών/οικιστικών υποδομών - θα καλύψουν τις ανάγκες κατοικίας για νέο ενεργό πληθυσμό που ο ίδιος ο λιμένας βάσης (home port) για Mega Yachts θα απαιτήσει με την έναρξη λειτουργίας του και θα αφορά σε μόνιμα απασχολούμενους στην «επιχειρηματική λιμενική ζώνη» αλλά και στο προσωπικό πληρωμάτων όλων των βαθμίδων που απασχολούνται στα ελλιμενιζόμενα σκάφη. Παράλληλα, η μοναδική για την Ελλάδα και την νοτιοανατολική Μεσόγειο λιμενική εγκατάσταση συνδυάζεται με την ανάπτυξη 5* Ξενοδοχείων, πολυτελών κατοικιών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων που ολοκληρώνουν τα πολλαπλασιαστικά οφέλη τόσο για την τοπική κοινωνία και την περιφερειακή ανάπτυξη της Δυτικής Ελλάδας, όσο και για την εθνική οικονομία.

Σε τελική ανάπτυξη, το Έργο θα περιλαμβάνει λιμενική εγκατάσταση άνω των 350 θέσεων ελλιμενισμού, (105 εκ των οποίων θα αφορούν σκάφη άνω των 40μ.), ξενοδοχεία 5 αστέρων συνολικής δυναμικότητας 565 δωματίων και κατοικίες και διαμερίσματα υψηλής ποιότητας και προδιαγραφών. Επιπλέον, θα δημιουργηθούν χώροι γραφείων και πολιτισμού, χώροι εστίασης και ψυχαγωγίας, διοργάνωσης συνεδρίων και εκδηλώσεων, αθλητικές εγκαταστάσεις, καθώς και οι απαραίτητες εγκαταστάσεις και υποδομές για την εύρυθμη λειτουργία της προς ανάπτυξη περιοχής. Τέλος, ο χαρακτήρας του Έργου αναδεικνύει διεθνώς την περιοχή αλλά και τη χώρα γενικότερα, υπογραμμίζοντας την δυνατότητά της να προωθεί επενδύσεις μεγάλου βεληνεκούς με θετικό οικονομικό, κοινωνικό, περιβαλλοντικό και ενεργειακό αποτύπωμα.

Η υπό μελέτη επένδυση φιλοδοξεί να συμβάλει καθοριστικά στην ενίσχυση της αναπτυξιακής πορείας της εν λόγω περιοχής, η οποία αναδεικνύεται σε έναν **σημαντικό προορισμό ιδιαίτερου κάλλους**. Το προσφερόμενο τουριστικό προϊόν, δεν αρκείται στο παραδοσιακό δίδυμο «Ήλιος και Θάλασσα», αλλά εμπλουτίζεται **με υπηρεσίες υψηλού επιπέδου, ακολουθώντας τις κύριες τάσεις της αγοράς του πολυτελούς τουρισμού αξιοποιώντας παράλληλα 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 ορθολογικά οργανωμένη ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής, αποτρέποντας την διάσπαρτη και άναρχη δόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχές, λαμβάνοντας παράλληλα σοβαρά υπόψη **τη φέρουσα ικανότητα, τόσο της περιοχής επέμβασης, όσο και της Ζώνης άμεσης επιρροής στην οποία αναπτύσσεται η επένδυση**. Ειδικότερα, με την παρούσα πρόταση επιτυγχάνεται:

- Διασφάλιση της προστασίας, ανάδειξης και βιωσιμότητας των φυσικών πόρων της περιοχής μέσω της ανάπτυξης σύγχρονων συστημάτων περιβαλλοντικής προστασίας και παρακολούθησης (χαμηλές πυκνότητες στο σύνολό του ακινήτου, καθορισμός χαμηλού συντελεστή δόμησης κλπ)
- Ανάπτυξη ηπιότερων χρήσεων (τουρισμού- αναψυχής, κατοικίας, λιμένας βάσης) έναντι εκείνων που συνεπάγεται ο σημερινός χαρακτήρας της περιοχής ως βιομηχανικής και εμπορευματικής, που δεν κατόρθωσε μετά από πολλές δεκαετίες να δημιουργήσει έναν δυναμικό και αναπτυξιακό πόλο όπως αναφέρεται αναλυτικά στο κεφ. 4.1 . .

- Προσέλκυση επισκεπτών υψηλού εισοδήματος.
- Προσέλκυση 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.
- Συμβολή στην ανταγωνιστικότητα της χώρας συνολικά και την υψηλή προστιθέμενη αξία σε έναν κλάδο που θεωρείται η «βαριά» βιομηχανία της χώρας.

1.3 Έγκριση της Δ.Ε.Σ.Ε

Με την απόφαση 20645/12-03-2025 της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (ΔΕΣΕ) που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ Β 1178/12.03.2025 αποφασίσθηκε η ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «**Μετατροπή του Λιμένα ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. Πλατυγιαλίου σε Τουριστικό Λιμένα για Mega Yachts, Ανάπτυξη Εμπορικών Χρήσεων και Παροχή Υπηρεσιών Τουρισμού και Αναψυχής Υψηλών Προδιαγραφών**» του επενδυτικού φορέα «ΑΣΤΑΚΟΣ ΤΕΡΜΙΝΑΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ» στις διαδικασίες των «Στρατηγικών Επενδύσεων» του ν. 4864/2021 (ΦΕΚ 237/Α/2021).

Με τη σχετική απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε., το επενδυτικό σχέδιο εντάχθηκε στην κατηγορία «Στρατηγική Επένδυση 1», της υποπερ. αά της περ. α΄ της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 4864/2021, όπως ισχύει, συνολικού προϋπολογισμού πεντακοσίων είκοσι τεσσάρων εκατομμυρίων ευρώ (524.000.000,00€), με την απόδοση των κινήτρων του άρθ. 7 και του άρθ. 9 του ίδιου νόμου, λαμβάνοντας υπόψη τις παραδοχές, τους όρους και τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στη σχετική γνωμοδότηση της «Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε» προς τη ΔΕΣΕ, όπως αυτή ενεκρίθη από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας την 08.03.2024 (ΑΠΣ 422).

1.4 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 με τις τροποποιήσεις του Ν. 4864/2021 και έχει ως στόχο την υλοποίηση της

προαναφερθείσας υπ' αριθμ. 20645/12.03.2025 Απόφασης της ΔΕΣΕ (ΦΕΚ 1178/Β/2025) για την ένταξη του Επενδυτικού Σχεδίου της «ΑΣΤΑΚΟΣ ΤΕΡΜΙΝΑΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝΑ.Ε» με δ.τ. «ΑΣΤΑΚΟΣ ΤΕΡΜΙΝΑΛ Α.Ε.» στις Στρατηγικές Επενδύσεις 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 περιοχή της ΝΑΒΙΠΕ Πλατυγιαλίου της ΔΕ Αστακού του δήμου Ξηρομέρου, 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 (Ζώνη άμεσης επιρροής)**. 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 «Επιχειρηματικό Πάρκο» » (άρθ. 11, περ. Β2 του ν. 3986/2011 (ΦΕΚ Α' 152), όπως ισχύει, με τις τροποποιήσεις του Ν. 4864/2021 ως βέλτιστος χωρικός προορισμός για τη βιώσιμη αξιοποίηση τόσο του ιδίου του Ακινήτου, όσο και ευρύτερα της περιοχής. Συγκεκριμένα, το επενδυτικό σχέδιο, επιστρατεύει τον συνδυασμό δυο διαφορετικών εργαλείων: του ΕΣΧΑΣΕ (Ν. 4864/2021 και Ν. 3986/2011) αφενός, και αφετέρου αξιοποιώντας ταυτόχρονα τις χρήσεις του άρθ. 43 του Ν. 3982/2011 για τα Επιχειρηματικά Πάρκα.

1.5 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. 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**, 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 Δυτικής Ελλάδας (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 Ξηρομέρου (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.

Συνοδεύεται από:

- **Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)** που απαιτείται το άρθρο 12 του Ν.3986/2011,
- **Μελέτη Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης**
- **Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας**, όπως προβλέπουν οι προδιαγραφές του ΥΠΕΝ (ΦΕΚ Β' 1976/2017),
- **Μελέτη Οριοθέτησης Ρεμάτων**

1.5.1 Προβλέψεις Ν. 4864/2021 (ΦΕΚ 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 τεχνοβλαστούς 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, αντικείμενο του είναι η διαμόρφωση ενός νέου ενιαίου ρυθμιστικού πλαισίου για τις στρατηγικές επενδύσεις.

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 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 προσέλκυση 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 Διϋπουργική 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. 1 του Άρθρου 13, μέσα σε προθεσμία σαράντα πέντε (45) ημερολογιακών ημερών από την κατάθεση του φακέλου της επενδυτικής πρότασης, η «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» αξιολογεί και γνωμοδοτεί σχετικά με την πλήρωση των κριτηρίων του άρθρου 2, την πληρότητα του φακέλου και των απαιτούμενων στοιχείων και εγγράφων του άρθρου 12 και τη σκοπιμότητα ένταξης της επένδυσης στη διαδικασία Στρατηγικών Επενδύσεων. Μετά από την ολοκλήρωση της αξιολόγησης της επενδυτικής πρότασης, η «Ελληνική

Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.», αναρτά τα βασικά στοιχεία του φακέλου και την επιτελική σύνοψη της επενδυτικής πρότασης, εκτός από στοιχεία που υποβάλλονται στον φάκελο της επενδυτικής πρότασης ως απόρρητα και εμπιστευτικά, τα οποία δεν επιτρέπεται να γνωστοποιηθούν σε οποιονδήποτε τρίτο, σε κατάλληλα διαμορφωμένη πλατφόρμα στον ιστότοπό της και καλεί σε δημόσια διαβούλευση το κοινό και της συναρμόδιους φορείς για τη διαμόρφωση της γνωμοδότησής της. Η διαβούλευση διαρκεί δέκα (10) ημερολογιακές ημέρες². Για την εφαρμογή της παρούσας, ο φορέας της επένδυσης, κατά την κατάθεση του επενδυτικού του φακέλου στην «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.», υπογράφει σχετική Δήλωση Εμπιστευτικότητας, στην οποία χαρακτηρίζει, όποια στοιχεία του επενδυτικού του φακέλου κρίνει, ως απόρρητα και εμπιστευτικά.

Στη συνέχεια, κατά την παρ. 2 του εν λόγω άρθρου, η γνωμοδότηση και τα λοιπά στοιχεία του εισηγητικού φακέλου της επενδυτικής πρότασης διαβιβάζονται στη Γενική Γραμματεία Ιδιωτικών Επενδύσεων και Συμπράξεων Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, η οποία διαβιβάζει περαιτέρω τον εισηγητικό φάκελο της επενδυτικής πρότασης στη Συντονιστική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων (Σ.Ε.Σ.Ε.) της υπ' αρ. 19/2020 Πράξης Υπουργικού Συμβουλίου (Α' 109), και η Γενική Γραμματεία Ιδιωτικών Επενδύσεων και Συμπράξεων Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα προετοιμάζει την οικεία συνεδρίαση της Δ.Ε.Σ.Ε.

Έπειτα, κατά την παρ. 1 του άρθρου 15, η Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.), μέσα σε προθεσμία τριάντα (30) ημερολογιακών ημερών από την περιέλευση του εισηγητικού φακέλου στη Γενική Γραμματεία Ιδιωτικών Επενδύσεων και Συμπράξεων Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, αποφασίζει, με ειδικώς αιτιολογημένη απόφαση, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, για τον χαρακτηρισμό ή μη της επενδυτικής πρότασης ως στρατηγικής, για την υπαγωγή της σε κατηγορία του άρθρου 2, το προϋπολογισθέν κόστος υλοποίησης ή τις δημιουργούμενες θέσεις απασχόλησης, καθώς και για τα χορηγούμενα κίνητρα

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 15, οι επενδυτικές προτάσεις είναι δεσμευτικές για τον επενδυτή, ο οποίος δεν μπορεί να τις μεταβάλλει ουσιαδώς, παρά μόνο με

² Η διαδικασία της διαβούλευσης δεν είναι υποχρεωτική σε περιπτώσεις υλοποίησης επενδυτικών προτάσεων εντός Οργανωμένων Υποδοχέων Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων της παρ. 4 του άρθρου 41 του ν. 3982/2011 (Α' 143), πλην των επιχειρηματικών πάρκων.

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 «ΑΣΤΑΚΟΣ ΤΕΡΜΙΝΑΛ Α.Ε.» εντάχθηκε στις Στρατηγικές Επενδύσεις του Ν.4864/2021 με την έκδοση της μνημονεθείσας 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.

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.

1.5.2 Προβλέψεις Ν.3986/2011 (Α' 152) (άρθρ.11, 12, 14),

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 υγράτοπους 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 υγράτοπους 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. Αξίζει να αναφερθεί ότι πλησίον και βορειοδυτικά του ορίου του ακινήτου εντοπίζεται ο Χερσαίος και ενάλιος αρχαιολογικός χώρος του Αγίου Παντελεήμονα Αστακού που έχει κηρυχθεί με την υπ. αριθμ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΑΧ/Φ43/162864/96924/10366/4012 (ΦΕΚ 244/ΑΑΠ/31.07.2014) απόφαση Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού. Επιπλέον, σε άμεση γειτνίαση αλλά εκτός του ορίου του υπό μελέτη ακινήτου βρίσκεται το χαρακτηρισμένο με την υπ. αριθμ. ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙ-ΛΑΠ/Γ/380/21685 (ΦΕΚ 359/Β/05.06.1992) απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού ως έργο τέχνης

και ιστορικό διατηρητέο μνημείο σύμφωνα με τον ν. 1460/1950, κτίριο ιδιοκτησίας Κατσαμπούρη, το επονομαζόμενο «Ναυαρχείο».

B. 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

2. Επιχειρηματικά Πάρκα

Στα ακίνητα που έχουν ως γενικό προορισμό τα επιχειρηματικά πάρκα, επιτρέπονται:

α) Οι χρήσεις που ορίζονται στην παρ. 1 του άρθρου 43 του ν. 3982/2011 (Α' 143)

i. Δραστηριότητες που υπάγονται στο δεύτερο μέρος (Βιομηχανία-Βιοτεχνία, Επαγγελματικό Εργαστήριο, Μηχανολογικές Εγκαταστάσεις, Αποθήκες, Κτιριακές Εγκαταστάσεις)

ii. Επιχειρηματικές δραστηριότητες του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα, με εξαίρεση τα εμπορικά κέντρα.

iii. Επιχειρήσεις Εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics), αποθήκες και συγκροτήματα αποθηκών οι οποίες δεν αποτελούν τμήματα των βιομηχανικών - βιοτεχνικών εγκαταστάσεων.

iv. Δραστηριότητες του Ν. 1575/1985 (Α' 207).

v. Ερευνητικά κέντρα και εργαστήρια που σχετίζονται με εφαρμοσμένη βιομηχανική, ενεργειακή, μεταλλευτική έρευνα, κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης των επιχειρήσεων και των εργαζομένων, εργαστήρια παροχής υπηρεσιών υψηλής τεχνολογίας και ποιότητας, καθώς και εγκαταστάσεις που αξιοποιούν ή συνδέονται

με τα αποτελέσματα των εργασιών των ερευνητικών κέντρων ή των εργαστηρίων, σχολές τεχνικής κατεύθυνσης και παραρτήματα πανεπιστημιακών ιδρυμάτων.

vi. Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.

vii. Δραστηριότητες υποστηρικτικές ή υποβοηθητικές της λειτουργίας των επιχειρήσεων του Επιχειρηματικού Πάρκου, καθώς και παραρτήματα, υποσταθμοί ή υπηρεσιακές μονάδες δημοσίων υπηρεσιών, Ν.Π.Δ.Δ., Ν.Π.Ι.Δ., κοινωφελών οργανισμών, υπηρεσίες υγείας, χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί και μονάδες καθαρισμού αποβλήτων.

viii. Δραστηριότητες παραγωγής ηλεκτρικής ή και θερμικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και φυσικό αέριο, συμπαραγωγής ηλεκτρισμού και θερμότητας, με τις συνοδευτικές υποδομές τους (γραμμές μεταφοράς και διανομής και εγκαταστάσεις τροφοδοσίας με καύσιμα).

ix. Δραστηριότητες αγροτοκτηνοτροφίας, ιδίως μέσω θερμοκηπιακών καλλιεργειών, καθώς και υποστηρικτικές ή υποβοηθητικές της λειτουργίας τους, όταν τα παραγόμενα προϊόντα τους τυγχάνουν επεξεργασίας εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου από δραστηριότητες που υπάγονται στο δεύτερο μέρος του ν. 3982/2011.

β) Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινωφελείς Οργανισμοί

γ) Διοίκηση

δ) Κατοικία

ε) Εκπαίδευση

στ) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών

ζ) Αθλητικές εγκαταστάσεις

η) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις

θ) Θρησκευτικοί χώροι

- ι) Περίθαλψη
 - ια) Χώροι συνάθροισης κοινού
 - ιβ) Εστίαση
 - ιγ) Αναψυκτήρια
 - ιδ) Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
 - ιε) Στάθμευση (κτίρια γήπεδα)
 - ιστ) Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων
 - ιζ) Τουριστικά καταλύματα και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις και υποδομές
 - ιη) Ελικοδρόμιο
 - ιηα) Κατασκευή μόνιμων εγκαταστάσεων για κινηματογραφικές παραγωγές (studios)
 - ιθ) Κάθε άλλη συναφής χρήση γης, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου.
- 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

- 1β.** Ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης για τα Ακίνητα με Χωρικό προορισμό τον «Επιχειρηματικά Πάρκα» που προβλέπεται στην παρ. Β2 ορίζεται σε 0,3.
- 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.
- 6.** Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται ύστερα από πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του αρμόδιου κατά περίπτωση Υπουργού μπορεί να τροποποιείται το περιεχόμενο των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης που προβλέπεται στο παρόν άρθρο.
- 7.** Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να ορίζεται και να εξειδικεύεται το περιεχόμενο των ειδικότερων χρήσεων γης που προβλέπονται παραπάνω ανά γενική κατηγορία, το είδος και το μέγεθος των κτιρίων και εγκαταστάσεων που μπορούν να χωροθετούνται ανά χρήση, τα όρια και οι περιορισμοί στις επιφάνειες χρήσεων γης και κάθε σχετικό θέμα με τον προσδιορισμό και την ειδική πολεοδομική λειτουργία των χρήσεων.
- 8. α.** Δρόμοι, άλλα τεχνικά έργα ή ρέματα που διατρέχουν δημόσια ακίνητα, δεν συνιστούν κατάτμηση αυτών. Για τη διατήρηση του ενιαίου της έκτασης, πρέπει να διασφαλίζεται, κατά το στάδιο της πολεοδόμησης ή της χωροθέτησης του οικείου επενδυτικού σχεδίου, η λειτουργική ενοποίηση των επιμέρους τμημάτων του ακινήτου μέσω κατάλληλων τεχνικών έργων.

Β. Μη εγκεκριμένες οδοί, που περιλαμβάνονται σε δημόσια ακίνητα, μπορεί να καταργούνται ή να μετατοπίζονται κατά το σχήμα και τη θέση τις, σύμφωνα με την Πολεοδομική Μελέτη τις παρ. 7 του άρθρου 12 ή την έγκριση χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου του άρθρου 13, εφόσον διασφαλίζεται, μέσω νέων οδικών συνδέσεων, η πρόσβαση τρίτων, παρακείμενων στην περιοχή του ακινήτου, που εξυπηρετούνταν από τις καταργούμενες ή μετατοπιζόμενες οδούς.

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.

5.α. Με όμοια προεδρικά διατάγματα, και ύστερα από ειδικώς αιτιολογημένη εκτίμηση των πολεοδομικών, περιβαλλοντικών, αρχιτεκτονικών και αναπτυξιακών χαρακτηριστικών και επιπτώσεων της επιδιωκόμενης παρέμβασης, μπορεί να **τροποποιούνται εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια και σχέδια πόλεως ή και πολεοδομικές μελέτες, καθώς και να καθορίζονται ειδικοί όροι χρήσεως και δόμησης για τα εντός σχεδίου πόλεως** δημόσια ακίνητα του άρθρου 10 της παρ. 2, ακόμη και κατά παρέκκλιση από τις τυχόν ισχύουσες στην περιοχή γενικές και ειδικές χρήσεις γης και όρους και περιορισμούς δόμησης, καθώς και από τις διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, εφόσον οι ρυθμίσεις αυτές καθίστανται αναγκαίες για την εκπλήρωση της αποστολής των πιο πάνω ακινήτων και δεν αλλοιώνουν τη γενική φυσιογνωμία της περιοχής και την όλη αισθητική της εικόνα. Κατά την ως άνω τροποποίηση μπορεί να μετατοπίζονται ή και να καταργούνται ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές, καθώς και να αναδιατάσσονται κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι υπό την προϋπόθεση ότι το ισοζύγιό τους παραμένει τουλάχιστον σταθερό. Στις περιπτώσεις αυτές, η δημοσίευση του σχετικού εγκριτικού διατάγματος έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλεως, κατά τις διατάξεις του Ν.Δ. 17.7/16.8.1923.

β. Για την έκδοση των πιο πάνω διαταγμάτων ακολουθείται η διαδικασία δημοσιότητας του άρθρου 154 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (από 14.7/27.7.1999 π.δ., Δ' 580), όπου αυτή απαιτείται. Στην περίπτωση αυτή, η γνωμοδότηση του οικείου δημοτικού συμβουλίου, μαζί με τις τυχόν ενστάσεις, τις παρατηρήσεις επί αυτών και κάθε άλλο σχετικό στοιχείο, κοινοποιείται στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών, από τότε που περιέρχεται το σχετικό αίτημα τροποποίησης στον οικείο Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ). Όπου στο ως άνω άρθρο 154 αναφέρεται το Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου, νοείται το Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης του άρθρου 16 του παρόντος, το οποίο γνωμοδοτεί εντός προθεσμίας ενός (1) μηνός από την περιέλευση σε αυτό του σχετικού φακέλου προς γνωμοδότηση.

7α. Για την έκδοση της απόφασης του πρώτου εδαφίου, υποβάλλεται 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, στη Γενική Γραμματεία Φορολογικής Πολιτικής και Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών, πολεοδομική μελέτη, η οποία περιλαμβάνει το πολεοδομικό σχέδιο που συντάσσεται με βάση: α) οριζοντιογραφικό και υψομετρικό τοπογραφικό διάγραμμα, β) τον πολεοδομικό κανονισμό και γ) έκθεση που περιγράφει και αιτιολογεί τις προτεινόμενες από τη μελέτη ρυθμίσεις. Η πολεοδομική μελέτη, όταν πρόκειται για περιοχή για την οποία έχει περαιωθεί η κτηματογράφηση και έχει οριστεί η έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου κατά τον ν. 2664/1998 (Α' 275), συνοδεύεται από το κτηματογραφικό διάγραμμα της παρ. 4 του άρθρου 14 του ν. 2664/1998, καθώς και από διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών επί του οποίου αποτυπώνονται οι γεωμετρικές μεταβολές που επέρχονται στην απεικόνιση του ακινήτου από την καταχώριση της απόφασης έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης, σύμφωνα με όσα ορίζονται στην υποπερ. ββ' της περ. β' της παρούσας, και την εφαρμογή της στα τηρούμενα κτηματολογικά διαγράμματα της ψηφιακής χωρικής βάσης του Εθνικού Κτηματολογίου. Η πολεοδομική μελέτη περιέχει τις ειδικότερες χρήσεις γης, εντός του πλαισίου των γενικών χρήσεων που καθορίζονται στο άρθρο 11, και τις τυχόν πρόσθετες απαγορεύσεις και υποχρεώσεις, τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής, τους ειδικότερους όρους και περιορισμούς δόμησης των οικοπέδων, οι οποίοι μπορεί να ορίζονται ανά οικοδομικό τετράγωνο ή τμήμα οικοδομικού τετραγώνου, εφόσον αυτό επιβάλλεται από τη διαμόρφωση του εδάφους, την ανάγκη προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος ή άλλες πολεοδομικές ανάγκες, καθώς και τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς

χώρους που πρέπει να ανέρχονται σε ποσοστό τουλάχιστον πενήντα τοις εκατό (50%) της συνολικής έκτασης της προς πολεοδόμηση περιοχής. Στην πολεοδομική μελέτη περιέχεται, επίσης, ειδικός κανονισμός κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων και εγκαταστάσεων, συνοδευόμενος από σχετικό διάγραμμα, όπου απαιτείται, με τον οποίο καθορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις και κατασκευές στους χώρους αυτούς, σύμφωνα με τα άρθρα 20 και 21 του ν. 4067/2012 (Α' 79), όπως ισχύουν, οι τελικές διαμορφώσεις και επιστρώσεις, τα υλικά κατασκευής, το είδος και η έκταση της φύτευσης, οι θέσεις και οι κανόνες τοποθέτησης του αστικού εξοπλισμού, όπως ιδίως στεγάστρων, καθιστικών, κιγκλιδωμάτων, ζαρντινιέρων, στύλων φωτισμού, φώτων, βρυσών, κάδων απορριμμάτων, πινακίδων σήμανσης, διαφημίσεων, ποδηλατοστασίων και στάσεων μέσων μαζικής μεταφοράς, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

ε. **Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Οικονομικών και Ανάπτυξης και Επενδύσεων** μπορεί να εγκρίνεται η πολεοδόμηση δημοσίων ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και ορίων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων και τα οποία προορίζονται για **τη χρήση του επιχειρηματικού πάρκου**. Ο μέσος συντελεστής δόμησης στο σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων του δημοσίου ακινήτου δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το μηδέν έξι (0,6). Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται αναλογικά οι περ. **α' έως και δ'**.

στ. Με τις αποφάσεις των περ. α' και ε' μπορεί επιπλέον να εγκρίνονται και οι περιβαλλοντικοί όροι των έργων και δραστηριοτήτων που θα πραγματοποιηθούν στην υπό πολεοδόμηση περιοχή ή στην πολεοδομική ενότητα, συμπεριλαμβανομένων και των κοινόχρηστων έργων υποδομής, όπως αυτά προβλέπονται στην Πολεοδομική Μελέτη, ύστερα από υποβολή ενιαίας, για το σύνολο των υπό πραγματοποίηση έργων, Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και τήρηση της διαδικασίας που ορίζεται

στις παρ. 2β και 3 του άρθρου 3 του ν. 4014/2011 (Α' 209), πλην των υποπερ. στστ' και ζζ'. Στις περιπτώσεις αυτές, οι αποφάσεις έγκρισης των σχετικών Πολεοδομικών Μελετών επέχουν και θέση χωροθέτησης επενδυτικού σχεδίου κατά την έννοια του άρθρου 13.

ζ. Με τις ίδιες ως άνω αποφάσεις μπορεί επιπροσθέτως να εγκρίνονται και οι τυχόν απαιτούμενοι ειδικότεροι όροι και μέτρα για την προστασία και ανάδειξη μνημείων,

αρχαιολογικών χώρων και λοιπών πολιτιστικών στοιχείων και συνόλων που ενδέχεται να υπάρχουν στις περιοχές που πολεοδομούνται, ύστερα από υποβολή των κατά περίπτωση απαιτούμενων μελετών και γνώμη των αρμοδίων υπηρεσιών και οργάνων του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού. Στις περιπτώσεις αυτές, στην έκδοση των πιο πάνω αποφάσεων συμπράττει και ο Υπουργός Πολιτισμού και Αθλητισμού.

9.α. Τα προεδρικά διατάγματα του παρόντος μπορεί να περιέχουν ρυθμίσεις και για τις συνεχόμενες προς το ακίνητο ζώνες αιγιαλού και παραλίας με σκοπό τη δημιουργία τουριστικών λιμένων ή τουριστικών λιμενικών εγκαταστάσεων του άρθρου 14Α που στη συνέχεια χωροθετούνται με τη διαδικασία του άρθρου 13. Στις περιπτώσεις αυτές, με τις κοινές υπουργικές αποφάσεις του άρθρου 13 εγκρίνονται επιπλέον και τα προτεινόμενα λιμενικά έργα για τη δημιουργία των τουριστικών λιμένων ή τουριστικών λιμενικών εγκαταστάσεων, οι απαιτούμενες προσχώσεις και έργα εκσκαφής για τη διάνοιξη εσωτερικών λιμενολεκανών, καναλιών ή/και προστατευτικών νησίδων, τα αναγκαία έργα υποδομής, καθώς και οι εγκαταστάσεις και τα κτίρια επί της χερσαίας ζώνης, ύστερα από υποβολή των δικαιολογητικών που ορίζονται στην παρ. 2 του άρθρου 31 του ν. 2160/1993, όπως ισχύει, προκειμένου περί μαρινών, ή των δικαιολογητικών που ορίζονται στην παρ. 4 του άρθρου 34 του ν. 2160/1993, όπως ισχύει, προκειμένου περί τουριστικών αγκυροβολίων, καταφυγίων τουριστικών σκαφών και τουριστικών λιμενικών εγκαταστάσεων. Στις πιο πάνω περιπτώσεις, στην έκδοση των αποφάσεων του άρθρου 13 συμπράττει και ο Υπουργός Τουρισμού.

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 λύνονται αυτοδικαίως. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και του κατά περίπτωση αρμοδίου 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.

1.5.3 Προβλέψεις Ν. 2160/1993 (άρθρ. 29, 31)

Άρθρο 29: Ορισμοί - Έκταση εφαρμογής

1. «Τουριστικός λιμένας» σκαφών αναψυχής είναι ο χερσαίος και θαλάσσιος χώρος, που προορίζεται κατά κύριο λόγο για/και υποστηρίζει λειτουργικά τον ελλιμενισμό

σκαφών αναψυχής και ναυταθλητισμού. Οι τουριστικοί λιμένες διακρίνονται σε μαρίνες, καταφύγια και αγκυροβόλια. Εντός ζώνης τουριστικού λιμένα μπορεί να συνυπάρχουν οι παραπάνω κατηγορίες τουριστικών λιμένων, δομές του άρθρου 1 του ν. 4663/2020 (Α' 30), καθώς και κάθε είδους υποστηρικτικές υποδομές των ανωτέρω.

«Μαρίνα» είναι ο τουριστικός λιμένας που διαθέτει χερσαίες και θαλάσσιες εγκαταστάσεις και υποδομές προδιαγραφών, που ορίζονται με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού, όπως προβλέπεται στην παράγραφο 3 του άρθρου 31, για την εξυπηρέτηση των σκαφών αναψυχής και των χρηστών τους.

2. Σε κάθε τουριστικό λιμένα καθορίζεται, με βάση τις διατάξεις του παρόντος νόμου, τμήμα ξηράς (χερσαία ζώνη) και θαλάσσης (θαλάσσια ζώνη), στην οποία επιτρέπεται η εκτέλεση λιμενικών έργων και κατασκευή πάσης φύσεως χερσαίων κτιριακών και λοιπών εγκαταστάσεων, που απαιτούνται για τη δημιουργία, τη λειτουργία, την τουριστική ανάπτυξη την εκμετάλλευση, αξιοποίηση και την οικονομική βιωσιμότητα του λιμένα. Η χερσαία και θαλάσσια ζώνη συναποτελούν τη ζώνη τουριστικού λιμένα. Στα ανωτέρω έργα και εγκαταστάσεις περιλαμβάνονται ιδίως οι απαραίτητες προσχώσεις του θαλάσσιου χώρου (παράλιου και χερσαίου) για εναπόθεση, συντήρηση και επισκευή σκαφών αναψυχής, καθώς και οι πάσης φύσεως κτιριακές εγκαταστάσεις για δραστηριότητες υποστήριξης του τουριστικού λιμένα, τουριστικής αξιοποίησης, εκμετάλλευσής τους και υποστήριξης των συναφών και λοιπών εμπορικών δραστηριοτήτων, συμπεριλαμβανομένης της ανέγερσης κατοικιών στη ζώνη τουριστικού λιμένα για μακροχρόνια εκμετάλλευση.

3. Όπου στον παρόντα νόμο αναφέρεται η φράση "φορέας διαχείρισης τουριστικού λιμένα" νοείται το φυσικό ή νομικό πρόσωπο δημόσιου ή ιδιωτικού δικαίου το οποίο έχει αναλάβει με σύμβαση μετά του Δημοσίου "ή μετά της "Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρία"" " ή εκ του νόμου" την κατασκευή, λειτουργία και εκμετάλλευση τουριστικού λιμένα σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

4. Η "χερσαία ζώνη" του τουριστικού λιμένα αποτελείται από τον αιγιαλό και τους συνεχόμενους χώρους, που είναι αναγκαίοι για την εκτέλεση των έργων της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου. Όπου υπάρχει εγκεκριμένο σχέδιο ρυμοτομίας, η εσωτερική οριακή γραμμή της χερσαίας ζώνης δεν μπορεί να υπερβεί την πλησιέστερη ρυμοτομική γραμμή. Εάν η έκταση της χερσαίας ζώνης δεν επαρκεί για τις ανάγκες του τουριστικού λιμένα δύναται να επεκταθεί, με τροποποίηση του τυχόν υφισταμένου σχεδίου ρυμοτομίας με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημόσιων

έργων ύστερα από γνώμη του κεντρικού συμβουλίου χωροταξίας, οικισμού και περιβάλλοντος και του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Οι αποζημιώσεις από την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, που κατά τις κείμενες διατάξεις βαρύνουν το δήμο ή την κοινότητα, καταβάλλονται από το φορέα διαχείρισης τουριστικού λιμένα. Επιτρέπεται η περιφραξη μέρους ή του συνόλου της χερσαίας ζώνης τουριστικού λιμένα, προκειμένου να εξασφαλίζεται η ασφάλεια και η τάξη στη ζώνη του λιμένα.

Άρθρο 31: Δημιουργία μαρινών: Πρωτοβουλία Διαδικασία Εκμετάλλευση Ηλεκτρονική υποβολή

1α. Μαρίνα μπορεί να δημιουργηθεί με πρωτοβουλία του Υπουργείου Τουρισμού ή οποιουδήποτε φυσικού προσώπου ή νομικού προσώπου δημόσιου ή ιδιωτικού δικαίου.

β. Για τη χωροθέτηση μαρινών εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου αυτού και του άρθρου 29. Ειδικώς, η χωροθέτηση μαρινών, οι οποίες εμπίπτουν εντός αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών τόπων ή παραδοσιακών οικισμών ή εντός περιοχών του άρθρου 19 του ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως ισχύει, ή βρίσκονται εντός της παραλιακής ζώνης της Αττικής, η οποία ρυθμίζεται από τις διατάξεις του από 1/3.5.2004 προεδρικού διατάγματος «Καθορισμός ζωνών προστασίας, χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην παραλιακή ζώνη της Αττικής από τον Φαληρικό Ορμο μέχρι την Αγία Μαρίνα Κρωπίας» (Δ' 254), ή έχουν χερσαία Ζώνη που υπερβαίνει τα 80.000 τ.μ., περιλαμβάνει δύο στάδια, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις επόμενες περιπτώσεις της παρούσας παραγράφου.

γ. Κατά το πρώτο στάδιο γίνεται ο γενικός σχεδιασμός της μαρίνας με την έκδοση προεδρικού διατάγματος μετά από πρόταση των Υπουργών Τουρισμού και Περιβάλλοντος και Ενέργειας και γνώμη της Επιτροπής Τουριστικών Λιμένων. Με το πιο πάνω προεδρικό διάταγμα:

γ. αα. Οριοθετείται σε χάρτη κλίμακας 1:500 ή 1:1.000 η έκταση της χερσαίας και θαλάσσιας λιμενικής ζώνης.

ββ. Καθορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης, και η κατανομή αυτών ανά τομέα, επί της χερσαίας ζώνης του τουριστικού λιμένα. Μεταξύ των χρήσεων αυτών μπορεί να περιλαμβάνονται αθλητικές εγκαταστάσεις, γραφεία/ τράπεζες/κτίρια διοίκησης, τουριστικές εγκαταστάσεις, εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών, εστιατόρια/αναψυκτήρια/κέντρα διασκέδασης, κατοικίες για μακροχρόνια μίσθωση, χώροι συνάθροισης κοινού/πολιτιστικά κτίρια, χώροι

πρασίνου, κτίρια/γήπεδα στάθμευσης και αποθήκευσης, πρατήρια καυσίμων και εγκαταστάσεις μέσω μαζικής μεταφοράς.

γγ. Καθορίζονται οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης για την ανέγερση, επέκταση, μετατροπή ή μετασκευή κτιρίων και εγκαταστάσεων, καθώς και η έκταση της απαιτούμενης περίφραξης. Ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,2 στο σύνολο της χερσαίας ζώνης.

δδ. Εγκρίνονται οι γενικοί περιβαλλοντικοί όροι για τη δημιουργία της μαρίνας, ύστερα από Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, η οποία συντάσσεται κατά τις ισχύουσες διατάξεις περί στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης.

στ. Την έκδοση του προεδρικού διατάγματος ακολουθεί το δεύτερο στάδιο της χωροθέτησης κατά το οποίο εγκρίνονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Τουρισμού και Περιβάλλοντος και Ενέργειας τα προτεινόμενα λιμενικά έργα για τη δημιουργία της μαρίνας, οι απαιτούμενες προσχώσεις και έργα εκσκαφής για τη διάνοιξη εσωτερικών λιμενολεκάνων, καναλιών ή/και διαμόρφωση προστατευτικών νησίδων, τα αναγκαία έργα υποδομής, οι εγκαταστάσεις και τα κτίρια επί της χερσαίας ζώνης και οι περιβαλλοντικοί όροι για την κατασκευή, μετατροπή, μετασκευή, προσθήκη ή τροποποίηση της μαρίνας, καθώς και τη λειτουργία αυτής, ύστερα από τήρηση της διαδικασίας που ορίζεται στις παραγράφους 2β και 3 του άρθρου 3 του ν. 4014/2011, πλην των υποπεριπτώσεων στστ' και ζζ'.

2 Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας (1ο επίπεδο): Αναπτυξιακός χαρακτήρας Προοπτικές

2.1 Ορισμός ευρύτερης περιοχής: Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας και Περιφερειακή Ενότητα Αιτωλοακαρνανίας

Στην παρούσα μελέτη το πρώτο χωρικό επίπεδο που εξετάζεται αφορά την Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας, εστιάζοντας στην Περιφερειακή Ενότητα Αιτωλοακαρνανίας, στην οποία υπάγεται διοικητικά και ο Δήμος Ξηρομέρου. Η Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας περιλαμβάνει το Βορειοδυτικό τμήμα της Πελοποννήσου και τη Δυτική Στερεά Ελλάδα, έχει έκταση 11.350 τ. χλμ. που αντιστοιχεί στο 8,6% της συνολικής επικράτειας και αποτελεί την 4^η σε πληθυσμό Περιφέρεια της Ελλάδας με τον περισσότερο πληθυσμό να συγκεντρώνεται στην πρωτεύουσα της περιφέρειας, την Πάτρα.

Εικόνα 1: Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας

Η εν λόγω Περιφέρεια, κατέχει στρατηγική γεωγραφική θέση συνδέοντας την Πελοπόννησο με τη Στερεά Ελλάδα και την Ήπειρο. Αποτελεί μια εκ των κυριότερων πυλών της χώρας, θεωρούμενη ως η Δυτική Πύλη της Ελλάδας προς την Αδριατική και τη Δυτική Ευρώπη γενικότερα. Η Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας διαθέτει 2 αεροδρόμια, τον Διεθνή Αερολιμένα Άκτιου και τον Διεθνή Αερολιμένα Αράξου, καθώς και το λιμάνι της Πάτρας το οποίο κατέχει επίσης στρατηγική θέση δεδομένου ότι αποτελεί τη Δυτική Πύλη της χώρας προς την Αδριατική και τη Δυτική Ευρώπη.

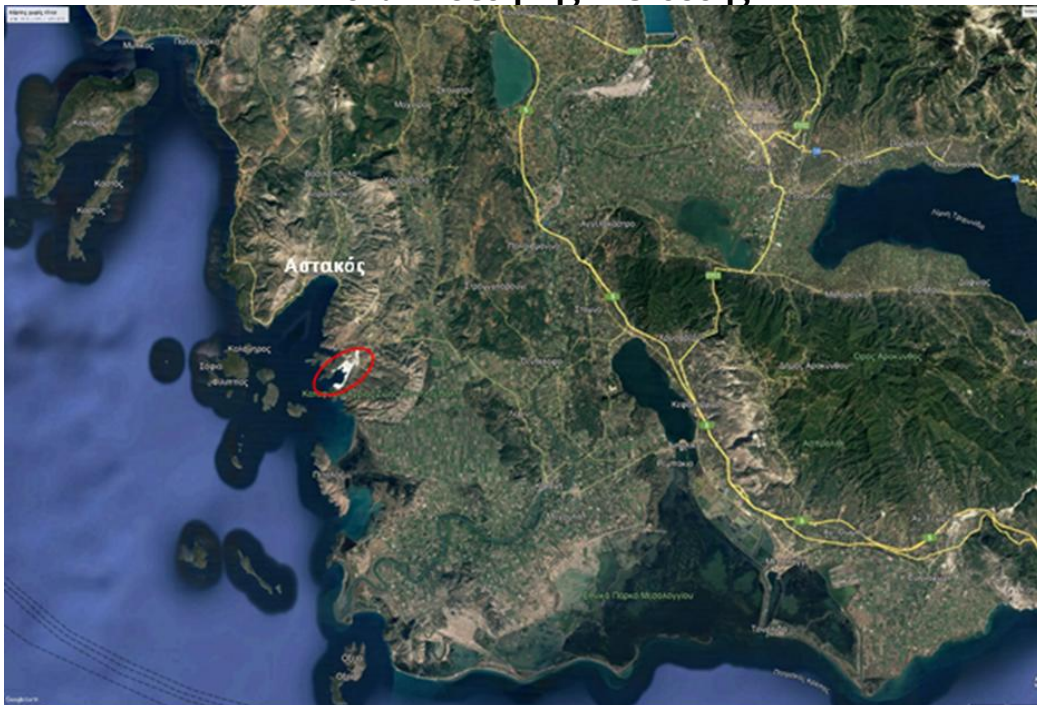
Όσον αφορά στην μορφολογία της, χαρακτηρίζεται από πλούσια γεωμορφολογία που συντίθεται από όρη με ιδιαίτερα υψόμετρα, μεγάλες φυσικές και τεχνητές λίμνες, σημαντικά ποτάμια, εκτεταμένη ακτογραμμή με πλήθος προσβάσιμων παραλιών σε όλες τις Περιφερειακές Ενότητες καθώς και μεγάλο αριθμό προστατευόμενων περιοχών. Πιο συγκεκριμένα, στο μεγαλύτερο ποσοστό τα εδάφη της Περιφέρειας είναι ορεινά (45,3%) και ημιορεινά (25,6%), ενώ μόλις το 29,1% είναι πεδινές εκτάσεις. Η περιφέρεια χωρίζεται σε τρεις Περιφερειακές Ενότητες (Π.Ε. Αιτωλοακαρνανίας Π.Ε. Αχαΐας, Π.Ε. Ηλείας), οι οποίες βρέχονται από τη θάλασσα του Ιονίου Πελάγους και των κόλπων Αμβρακικού, Πατραϊκού και Κορινθιακού. Η Περιφέρεια αντιπροσωπεύει το 6% του συνολικού πληθυσμού της Ελλάδας (4η σε μόνιμο πληθυσμό), ενώ αποτελεί μια από τις φτωχότερες περιφέρειες σε εθνικό και ευρωπαϊκό επίπεδο καθώς σύμφωνα με το κατά κεφαλήν ΑΕΠ βρίσκεται κάτω από τον εθνικό μέσο.

2.2 Θέση και ρόλος της περιοχής της διαθέσιμης έκτασης μέσα στην Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας

Η προς ένταξη στο ΕΣΧΑΣΕ έκταση συνολικής επιφάνειας περίπου 1.753 στρ. εντοπίζεται στην περιοχή του Κόλπου του Αστακού και ανατολικά αυτού, στο Δήμο Ξηρομέρου, της Δημοτικής Ενότητας Αστακού (Περιφερειακή Ενότητα Αιτωλοακαρνανίας, Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας). Η Περιφερειακή Ενότητα Αιτωλοακαρνανίας βρίσκεται στο δυτικό μέρος της Στερεάς Ελλάδας και αποτελεί την μεγαλύτερη περιφερειακή ενότητα της Ελλάδας σε έκταση (5.423 τ.χλμ). Σε εγγύτητα με το Έργο βρίσκονται ο όρμος Πλατυγιάλιου – Αστακού, και οι όρμοι Πλάκα και Βουρλιά.

Στο κάτωθι απόσπασμα Google Earth σημειώνεται η θέση της Επένδυσης (κόκκινη έλλειψη) καθώς και ο Αστακός, που είναι ο κοντινότερος στην επένδυση οικισμός και χαρακτηρίζεται από πλούσια ιστορική και πολιτιστική κληρονομιά.

Εικόνα 2: Θέση της Επένδυσης



Πηγή: Google Earth, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

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 τρεις (3) Περιφερειακές Ενότητες και είκοσι (20) Δήμους συνολικά. Το υπό μελέτη ακίνητο υπάγεται διοικητικά στην Περιφερειακή Ενότητα Αιτωλοακαρνανίας, η οποία απαρτίζεται από επτά (7) Δήμους και συγκεκριμένα αυτών του Ξηρομέρου με έδρα τον οικισμό «Αστακός», του Αγρινίου, Δήμο Ιεράς Πόλεως Μεσολογγίου, Δήμο Ναυπακτίας, Δήμο Αμφιλοχίας, Δήμο Ακτίου-Βόντιπτσας

και Δήμο Θέρμου . Στον ακόλουθο Πίνακα παρουσιάζεται η διοικητική διαίρεση της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας βάσει του Ν. 3852/2010 «Πρόγραμμα Καλλικράτης».

Πίνακας 1: Διοικητική δομή Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας

Περιφερειακή Ενότητα Αιτωλοακαρνανίας
Δήμος Αγρινίου (Έδρα: Αγρίνιο)
Δήμος Ιεράς Πόλεως Μεσολογγίου (Έδρα: Μεσολόγγι)
Δήμος Ναυπακτίας (Έδρα: Ναύπακτος)
Δήμος Αμφιλοχίας (Έδρα: Αμφιλοχία)
Δήμος Ακτίου-Βόνιτισας (Έδρα: Βόνιτσα)
Δήμος Ξηρομέρου (Έδρα: Αστακός)
Δήμος Θέρμου (Έδρα: Θέρμο)
Περιφερειακή Ενότητα Αχαΐας
Δήμος Αιγιαλείας
Δήμος Δυτικής Αχαΐας
Δήμος Ερυμάνθου
Δήμος Καλαβρύτων
Δήμος Πατρέων
Περιφερειακή Ενότητα Ηλείας
Δήμος Ανδραβίδας- Κυλλήνης
Δήμος Ανδρίτσαινας-Κρεστένων
Δήμος Αρχαίας Ολυμπίας
Δήμος Ζαχάρως
Δήμος Ήλιδας
Δήμος Πηνειού
Δήμος Πύργου

Πηγή: Ν. 3852/2010, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

2.4 Δημογραφικά χαρακτηριστικά

Από την καταγραφή του μόνιμου πληθυσμού της ΕΛ.ΣΤΑΤ. για τα έτη 2011 και 2021 όπως αυτά παρουσιάζονται στον ακόλουθο Πίνακα, προκύπτει ότι στην Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας έλαβε χώρα πληθυσμιακή αύξηση κατά το διάστημα 1991-2001, σε ποσοστό 4,64%, ακολουθώντας τη γενικότερη πληθυσμιακή μεταβολή της χώρας για την ίδια περίοδο (ποσοστό: 6,86%). Οι Περιφερειακές Ενότητες Αχαΐας και Ηλείας, με αύξηση 7,57% και 7,72% αντίστοιχα, ακολουθούν το ποσοστό του συνόλου της χώρας σε αντίθεση με την Περιφερειακή ενότητα Αιτωλοακαρνανίας η οποία παρουσιάζει μείωση πληθυσμού κατά 1,64%. Κατά την τελευταία δεκαετία (2001-2011), η Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας εμφάνισε μεγάλη πληθυσμιακή μείωση, σε ποσοστό 7,82%, σε σχέση με το ποσοστό πληθυσμιακής μείωσης του συνόλου της χώρας (0,22%). Οι Περιφερειακές Ενότητες Αχαΐας, Αιτωλοακαρνανίας και κυρίως η Π.Ε Ηλείας σημείωσαν και αυτές αισθητή μείωση πληθυσμού, σε

ποσοστά 3,87%, 5,95% και 16,59%, αντίστοιχα. Ο μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής (ΜΕΡΜ), για την περίοδο 1991-2001, για το σύνολο της χώρας είναι 0,67%, ενώ για την περίοδο 2001-2011 πέφτει στην τιμή -0,02%, ενώ ο ίδιος, για την Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας, από 0,45%, πέφτει στην τιμή -0,81%. Ο πληθυσμός για το έτος 2021, ακολουθεί ιδιαίτερα καθοδική τάση σε όλες τις περιφερειακές ενότητες.

Πίνακας 2: Μόνιμος Πληθυσμός ΠΔΕ ετών 1991, 2001, 2011 και 2021

ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ				
	1991	2001	2011	2021
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	10.223.392	10.934.097	10.815.197	10.709.293
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ (Έδρα: ΠΑΤΡΑ)	707,684	740,506	682,604	643.349
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ	228,180	224,429	211,080	191.727
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΧΑΪΑΣ	300,078	322,789	310,298	302,272
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΗΛΕΪΑΣ	179,429	193,288	161,226	149,350

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Σύμφωνα με τον κατωτέρω πίνακα την απογραφική δεκαετία (2011-2021) όλες οι περιφερειακές ενότητες παρουσιάζουν αρκετά μεγάλη μείωση σε σχέση με τις προηγούμενες απογραφές. Τη χαμηλότερη πληθυσμιακή μείωση παρουσιάζει η Περιφερειακή Ενότητα Αχαΐας με μείωση 2,4%, η Περιφερειακή Ενότητα Ηλείας ακολουθεί με μείωση της τάξεως 6,2% ενώ η Περιφερειακή Ενότητα Αιτωλοακαρνανίας παρουσιάζει την μεγαλύτερη μείωση με μεγάλη απόκλιση μάλιστα από την Π.Ε Αχαΐας της τάξεως 9%. Ειδικότερα για την Περιφερειακή Ενότητα Αιτωλοακαρνανίας ο Δήμος Αγρινίου παρουσιάζει την μεγαλύτερη μείωση σε σχέση με τους υπόλοιπους Δήμους της Περιφερειακής ενότητας ενώ όλοι οι υπόλοιποι Δήμοι ακολουθούν σχεδόν τις ίδιες αρνητικές τάσεις.

Πίνακας 3: Μόνιμος Πληθυσμός Περιφερειακής Ενότητας Αιτωλοακαρνανίας (2011-2021)

ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ				
	2011	2021	% ανά ΠΕ	
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	10.815.197	10.709.293		
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ (Έδρα: ΠΑΤΡΑ)	682,604	643.349		
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ	211.080	191.727	31%	30%

ΔΗΜΟΣ ΙΕΡΑΣ ΠΟΛΗΣ ΜΕΣΟΛΟΓΓΙΟΥ	34.416	31.944	16%	17%
ΔΗΜΟΣ ΑΚΤΙΟΥ - ΒΟΝΙΤΣΑΣ	17.370	14.656	8%	8%
ΔΗΜΟΣ ΑΓΡΙΝΙΟΥ	94.181	88.971	45%	46%
ΔΗΜΟΣ ΑΜΦΙΛΟΧΙΑΣ	17.056	15.073	8%	8%
ΔΗΜΟΣ ΘΕΡΜΟΥ	8.242	5.742	4%	3%
ΔΗΜΟΣ ΝΑΥΠΑΚΤΙΑΣ	27.800	25.121	13%	13%
ΔΗΜΟΣ ΞΗΡΟΜΕΡΟΥ	11.737	10.220	6%	5%
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΧΑΪΑΣ	310,298	302,272	45%	47%
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΗΛΕΙΑΣ	161,226	149,350	24%	23%

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

2.5 Οικονομικά χαρακτηριστικά και Στοιχεία Απασχόλησης ανά τομέα Παραγωγικής Δραστηριότητας

Στο παρόν Κεφάλαιο αναλύονται τα βασικά οικονομικά στοιχεία της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας, και ειδικότερα το κατά κεφαλήν Ακαθάριστο Εθνικό Προϊόν (ΑΕΠ) και η απασχόληση. 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 δεκαετίας 2001-2011 του κατά κεφαλήν ΑΕΠ για τις ελληνικές Περιφέρειες. Είναι σημαντικό να επισημανθεί το γεγονός ότι η εξέλιξη του κατά κεφαλήν ΑΕΠ της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας εμφανίζει με πιο έντονα χαρακτηριστικά μείωσης σε σύγκριση με το σύνολο της χώρας. Η Περιφέρεια βρίσκεται αρκετά κάτω από το εθνικό μέσο. Το υψηλότερο κατά κεφαλή ΑΕΠ (κκ ΑΕΠ) για το έτος 2011, εμφανίζεται στην Περιφέρεια Αττικής και Νοτίου Αιγαίου βρισκόμενες πάνω από το εθνικό κκ ΑΕΠ.

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

Περιφέρειες	Κατά Κεφαλή ΑΕΠ		
	2001	2011	Μεταβολή (2001-2011)
Αττική	17.701	25.380	43,38%
Νότιο Αιγαίο	16.174	19.748	22,10%
ΕΛΛΑΔΑ	14.011	18.643	33,05%
Δυτική Μακεδονία	12.314	16.908	37,31%
Ιόνια Νησιά	14.216	16.633	17,00%
Στερεά Ελλάδα	14.804	16.510	11,52%
Κρήτη	12.913	15.465	19,76%

Πελοπόννησος	11.687	14.942	27,85%
Βόρειο Αιγαίο	10.253	14.669	43,07%
Κεντρική Μακεδονία	11.628	14.600	25,56%
Δυτική Ελλάδα	10.503	13.398	32,73%
Ήπειρος	10.668	13.328	24,93%
Θεσσαλία	10.888	13.328	22,41%
Ανατολική Μακεδονία Θράκη	10.701	13.320	24,47%

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Το επίπεδο ανάπτυξης της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας μετρούμενο με βάση το κατά κεφαλήν ΑΕΠ, κατά το έτος 2019 ανέρχεται σε 12.450 ευρώ που αντιστοιχεί στο 72% του εθνικού μέσου όρου και το οποίο διαφοροποιείται σημαντικά ανά Περιφερειακή Ενότητα.

Πίνακας 5: Κατά κεφαλήν ΑΕΠ των ΠΕ της ΠΔΕ για το έτος 2019

Χωρική Ενότητα	Κατά κεφαλήν ΑΕΠ
ΕΛΛΑΔΑ	17.092
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	12.450
Π.Ε ΑΧΑΪΑΣ	13.423
Π.Ε ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ	11.830
Π.Ε ΗΛΕΪΑΣ	11.381

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Όπως φαίνεται από τα παρακάτω πίνακα η αναπτυξιακή φυσιογνωμία της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας ακολουθεί αυτή της χώρας η οποία βασίζεται στον τριτογενή τομέα, στηρίζει λοιπόν την παραγωγική της βάση στο τομέα αυτό με ποσοστό 68% έναντι 78% της Ελλάδας. Η Περιφέρεια απασχολεί σημαντικά μεγαλύτερο αριθμό εργατικού δυναμικού της τάξης 20% στον πρωτογενή τομέα από το σύνολο της χώρας (10%). Ο δευτερογενής τομέας καταλαμβάνει το ιδιαίτερα χαμηλό ποσοστό της τάξης 13%, ακολουθώντας την τάση του συνόλου της χώρας το οποίο είναι 16%.

**Πίνακας 6: Ποσοστό απασχόλησης ανά τομέα παραγωγής
Επίπεδο Περιφέρειας και Σύνολο Ελλάδας**

Χωρική ενότητα	Ποσοστά Απασχόλησης ανά Τομέα Παραγωγής		
	Πρωτογενής	Δευτερογενής	Τριτογενής
Σύνολο Χώρας	10%	16%	74%

Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας	20%	13%	68%
---	-----	-----	-----

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

Όπως αποτυπώνεται και στον παρακάτω πίνακα, η Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας εμφανίζει μεγαλύτερη διαφοροποίηση στον πρωτογενή τομέα παραγωγής. Πιο συγκεκριμένα η Π.Ε Αχαΐας σε σχέση με την Π.Ε Αιτωλοακαρνανίας και Π.Ε Ηλείας απασχολεί σημαντικά μεγαλύτερο αριθμό στον τριτογενή (76% έναντι 63% και 57% αντίστοιχα) και ακολούθως στον δευτερογενή τομέα (15% έναντι 11% και 10% αντίστοιχα). Η Περιφερειακή Ενότητα Αχαΐας συγκεντρώνει περισσότερες επιχειρήσεις του τριτογενή και δευτερογενή τομέα και λόγω της μεγαλύτερης συγκέντρωσης του πληθυσμού (πόλη της Πάτρας) αλλά και γιατί δεσπόζει το λιμάνι της Πάτρας το οποίο έχει σημαντική επιβατική και εμπορική κίνηση καθώς έχει στρατηγική θέση, αποτελώντας τη Δυτική Πύλη της χώρας προς την Αδριατική και τη Δυτική Ευρώπη. Όσον αφορά τον πρωτογενή τομέα τα ποσοστά απασχόλησης της Περιφερειακής Ενότητας Ηλείας και Αιτωλοακαρνανίας (33% και 26% αντίστοιχα), έχουν μεγάλη απόκλιση από αυτό της Περιφερειακής Ενότητας Αχαΐας η οποία συγκεντρώνει ένα σημαντικά χαμηλό ποσοστό της τάξης 9%. Αυτό μπορεί να εξηγηθεί κυρίως λόγω της γεωμορφολογίας και της αστικοποίησης της κάθε Περιφερειακής Ενότητας, στις Περιφερειακές Ενότητες Αιτωλοακαρνανίας και Ηλείας το μεγαλύτερο ποσοστό της μορφολογίας τους είναι πεδινό και ημιορεινό με μικρότερες πόλεις και οικισμούς σε αντίθεση με την Αχαΐα.

Πίνακας 7: Ποσοστό απασχόλησης ανά τομέα παραγωγής για το έτος 2011 σε επίπεδο περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας

Χωρική ενότητα	Απασχολούμενοι ανά Τομέα Παραγωγής		
	Πρωτογενής	Δευτερογενής	Τριτογενής
Σύνολο Περιφέρειας	20%	13%	68%
Περιφερειακή Ενότητα Αχαΐας	9%	15%	76%
Περιφερειακή Ενότητα Αιτωλοακαρνανίας	26%	11%	63%
Περιφερειακή Ενότητα Ηλείας	33%	10%	57%

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

2.6 Περιβαλλοντικά Χαρακτηριστικά

Η Δυτική Ελλάδα λόγω της τοπογραφικής της διαμόρφωσης εμπίπτει στις περιοχές με υγρό κλίμα. Στα ορεινά της Αιτωλοακαρνανίας το κλίμα είναι ψυχρό, ενώ στις πεδινές και παράκτιες περιοχές της είναι μεσογειακό. Η Μέση Ετήσια θερμοκρασία κυμαίνεται από 17 έως 18 °C. Το ετήσιο θερμομετρικό εύρος κυμαίνεται από 18 έως 19 °C, ενώ στα ορεινά ξεπερνά τους 20 °C. Το κλίμα στην περιοχή της Αχαΐας είναι εύκρατο, και μπορεί να χαρακτηριστεί ως μεσογειακό στα παράκτια και ηπειρωτικό στο εσωτερικό και ορεινό τμήμα της Ενότητας. Η μέση ετήσια θερμοκρασία είναι περίπου 17 έως 18 °C στην παράκτια περιοχή και χαμηλότερη στις ορεινές περιοχές. Το κλίμα της Ηλείας είναι θαλάσσιο μεσογειακό, με ήπιους χειμώνες και δροσερά καλοκαίρια εξαιτίας κυρίως της επίδρασης της θάλασσας. Η θερμοκρασία σπάνια κατέρχεται υπό το μηδέν τον χειμώνα και μόνο στην εσωτερική πεδινή περιοχή υπερβαίνει τους 40 °C το καλοκαίρι.

Στον ευρύτερο γεωγραφικό χώρο της Δυτικής Ελλάδας συναντάται μια μεγάλη ποικιλία τύπων βλάστησης, από υποβαθμισμένα βοσκοτόπια και γυμνά βουνά μέχρι πυκνά δάση. Το μεγαλύτερο ποσοστό των δασικών εκτάσεων της Περιφέρειας αποτελείται κυρίως από αείφυλλα – πλατύφυλλα φυτικά είδη.

Στην ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας που είναι η βορειότερη και υγρότερη Ενότητα εμφανίζονται τα δάση δρυός και στη συνέχεια τα ελατοδάση. Στην ΠΕ Αχαΐας, λόγω της ύπαρξης των ορεινών όγκων η παρουσία της ελάτης είναι αυξημένη. Στην ΠΕ Ηλείας εμφανίζονται κυρίως δάση χαλεπίου πεύκης. Η περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας εμφανίζει πολύ μεγάλο αριθμό παρουσίας ειδών χλωρίδας που προστατεύονται σύμφωνα με την Εθνική και Κοινοτική νομοθεσία. Σύμφωνα με στοιχεία της Τυποποιημένης Φόρμας Δεδομένων του Δικτύου Natura 2000 (Standard Data Form), εμφανίζονται είδη με πολύ μεγάλη χλωριδική και οικολογική σημασία. Επίσης, η Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας, χαρακτηρίζεται από μεγάλη ποικιλία στην πανίδα και κυρίως στην ορνιθοπανίδα. Αυτό οφείλεται στα φυσικά χαρακτηριστικά της περιοχής, τη μορφολογία του εδάφους, τα άφθονα νερά, τις λιμνοθάλασσες το κλίμα, που ευνοούν την ανάπτυξη της βλάστησης και της πανίδας στην περιοχή. Στην Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας υπάρχει σημαντικός αριθμός θεσμοθετημένων περιοχών προστασίας. Ειδικότερα, με βάση την υφιστάμενη εθνική και διεθνή νομοθεσία στην Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας, οι θεσμοθετημένες προστατευόμενες περιοχές περιλαμβάνουν:

- 24 Ειδικές Ζώνες Διαχείρισης (ΕΖΔ)
- 10 Ζώνες Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ)
- 3 Υγροτοπικές περιοχές οι οποίες προστατεύονται από την διεθνή Σύμβαση Ramsar (Αμβρακικός Κόλπος, Λιμνοθάλασσα Μεσολογγίου και Λιμνοθάλασσα Κοτυχίου)

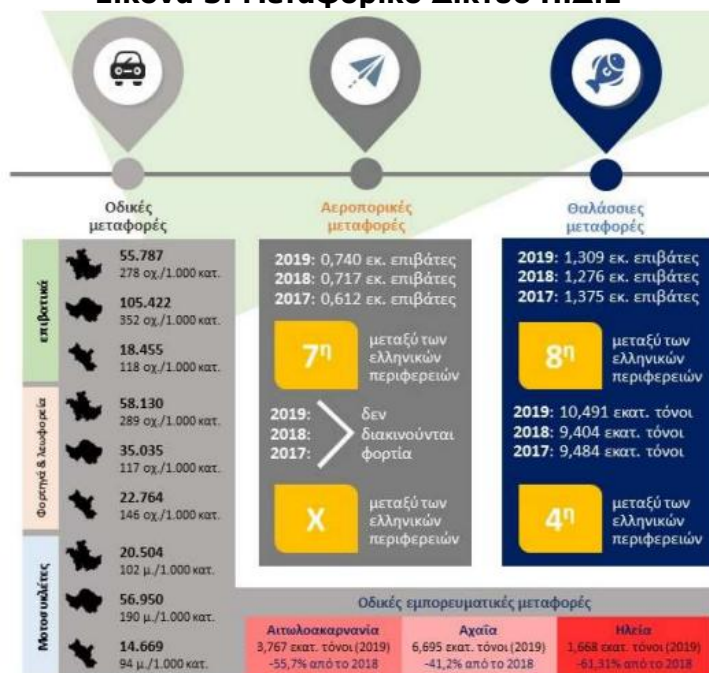
- 2 Εθνικά Πάρκα (Υγροτόπων Κοτυχίου-Στροφιλιάς και Χελμού-Βουραϊκού)
- 1 Βιογενετικό Απόθεμα (Φυσικό Μνημείο Δάσους Λευσινίου)
- 34 Περιοχές που φέρουν το χαρακτηρισμό NATURA 2000
- 7 Μνημεία της Φύσης (Ο Πλάτανος του Πausανία, πηγή Δώδεκα Βρύσες, Κλήμα του Πausανία στα Καλάβρυτα, Ο Δρυς της Καλαμιάς, Ο Πλάτανος της Πλατανιώτισσας, Το Δάσος Φράξος του Λεσινιού και Ο Πλάτανος της Αγίας Λαύρας)
- 1 Ειδικά Προστατευόμενη Περιοχή σύμφωνα με τη Σύμβαση της Βαρκελώνης (Αμβρακικός Κόλπος),
- 2 Αισθητικά Δάση (Δάσος Εθνικής Ανεξαρτησίας Καλαβρύτων Αχαΐας και Δάσος Χειμάρρων Σελεμνού και Χαράδρων) και
- 6 Παραδοσιακούς Οικισμούς.

2.7 Μεταφορικά - Ενεργειακά Δίκτυα

2.7.1 Μεταφορές

Η Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας κατέχει στρατηγική γεωγραφική θέση καθώς αποτελεί μια από τις κυριότερες πύλες της Ελλάδας, θεωρούμενη ως η Δυτική Πύλη της χώρας προς την Αδριατική και τη Δυτική Ευρώπη γενικότερα και συνδέει την Πελοπόννησο με τη Στερεά Ελλάδα και την Ήπειρο.

Εικόνα 3: Μεταφορικό Δίκτυο Π.Δ.Ε



Πηγή: Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Π.Δ.Ε., 2020-2023, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Οδικό Δίκτυο

Η περιφέρεια διαθέτει σημαντικό αριθμό μεταφορικών δικτύων το οποίο βελτιώνεται συνεχώς. Όσον αφορά στις οδικές μεταφορές, σημαντικό ρόλο στην αναπτυξιακή δυναμική της Δυτικής Ελλάδος αποτελούν η κεντρική οδική αρτηρία που συνδέει την πόλη των Πατρών με την Αθήνα αποτελεί μέρος του αυτοκινητόδρομου Α1 (Οδικός Άξονας Πατρών-Αθήνας-Θεσσαλονίκης-Ευζώνων) και ο αυτοκινητόδρομος (Α5) «Ιόνια Οδός» (από Καλαμάτα μέχρι τα σύνορα της Αλβανίας). Ο άξονας Αντίρριο-Ναύπακτος-Ιτέα-Λαμία (Διαγώνιος): ο οποίος θα συνδέσει την Ιόνια Οδό με τον ΠΑΘΕ.

Πρωτεύον εθνικό δίκτυο

- Οδικός Άξονας Α1, Πατρών-Αθήνας-Θεσσαλονίκης-Ευζώνων
- **Ιόνια Οδός**, Ιωάννινα-Άρτα-Αμφιλοχία-Μεσολόγγι-Αντίρριο.
- **Παραίονια Οδός**, Πλατυγιάλι σύνδεση με Ιόνια οδό-Αγρίνιο-Καρπενήσι-Λαμία: (σημαντικός για την ανάπτυξη του Πλατυγιαλίου ως κόμβου συνδυσασμένων μεταφορών)
- Αμβρακία-Κατούνα, παράκαμψη Βόνιτσας-διακλάδωση προς Άκτιο-Πρέβεζα/Λευκάδα σύνδεση με Ηγουμενίτσα, (εξυπηρετεί τη δυτική Αιτωλοακαρνανία και συνδέει τη Λευκάδα, την Πρέβεζα και τη Θεσπρωτία με την Ιόνια Οδό και την Π.Ε με την Β πύλη της χώρας).
- Ολυμπία Οδός, Κόρινθος-Αίγιο-Πάτρα-Πύργος-Τσακώνα, (σημαντικός άξονας για ολόκληρη την ΠΔΕ και ιδιαίτερα για την ΠΕ Ηλείας)
- Κατάκολο-Πύργος-Αρχαία Ολυμπία-Βυτίνα-Τρίπολη/Άστρος, Τρίπολη/Μυκήνες, (συνδέει περιοχές της Ηλείας, της Αρκαδίας και της Αργολίδας και διεθνούς σημασίας πολιτιστικούς και τουριστικούς προορισμούς).

Δευτερεύον εθνικό δίκτυο:

- Αντίρριο-Αγρίνιο-Αμφιλοχία-Μενίδι-Άρτα-Ιωάννινα (σημερινή εθνική οδός).
- Πάτρα-Σταυροδρόμι-Πανόπουλο-προς Τρίπολη.
- Διακοπτό (Πούντα)-Καλάβρυτα-Κλειτορία-προς Τρίπολη.
- ΠΕΟ Πατρών-Αμαλιάδας-Πύργου.

Πρωτεύον επαρχιακό δίκτυο

- **Μεσολόγγι-Αιτωλικό-Αστακός-Μύτικα-Πάλαιρος-Βόνιτσα.**
- Αμφιλοχία-Βόνιτσα-Άκτιο (σημερινή οδός).
- Ναύπακτος-Θέρμο-Παραβόλα-Αγρίνιο (βόρεια της Τριχωνίδας).
- Ναύπακτος-Θέρμο-Προυσσός-προς Καρπενήσι.
- Πάτρα-Χαλανδρίτσα-Καλάβρυτα.
- Πύργος-Σιμόπουλο-(σύνδεση με Ε.Ο.111)-Πανόπουλο-Ψωφίδα-Δάφνη.

- Κυλλήνη-σύνδεση με οδό Πατρών-Πύργου

Δευτερεύον επαρχιακό δίκτυο

- Αγρίνιο-Στράτος-Χαλκιόπουλο.
- Αμφιλοχία-Χαλκιόπουλο-Λίμνη Κρεμαστών.
- Γαβαλού-Παπαδάτες-Αγρίνιο (νότια της Τριχωνίδας).
- Ναύπακτος-Σίμος-Πλάτανος-Άνω Χώρα-Θέρμο.
- ΠΕΟ Κορίνθου-Πάτρας.
- Παλαιά οδός Πάτρα-Κάτω Αχαΐας-Λεχαινών-Γαστούνης-Αμαλιάδας.
- Αμαλιάδα-Σιμόπουλο.
- Ανδρίτσαινα-Κρέστενα και Ζαχάρω.
- Ζαχάρω-Φιγαλεία-Επικούρειος Απόλλων-Ανδρίτσαινα

Σιδηροδρομικό Δίκτυο

Στην Περιφέρεια εντοπίζεται σιδηροδρομικό δίκτυο το οποίο έχει μήκος περισσότερο από 30χλμ και διασχίζει την παραλιακή ζώνη των Περιφερειακών Ενοτήτων Αχαΐας και Ηλείας (Αθήνα-Πάτρα-Πύργου-Καλαμάτας). Στην Ενότητα Αχαΐας, το σιδηροδρομικό δίκτυο διέρχεται από πολλούς κυρίως παράκτιους οικισμούς και από τις πόλεις της Πάτρας, του Αιγίου και της Κάτω Αχαΐας. Υπάρχει επίσης και οδοντωτός σιδηρόδρομος με την διαδρομή Διακοπού-Καλαβρύτων. Η Ενότητα Ηλείας εξυπηρετείται σιδηροδρομικά μέσω της κύριας γραμμής Πύργου - Πάτρας - Κυπαρισσίας. Είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι η Περιφερειακή Ενότητα Αιτωλοακαρνανίας δεν συνδέεται με το σιδηροδρομικό δίκτυο, υπάρχει μια ανενεργή γραμμή Κρυονερίου- Αγρινίου. Η συγκεκριμένη γραμμή είναι αποκομμένη από το εθνικό σιδηροδρομικό δίκτυο καθώς το Νότιο τμήμα καταλήγει στο Κρυονέρι χωρίς να περνάει από την γέφυρα Ρίου-Αντιρρίου όπως είχε προγραμματιστεί στο παρελθόν ενώ στην βόρεια απόληξη της δεν υφίσταται σιδηροδρομικό δίκτυο.

Θαλάσσιες και Λιμενικές Υποδομές

Η Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας διαθέτει ένα κύριο λιμάνι, το λιμάνι της Πάτρας το οποίο υπάγεται στην Περιφερειακή Ενότητα Αχαΐας. Το συγκεκριμένο λιμάνι είναι μεγάλης σημασίας για την Περιφέρεια αλλά και γενικότερα τον ελλαδικό χώρο καθώς αποτελεί Δυτική Πύλη της χώρας προς την Αδριατική και τη Δυτική Ευρώπη με σημαντική επιβατική και εμπορική κίνηση. Το λιμάνι στο σύνολο εξυπηρετεί διεθνή και τοπικά δρομολόγια και πιο συγκεκριμένα τις γραμμές Πάτρα-Ηγουμενίτσα, Πάτρα-Κέρκυρα, Πάτρα-Σάμη, Πάτρα-Μπρίντεζι (Ιταλία), Πάτρα-Μπάρι(Ιταλία), Πάτρα-Αγκόνα (Ιταλία) και Πάτρα-Βενετία. Για το 2019, έχουν διακινηθεί 2.189 πλοία εξωτερικού, 320 πλοία εσωτερικού και 2 κρουαζιερόπλοια,

ενώ πάνω από 620 χιλιάδες επιβάτες πέρασαν από το λιμάνι. Η επιβατική κίνηση του λιμανιού της Πάτρας προς τα νησιά του Ιονίου έχει αποδυναμωθεί από την ανάπτυξη του λιμανιού της Κυλλήνης ως κύριο σημείο σύνδεσης με την Ζάκυνθο και την Κεφαλονιά και τους θερινούς μήνες την Ιθάκη. Το λιμάνι της Κυλλήνης είναι το 3ο μεγαλύτερο σε επιβατική κίνηση λιμάνι στην Ελλάδα, με πάνω από 1,5 εκατομμύριο ανθρώπους να μετακινούνται το χρόνο, συνολικά το λιμάνι χωράει τρία επιβατηγά πλοία και οι θέσεις τους βρίσκονται κοντά στο κέντρο του λιμανιού για να είναι εύκολη η προσβασιμότητα των ταξιδιωτών. Αξίζει να σημειωθεί πως το λιμάνι είναι από τα πρώτα πράσινα λιμάνια της Μεσογείου, με υποδομές ηλεκτροδότησης πλοίων, περιορίζοντας την ρύπανση και το θόρυβο. Το λιμάνι στο Κατάκολο είναι ιδιαίτερα σημαντικό καθώς όπως φαίνεται και στον παρακάτω Πίνακα είναι σημαντικός λιμένας προσέγγισης κρουαζιερόπλοιων, μετά τον Πειραιά και αποτελεί ειδικό τουριστικό λιμάνι ευρύτερης ακτινοβολίας λόγω της άμεσης γειτνίασης με τον αρχαιολογικό χώρο της Αρχαίας Ολυμπίας και τις διαπεριφερειακές τουριστικές-πολιτιστικές διαδρομές στην Ολυμπία, Επίδαυρος-Μυκήνες και Ολυμπία - Ήλιδα - Δελφοί. Στην Περιφέρεια υπάρχουν τρία επιπλέον λιμάνια μικρότερης σημασίας. Ειδικότερα το Λιμάνι του Αστακού, το οποίο εξυπηρετεί κυρίως την μεταφορά εμπορευματοκιβωτίων, το Λιμάνι του Αιγίου το οποίο εξυπηρετεί την μεταφορά ευπαθών προϊόντων, την μετακίνηση πολιτών, το εμπόριο και αναψυχή. Ύστερα από την επέκτασή του το 2013, μπορεί και υποδέχεται μέχρι και δύο RO-RO (κρουαζιερόπλοια) ταυτόχρονα. Οι κύριες επιβατικές διαδρομές των караβιών που δέχεται είναι Αίγιο - Άγιος Νικόλαος Ερατεινής. Το Λιμάνι του Μεσολογγίου, το οποίο εξυπηρετεί κυρίως τον θαλάσσιο τουρισμό και το εμπόριο και τέλος το μικρό γραφικό λιμανάκι της Ναύπακτου το οποίο δέχεται τους καλοκαιρινούς κυρίως μήνες δεκάδες μικρά κρουαζιερόπλοια.

Πίνακας 8: Λιμάνια Π.Δ.Ε ανά Περιφερειακή Ενότητα

Χωρική Ενότητα	Λιμάνι
Π.Ε ΑΧΑΪΑΣ	Λιμάνι Πάτρας
	Λιμάνι Αιγίου
Π.Ε ΗΛΕΪΑΣ	Λιμάνι Κατάκολου
	Λιμάνι Κυλλήνης
Π.Ε ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ	Λιμάνι Αστακού
	Λιμάνι Μεσολογγίου

	Λιμάνι Ναύπακτου
--	---------------------

Πηγή: INSETE 2020, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Πίνακας 9: Κίνηση κρουαζιερόπλοιων στην Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας 2014-2019

Λιμάνι	2014	2015	2016	2017	2018	2019	% Δ 2014-2019
Λιμάνι Πάτρας (Π.Ε Αχαΐας)	2	3	2	2	2	2	-21%
Λιμάνι Κατάκολου (Π.Ε Ηλείας)	251	242	274	271	221	199	0%

Πηγή: Ένωση Λιμένων Ελλάδος, INSETE 2020, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Επιπλέον σύμφωνα με το Τμήμα Χωροθέτησης Υποδομών Θαλάσσιου Τουρισμού του Υπουργείου Τουρισμού, στην Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας έχουν καταγραφεί οκτώ μαρίνες με 2.160 θέσεις ελλιμενισμού. Συγκεκριμένα, οι καταγραφόμενες μαρίνες ανά Ενότητα είναι οι εξής:

- Περιφερειακή Ενότητα Αιτωλοακαρνανίας: Άκτιο (88 θέσεις), Γρίμποβο Ναυπάκτου (200 θέσεις), Μεσολόγγι (267 θέσεις) και Πάλαιρος (70 θέσεις),
- Περιφερειακή Ενότητα Αχαΐας: Γλυφάδα Πατρών (450 θέσεις), Αγιά Πάτρας (700 θέσεις)
- Περιφερειακή Ενότητα Ηλείας: Κατάκολο (235 θέσεις) και Κυλλήνη (150 θέσεις).

Επίσης, στην Περιφέρεια έχουν χωροθετηθεί και έξι Καταφύγια ή Αγκυροβόλια τουριστικών σκαφών (4 στην Αιτωλοακαρνανία, 1 στην Αχαΐα και 1 στην Ηλεία) με 540 θέσεις ελλιμενισμού καθώς και ένας ξενοδοχειακός λιμένας στην Ενότητα Αιτωλοακαρνανίας (στη θέση Σταυρολιμιώνας του Δήμου Αστακού) με 25 θέσεις ελλιμενισμού.

Τέλος, εντοπίζεται ο εμπορευματικός λιμένας του Πλατυγιαλίου που αφορά και στην περιοχή μελέτης του παρόντος, το οποίο σύμφωνα και με τις προβλέψεις του ΠΧΠ, δύναται να μετεξελιχθεί για την εξυπηρέτηση, παράλληλα ή εναλλακτικά, χρήσεων τουρισμού και χρήσεων διαμετακόμισης.

Αεροπορικές Υποδομές

Σε σχέση με τις Αεροπορικές υποδομές στην περιφέρεια λειτουργούν ο διεθνής Αερολιμένας Ακτίου (στην Περιφερειακή Ενότητα Αιτωλοακαρνανίας), και ο Κρατικός Αερολιμένας Αράξου (Περιφερειακή Ενότητα Αχαΐας). Στην Περιφερειακή ενότητα Ηλείας λειτουργεί ένα από τα σημαντικότερα στρατιωτικά αεροδρόμια, η Αεροπορική Βάση Ανδραβίδας. Το αεροδρόμιο του Ακτίου απέχει 4χλμ. από την πόλη της Πρέβεζας και 20χλμ. από την Λευκάδα και εξυπηρετεί την επιβατική κίνηση της Περιφέρειας των Ιονίων Νήσων και της Περιφέρειας Ηπείρου. Το 2019 το αεροδρόμιο του Ακτίου ολοκληρώθηκαν οι εργασίες αναβάθμισης των υφιστάμενων εγκαταστάσεων. Το αεροδρόμιο της Αράξου απέχει 45χλμ. από την πόλη της Πάτρας και 46χλμ. από το λιμάνι της Κυλλήνης. Ο συγκεκριμένος αερολιμένας εξυπηρετεί όλη την Περιφερειακή Ενότητα Αχαΐας αλλά και Ηλείας. Όπως παρουσιάζεται στους παρακάτω πίνακες οι διεθνείς αεροπορικές αφίξεις στην Περιφέρεια είναι σημαντικά περισσότερες από τις αεροπορικές αφίξεις εσωτερικού. Ειδικότερα την περίοδο 2014-2019 οι διεθνείς αφίξεις σημείωσαν αύξηση 54% με το μεγαλύτερο ποσοστό των διεθνών αφίξεων (78%) καταγράφηκε στην Περιφερειακή Ενότητα Αιτωλοακαρνανίας στον Διεθνή αερολιμένα Ακτίου ενώ το υπόλοιπο 22% καταγράφηκε στην Ενότητα Αχαΐας (Αεροδρόμιο Αράξου). Αντίστοιχα την περίοδο 2014-2019 η Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας σημείωσε αύξηση 87%. Η αύξηση αυτή οφείλεται στο Διεθνή αερολιμένα Ακτίου ο οποίος καταγράφει διαχρονικά το μεγαλύτερο αριθμό αφίξεων. Μάλιστα ο αερολιμένας Ακτίου κατέγραψε αύξηση (από 95% από 3 χιλ. το 2014 σε 5 χιλ. το 2019) ενώ αντίθετα ο αερολιμένας Αράξου μείωση κατά 69% (από 150 αφίξεις το 2014 σε 47 αφίξεις το 2019). Η Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας σημείωσε το 0,1% της συνολικής επιβατικής κίνησης εσωτερικού και το 2% της συνολικής διεθνούς επιβατικής κίνησης που καταγράφηκε στο σύνολο της χώρας για το 2019.

Πίνακας 10: Διεθνείς και εσωτερικές αεροπορικές αφίξεις Αεροδρομίου Ακτίου (Π.Ε Αιτωλοακαρνανίας)

Έτος	Διεθνείς αεροπορικές αφίξεις	Αεροπορικές αφίξεις εσωτερικού
2014	175.986	2.643
2015	190.129	4.315
2016	226.308	9.440
2017	270.704	6.428
2018	280.584	4.718
2019	300.698	5.167

Πηγή: ΥΠΑ, INSETE 2020, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Πίνακας 11: Διεθνείς και εσωτερικές αεροπορικές αφίξεις Αεροδρομίου Αράξου (Π.Ε Αχαΐας)

Έτος	Διεθνείς αεροπορικές αφίξεις	Αεροπορικές αφίξεις εσωτερικού
2014	73.786	150
2015	73.140	1.174
2016	63.702	244
2017	76.931	0
2018	90.849	0
2019	84.454	47

Πηγή: ΥΠΑ, INSETE 2020, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

2.7.2 Ενεργειακά Δίκτυα και Τηλεπικοινωνίες

Η Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας διαθέτει 3 υδροηλεκτρικούς σταθμούς στις θέσεις Καστράκι, Κρεμαστά και Στράτος, συνολικής ισχύος 957,2 MW, που εκμεταλλεύονται την ροή του ποταμού Αχελώου. Επιπλέον, εντός της Περιφέρειας υπάρχουν εγκαταστάσεις ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (συνολική παραγωγική δυναμικότητα αιολικών πάρκων 311 MW). Όσον αφορά το δίκτυο ηλεκτρικής ενέργειας της Περιφέρειας εντάσσεται στο ευρύτερο Διασυνδεδεμένο Σύστημα Μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας του ηπειρωτικού τμήματος της χώρας, κορμό του οποίου αποτελεί το δίκτυο 400kV και το δίκτυο 150kV. Ωστόσο, η σύνδεση του γεωγραφικού διαμερίσματος Πελοποννήσου με την υπόλοιπη Περιφέρεια γίνεται μόνο με 2 υποβρύχιες γραμμές μεταφοράς 150kV (μειωμένης ικανότητας). Η κατασκευή νέου Κέντρου Υψηλής Τάσης (ΚΥΤ), που τέθηκε πλήρως σε λειτουργία το 2014, στη Μεγαλόπολη ήταν σημαντική για την Πελοπόννησο με σκοπό τη σύνδεση της νέας μονάδας παραγωγής στη Μεγαλόπολη, την αύξηση της διείσδυσης ΑΠΕ και την υποστήριξη των τάσεων σε ώρες υψηλών φορτίων. Αναφορικά με τους Υδροηλεκτρικούς Σταθμούς και οι τρεις Υδροηλεκτρικοί Σταθμοί (ΥΗΣ) βρίσκονται στην Περιφερειακή Ενότητα Αιτωλοακαρνανίας, ειδικότερα ο ΥΗΣ στα Κρεμαστά έχει 4 μονάδες ισχύος 437,2 MW, στο Καστράκι 4 μονάδες ισχύος 320 MW και στο Στράτος 3 μονάδες ισχύος 150 MW. Στην Περιφέρεια υπάρχουν επίσης οκτώ μικροί υδροηλεκτρικοί σταθμοί (ΜΥΗΣ) στις Περιφερειακές Ενότητες Αιτωλοακαρνανίας και Αχαΐας συνολικής ισχύος περίπου 30,4 MW. Σχετικά με την Αιολική Ενέργεια η παραγωγική δυναμικότητα των εγκαταστάσεων της ΠΔΕ είναι 311 MW ενώ η παραγωγική δυναμικότητα από φωτοβολταϊκά δεν φαίνεται να είναι ιδιαίτερα σημαντική.

2.8 Τουριστική Ανάπτυξη και Φυσιογνωμία

Η αναπτυξιακή φυσιογνωμία της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας ως προς τους τομείς απασχόλησης, είναι αντίστοιχη με αυτή της χώρας και βασίζεται στον τριτογενή τομέα, με το ποσοστό απασχόλησης σε αυτόν να υπολογίζεται στο 68%, κατά το απογραφικό έτος 2011. Πιο συγκεκριμένα, σε επίπεδο περιφερειακών ενοτήτων σημαντική εξειδίκευση στον κλάδο του πρωτογενούς τομέα προκύπτει στις ΠΕ Ηλείας με ποσοστό 32% και ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας 26% παρότι και σε αυτές, η μεγαλύτερη εξειδίκευση παρουσιάζεται στον τριτογενή τομέα (63% και 57% αντίστοιχα). Στην ΠΕ Αχαΐας παρατηρείται ιδιαίτερα μεγάλη εξειδίκευση στον τριτογενή τομέα με ποσοστό της τάξης του 76% (ξεπερνά τον μέσο όρο της χώρας) και ιδιαίτερα χαμηλό ποσοστό στον πρωτογενή τομέα αντίστοιχα (9%).

Από την ανάλυση των στοιχείων της απασχόλησης σε μονοψήφιο κλάδο, προκύπτει ότι σε επίπεδο περιφέρειας εξειδίκευση παρουσιάζεται στον κλάδο του πρωτογενούς τομέα, δηλ. της γεωργίας-δασοκομίας-αλιείας με ποσοστό 20%. Αντίστοιχα, σε επίπεδο ΠΕ, σημαντική εξειδίκευση στον πρωτογενή τομέα φαίνεται να έχουν όλες οι ΠΕ Ηλείας και Αιτωλοακαρνανίας. Ειδικότερα, Όσον αφορά τον κλάδο του τουρισμού (δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης) καταγράφονται χαμηλά ποσοστά της τάξεως 7%. Διαφοροποίηση μεταξύ των Περιφερειακών Ενοτήτων λοιπόν καταγράφεται μόνο στον πρωτογενή τομέα στον οποίο η ΠΕ Αχαΐας έχει ιδιαίτερα χαμηλό ποσοστό σε σχέση με τις υπόλοιπες ΠΕ. Ιδιαίτερα μεγάλη τουριστική εξειδίκευση δεν καταγράφεται σε κάποια ΠΕ.

Πίνακας 12: Ποσοστό κατανομής απασχόλησης ανά μονοψήφιο κλάδο για το έτος 2011

Μονοψήφιος Κλάδος	Σύνολο χώρας	Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας	ΠΕ Αχαΐας	ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας	ΠΕ Ηλείας
α. Γεωργία, δασοκομία και αλιεία	10%	20%	9%	26%	32%
γ. Μεταποίηση	9%	7%	8%	6%	6%
δ. Παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, φυσικού αερίου, ατμού και κλιματισμού	1%	1%	1%	1%	1%
ε. Παροχή νερού, επεξεργασία λυμάτων, διαχείριση αποβλήτων και δραστηριότητες εξυγίανσης	1%	0.5%	0.5%	1%	0.4%
στ. Κατασκευές	7%	8%	8%	9%	8%
ζ. Χονδρικό και λιανικό εμπόριο - επισκευή μηχανοκίνητων	17%	16%	18%	16%	14%

οχημάτων και μοτοσυκλετών					
η. Μεταφορά και αποθήκευση	5%	5%	6%	4%	3%
θ. Δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης	8%	7%	7%	6%	7%
ι. Ενημέρωση και επικοινωνία	2%	1%	2%	1%	1%
κ. Χρηματοπιστωτικές και ασφαλιστικές δραστηριότητες	3%	2%	2%	1%	1%
μ. Επαγγελματικές, επιστημονικές και τεχνικές δραστηριότητες	5%	4%	5%	3%	3%
ν. Διοικητικές και υποστηρικτικές δραστηριότητες	3%	2%	2%	1%	2%
ξ. Δημόσια διοίκηση και άμυνα - υποχρεωτική κοινωνική ασφάλιση	10%	9%	10%	8%	8%
ο. Εκπαίδευση	8%	9%	11%	9%	6%
π. Δραστηριότητες σχετικές με την ανθρώπινη υγεία και την κοινωνική μέριμνα	6%	6%	8%	5%	4%
ρ. Τέχνες, διασκέδαση και ψυχαγωγία	1%	1%	1%	1%	1%
ς. Άλλες δραστηριότητες παροχής υπηρεσιών	2%	2%	2%	2%	2%
τ. Δραστηριότητες νοικοκυριών ως εργοδοτών - μη διαφοροποιημένες δραστηριότητες νοικοκυριών, που αφορούν την παραγωγή αγαθών - και υπηρεσιών - για ίδια χρήση	1%	1%	1%	1%	1%
Λοιποί κλάδοι	0%	0.2%	0.03%	0.1%	0.1%

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2011, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

2.8.1 Τουριστικές υποδομές καταλυμάτων

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

Σε επίπεδο Περιφέρειας, κατά το έτος 2017, το μεγαλύτερο ποσοστό της δυναμικότητας των ξενοδοχειακών καταλυμάτων αφορά αυτά των τριών (3) αστέρων σε ποσοστό 31%, ενώ υψηλά επίσης ποσοστά κατέχουν αυτά των

τεσσάρων (4) και δύο (2) αστέρων με ποσοστά 23% και 27% αντίστοιχα. Σχετικά χαμηλό ποσοστό (16%) λαμβάνουν τα ξενοδοχειακά καταλύματα των πέντε (5) αστέρων ενώ τα ξενοδοχεία ενός (1) αστέρων καταλαμβάνουν το σημαντικά χαμηλό ποσοστό της τάξεως 3%. Διαχρονικά παρόμοια εικόνα προκύπτει για τα έτη 2019 και 2021, δεδομένης της μεγαλύτερης συγκέντρωσης σε ξενοδοχειακά καταλύματα 3 αστέρων και χαμηλότερης σε αυτά των ενός (1) αστέρων, με μία μικρή άνοδο στα ποσοστά των ξενοδοχειακών καταλυμάτων των τεσσάρων (4) αστέρων.

Σε επίπεδο Περιφερειακής Ενότητας Αιτωλοακαρνανίας η μεγαλύτερη συγκέντρωση του ξενοδοχειακού δυναμικού αφορά τα καταλύματα τριών (3) αστέρων, επίσης υψηλά ποσοστό λαμβάνουν τα ξενοδοχειακά καταλύματα των τεσσάρων (4) και δύο (2) αστέρων ακολουθώντας την τάση του συνόλου της Περιφέρειας. Επιπλέον, παρατηρείται ότι μέχρι τα έτη 2017 και 2019 στην Περιφερειακή Ενότητα Αιτωλοακαρνανίας δεν υπήρχε κανένα κατάλυμα πέντε (5) αστέρων ενώ το 2021 προστέθηκε ένα ξενοδοχείο με 40 κλίνες έναντι των 3.186 κλινών στο σύνολο της Περιφέρειας.

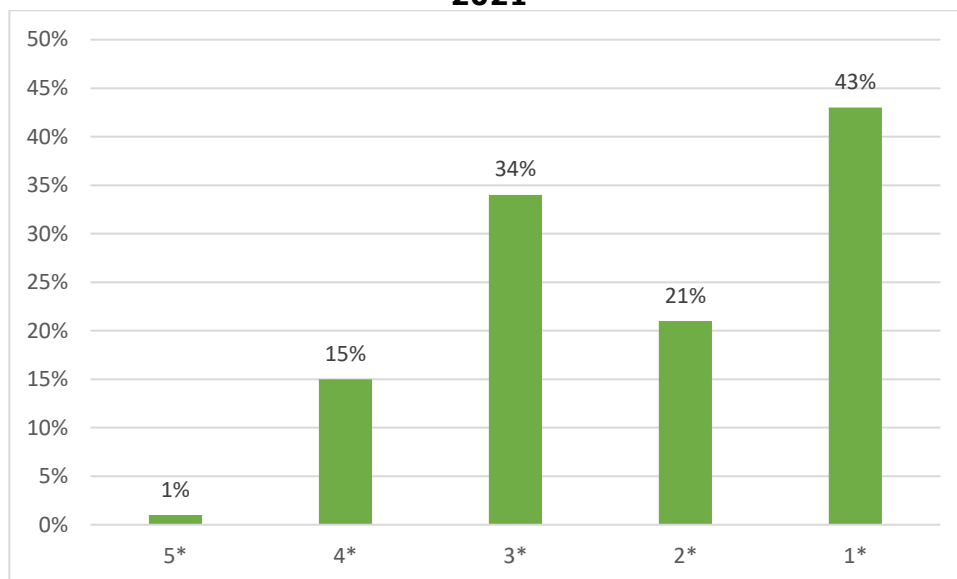
Πίνακας 13: Ξενοδοχειακό δυναμικό ΠΔΕ και ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας ετών 2017, 2019 και 2021 ανά κατηγορία

	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ						Γενικό άθροισμα
	5*	4*	3*	2*	1*		
	2021						
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Μονάδες	6	43	108	95	24	276
	Δωμάτια	1,488	2,610	3,284	2,260	295	9,937
	Κλίνες	3,186	5,207	6,242	4,355	578	19,568
	% ανά κατηγορία *	16%	26%	32%	23%	3%	100%
ΠΕ ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ	Μονάδες	1	6	39	23	11	80
	Δωμάτια	17	354	1,100	474	127	2,072
	Κλίνες	40	780	2,095	912	247	4,074
	% ανά κατηγορία *	1%	18%	52%	23%	6%	100%
	% κλινών σε σχέση με περιφέρεια	1%	15%	34%	21%	43%	21%
	2019						
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Μονάδες	4	44	105	97	24	274
	Δωμάτια	1,461	2,604	3,188	2,426	295	9,974

	Κλίνες	3,127	5,183	6,036	4,639	578	19,563
	% ανά κατηγορία *	15%	26%	31%	24%	3%	100%
ΠΕ ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙ ΑΣ	Μονάδες	0	7	36	24	11	78
	Δωμάτια	0	371	1,051	510	127	2,059
	Κλίνες	0	820	1,987	975	247	4,029
	% ανά κατηγορία *	0%	19%	50%	24%	6%	100%
	% κλινών σε σχέση με περιφέρεια	0%	15%	33%	21%	43%	35%
	2017						
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Μονάδες	4	41	98	104	23	270
	Δωμάτια	1,444	2,293	3,039	2,659	273	9,708
	Κλίνες	3,106	4,392	5,762	5,059	532	18,851
	% ανά κατηγορία *	16%	23%	31%	27%	3%	100%
ΠΕ ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙ ΑΣ	Μονάδες	0	6	35	24	11	76
	Δωμάτια	0	177	1,050	517	127	1,871
	Κλίνες	0	350	1,994	965	247	3,556
	% ανά κατηγορία *	0%	10%	56%	27%	7%	100%
	% κλινών σε σχέση με περιφέρεια	0%	8%	35%	19%	46%	19%

Πηγή: ΞΕΕ, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Εικόνα 4: Ποσοστιαία κατανομή των κλινών ανά κατηγορία κλειδιών της ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας σε σχέση με την Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας, 2021



Πηγή: ΞΕΕ, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Σύμφωνα με τα στοιχεία του 2021 στην ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας το μεγαλύτερο ποσοστό καταλυμάτων το καταλαμβάνουν τα Ξενοδοχεία ενός αστέρων με ποσοστό της τάξης 43% και ακολούθως τα καταλύματα τριών αστέρων με ποσοστό 34%. Χαμηλότερα ποσοστά λαμβάνουν τα ξενοδοχεία δύο και 4 αστέρων με ποσοστά 21% και 15% αντίστοιχα. **Έλλειψη υπάρχει στα καταλύματα πέντε αστέρων** καθώς υπάρχει σε ολόκληρη την Περιφερειακή Ενότητα μόνο μια μονάδα με δεκαεπτά δωμάτια (17) και σαράντα (40) κλίνες. Σημειώνεται ότι είναι σε διαδικασία έγκρισης της Γ' φάσης του εργαλείου του ΕΣΧΑΣΕ, Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα, δυναμικότητας 580 κλινών 5* που δεν καταγράφεται στα στοιχεία του ΞΕΕ. 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, 2021).

Πίνακας 14: Δυναμικό ενοικιαζόμενων δωματίων έτους 2019

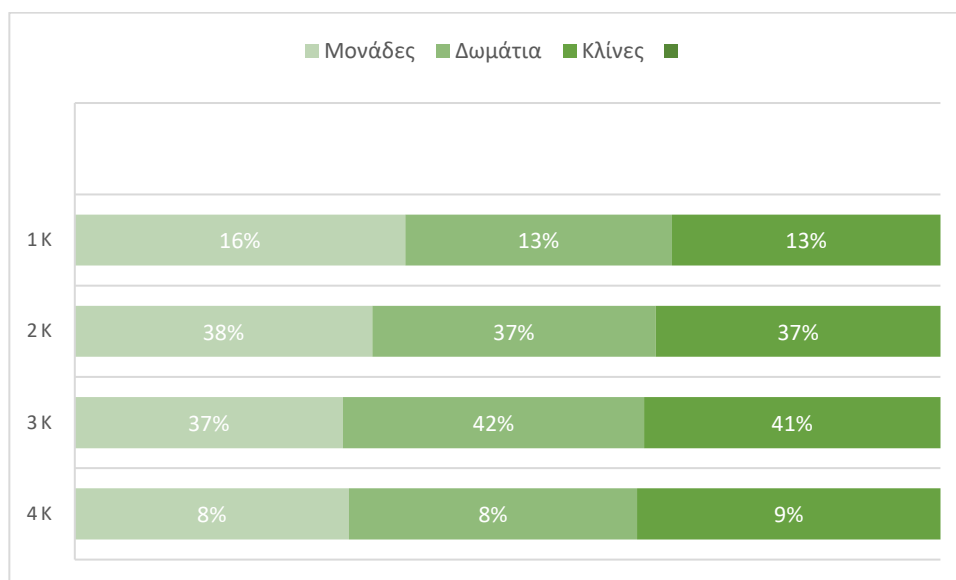
ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΕΝΟΙΚΙΑΖΟΜΕΝΩΝ ΔΩΜΑΤΙΩΝ 2019						
		4Κ	3Κ	2Κ	1Κ	Γενικό Σύνολο
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΧΑΪΑΣ	Μονάδες	6	37	36	17	96
	Δωμάτια	35	277	244	89	645
	Κλίνες	103	641	592	210	1,546
	Μονάδες	1	40	44	12	97
	Δωμάτια	7	268	227	53	555

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΗΛΕΙΑΣ	Κλίνες	12	622	532	122	1,288
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ	Μονάδες	14	25	25	16	80
	Δωμάτια	99	186	168	90	543
	Κλίνες	230	411	369	211	1,221
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Μονάδες	21	102	105	45	273
	Δωμάτια	141	731	639	232	1,743
	Κλίνες	345	1,674	1,493	543	4,055

Πηγή: INSETE Intelligence, 2021, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

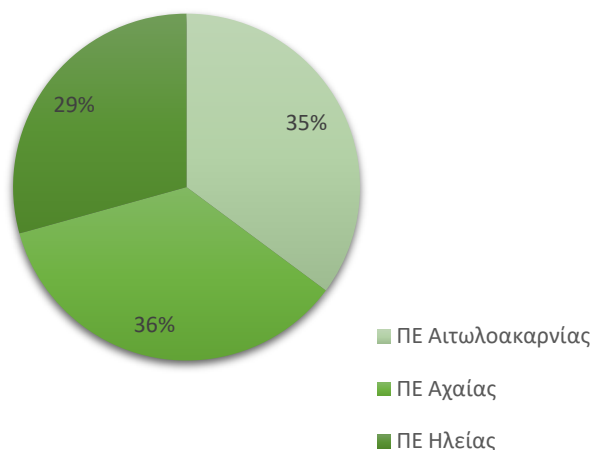
Αναφορικά με τις επιμέρους κατηγορίες κλειδιών για την Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας παρατηρείται μεγάλη συγκέντρωση στις μονάδες δύο και τριών κλειδιών με ποσοστά της τάξεως του 38% και 37% αντίστοιχα, σημαντικά χαμηλότερη είναι στις μονάδες τεσσάρων και ενός κλειδιών με ποσοστά 8% και 16%. Διαπιστώθηκε ότι ενώ στην ΠΕ Αχαΐας συγκεντρώνονται οι περισσότερες μονάδες τεσσάρων κλειδιών (21 μονάδες) στην ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας διατίθενται περισσότερες κλίνες (230 κλίνες έναντι 103 της ΠΕ Αχαΐας). Συνολικά σε σχέση με την Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας στις Περιφερειακές Ενότητες Αχαΐας και Αιτωλοακαρνανίας εντοπίζονται οι περισσότερες μονάδες Ενοικιαζόμενων Δωματίων καθώς διαμορφώνεται τελικώς το υψηλό ποσοστό του 36% και 35% αντίστοιχα.

Εικόνα 5: Κατανομή ενοικιαζόμενων μονάδων, δωματίων και κλινών ανά κατηγορία κλειδιών στην Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας, 2019



Πηγή: : INSETE Intelligence, 2021, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Εικόνα 6: Ποσοστιαία κατανομή των μονάδων της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας, ανά Περιφερειακή Ενότητα, 2019



Πηγή: INSETE Intelligence, 2021, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

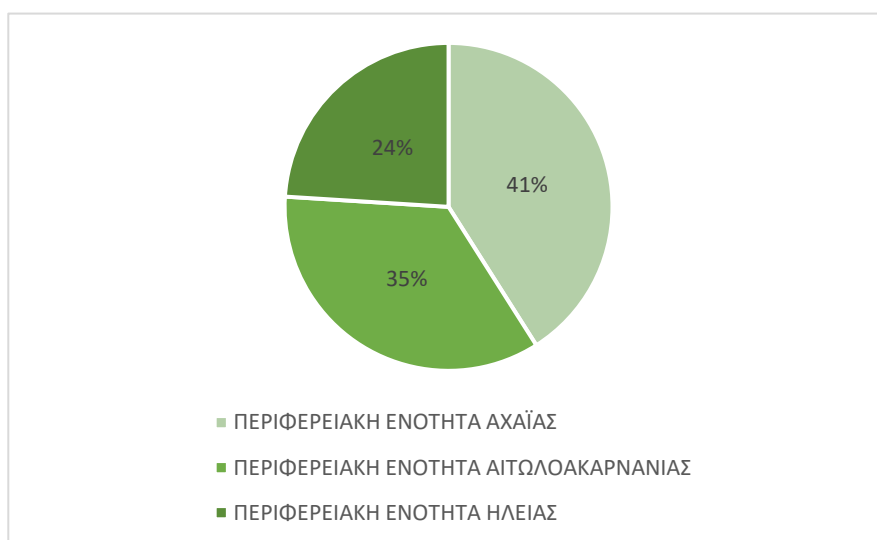
Πίνακας 15: Δυναμικό τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών και επαύλεων

	ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΕΠΑΥΛΕΩΝ 2018			
	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	% σε σχέση με την περιφέρεια
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	129	277	1.084	100%
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΧΑΪΑΣ	49	114	449	41%
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ	41	97	335	35%
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΗΛΕΙΑΣ	39	66	300	24%

Πηγή: INSETE Intelligence, 2021, Επεξεργασίας Ομάδας Μελέτης

Παράλληλα, στην Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας εντοπίζεται τουριστικό δυναμικό επιπλωμένων κατοικιών και επαύλεων. Η Ενότητα Αχαΐας διαθέτει το μεγαλύτερο ποσοστό του δυναμικού της Περιφέρειας της τάξεως 41% με 49 μονάδες, 114 δωμάτια και 449 κλίνες, ακολουθεί η Ενότητα Αιτωλοακαρνανίας η οποία αντιπροσωπεύει το 35% του δυναμικού της Περιφέρειας με 41 μονάδες, 97 δωμάτια και 335 κλίνες. Το χαμηλότερο ποσοστό το κατέχει η Ενότητα Ηλείας με 24% του δυναμικού με 39 μονάδες, 66 δωμάτια και 300 κλίνες.

Εικόνα 7: Ποσοστιαία κατανομή των δωματίων των επιπλωμένων κατοικιών και επαύλεων της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας ανά Περιφερειακή Ενότητα, 2018



Πηγή: INSETE Intelligence, 2021, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Πίνακας 16: Δυναμικό κάμπινγκ 2014

	ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΚΑΜΠΙΝΓΚ 2019						Γενικό Άθροισμα
		5*	4*	3*	2*	1*	
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Μονάδες	0	1	5	16	0	22
	Οικίσκοι	0	120	408	1.138	0	1.666
	Θέσεις	0	41	15	12	0	68
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΧΑΪΑΣ	Μονάδες	0	0	1	5	0	6
	Οικίσκοι	0	0	120	284	0	404
	Θέσεις	0	0	0	12	0	12
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙΑ Σ	Μονάδες	0	0	1	2	0	3
	Οικίσκοι	0	0	45	80	0	125
	Θέσεις	0	0	180	0	0	180
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΗΛΕΙΑΣ	Μονάδες	0	1	3	9	0	13
	Οικίσκοι	0	120	243	774	0	1.137
	Θέσεις	0	41	15	0	0	56

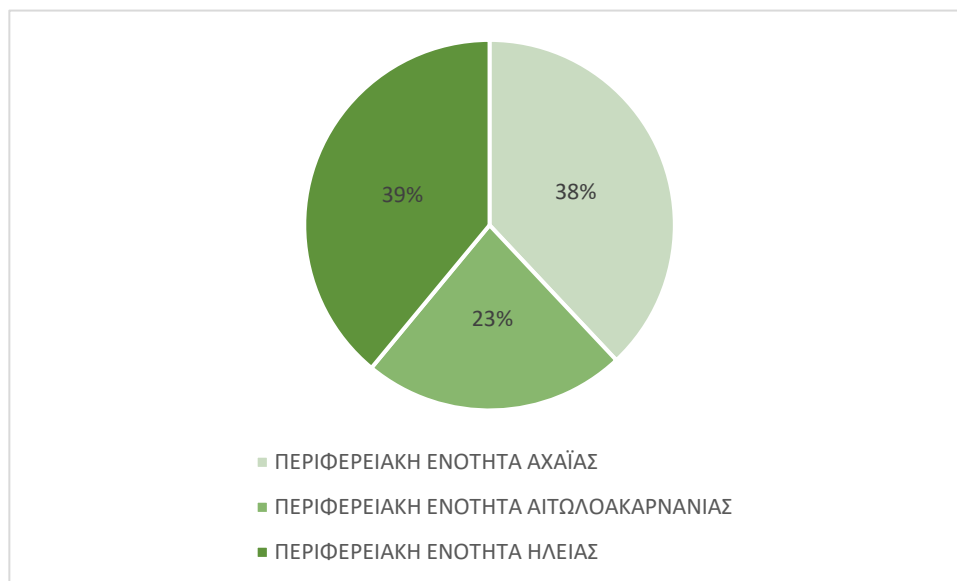
Πηγή: ΜΗΤΕ, Επεξεργασίας Ομάδας Μελέτης

Στην Περιφερειακή Ενότητα Δυτικής Ελλάδας το 2014 εντοπίστηκαν 22 μονάδες κάμπινγκ η πλειοψηφία των μονάδων συγκεντρώνονται στην ΠΕ Ηλείας με 13 μονάδες οι ΠΕ Αχαΐας και Αιτωλοακαρνανίας ακολουθούν με 6 και 3 μονάδες αντίστοιχα. Αναφορικά με τις δυναμικότητες, πρόκειται για κατασκηνώσεις μικρής δυναμικότητας δύο και τεσσάρων αστέρων.

Λόγω μη δημοσίευσης νέων στοιχείων από την βάση του ΜΗΤΕ, τα στοιχεία που παρατίθενται στην συγκεκριμένες Ενότητες είναι τα τελευταία διαθέσιμα.

Συμπερασματικά το παρεχόμενο τουριστικό περιεχόμενο στην Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας και της ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας, στην οποία ανήκει το Πλατυγιάλι, αναφορικά με τις υποδομές φιλοξενίας, δείχνει αλλαγή της προσφοράς και στροφή στις μονάδες υψηλών προδιαγραφών και αστέρων. **Η ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας συγκεντρώνει το μικρότερο ποσοστό κλινών στο σύνολο της Περιφέρειας, ήτοι ποσοστό 23% έναντι 38% και 39% για τις ΠΕ Αχαΐας και Ηλείας αντίστοιχα, διαπιστώνεται επίσης ότι υπάρχει ανάγκη αναβάθμισης του τουριστικού προϊόντος μέσω της ανέγερση νέων καταλυμάτων υψηλών προδιαγραφών. Συγκεκριμένα, έχει καταγραφεί μόνο μια μονάδα πέντε αστέρων και 41 μονάδες τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών και επαύλεων, ενώ όπως προαναφέρθηκε στην περιοχή είναι υπό έγκριση ΣΤΚ 580 κλινών μέσω ΕΣΧΑΣΕ που μπορεί να λειτουργήσει συμπληρωματικά με τις λειτουργίες και τις χρήσεις του παρόντος ΕΣΧΑΣΕ.**

Εικόνα 8: Δυναμικότητα κύριων και μη καταλυμάτων ανά περιφερειακή ενότητα



Πηγή: ΜΗΤΕ, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Πίνακας 17: Δυναμικότητα κύριων και μη καταλυμάτων ανά περιφερειακή ενότητα

ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ ΚΥΡΙΩΝ ΚΑΙ ΜΗ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΑΝΑ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ
--

	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	% κλινών σε σχέση με την περιφέρεια
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	678	11.946	24.674	100%
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΧΑΪΑΣ	255	4.585	9.362	38%
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ	201	2.701	5.597	23%
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΗΛΕΙΑΣ	222	4.660	9.715	39%

Πηγή: ΜΗΤΕ, Επεξεργασίας Ομάδας Μελέτης

2.9 Συμπεράσματα τάσεων και προοπτικών

Από τη μελέτη των δημογραφικών και μακροοικονομικών μεγεθών των τελευταίων ετών, αλλά και την **αξιολόγηση των προοπτικών της ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας**, προκύπτει ότι υπάρχουν θετικές αποκλίσεις από τα αντίστοιχα μεγέθη που ισχύουν για το σύνολο της χώρας και **ευνοϊκές προοπτικές οικονομικής μεγέθυνσής της**. Εντός της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας παρατηρείται, κυρίως λόγω της γεωγραφίας και της αναπτυξιακής φυσιογνωμίας της, σημαντική ενδοπεριφερειακή ανομοιογένεια και διαφοροποίηση ειδικότερα μεταξύ της Περιφερειακής Ενότητας Αιτωλοακαρνανίας και Ηλείας με την Περιφερειακή Ενότητα Αχαΐας.

Η Δυτική Ελλάδα αποτελεί αναπτυσσόμενο τουριστικά προορισμό με σημαντικές δυνατότητες ανάπτυξης, εστιάζοντας όχι μόνο στο συμβατικό μοντέλο « Ήλιος & Θάλασσα» και στην κρουαζιέρα, αλλά αξιοποιώντας παράλληλα τα **συγκριτικά πλεονεκτήματα στον Πολιτιστικό & θαλάσσιο τουρισμό, (ο θαλάσσιος τουρισμός διακρίνεται ιδίως σε τουρισμό κρουαζιέρας, τουρισμό γιώτινγκ, θαλάσσιες και παράκτιες δραστηριότητες αναψυχής, καταδυτικό τουρισμό αναψυχής)**. Η Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας διαθέτει όλους τους απαραίτητους πόρους για να προσφέρει μια ολοκληρωμένη τουριστική εμπειρία. Οι τουριστικές υπηρεσίες σε διάφορες μορφές τουρισμού, η προώθηση των μορφών τουρισμού υψηλής προστιθέμενης αξίας, των εναλλακτικών μορφών τουρισμού και του θεματικού τουρισμού, εμφανίζονται ως ένας από τους κλάδους του τριτογενούς τομέα, στον οποίο η ΠΔΕ έχει τα μεγαλύτερα συγκριτικά πλεονεκτήματα και παρουσιάζει ευνοϊκές προοπτικές ανάπτυξης. Η στρατηγική επένδυση ενός τουριστικού λιμένα για μεγάλα σκάφη ψυχαγωγίας σε συνδυασμό με τουριστική και

οικιστική ανάπτυξη , εντάσσεται απολύτως στις ευκαιρίες και δυνατότητες που προσφέρου τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της περιφέρειας.

Στη ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας κυριαρχεί ο κλάδος του πρωτογενή τομέα, δηλ. της γεωργίας-δασοκομίας-αλιείας με τον κλάδο του τουρισμού του τριτογενή τομέα, να καταγράφει χαμηλά ποσοστά με μεγάλη απόκλιση από τον προηγούμενο, ενώ στην ΠΕ υπάρχουν οι προοπτικές ανάπτυξης του τουρισμού. Απαιτείται ένα εναλλακτικό μοντέλο ισόρροπης βιώσιμης ανάπτυξης που θα αξιοποιεί τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της κάθε περιοχής, να αξιοποιούνται προς ορθή κατεύθυνση όλα τα συγκριτικά πλεονεκτήματα (περιβαλλοντικά και κλιματολογικά χαρακτηριστικά, τοπικά προϊόντα κ.ά.).

3 Ευρύτερη περιοχή : Δήμος Ξηρομέρου (2ο επίπεδο)

3.1 Ανάλυση χωρικών δεδομένων Δημοτικής Ενότητας Αστακού

Ο Δήμος Ξηρομέρου της Περιφερειακής Ενότητας Αιτωλοακαρνανίας της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας, αποτελείται από τις Δημοτικές Ενότητες Αστακού, Αλυζίας, Φυτειών και έχει ως έδρα τον Αστακό. Ο Δήμος Ξηρομέρου βρίσκεται στο δυτικό τμήμα της ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας έχει συνολική έκταση 590,113 τ.χλμ. και βρέχεται από το Ιόνιο πέλαγος σε μια ακτογραμμή μήκους 76,4 χλμ. Ανατολικά συνορεύει με τον Δήμο Αγρινίου, βόρεια με τον Δήμο Ακτίου - Βόνιτσας και νότια με τον Δήμο Ιεράς Πόλης Μεσολογγίου. Στο Δήμο υπάρχει ποικιλομορφία καθώς υπάρχουν εκτάσεις πεδινές, ημιορεινές και ορεινές. Περιλαμβάνει το νότιο τμήμα της οροσειράς των Ακαρνανικών Όρων με υψηλότερες κορυφές τον Μπούμιστο (ύψους 1573 μ.) και το Περγαντί (ύψους 1568 μ.) που όμως ανήκει διοικητικά στα όρια του γειτονικού Δήμου Ακτίου - Βόνιτσας. Η αντίθεση στο τοπίο, από το ορεινό στο πεδινό και από το πεδινό στο παραθαλάσσιο χαρακτηρίζουν τη μορφολογία του Δήμου.

Εικόνα 9: Διοικητική διαίρεση Δήμου Ξηρομέρου

Πηγή: Στρατηγικός Σχεδιασμός 2016-2020 Δ. Ξηρομέρου

3.1.1 Δημογραφικά χαρακτηριστικά (πληθυσμός, μόνιμος, εποχιακός, τάσεις κλπ)

Τα πληθυσμιακά και δημογραφικά χαρακτηριστικά του Δήμου Ξηρομέρου βασίζονται στην ανάλυση των δεδομένων της απογραφής πληθυσμού των ετών 2011 και 2021 της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛ.ΣΤΑΤ.). Για την καλύτερη κατανόηση των δημογραφικών στοιχείων γίνεται συγκριτική αναφορά του Δήμου Ξηρομέρου με τις ευρύτερες διοικητικές ενότητες στις οποίες εντάσσεται, ήτοι την Π.Ε. Αιτωλοακαρνανίας και την Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας, αλλά και με το σύνολο της Χώρας. Προκειμένου να φανούν οι όποιες διαφοροποιήσεις στην ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας γίνεται συγκριτική αναφορά και μεταξύ των Δήμων.

Πίνακας 18: Μόνιμος Πληθυσμός ΠΔΕ και Δ. Ξηρομέρου για το έτος 2011 και 2021

	2011	2021	% μεταβολής (2021/2011)
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	10.816.286	10.432.481	-3,5%
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	679.796	643.349	-5,4%
ΠΕ ΑΧΑΪΑΣ	309.694	302.272	-2,4%
ΠΕ ΗΛΕΙΑΣ	159.300	149.350	-6,2%
ΠΕ ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ	210.802	191.727	-9%

ΔΗΜΟΣ ΞΗΡΟΜΕΡΟΥ	11,737	10,206	-13%
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΛΥΖΙΑΣ	3,005	2,675	-11%
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΣΤΑΚΟΥ	6,578	5,719	-13%
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΦΥΤΕΙΩΝ	2,154	1,812	-15%

Πηγή: ΕΛ. ΣΤΑΤ., Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Στο Δήμο Ξηρομέρου κατά τη διάρκεια της δεκαετίας 2011-2021 σημειώθηκε σημαντική μείωση του πληθυσμού κατά 13% (από 11.737 μόνιμους κατοίκους το 2011 ανήλθαν στους 10.206 κατοίκους το 2021). Η μείωση αυτή είναι αρκετά μεγαλύτερη συγκριτικά με τη μείωση στην Π.Ε. Αιτωλοακαρνανίας η οποία ήταν 9%. Αντίστοιχη μείωση σημειώθηκε και στον πληθυσμό της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας η οποία ήταν 5,4%, αλλά και σε επίπεδο Χώρας, η οποία κυμάνθηκε σε μικρότερο ποσοστό 3,5%. Όπως φαίνεται στον παραπάνω πίνακα η ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας έχει την μεγαλύτερη μείωση του πληθυσμού συγκριτικά με τις άλλες δύο ΠΕ.

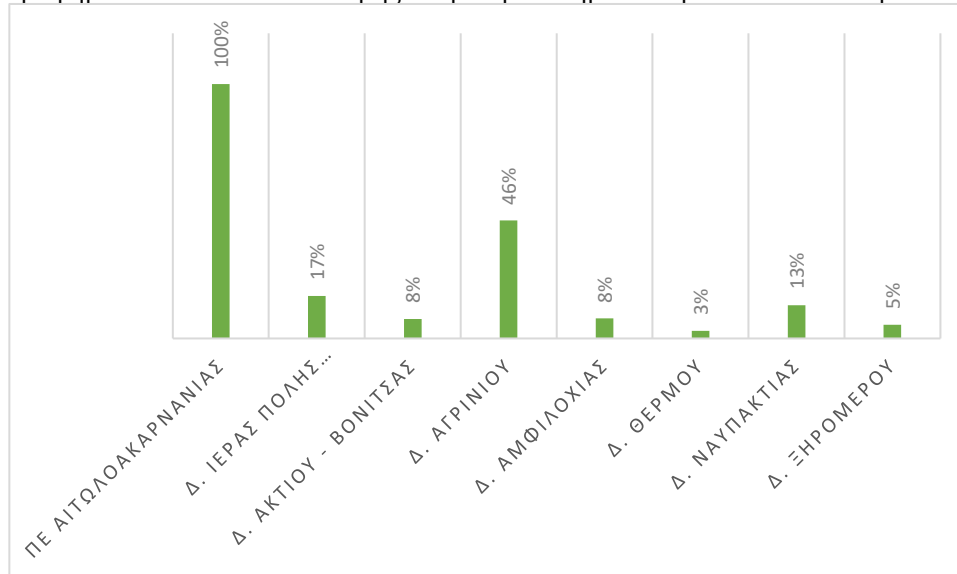
Ο μόνιμος πληθυσμός του δήμου το 2021 αντιστοιχεί στο 5% του πληθυσμού της Περιφερειακής Ενότητας Αιτωλοακαρνανίας. Οι Δήμοι Ξηρομέρου, Ακτίου-Βόνιτσας, Αμφιλοχίας και Θέρμου συγκεντρώνουν τα χαμηλότερα ποσοστά πληθυσμού στην ΠΕ και παρουσιάζουν αντίστοιχα την μεγαλύτερη πληθυσμιακή μείωση, ωστόσο οι τάσεις του Δήμου ακολουθούν παρόμοια εικόνα με αυτές της ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας. Το μεγαλύτερο ποσοστό του πληθυσμού είναι συγκεντρωμένο στον Δήμο Αγρινίου ενώ ο Δήμος Ξηρομέρου συγκεντρώνει με τον Δήμο Θέρμου τον μικρότερο πληθυσμό (5% και 3% αντίστοιχα).

Πίνακας 19: Μόνιμος Πληθυσμός ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας για το έτος 2011 και 2021

	2011	2021	% μεταβολής (2021/2011)	% Δήμων στην ΠΕ
ΠΕ ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ	210.802	191.727	-9%	100%
Δ. ΞΗΡΟΜΕΡΟΥ	11.737	10.206	-13%	5%
Δ. ΙΕΡΑΣ ΠΟΛΗΣ ΜΕΣΟΛΟΓΓΙΟΥ	34.416	32.048	-7%	17%
Δ. ΑΚΤΙΟΥ - ΒΟΝΙΤΣΑΣ	17.370	14.656	-16%	8%
Δ. ΑΓΡΙΝΙΟΥ	94.181	88.971	-6%	46%
Δ. ΑΜΦΙΛΟΧΙΑΣ	17.056	15.073	-12%	8%

Δ. ΘΕΡΜΟΥ	8.242	5.742	-30%	3%
Δ. ΝΑΥΠΑΚΤΙΑΣ	27.800	25.121	-10%	13%

Γράφημα 1: Ποσοστά Κατανομής Πληθυσμού Δήμων στην ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας



Πηγή: ΕΛ. ΣΤΑΤ., Επεξεργασία Ομάδας Μελέτη

3.1.2 Αναπτυξιακή φυσιογνωμία του Δήμου Ξηρομέρου

Όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα ο πρωτογενής τομέας στον Δήμο Ξηρομέρου είναι ένας σημαντικά ανεπτυγμένος τομέας. Σύμφωνα με την απογραφή της ΕΛ.ΣΤΑΤ. στον Δήμο οι απασχολούμενοι στον συγκεκριμένο τομέα ανέρχονται σε 1.939 άτομα, ήτοι ποσοστό 58,5%, δηλαδή πάνω από τους μισούς απασχολούμενους. Τα αντίστοιχα ποσοστά απασχολουμένων στο σύνολο της Χώρας, της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας αλλά και στο σύνολο της ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας είναι κατά πολύ χαμηλότερα (10% και 19,5% και 25,7% αντίστοιχα).

Πίνακας 20: Απασχόληση στον πρωτογενή τομέα το 2011

Γεωγραφικό Επίπεδο	Απασχολούμενοι	Απασχολούμενοι στον Πρωτογενή Τομέα	%
Σύνολο Χώρας	3.727.633	372.209	10,0%
Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας	206.343	40.248	19,5%
Περιφερειακή Ενότητα Αιτωλοακαρνανίας	59.738	15.336	25,7%
Δήμος Ξηρομέρου	3.312	1.939	58,5%

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

Ο τριτογενής τομέας στον Δήμο Ξηρομέρου παρουσιάζει περιορισμένη ανάπτυξη με κυριότερους κλάδους το χονδρικό και λιανικό εμπόριο/επισκευή οχημάτων, την παροχή τουριστικών καταλυμάτων και εστίασης και την εκπαίδευση. Τα στοιχεία απασχολούμενων ανά κλάδο στον τριτογενή τομέα παρουσιάζονται στον επόμενο πίνακα συγκριτικά με τα αντίστοιχα σε επίπεδο Π.Ε., Περιφέρειας και Χώρας. Ειδικότερα σύμφωνα με την απογραφή της ΕΛ.ΣΤΑΤ. ο «κλάδος χονδρικό και λιανικό εμπόριο/επισκευή οχημάτων» απασχολεί, συγκριτικά με τους άλλους κλάδους του τριτογενή τομέα, το μεγαλύτερο αριθμό των εργαζομένων στο Δήμο με ποσοστό της τάξης 8,8%. Οι απασχολούμενοι στον κλάδο «παροχής καταλυμάτων και υπηρεσιών εστίασης» ανέρχονται στο ποσοστό 4,9% των απασχολούμενων του συνόλου των απασχολούμενων. Το ποσοστό των απασχολούμενων στον κλάδο του τουρισμού είναι σημαντικά χαμηλό για το Δήμο, αυτό φαίνεται και από τα ποσοστά των απασχολούμενων, στο κλάδο, στο σύνολο της Χώρας, της Περιφέρειας Δυτικής

Ελλάδας και της ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας, ήτοι ποσοστά 7,8%, 6,6% και 6,2% αντίστοιχα.

Πίνακας 21: Απασχόληση στον τριτογενή τομέα το 2011

Γεωγραφικό Επίπεδο	ΣΥΝΟΛΟ	Ζ. ΧΟΝΔΡΙΚΟ ΚΑΙ ΛΙΑΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ - ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΤΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ	Η. ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗ	Θ. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	Ν. ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	Ξ. ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΑΜΥΝΑ - ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΗ	Ο. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	Π. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΘΡΩΠΙΝΗ ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ
Σύνολο Χώρας	3.727.633	651.739	192.871	291.589	102.192	359.779	294.359	236.831
Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας	206.343	33.470	9.507	13.704	3.963	17.888	18.349	12.466
Περιφερειακή Ενότητα Αιτωλοακαρνανίας	59.738	9.619	2.511	3.725	795	4.487	5.127	3.057
Δήμος Ξηρομέρου	3.312	290	120	161	32	119	145	72
Ποσοστό Κατανομής (%)								
Σύνολο Χώρας	100%	17,5%	5,2%	7,8%	2,7%	9,7%	7,9%	6,4%
Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας	100%	16,2%	4,6%	6,6%	1,9%	8,7%	8,9%	6,0%
Περιφερειακή Ενότητα Αιτωλοακαρνανίας	100%	16,1%	4,2%	6,2%	1,3%	7,5%	8,6%	5,1%
Δήμος Ξηρομέρου	100%	8,8%	3,6%	4,9%	1,0%	3,6%	4,4%	2,2%

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

Ο λιγότερο ανεπτυγμένος τομέας στο Δήμο Ξηρομέρου αφορά τον δευτερογενή τομέα. Δεν καταγράφεται αξιόλογη βιομηχανική παραγωγή, πλην ορισμένων μεταποιητικών μονάδων που σχετίζονται με την τοπική αγροτική παραγωγή (ελαιοτριβεία, συσκευαστήρια, οινοποιεία, ποτοποιεία) και με τις κατασκευές (σιδηρουργεία, αλουμινάδικα, ξυλουργεία). Ειδικότερα ο πιο ανεπτυγμένος κλάδος στον δευτερογενή τομέα είναι των κατασκευών στον οποίο

απασχολούνταν 170 άτομα σύμφωνα με την απογραφή της ΕΛ.ΣΤΑΤ. για το 2011, ήτοι το 5,1% του συνόλου των απασχολουμένων του Δήμου.

Η **Ναυτιλιακή Βιομηχανική Περιοχή – ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. Πλατυγιαλίου**, αποτελεί έναν υποδοχέα εγκατάστασης μεταποιητικών μονάδων και εμπορευματικής διαμετακόμισης στο Δήμο Ξηρομέρου. **Παρά τα συγκριτικά πλεονεκτήματα που διαθέτει δεν εκπλήρωσε ποτέ τους στόχους της δημιουργίας της καθώς υπολειπεται και θεωρείται υποβαθμισμένη (Βλέπε κεφ. 4.1.)** Αυτό αντανακλάται και στα ανωτέρω στατιστικά στοιχεία που αφορούν την απασχόληση στον δευτερογενή τομέα, καθώς και στην παντελή έλλειψη διακλαδικών διασυνδέσεων που διαπιστώνεται σε τοπικό και περιφερειακό επίπεδο.

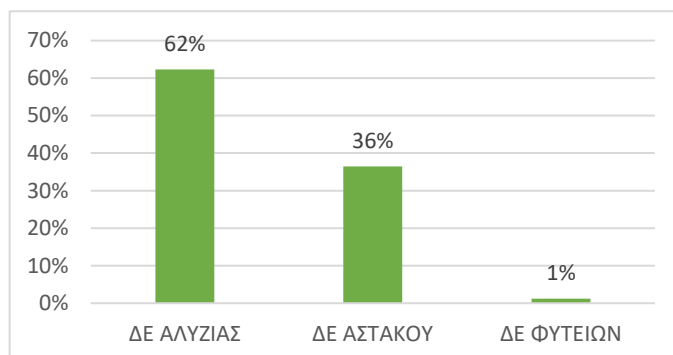
3.1.3 Τουρισμός

Περιφερειακή Ενότητα Αιτωλοακαρνανίας συγκεντρώνει το μικρότερο ποσοστό κλινών στο σύνολο της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας, ήτοι το ποσοστό 23% έναντι 38% και 39% για τις ΠΕ Αχαΐας και Ηλείας αντίστοιχα. Ειδικότερα η ΠΕ Ατωλοακαρνανίας έχει συνολικά 5.597 κλίνες με τον Δήμο Ξηρομέρου να καταλαμβάνει το 11% των συνολικών κλινών. Ο Δήμος Ξηρομέρου λοιπόν **γνωρίζει χαμηλότερης έντασης τουριστική ανάπτυξη σε σχέση με την Περιφερειακή Ενότητα Αιτωλοακαρνανίας, η οποία ωστόσο αξίζει να επισημανθεί ότι παρουσιάζει επίσης χαμηλή ανάπτυξη σε σχέση με το σύνολο της χώρας.** Επιπλέον τόσο σε τοπικό επίπεδο (ΔΕ Αστακού και Δήμος Ξηρομέρου) όσο και σε επίπεδο Περιφερειακής Ενότητας (ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας) παρουσιάζονται χαμηλά ποσοστά τουριστικής έντασης αλλά και τουριστικό προϊόν χαμηλής κατηγορίας αστέρων. Ωστόσο, από το καταργηθέν για τυπικούς λόγους ΕΠΧΣΑΑ Τουρισμού εντάσσεται στην ομάδα Αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές.

Πίνακας 22: Δυναμικότητα καταλυμάτων ανά Δημοτική Ενότητα για το έτος 2018

Γεωγραφικό Επίπεδο	Κλίνες					
	Airbnb (4/χώρο)	Κύρια Καταλύματα	Μη Κύρια Καταλύματα	Επαύλειες	Σύνολο	%
ΔΕ ΑΛΥΣΙΑΣ	56	182	151	19	408	62%
ΔΕ ΑΣΤΑΚΟΥ	36	110	71	22	239	36%
ΔΕ ΦΥΤΕΙΩΝ	8	0	0	0	8	1%
Δ. ΞΗΡΟΜΕΡΟΥ	100	292	222	41	655	100%

Γράφημα 2: Δυναμικότητα καταλυμάτων ανά Δημοτική Ενότητα



Πηγή: ΜΗ.ΤΕ., Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Παρακάτω παρουσιάζεται η διαχρονική εξέλιξη των αφίξεων, των διανυκτερεύσεων και της πληρότητας στο σύνολο της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας αλλά και κάθε Περιφερειακής Ενότητας. Αναφορικά με την Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας την περίοδο 2015-2019 σημείωσε αύξηση αφίξεων και διανυκτερεύσεων με την πληρότητα όμως των καταλυμάτων να εμφανίζουν μικρή επιδείνωση (34% στο 33%). Το έτος 2020 σημειώθηκε σημαντική μείωση σε όλη την Περιφέρεια, είναι σημαντικό να επισημανθεί ότι τα έτος 2020 υπήρχε η παγκόσμια υγειονομική κρίση (Covid 19), και επομένως μείωση καταγράφηκε σε παγκόσμιο επίπεδο. Το 2021 άρχισε να υπάρχει μια ανοδική τάση.

Αναφορικά με την διαχρονική ανάλυση των αφίξεων και των διανυκτερεύσεων στην Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας (εξαιρουμένου του έτους 2020 εντός της πανδημίας του Covid-19, όπου η τουριστική κίνηση επηρεάστηκε ιδιαίτερα παγκοσμίως), σε επίπεδο τετραετίας (2015- 2019) προκύπτει θετική μεταβολή, ωστόσο η πληρότητα σημείωσε μικρή επιδείνωση (από 34% το 2015 σε 33% το 2019). Το 2021 το έτος μετά την παγκόσμια υγειονομική κρίση και δεδομένου ότι συνεχίζονταν η κρίση της πανδημίας και τα προβλήματα που επέφερε παρουσιάζεται ανάκαμψη στην τουριστική κίνηση.

Πίνακας 23: Αφίξεις, Διανυκτερεύσεις και Πληρότητα Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας και Περιφερειακών Ενοτήτων μεταξύ των ετών 2015-2021

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ: στοιχεία αφίξεων, διανυκτερεύσεων και πληρότητας σε ξενοδοχειακά καταλύματα, 2015-2021								
Γεωγραφικό Επίπεδο	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	

ΠΕ Αιτωλοακαρνανία	Αφίξεις αλλοδαπών	19.759	21.121	23.220	19.036	20.938	6.828	13.835
	Αφίξεις ημεδαπών	106.595	101.070	100.535	94.316	9.842	59.999	62.551
	Συνολικές Αφίξεις	126.354	122.191	123.755	113.352	119.780	66.827	76.386
	% ΠΕ στο σύνολο της Περιφέρειας	20%	21%	20%	16%	17%	24%	20%
	Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών	101.579	125.858	131.181	86.762	123.109	18.989	54.679
	Διανυκτερεύσεις ημεδαπών	228.698	215.056	207.622	203.016	199.982	114.889	118.154
	Συνολικές Διανυκτερεύσεις	330.277	340.914	338.803	289.778	323.091	133.091	172.833
	% ΠΕ στο σύνολο της Περιφέρειας	19%	19%	18%	15%	16%	18%	16%
	Πληρότητα	30.8%	32.8%	32.4%	25.6%	26.3%	20.5%	27.1%
ΠΕ Αχαΐα	Αφίξεις αλλοδαπών	42,521	47,125	56,698	77,284	82,877	21,328	40,812
	Αφίξεις ημεδαπών	182,785	199,057	210,834	220,841	216,460	112,014	126,389
	Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών	141,074	180,743	213,552	284,050	321,336	65,445	131,340
	Διανυκτερεύσεις ημεδαπών	427,432	462,203	472,774	458,345	447,474	250,065	276,129
	Πληρότητα	29.4%	33.0%	35.0%	33.3%	33.2%	23.6%	28.3%
ΠΕ Ηλεία	Αφίξεις αλλοδαπών	198,376	128,474	151,639	194,513	190,287	24,197	62,950
	Αφίξεις ημεδαπών	95,732	91,785	90,557	97,154	95,188	53,746	67,322
	Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών	624,423	587,458	647,603	695,132	658,697	130,852	292,757
	Διανυκτερεύσεις ημεδαπών	217,030	236,460	230,180	245,193	248,675	147,560	188,178
	Πληρότητα	38.5%	38.2%	39.4%	37.7%	36.0%	23.1%	31.5%
Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας	Αφίξεις αλλοδαπών	260,656	196,720	231,557	290,833	294,102	52,353	117,597
	Αφίξεις ημεδαπών	385,112	391,912	401,926	412,311	410,490	225,759	256,262
	Συνολικές Αφίξεις	645.768	588.632	633.483	703.144	704.592	278.112	373.859
	Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών	867,076	894,059	992,336	1,065,944	1,103,142	215,286	478,776
	Διανυκτερεύσεις ημεδαπών	873,160	913,719	910,576	906,554	896,131	512,514	582,461
	Συνολικές Διανυκτερεύσεις	1.740.236	1.807.778	1.902.912	1.972.498	1.999.273	727.800	1.061.237
	Πληρότητα	34%	35.1%	36.4%	33.7%	33.0%	22.7%	29.5%

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Όπως φαίνεται και στον επόμενο πίνακα η ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας καταγράφει διαχρονικά το χαμηλότερο μερίδιο αφίξεων και διανυκτερεύσεων στα καταλύματα. Ειδικότερα ο Δήμος Ξηρομέρου καταγράφει διαχρονικά αυξητική τάση της τουριστικής κίνησης. Σε σχέση με την Περιφερειακή Ενότητα συνολικά το ποσοστό των αφίξεων και διανυκτερεύσεων ο Δήμος Ξηρομέρου καταλαμβάνει το ιδιαίτερα χαμηλό ποσοστό που κυμαίνεται στο 1%-2% με το έτος 2020 να έχει αυξητική τάση της τάξεως 4% και 3% αντίστοιχα. Ενώ το 2020 η Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας και η Περιφερειακή Ενότητα Αιτωλοακαρνανίας παρουσίασαν καθοδική πορεία ο Δήμος

κατέγραψε σημαντική αύξηση με την πληρότητα να μεταβάλλεται από 6,8% το 2019 σε 9,4% το 2020.

Πίνακας 24: Αφίξεις, Διανυκτερεύσεις και Πληρότητα Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας και Περιφερειακών Ενοτήτων μεταξύ των ετών 2015-2021

Δήμος Ξηρομέρου						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Αφίξεις	1.592	1.719	1.752	2.255	2.272	2.630
% της ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας	1%	1%	1%	2%	2%	4%
Διανυκτερεύσεις	4.530	4.442	4.928	6.627	6.535	4.489
% της ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας	1%	1%	1%	2%	2%	3%
Πληρότητα	6,8%	6,5%	7,2%	6,9%	6,8%	9,4%

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

3.1.4 Κοινωνικά χαρακτηριστικά – Βιοτικό επίπεδο

Ο χαρακτήρας της περιοχής μελέτης διαμορφώνεται μεταξύ άλλων και από παραμέτρους σχετικές με την κοινωνική της σύνθεση. Παρακάτω, παρουσιάζεται το επίπεδο εκπαίδευσης του πληθυσμού της ευρύτερης περιοχής μελέτης καθώς και τα ποσοστά ανεργίας. Από την ανάλυση του παρακάτω Πίνακα προκύπτει ότι το μεγαλύτερο ποσοστό καταλαμβάνουν οι απόφοιτοι δημοτικού με ποσοστό της τάξης του 40% και ακολουθούν οι αναλφάβητοι και αυτοί οι οποίοι δεν έχουν τελειώσει το δημοτικό αλλά γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση, ήτοι το ποσοστό 23%. Το επίπεδο εκπαίδευσης στο Δήμο Ξηρομέρου είναι σημαντικά χαμηλό καθώς συνολικά οι δύο προαναφερόμενες κατηγορίες καταλαμβάνουν ποσοστό μεγαλύτερο του 50% ενώ οι πτυχιούχοι μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης αποτελούν το 2% του πληθυσμού.

Πίνακας 25: Ποσοστό κατανομής του επιπέδου εκπαίδευσης του Δήμου Ξηρομέρου για το έτος 2011

Χωρική Ενότητα	Σύνολο	Κάτοχοι διδακτορικού ή μεταπτυχιακού τίτλου / Πτυχιούχοι Παν/μίου - Πολυτεχνείου, ΑΤΕΙ, ΑΣΠΑΙΤΕ, ανώτερων επαγγελματικών και ασύμπτυκτων	Πτυχιούχοι μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (ΙΕΚ, Κολλέγια κλπ.)	Απόφοιτοι Λυκείου (Γενικού, Εκκλησιαστικού, Επαγγελματικού κλπ.)	Απόφοιτοι τριτάξιου Γυμνασίου και πτυχιούχοι Επαγγελματικών Σχολών	Απόφοιτοι Δημοτικού	Εγκατέλειψαν το Δημοτικό, αλλά γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση / Ολοκλήρωσαν την προσχολική αγωγή / Δε γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση
Δήμος Ξηρομέρου	11,150	590	186	1,788	1,598	4,479	2,509
Ποσοστό Κατανομής		5%	2%	16%	14%	40%	23%

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.2011, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Στον παρακάτω Πίνακα παρουσιάζεται το ποσοστό κατανομής της ανεργίας ανά επίπεδο εκπαίδευσης της ευρύτερης περιοχής μελέτης για το έτος 2011. Σε όλες τις χωρικές ενότητες που εξετάστηκαν, προκύπτει ότι το μεγαλύτερο ποσοστό των ανέργων είναι πτυχιούχοι μεταδευτεροβάθμιας (ΙΕΚ, Κολλέγια κλπ.). Αξίζει να σημειωθεί ότι το ποσοστό ανεργίας στο σύνολο της χώρας είναι σχετικά υψηλό και στους απόφοιτους τριτοβάθμιας εκπαίδευσης (21%), γεγονός που παρατηρείται και σε επίπεδο περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας. Αντίθετα, στο Δήμο Ξηρομέρου στο υψηλότερο επίπεδο εκπαίδευσης παρουσιάζουν το χαμηλότερο ποσοστό ανεργίας.

Πίνακας 26: Ποσοστό κατανομής ανεργίας ανά επίπεδο εκπαίδευσης για το έτος 2011

Περιγραφή τύπου μόνιμης διαμονής	Σύνολο Ανέργων	Κάτοχοι διδακτορικού ή μεταπτυχιακού τίτλου / Πτυχιούχοι Παν/μίου - Πολυτεχνείου, ΑΤΕΙ, ΑΣΠΑΙΤΕ, ανώτερων επαγγελματικών και ισότιμων σχολών	Πτυχιούχοι μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (ΙΕΚ, Κολλέγια κλπ.) / Απόφοιτοι Λυκείου (Γενικού, Εκκλησιαστικού, Επαγγελματικό κλπ.)	Απόφοιτοι τριτάξιου Γυμνασίου και πτυχιούχοι Επαγγελματικών Σχολών	Άλλη περίπτωση
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	859	180.59	375.748	146.74	155.925
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	54.832	10.189	23.206	8.788	12.649
Π.Ε. ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ	16.633	3.004	6.763	2.784	4.082
ΔΗΜΟΣ ΞΗΡΟΜΕΡΟΥ	817	123	357	161	176
ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΚΑΤΑΝΟΜΗ					
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	100,0%	21,0%	43,7%	17,1%	18,2%
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	100,0%	18,6%	42,3%	16,0%	23,1%
Π.Ε. ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ	100,0%	18,1%	40,7%	16,7%	24,5%
ΔΗΜΟΣ ΞΗΡΟΜΕΡΟΥ	100,0%	15,1%	43,7%	19,7%	21,5%

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.2011, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Αναφορικά με τους απασχολούμενους στον Δήμο Ξηρομέρου το 2011 (πιο πρόσφατα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ.) ανέρχονται σε ποσοστό 80,2% επί συνόλου του οικονομικώς ενεργού πληθυσμού, ήτοι 3.312 απασχολούμενοι έναντι 817 ανέργους (19,8%). Το ποσοστό αυτό είναι υψηλότερο από το αντίστοιχο σε επίπεδο Περιφερειακής Ενότητας (78,2%) και Περιφέρειας (79%) και χαμηλότερο από το αντίστοιχο της Χώρας (81,3%). Όσον αφορά στους ανέργους αυτοί ανέρχονται τα 817 άτομα με ποσοστό της τάξεως 19,8%, το οποίο είναι χαμηλότερο από το αντίστοιχο της Περιφερειακής Ενότητας Αιτωλοακαρνανίας και της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας (21,8% και 21% αντίστοιχα). Το ποσοστό των ανέργων σε σχέση με το σύνολο της χώρας, στο Δήμο Ξηρομέρου είναι μεγαλύτερο, με μικρή όμως απόκλιση, της τάξεως 19,8% έναντι 18,7% της Ελλάδας.

Πίνακας 27: Απασχολούμενοι και Άνεργοι

Γεωγραφικό Επίπεδο	Απασχολούμενοι	%	Άνεργοι	%
Σύνολο Χώρας	3.727.633	81,0%	859.003	18,7%

Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας	206.343	79,0%	54.832	21,0%
Περιφερειακή Ενότητα Αιτωλοακαρνανίας	59.738	78,2%	16.633	21,8%
Δήμος Ξηρομέρου	3.312	80,2%	817	19,8%

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

3.1.5 Ιστορικά-Πολιτιστικά χαρακτηριστικά

Η Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας διαθέτει ένα εξαιρετικά πλούσιο πολιτιστικό απόθεμα. Η πλούσια ιστορία της στα βάθη των αιώνων, αλλά και η πιο σύγχρονη, έχουν προικίσει την περιοχή με μνημεία πλούσιας ιστορικής, αρχιτεκτονικής και πολιτιστικής κληρονομιάς. Ειδικότερα στο Δήμο Ξηρομέρου, εντοπίζεται πλήθος κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων και μνημείων. Συγκεκριμένα, η πόλη του Αστακού είναι κηρυγμένος Ιστορικός Τόπος, το λιμάνι του Αστακού το 1821 χρησιμοποιήθηκε ως επίνειο της μαρτυρικής πόλης του Μεσολογγίου. Είναι σημαντικός τόπος για τη μελέτη της ιστορίας και της αρχιτεκτονικής, καθώς η πλειοψηφία των κτιρίων της είναι κηρυγμένα διατηρητέα κτίρια.

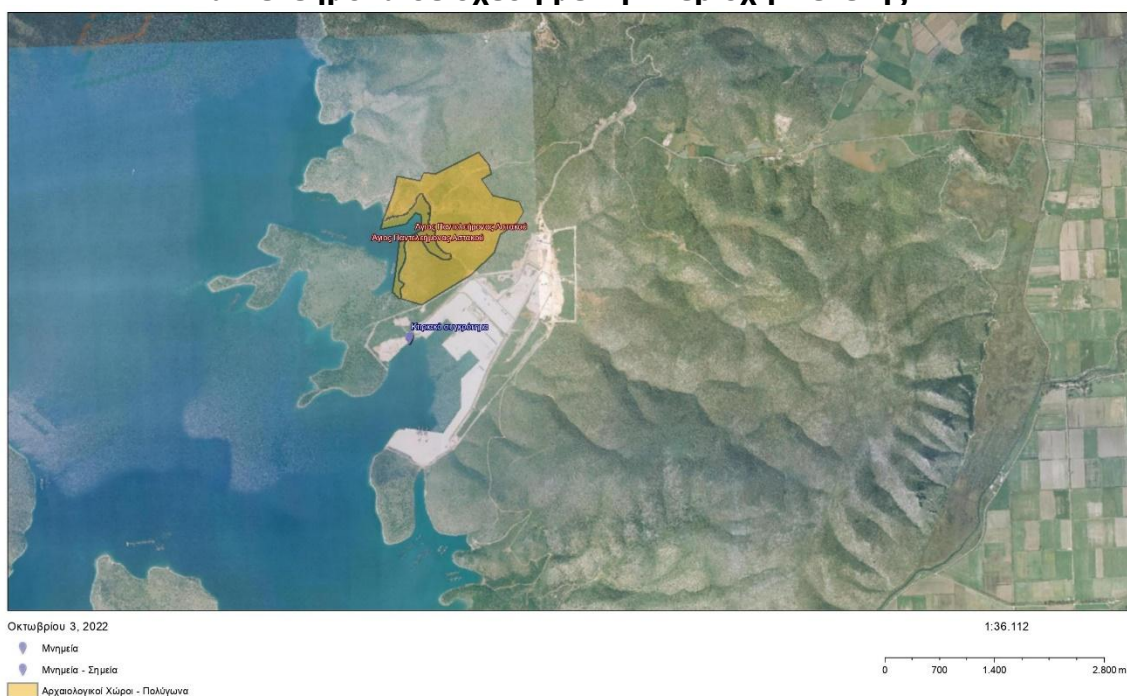
Εικόνα 10: Θεσμοθετημένος Αρχαιολογικός Τόπος του Αστακού και τα Νεότερα Μνημεία

Πηγή: Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Ο ενάλιος και χερσαίος αρχαιολογικός χώρος Αγίου Παντελεήμονα είναι ο κοντινότερος όρμος στον κόλπο του Αστακού. Τμήμα του ορίου του χερσαίου αρχαιολογικού χώρου «Άγιος Παντελεήμονας Αστακού», εντοπίζεται σε βόρειο τμήμα του ορίου της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. Πρόκειται για αρχαιολογικούς χώρους με ιδιαίτερη ιστορική σημασία για την περιοχή, ο γραφικός ορμίσκος αποτελούσε ασφαλές λιμάνι της αρχαίας πόλης του Αστακού, σήμερα υφίστανται κατάλοιπα οικίας του 5ου αι. π. Χ. στα βορειοδυτικά του λόφου, όπου πιθανότατα εκτεινόταν η αρχαία πόλη μέχρι και τη θάλασσα, ο κυκλικός οχυρωμένος περίβολος, μήκους περίπου 365 μ., χρονολογείται στο β' μισό του 3ου αι. π. Χ., και σώζεται ως σήμερα σε εξαιρετικά καλή κατάσταση. Στη θέση του αρχαίου λιμένα, ορατά είναι τα ίχνη από τις ρωμαϊκές θέρμες, καθώς και ό,τι έχει απομείνει από την προβλήτα της νεότερης εποχής. Επίσης στα όρια της ΝΑΒΙΠΕ υπάρχει ένα κτιριακό συγκρότημα, το οποίο έχει κηρυχθεί ως διατηρητέο νεότερο μνημείο, ωστόσο η κατάσταση στην οποία βρίσκεται σήμερα δεν είναι καλή καθώς είναι εγκαταλελειμμένο χωρίς να έχουν γίνει έργα συντήρησης και αποκατάστασης.

Ο χερσαίος και ενάλιος αρχαιολογικός χώρος «Άγιος Παντελεήμονας Αστακού», έχουν κηρυχθεί με την απόφαση ΥΠΠΟΑ/ ΓΔΑΠΚ/ ΔΙΠΚΑ/ ΤΑΧ/Φ43/162864/96924/10366/4012, ΦΕΚ 244/Α.Α.Π./2014-07-31 και το Κτιριακό συγκρότημα φερόμενης ιδιοκτησίας Κατσαμπούρη, επονομαζόμενο και ως «Ναυαρχείο», έχει κηρυχθεί ως νεότερο μνημείο με την απόφαση ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/380/21685, ΦΕΚ 359/Β/1992-06-05.

Εικόνα 11: Χερσαίος και Ενάλιος Αρχαιολογικός Χώρος Αγίου Παντελεήμονα σε σχέση με την Περιοχή Μελέτης.



Πηγή: Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Στο Δήμο λόγω της ιστορικότητας του συναντώνται πολιτιστικοί πόροι οι οποίοι είναι διάσπαρτοι, οι χαρακτηρισμένοι χώροι, του Δήμου Ξηρομέρου, από το Υπουργείο Πολιτισμού & Αθλητισμού παρατίθενται στον πίνακα κατωτέρω.

Πίνακας 28: Θεσμοθετημένοι Αρχαιολογικοί Χώροι-Μνημεία, Ιστορικοί Τόποι και Διατηρητέα Κτίρια του Δ. Ξηρομέρου

BYZANTINA/ ΜΕΤΑΒΥΖΑΝΤΙΝΑ		
A/A		ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ
1	Αρχαιολογικός χώρος στη θέση "Γράβες", Αστακού (αρχαία και μεσαιωνική πόλη)	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/32399/1656/22-7-1992, ΦΕΚ 499/Β/3-8-1992 ΥΑ

		ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/32399/1656/22-7-1992, ΦΕΚ 620/Β/15-10-1992
2	Αρχαιολογικός Χώρος στην περιοχή του Δ.Δ. Μύτικα, Δήμου Αλυζίας, ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Β1/Φ56/76850/3950/28-11-2007, ΦΕΚ 539/ΑΑΠ/13-12-2007
3	Κάστρο Γρίβα στην Περατιά	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Β1/Φ33/8106/254/17-4-1996, ΦΕΚ 374/Β/24-5-1996
4	Κτιριακό συγκρότημα της ύστερης Τουρκοκρατίας στον Μύτικα	ΥΑ ΥΠΠΕ/ΑΡΧ/Β1/Φ33/69569/1539/16-11-1982, ΦΕΚ 21/Β/20-1-1983
5	Ι. Ναός Αγίου Γεωργίου του νέου στο Βασιλόπουλο	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Β1/Φ33/50955/1216/15-10-1996, ΦΕΚ 994/Β/31-10-1996
6	Ι. Ναός Αγίου Γεωργίου παλαιού στο Βασιλόπουλο	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Β1/Φ33/45401/1216/15-10-1996, ΦΕΚ 1013/Β/5-11-1996
7	Ι. Ναός Παναγίας (Κοίμηση) στο Βασιλόπουλο	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Β1/Φ33/50658/1382/15-10-1996, ΦΕΚ 1011/Β/5-11-1996
8	Αρχαιολογικός χώρος στη θέση "Δρυμόνας" - Μύτικα Αρχοντοχωρίου (Ιερό της Αρτέμιδας)	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/7188/344/15-2-1996, ΦΕΚ 236/Β/9-4-1996 ΥΑ ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/7188/344/15-2-1996, ΦΕΚ 460/Β/17-6-1996
ΝΕΟΕΛΛΗΝΙΚΗ		
Α/Α		ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ
1	Κτιριακό συγκρότημα στο Πλατυγιάλι, ιδ. Κατσαμπούρη	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/380/21685/21-4-1992, ΦΕΚ 359/Β/5-6-1992
2	Κτίριο στον Αστακό, ιδ. Φάρου (πρώην Κλοζωρή)	ΥΑ ΥΠΠΕ/ΔΙΛΑΠ/Γ/2470/65242/16-3-1981, ΦΕΚ 182/Β/31-3-1981
3	Αρχοντικό Νικήτα στον Αστακό, ιδ. Αποστ. Λαϊνά	
4	Η πόλη του Αστακού	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1693/29807/30-5-1995, ΦΕΚ 636/Β/18-7-1995
5	Κτίριο στην οδό Βασιλέως Γεωργίου στον Αστακό, ιδ. Θεοδώρας Νικήτα	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1626/26097/12-7-1988, ΦΕΚ 540/Β/1-8-1988
6	Κτίριο στην οδό Βασιλέως Γεωργίου και παρόδου στον Αστακό, ιδ. Κων. Χασάπη	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1626/26097/12-7-1988, ΦΕΚ 540/Β/1-8-1988
7	Κτίριο στην οδό Εθνικής Αντιστάσεως στον Αστακό, ιδ. Αργ. Φάρου	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1626/26097/12-7-1988, ΦΕΚ 540/Β/1-8-1988
8	Κτίριο στην οδό Εθνικής Αντιστάσεως στον Αστακό, ιδ. Βασίλη Μπούρα	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1626/26097/12-7-1988, ΦΕΚ 540/Β/1-8-1988
9	Κτίριο στην οδό Εθνικής Αντιστάσεως 16 στον Αστακό, ιδ. Οδ. Ζούλια	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1626/26097/12-7-1988, ΦΕΚ 540/Β/1-8-1988

10	Κτίριο στην οδό Εθνικής Αντιστάσεως και Βασιλέως Γεωργίου στον Αστακό, ιδ. Κων. Χασάπη (Γκόλια)	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1626/26097/12-7-1988, ΦΕΚ 540/Β/1-8-1988
11	Κτίριο στην οδό Εθνικής Αντιστάσεως και Βασιλέως Γεωργίου στον Αστακό, ιδ. Βασ. Στράτου	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1626/26097/12-7-1988, ΦΕΚ 540/Β/1-8-1988
12	Κτίριο στην οδό Εθνικής Αντιστάσεως και Ομήρου στον Αστακό, ιδ. Ι. Κατσαμπούρη	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1626/26097/12-7-1988, ΦΕΚ 540/Β/1-8-1988
13	Κτίριο στην οδό Έλλης στον Αστακό, ιδ. Ν. Μασίνου	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1626/26097/12-7-1988, ΦΕΚ 540/Β/1-8-1988
14	Κτίριο στην οδό Έλλης και Εθνικής Αντιστάσεως στον Αστακό, ιδ. Αγροτικής Τράπεζας	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1626/26097/12-7-1988, ΦΕΚ 540/Β/1-8-1988
15	Κτίριο στην οδό Καραολή Δημητρίου και Βασιλέως Κωνσταντίνου στον Αστακό, ιδ. Γ. Καρβελά	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1626/26097/12-7-1988, ΦΕΚ 540/Β/1-8-1988
16	Κτίριο στην οδό Καραολή Δημητρίου και Βασιλέως Κωνσταντίνου στον Αστακό, ιδ. Ιγγλέζη και Ντ. Ρόζου	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1626/26097/12-7-1988, ΦΕΚ 540/Β/1-8-1988
17	Κτίριο στην οδό Καραολή Δημητρίου και Ομήρου στον Αστακό, ιδ. Α. Φάρου	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1626/26097/12-7-1988, ΦΕΚ 540/Β/1-8-1988
18	Κτίριο στην οδό Καραολή Δημητρίου και Ομήρου στον Αστακό, ιδ. Χρ. Κότταρη	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1626/26097/12-7-1988, ΦΕΚ 540/Β/1-8-1988
19	Κτίριο φερόμενης ιδιοκτησίας Μαργώνη Τριλιβά, στον Αστακό Αιτωλοακαρνανίας	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΝΕΣΑΚ/45464/1274 π.ε/5-2-2007, ΦΕΚ 64/ΑΑΠ/21-2-2007
20	Κτίριο στην οδό Καραολή Δημητρίου και πάροδος στον Αστακό, ιδ. Νικ. Καρασέβδα	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1626/26097/12-7-1988, ΦΕΚ 540/Β/1-8-1988
21	Κτίριο στην οδό Καρασεβδά και Ελευθερίας, ιδ. Βασιλείου Κλαδευτήρα	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1258/54118/17-10-2001, ΦΕΚ 1351/Β/17-10-2001
22	Κτίριο στην οδό Ομήρου και Καραολή Δημητρίου στον Αστακό, ιδ. Ξινοπούλου	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1626/26097/12-7-1988, ΦΕΚ 540/Β/1-8-1988
23	Κτίριο στην πάροδο Εθνικής Αντιστάσεως και Έλλης στον Αστακό, ιδ. Σίμου και Νίκου Μαγκίνα	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1626/26097/12-7-1988, ΦΕΚ 540/Β/1-8-1988
24	Δύο κτίρια στην πλατεία Αγίου Νικολάου στον Αστακό, ιδ. Μιλεούνη και Ε. Νικήτα	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1626/26097/12-7-1988, ΦΕΚ 540/Β/1-8-1988
25	Κτίριο Κοινοτικής Βιβλιοθήκης στην πλατεία Αγίου Νικολάου στον Αστακό, ιδ. της κοινότητας	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1626/26097/12-7-1988, ΦΕΚ 540/Β/1-8-1988
26	Δύο κτίρια στην πλατεία Αγίου Νικολάου και πάροδος στον Αστακό, ιδ. Ν. Μαρούδη και Στ. Μαρούδη	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1626/26097/12-7-1988, ΦΕΚ 540/Β/1-8-1988
27	Κτίριο στην πλατεία Αγίου Νικολάου και πάροδος στον Αστακό, ιδ. Στ. Νικήτα	ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1626/26097/12-7-1988, ΦΕΚ 540/Β/1-8-1988

Πηγή: Διαρκής Κατάλογος των Κηρυγμένων Αρχαιολογικός Χώρος και Μνημείων της Ελλάδας, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

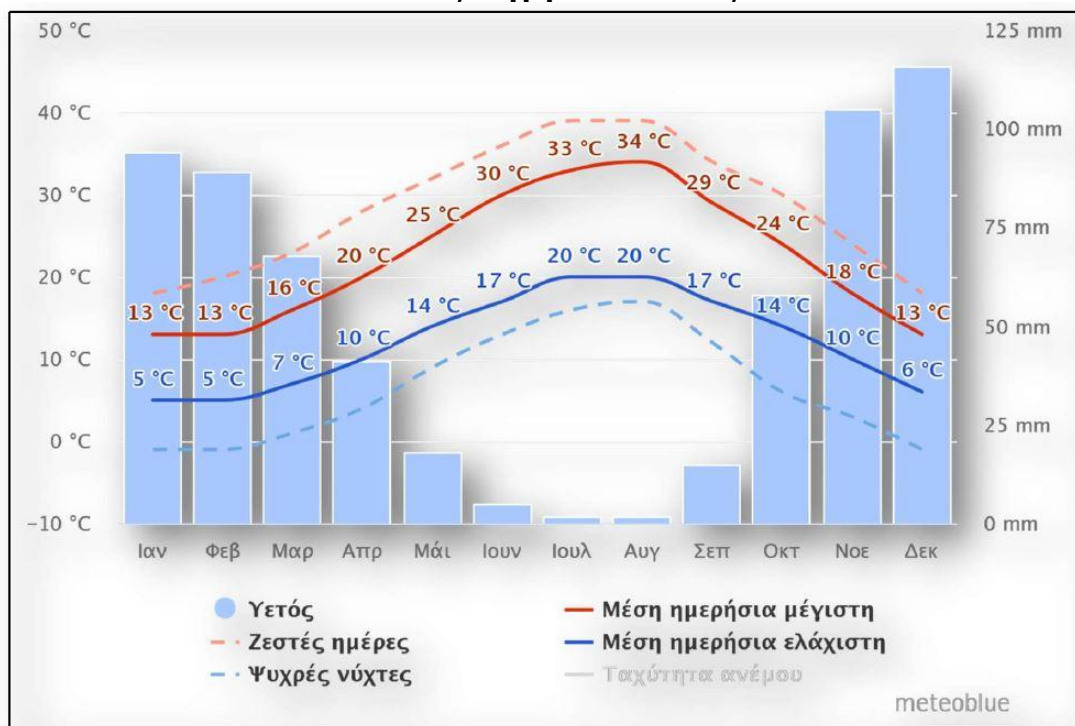
3.1.6 Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά

3.1.6.1 Μετεωρολογικά και Κλιματολογικά Χαρακτηριστικά

Σύμφωνα με έγκυρες πηγές, όπως το Εθνικό Αστεροσκοπείο Αθηνών (Ε.Α.Α.) και η Εθνική Μετεωρολογική Υπηρεσία (Ε.Μ.Υ.), προκύπτει το ασφαλές συμπέρασμα ότι το κλίμα του Δήμου Ξηρομέρου και της ευρύτερης περιοχής (ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας) είναι Μεσογειακό και χαρακτηρίζεται από πολύ θερμά και ξηρά καλοκαίρια, με περιόδους με έντονη υγρασία, και ψυχρότερους χειμώνες στα ορεινά με πιο ήπιες θερμοκρασίες στα ημιορεινά. Ο πλησιέστερος Μετεωρολογικός Σταθμός (Μ.Σ.) που διαθέτει η Ε.Μ.Υ. στην περιοχή της προτεινόμενης επένδυσης, με πλήρη καταγραφή στοιχείων για σημαντική χρονική περίοδο, είναι ο Μ.Σ. Αγγελοκάστρου της ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας, ο οποίος βρίσκεται σε απόσταση περίπου 40 km από την θέση της προτεινόμενης επένδυσης.

Ειδικότερα ο καιρός είναι αίθριος τους καλοκαιρινούς μήνες (Ιούνιο-Οκτώβριο), ενώ τους υπόλοιπους νεφελώδης, ως και νεφοσκεπής. Οι μέγιστες θερμοκρασίες στην περιοχή μελέτης εμφανίζονται μεταξύ Ιουλίου και Αυγούστου με τις τιμές τους να κυμαίνονται από 25 έως 35°C. Αντίστοιχα οι ελάχιστες θερμοκρασίες εντοπίζονται μεταξύ Δεκεμβρίου και Ιανουαρίου και δεν ξεπερνούν τους 15°C κατά τη διάρκεια της ημέρας, ενώ η μέση θερμοκρασία είναι οι 10°C.

Γράφημα 3: Μέσος όρος θερμοκρασιών και βροχοπτώσεων στην περιοχή του Αστακού, Πηγή: Meteoblue, 2022



3.1.6.2 Μορφολογικά Χαρακτηριστικά

Το έδαφος του νομού είναι κατά το μεγαλύτερο μέρος του ορεινό και ημιορεινό (50% και 30% περίπου αντίστοιχα), ενώ μόνο το 1/5 καταλαμβάνουν οι πεδινές εκτάσεις. Το ανάγλυφο του νομού Αιτωλοακαρνανίας σχηματίζεται από ορεινά συγκροτήματα και διακλαδώσεις της Νοτίου Πίνδου, που χωρίζονται μεταξύ του από κοιλάδες ποταμών και βυθισμάτων. Τα κυριότερα ορεινά συγκροτήματα του νομού είναι το Παναιτωλικό (1.924m) στα βορειοανατολικά με ψηλότερες κορυφές τα Ακαρνανικά Όρη στα δυτικά, που είναι συνέχεια των ηπειρωτικών οροσειρών. Ανάμεσα στα βουνά της Αιτωλοακαρνανίας έχουν σχηματιστεί πεδιάδες με προσχώσεις των βυθισμάτων ή με φερτές ύλες, που μεταφέρουν και αποθέτουν ο Αχελώος, ο Εύηνος και ο Μόρνος. Οι σημαντικότερες από αυτές είναι οι πεδιάδες του Αγρινίου, της Κατοχής και του Μεσολογγίου.

Τα νοτιοδυτικά παράλια χαρακτηρίζονται από την παρουσία λιμνοθαλασσών, με γνωστότερες εκείνες του Μεσολογγίου και του Αιτωλικού. Ο επικρατέστερος και κύριος ποταμός στην ευρύτερη περιοχή του νομού είναι ο Αχελώος, ο οποίος καταλήγει σε δέλτα στα νότιοδυτικά, ενώ η μεγαλύτερη λίμνη είναι η Τριχωνίδα, η οποία είναι και η μεγαλύτερη λίμνη της Ελλάδας.

3.1.6.3 Τοπιολογικά χαρακτηριστικά

Η Περιοχή Μελέτης χωροθετείται στην Νοτιοδυτική πλευρά της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας, στην περιφερειακή ενότητα Αιτωλοακαρνανίας. Ο νομός Αιτωλοακαρνανίας έχει έκταση 5.447 km². Το έδαφος του είναι κατά το μεγαλύτερο μέρος του ορεινό και ημιορεινό (50% και 30% περίπου αντίστοιχα), ενώ μόνο το 1/5 του νομού καταλαμβάνουν οι πεδινές εκτάσεις. Το ανάγλυφο της Περιφερειακής Ενότητας Αιτωλοακαρνανίας σχηματίζεται από ορεινά συγκροτήματα και διακλαδώσεις της Νοτίου Πίνδου, που χωρίζονται μεταξύ του από κοιλάδες ποταμών και βυθισμάτων. Ανάμεσα στα βουνά της Αιτωλοακαρνανίας έχουν σχηματιστεί πεδιάδες με προσχώσεις των βυθισμάτων ή με φερτές ύλες, που μεταφέρουν και αποθέτουν ο Αχελώος, ο Εύηνος και ο Μόρνος. Οι σημαντικότερες από αυτές είναι οι πεδιάδες του Αγρινίου, της Κατοχής και του Μεσολογγίου. Άλλες μικρότερες πεδινές περιοχές του νομού είναι του Αστακού, της Βόνιτσας - Λουτρακίου, της Κατούνας και της παραλιακής ζώνης Αντιρρίου - Ναυπάκτου.

Τα νοτιοδυτικά παράλια χαρακτηρίζονται από την παρουσία λιμνοθαλασσών, με γνωστότερες εκείνες του Μεσολογγίου και του Αιτωλικού. Ο επικρατέστερος και

κύριος ποταμός στην ευρύτερη περιοχή του νομού είναι ο Αχελώος, ο οποίος καταλήγει σε δέλτα στα νοτιοδυτικά, ενώ η μεγαλύτερη λίμνη είναι η Τριχωνίδα, η οποία είναι και η μεγαλύτερη λίμνη της Ελλάδας.

3.1.7 Υδατικοί πόροι

Η περιοχή μελέτης, λόγω της τοποθεσίας της, ανήκει στο Υδατικό Διαμέρισμα (ΥΔ) Δυτικής Στερεάς Ελλάδας (EL04), σύμφωνα με την απόφαση 706/16-7-2010 (ΦΕΚ Β' 1383/02.09.2010 & ΦΕΚ Β' 1572/28.09.2010), της Εθνικής Επιτροπής Υδάτων «περί καθορισμού των Λεκανών Απορροής Ποταμών της χώρας και ορισμού των αρμόδιων Περιφερειών για τη διαχείριση και προστασία τους» και τις αποφάσεις έγκρισης της Εθνικής Επιτροπής Υδάτων των 1ων ΣΔΛΑΠ. Το ΥΔ Δυτικής Στερεάς Ελλάδας (EL04) περιλαμβάνει **τρεις κύριες υδρολογικές λεκάνες:** του Αχελώου, του Ευήνου και του Μόρνου. Η περιοχή μελέτης ανήκει στη Λεκάνη Απορροής Αχελώου (κωδικός: EL0415). Οι κυριότερες υπόγειες υδροφορίες αναπτύσσονται στους καρστικούς ανθρακικούς σχηματισμούς της Ιονίου ζώνης και της ζώνης Γαβρόβου – Τρίπολης. Επίσης, σημαντικής δυναμικότητας υδροφορίες αναπτύσσονται στους κοκκώδεις σχηματισμούς των τεταρτογενών αποθέσεων το δυναμικό των οποίων εξαρτάται από την κοκκομετρία τους και τις συνθήκες τροφοδοσίας. Η ΛΑΠ Αχελώου περιλαμβάνει, επίσης, τις φυσικές λίμνες Τριχωνίδα, Λυσιμαχία, Οζερό, Βουλκαριά, Αμβρακία, Σαλτινή και τις τεχνητές λίμνες Κρεμαστών, Ταυρωπού, Καστρακίου και Στράτου.

Ποτάμια Υδατικά Συστήματα

Η περιοχή μελέτης βρίσκεται μεταξύ του Ξηροπόταμου Ρ. (EL0415R000501064N) και της Τάφρου Βάλτι (EL0415R000301063N), που αποτελούν ποτάμια υδατικά συστήματα του ΥΔ Δυτικής Στερεάς Ελλάδας (EL04). Η οικολογική κατάσταση του Ξηροπόταμου έχει θεωρηθεί μέτρια, ενώ της Τάφρου Βάλτι καλή. Η χημική κατάσταση και των δύο είναι καλή.

Μεταβατικά υδατικά συστήματα

Τα μεταβατικά ύδατα της Ελλάδας διακρίνονται σε δύο τύπους, τις λιμνοθάλασσες και το δέλτα ή εκβολή ποταμού. Η ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. του Αστακού βρίσκεται κοντά στη Λιμνοθάλασσα Αιτωλικού (EL0415T0001N), καθώς και τη Λιμνοθάλασσα Μεσολογγίου (Κεντρική, Κλεισόβα) (EL0415T0002N). Η οικολογική κατάσταση της Λιμνοθάλασσας Αιτωλικού θεωρείται ελλιπής, ενώ η χημική καλή, ενώ η Λιμνοθάλασσα του Μεσολογγίου μέτρια και καλή, αντίστοιχα.

Παράκτια υδατικά συστήματα

Στο ΥΔ Δυτικής Στερεάς Ελλάδας προσδιορίστηκαν 9 παράκτια ΥΣ. Η περιοχή μελέτης ανήκει στο Ανατολικό Εσωτερικό Αρχιπέλαγος Ιονίου (ΕΧΙΝΑΔΕΣ) (ΕΛ0415C0003N). Η οικολογική κατάσταση των Εχινάδων κρίνεται καλή, όπως και η χημική τους.

3.1.7.1 Φυσικό περιβάλλον - καλύψεις γης

Φυσικό Περιβάλλον

Η περιοχή μελέτης δεν εμπίπτει εντός του δικτύου Natura 2000, αλλά γειτνιάζει (σε απόσταση <1 km) με δύο προστατευόμενες περιοχές υψηλής οικολογικής αξίας: τις GR2310015 (Ζώνη Ειδικής Προστασίας για την ορνιθοπανίδα) και GR2310001 (Ειδική Ζώνη Διατήρησης οικοτόπων). Επιπλέον, η περιοχή Natura GR2220003 στο Ιόνιο παρουσιάζει οικολογική συνάφεια με την περιοχή του έργου λόγω κοινού θαλάσσιου οικοσυστήματος.

Το Εθνικό Πάρκο Λιμνοθαλασσών Μεσολογίου-Αιτωλικού και Εκβολών Αχελώου-Ευήνου βρίσκεται σε απόσταση μικρότερη του 1 km από την περιοχή μελέτης, χωρίς να επικαλύπτεται με αυτήν. Αποτελεί υγροτοπικό οικοσύστημα διεθνούς σημασίας (Ramsar) και ανήκει στο δίκτυο Natura 2000. Καταλαμβάνει έκταση 616.000 στρ., με ζώνες Απόλυτης Προστασίας, Φύσης και Περιφερειακές Ζώνες που περιλαμβάνουν υγροτόπους, δάση, νησιά και εκβολές.

Η πλησιέστερη στην Επένδυση και μοναδική εντός της περιοχής μελέτης, περιοχή υπό καθεστώς προστασίας είναι το Καταφύγιο Άγριας Ζωής (ΚΑΖ) Κ364, με ονομασία «Καντήλια-Βαλτί (Αστακού)», το οποίο καταλαμβάνει έκταση συνολικού εμβαδού 24,18 km². Ειδικότερα, μικρό τμήμα του ΚΑΖ που δεν υπερβαίνει το 2,83% του συνόλου της έκτασης του καταφυγίου εντοπίζεται στα όρια του Ακινήτου. Το ζήτημα της επικάλυψης της ΚΑΖ με τα όρια της ΝΑΠΙΒΕ έχει ήδη δρομολογηθεί η διαδικασία επίλυσης του με τροποποίηση του ορίου της ΚΑΖ εξαιρώντας το τμήμα του ακινήτου της ΝΑΒΙΠΕ (βλέπε κεφ. 4.4.3)

Κάλυψη γης

Η σχεδιαζόμενη επένδυση θα επιφέρει αύξηση της δόμησης και μείωση της κάλυψης, σε συμβατότητα με το ρυμοτομικό σχέδιο και τις προβλεπόμενες χρήσεις γης, με μηδενική αρνητική επίπτωση στα χωροταξικά χαρακτηριστικά. Εντός του ακινήτου, θα αυξηθεί η φυτοκάλυψη και θα μειωθούν τα σκληρά υλικά. Συνολικά, το έργο

αντικαθιστά τις υφιστάμενες χρήσεις υψηλής κάλυψης και τσιμεντοποίησης της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. με μικτές χρήσεις, περιορισμένη σφράγιση εδάφους, ενίσχυση πρασίνου και φυσικών στοιχείων, οδηγώντας σε περιβαλλοντικά ηπιότερη ανάπτυξη.

Σύμφωνα με το (CLC) 2018, η περιοχή μελέτης καλύπτεται σχεδόν στα μισά της με σκληροφυλλική βλάστηση με ποσοστό 53,07%. Στην περιοχή μελέτης εντοπίζονται επίσης οι εξής τύποι κάλυψης:

- Θάλασσες και ωκεανοί με ποσοστό κάλυψης 32,38% και κωδικό 523
- Φυσικοί βοσκότοποι με ποσοστό κάλυψης 7,36% και κωδικό 321
- Βιομηχανικές και εμπορικές ζώνες με ποσοστό κάλυψης 5,79% και κωδικό 121
- Σύνθετες καλλιέργειες με ποσοστό κάλυψης 1,34% και κωδικό 242
- Εκτάσεις με αραιή βλάστηση με ποσοστό κάλυψης 0,05% και κωδικό 333

3.1.8 Οικιστική διάρθρωση

Στον Δήμο Ξηρομέρου δεν υπάρχουν οριοθετημένοι οικισμοί ούτε κάποιο εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, το μόνο θεσμοθετημένο Σχέδιο Πόλης είναι του Αστακού, σύμφωνα με την εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη του ΦΕΚ 526/Δ/27.09.1990 και την απόφαση επέκτασης για τον οικισμό Χοβολιό (321140/9621/20.02.2014). Στην περιοχή όπου λειτουργούν οι εγκαταστάσεις της Ναυτιλιακής Βιομηχανικής Περιοχής (ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ.) Πλατυγιαλίου, οι όροι και το καθεστώς δόμησης εντός αυτής καθορίζονται από ρυμοτομικό σχέδιο, που καταρτίστηκε σύμφωνα με τη νομοθεσία για τις βιομηχανικές περιοχές, εγκρίθηκε από το Π.Δ. 15.09.1989 (ΦΕΚ 630 Δ') και αναλύεται στο κεφάλαιο τέσσερα. Εκτός της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. εφαρμόζονται οι όροι και οι προϋποθέσεις της εκτός σχεδίου δόμησης. Συνεπώς, η ευρύτερη περιοχή της επένδυσης βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως

Οριοθετημένοι οικισμοί Δεν υπάρχουν οριοθετημένοι οικισμοί στην περιοχή μελέτης. Οι κοντινότεροι οικισμοί από τα όρια της περιοχής μελέτης είναι σε απόσταση μεγαλύτερη των 2km.

Οικιστικές Περιοχές με Ρυμοτομικό Σχέδιο

Δεν υπάρχουν οικιστικές περιοχές με εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο σε απόσταση 2 km από τα όρια της περιοχής μελέτης προς κάθε κατεύθυνση. Ωστόσο, τα προς οριοθέτηση υδατορέματα βρίσκονται εντός και πλησίον των ορίων του ρυμοτομικού

σχεδίου της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ, σύμφωνα με το ΦΕΚ 630/Δ/1989 για την «Έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου της ναυτιλιακής βιομηχανικής περιοχής Πλατυγιάλιου της Ελληνικής Τράπεζας Βιομηχανικής Αναπτύξεως Α.Ε. (ΕΤΒΑ Α.Ε.) που βρίσκεται στα διοικητικά όρια της κοινότητας Αστακού (Ν. Αιτωλοακαρνανίας) και τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης».

Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ)

Δεν έχει δημοσιευθεί μέχρι σήμερα για τον Δήμο Ξηρομέρου, ούτε υπάρχει κάποια ανακοίνωση για έναρξη εκπόνησης της διαδικασίας.

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ)

Δεν έχει δημοσιευθεί μέχρι σήμερα για τον Δήμο Ξηρομέρου. Ο Δήμος έχει προβεί σε αίτημα για συμμετοχή στο Πρόγραμμα «Εκπόνηση Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων – ΤΠΣ» από το καλοκαίρι του 2020.

Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ)

Η περιοχή μελέτης δεν ανήκει σε υφιστάμενη ΖΟΕ.

Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο (ΠΧΠ)

Για την Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας έχει εγκριθεί το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Δυτικής Ελλάδας (ΠΧΠ-ΠΔΕ) (ΦΕΚ 845/Δ'/2020).

3.1.9 Κοινωνικές υποδομές

Στις υπάρχουσες κοινωνικές υποδομές υγείας και πρόνοιας στο Δήμο Ξηρομέρου καταγράφονται στον τα ακόλουθα:

Εκπαίδευση

Στην περιοχή λειτουργούν 1 Παιδικός Σταθμός, 3 Νηπιαγωγεία, 3 Δημοτικά (εκ των οποίων ένα είναι ειδικό δημοτικό σχολείο), 1 Γυμνάσιο, 1 Ενιαίο Λύκειο και 1 ΙΕΚ.

Υγεία-Πρόνοια

Ο Δήμος Ξηρομέρου διαθέτει δύο (2) Κέντρα Υγείας, το Κέντρο υγείας Μύτικας και το Κέντρο Υγείας Αστακού το οποίο είναι και το κοντινότερο στην περιοχή της προτεινόμενης επένδυσης. Σε δευτεροβάθμιο επίπεδο η κάλυψη ιατρικής περίθαλψης για το Δήμο Ξηρομέρου γίνεται από το Γενικό Νοσοκομείο Αιτωλοακαρνανίας και βρίσκεται στο Αγρίνιο και το ΓΝΑ Μεσολογίου.

Όσον αφορά την κοινωνική πρόνοια, στον Δήμο Ξηρομέρου λειτουργεί ο Οργανισμός Κέντρου Παιδιού (Παιδικός Βρεφονηπιακός Σταθμός - ΝΠΔΔ) και το ΚΑΠΗ (ΝΠΔΔ).

3.1.10 Μεταφορικά δίκτυα - Ενέργεια και βασικά δίκτυα τεχνικής υποδομής

3.1.10.1 Μεταφορικά Δίκτυα

Οδικές Μεταφορές

Στην περιοχή μελέτης εντοπίζεται το Εθνικό οδικό δίκτυο και συγκεκριμένα η επαρχιακή οδός Αιτωλικού - Αστακού που συνδέεται με τον Αυτοκινητόδρομο «Ιόνια Οδός».

Ιδιαίτερης σημασίας για τον Δήμο Ξηρομέρου είναι και ο εθνικής / διαπεριφερειακής σημασίας οδικός άξονας Άκτιο-Αμβρακία (σύνδεση με Ιόνια Οδό), ο οποίος είναι υπό κατασκευή και έχει ως χρονικό ορίζοντα ολοκλήρωσης το 2023. Ο άξονας αυτός αν και δεν διατρέχει τον Δήμο Ξηρομέρου, εντούτοις μετά την ολοκλήρωσή του θα συμβάλλει στην βελτίωση της διασύνδεσης του Δήμου (κυρίως της Δ.Ε. Φυτειών) με την περιοχή του αεροδρομίου του Ακτίου, την Πρέβεζα, τη Βόνιτσα και τη Λευκάδα.

Επίσης η σύνδεση της έδρας του Δήμου (Αστακός) με τα μεγαλύτερα αστικά κέντρα της Π.Ε. Αιτωλοακαρνανίας, το Αγρίνιο και το Μεσολόγγι εξυπηρετείται:

- Για το μεν Αγρίνιο μέσω του τμήματος Αγρινίου - Κουβαράς της εθνικής οδού Αντίρριο - Αγρίνιο - Αμφιλοχία,
- Για το δε Μεσολόγγι μέσω της Επαρχιακής Οδού Αστακού - Αιτωλικού - Μεσολογγίου

Από τους υπόλοιπους οδικούς άξονες που διατρέχουν τον Δήμο, ιδιαίτερη αναπτυξιακή σημασία έχουν:

- ο παραλιακός οδικός άξονας Πλατυγιάλι - Αστακός - Μύτικας - Πάλαιρος - Βόνιτσα (σύνδεση με τον οδικό άξονα Άκτιο - Αμβρακία). Ο άξονας αυτός αποτελεί τον τουριστικό αναπτυξιακό άξονα του Δήμου στον οποίο έχουν γίνει εργασίες αναβάθμισης σε ένα μεγάλο τμήμα του.
- ο εσωτερικός οδικός άξονας της επαρχιακής οδού Αστακός-Μαχειρά-Μπαμπίνη-Φυτείες που αποτελεί τη ραχοκοκαλιά του Δήμου και συνδέει τους οικισμούς των Δ.Ε. Αστακού και Φυτειών με τον Αστακό. Ο άξονας αυτός

είναι στο στάδιο των μελετών για την αναβάθμισή του και μετά την ολοκλήρωση των σχετικών έργων αναμένεται να βελτιώσει σημαντικά την συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση όλων των οικισμών του Δήμου.

- η οδός Μύτικας – Κανδήλα – Αρχοντοχώρι – Αετός, η οποία εξυπηρετεί τη σύνδεση των οικισμών της Δ.Ε. Αλυζίας με τον Μύτικα και τον Αστακό.

Επίσης εντάχθηκε πρόσφατα η πράξη «Μελέτες Οδικού Άξονα Λαμία – Καρπενήσι – Αγρίνιο – Αστακός από το ΤΠΑ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ 2021 – 2025» και στον Άξονα Προτεραιότητας «Οδικές υποδομές»

Θαλάσσιες μεταφορές

Ως προς τις *Θαλάσσιες Μεταφορές* ως κύρια λιμάνια της περιφέρειας αναφέρονται μεταξύ άλλων το λιμάνι του Πλατυγιαλίου Αστακού, το οποίο λειτουργεί ως Ειδικό Λιμάνι εμπορευματικών μεταφορών και δεν εξυπηρετεί ακτοποϊκές συνδέσεις. Εκτός από το λιμάνι της Ν.ΒΙ.ΠΕ στο Δήμο Ξηρομέρου υπάρχουν άλλα δύο μικρότερα λιμάνια, το λιμάνι του Αστακού το οποίο χαρακτηρίζεται ως δευτερεύον λιμάνι της περιφέρειας με κύριο ρόλο την εξυπηρέτηση του θαλάσσιου τουρισμού, καθώς εξυπηρετεί διαπεριφερειακή ακτοποϊκή σύνδεση Αστακός-Ιθάκη-Κεφαλονιά και το λιμάνι Μύτικα. Το λιμάνι Μύτικα εξυπηρετεί την ακτοποϊκή σύνδεση των μικρών νησιών Κάστου και Καλάμου του Δήμου Λευκάδας. Οι λιμένες αυτοί εκτός από ακτοποϊκές συνδέσεις λειτουργούν και ως καταφύγια/ αγκυροβόλια αλιευτικών και τουριστικών σκαφών. Οι δύο λιμένες είναι σχετικά υποβαθμισμένοι και χρήζουν αναβάθμισης, σύμφωνα με το επιχειρησιακό του Δήμου Ξηρομέρου διατιπώνεται ότι ο Δήμος υστερεί όσον αφορά τις λιμενικές υποδομές οι οποίες θα καταστήσουν το Δήμο πιο ελκυστικό. Για το λόγο αυτό κρίνεται απαραίτητος ο σχεδιασμός σύγχρονης μαρίνας ή τουριστικού καταφυγίου χωριστά από τα αλιευτικά καταφύγια με πρόβλεψη υποδομών (πόσιμο νερό, παροχή καυσίμων, επεξεργασία λυμάτων, ηλεκτρικό ρεύμα, κτλ.) και υπηρεσιών (π.χ. πρόβλεψη καιρού, διαδικτυακές υπηρεσίες, παροχή πληροφοριών, κτλ.) που θα τα καθιστούν ελκυστικά για τα σκάφη αναψυχής.

Αεροπορικές Μεταφορές

Στο Δήμο Ξηρομέρου, δεν υπάρχει κάποιο αεροδρόμιο, ούτε στην ευρύτερη περιοχή. Ο κοντινότερος Αερολιμένας είναι ο Αερολιμένας Ακτίου, το οποίο ανήκει στο Δήμο Ακτίου (στην Πρέβεζα), της Περιφερειακής Ενότητας Αιτωλοακαρνανίας. Το

αεροδρόμιο εξυπηρετεί την επιβατική κίνηση της Περιφέρειας των Ιονίων Νήσων και της Περιφέρειας Ηπείρου και απέχει 90χλμ. από την ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ στο Πλατυγιάλι. Άλλοι κοντινοί αερολιμένες, οι οποίοι όμως απέχουν περισσότερα χιλιόμετρα από την Περιοχή Μελέτης αποτελούν ο Αερολιμένας Αράξου (στην Πάτρα) και ο Διεθνής Αερολιμένας Αθηνών «Ελευθέριος Βενιζέλος» (στα Σπάτα Αττικής).

3.1.10.2 Δίκτια Τεχνικών Υποδομών

Δίκτυα Ύδρευσης-Άρδευσης

Η ΔΕ Αστακού έχει εγκατεστημένο δίκτυο ύδρευσης, που υδρεύεται από τις πηγές Αγ. Δημητρίου. Ορισμένοι οικισμοί υδροδοτούνται από δημοτικές γεωτρήσεις ή και με συνδυασμό γεωτρήσεων και δικτύου ΣΥΚΞ (Σύνδεσμος Ύδρευσης Κοινοτήτων Ξηρομέρου). Η υδροδότηση της περιοχής μελέτης γίνεται από το υδραγωγείο του Δήμου Αστακού. Επιπλέον, γίνεται αξιοποίηση δύο γεωτρήσεων (κύρια και εφεδρική) που βρίσκονται εντός της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. για βιομηχανική χρήση (έμμεση χρήση και λοιπές χρήσεις - WC, πλύσεις κοινοχρήστων χώρων και δαπέδων, πυρασφάλεια, άρδευση πρασίνου), σύμφωνα με την απόφαση 43671/21-08-2020 για τη χορήγηση άδειας χρήσης νερού (ΑΔΑ Ω6ΚΑΟΡ1Φ-7ΕΣ).

Διαχείριση Στερεών αποβλήτων

Τα απορρίμματα του Δήμου Ξηρομέρου μεταφέρονται στον ΧΥΤΑ Παλαίρου (διαχείρισης στερεών αποβλήτων προς 3ης Διαχειριστικής Ενότητας) και στον ΧΥΤΑ Αγρινίου (διαχείρισης στερεών αποβλήτων προς 2ης Διαχειριστικής Ενότητας) με απορριμματοφόρα του Δήμου. Προς το παρόν δεν γίνεται ανακύκλωση συσκευασιών στον Δήμο Ξηρομέρου.

Σύμφωνα με τον Κανονισμό Καθαριότητας του Δήμου Ξηρομέρου (Α.Π. 6808/2013), την αποκομιδή των ειδικών απορριμμάτων που προέρχονται από τη δραστηριότητα βιομηχανιών υποχρεούται να πραγματοποιήσει με δική του ευθύνη ο φορέας της δραστηριότητας αυτής.

Σύμφωνα με τους περιβαλλοντικούς όρους, στη ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. λειτουργεί χωριστή συλλογή των τεσσάρων ρευμάτων αποβλήτων υλικών (χαρτί, γυαλί, μέταλλα, πλαστικά) και των βιοαποβλήτων, τα οποία οδηγούνται προς ανακύκλωση. Τα απόβλητα συσκευασιών συλλέγονται χωριστά στα επιμέρους υλικά συσκευασίας (χαρτί, μέταλλο, γυαλί, πλαστικό) και παραδίδονται σε κατάλληλα αδειοδοτημένες εγκαταστάσεις προς ανακύκλωση. Τα απόβλητα έλαια συλλέγονται χωριστά και παραδίδονται σε κατάλληλα αδειοδοτημένο συλλέκτη. Η συλλογή των προς απόσυρση ειδών ηλεκτρικού και ηλεκτρονικού εξοπλισμού, των χρησιμοποιημένων

ηλεκτρικών στηλών και συσσωρευτών και των μεταχειρισμένων ελαστικών οχημάτων γίνεται μέσω εγκεκριμένων συστημάτων εναλλακτικής διαχείρισης. Η διαχείριση των αποβλήτων από εκσκαφές, κατασκευές και κατεδαφίσεις (ΑΕΕΚ) γίνεται σύμφωνα με την ΚΥΑ 25936/1757/Ε103/2010 (ΦΕΚ 1312 Β). Σύμφωνα με το ΦΕΚ 386/ΤΑΑΠ/2010, τα υπόλοιπα απόβλητα οδηγούνται σε κοινόχρηστη Μονάδα Επεξεργασίας Αποβλήτων (Μ.Ε.Α.), που έχει εγκατασταθεί εντός του χώρου της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. Τελικός αποδέκτης των επεξεργασμένων αποβλήτων έχει οριστεί η θαλάσσια περιοχή σύμφωνα με την απόφαση υπ' αριθμόν ΔΥ 5068/3.7.1989 της Δ/σης Υγείας της Ν.Α. Αιτωλοακαρνανίας.

Δίκτυα Αποχέτευσης

Η αποχέτευση της ΔΕ Αστακού γίνεται σε απορροφητικούς βόθρους, υπάρχει δίκτυο αποχέτευσης σε ένα τμήμα του οικισμού και έχουν κατασκευαστεί οι Εγκαταστάσεις Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ), για τις οποίες αναμένεται να ολοκληρωθούν τα έργα σύνδεσης. Σύμφωνα με την Απόφαση 147019/2005, η διάθεση των αστικών λυμάτων και των υγρών αποβλήτων της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. γίνεται στην Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ) δυναμικότητας 18.000 ι.κ., μέσω αποχετευτικού δικτύου. Τα επεξεργασμένα λύματα διατίθενται στη θαλάσσια περιοχή «Κούμαρος» που βρίσκεται εκτός του λιμένα και νότια της περιοχής ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ.

Υποδομές Ενέργειας-Τηλεπικοινωνίας.

Οι ανάγκες περιοχής μελέτης, σε ηλεκτρικό ρεύμα καλύπτονται από το δίκτυο ηλεκτρικής ενέργειας του ΔΕΔΗΕ στην περιοχή. Η περιοχή της Αιτωλοακαρνανίας δεν εξυπηρετείται από το υφιστάμενο δίκτυο φυσικού αερίου και δεν περιλαμβάνεται στις περιοχές επέκτασης του δικτύου σύμφωνα με τον προγραμματισμό ανάπτυξης της ΔΕΣΦΑ για τα έτη 2021-2030 (ΦΕΚ 1392/Β/2021). Όσον αφορά τις εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΑΠΕ), σύμφωνα με το αρχείο αδειών της Ρυθμιστικής Αρχής Ενέργειας (ΡΑΕ), στην εδαφική περιφέρεια του Δ. Ξηρομέρου έχουν δοθεί άδειες παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από ΑΠΕ (αιολικές και φωτοβολταϊκές εγκαταστάσεις και μικρά υδροηλεκτρικά έργα) συνολικής μέγιστης ισχύος 1292 MW (ενημέρωση Οκτώβριος 2021). Πιο συγκεκριμένα, τα 525,70 MW αφορούν σε αιολικές εγκαταστάσεις, τα 754,90 MW σε φωτοβολταϊκές εγκαταστάσεις και τα 11,70 MW σε μικρά υδροηλεκτρικά έργα. Ως προς τις τηλεπικοινωνίες, η ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. είναι συνδεδεμένη με το δίκτυο της COSMOTE.

3.2 Αξιολόγηση χωρικών δεδομένων (swot analysis)

Η επιλογή της τοποθεσίας του Πλατυγιαλίου από τον Επενδυτικό Φορέα αφορά τα συγκριτικά πλεονεκτήματα που τη χαρακτηρίζουν. Συγκεκριμένα, πρόκειται για γεωγραφικά πλεονεκτήματα όπως η χωρική θέση της Επένδυσης, η οποία παρόλο που βρίσκεται στην ηπειρωτική χώρα αποτελεί μία ιδανική τοποθεσία στο κέντρο της Μεσογείου, που μεταξύ άλλων είναι ιδιαίτερα δημοφιλής στο Ιόνιο Πέλαγος και στις Ακτές της Αδριατικής για ελλιμενισμό σκαφών αναψυχής, ιδιαίτερα mega yachts, για θαλάσσιο τουρισμό, ιστιοπλοΐα. Επιπλέον, πρόκειται για κεντροβαρή σημαντική θέση, αφού βρίσκεται σχεδόν στο μέσον διαδρομής για τα σκάφη που πλέουν από τη Διώρυγα του Σουέζ, την Κύπρο, το Ισραήλ, την Τουρκία και τα νησιά του Αιγαίου, με κυριότερους προορισμούς την Αδριατική Θάλασσα και τη βόρεια Ιταλία. Με αυτό το γεωγραφικό συγκριτικό πλεονέκτημα δύναται να λειτουργήσει ως βραχυπρόθεσμος ή μακροπρόθεσμος προορισμός για μεγάλα σκάφη (γιοστ, ιστιοπλοϊκά) και φυσικό λιμάνι σε μία περιοχή από την οποία λείπουν μαρίνες σημαντικής χωρητικότητας για mega και super yachts (και ως βασικό τουριστικό λιμάνι χειμερινού ελλιμενισμού).

Η συστηματική ανάλυση των χωρικών δεδομένων της Δημοτικής Ενότητας Αστακού βασίστηκε στα στοιχεία των επίσημων πηγών και της επιστημονικής βιβλιογραφίας (μελέτες, διατριβές, δημοσιεύσεις). Βάσει αυτής της ανάλυσης έγινε η αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης, με έμφαση στα συγκριτικά πλεονεκτήματα που διαθέτει αλλά και τα προβλήματα που αντιμετωπίζει. Τα συμπεράσματα της αξιολόγησης είναι χρήσιμα, ως πλαίσιο, για την θεμελίωση του χωρικού προορισμού του επενδυτικού σχεδίου ανάπτυξης του ακινήτου. Αντίστοιχα, στην ίδια κατεύθυνση ολιστικής προσέγγισης, συμβάλλει και η διεξοδική ανάλυση που ακολουθεί για την Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα, και των επιπτώσεων της συγκεκριμένης επένδυσης(Κεφάλαιο 6). Το εργαλείο που θα χρησιμοποιηθεί για την εν λόγω αξιολόγηση είναι η ανάλυση SWOT. Η «SWOT» Ανάλυση, μεθοδολογικά περιλαμβάνει τέσσερις συμβατικές κατηγορίες: Ισχυρά σημεία (Strengths), Αδύνατα σημεία (Weaknesses), Ευκαιρίες (Opportunities), Απειλές/Κίνδυνοι (Threats). Στον ακόλουθο Πίνακα παρουσιάζεται η Ανάλυση «SWOT» για ολόκληρο τον Δήμο Ξηρομέρου.

Πίνακας 29: SWOT ANALYSIS

Δυνατά σημεία (Strengths)	Αδύνατα σημεία (Weaknesses)
---------------------------	-----------------------------

<ul style="list-style-type: none"> -πλούσιο φυσικό περιβάλλον υψηλής αισθητικής αξίας (ακτές, οικοσυστήματα, δάση, λιμνοθάλασσες, χλωρίδα, πανίδα). - πλούσια πολιτιστική και ιστορική Κληρονομιά -Ικανοποιητική συνδεσιμότητα και ύπαρξη μεταφορικών υποδομών -προνομιακή γεωγραφική θέση, κεντροβαρή στην νοτιοανατολική Μεσόγειο, για ελλιμενισμό σκαφών, τουριστική ανάπτυξη υψηλών προδιαγραφών 	<ul style="list-style-type: none"> - Αρνητικές πληθυσμιακές μεταβολές - Έλλειψη εγκεκριμένου σχεδίου για υφιστάμενους οικισμούς - Εκτός σχεδίου άναρχη δόμηση (συγκρούσεις χρήσεων γης, άναρχη δόμηση) - Μη ανεπτυγμένη τουριστικά περιοχή, έλλειψη αξιολόγων τουριστικών υποδομών - Εποχικότητα τουριστικού προϊόντος - Προσφορά περιορισμένου μείγματος τουριστικού προϊόντος με βάση τις δυνατότητες του δήμου
Ευκαιρίες (Opportunities)	Απειλές (Threats)

Στα παραπάνω κεφάλαια, διατυπώθηκε σταδιακά η σημασία που αποδίδει η μελέτη ΕΣΧΑΣΕ στη συστηματική χωρική ανάλυση και αξιολόγηση των χωρικών προβλημάτων και των ευκαιριών για την βιώσιμη ανάπτυξη του δήμου Ξηρομέρου, της Περιφερειακής Ενότητας Αιτωλοακαρνανίας, της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας. Η ανάλυση που προηγήθηκε, 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, αξίζει ακόμη να συνοψιστούν τα εξής:

A. 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 του δήμου και της ΔΕ, 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 ΕΣΧΑΣΕ κα).

B. Τα συμπεράσματα που αφορούν κυρίως τα υπάρχοντα προβλήματα και τους εν δυνάμει κινδύνους στην περιοχή, 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 Πλατυγιάλι Αστακού και της «ένταξης» της συγκεκριμένης τουριστικής επένδυσης σε οργανωμένο υποδοχέα 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, 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. Αναφέρονται 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

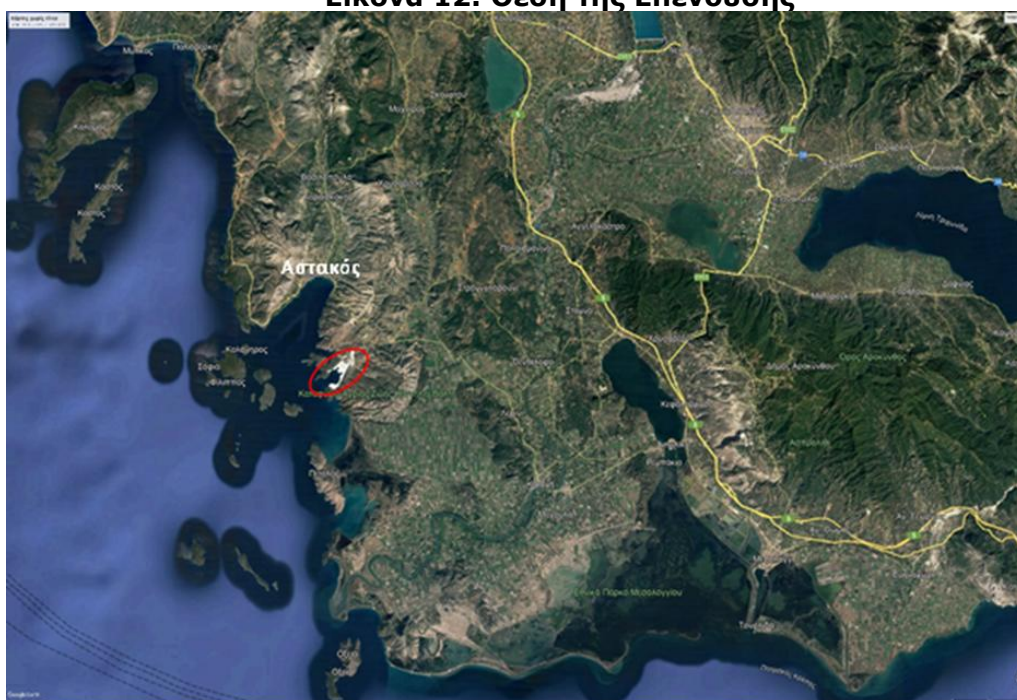
4.1 Αναγνώριση διαθέσιμης έκτασης

Η διαθέσιμη προς ένταξη στο ΕΣΧΑΣΕ έκταση, αποτελεί τη Ναυτιλιακή Βιομηχανική Περιοχή – ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. Πλατυγιάλιου και χωροθετείται στην περιοχή ανατολικά του Κόλπου του Αστακού, στο Δήμο Ξηρομέρου της Δημοτικής Ενότητας Αστακού (Περιφερειακή Ενότητα Αιτωλοακαρνανίας, Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας). Η υπό μελέτη έκταση αποτελεί ενιαία έκταση και το ακριβές της όριο υποδηλώνεται στο επισυναπτόμενο Τοπογραφικό Διάγραμμα κλίμακας 1:1000 των Αγρονόμων

Τοπογράφων Μηχανικών Κ. Ψαλλίδα και Ι. Φλώρου (Νοέμβριος 2022). Επιπλέον, σε εγγύτητα με το εν λόγω Έργο βρίσκονται ο όρμος Πλατυγιαλίου – Αστακού, και οι όρμοι Πλάκα και Βουρλιά. Ο Αστακός είναι ο κοντινότερος σε αυτή οικισμός από τον οποίο απέχει περίπου 6,3 χλμ σε ευθεία γραμμή.

Στο κάτωθι απόσπασμα Google Earth σημειώνεται η **θέση της Επένδυσης** (κόκκινη έλλειψη) καθώς και ο Αστακός, που αποτελεί τον κοντινότερο στην επένδυση οικισμό και χαρακτηρίζεται από πλούσια ιστορική και πολιτιστική κληρονομιά.

Εικόνα 12: Θέση της Επένδυσης



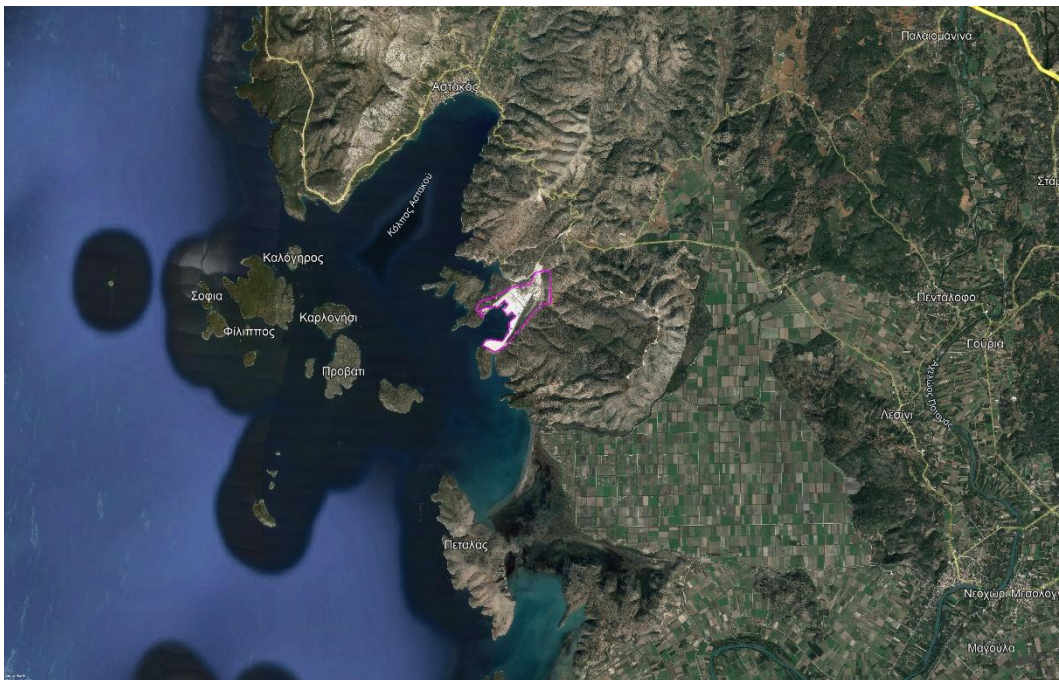
Πηγή: Google Earth, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Ακριβώς απέναντι από τον τόπο εγκατάστασης, βρίσκεται το νησιωτικό σύμπλεγμα των Εχινάδων, οι οποίες απαρτίζονται από είκοσι περίπου ακατοίκητα νησιά, ενταγμένα στο δίκτυο προστατευόμενων περιοχών NATURA.

Σημειώνεται πως, σημαντικό ρόλο στην επιλογή της τοποθεσίας του εν λόγω ακινήτου αποτελέσαν κυρίως τα γεωγραφικά της πλεονεκτήματα και πιο συγκεκριμένα η θέση της Επένδυσης, η οποία παρόλο που βρίσκεται στην ηπειρωτική χώρα αποτελεί μια ιδανική τοποθεσία στο κέντρο της Μεσογείου, που μεταξύ άλλων είναι ιδιαίτερα δημοφιλής στο Ιόνιο Πέλαγος και στις Ακτές της Αδριατικής για θαλάσσιο τουρισμό, ιστιοπλοΐα και σκάφη αναψυχής. Επιπρόσθετα, πρόκειται για κεντροβαρή σημαντική θέση, δεδομένου ότι βρίσκεται σχεδόν στο

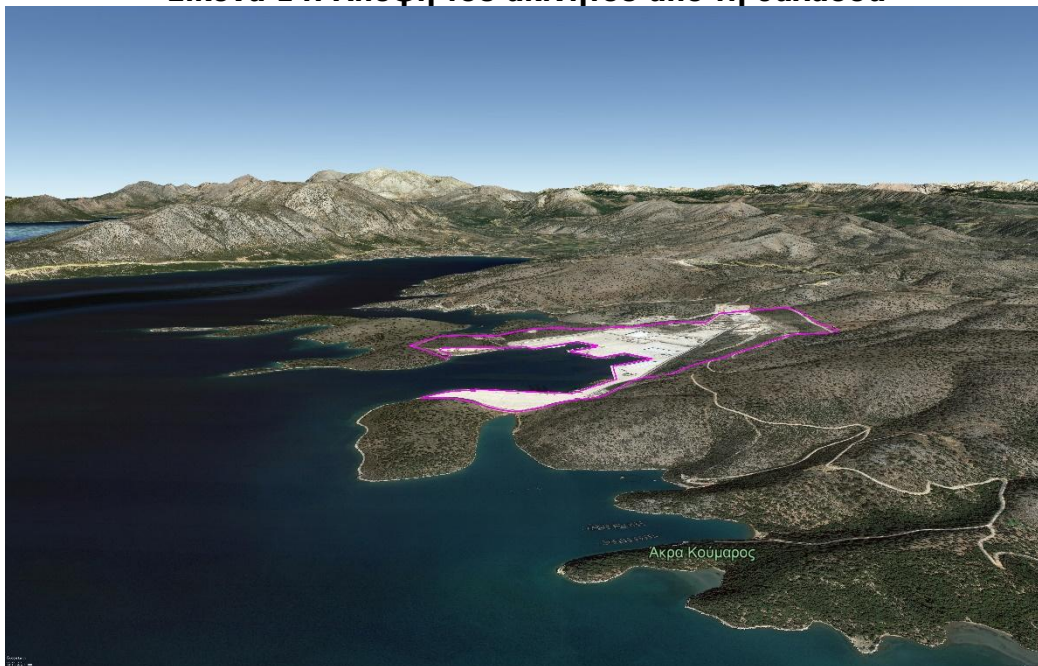
μέσο της διαδρομής για τα σκάφη που έρχονται από τη Διώρυγα του Σουέζ, την Κύπρο, το Ισραήλ, την Τουρκία και τα νησιά του Αιγαίου, με κυριότερους προορισμούς την Αδριατική Θάλασσα και τη βόρεια Ιταλία.

Εικόνα 13: Θέση της Ιδιοκτησίας



Πηγή: Google Earth, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Το τελευταίο, αποτελεί ένα εξίσου σημαντικό χωρικό πλεονέκτημα της Επένδυσης, εφόσον δύνανται να λειτουργήσει ως βραχυπρόθεσμος ή μακροπρόθεσμος προορισμός για μεγάλα σκάφη (γιωτ, ιστιοπλοϊκά) και φυσικό λιμάνι σε μια περιοχή από την οποία ελλείπουν μαρίνες σημαντικής χωρητικότητας για Mega Yachts. Σημαντική προϋπόθεση εξίσου αποτελεί η εξαιρετική συνδεσιμότητα της περιοχής, καθώς πέρα από την πρόσβαση των γιοτ επιτυγχάνεται πολύ καλή σύνδεση με Διεθνείς Αερολιμένες, εμπορικά και επιβατικά λιμάνια της γύρω περιοχής αλλά και με την Αθήνα, μέσω του προσφάτως αναβαθμισμένου οδικού δικτύου της Ιόνιας Οδού.

Εικόνα 14: Άποψη του ακινήτου από τη θάλασσα

Πηγή: Google Earth, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Ακόμη, η περιοχή αποτελεί έναν περιβαλλόμενο από αμφιθεατρικούς λόφους λιμένα, οι οποίοι προστατεύουν την τοποθεσία από καταιγίδες καθιστώντας τον προορισμό ιδιαίτερα ασφαλή από καιρικά φαινόμενα, όπως καταιγίδες. Η άμεση επαφή με το παράκτιο μέτωπο, οι ελαιώνες και οι καλλιεργήσιμες εκτάσεις σε συνδυασμό με τους λόφους από τους οποίους περιβάλλεται η τοποθεσία διαμορφώνουν το ιδιαίτερο φυσικό τοπίο της περιοχής, το οποίο προσφέρεται για τουριστική ανάπτυξη.

Λειτουργικά, όπως αναφέρθηκε, στην εν λόγω περιοχή βρίσκονται οι εγκαταστάσεις της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. Πλατυγιαλίου βιομηχανικού και εμπορευματικού χαρακτήρα, η οποία έχει σχεδιαστεί για να καλύψει τις ανάγκες βαρέων βιομηχανικών εγκαταστάσεων, όσο και ως κέντρο εφοδιαστικής.

Επιπλέον, διαθέτει το δικό της αμιγώς εμπορικό λιμάνι πολλαπλών χρήσεων που εξυπηρετεί πλοία μεταφοράς εμπορευματοκιβωτίων και γενικά φορτία. Το μεγαλύτερο τμήμα της έκτασης λειτουργεί για εξυπηρέτηση λιμενικών εγκαταστάσεων ενώ μεγάλη επίσης έκταση αποτελεί βιομηχανικά οικόπεδα. Ωστόσο, παρά τις διαδοχικές επενδύσεις και προσπάθειες του παρελθόντος, η υπολειτουργία του υποδηλώνει την αποτυχία του αρχικού σχεδιασμού και την ανάγκη επαναπροσδιορισμού του προορισμού του, των χρήσεων και λειτουργιών.

Χαρακτηριστικά παρατίθενται κάτωθι τα βασικά οικονομικά δεδομένα που αποδεικνύουν το ιδιαίτερο περιορισμένο ρόλο του ως διαμετακομιστικό κέντρο εισαγωγών και εξαγωγών, σε σύγκριση με άλλα λιμάνια της Δυτικής Ελλάδας.

Ιστορικά η ανάπτυξη του θαλάσσιου Διαδρόμου της Ιονίου/Αδριατικής, από τις αρχές της δεκαετίας του 1960 και μετά, βασίστηκε αρχικά στην επιβατική ζήτηση, η οποία κατά το διάστημα 1970 - 1990 αυξανόταν σταθερά, με μέσο ετήσιο ρυθμό ανάπτυξης της τάξης του 8%. Η διακίνηση φορτίων με φορτηγά οχήματα ακολούθησε εντυπωσιακούς ρυθμούς αύξησης μετά το 1975 με έναν εντυπωσιακό ρυθμό ετήσιας αύξησης της τάξης του 22% μέχρι το 1985. Από το 1985 μέχρι και το 2000 η επιβατική κι εμπορική κίνηση εκτινάχθηκε λόγω των διεθνών πολιτικών εξελίξεων στη Βαλκανική. Κατά την περίοδο αυτή, οι απαιτήσεις εξυπηρέτησης καθορίζονταν κατά κύριο λόγο από τις ευρωπαϊκές ανάγκες διακίνησης εμπορευμάτων. Καταργήθηκε έτσι ο εποχιακός χαρακτήρας των λιμένων και σταθεροποιήθηκε μία ολοχρονική αγορά, η οποία επέτρεψε την πλήρη ανανέωση του στόλου με πλοία ειδικά σχεδιασμένα για τις ανάγκες του Διαδρόμου. Αυτή η εξέλιξη καθιέρωσε την Πάτρα και τον λιμένα της ως πύλη της Ελλάδας προς την Δυτική Ευρώπη. Σε συνάρτηση με την αποβιομηχάνιση της περιοχής, οι εθνικοί και περιφερειακοί στρατηγικοί στόχοι για την Πάτρα ταυτίστηκαν με τον λιμένα της και την κίνηση σε αυτόν. Με βάση την ολοένα και αναπτυσσόμενη κινητικότητα στα δρομολόγια εξωτερικού, σχεδιάστηκε και υλοποιήθηκε, με μεγάλη καθυστέρηση, η επέκταση του λιμένα της Πάτρας, με σκοπό την ανταπόκρισή του σε ακόμη πιο αυξημένους διεθνείς φόρτους. Η μεταστροφή της προτίμησης των χρηστών προς Ιόνιο/Αδριατική, εκείνη την εποχή, εκτιμήθηκε ως μη αναστρέψιμη, ακόμα και όταν θα καθίστατο δυνατή η επαναλειτουργία του οδικού άξονα της Γιουγκοσλαβίας. Κατά συνέπεια, η λειτουργία του λιμένα της Πάτρας σχεδιάστηκε ώστε να εξυπηρετεί κατά 80% την πορθμειακή σύνδεση με το εξωτερικό και κατά 20% εκείνην με το εσωτερικό, δηλαδή τα Επτάνησα (Κατσαμπούλας, 2011, pp. 81-105). **Βεβαίως, αυτή η υπεραισιοδοξία για τον θαλάσσιο Διάδρομο Ιονίου/Αδριατικής οδήγησε και στην ανάπτυξη του εμπορικού λιμένα Πλατυγιαλίου Αστακού, καθώς και στην ανάπτυξη του λιμένα της Ηγουμενίτσας (Θεώρημα ΑΕ, Σεπτέμβριος 2009).**

Ο Λιμένας Πλατυγιαλίου, πλησίον της πόλης του Αστακού στην Αιτωλοακαρνανία, αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα αστοχίας αναπτυξιακού σχεδιασμού μεγάλης

κλίμακας στην Ελλάδα. Αν και η περιοχή επιλέχθηκε από τις αρχές της δεκαετίας του 1980 ως Ναυτιλιακή Βιομηχανική Περιοχή (ΝΑΒΙΠΕ), και παρότι διατέθηκαν σημαντικοί δημόσιοι πόροι για τις πρώτες υποδομές, η αναμενόμενη οικονομική ανάπτυξη δεν επετεύχθη.

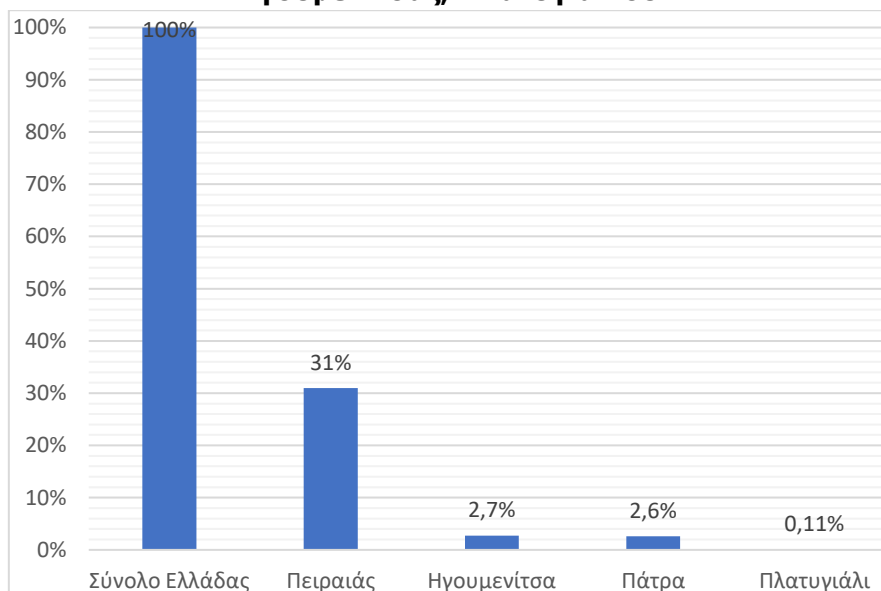
Η αποτυχία υλοποίησης του έργου μπορεί να αποδοθεί σε μια σειρά παραγόντων:

- Μεταβολές στον στρατηγικό προσανατολισμό του έργου οδήγησαν σε επανειλημμένες ακυρώσεις ή καθυστερήσεις επενδυτικών σχεδίων, όπως η απόρριψη βιομηχανικών χρήσεων ή η αναστολή δημιουργίας σταθμού καυσίμων.
- **Τοπικές και κοινωνικές αντιδράσεις:** Προτεινόμενες επενδύσεις (π.χ. μονάδες καύσης αποβλήτων ή υγρών καυσίμων) προκάλεσαν έντονες αντιδράσεις από την τοπική κοινωνία, που έθεσε ζητήματα περιβαλλοντικού κινδύνου και αλλοίωσης του χαρακτήρα της περιοχής.
- **Έλλειψη βασικών υποδομών:** Η απουσία σύνδεσης με μεγάλα οδικά και σιδηροδρομικά δίκτυα – ιδιαίτερα με την Ιόνια Οδό και τον άξονα Καρπενησίου – μετέτρεψε την περιοχή σε «νεκρό σημείο» από πλευράς προσβασιμότητας.

Τα παραπάνω αντανακλώνονται, από την καταγραφή της εμπορευματικής κίνησης για την Ναυτιλία το έτος 2021 στους Ελληνικούς λιμένες, όπως παρουσιάζεται στην ΕΛ.ΣΤΑΤ στους ακόλουθους Πίνακες, προκύπτει ότι ο λιμένας του Πλατυγιαλίου έχει ιδιαίτερα χαμηλή κινητικότητα αν και αποτελεί έναν αμιγώς εμπορευματικό λιμένα. Πιο συγκεκριμένα, το λιμάνι του Πλατυγιαλίου καταλαμβάνει ένα ιδιαίτερα χαμηλό ποσοστό της τάξεως 0,11% των εμπορευματικών θαλάσσιων μετακινήσεων του συνόλου της Ελληνικής εμπορευματικής ναυτιλιακής δραστηριότητας. Αντίστοιχα οι σημαντικότεροι λιμένες της Δυτικής Ελλάδας, όπως Πάτρα, Ηγουμενίτσα παρουσιάζουν πολύ μεγαλύτερα ποσοστά, της τάξεως 2,6% και 2,7% αντίστοιχα. Συγκριτικά το λιμάνι του Πειραιά, αποτελεί το βασικότερο λιμάνι της Ελλάδας, καταλαμβάνοντας ένα πολύ μεγάλο ποσοστό 31% του συνόλου της Ελληνικής ναυτιλιακής εμπορευματικής κίνησης. Επιπλέον είναι σημαντικό να επισημανθεί ότι, ο λιμένας Πλατυγιαλίου παρουσιάζει μηδενική κίνηση στις Εγχώριες εμπορευματικές διακινήσεις ενώ όλη η κίνηση του προέρχεται από τις διακινήσεις εκφορτωθέντων

εμπορευμάτων από το εξωτερικό και κυρίως Ξηρών Χύμα Φορτίων - Liquid bulk (Σόγια, Pellet, Κριθάρι, πατάτες κ.α).

Γράφημα 4: Ποσοστά Εμπορευματικής Κίνησης Λιμένων Πειραιά, Πάτρας, Ηγουμενίτσας, Πλατυγιάλιου.



Πίνακας 30: Σύνολο Εμπορευματικής κίνησης (μικτό βάρος φορτίων σε τόννους), Λιμένων Πειραιά, Πάτρας, Ηγουμενίτσας, Πλατυγιάλιου.

	Σύνολο Εγχώριας εμπορευματικής κίνησης	Σύνολο κίνησης εμπορευμάτων εξωτερικού προς ελληνικούς λιμένες	Σύνολο κίνησης
	Συν. εκφορτωθέντων - φορτωθέντων	Συν. εκφορτωθέντων - φορτωθέντων	
Σύνολο Ελλάδας	28,595,554	121,014,239	149,609,793
Πειραιάς	7,737,609	39,213,368	46,950,977
Ποσοστό % σε σχέση με το Σύνολο Ελλάδας	27%	32%	31.38%
Ηγουμενίτσα	892,319	3,171,588	4,063,907
Ποσοστό % σε σχέση με το Σύνολο Ελλάδας	3.12%	2.62%	2.72%
Πάτρα	153,274	3,808,459	3,961,733
Ποσοστό % σε σχέση με το Σύνολο Ελλάδας	1%	3%	2.65%
Πλατυγιάλι Αιτωλοακαρνανίας	0	160,257	160,257
Ποσοστό % σε σχέση με το Σύνολο Ελλάδας	0%	0.13%	0.11%

Πίνακας 31: Εκφορτωθέντα και φορτωθέντα Εμπορεύματα (μικτό βάρος φορτίων σε τόννους), ακτοπλοΐας Λιμένων Πειραιά, Πάτρας, Ηγουμενίτσας, Πλατυγιάλιου.

	Εκφορτωθέντα και φορτωθέντα εμπορεύματα Εγχώριας εμπορευματικής κίνησης		Εκφορτωθέντα και φορτωθέντα εμπορεύματα εξωτερικού προς ελληνικούς λιμένες	
	Εκφορτωθέντων - Unloaded	Φορτωθέντων - loaded	Εκφορτωθέντων - Unloaded	Φορτωθέντων - loaded
Σύνολο Ελλάδας	28,595,554	28,595,554	67,942,146	53,072,093
Πειραιάς	3,429,702	4,307,907	20,643,228	18,570,140
Ποσοστό % σε σχέση με το Σύνολο Ελλάδας	12%	15%	30%	35%
Ηγουμενίτσα	410,255	482,064	1,584,609	1,586,979
Ποσοστό % σε σχέση με το Σύνολο Ελλάδας	1%	2%	2%	3%
Πάτρα	145,039	8,235	2,102,452	1,706,007
Ποσοστό % σε σχέση με το Σύνολο Ελλάδας	1%	0.029%	3.1%	3.2%
Πλατυγιάλι	0%	0%	158,703	1,554
Ποσοστό % σε σχέση με το Σύνολο Ελλάδας	0%	0%	0.23%	0.003%

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται πιο συγκεκριμένα τα είδη και οι αντίστοιχες ποσότητες των εκφορτωθέντων και φορτωθέντων εμπορευμάτων του λιμένα του Πλατυγιαλίου για τα έτη 2018-2019.



AKARPORT SA 2018 - 31/12/2019

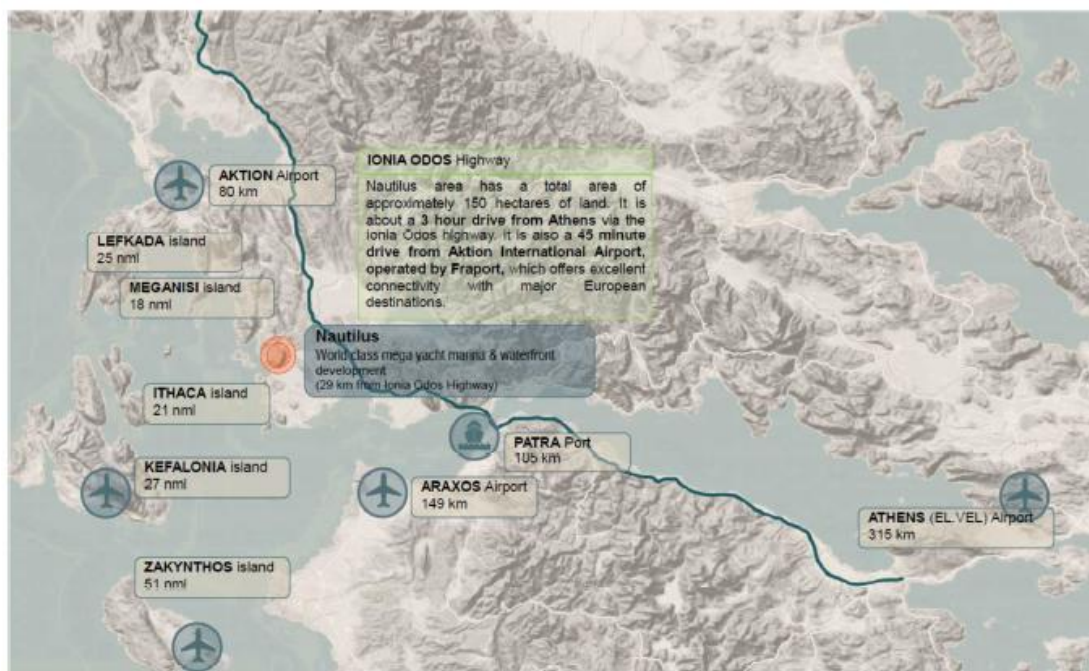
	2018	31/12/2019
EMPLOYEES		
TOTAL EMPLOYEES	67	71
EXTERNAL CO-WORKERS	3	4
	2018	31/12/2019
containers(unloading) - (loading)	48	41
Fismeal (kg) (unloading)	9.646.720	5.790.280
Fishmeal (kg) (distribution)	8.061.018	8.138.160
Fishoil (lt) (unloading)	3.464.994	4.173.730
Fishoil (lt) (distribution)	4.564.240	4.876.876
Potatoes (kg) (unloading)	4.580.560	17.797.550
Potatoes (kg) (distribution)	4.497.500	17.506.250
Soya (kg) (unloading)	146.483.250	171.056.420
Soya (kg) (loading)	2.000.000	0
Soya (kg) (distribution)	137.590.860	176.237.200
Salt (kg) (unloading)	0	0
Salt (kg) (distribution)	0	0
Gypsumboard pallets (items) (delivery to vessel)	0	0
Gypsumboard pallets (items) (receive)	0	0
Wind turbine blades (kg)	2.305.856	0
Cement (kg) (unloading)	0	0
Corn (kg) (unloading)	21.079.760	15.029.490
Corn (kg) (distribution)	24.526.350	12.938.310
Sunmeal pellets (kg) (unloading)	4.200.180	0
Sunmeal pellets (kg) (distribution)	1.429.430	2.754.120
Onion (kg) (unloading)	0	0
Onion (kg) (distribution)	0	0
Barley (kg) (unloading)	0	6.275.300
Barley (kg) (distribution)	644.390	4.053.810
Wheat (kg) (unloading)	0	0
Wheat (kg) (distribution)	1.105.890	0

Η υπάρχουσα λιμενική περιοχή χωρίζεται σε τρεις ζώνες:

1. Εσωτερική περιοχή εγκατάστασης βιομηχανιών,
2. Λιμενικές εγκαταστάσεις που αποτελούνται από τη λιμενική λεκάνη, κρηπιδώματα, αποβάθρες, κτίρια και αποθήκες για εμπορεύματα και σχετικό εξοπλισμό,
3. Ελεύθερη βιομηχανική και τελωνειακή ζώνη όπου δασμοί, φόροι και άλλες ποσοτικές επιβαρύνσεις εξαιρούνται από τους συνήθεις σχετικούς ελέγχους.

Είναι πολύ σημαντικό να αναφερθεί πως η ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. Πλατυγιαλίου σχεδιάστηκε με στόχο να αποτελέσει την μοναδική στην Ελλάδα Βιομηχανική Περιοχή Ελεύθερης Ζώνης και το σημαντικότερο κέντρο εμπορευματικής διαμετακόμισης στη Δυτική Ελλάδα.

Εικόνα 15: Εγγύτητα της τοποθεσίας της Επένδυσης σε μεταφορικά δίκτυα



Παρόλα αυτά, σήμερα, η λειτουργία της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. ως βιομηχανική ζώνη και κέντρο εφοδιαστικής, ουδέποτε εκπλήρωσε τους αρχικούς στόχους και δεν συνιστά βιώσιμη οικονομική δραστηριότητα, καθώς υπολειπόμενη και θεωρείται υποβαθμισμένη ανεξαρτήτως τα προαναφερόμενα συγκριτικά πλεονεκτήματα που διαθέτει. Αντιθέτως, οι προαναφερθείσες υφιστάμενες εγκαταστάσεις και υποδομές στην λιμενική περιοχή της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. οι οποίες δημιουργήθηκαν στο πλαίσιο της βιομηχανικής και εμπορευματικής δραστηριότητας που επρόκειτο να λάβει χώρα στην περιοχή, είναι σήμερα άκρως απαξιωμένες λόγω αδράνειας, γεγονός που επιβεβαιώνει την αποτυχία ανταπόκρισης της λειτουργίας της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. ως λιμένα εμπορευματοκιβωτίων.

Ωστόσο, η μοναδική αυτή λιμενική υποδομή, παρά την απαξίωσή της, παρέχει σημαντικές προοπτικές μετασχηματισμού του υφιστάμενου λιμένα σε ένα σύγχρονο λιμάνι ειδικού χαρακτήρα, ικανού να υποδεχθεί σημαντικό αριθμό σκαφών, κυρίως λόγω μεγέθους αλλά και εξέχουσας γεωγραφικής θέσης.

Σε αυτό το πλαίσιο, η δημιουργία λιμενικής στην ευρύτερη περιοχή της Μεσογείου, από την οποία η έλλειψη μαρίνων αντίστοιχης χωρητικότητας προσδίδει ιδιαίτερη σημασία στο εγχείρημα.

4.2 Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Τον τόπο εγκατάστασης της επένδυσης αποτελεί η Ναυτιλιακή Βιομηχανική Περιοχή – ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. Πλατυγιαλίου, η οποία δημιουργήθηκε αρχικώς από την ΕΤΒΑ Α.Ε. (αποκλειστικό δικαίωμα για εκμετάλλευση βιομηχανικών περιοχών κατά Ν. 4458/1965 και τροποποίηση αυτού από τον Ν. 742/1977).

Παρακάτω ακολουθεί συνοπτικά ένα σύντομο ιστορικό³ της εγκεκριμένης ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ και αφορά:

- Την Απόφαση υπ' αριθμ. 173 (ΦΕΚ 238 Β/1984), με την οποία καθορίστηκαν τα όρια τμήματος της Βιομηχανικής Περιοχής Μεσολογγίου για την εγκατάσταση ναυπηγοεπισκευαστικών και συναφών βιομηχανικών δραστηριοτήτων από την ΕΤΒΑ. Ο καθορισμός βασίστηκε στις διατάξεις του τότε ισχύοντος⁴ ν.4458/1965 «Περί Βιομηχανικών Περιοχών», και αφορούσε έκταση περ. 1.500 στρ. στο Πλατυγιάλι. Με το άρθρο 1 του ΦΕΚ 326 Β/2004 αποφασίστηκε ότι τα όρια της ΝΑΒΙΠΕ παραμένουν όπως είχαν καθοριστεί με την αρχική εγκριτική απόφαση 173 (ΦΕΚ 238 Β/1984), επανακαθορίστηκε ως φορέας της ΒΙΠΕ η ΑΣΤΑΚΟΣ ΤΕΡΜΝΑΛ Α.Ε., και εγκρίθηκαν περιβαλλοντικοί όροι.
- Το Ρυμοτομικό Σχέδιο που έχει εγκριθεί με το ΠΔ της από 15.09.1989 (ΦΕΚ 630/Δ/9.10.1989), για την περιοχή της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ (Ναυτιλιακή Βιομηχανική Περιοχή), καθώς και τροποποίηση αυτού με την υπ' αριθμ. 6327 Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδος (ΦΕΚ 338 ΑΑΠ/02.08.2007)

³ Αναλυτικά για το ιστορικό της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. βλέπε συνοδευτική Έκθεση Ελέγχου Τίτλων της "ΑΛΙΒΙΖΑΤΟΣ ΚΙΟΥΣΟΠΟΥΛΟΥ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ της παρούσας

⁴ Καταργήθηκε από τον Ν. 2545/1997 «Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές και άλλες διατάξεις»

- Την έγκριση της τροποποίησης του κανονισμού λειτουργίας της ΒΙΠΕ Θεσ/κης που, όπως αναφέρεται, ισχύει και για τη ΝΑΒΙΠΕ Πλατυγιαλίου και κωδικοποίηση αυτού. Ορίζεται ότι στη ΝΑΒΙΠΕ συνυπάρχουν τρεις διακριτές ζώνες: η χερσαία περιοχή, οι λιμενικές εγκαταστάσεις και η Ελεύθερη Ζώνη (άρθρο 6) (ΦΕΚ Β' 1829/23-12-2005).
- Τη διαπιστωτική πράξη για την ολοκλήρωση των έργων υποδομής και τη δυνατότητα λειτουργίας της ΝΑΒΙΠΕ (ΦΕΚ Β' 2385/18-12-2007).
- Την τροποποίηση της απόφασης 2004 (ΦΕΚ 236) για τον καθορισμό της θέσης και έκτασης της ΝΑΒΙΠΕ (ΦΕΚ ΑΑΠΘ 476/30-9-2009).
- Την υπ' αριθμ. πρωτ. Φ.Α.5/29/9840/1349/06-09-2010 (ΦΕΚ 386/ΑΑΠ/2010) απόφαση σχετικά με τον καθορισμό της θέσης, της έκτασης και των ορίων της Ναυτιλιακής Βιομηχανικής Περιοχής Πλατυγιαλίου Αστακού (ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ.) Νομού Αιτωλοακαρνανίας, και την τροποποίηση αυτής (Φ/Α.5/29/οικ.59211/769), καθώς και την έγκριση των περιβαλλοντικών όρων λειτουργίας της.

Η εγκατάσταση της επένδυσης προβλέπεται να γίνει στην περιοχή της Ναυτιλιακής Βιομηχανικής Περιοχής - ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. (Ναυτιλιακή Βιομηχανική Περιοχή), Πλατυγιαλίου Αστακού. Η τελευταία ιδρύθηκε ως τμήμα της από το έτος 1974 (ΦΕΚ Β' 626) συσταθείσας Βιομηχανικής Περιοχής Μεσολογγίου. Ειδικότερα, τα όρια της ΝΑΒΙΠΕ καθορίστηκαν με την κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος με αριθμ. 173/11-4-1984(ΦΕΚ 238 Β/1984). Η δημιουργία της ΝΑΒΙΠΕ έγινε, με αρχικό σκοπό την εγκατάσταση ναυπηγοεπισκευαστικών και συναφών βιομηχανικών δραστηριοτήτων από την ΕΤΒΑ. Η ίδρυση της ΝΑΒΙΠΕ έγινε κατ'επίκληση των διατάξεων του τότε ισχύοντος ν.4458/1965 «Περί Βιομηχανικών Περιοχών», σε έκταση 1.500 στρεμμάτων. Τα όρια και το εμβαδόν της ως άνω εκτάσεως μεταβλήθηκαν κατά την διάρκεια του χρόνου, εξαιτίας της εκτέλεσης διαδοχικών τεχνικών έργων (Α' & Β' φάσης) αλλά και του καθορισμού των αντιστοιχούντων σε κάθε φάση τμημάτων αιγιαλού και παραλίας. Σημειώνεται ότι με το ΠΔ της από 15.09.1989 (ΦΕΚ 630/Δ/9.10.1989), εγκρίθηκε με βάση το ν. 4458/1965 «Περί Βιομηχανικών Περιοχών και ρυθμίσεις συναφών θεμάτων» (ΦΕΚ 319), το ρυμοτομικό σχέδιο της ΝΑΒΙΠΕ, οποίο τροποποιήθηκε με την με αριθμ. 6327/4-7-2007 Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδος (ΦΕΚ 338 ΑΑΠ/02.08.2007).

Σήμερα, η έκταση της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ, με βάση τα συμβόλαια, έχει συνολικό εμβαδόν ίσο με ένα εκατομμύριο επτακόσιες εβδομήντα επτά χιλιάδες επτακόσια δεκαεπτά (1.777.717) τετραγωνικά μέτρα. Όπως προκύπτει από την από 20.3.2020 Τεχνική Έκθεση Αποτύπωσης της εταιρείας ΕΕΡΓΟ ΑΤΕ, η ως άνω έκταση έχει προκύψει από:

(α) Ενιαία έκταση εμβαδού ενός εκατομμυρίου εξακοσίων εξήντα τριών χιλιάδων τριακοσίων (1.663.300) τετραγωνικών μέτρων που μεταβιβάστηκε στον φορέα της επένδυσης από την εταιρεία με την επωνυμία «ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με το υπ' αριθμ. 663/28.03.2000 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών Αναστασίας Ρόντου του Δημητρίου, σύζυγο Γεωργίου Μονδέλου, το οποίο έχει νόμιμα μεταγραφεί στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου Αστακού στον τόμο 80 και με αριθμό 433. Στο ως άνω συμβόλαιο ρητώς διευκρινίζεται ότι για την περιοχή δεν έχει εφαρμογή ο ν. 1337/1983. Η έκταση αυτή, κατά νεότερη καταμέτρηση ανέρχεται σε ένα εκατομμύριο εξακόσια εξήντα εννέα χιλιάδες και τριάντα οκτώ μέτρα και τριάντα εκατοστά (1.669.038,30 τ.μ).

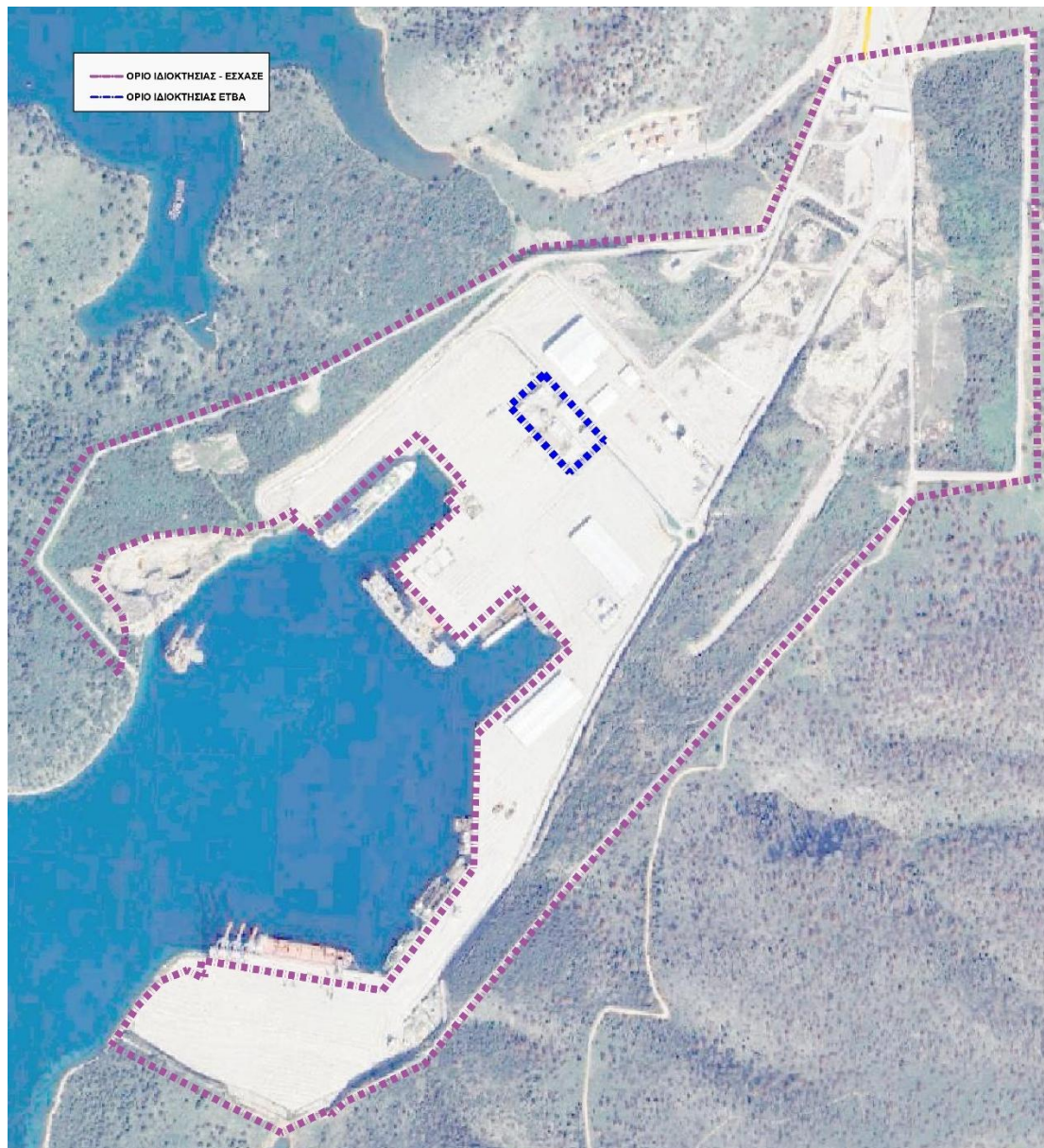
(β) Έκταση εμβαδού εκατόν οκτώ χιλιάδων εξακοσίων εβδομήντα εννέα (108.679) τετραγωνικών μέτρων, το οποίο δημιουργήθηκε από έργα και προσχώσεις της Β' Φάσης (Α.ΒΚ 205). Η έκταση αυτή μεταβιβάστηκε στον φορέα της επένδυσης από την Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ) με το με αριθμ. 46536/29.12.2021 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Στεφανάκου, το οποίο έχει νόμιμα μεταγραφεί στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου Αστακού στον τόμο 94 και με αριθμό 119 και συνενώθηκε με την υπόλοιπη έκταση με το με αριθμ. 46938/26-5-2022 συμβόλαιο.

Ωστόσο, **κατόπιν της νεότερης τοπογραφικής αποτύπωσης των Αγρονόμων – Τοπογράφων Μηχανικών Κ. Ψαλλίδα και Ι. Φλώρου (Νοέμβριος 2022) προκύπτει συνολική έκταση του ακινήτου ίση με 1.778.514,42 τ.μ...** Ωστόσο, **κατόπιν της νεότερης τοπογραφικής αποτύπωσης των Αγρονόμων – Τοπογράφων Μηχανικών Κ. Ψαλλίδα και Ι. Φλώρου (Νοέμβριος 2022) προκύπτει συνολική έκταση του ακινήτου ίση με 1.778.514,42 τ.μ η οποία είναι εντός της αποδεκτής απόκλισης του 10% για τα εκτός σχεδίου γήπεδα, σε σύγκριση με την επιφάνεια που αναφέρεται στον τίτλο ιδιοκτησίας, βάσει**

της παραγράφου 2 του άρθρου 39 του Ν.4495/17. Στην περίπτωση αυτή εμβαδομετρήσεις οικοπέδων ή γηπέδων, που έχουν περιληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπραξίες και είναι εντός της απόκλισης, θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρηση της οικοδομικής αδείας, καθώς και η διόρθωση ή τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας.

Σημειώνεται ότι κατά την ανάρτηση των πρώτων εγγραφών στο λειτουργούν πλέον Κτηματολόγιο της περιοχής διαπιστώνονται αποκλίσεις και καταχωρήσεις που χρήζουν γεωμετρικών μεταβολών.

Τέλος, αξίζει να αναφερθεί, ότι στο μέσο της έκτασης της ιδιοκτησίας της ΑΣΤΑΚΟΣ ΤΕΡΜΙΝΑΛ Α.Ε. εντοπίζεται ιδιοκτησία της ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ Α.Ε. επιφάνειας 18.981,86 τ.μ., όπως απεικονίζεται στην κάτωθι Εικόνα η οποία εξαιρείται από την έκταση του ΕΣΧΑΣΕ.

Εικόνα 16: Όριο ιδιοκτησίας - ΕΣΧΑΣΕ και όριο ιδιοκτησίας ΕΤΒΑ

4.3 Πρόσβαση

Η πρόσβαση στο ακίνητο πραγματοποιείται μέσω ασφαλτοστρωμένης οδού που συνδέει την επαρχιακή οδό Αιτωλικού – Αστακού με την ρυμοτομούμενη περιοχή της ΝΑΒΙΠΕ. Η κοινόχρηστη αυτή δημόσια οδός χρησιμοποιείται εξαρχής για τις ανάγκες της ΝΑΒΙΠΕ.

Εικόνα 17: Οδικό δίκτυο ευρύτερης περιοχής και πρόσβαση στο ακίνητο

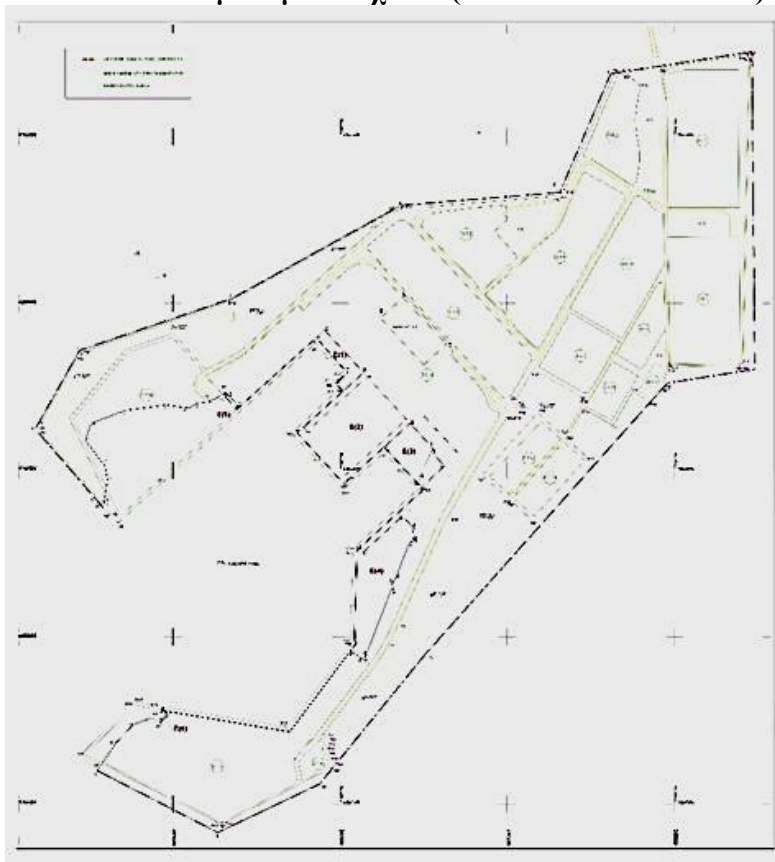


Εικόνα 18: Πρόσβαση στη διαθέσιμη έκταση



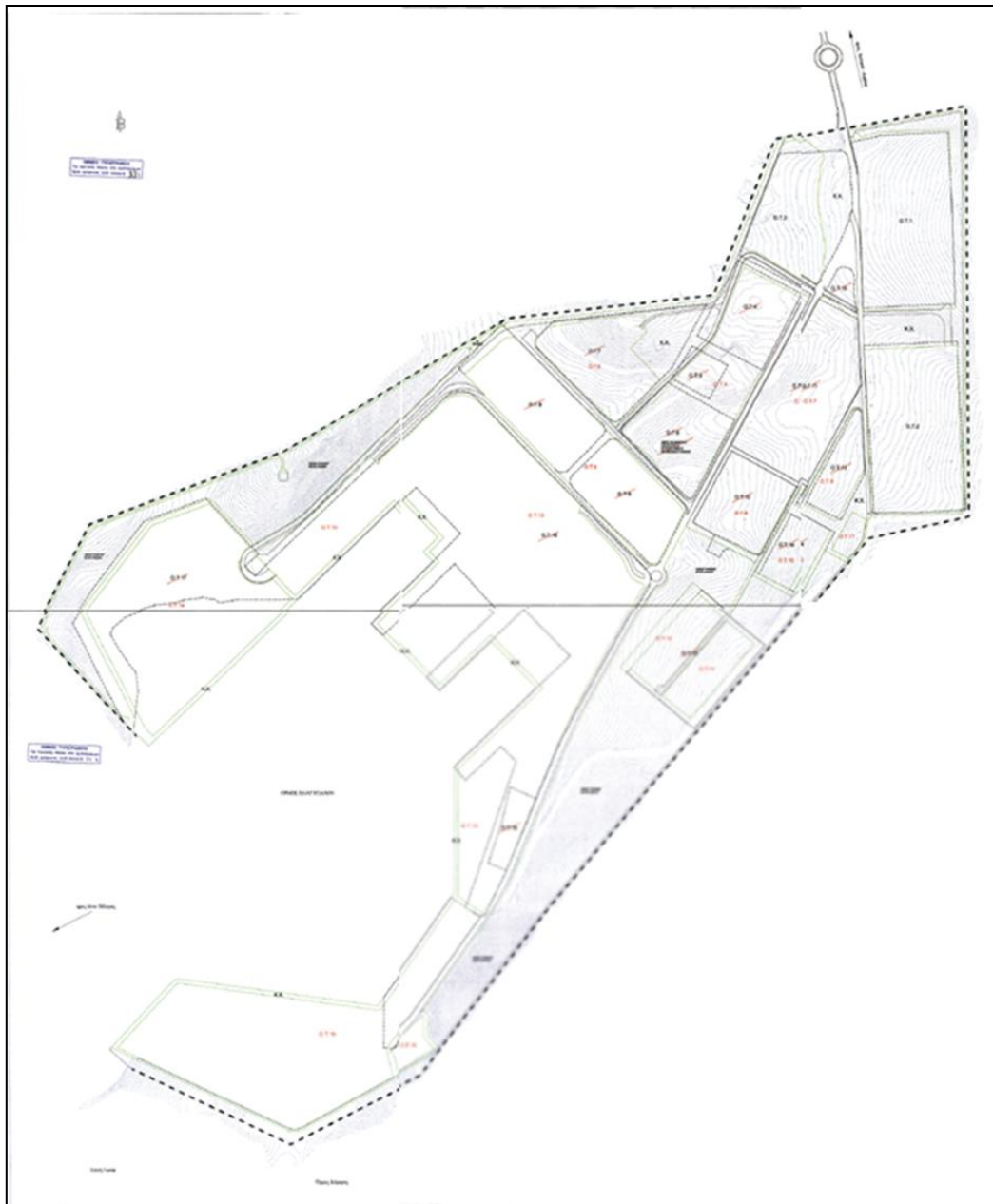
Ειδικότερα, στο εν λόγω Ρυμοτομικό Σχέδιο που έχει εγκριθεί με το ΠΔ της από 15.09.1989 (ΦΕΚ 630/Δ/9.10.1989) για την περιοχή της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ (Ναυτιλιακή Βιομηχανική Περιοχή), η οποία ρητώς αναφέρεται ως τμήμα της ΒΙΠΕ Μεσολογγίου, προβλέπονται τα κάτωθι:

- δεκαέξι οικοδομικά τετράγωνα (ΟΤ 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 16α και 17) για την ανέγερση βιομηχανικών κτιρίων, με σδ 2,0. (τομέας Α).
- ένα οικοδομικό τετράγωνο (ΟΤ 6) για την ανέγερση κοινόχρηστων εξυπηρετήσεων, τελωνειακών εγκαταστάσεων και τη διαμόρφωση πρασίνου, με σδ 0,8, και ένα οικοδομικό τετράγωνο (ΟΤ 18) για την εγκατάσταση της κεντρικής μονάδας καθαρισμού αποβλήτων (Μ.Κ.Α.), με σδ 0,8 (τομέας Β).
- ένα οικοδομικό τετράγωνο (ΟΤ 7) για κατοικίες προσωπικού, με σδ 0,4. (τομέας Γ).
- για τα κτίσματα των κοινωφελών εγκαταστάσεων ο σδ ορίζεται σε 1,0 ανεξαρτήτως τομέα.
- τα υφιστάμενα παλαιά κτίσματα εντός των ορίων της ΝΑΒΙΠΕ θεωρούνται νομίμως υφιστάμενα στις θέσεις που βρίσκονται και με τις διαστάσεις που έχουν.

Εικόνα 20: Ρυμοτομικό Σχέδιο (ΦΕΚ 630/Δ/9.10.1989)

Πηγή: Τοπογραφικό Διάγραμμα Πολ. Μηχ. Α. Σπανάκη / Ιούλιος 2021

Με την υπ' αριθμ. 6327 Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδος (ΦΕΚ 338 ΑΑΠ/02.08.2007) τροποποιήθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο της ΝΑΒΙΠΕ, με συνενώσεις και διασπάσεις των ΟΤ που είχαν ως αποτέλεσμα της επαναρίθμησης τους, όπως φαίνεται στο διάγραμμα που ακολουθεί. Σημειώνεται πως οι τροποποιήσεις αφορούν αλλαγές ρυμοτομίας (ΟΤ) και όχι αλλαγές στις χρήσεις γης, οι οποίες θεωρητικά θα μπορούσαν δυνητικά να καταστήσουν την περαιτέρω ανάπτυξη της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. επενδυτικά ελκυστικότερη.

Εικόνα 21: Ρυμοτομικό Σχέδιο (ΦΕΚ 338 ΑΑΠ/02.08.2007)

Στον ακόλουθο Πίνακα καταγράφονται τα νέα ΟΤ με τις επιτρεπόμενες χρήσεις και τους κύριους όρους δόμησης, με αντιστοίχιση με παλαιά ΟΤ. Ο πίνακας δίνει την εικόνα και των ισχυόντων σήμερα χρήσεων, ρυμοτομίας και όρων δόμησης στη ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ.

ΦΕΚ 630/Δ/9.10.1989				ΦΕΚ 238 ΑΑΠΘ/2007				
	Τομέας	Χρήση	ΣΔ			ΣΔ	κάλυψη	αρτιότητα(τμ)
1	A	Βιομηχανικά κτίρια	2,0	1	Βιομηχανία	2,0	60%	2000
2	A	Βιομηχανικά κτίρια	2,0	2	Βιομηχανία	2,0	60%	2000
3	A	Βιομηχανικά κτίρια	2,0	3	Μικτή (κοινόχρηστες εξυπηρετήσεις, κτίρια ιδιωτικών εταιρειών, κατασκευές κοινής ωφέλειας, κτίρια-εγκαταστάσεις κεντρικών λειτουργιών λιμένα)	2,0	60%	χωρίς όριο
4	A	Βιομηχανικά κτίρια	2,0	4	Βιομηχανία	2,0	60%	2000
5	A	Βιομηχανικά κτίρια	2,0					
6	B	κοινόχρηστες εξυπηρετήσεις , τελωνειακές εγκαταστάσεις,& πράσινο	0,8					

7	Γ	κατοικίες προσωπικού	0,4	5	Βιομηχανία	2,0	60%	2000
8	A	Βιομηχανικά κτίρια	2,0	6	Λιμενική ζώνη	2,0	60%	2000
9	A	Βιομηχανικά κτίρια	2,0					
10	A	Βιομηχανικά κτίρια	2,0	[καταργείται]	Κοινόχρηστος χώρος			
11	A	Βιομηχανικά κτίρια	2,0	7	Βιομηχανία	2,0	60%	2000
12	A	Βιομηχανικά κτίρια	2,0	8	Βιομηχανία	2,0	60%	2000
13	A	Βιομηχανικά κτίρια	2,0	9	Βιομηχανία	2,0	60%	2000
14	A	Βιομηχανικά κτίρια	2,0	10	Βιομηχανία	2,0	60%	2000
15	A	Βιομηχανικά κτίρια	2,0	11	Βιομηχανία	2,0	60%	2000
				12	Βιομηχανία	2,0	60%	2000
16	A	Βιομηχανικά κτίρια	2,0	13	Βιομηχανία, Λιμενική περιοχή	2,0	60%	2000
16.α	A	Βιομηχανικά κτίρια	2,0					
18	B	κεντρική μονάδα καθαρισμού αποβλήτων	0,8					
17	A	Βιομηχανικά κτίρια	2,0	14	Βιομηχανία, Λιμενική περιοχή	2,0	60%	2000

				15	Λιμενική περιοχή	2,0	60%	2000
				16	κοινοφελείς χώροι (ΜΚΑ & υποσταθμοί ΔΕΗ)	1,0	70%	χωρίς όριο
				17	κοινοφελείς χώροι (δεξαμενές νερού)	1,0	70%	χωρίς όριο
τα υφιστάμενα παλαιά κτίσματα εντός των ορίων της ΝΑΒΙΠΕ θεωρούνται νομίμως υφιστάμενα στις θέσεις που βρίσκονται και με τις διαστάσεις που έχουν.				τα υφιστάμενα κτίσματα εντός των ορίων της ΝΑΒΙΠΕ θεωρούνται νομίμως υφιστάμενα στις θέσεις που βρίσκονται και με τις διαστάσεις που έχουν. Επιτρέπεται επισκευή χωρίς σημαντικές μεταβολές των εξωτερικών διαστάσεων ή και με χρήση κοινόχρηστων εξυπηρετήσεων				
για τα κτίσματα των κοινοφελών εγκαταστάσεων ο σ.δ. ορίζεται σε 1,0 ανεξαρτήτως τομέα.								

Σημειωτέων, **το θεσμοθετημένο Ρυμοτομικό Σχέδιο**, περιλαμβάνει και τη Λιμενική Ζώνη, ενώ τμήμα της Επένδυσης εμπίπτει στην **Ελεύθερη Ζώνη Πλατυγιαλίου**. Πιο συγκεκριμένα, η τελευταία ιδρύθηκε με το ΠΔ 133/1990 (ΦΕΚ Α' 54) σε έκταση 1.500 στρεμμάτων. Σε αυτήν επιτρέπεται να εγκατασταθούν, με απόφαση του φορέα διοίκησης, «Πάσης φύσεως μεταποιητικές και εμπορικές επιχειρήσεις καθώς και επιχειρήσεις παροχής υπηρεσιών». Φορέας διοίκησης της ΝΑΒΙΠΕ ορίσθηκε η ΕΤΒΑ Α.Ε., ενώ η έναρξη λειτουργίας της ορίσθηκε την 21η Ιανουαρίου 2008. Η εν λόγω Ελεύθερη Ζώνη δημιουργήθηκε κατ' επίκληση των διατάξεων των άρθρων 66 του ν.1165/1918 (Τελωνειακός Κώδικας) και 1§5 του ν. 4458/1965 (Περί Βιομηχανικών Περιοχών).

4.4.2 Αδειοδοτημένη και Υφιστάμενη δόμηση

Στο ακίνητο υφίστανται διάσπαρτα κτίσματα και υπόστεγα τα οποία είχαν ανεγερθεί για τις ανάγκες της χρήσης της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ.. Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται

τα υφιστάμενα κτίσματα, στα αντίστοιχα οικοδομικά τετράγωνα, με τις αντίστοιχες Οικοδομικές Άδειες. Επιπλέον, η συνολική υφιστάμενη δόμηση αναλύεται στον παρακάτω πίνακα. Σημαντικό καθίσταται να επισημανθεί, **πως σύμφωνα με το προτεινόμενο Επενδυτικό Σχέδιο τα υφιστάμενα κτίσματα, τα οποία ως έχει προαναφερθεί έχουν με τον καιρό απαξιωθεί κυρίως λόγω αδράνειας της λειτουργίας τους προβλέπεται να κατεδαφιστούν.**

Πίνακας 32: Υφιστάμενα κτίσματα και δόμηση

Οικοδομικό Τετράγωνο	Αρ. Οικ. Αδείας	Χρήση	Εμβαδόν (τ.μ.) βάσει Ο.Α.
Ο.Τ 16	331/2005	Κτίριο Λισδε	443,91
	12/2006	Βιολογικός Καθαρισμός	2.606,07
Ο.Τ 13	52/2005	Αποθήκες SHED	5.059,00
	38/2004		5.059,00
	109/2005		10098,00
	330/2005	RO-RO	194,22
	Δήλωση Αυθαιρέτου 10923326/30-05-2019	Αποθήκη	370,00
	200/2004	Εγκαταστάσεις αποθήκευσης και διακίνησης Ιχθυελαίων (SILOS) T1-T2-T3	567,05
Ο.Τ. 1	62/2013	Κτίριο Εκτελωνιστών	150,68
Ο.Τ. 3	Δήλωση Αυθαιρέτου 2826079/10-06-2015	Κτίριο Τελωνείου	240,59
		Κτίριο Διοίκησης	694,48
	335/2008	Κτίριο Διοίκησης	2.276,90
	124/2006	Φυλάκιο Πύλης	142,20
Ο.Τ. 17	134/2006	Δεξαμενή πυρόσβεσης	22,95
Ο.Τ. 5	403/2004	Πύργος Ελέγχου	359,57
Ο.Τ. 6	269/2005	Υπόστεγο C.F.S	7.763,30
	336/2005	ΤΕ. ΒΥ.ΛΙΔ	5.661,38

4.4.3 Δασικό Καθεστώς της Διαθέσιμης Έκτασης

Σύμφωνα με την ανάλυση του δασικού καθεστώτος και βάσει της μελέτης του Ε. Καραπιδάκη (Ιούλιος 2021) που έγινε για την ευρύτερη περιοχή, σε συνδυασμό με την ανάρτηση των δασικών χαρτών προκύπτει ότι μέρος της έκτασης της ΝΑΒΙΠΕ χαρακτηρίζονταν ως δασική. Από την εξέταση των ορθοφωτοχαρτών διαπιστώθηκε ότι μεγάλο μέρος της περιοχής της ΝΑΒΙΠΕ αποτελούσε στο παρελθόν έκταση δασικής μορφής. Ωστόσο, οι μεταγενέστερες του 1945 και υφιστάμενες σήμερα επεμβάσεις, διενεργήθηκαν μέσω της έκδοσης σχετικών διοικητικών πράξεων. Πέραν αυτών, σημαντικό στοιχείο αναφορικά με την αδειοδότηση της κατασκευής των υποδομών και εγκαταστάσεων επί της συγκεκριμένης έκτασης αποτελεί η ύπαρξη ρυμοτομικού σχεδίου. Με βάση τα στοιχεία αυτά κατατέθηκε αίτηση διόρθωσης πρόδηλου σφάλματος της ΑΣΤΑΚΟΣ ΤΕΡΜΙΝΑΛ Α.Ε. ΔΙΕΘΝΟΥΣ με την υπ αριθ. 257123/11.10.2021 προς την αρμόδια Δασική Υπηρεσία, η οποία έγινε αποδεκτή και θα ενσωματωθεί στο δασικό χάρτη με πράξη της Διεύθυνσης Δασών με την υπ. αριθ. 5513/13.01.2022 έγκριση της Διεύθυνσης Δασών Αιτωλοακαρνανίας.

Με την υπ' αριθμ. 434321/24.11.2022 κυρώθηκε ο δασικός χάρτης Περιφερειακής Ενότητας Αιτωλοακαρνανίας, ΠΛΗΝ ΤΩΝ περιοχών, τοπικών/δημοτικών κοινοτήτων: Δενδροχωρίου, Οχθίων, Παναιτωλίου, Πόδου, Ποταμούλας (Μεσολογγίου), και Τριχωνίου όπως θεωρήθηκαν με την 377885/25.10.2022 (ΑΔΑ: ΕΛΙ14653Π8-Δ09), απόφαση θεώρησης προς κύρωση δασικού χάρτη της Διεύθυνσης Δασών Αιτωλοακαρνανίας, με την οποία εγκρίθηκε το θεματικό περιεχόμενο και η βάση γεωχωρικών δεδομένων του εν θέματι δασικού χάρτη και την 378573/26.10.2022 (ΑΔΑ: ΕΛΙ14653Π8-Δ09).

Ακολουθεί Απόσπασμα των κυρωμένων δασικών χαρτών στο οποίο αποτυπώνονται με:

- α) με πράσινο περίγραμμα και πράσινη διαγράμμιση, τα τμήματα που αποτελούν δασικές εν γένει εκτάσεις των παρ. 1, 2, 3, 4 και 5 του άρθρου 3 του ν. 998/1979.
- β) με κίτρινο περίγραμμα και κίτρινη διαγράμμιση, τα τμήματα που αποτελούν εκτάσεις που δεν διέπονται από τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.

Οι περιοχές που εντάσσονται στην διόρθωση πρόδηλου σφάλματος απεικονίζονται προς το παρόν ως περιοχές εκτός ανάρτησης. **Συνεπώς, το ακίνητο δεν διέπεται από τις δεσμεύσεις των διατάξεων της δασικής νομοθεσίας.**

Εικόνα 22: Απόσπασμα κυρωμένου Δασικού Χάρτη της περιοχής επένδυσης



Επιπρόσθετα, για τον χαρακτηρισμό των περιοχών ως **προστατευόμενων** ισχύει η Εθνική Νομοθεσία Ν. 1650/86, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει. Ως περιοχές προστασίας της Βιοποικιλότητας χαρακτηρίζονται χερσαίες, υδάτινες, θαλάσσιες ή μικτού χαρακτήρα, φυσικές ή ημιφυσικές περιοχές με καταγεγραμμένη παρουσία

τύπων φυσικών οικοτόπων και ειδών διεθνούς, ενωσιακής σημασίας ή/και ελληνικού ενδιαφέροντος που χρήζουν προστασίας και διατήρησης.

4.4.4 Περιβαλλοντικές δεσμεύσεις

Περιοχές του δικτύου NATURA 2000

Η περιοχή Μελέτης **εντοπίζεται εκτός περιοχών του οικολογικού δικτύου Natura 2000**. Η κοντινότερη περιοχή Natura2000 βρίσκεται σε απόσταση περίπου 1 km με ονομασία «Δέλτα Αχελώου, Λιμνοθάλασσα Μεσολογγίου - Αιτωλικού & Εκβολές Ευήνου, Νήσοι Εχινάδες, νήσος Πεταλάς, Δυτικός Αράκυνθος & Στενά Κλεισούρας» και κωδικό GR2310015, η οποία αποτελεί Ζώνη Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ) για την ορνιθοπανίδα, στα όρια της οποίας εμπίπτει και η περιοχή Natura2000 με την ονομασία «Δέλτα Αχελώου, Λιμνοθάλασσα Μεσολογγίου - Αιτωλικού, Εκβολές Ευήνου, Νήσοι Εχινάδες, Νήσος Πεταλάς» και κωδικό GR2310001, η οποία έχει χαρακτηριστεί ως Ειδική Ζώνη Διατήρησης (ΕΖΔ) των οικοτόπων.

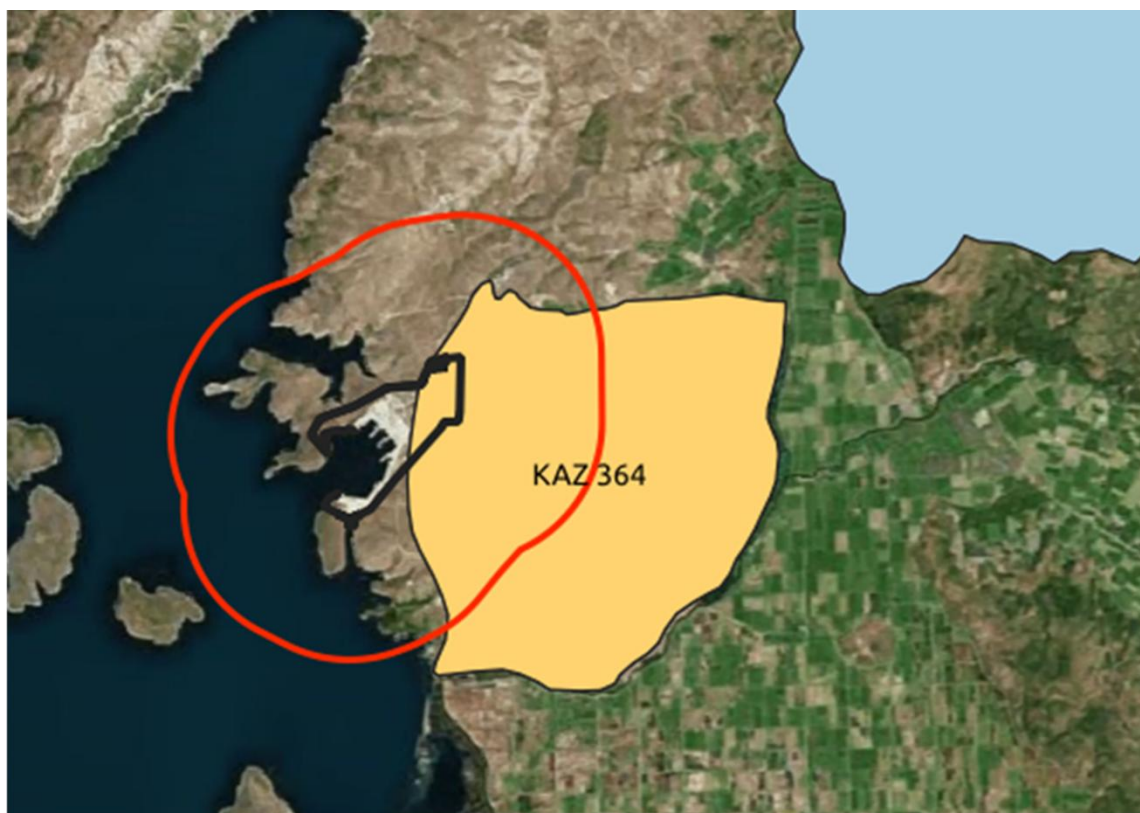
Τοπία Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (ΤΙΦΚ)

Στην ευρύτερη περιοχή του Έργου **εντοπίζεται Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους** (ΤΙΦΚ) με την ονομασία «Δάσος Βαλανιδιάς Σκουρτού – Παλιομάνινας» και κωδικό AT2011026, το οποίο απέχει 5 km από το βορειοανατολικό άκρο της περιοχής Μελέτης. **Εντός της εν λόγω περιοχής δεν εντοπίζεται κάποιο ΤΙΦΚ.**

Καταφύγια άγριας ζωής (ΚΑΖ)

Η πλησιέστερη στην Επένδυση και μοναδική εντός της περιοχής μελέτης, περιοχή υπό καθεστώς προστασίας είναι το Καταφύγιο Άγριας Ζωής (ΚΑΖ) Κ364, με ονομασία «Καντήλια-Βαλτί (Αστακού)», το οποίο καταλαμβάνει έκταση συνολικού εμβαδού 24,18 km². Ειδικότερα, μικρό τμήμα του ΚΑΖ (2,83% του συνόλου της έκτασης του καταφυγίου) εντοπίζεται στα όρια του Ακινήτου, όπως παρατίθεται στην κάτωθι Εικόνα.

Εικόνα 23:ΚΑΖ 364 σε σχέση με όρια ΕΣΧΑΣΕ



Με βάση τον Ν. 1650/1986 (ΦΕΚ 160/Α/16.10.1986), ως **Καταφύγια Άγριας Ζωής** χαρακτηρίζονται περιοχές (χερσαίες, υγροτοπικές, θαλάσσιες ή μικτού χαρακτήρα) που αξιολογούνται ως κατάλληλες για την ανάπτυξη πληθυσμών της άγριας πανίδας και χλωρίδας ή ως βιότοποι αναπαραγωγής, διατροφής, διαχείμασης ειδών της άγριας πανίδας, ή ως περιοχές αναπαραγωγής ψαριών και συγκέντρωσης γόνου. Ως Καταφύγια Άγριας Ζωής μπορούν να χαρακτηρίζονται και οι οικολογικοί διάδρομοι μεταξύ προστατευόμενων περιοχών. Εντός των ΚΑΖ απαγορεύεται η θήρα και η αλιεία. **Το βορειοανατολικό, ανατολικό και νοτιοανατολικό τμήμα της χερσαίας έκτασης του γηπέδου της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. βρίσκεται εντός του Καταφυγίου Άγριας Ζωής (ΚΑΖ) με ονομασία «Καντήλια-Βαλτί (Αστακού)», κωδικό Κ364 και έκταση ίση με 35.000 στρέμματα**, αρμοδιότητας του Δασαρχείου Αμφιλοχίας. Εντούτοις, η περιοχή χαρακτηρίστηκε "μόνιμο καταφύγιο θηραμάτων" το 1985 με την απόφαση υπ' αριθμ. 172695/2438 (ΦΕΚ 452/Β/1985), κατ' επίκληση του άρθρου 253 του ν.δ. 86/1969. Κατά το χρόνο εκείνο, σύμφωνα με την §6 του άρθρου 254 του ν.δ. 86/1969, όπως είχε αντικατασταθεί από το

άρθρο 4 του ν. 177/1975 επιτρεπόταν η εκτέλεση έργων ή εργασιών και ιδίως τουριστικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις εντός ΚΑΖ. Η διάταξη αυτή καταργήθηκε από το άρθρο 22§1 του ν. 3937/2011.

Το παραπάνω ΚΑΖ θεσμοθετήθηκε με την υπ' αριθμ. 172695/2438 (ΦΕΚ 452/Β/1985), περιλαμβάνοντας και το τμήμα της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ., χωρίς να ληφθεί υπόψη ότι, **ένα χρόνο νωρίτερα, το συγκεκριμένο τμήμα είχε ενσωματωθεί στη ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. με την κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων υπ' αριθμ. πρωτ. 173** (ΦΕΚ 238/Β/1984) «καθορισμός των ορίων τμήματος της Βιομηχανικής Περιοχής Μεσολογγίου για την εγκατάσταση ναυπηγοεπισκευαστικών και συναφών βιομηχανικών δραστηριοτήτων». Το τμήμα αυτό, όπως άλλωστε όλη η έκταση της ΝΑΒΙΠΕ πολεοδομήθηκε με το π.δ. της 15-9/9-10/1989 **με θετική γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (υπ' αριθμ. 132/1987, 172/1988 και 182/1988) και γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ), με πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας (υπ' αριθμ. 237/1989).**

Για το λόγο αυτό, άλλωστε, το σύνολο του ακινήτου χαρακτηρίζεται ως μη δασικό, με άλλα λόγια δεν υπάγεται στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.

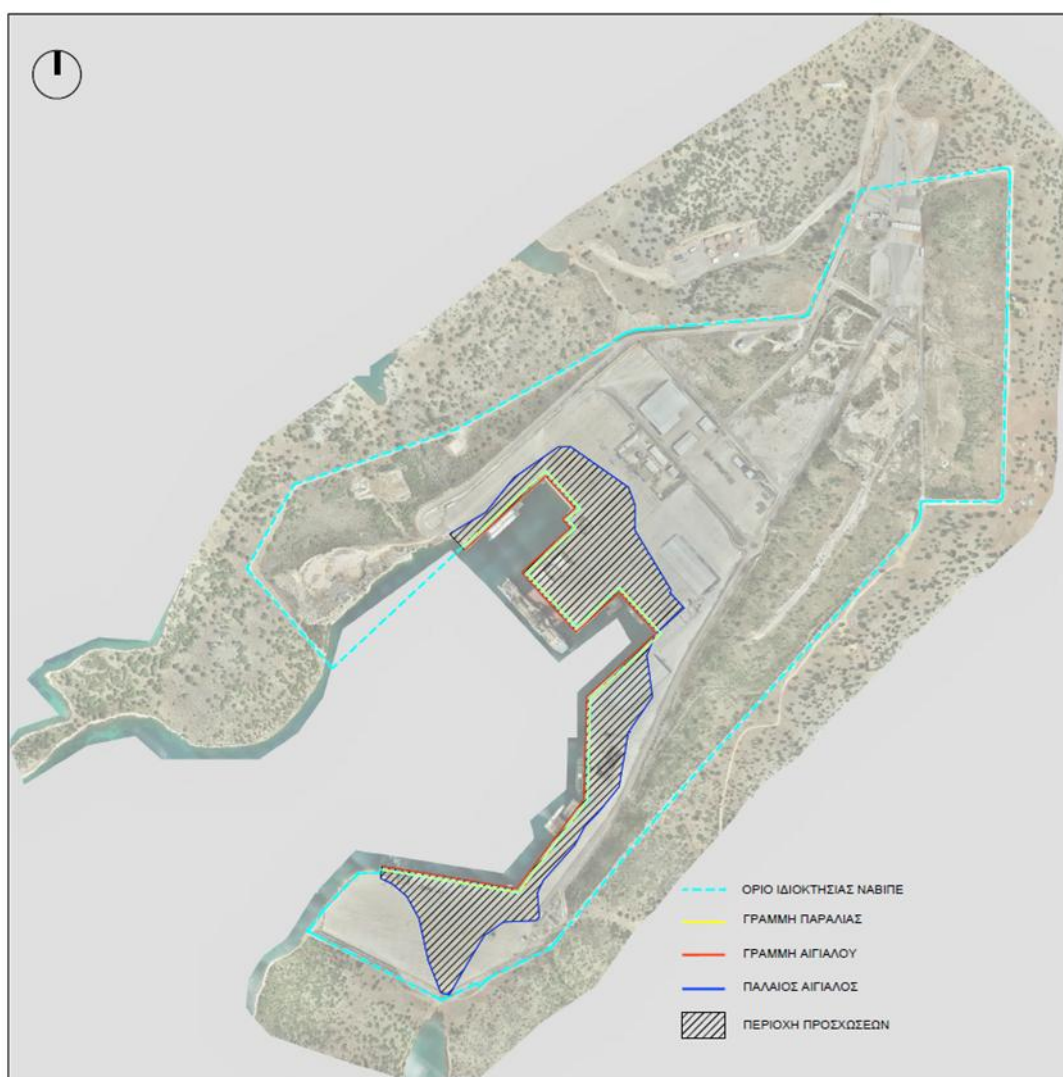
Σε συνέχεια των παραπάνω δεδομένων υπεβλήθη αναλυτικό υπόμνημα προς τη Διεύθυνση Διαχείρισης Δασών, με αίτημα την Τροποποίηση των ορίων του ΚΑΖ ώστε να εξαιρεί το ακίνητο της υφιστάμενης ΝΑΒΙΠΕ.

Η κεντρική Δ/νση Διαχείρισης Δασών του ΥΠΕΝ με το υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΔΔ/6122/232/10-02-2026 έγγραφο της προς την Επιθεώρηση Εφαρμογής Δασικής Πολιτικής Πελοποννήσου- Δυτικής Ελλάδας-Ιονίου και τη Διεύθυνση Συντονισμού και Επιθεώρησης Δασών Πελοποννήσου-Δυτικής Ελλάδας- Ιονίου, προωθεί ήδη τις διαδικασίες επανοριοθέτησης του ορίου της ΚΑΖ εξαιρώντας το τμήμα του ακινήτου που εμπίπτει στη ΝΑΒΙΠΕ (σχετ. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ).

4.4.5 Αιγιαλός

Στο ακίνητο εντοπίζεται η οριογραμμή του παλαιού αιγιαλού, όπως αυτός οριοθετήθηκε με το ΦΕΚ 467/Δ/26.05.1992) ενώ έγινε επανακαθορισμός του αιγιαλού και της παραλίας (ΦΕΚ 34/Δ/30.07.2007). Στο ακόλουθο διάγραμμα απεικονίζονται **οι επιχωματώσεις που έχουν γίνει μεταξύ της περιοχής παλαιού αιγιαλού και του επανακαθορισμού του.**

Εικόνα 24: Περιοχή προσχώσεων ακινήτου



Η έκταση των επιχωματώσεων υπολογίζεται περίπου σε 260 στρ. και **εντοπίζεται μεταξύ της οριογραμμής του παλαιού αιγιαλού και της οριογραμμής της νέας γραμμής αιγιαλού η οποία συμπίπτει με το όριο του τελικά διαμορφωθέντος κρηπιδώματος.** Στην περιοχή αυτή θα χωροθετηθεί τμήμα της χερσαίας ζώνης λιμένος και της επισκευαστικής ζώνης. Επιπλέον, θα

χωροθετηθεί και τμήμα των τομέων τουριστικής ανάπτυξης και κατοικίας της πολεοδομούμενης περιοχής.

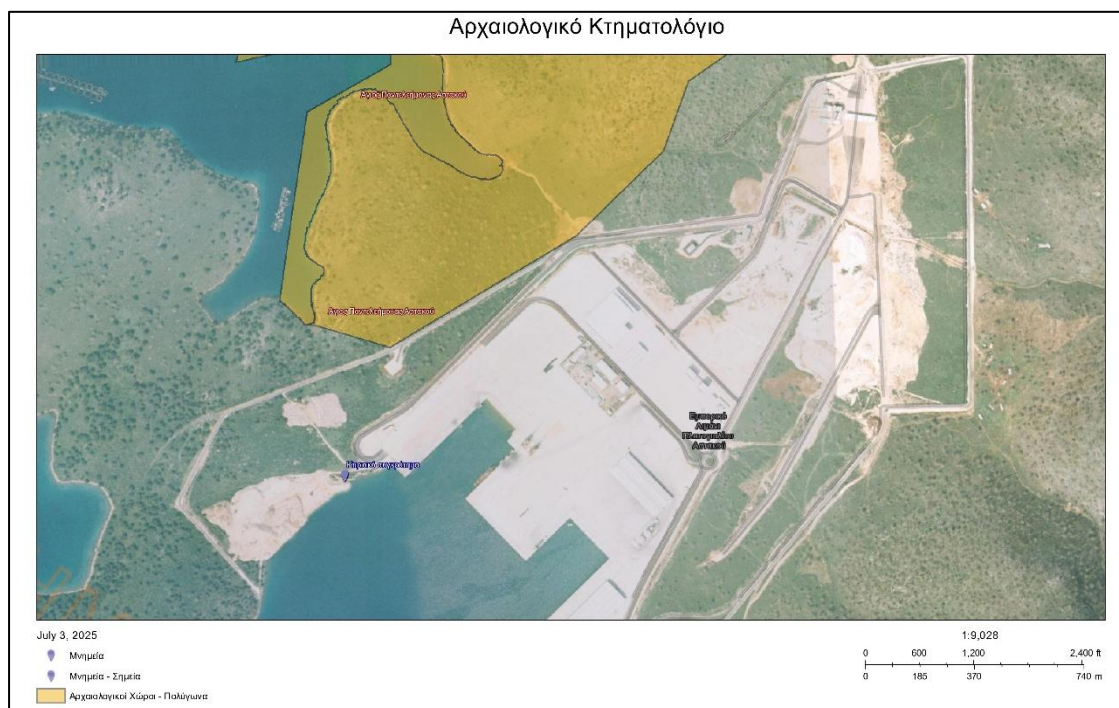
4.4.6 Περιοχές αρχαιολογικού ενδιαφέροντος - Τόποι φυσικού κάλλους (Αρχαιολογικές Δεσμεύσεις)

Πριν την έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου της ΝΑΒΙΠΕ, το έτος 1989, με την με αριθμ. πρωτ. ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ41/26999/110/15-6-1989 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, μετά από την με αριθμ. 29/19-8-1986 ομόφωνη γνωμοδότηση του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου, χορηγήθηκε στην ΕΤΒΑ ΑΕ άδεια για την εγκατάσταση μονάδας διαλυτηρίου πλοίων και σειρά συναφών βιομηχανιών στη θαλάσσια περιοχή του όρμου Πλατυγιάλι. Η άδεια χορηγήθηκε με τον όρο να χρηματοδοτήσει η ΕΤΒΑ ΑΕ τη συνέχιση της αρχαιολογικής έρευνας του Πρωτοελλαδικού Οικισμού που αποκαλύφθηκε στο βυθό του όρμου Πλατυγιάλι. Με βάση την ίδια απόφαση εγκρίθηκε και η κατάχωση των αρχαίων που αποκαλύφθηκαν και αποτυπώθηκαν, η οποία πραγματοποιήθηκε με την ευθύνη της Εφορείας Εναλίων Αρχαιοτήτων.

Περαιτέρω, με την απόφαση με αριθμ. 162864/96924/10366/4012/ 14-7-2014 (ΦΕΚ ΑΑΠΘ 244) του Υπουργού Πολιτισμού, κηρύχθηκε/οριοθετήθηκε χερσαίος και ενάλιος αρχαιολογικός χώρος στον Άγιο Παντελεήμονα ΔΕ Αστακού, για λόγους προστασίας των οχυρωματικών και οικιστικών καταλοίπων κλασικών και ελληνιστικών χρόνων, των θερμών ύστερης ρωμαϊκής εποχής, του Ιερού Ναού του Αγίου Παντελεήμονα μεταβυζαντινής περιόδου και του κτιριακού συγκροτήματος ιδιοκτησίας Κατσαμπούρη. Σημειώνεται ότι το τελευταίο αυτό συγκρότημα, το επονομαζόμενο και «Ναυαρχείο», βρίσκεται εκτός ορίων του ακινήτου αλλά σε άμεση γειτνίαση με αυτό. Έχει χαρακτηριστεί έργο τέχνης και ιστορικό διατηρητέο μνημείο με την απόφαση με αριθμ. ΥΠΠΟ/ΔΙ-ΛΑΠ/Γ/380/21685/21-4-1992 (ΦΕΚ Β' 359), με το σκεπτικό ότι «παρουσιάζει ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον και αποτελεί, μορφολογικά και τυπολογικά, αντιπροσωπευτικό δείγμα των πρώτων κτισμάτων του οικισμού. Το συγκρότημα Κατσαμπούρη, αποτελούμενο από διώροφη κατοικία και βοηθητικά κτίσματα, εξυπηρετούσε, με απόλυτη λειτουργικότητα,

ανάγκες κλειστής οικονομίας και διαμετακομιστικού εμπορίου και για το λόγο αυτό είναι σημαντικό για τη μελέτη της οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης του τόπου».

Για την παρακολούθηση και εκτέλεση όλων των αρχαιολογικών ερευνών και εργασιών, καθώς και την προστασία και ανάδειξη των αρχαιολογικών ευρημάτων στο πλαίσιο του έργου, προβλέπεται να υπογραφεί, μετά την έγκριση των οριστικών μελετών του έργου, Μνημόνιο Συναντίληψης και Συνεργασίας μεταξύ του ΥΠΠΟ και του Κυρίου του Έργου, σύμφωνα με το πρότυπο του Παραρτήματος ΙΙ, του Ν. 4072/2012 - ΦΕΚ 86/Α/11.04.2012 (όπως εγκρίθηκε με την Υ.Α. αρ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΒΜΑ/ΤΣΠΑΕΕ/218308/156376/3010/344/ 10.05.2018 -ΑΔΑ: Ψ24Ε4653Π4-ΟΟΙ). Σύμφωνα με τον όρο 12 αυτού, θα ακολουθήσει η σύνταξη και υπογραφή Ειδικού Μνημονίου μεταξύ της ΕΦΑ Αιτωλοακαρνανίας και του Κυρίου του Έργου.



4.4.7 Ρέματα

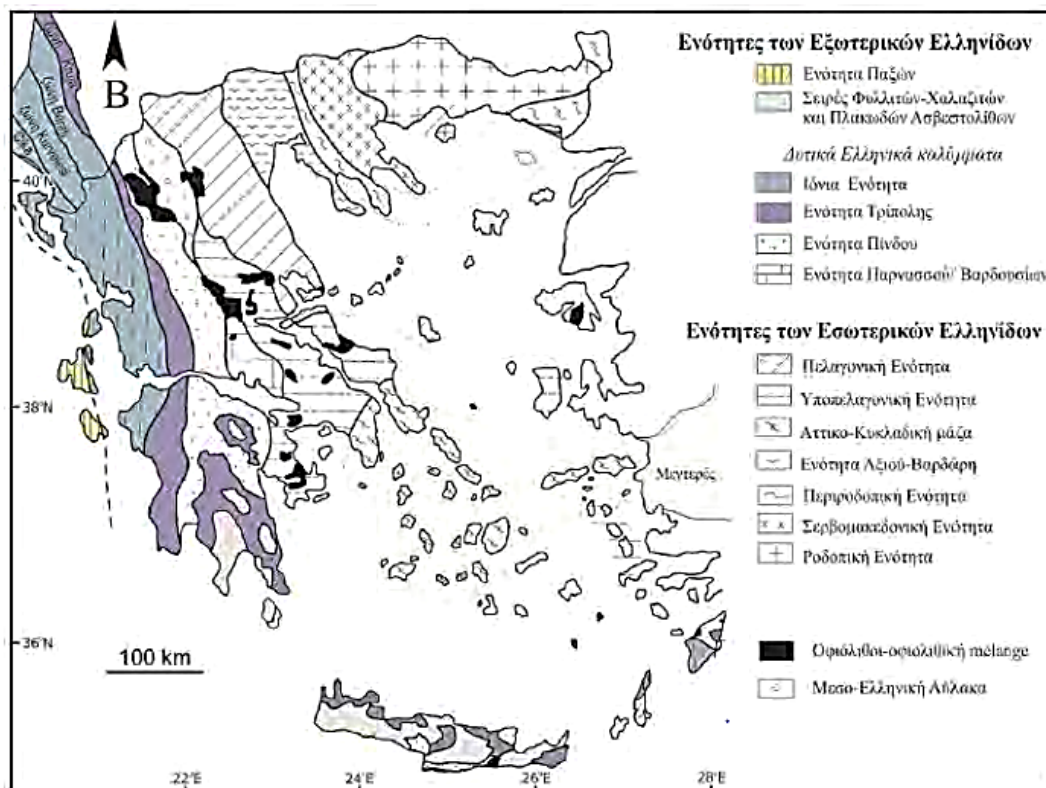
Το υπό μελέτη ακίνητο διατρέχεται στο ανατολικό και νοτιοανατολικό του τμήμα **από έξι υδατορέματα τα οποία εκβάλλουν στην θάλασσα**. Αναλυτικότερα, βλέπε κεφ. 7.5 της παρούσας μελέτης

4.5 Γεωμορφολογία - Γεωλογική καταλληλότητα

Το παρόν Κεφάλαιο τροφοδοτείται από τη συνυποβαλλόμενη Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας που εκπονήθηκε το Δεκέμβριο του 2022 από την εταιρεία από την εταιρεία υπηρεσιών Γεωλογίας και Περιβάλλοντος ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΙΚΕ. Παρακάτω παρουσιάζονται συνοπτικά τα δεδομένα των γεωλογικών, τεχνικογεωλογικών και υδρογεωλογικών συνθηκών που επικρατούν στην περιοχή μελέτης.

Η ευρύτερη περιοχή χαρακτηρίζεται από εντονότατο διαχρονικό τεκτονισμό, τόσο αλπικό, με αποτέλεσμα την ύπαρξη εκτεταμένων πτυχών, πολυάριθμων επωθήσεων, επιπλεύσεων και μεγάλων ρηγμάτων οριζόντιας ολίσθησης, όσο και μεταλπικό και μάλιστα πρόσφατο, ο οποίος αντιπροσωπεύεται από την παρουσία ποικίλων τεκτονικών δομών και συνοδεύεται από την εκδήλωση μεγάλης σεισμικότητας. Σύμφωνα με τον γεωτεκτονικό χάρτη των Ελληνίδων, το αλπικό υπόβαθρο της ευρύτερης περιοχής ανήκει στην Ιόνιο Ενότητα.

Εικόνα 25: Γεωτεκτονικός χάρτης των Ελληνίδων στον οποίο διακρίνονται οι ενότητες Παξών, Ιονίου και Τρίπολης καθώς και οι προεκτάσεις τους στην Αλβανία.



Πηγή: Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, GREEN2SUSTAIN, Κουκουβέλας, 2019

Η κατεύθυνση της Ιονίου ζώνης είναι ορισμένη με πρωτογενή τεκτονικά χαρακτηριστικά, μεγάλα ρήγματα με κατεύθυνση ανατολικά προς δυτικά και βορειοανατολικά –νοτιοδυτικά και ανάστροφα και κανονικά ρήγματα με κατεύθυνση βορειοδυτικά – νοτιοανατολικά, χαρακτηριστικό της περιοχής του Ξηρόμερου. Σχηματισμοί αυτών των ρηγμάτων διακόπτουν τα οριζόντια ρήγματα, τα οποία σχηματίστηκαν αρχικά στην διάρκεια της τελικής πτύχωσης κάθετα προς τους άξονες των μέγα-πτυχών. Αυτά τα ρήγματα δεν παρουσιάζουν συστηματικότητα στα κινηματικά τους χαρακτηριστικά.

Το υπό μελέτη γήπεδο διατάσσεται περιμετρικά του όρμου Πλατυγιάλι, όπου και έχουν γίνει σημαντικές παρεμβάσεις στο φυσικό ανάγλυφο για την κατασκευή των σημερινών υποδομών. Έτσι, η περιοχή του γηπέδου υποδιαιρείται σε δύο κύρια τμήματα. Το πρώτο τμήμα αφορά την τεχνητή χερσαία ζώνη η οποία προέκυψε από την κατασκευή των υποδομών εντός του θαλάσσιου χώρου, ενώ το δεύτερο τμήμα αφορά το «αυτόχθονο» χερσαίο τμήμα του γηπέδου, το οποίο έχει υποστεί ανθρωπογενείς παρεμβάσεις (εκσκαφές, επιχώσεις και εργασίες διαμόρφωσης αναγλύφου).

Ειδικότερα, στα επιμέρους τμήματα της τεχνητής χερσαίας ζώνης παρατηρούνται τα εξής:

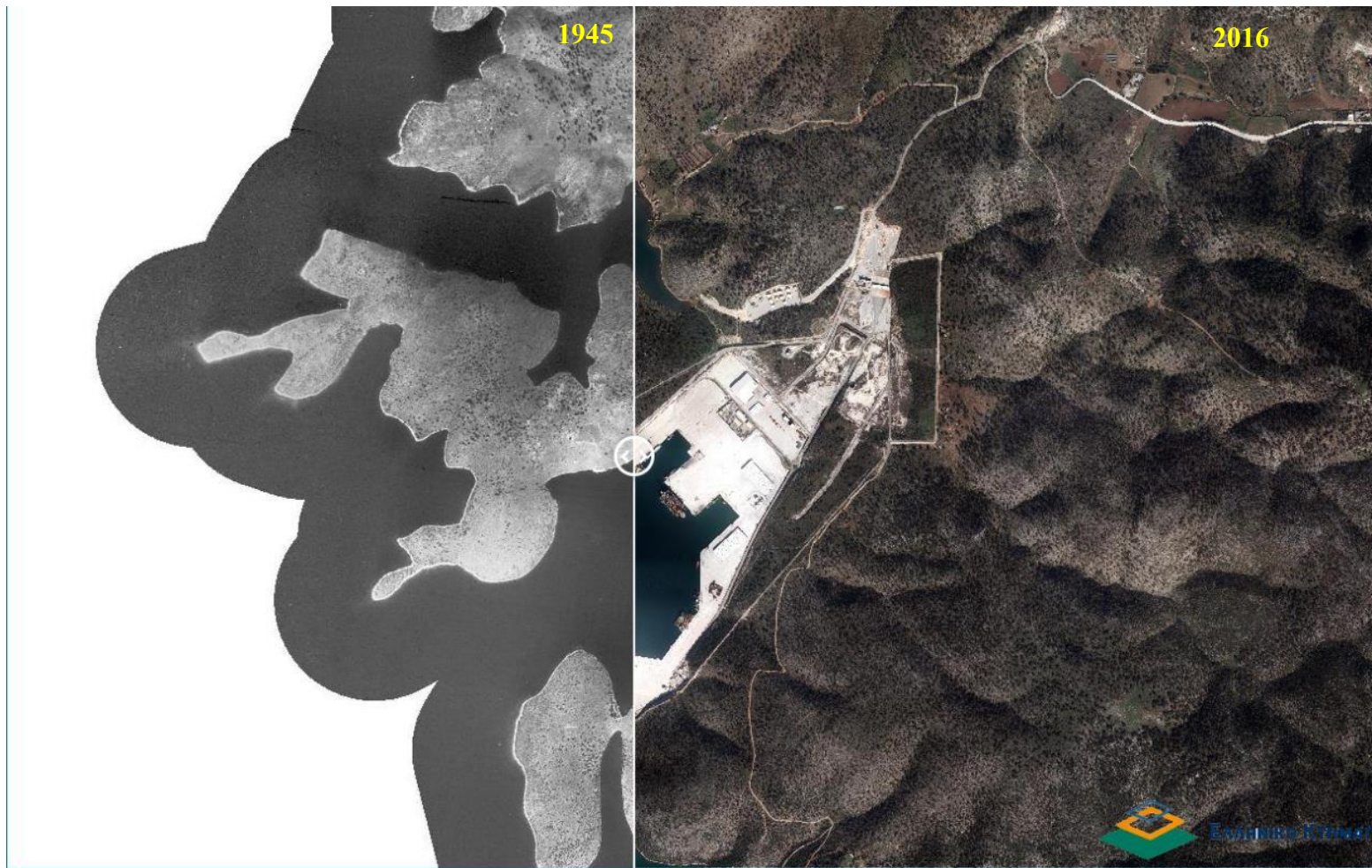
- Στο κεντρικό και νότιο τμήμα έχουν προκληθεί σοβαρές αλλοιώσεις της φυσικής ακτογραμμής λόγω της επέκτασης των κρηπιδωμάτων και των λιμενικών υποδομών για τις ανάγκες κατασκευής του έργου (Εικ. 26).
- Στο ΒΔ τμήμα, η παλαιά φυσική του εγκόλπωση του όρμου, έχει επιχωθεί με αποθέσεις υλικών εκσκαφής (εκτός ορίων ιδιοκτησίας).
- Στο ΝΑ τμήμα, σημαντική αλλοίωση έχει υποστεί το φυσικό ακρωτήριο της Στενής Γωνίας, λόγω της εκτεταμένης επέκτασης του κρηπιδώματος προς την θάλασσα.

Η εξαγωγή των παραπάνω συμπερασμάτων φαίνεται και μέσα από την υπέρθεση των δορυφορικών εικόνων, της άμεσης θέσης του έργου, για δύο διαφορετικές χρονικές περιόδους.

Εικόνα 26: Αλλοίωση της φυσικής ακτογραμμής (κόκκινη γραμμή) λόγω κατασκευής της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. Αστακού



Πηγή: ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΕ, συντεταγμένες : ΕΓΣΑ 87

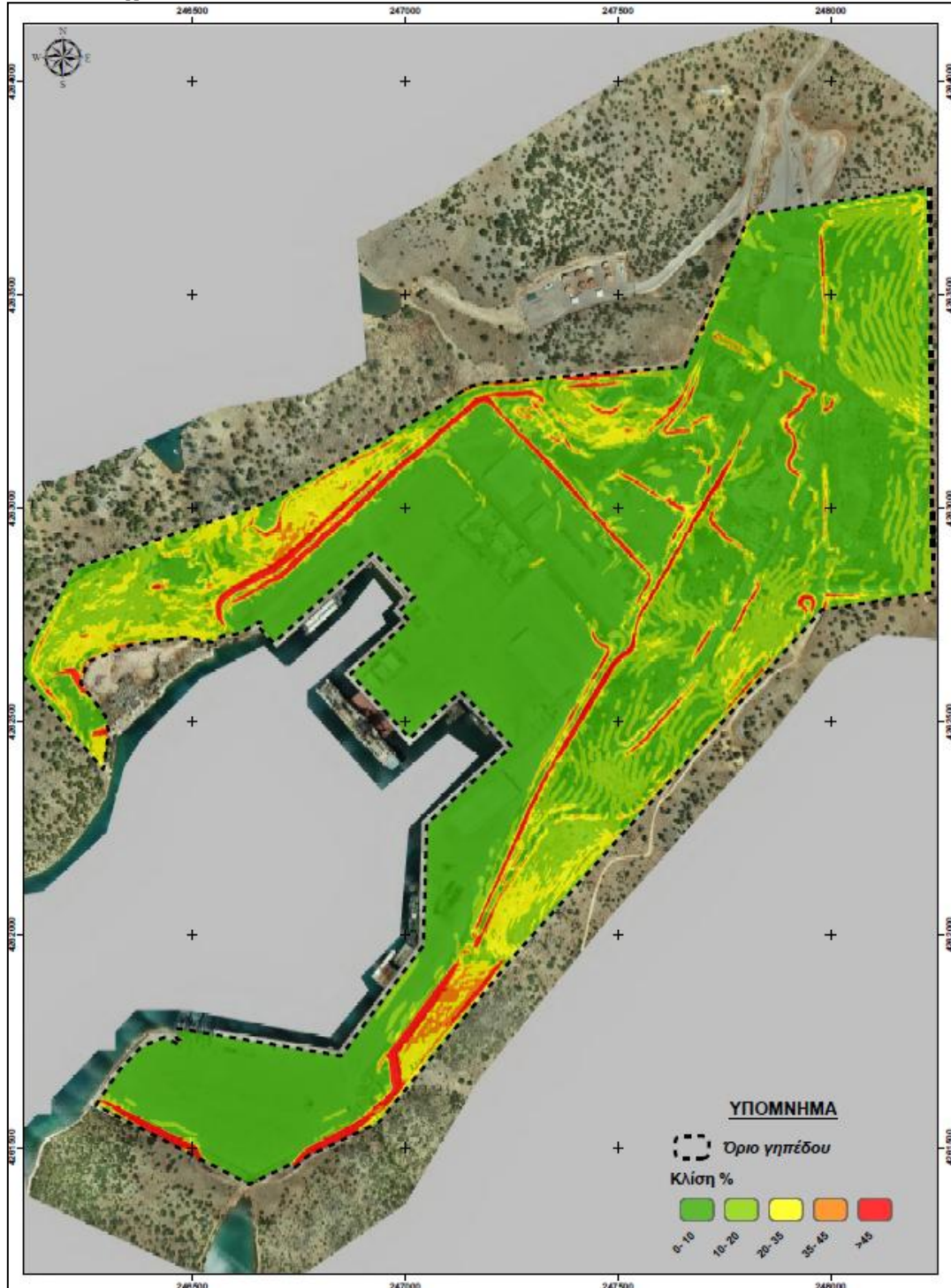


Εικόνα 27: Υπέρθυση ορθοφωτογραφιών της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. Αστακού για δύο διαφορετικές χρονικές

Στο εσωτερικό τμήμα του γηπέδου έχουν προκληθεί μικρότερης κλίμακας αλλοιώσεις επί του φυσικού αναγλύφου. Τα τμήματα από τα οποία απαρτίζεται, καθώς και οι αλλοιώσεις που έχουν προκύψει από την κατασκευή τους, συνοψίζονται παρακάτω:

- Το **βορειοδυτικό τμήμα**, που χαρακτηρίζεται κατά κύριο λόγο από χαμηλές έως μέσες μορφολογικές κλίσεις, κυμαινόμενες από 10%-35%, δεν έχει υποστεί σημαντικές μορφολογικές αλλοιώσεις. Οι ανθρωπογενείς παρεμβάσεις περιλαμβάνουν το ελικοδρόμιο καθώς και την περιμετρική οδό με τα πρανή των ορυγμάτων της διαμορφωμένα σε κλίση άνω του 100%.
- Το **κεντρικό τμήμα**, όπου έχουν λάβει χώρα σημαντικές εκσκαφές με σκοπό την ταπείνωση και επιπέδωση του αναγλύφου, χαρακτηρίζεται από ήπιες μορφολογικές κλίσεις της τάξης του 0-10%.
- Το **νοτιοανατολικό και βορειοανατολικό τμήμα** χαρακτηρίζεται από ήπιες έως μέσες μορφολογικές κλίσεις της τάξης του 10%-35%, συμπεριλαμβανομένων των τεχνητών διαμορφώσεων για τα υφιστάμενα έργα υποδομής (επιχώσεις, αποθέσεις υλικών, παρτέρια, δάπεδα κλπ). Εξαιρέση αποτελούν τα πρανή της περιμετρικής οδού, όπου οι μορφολογικές κλίσεις είναι ισχυρές.

Εικόνα 28: Χάρτης μορφολογικών κλίσεων γηπέδου (υφιστάμενη κατάσταση).



4.6 Υδρογεωλογικές συνθήκες

Σύμφωνα με τη Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, η οποία εκπονήθηκε τον Δεκέμβριο του 2022 από την εταιρεία υπηρεσιών Γεωλογίας και Περιβάλλοντος ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΙΚΕ, η επικράτηση των ασβεστολιθικών σχηματισμών στην περιοχή του γηπέδου αλλά και στην ανάντη ζώνη, έχει σαν αποτέλεσμα τη δημιουργία καρστικού υπόγειου υδροφορέα εκτεθειμένου στο θαλάσσιο μέτωπο με υδροστατική στάθμη πλησίον του απόλυτου υψόμετρου 0, η οποία ανέρχεται προς την ενδοχώρα με ήπια υδραυλική κλίση.

Οι παραπάνω υδρογεωλογικές συνθήκες επιβεβαιώνονται και από την ανόρυξη δύο (2) υδρογεωτρήσεων στην ανάντη ζώνη και εντός του ακινήτου, σε υψόμετρα της τάξης των 65-70m και σε απόσταση περί τα 1000m από τη (φυσική) ακτογραμμή, οι οποίες συνάντησαν υδροφορία με μέτριας ποιότητας (υφάλμυρο) νερό. Η παροχή των γεωτρήσεων αυτών καλύπτει τις βασικές ανάγκες των σημερινών δραστηριοτήτων της ΝΑΒΙΠΕ.

4.7 Κατάσταση περιβάλλοντος ακινήτου

Το ανάγλυφο εντός της περιοχής μελέτης παρουσιάζει υψομετρικές διακυμάνσεις, με επικλινή εδάφη, το υψόμετρο των οποίων ελαχιστοποιείται ως προς τη θάλασσα. Πλησίον της εισόδου της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. οι μορφολογικές κλίσεις του αναγλύφου χαρακτηρίζονται γενικά ήπιες. Η περιοχή μελέτης είναι ως επί το πλείστον πετρώδης. Η έλλειψη εμφανών επιφανειακών υδάτων οδήγησε στη δημιουργία ενός χερσαίου οικοσυστήματος που αποτελείται κυρίως από θάμνους, βελανιδιές και λίγα ελαιόδεντρα. Η χλωριδική σύνθεση της περιοχής μελέτης είναι αρκετά περιορισμένη, ενώ δε φιλοξενείται σε αυτή κάποιος αξιόλογος τύπος οικοτόπου, είδος κοινοτικής σημασίας ή προστατευόμενο είδος. Τα όρια της περιοχής βρίσκονται εκτός των ορίων των κηρυγμένων δασικών εκτάσεων και η κάλυψη της γης χαρακτηρίζεται κυρίως από χαμηλή ποώδη και φρυγανική σύσταση με παρουσία δέντρων μεσογειακής βλάστησης, τόσο μεμονωμένων όσο και σε ομάδες.

Η περιοχή της επένδυσης βρίσκεται εκτός περιοχών του οικολογικού δικτύου Natura2000. Οι κοντινότερες περιοχές **Natura2000** βρίσκονται σε απόσταση λιγότερη του 1 km με ονομασίες «Δέλτα Αχελώου, Λιμνοθάλασσα Μεσολογίου - Αιτωλικού & Εκβολές Ευήνου, Νήσοι Εχινάδες, νήσος Πεταλάς, Δυτικός Αράκυνθος & Στενά Κλεισούρας» και κωδικό GR2310015, η οποία αποτελεί Ζώνη Ειδικής

Προστασίας (ΖΕΠ) για την орνιθοπανίδα, και η περιοχή Natura2000 με την ονομασία «Δέλτα Αχελώου, Λιμνοθάλασσα Μεσολογγίου - Αιτωλικού, Εκβολές Ευήνου, Νήσοι Εχινάδες, Νήσος Πεταλάς» και κωδικό GR2310001, η οποία έχει χαρακτηριστεί ως Ειδική Ζώνη Διατήρησης (ΕΖΔ) των οικοτόπων και τα όριά της εμπίπτουν με αυτά της ΖΕΠ.

Η πλησιέστερη την Επένδυση και μοναδική εντός περιοχής μελέτης, περιοχή υπό καθεστώς προστασίας είναι το **καταφύγιο άγριας ζωής (ΚΑΖ) Κ364**, με ονομασία «Καντήλια-Βαλτί (Αστακού)», αρμοδιότητας Δασαρχείου Αμφιλοχίας.

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).

Παράλληλα, οι εθνικές και ευρωπαϊκές στρατηγικές αναπτυξιακού προγραμματισμού καθορίζουν το πλαίσιο των βασικών αναπτυξιακών επιλογών και προτεραιοτήτων ανά τομεακό και χωρικό επίπεδο, παρέχοντας τις κατευθύνσεις και τους επιδιωκόμενους στόχους. Στο παρόν κεφάλαιο εξετάζονται οι **κατευθύνσεις και**

ρυθμίσεις χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού και προγραμματισμού, με αναφορά στο υπό διερεύνηση χωροταξικό και αναπτυξιακό 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.

Το ΓΠΧΣΑΑ κάνει ενδεικτική αναφορά στο πλαίσιο της γενικής κατεύθυνσης ενίσχυσης των εξειδικευμένων λιμένων. Ειδικότερα για τη ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ αναφέρει τη διατήρηση του χαρακτήρα της σε συνδυασμό με την ελεύθερη ζώνη εμπορίου. Ακόμη, αναφορικά με τα μεταφορικά δίκτυα προωθείται η σύνδεση του με την Ιόνια Οδό. Σύμφωνα με το Άρθρο 6 «Χωρική διάρθρωση των στρατηγικής σημασίας δικτύων υποδομών και υπηρεσιών μεταφορών, ενέργειας και επικοινωνιών» η Ναυτική Βιομηχανική Περιοχή Αστακού διατηρείται ως βιομηχανικό πάρκο, σε συνδυασμό με τη δημιουργία ελεύθερης ζώνης και την επέκταση των δραστηριοτήτων της και σε υπηρεσίες κόμβου προσωρινής εναπόθεσης εμπορευματοκιβωτίων (hub). Ενώ στο Άρθρο 7 «Χωρική διάρθρωση, εξειδίκευση και συμπληρωματικότητα των παραγωγικών τομέων», δεν αναφέρεται καμία κατεύθυνση για τη ΝΑΒΙΠΕ.

Επισημαίνεται ωστόσο, ότι με τον Ν. 4269/2014 η διάρθρωση του χωροταξικού σχεδιασμού τροποποιήθηκε, και τα Χωροταξικά Πλαίσια περιορίστηκαν σε Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια (α' βαθμίδα) και σε Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια (β' βαθμίδα), με την ένταξη του ΓΠΧΣΑΑ στην α' βαθμίδα (παρ.3, άρθρ. 13). Με αυτή τη διάταξη, το ΓΠΧΣΑΑ παρέμεινε υπερκείμενο μόνο των Περιφερειακών Πλαισίων, οι κατευθύνσεις των οποίων οφείλαν να εναρμονίζονται τόσο με αυτό, όσο και με τα

Ειδικά Πλαίσια. Παράλληλα, με το άρθρο 3 προβλέφθηκε η Εθνική Χωροταξική Στρατηγική, όχι ως μια βαθμίδα/κατηγορία σχεδιασμού αλλά ως «κείμενο αρχών»—η Εθνική Χωροταξική Στρατηγική δεν εντάσσεται πλέον στο σύστημα χωρικού ή χωροταξικού σχεδιασμού αλλά είναι εκτός αυτών (άρθρο 2, παρ. 2).

Στη συνέχεια, ο ν.4447/2016 προέβλεψε ότι το Γενικό Πλαίσιο ΧΣΑΑ του 2008 (που είχε τοποθετηθεί – όπως προαναφέρθηκε στο ίδιο επίπεδο με τα Ειδικά Πλαίσια με τον Ν.4269/2014) «επέχει εφεξής θέση Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής» χωρίς αποφασιστικές αρμοδιότητες, και όχι Ειδικού Πλαισίου, όπως αναφέρεται και στην αρχή του παρόντος Κεφαλαίου. .

Παρόλα αυτά, οι κατευθύνσεις του ΓΠΧΣΑΑ αναφέρονται για λόγους πληρότητας συνοπτικά στην παρούσα Μελέτη, παρά το γεγονός ότι δεν έχουν πλέον δεσμευτικό χαρακτήρα και αποτελούν γενικές κατευθύνσεις που έχουν διατυπωθεί προ δεκαπενταετίας.

Σε κάθε περίπτωση, επισημαίνεται,ότι δεν υπάρχουν κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου με τις οποίες η παρούσα ανάπτυξη δεν είναι συμβατή. Στον ακόλουθο Χάρτη απεικονίζεται η ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ του Αστακού ως «εξειδικευμένος λιμένας εμπορευματοκιβωτίων».

Χάρτης 1: ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ ΑΣΤΑΚΟΥ «Εξειδικευμένοι Λιμένες εμπορευματοκιβωτίων»



Χάρτης 6.2: Αερολιμενικές Υποδομές Διεθνούς Σημασίας - Λιμενικές Υποδομές Διεθνούς, Εθνικής και Περιφερειακής Σημασίας



Πηγή: ΓΠΧΣΑΑ, Άρθρο 6

5.1.2 Εθνική Χωρική Στρατηγική για το Θαλάσσιο Χώρο (ΕΧΣΘΧ)

Η **Εθνική Χωρική Στρατηγική για το Θαλάσσιο Χώρο (ΕΧΣΘΧ)- (ΦΕΚ 227/Δ/2025)** αποτελεί τμήμα της ευρύτερης πολιτικής περί **θαλάσσιου**

χωροταξικού σχεδιασμού που υιοθετεί η χώρα από τις Οδηγίες της Ε.Ε.⁵, στο πλαίσιο προώθησης της **ολοκληρωμένης θαλάσσιας πολιτικής**. Ενσωματώνεται στο νομοθετικό πλαίσιο της χώρας μέσω του **άρθρου 6 του Ν. 4546/2018 (ΦΕΚ 101/Α'/12.06.2018) – όπως ισχύει** – και αποτελεί τμήμα της ΕΧΣ της προηγούμενης ενότητας. Σύμφωνα με το άρθρο 22 παρ. 1β του Ν. 4759/2020, η ΕΧΣΘΣ συνιστά ένα κείμενο «*βασικών αρχών πολιτικής για την ανάπτυξη και το σχεδιασμό του θαλάσσιου χώρου, για τις αλληλεπιδράσεις του θαλάσσιου χώρου με τον παράκτιο χώρο, και για τον συντονισμό των διαφόρων πολιτικών με θαλάσσιες χωρικές επιπτώσεις*». Πέραν των ανωτέρων, διαμορφώνει τις στρατηγικές και τους στόχους (μακροπρόθεσμους και μη) οργάνωσης και ανάπτυξης του θαλάσσιου χώρου σε εθνικό επίπεδο, ενώ παράλληλα καθορίζει στην θαλάσσια έκταση της χώρας χωρικές ενότητες για τις οποίες κρίνεται απαραίτητη η εκπόνηση Θαλάσσιων Χωροταξικών Πλαισίων (Θ.Χ.Π.). Τα Θ.Χ.Π. εντάσσονται στο περιφερειακό επίπεδο σχεδιασμού – διαθέτοντας ωστόσο την ευελιξία να αντιστοιχούν και στην υποπεριφερειακή ή διαπεριφερειακή κλίμακα – και οφείλουν αφενός να εναρμονίζονται με την ΕΧΣ και τα ΕΧΠ, αφετέρου να συντονίζονται με τα αντίστοιχα Π.Χ.Π.. Συνολικά, στο άρθρο 1Α της παρούσας στρατηγικής αποδίδεται κύρια και άμεση προτεραιότητα για την επίτευξη των παρακάτω στόχων:

- 1) Ολοκληρωμένη πολιτική διαχείριση και μακροχρόνιος σχεδιασμός του θαλάσσιου χώρου.
- 2) Σύνταξη, εφαρμογή, παρακολούθηση και αξιολόγηση του σχεδιασμού.
- 3) Διασφάλιση της παραγωγικότητας και της ανθεκτικότητας των θαλάσσιων οικολογικών και κοινωνικοοικονομικών συστημάτων, μέσω της ρύθμισης των δραστηριοτήτων και της λήψης μέτρων προστασίας του θαλάσσιου χώρου.
- 4) Αναβάθμιση της ποιότητας του θαλάσσιου περιβάλλοντος, αύξηση της οικονομικής δραστηριότητας και αξιοποίηση των ελληνικών θαλασσών για τη δημιουργία θέσεων εργασίας και της περαιτέρω αύξησης του ΑΕΠ που παράγεται από το θαλάσσιο τομέα.

Η ΕΧΣΘΧ προωθεί ένα συνολικό πλέγμα κατευθύνσεων για νευραλγικούς αναπτυξιακούς τομείς, καθώς και για συγκεκριμένες κατηγορίες περιοχών (περιοχές προστασίας, εθνικά θαλάσσια πάρκα, θαλάσσια επιχειρηματικά πάρκα κ.α.). Σε κάθε περίπτωση, τονίζεται πως οι κατευθύνσεις του πλαισίου αφορούν αποκλειστικά τις

⁵ Οδηγίες 2008/56/ Ε.Κ., 2008/59/ Ε.Κ. και 2014/89/ Ε.Ε όπως ενσωματώνονται στην ελληνική νομοθεσία.

θαλάσσιες δραστηριότητες και όχι εκείνες που ασκούνται στα παράκτια ύδατα, με τις παράκτιες ζώνες να αποτελούν μεταβατικό χώρο ανάμεσα στο θαλάσσιο χώρο και την χερσαία επικράτεια. Ως πεδίο αναφοράς της ΕΧΣΘΧ ορίζεται το σύνολο των θαλάσσιων ζωνών της Ελλάδας, συμπεριλαμβανομένων της αιγιαλίτιδας ζώνης, της υφαλοκρηπίδας και της Α.Ο.Ζ.. Σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 2 του Ν. 3983/2011 (ΦΕΚ 144/Α/17.06.2011) όπως ισχύει, ως περιοχή αναφοράς ορίζεται η ευρύτερη θαλάσσια έκταση της Μεσογείου και ειδικότερα η υποπεριοχή «**Αιγαίο Πέλαγος – Ανατολική Μεσόγειος (Θάλασσα της Λεβαντίνης)**». Για την συγκεκριμένη υποπεριοχή, η ΕΧΣΘΧ (όπως διαμορφώνεται στη Π.Υ.Σ.) προσδιορίζει τις παρακάτω θαλάσσιες χωρικές ενότητες (ΘΧΕ):

- 1) **ΘΧΕ 1:** Περιέχει τα θαλάσσια ύδατα, τα οποία υπάγονται στην κυριαρχία της Ελληνικής Δημοκρατίας ή εντός των οποίων αυτή ασκεί κυριαρχικά δικαιώματα ή δικαιοδοσία, που περιλαμβάνονται στην υποδιαίρεση «Αιγαίο Πέλαγος - Ανατολική Μεσόγειος (Θάλασσα της Λεβαντίνης)» (παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 3983/2011, Α' 144). Σε αυτή τη χωρική ενότητα έχουν θαλάσσιο μέτωπο οι Περιφέρειες Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης, Κεντρικής Μακεδονίας, Θεσσαλίας, τμήμα της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας και τμήμα της Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου
- 2) **ΘΧΕ 2:** Περιέχει τα θαλάσσια ύδατα, τα οποία υπάγονται στην κυριαρχία της Ελληνικής Δημοκρατίας ή εντός των οποίων αυτή ασκεί κυριαρχικά δικαιώματα ή δικαιοδοσία, που περιλαμβάνονται, κυρίως, στην υποδιαίρεση «Αιγαίο Πέλαγος - Ανατολική Μεσόγειος (Θάλασσα της Λεβαντίνης)» και σε τμήμα της υποδιαίρεσης «Ιόνιο Πέλαγος και Κεντρική Μεσόγειος» (παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 3983/2011). Σε αυτή τη χωρική ενότητα έχουν θαλάσσιο μέτωπο η Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου, τμήμα της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας, τμήμα της Περιφέρειας Αττικής, τμήμα της Περιφέρειας Πελοποννήσου και τμήμα της Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου
- 3) **ΘΧΕ 3:** Περιέχει τα θαλάσσια ύδατα, τα οποία υπάγονται στην κυριαρχία της Ελληνικής Δημοκρατίας ή εντός των οποίων αυτή ασκεί κυριαρχικά δικαιώματα ή δικαιοδοσία, που περιλαμβάνονται, κυρίως, στην υποδιαίρεση «Αιγαίο Πέλαγος - Ανατολική Μεσόγειος (Θάλασσα της Λεβαντίνης)» και σε τμήμα της υποδιαίρεσης «Ιόνιο Πέλαγος και Κεντρική Μεσόγειος» (παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 3983/2011). Σε αυτή τη χωρική ενότητα έχει θαλάσσιο μέτωπο η Περιφέρεια Κρήτης

- 4) **ΘΧΕ 4:** Περιέχει τα θαλάσσια ύδατα, τα οποία υπάγονται στην κυριαρχία της Ελληνικής Δημοκρατίας ή εντός των οποίων αυτή ασκεί κυριαρχικά δικαιώματα ή δικαιοδοσία, που περιλαμβάνονται στις υποδιαιρέσεις «Αδριατική Θάλασσα» και «Ιόνιο Πέλαγος και Κεντρική Μεσόγειος» (παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 3983/2011). Σε αυτή τη χωρική ενότητα έχουν θαλάσσιο μέτωπο οι Περιφέρειες Δυτικής Ελλάδας, Ηπείρου, Ιονίων Νήσων, τμήμα της Περιφέρειας Πελοποννήσου, τμήμα της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας και τμήμα της Περιφέρειας Αττικής».

Στον τομέα της αλιείας και των υδατοκαλλιεργειών, τίθεται ως βασική αρχή η ολοκληρωμένη και αειφόρος χωρική οργάνωση των εν λόγω δραστηριοτήτων, σε συνδυασμό με την ενίσχυση των φορέων και των εργαλείων διαχείρισής τους. Για το κλάδο της αλιείας, προωθούνται κατευθύνσεις που αφορούν την εφαρμογή θεσμικών εργαλείων διαχείρισης και ελέγχου (χωρικοί περιορισμοί, εποχιακές απαγορεύσεις κ.λπ.), την απαγόρευση αλιευτικών δραστηριοτήτων με συρόμενα εργαλεία εντός ενάλιων αρχαιολογικών χώρων και την ελαχιστοποίηση των περιβαλλοντικών τους επιπτώσεων σε ευάλωτους οικότοπους. Για τις υδατοκαλλιεργητικές δραστηριότητες, προτείνεται η προώθηση βιώσιμων πρακτικών παραγωγής όπως οι βιολογικές υδατοκαλλιέργειες και οι φάρμες θαλάσσιας υδατοκαλλιέργειας. Στην ίδια γραμμή, προωθείται η περαιτέρω αύξηση της παραγωγής από τις υφιστάμενες μονάδες και η ίδρυση νέων μονάδων στο πλαίσιο της οικοσυστημικής προσέγγισης, λαμβάνοντας υπόψη τη φέρουσα ικανότητα του θαλάσσιου περιβάλλοντος.

Στο τομέα του Τουρισμού, η Εθνική Στρατηγική προωθεί ένα στρατηγικό πλαίσιο κατευθύνσεων για τις **θαλάσσιες τουριστικές δραστηριότητες** (καταδυτικός τουρισμός, τουρισμός κρουαζιέρας, **yachting**). Ο κλάδος των πλοίων αναψυχής («yachting») και των τουριστικών ημερόπλοιων αποτελεί μία από τις δυναμικότερες μορφές του θαλάσσιου τουρισμού στη χώρα μας, με σημαντική συμμετοχή στις τουριστικές οικονομίες των παράκτιων περιοχών και ιδίως των νησιών. Η συγκεκριμένη μορφή τουρισμού πρέπει να εναρμονίζεται με την κλίμακα του νησιωτικού και παράκτιου χώρου. Στο πλαίσιο αυτό, η ΕΧΣΘΧ ενθαρρύνει την ανάπτυξη του κλάδου και των απαραίτητων υποδομών, όπως λιμενικές εγκαταστάσεις, σύγχρονες μαρίνες, για τον ασφαλή ελλιμενισμό και τον εφοδιασμό

των πλοίων και των σκαφών αναψυχής, προκειμένου να ικανοποιούν τις απαιτήσεις των επιβαινόντων τουριστών των yachts.

Κατευθύνσεις για τον θαλάσσιο τουρισμό και τις συναφείς δραστηριότητες αναψυχής
1. Ο ΘΧΣ συμβάλλει στη ρύθμιση των δραστηριοτήτων του τουρισμού κρουαζιέρας και του yachting με στόχο τη μείωση στον ελάχιστο δυνατό βαθμό του κινδύνου ατυχημάτων και τον μετριασμό των περιβαλλοντικών επιπτώσεων των δραστηριοτήτων αυτών στις θαλάσσιες προστατευόμενες περιοχές και στους θαλάσσιους χώρους που χρήζουν ειδικού καθεστώτος διαχείρισης.

Ενδεικτικά αναφέρονται οι παρακάτω κατευθύνσεις χωροταξικής ρύθμισης:

- α) Εφαρμογή αυστηρού περιορισμού και εφαρμογή ουδέτερων ζωνών ως προς την ελάχιστη απόσταση πλεύσης, πρόσδεσης ή ελλιμενισμού των κρουαζιερόπλοιων από τα όρια θεσμοθετημένων ΘΠΠ, θεσμοθετημένων ενάλιων αρχαιοτήτων ή άλλων θαλάσσιων χώρων με ειδικό καθεστώς προστασίας.
- β) Ρύθμιση της χορήγησης άδειας ναυσιπλοΐας σε ιδιαίτερα ευαίσθητες περιοχές του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος στο πλαίσιο ενημερωμένης διαδικασίας, με τη στενή συμμετοχή των υπεύθυνων διαχείρισης των ΘΠΠ για τον περιορισμό των κινδύνων.
- γ) Χρήση ειδικών εργαλείων θαλάσσιου χωροταξικού σχεδιασμού, όπως είναι οι Ιδιαίτερα Ευαίσθητες Θαλάσσιες Περιοχές (PSSA), του Διεθνούς Ναυτιλιακού Οργανισμού (IMO), ώστε να αποτρέπονται ατυχήματα και οι συνακόλουθες περιβαλλοντικές επιπτώσεις τους.
- δ) Προσδιορισμός χωροταξικής στρατηγικής για τη ναυσιπλοΐα αναψυχής σε εθνικό επίπεδο, που θα διασφαλίζει τη βιώσιμη χρήση της θάλασσας, θα αντιμετωπίζει τις συγκρούσεις μεταξύ της ναυσιπλοΐας αναψυχής και άλλων χρηστών, θα δημιουργεί ένα στρατηγικό όραμα για τις μαρίνες, θα σχεδιάσει περιοχές αγκυροβόλησης και θα αντιμετωπίζει το θέμα της ρύπανσης και των υπολοίπων επιπτώσεων.

- ε) Ανάπτυξη συστήματος κατανομής θέσεων ελλιμενισμού (berth allocation) που διασφαλίζει την κατανομή ελλιμενισμού (διαχείριση ροής προσεγγίσεων) κρουαζιερόπλοιων

2. Επιπλέον, η διασφάλιση διακρατικών συνεργασιών είναι ουσιαστικής σημασίας προκειμένου να:

- α) προαχθούν, μέσω περιφερειακών κανονισμών, αυστηρότεροι έλεγχοι των ατμοσφαιρικών ρύπων που προκαλεί ο τομέας της κρουαζιέρας.
- β) δημιουργηθούν, να υιοθετηθούν και να εφαρμοστούν άμεσα, βελτιωμένοι κανόνες ρύθμισης των δραστηριοτήτων του τομέα κρουαζιέρας σε σχέση με την προστασία των θαλασσών, σύμφωνα με τη Σύμβαση της Βαρκελώνης, μέσω συγκεκριμένου περιφερειακού σχεδίου δράσης.

3. Η χωροθέτηση καταδυτικών πάρκων προβλέπεται ιδιαίτερα σε περιοχές που διαθέτουν αξιόλογο φυσικό πλούτο ή στοιχεία ειδικού ενδιαφέροντος σύμφωνα με τις προβλεπόμενες προϋποθέσεις και περιορισμούς που ορίζει η σχετική νομοθεσία.

Κατευθύνσεις αναφορικά με τους ενάλιους αρχαιολογικούς χώρους

Για την προστασία του ενάλιου πολιτιστικού περιβάλλοντος, τίθενται περιορισμοί και απαγορεύσεις για την άσκηση ανθρωπογενών δραστηριοτήτων στον θαλάσσιο χώρο όπου εντοπίζονται οι αρχαιολογικές θέσεις. Ειδικά για ενάλιες αρχαιολογικές τοποθεσίες λαμβάνονται ειδικά μέτρα προστασίας και βιώσιμης διαχείρισης με στόχο την ανάπτυξη του καταδυτικού και πολιτιστικού τουρισμού στο πλαίσιο παροχής καταδυτικών υπηρεσιών αναψυχής, αλλά και της σχετικής αρχαιολογικής και επιστημονικής έρευνας και προβολής τους.

5.1.3 Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό (ΦΕΚ 3155/Β/2013) και νέο υπό διαβούλευση ΕΧΠ για τον Τουρισμό

Σημ. Έχει ακυρωθεί για τυπικούς λόγους από το ΣΤΕ⁶, ωστόσο λαμβάνεται υπόψη καθότι περιλαμβάνει σημαντικές κατευθύνσεις για την ανάπτυξη του τουρισμού και ειδικά για τον νησιωτικό χώρο. Επιπλέον, στην παρούσα ανάλυση λήφθηκε υπόψη το παραδοτέο Β' Σταδίου (2η φάση) του Σχεδίου ΚΥΑ του νέου Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό (Μάιος 2024) που τέθηκε υπό δημόσια διαβούλευση στις 3 Ιουλίου έως τις 25 Σεπτεμβρίου 2024 στην ιστοσελίδα του ΥΠΕΝ.

Το ΕΠΧΣΑΑ για τον Τουρισμό εξειδικεύει και συμπληρώνει τις κατευθύνσεις του ΓΠΧΣΑΑ για το συγκεκριμένο κλάδο. Βασική επιδίωξή του είναι η παροχή κατευθύνσεων προς τα υποκείμενα σχέδια για την ισόρροπη και αειφορική τουριστική ανάπτυξη, τη βελτίωση της απόδοσης και της ανταγωνιστικότητας του τουρισμού, την προσέλκυση επενδύσεων και τον συντονισμό αναπτυξιακών και χωρικών προγραμμάτων (Άρθ. 1). Για την επίτευξη των παραπάνω, καθορίζεται μια σειρά επιμέρους χωρικών και αναπτυξιακών στόχων και μέτρων που μεταξύ άλλων αναφέρονται στην ορθολογική χωρική οργάνωση 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.

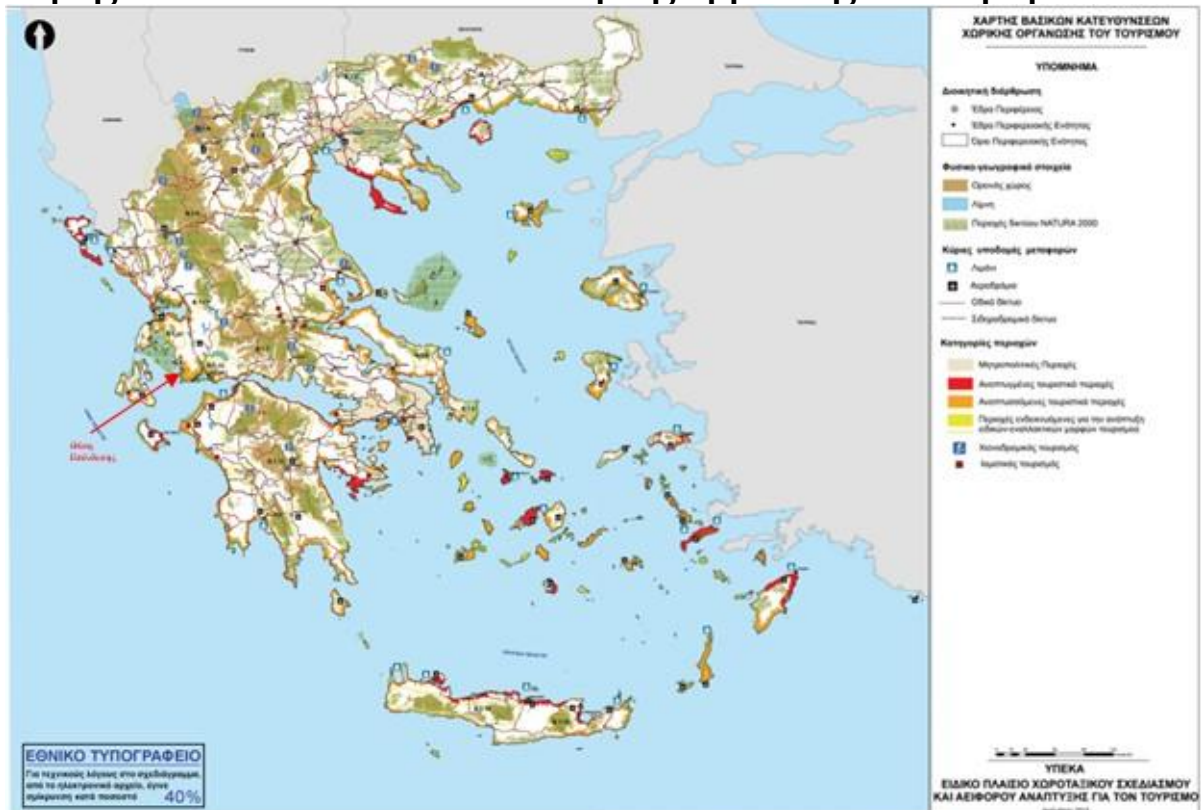
Σύμφωνα με το ΕΠΧΣΑΑΤ, ο εθνικός χώρος διαιρείται σε κατηγορίες αναλόγως α. της έντασης και του είδους της τουριστικής ανάπτυξης, β. των γεωμορφολογικών χαρακτηριστικών, και γ. της ευαισθησίας των πόρων, και για καθεμία από τις ομάδες που προκύπτουν, ορίζονται κατά προτεραιότητα στρατηγικές κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης των περιοχών. Βάσει αυτών των κριτηρίων **η περιοχή της προτεινόμενης επένδυσης βρίσκεται στην κατηγορία περιοχών (Α2) Αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές**, όπως παρουσιάζεται και στον ακόλουθο χάρτη (Βασικών Κατευθύνσεων Χωρικής Οργάνωσης του Τουρισμού) του ΦΕΚ. Ως Αναπτυσσόμενες τουριστικά (Α2) χαρακτηρίζονται οι περιοχές που έχουν αποκτήσει ή εμφανίζουν **σταδιακά σημαντική δυναμική τουριστικής** ανάπτυξης και προορίζονται κατά προτεραιότητα έναντι των άλλων τουριστικών δραστηριοτήτων για

⁶ Το ΕΠΧΣΑΑΤ (2013) καταργήθηκε με την απόφαση 3632/2015 του ΣτΕ. Ελλείψει έγκυρου ΕΠΧΣΑΑΤ, η τουριστική ανάπτυξη της χώρας συνεχίζεται, βάσει των διατάξεων των υφιστάμενων Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων.

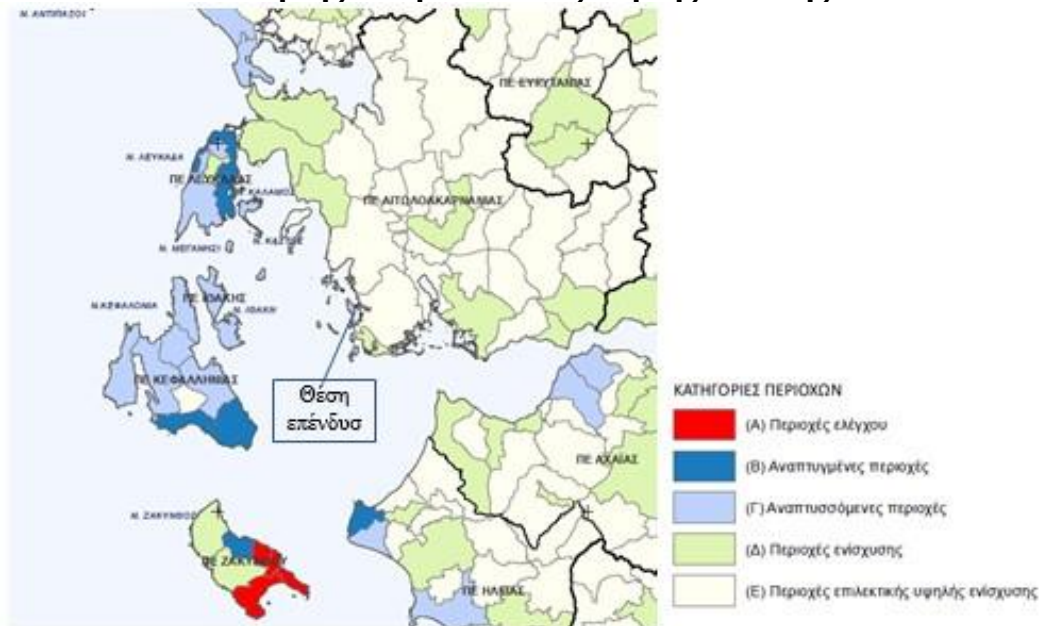
ολοκληρωμένες και οργανωμένες τουριστικές παρεμβάσεις με αναπτυξιακό χαρακτήρα (Άρθ. 3). Στρατηγικές κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης των περιοχών Α2 που συνάδουν με τον χαρακτήρα της προτεινόμενης επένδυσης αποτελούν:

- Ολοκληρωμένες τουριστικές παρεμβάσεις με αναπτυξιακό χαρακτήρα για την περιοχή, όπως οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, σύνθετα τουριστικά καταλύματα, ειδικά προγράμματα τουριστικής ανάπτυξης και ανάπτυξη βασικών υποδομών (όπως λιμένες, αεροδρόμια κ.λπ.).
- **Ανάπτυξη ειδικών τουριστικών υποδομών και εγκαταστάσεων που εμπλουτίζουν και διευρύνουν το τουριστικό προϊόν.**
- Κατασκευή νέων, συμπλήρωση και αναβάθμιση υφιστάμενων τεχνικών, κοινωνικών (περίθαλψης και αθλητισμού), περιβαλλοντικών και πολιτιστικών υποδομών (μουσεία, κ.λπ.).
- Παροχή κινήτρων για εκσυγχρονισμό υφιστάμενων τουριστικών μονάδων με παράλληλη αναβάθμιση σε τύπους και κατηγορίες καταλυμάτων (3, 4 και 5 αστέρια) ή επέκταση αυτών και συμπληρώσεις με ειδικές τουριστικές υποδομές.
- Λήψη μέτρων για την έγκαιρη πρόληψη φαινομένων υποβάθμισης της ποιότητας των φυσικών και ανθρωπογενών πόρων.
- Προώθηση μέτρων εξοικονόμησης ενέργειας και βελτίωσης της ενεργειακής αποδοτικότητας των εγκαταστάσεων.
- Πρόληψη φαινομένων υποβάθμισης της ποιότητας των φυσικών και ανθρωπογενών πόρων.
- Περιορισμός της κατασκευής νέων καταλυμάτων σε κατηγορίες 3, 4 και 5 αστέρων σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές, αύξηση της ελάχιστης απαιτούμενης επιφάνειας γηπέδου σε δέκα (10) στρέμματα **και θέσπιση μέγιστης πυκνότητας 8, 9 και 10 κλινών/στρέμμα για ξενοδοχεία 5, 4 και 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.

Χάρτης 2: «Βασικών Κατευθύνσεων Χωρικής Οργάνωσης του Τουρισμού»



Επιπρόσθετα, λήφθηκαν υπόψη οι κατευθύνσεις του νέου Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον ΤΟΥΡΙΣΜΟ (παραδοτέο Β΄ Σταδίου (2η φάση), Μάιος 2024), που τέθηκε υπό δημόσια διαβούλευση στις 3 Ιουλίου έως τις 25 Σεπτεμβρίου 2024 στην ιστοσελίδα του ΥΠΕΝ. Σύμφωνα με το υπό έγκριση ΕΧΠ για τον Τουρισμό, **η περιοχή της προτεινόμενης επένδυσης τοποθετείται στην κατηγορία περιοχών άσκησης τουριστικής πολιτικής (Ε) Περιοχές επιλεκτικής ειδικής ενίσχυσης**, όπως φαίνεται στο πιο κάτω απόσπασμα από τον βασικό προτασιακό χάρτη της μελέτης:

Χάρτης 3: Προτασιακός Χάρτης Μελέτης

Οι περιοχές Ε είναι περιοχές με χαμηλό επίπεδο ανάπτυξης του τουρισμού αλλά πολύ σημαντικούς πόρους και συγκριτικά πλεονεκτήματα για την ανάπτυξη όχι απλώς του τουρισμού αλλά ειδικών μορφών που έχουν ιδιαίτερες απαιτήσεις. Στις περιοχές Ε προβλέπονται τα εξής:

Κατευθύνσεις:

1. Παροχή κινήτρων για την ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού και εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής.
2. Παροχή κινήτρων για τη μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες.
3. Αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων οικισμών που παρουσιάζουν αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον, με τη μετατροπή κτιρίων σε καταλύματα ή και με νέες μεγαλύτερου μεγέθους επενδύσεις με κίνητρα είτε προς τους σημερινούς ιδιοκτήτες είτε προς ενδιαφερόμενους επενδυτές.
4. Παροχή κινήτρων από τα εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου στο πλαίσιο της παρ. 2 του άρθρου 32 και των άρθρων 34 έως 38 του ν. 4759/2020 (όπως ευνοϊκότεροι όροι δόμησης, μείωση των απαιτούμενων κριτηρίων του άρθρου 38, κ.λπ.).

Η τοποθέτηση της θέσης της επένδυσης στην περιοχή Ε σημαίνει ότι με την έγκριση του νέου ΕΧΠ Τουρισμού ενισχύεται η χωροταξική κατεύθυνση για τη δημιουργία επενδυτικών σχεδίων όπως το προτεινόμενο, το οποίο προβλέπει ειδική τουριστική υποδομή πολύ μεγάλης κλίμακας (μεγάλη μαρίνα ειδικών σκαφών Mega Yachts) και υψηλή ποιότητα καταλυμάτων.

Παράλληλα, η μελέτη του νέου ΕΧΠ-Τ δέχεται σαφώς ότι δεν υπάρχει οπωσδήποτε σύγκρουση ανάμεσα στις τουριστικές μονάδες και στις υδατοκαλλιέργειες ενώ μπορεί να υπάρχει και αμοιβαία αλληλοεξάρτηση και συμπληρωματικότητα. Συγκεκριμένα, περιλαμβάνει τις εξής σχετικές κατευθύνσεις (παρ. 2Δ, άρθρο 4, Σχέδιο ΚΥΑ, Μάιος 2024):

«Η χωροθέτηση νέων μονάδων υδατοκαλλιεργειών πρέπει να αποφεύγεται στις περιοχές που χαρακτηρίζονται ως Περιοχές ελέγχου (Α), αναπτυγμένες (Β), αναπτυσσόμενες (Γ), ή παρουσιάζουν μεγάλο ενδιαφέρον για την ανάπτυξη θαλάσσιου τουρισμού. Στις υπόλοιπες περιοχές τουριστικού ενδιαφέροντος η χωροθέτηση μονάδων επιτρέπεται σε διακριτά τμήματα τους που δεν παρουσιάζουν τουριστικό ενδιαφέρον είτε μεμονωμένα είτε σε οργανωμένους υποδοχείς.

Ακόμη, σύμφωνα με το Αρθ. 4, παρ. 2Δ. Η «εκμετάλλευση» της δραστηριότητας ως ειδικού ενδιαφέροντος τουριστικού πόρου είναι υπό προϋποθέσεις δυνατή και επιθυμητή. Απαραίτητος όρος για τη συνδυασμένη ανάπτυξη τους είναι η διατήρηση υψηλής ποιότητας περιβάλλοντος.

Σημειώνεται πως, λόγω του χαρακτήρα της, η επένδυση εντάσσεται στην κατηγορία **(Γ.2) Τουρισμός Γιώτινγκ (Yachting)**⁷ των ειδικών μορφών τουρισμού του άρθρου 7 του υπό έγκριση Σχεδίου της ΚΥΑ., για την οποία δίνονται **οι εξής κατευθύνσεις:**

- **Πύκνωση του δικτύου τουριστικών λιμένων (μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια, όπως προσδιορίζονται στο αρ. 29 του ν.2160/1993 όπως ισχύει)** λαμβάνοντας υπόψη:

- 1) Τις θέσεις των ήδη χωροθετημένων τουριστικών λιμένων. **Ιδιαίτερη έμφαση δίδεται στην πυκνωση του δικτύου στο Ιόνιο Πέλαγος, στο**

⁷ Όπως προσδιορίζεται στην παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 4582/2018, όπως ισχύει.

Ανατολικό και Νοτιοανατολικό Αιγαίο, καθώς και σε κόλπους, όπως ο Αργοσαρωνικός, ο Αργολικός και ο Παγασητικός.

- 2) Την **εξασφάλιση συνθηκών ικανοποιητικής εξυπηρέτησης και ανεφοδιασμού των τουριστικών σκαφών μέσω ορθολογικής διασποράς τουριστικών λιμενικών υποδομών** με στόχο τη διαμόρφωση δικτύου σε ενδεικτικές αποστάσεις συντομότερης πλεύσης 30 ν.μ. μεταξύ μαρινών και 15 ν.μ. μεταξύ μαρινών και καταφυγίων ή αγκυροβολίων. Περαιτέρω πύκνωση του δικτύου εξετάζεται κατά περίπτωση με βάση τη ζήτηση υπηρεσιών και υποδομών ελλιμενισμού τουριστικών σκαφών ή/και την ύπαρξη ιδιαίτερων τοπικών τουριστικών πόρων υψηλής επισκεψιμότητας.

Οι παραπάνω ενδεικτικές αποστάσεις δεν ισχύουν για τις αστικές περιοχές και τους δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς, για τους οποίους λαμβάνεται ιδιαίτερα υπόψη η ζήτηση σε θέσεις ελλιμενισμού.

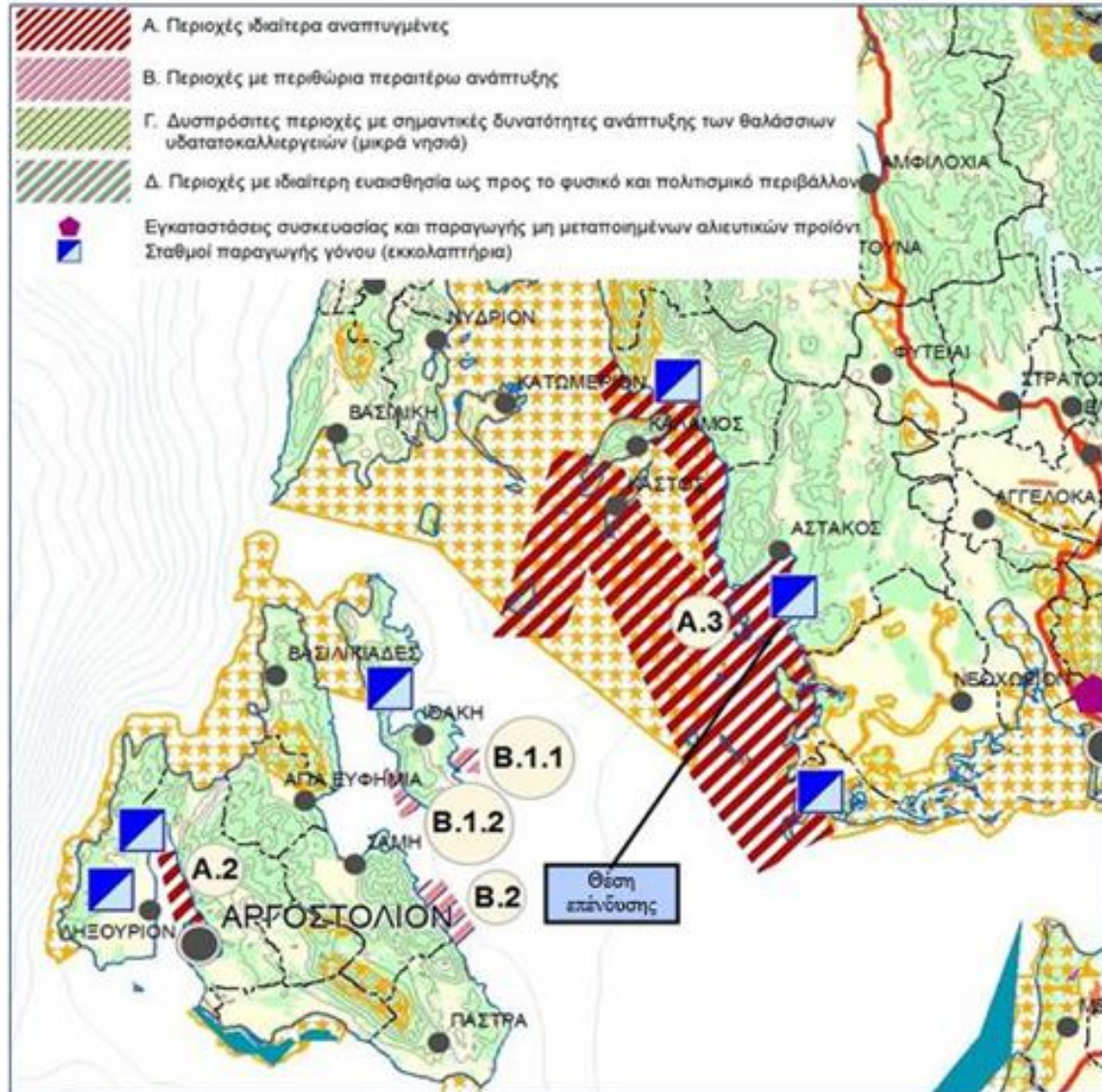
- 3) Τη **ζήτηση θέσεων ελλιμενισμού**, όπως διαμορφώνεται στο χρόνο.
- 4) Τα **γεωμορφολογικά και περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά**, τα ανεμολογικά και κυματικά στοιχεία, τις χρήσεις γης και τυχόν υφιστάμενα ειδικά καθεστώτα προστασίας των προτεινόμενων θέσεων, τα οποία λαμβάνονται υπόψη και για την επιλογή του τύπου και της κλίμακας του τουριστικού λιμένα.

5.1.4 Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Υδατοκαλλιέργειών (ΦΕΚ 2505/Β/2011)

Το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τις Υδατοκαλλιέργειες (ΕΧΠ-Υ) τοποθετεί την περιοχή σε **Περιοχή Ανάπτυξης Υδατοκαλλιέργειας (ΠΑΥ) της κατηγορίας «Α. Περιοχές ιδιαίτερα αναπτυγμένες»**. Οι ΠΑΥ αποτελούν ευρύτερες περιοχές αναζήτησης θέσεων για υποδοχείς (ΠΟΑΥ ή ΠΑΣΜ) και μεμονωμένες μονάδες υδατοκαλλιέργειας. Στις ΠΑΥ κατηγορίας Α επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός υφιστάμενων μονάδων και η μετεγκατάσταση εντός της ίδιας ΠΑΥ, επιτρέπεται η ίδρυση νέων μονάδων που προέρχονται από συγκέντρωση ή διάσπαση υφιστάμενων μονάδων εγκατεστημένων εντός της ίδιας ΠΑΥ, και προωθείται κατά προτεραιότητα η ίδρυση ΠΟΑΥ. Το απόσπασμα του βασικού χάρτη του ΕΧΠ-Υ που ακολουθεί

εμφανίζει την συγκεκριμένη ΠΑΥ Α που ονομάζεται «ΠΑΥ Δυτ. Ακτές Αιτ/νίας-Σύμπλεγμα Εχινάδων Νήσων» και αφορά ιχθυοκαλλιέργεια.

Χάρτης 4: Απόσπασμα χάρτη ΕΧΠ-Υ



Το ΕΧΠ-Υ προβλέπει επίσης **κριτήρια χωροθέτησης νέων εγκαταστάσεων υδατοκαλλιεργειών ή εγκαταστάσεων άλλων δραστηριοτήτων πλησίον αυτών**, μεταξύ των οποίων τα εξής:

- Τα όρια της μισθωμένης θαλάσσιας έκτασης εγκατάστασης των μονάδων, είναι σκόπιμο να απέχουν χίλια (1.000) μέτρα τουλάχιστον από λειτουργούσα τουριστική μονάδα και πεντακόσια (500) μέτρα, εφόσον δεν

υπάρχει οπτική επαφή⁸. **Υπό προϋποθέσεις είναι δυνατή και επιθυμητή η συνδυασμένη χωροθέτηση τουριστικών καταλυμάτων και μονάδων υδατοκαλλιέργειας**, με απαραίτητο όρο τη διατήρηση υψηλής ποιότητας περιβάλλοντος σύμφωνα και με ανάλογη κατεύθυνση και του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό⁹. Σημειώνεται ότι οι αποστάσεις αυτές δεν είναι άκαμπτες («είναι σκόπιμο», όχι «απαγορεύεται» ή «είναι υποχρεωτικό»...), εφόσον υπάρξει σχετική τεκμηρίωση.

- Η χωροθέτηση νέων μονάδων θαλάσσιας υδατοκαλλιέργειας πρέπει να αποφεύγεται στις περιοχές που χαρακτηρίζονται ως ανεπτυγμένες τουριστικά ή παρουσιάζουν μεγάλο ενδιαφέρον για την ανάπτυξη θαλάσσιου τουρισμού.

Η παρουσία μονάδων υδατοκαλλιέργειας στο ευρύτερο περιβάλλον μιας μείζονος τουριστικής ανάπτυξης απαιτεί σχολιασμό. Πρέπει να αναφερθεί εισαγωγικά ότι δεν υπάρχει κάποια αυτόματη ασυμβατότητα μεταξύ των δύο αυτών παραγωγικών κλάδων. Το ισχύον ΕΧΠ-Υ ήδη εμπεριέχει, πράγματι, **δυνατότητα συνέργειας και συνδυασμένης χωροθέτησης υδατοκαλλιέργειας και τουρισμού**, όπως αναφέρθηκε πιο πάνω. Αντίστοιχη δυνατότητα αναμένεται ότι θα περιλάβει το υπό μελέτη νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό (όπως αναλύεται στο οικείο τμήμα του παρόντος, αμέσως μετά την παρούσα συζήτηση για το ΕΧΠ-Υ).

Στην παρούσα περίπτωση, είναι σημαντικό ότι βρίσκεται στο τελικό στάδιο έγκρισης του εγκριτικού σχεδίου Π.Δ. καθορισμού και οριοθέτησης της Περιοχής Οργανωμένης Ανάπτυξης Υδατοκαλλιεργειών (ΠΟΑΥ) στην περιοχή Δυτ. Ακτών Αιτ/νίας και του Συμπλέγματος Εχινάδων Νήσων, δηλ. στην ομώνυμη ΠΑΥ που αναφέρεται πιο πάνω. Έχει ήδη προηγηθεί θετική γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΧΩΘΑ και του ΚΕΣΥΠΟΘΑ. Στην ΠΟΑΥ υπάρχει ήδη ανάπτυξη της υδατοκαλλιεργητικής δραστηριότητας με συγκέντρωση μονάδων. Η οργάνωση της ΠΟΑΥ θα γίνει σε συνολική θαλάσσια έκταση ζωνών παραγωγής 25.998 στρ. και σε συνολική θαλάσσια έκταση ζωνών υδρανάπαυσης 15.202 στρ.. Στο τελικό σενάριο οργάνωσης της ΠΟΑΥ η συνολική ετήσια δυναμικότητα θα ανέρχεται σε 54.877 τόνους, και θα αφορά Μεσογειακούς ιχθύες και ερυθρού τόνου σε πλωτούς κλωβούς.

⁸ Όλες οι ανωτέρω αποστάσεις μετρούνται σε ευθεία, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά στο ΕΧΠ.

⁹ βλ. πιο κάτω για το θέμα αυτό.

Η ΠΟΑΥ οργανώνεται σε 10 επιμέρους θαλάσσιες ζώνες παραγωγής (Π) σε θέσεις που σήμερα ήδη λειτουργούν οι υφιστάμενες μονάδες ιχθυοκαλλιέργειας. **Η θέση της παρούσας επένδυσης είναι πλησίον της Ζώνης Π5 Όρμος Αγίου Παντελεήμονα-Ακρωτήριο Γλώσσα.** Προβλέπονται επίσης 6 ζώνες υδρανάπαυσης (Υ). **Σημειώνεται ότι η τελική μορφή της ΠΟΑΥ, και ειδικότερα της Ζώνης Π5, προήλθε μετά από εκτεταμένη διαβούλευση μεταξύ του φορέα της παρούσας επένδυσης και του φορέα της ΠΟΑΥ, η οποία κατέληξε σε κοινή αποδεκτή τελική εικόνα.** Στα επόμενα δύο σκαριφήματα απεικονίζονται η αρχική μορφή της Ζώνης Π5 (αρχική μελέτη ΠΟΑΥ) (πρώτο σκαρίφημα) και η συμφωνηθείσα τελική μορφή της Ζώνης Π5 (δεύτερο σκαρίφημα) που θα ενταχθεί στο εγκριτικό ΠΔ.

Όπως προκύπτει από τη σύγκριση των δύο σκαριφημάτων που παρουσιάζονται παρακάτω, έχει περιοριστεί σημαντικά ο αριθμός των μονάδων στη Ζώνη Π5 (βορείως του Όρμου Πλατυγιαλίου). Υφιστάμενες μονάδες θα μετ' εγκατασταθούν στις Ζώνες Υδρανάπαυσης Υ3, ΥΑ ή και Υ5.α—και οι τρεις είναι σε απόσταση από την επένδυση. Μετ' εγκαθίστανται επίσης υφιστάμενες μονάδες σε μικρό όρμο νοτίως του Όρμου Πλατυγιαλίου.

Με τις τελικές αυτές ρυθμίσεις εξασφαλίζεται η ανάπτυξη της ΠΟΑΥ χωρίς αρνητικές επιδράσεις και οπτική επαφή με την μελλοντική τουριστική επένδυση, ενώ δυνητικά δημιουργούνται και συνθήκες συνεργειών μεταξύ υδατοκαλλιεργειών και επένδυσης.

5.1.5 Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της Βιομηχανίας (ΦΕΚ 151/ΑΑΠ-2009)

Το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τη Βιομηχανία (ΕΧΠ-Β) έχει σημασία για την παρούσα επένδυση, στο μέτρο που σήμερα στη θέση της επένδυσης υπάρχει η υπολειπουμένη ΝΑΒΙΠΕ, – **αν και πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι η ΝΑΒΙΠΕ δεν έχει ουσιαστικά βιομηχανικό χαρακτήρα αλλά διαμετακομιστικό.**

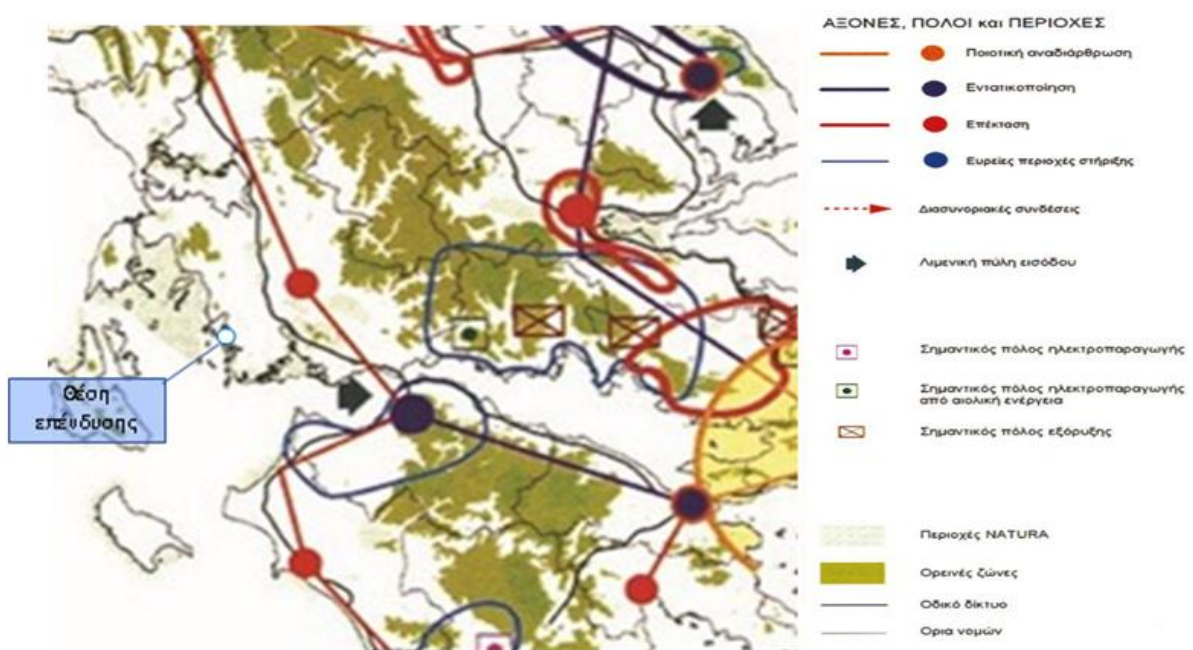
Για την Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας, το ΕΧΠ-Β δεν περιλαμβάνει την ευρύτερη περιοχή του Αστακού στα ισχυρά στοιχεία της χωροταξικής οργάνωσης της βιομηχανίας (σσ. 1723). Ειδικότερα για την Περιφερειακή Ενότητα Αιτωλοακαρνανίας, εκτιμά ότι υπάρχει χρόνια έλλειψη συγκριτικών πλεονεκτημάτων για τον τομέα της βιομηχανίας.

Αναφέρει την ενεργοποίηση της ΝΑΒΙΠΕ ως «άμεση προοπτική» (περιοχή εντατικοποίησης) αλλά υπενθυμίζεται ότι το ΕΧΠ-Β συντάχθηκε την περίοδο 2007-2008, και 13 χρόνια αργότερα δεν έχει συμβεί κάτι τέτοιο. Παρομοίως, όσον αφορά τους οργανωμένους υποδοχείς αναφέρει ότι «προτεραιότητα έχει η ενεργοποίηση και αξιοποίηση της ΝΑΒΙΠΕ. Στον υπόλοιπο χώρο η έμφαση δίνεται στη στήριξη της αναδιάρθρωσης της υφιστάμενης βάσης της μεταποίησης στις σημερινές θέσεις». Οι διατυπώσεις αυτές καθιστούν σαφή την έλλειψη πραγματικής προοπτικής βιομηχανικής ανάπτυξης στην περιοχή, με δεδομένη τη θέση του ΕΧΠ-Β για προώθηση οργανωμένων υποδοχέων ως θεμελίου της βιομηχανικής ανάπτυξης. Στην παρούσα περίπτωση προτείνεται περιορισμένη ανάγκη σχετικής αύξησης ως ποσοστού των υφιστάμενων υποδοχέων και μέση ανάγκη απόλυτης στρεμματικής αύξησης, όπως προκύπτει από τον Πίνακα του Παραρτήματος του ΕΧΠ-Β που παρατίθεται κάτωθι.

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ: ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ ΓΙΑ
ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟΥΣ ΥΠΟΔΟΧΕΙΣ ΤΗΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ**

	Ανάγκη	Ανάγκη σχετικής αύξησης ως ποσοστού των υφιστάμενων υποδοχών
Π.Ε. ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ	Μέση	Περιορισμένη

Χάρτης 5: Άξονες, πόλοι και περιοχές ΕΧΠ-Β



Πηγή: Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Βιομηχανίας

Η έλλειψη βιομηχανικών προοπτικών υπογραμμίζεται και από το βασικό χάρτη του ΕΧΠ (απόσπασμα πιο πάνω) στο οποίο η περιοχή της επένδυσης (μπλε κύκλος) βρίσκεται εκτός των διαφόρων αξόνων, πόλων και περιοχών προτεραιότητας για τη βιομηχανία. Είναι ενδεικτικό επίσης ότι στη περιοχή που αλληλεπιδρά με την επένδυση δεν έχουν εντοπιστεί από το ΥΠΑΝ άτυπες βιομηχανικές συγκεντρώσεις (ΑΒΣ). Αντίστοιχες διαπιστώσεις διατυπώνονται στο νέο υπό επεξεργασία ΕΧΠ - Βιομηχανία, για την περιοχή.

Όσον αφορά τις χρήσεις γης σε σχέση με άλλες δραστηριότητες για τον Νομό Αιτωλοακαρνανίας, το ΕΧΠ-Β αναφέρει ότι υπάρχει η δυνατότητα υποδοχής μεγάλων τουριστικών επενδύσεων, και παράλληλα ανάπτυξης ήπιων μορφών τουρισμού. Ωστόσο, η δυνατότητα της βιομηχανικής ανάπτυξης επιβάλλει ρύθμιση της σχέσης των δύο τομέων, οι περιοχές ενδιαφέροντος των οποίων μπορεί να

επικαλύπτονται μερικώς (παράκτια ζώνη), όπου και θα απαιτηθεί λεπτομερής σχεδιασμός. Η παραπάνω κατεύθυνση εναρμονίζεται με τον χαρακτήρα της επιδιωκόμενης επένδυσης. Σε αυτό το σημείο αξίζει να αναφερθεί πως, το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της Βιομηχανίας βρίσκεται σε Στάδιο Αξιολόγησης και Αναθεώρησης και πιο συγκεκριμένα στο στάδιο Α' Ανάλυσης.

Συμπερασματικά, η περιορισμένη ενεργοποίηση της NABΙΠΕ αντανακλά ουσιαστικά, την μη επαρκή ενεργοποίηση του ΕΧΠ-Β από τη σύνταξή του έως σήμερα. Σημειώνεται, πάντως, ότι η προτεινόμενη ανάπτυξη θα συμπεριλάβει και μια συνιστώσα επιχειρηματικού χαρακτήρα (καινοτόμες επιχειρήσεις υποστήριξης mega yachts/πλοίων), θα δώσει δηλ. και μια ώθηση στην ανάπτυξη της μεταποίησης και στην εφοδιαστική, αν ληφθεί υπόψη και η αναμενόμενη δημιουργία στην ευρύτερη περιοχή ΜΜΕ που θα υποστηρίζουν λειτουργικά το «λιμενικό» τμήμα της ανάπτυξης.

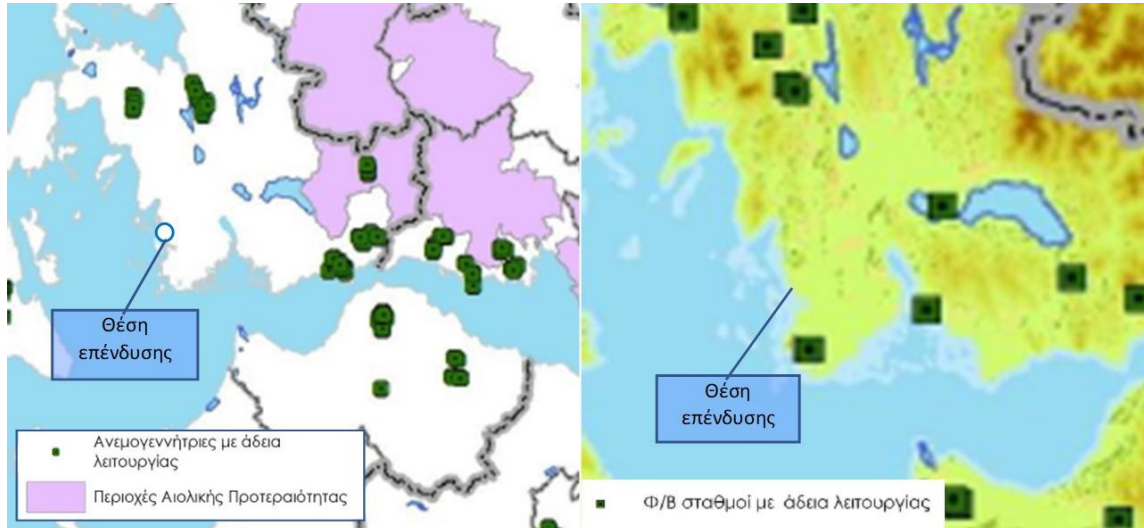
5.1.6 Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις ΑΠΕ (ΦΕΚ 2464/Β/2008)

Το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τις ΑΠΕ (ΕΧΠ-ΑΠΕ) τοποθετεί την θέση της επένδυσης σε **Ζώνη Αιολικής Καταλληλότητας** (=τα αιολικά πάρκα είναι αποδεκτά, αλλά χωρίς ισχυρή κατεύθυνση όπως στη Ζώνη Αιολικής Προτεραιότητας). Κατά τα άλλα, ισχύουν οι προβλέψεις ζωνών αποκλεισμού ΑΠΕ, που εφαρμόζονται σε μικροκλίμακα στο πλαίσιο συγκεκριμένων επενδυτικών προτάσεων. Σημειώνεται, πάντως, ότι η θέση της επένδυσης δεν εμπίπτει σε καμία από τις περιοχές αποκλεισμού του άρθρου 6 του ΕΧΠ-ΑΠΕ.

Όπως φαίνεται, επίσης, στο παράπλευρο απόσπασμα από σκαρίφημα με στοιχεία από τη ΡΑΕ, δεν υπάρχουν πλησίον ή και σε σχετικά μεγαλύτερη απόσταση, αιολικά πάρκα με άδεια λειτουργίας.

Όσον αφορά στις εγκαταστάσεις εκμετάλλευσης της ηλιακής ενέργειας (φωτοβολταϊκά), το ΕΧΠ-ΑΠΕ δεν προβλέπει συγκεκριμένες ζώνες καταλληλότητας κατά προτεραιότητα. Όπως και στην προηγούμενη περίπτωση, Παρομοίως, δεν υπάρχουν στη θέση της επένδυσης και στην ευρύτερη περιοχή της φωτοβολταϊκά πάρκα με άδεια λειτουργίας.

Εικόνα 29: Ανεμογεννήτριες και Φ/Β σταθμοί με άδεια λειτουργίας σε σχέση με την Επένδυση



Πηγή: Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις ΑΠΕ

5.1.7 Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας -ΠΧΠ (ΦΕΚ 845 Δ./ 24.12.2020)

Τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια είναι υποκείμενα των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων αλλά εξειδικεύουν και συντονίζουν τις κατευθύνσεις τους, οργανώνουν χωρικά το σύνολο της κατά περίπτωση περιφέρειας σε όλους τους τομείς, και ταυτόχρονα λειτουργούν ως κατευθυντήριο πλαίσιο για τα υποκείμενα πολεοδομικά σχέδια. Το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Δυτικής Ελλάδας (ΠΧΠ-ΠΔΕ), εγκριθέν (ΦΕΚ 845 Δ./24.12.2020), αντικατέστησε το προγενέστερο αντίστοιχο Πλαίσιο που είχε εγκριθεί το 2003.

Το νέο ΠΧΠ συμπεριλαμβάνει ως έναν από τους βασικούς στόχους τους, από το πρώτο άρθρο, την **Ανάπτυξη του ποιοτικού, υψηλού επιπέδου τουρισμού στα παράλια της ΠΔΕ**, καθώς και ειδικών και ήπιων μορφών τουρισμού σε συνδυασμένα πολιτιστικά - περιβαλλοντικά δίκτυα (**τουρισμός κρουαζιέρας**, ορεινός, οικολογικός, πολιτιστικός, ιαματικός, θρησκευτικός, **θαλάσσιος τουρισμός**, πεζοπορικός και ποδηλατικός τουρισμός κ.α.). Σε πολλά άλλα άρθρα περιλαμβάνει αναφορές στην ανάπτυξη του τουρισμού, ιδίως του ποιοτικού και βιώσιμου. Ενδεικτικά: «Στον τριτογενή τομέα, οι κλάδοι στους οποίους η ΠΔΕ έχει τα μεγαλύτερα συγκριτικά πλεονεκτήματα και παρουσιάζει ευνοϊκές προοπτικές

ανάπτυξης είναι: α) οι τουριστικές υπηρεσίες σε διάφορες μορφές τουρισμού, η προώθηση των μορφών τουρισμού υψηλής προστιθέμενης αξίας, των εναλλακτικών μορφών τουρισμού και του θεματικού τουρισμού.» (άρ. 3).

Ειδικότερες αναφορές στο Πλατυγιάλι και τη σημερινή NABΙΠΕ επίσης υπάρχουν πολλές, όπως ενδεικτικά οι παρακάτω:

- Οι κύριοι πόλοι ανάπτυξης του ΠΧΠ (χάρτης Π2β) είναι ...β) το αναπτυξιακό τρίπολο ευρύτερης περιοχής Αγρινίου - Μεσολογγίου - Αστακού, με συγκριτικά πλεονεκτήματα στο διαμετακομιστικό εμπόριο και στον ειδικό και εναλλακτικό τουρισμό (θαλάσσιος, κλπ.)... **Όσον αφορά το λιμάνι Πλατυγιαλίου, «αυτό δύναται να μετεξελιχθεί για την εξυπηρέτηση, παράλληλα ή εναλλακτικά, χρήσεων τουρισμού και χρήσεων διαμετακόμισης.»** (αρ. 4).

- **«Η προσδοκία ουσιαστικής μετεξέλιξης της NABΙΠΕ Πλατυγιαλίου - Αστακού σε λιμένα για την εξυπηρέτηση, αφενός μεν χρήσεων προστιθέμενης αξίας σε σχέση με το καθεστώς της διεθνούς ελεύθερης ζώνης εμπορίου, που απολαμβάνει η περιοχή, και αφετέρου χρήσεων τουριστικού λιμένα και ανάπτυξης νέων μορφών τουρισμού,** προϋποθέτει το επενδυτικό ενδιαφέρον για αυτές τις δραστηριότητες. Η μετεξέλιξη αυτή είναι πλέον εφικτή μετά την ολοκλήρωση της οδικής της σύνδεσης με την Ιόνια Οδό.» (άρ. 10). Η θέση αυτή εξαρτά ρητώς και εναλλακτικά την προοπτική το Πλατυγιαλίου (εμπορικός ή τουριστικός πόλος;) από την ύπαρξη επενδυτικού ενδιαφέροντος. Το παρόν επενδυτικό σχέδιο αντιστοιχεί ακριβώς σε αυτή τη θέση, και οδηγεί στην πρόκριση του τουριστικού χαρακτήρα, σε απόλυτη συμβατότητα με το ΠΧΠ.

- Η παράκτια ενότητα των δυτικών ακτών της ΠΕ Αιτωλ/νίας (στην οποία ανήκει το Πλατυγιάλι) κατατάσσεται στην κατηγορία «παράκτιες αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές με χαμηλού βαθμού οικιστικές και περιβαλλοντικές πιέσεις, οι οποίες παρουσιάζουν αναπτυσσόμενη δυναμική στην τουριστική κίνηση, ανωδομή και υποδομή.» Για τις περιοχές δίνεται η εξής κατεύθυνση: «Στο πλαίσιο της κατεύθυνσης για ποιοτική αναβάθμιση, εμπλουτισμό με νέες μορφές και διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος ισχύουν επιπλέον οι παρακάτω εξειδικεύσεις:

- επέκταση και ποιοτική αναβάθμιση των υποδομών του θαλάσσιου, ιστιοπλοϊκού ποδηλατικού - περιπατητικού, καταδυτικού και αλιευτικού τουρισμού, συμπεριλαμβανομένων των υψηλής ποιότητας ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων

- αξιοποίηση της περιοχής του **Αστακού για τουρισμό υψηλού επιπέδου**,
- εκπόνηση και θεσμοθέτηση Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΠΣ) που μεταξύ των άλλων θα εστιάζουν στους τομείς του τουρισμού και των υδατοκαλλιεργειών για την αποφυγή συγκρούσεων των δύο αυτών χρήσεων. (άρ. 10).» Η επίλυση της σχέσης μεταξύ της ΠΟΑΥ Εχινάδων και της τουριστική ανάπτυξης στο Πλατυγιάλι, που έχει ήδη αναφερθεί, καταλήγει σε αυτό το αποτέλεσμα.

• "Όσον αφορά το λιμάνι Πλατυγιαλίου, αυτό δύναται να μετεξελιχθεί για την εξυπηρέτηση, **παράλληλα ή εναλλακτικά**, χρήσεων **τουρισμού** και χρήσεων διαμετακόμισης." Η λέξη «εναλλακτικά» είναι εξαιρετικά σημαντική, γιατί δείχνει ότι οι χρήσεις διαμετακόμισης δεν θεωρούνται ως απαραίτητο στοιχείο της ανάπτυξης της περιοχής ενδιαφέροντος.




• «Για τις Δυτικές Ακτές Αιτωλοακαρνανίας προτείνεται: αναβάθμιση υποδομών αγκυροβολίου Αστακού και δημιουργία ξενοδοχειακής μαρίνας» (άρ. 12). Πρόταση που καλύπτεται απολύτως από το παρόν επενδυτικό σχέδιο.

Τέλος, σημαντικές παρεμβάσεις βελτιώνουν κατακόρυφα την υπερτοπική προσπελασιμότητα στην περιοχή του Αστακού και το ίδιο το Πλατυγιάλι (άρ. 8):

- Σύνδεση του **Πλατυγιαλίου** («Άξονας Διεθνούς Σημασίας) με την Ιόνια οδό - Αγρίνιο - Καρπενήσι - Λαμία (Α14), με τον εξής χαρακτηρισμό «σημαντικός άξονας τόσο για την ανάπτυξη του Πλατυγιαλίου ως κόμβου συνδυασμένων μεταφορών, όσο και για την προοπτική τουριστικής ανάπτυξης της ορεινής περιοχής της Ακαρνανίας και της Ευρυτανίας. Στο τμήμα Πλατυγιάλι Αστακού - Αγρίνιο προτείνεται νέα οδική σύνδεση του Αγρινίου με την Ιόνια οδό, με κόμβο στο Αγγελόκαστρο».
- «Άξονας Διεθνούς Σημασίας : δρόμος Αστακός - Αιτωλικό - Ρίο - Πάτρα.
- Πρωτεύον Ενδοπεριφερειακός άξονας : δρόμος Μεσολόγγι - Αιτωλικό - Αστακός - Μύτικας - Πάλαιρος (και προς Πλαγία) - Βόνιτσα,
- Για τον λιμένα Πλατυγιαλίου υπάρχει η εκτίμηση (όχι κατεύθυνση) ότι «εξελίσσεται» σε δυναμικό εμπορικό λιμένα, επειδή «διαθέτει τη μοναδική στη χώρα Ελεύθερη Βιομηχανική Ζώνη, η οποία εμφανίζει θετική προοπτική». Η εκτίμηση αυτή δεν έχει αποδειχθεί ακριβής (πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι η μελέτη του νέου ΠΧΠ εκπονήθηκε πριν από 5-6 χρόνια—η εξέλιξη έκτοτε δεν επαλήθευσε την εκτίμηση.) Ωστόσο, η αξιολόγηση των λιμενικών (όχι κατ' ανάγκην εμπορικών) προοπτικών του Πλατυγιαλίου ισχύει, και η προτεινόμενη επένδυση

βασίζεται καθοριστικά στο λιμενικό συγκριτικό πλεονέκτημα της περιοχής, κινούμενη ουσιαστικά στην λογική του ΠΧΠ (άρ. 8).

- Στην ευρύτερη περιοχή του Πλατυγιαλίου προωθείται ένα δίκτυο αεροδρομίων (προτείνεται να διερευνηθεί και προωθηθεί η δυνατότητα για την ανάπτυξη επιβατικής δραστηριότητας στο στρατιωτικό Α/Δ Ανδραβίδας, σε συμπληρωματικό ρόλο με το Α/Δ Αράξου, το Α/Δ Ακτίου χαρακτηρίζεται και αυτό ως αεροπορικός κόμβος του εκτεταμένου δικτύου των ΔΕΔ - Μ και παρουσιάζει αυξητικές τάσεις όσον αφορά τη διακινούμενη ζήτηση ναυλωμένων κυρίως πτήσεων με ικανοποιητικό επίπεδο εξυπηρέτησης) και υδατοδρομίων (πρωτίστως σε Πάτρα, Κατάκολο, Κυλλήνη και Μεσολόγγι και δευτερευόντως στη λίμνη Τριχωνίδα προς εξυπηρέτηση του Αγρινίου και της ενδοχώρας της Αιτ/νίας) που θα βελτιώσουν τη διεθνή προσπελασιμότητα στο Πλατυγιάλι.

Το χαρτογραφικό υλικό¹⁰ του νέου ΠΧΠ συμβαδίζει με τις πιο πάνω αναφορές. Το επόμενο απόσπασμα προέρχεται από τον χάρτη Π1-Πρότυπο Χωρικής Ανάπτυξης του ΠΧΠ. Επισημαίνεται ότι τα παράλια της Αιτωλοακαρνανίας από βόρεια κατεύθυνση μέχρι τον Αστακό χαρακτηρίζονται ταυτόχρονα ως αναπτυσσόμενη τουριστική ζώνη  και νοτιότερα ως ζώνη παράκτιου-εναλλακτικού τουρισμού  και ως ενδοπεριφερειακός άξονας ανάπτυξης .

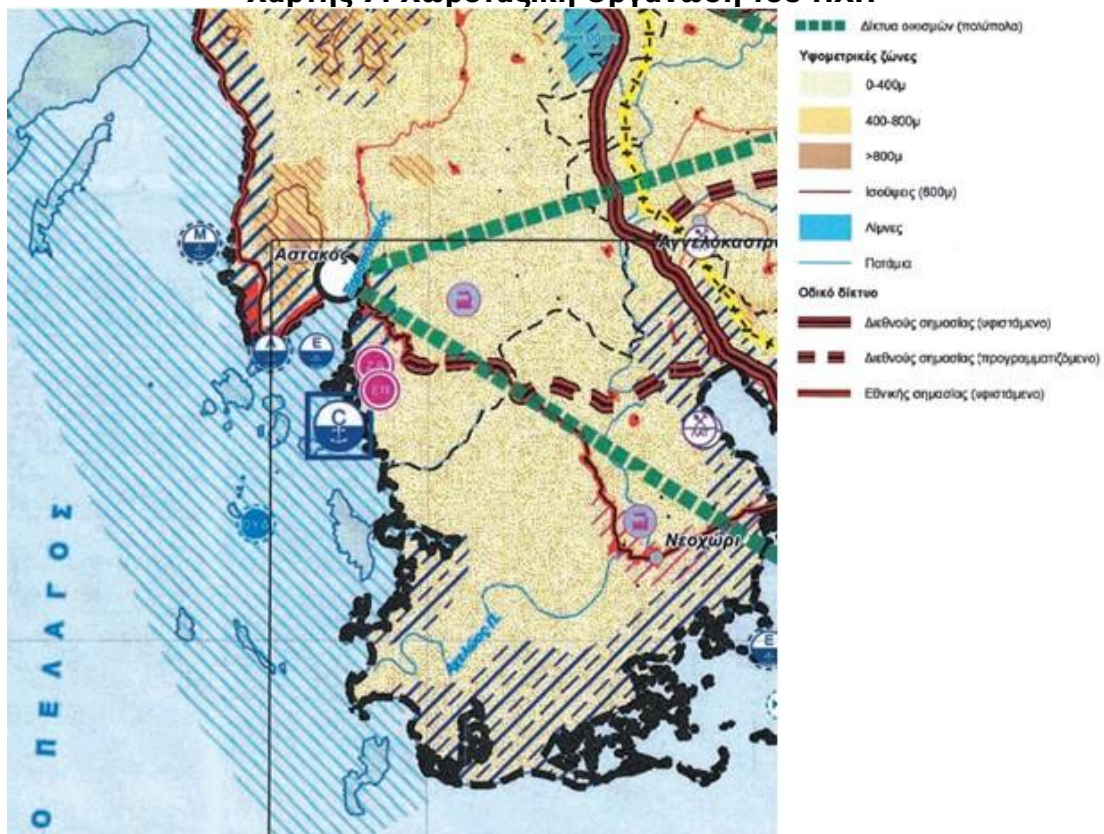
¹⁰ Ας σημειωθεί, πάντως, ότι σε περίπτωση αντίθεσης μεταξύ κειμένου και χαρτών ισχύει, σύμφωνα με πάγια νομολογία του ΣτΕ, η διατύπωση του κειμένου.

Χάρτης 6: Πρότυπο Χωρικής Ανάπτυξης του ΠΧΠ



Το επόμενο απόσπασμα προέρχεται από τον χάρτη Π2α-Χωροταξική Οργάνωση του ΠΧΠ. Εμφανίζονται και στον εν λόγω χάρτη η αναπτυσσόμενη τουριστική ζώνη // και η ζώνη παράκτιου-εναλλακτικού τουρισμού // όπως και στον χάρτη Π1.

Χάρτης 7: Χωροταξική Οργάνωση του ΠΧΠ



Συνοψίζοντας, **το νέο ΠΧΠ Δυτικής Ελλάδας περιλαμβάνει κατευθύνσεις οι οποίες όχι μόνο είναι συμβατές με την παρούσα επένδυση αλλά υποστηρίζονται από αυτή ενεργά:**

- **έχει αρθεί η μονομερής εστίαση του παλαιού ΠΠΧΣΑΑ στην χρήση του Πλατυγιαλίου ως λιμενικού διαμετακομιστικού κέντρου και υιοθετείται δυνατότητα συμπληρωματικής ή κύριας τουριστικής χρήσης, και δη μαρίνας και άλλων μορφών τουρισμού υψηλού επιπέδου**
- **προτείνει συνύπαρξη υπό προϋποθέσεις τουρισμού και υδατοκαλλιεργειών (που προωθείται ήδη με την υπό έγκριση ΠΟΑΥ Εχινάδων)**
- **οι χρήσεις τουρισμού και διαμετακόμισης τίθενται «παράλληλα η εναλλακτικά», γεγονός που σημαίνει ότι εναπόκειται στους στόχους του επιδιωκόμενου ΕΣΧΑΣΕ η επιλογή. Σε κάθε περίπτωση η στρατηγική επένδυση είναι απολύτως συμβατή με το ΠΧΠ ΔΕ**
- προβλέπει πολύ μεγάλη βελτίωση της υπερτοπικής προσπελασιμότητας της περιοχής του Αστακού με όλα τα μέσα συγκοινωνίας.

5.1.8 Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας

Το **ΠΕΠ Δυτικής Ελλάδας 2014-2020** είναι το επίσημο πρόγραμμα ανάπτυξης της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας (ΠΔΕ) στην τρέχουσα προγραμματική περίοδο. Αξίζει να σημειωθεί ότι έχει δημοσιευθεί και το Κείμενο Βασικών Αρχών (Concept Paper) για την προγραμματική περίοδο 2021-2027, το οποίο αποτελεί αφενός το αρχικό κείμενο βάσης για την επικοινωνία με τους φορείς και κοινωνικούς εταίρους, αφετέρου ένα κείμενο διαβούλευσης με της υπηρεσίες της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ΕΕ). Στην παρούσα ανάλυση αναλύεται το εγκεκριμένο ΠΕΠ Δυτικής Ελλάδας 2014-2020.

Το ΠΕΠ αναφέρει ότι η Περιφέρεια αποτελεί (στην έναρξη του προγράμματος) τη δεύτερη φτωχότερη περιφέρεια της χώρας, με κκ. ΑΕΠ στο επίπεδο των 15.500 ΜΑΔ ευρωπαϊκού κ.κ. ΑΕΠ (ΕΕ27=100). Η πορεία εξέλιξης του κ.κ. ΑΕΠ της καταδεικνύει ότι όχι μόνο δεν υπάρχει σύγκλιση με το μέσο ευρωπαϊκό κ.κ. ΑΕΠ, αλλά καταγράφεται και μία συνεχιζόμενη μείωση του κ.κ. ΑΕΠ. Σημειώνεται ότι λόγω της εντονότερης οικονομικής δραστηριότητας στην Περιφερειακή Ενότητα (ΠΕ) Αχαΐας συγκριτικά με τις άλλες δύο ΠΕ της Δυτικής Ελλάδας, διαπιστώνονται σημαντικές

ενδοπεριφερειακές ανισότητες στη βάση του κ.κ. ΑΕΠ. Από την ανάλυση της κατανομής της ΑΠΑ στους τρεις παραγωγικούς τομείς φαίνεται ότι η συμμετοχή του πρωτογενή τομέα στην συνολική ΑΠΑ της Περιφέρειας ανέρχεται σε 7,4%, ενώ ο δευτερογενής και ο τριτογενής τομέας συμμετέχουν κατά 17,4% και 75,3% αντίστοιχα. Ωστόσο, διαπιστώνονται σημάδια συρρίκνωσης της δυναμικής του αγροτικού τομέα, ενώ παράλληλα η ΠΔΕ εμφανίζει σημαντική και διαρκώς αυξανόμενη δυναμική στον τομέα του τουρισμού και του πολιτισμού. Η διατομεακή δυναμική συνάδει με τον προσανατολισμό της παρούσας επένδυσης.

Βασική επιδίωξη του ΠΕΠ αποτελεί η εξασφάλιση των προϋποθέσεων για μια ευημερία που θα στηρίζεται στην ανταγωνιστικότητα και εξωστρέφεια των επιχειρήσεων της Περιφέρειας και προϋπόθεση γι' αυτό είναι η μετάβαση στην ποιοτική επιχειρηματικότητα, με αιχμή την καινοτομία και αύξηση της εγχώριας προστιθέμενης αξίας. Προς τούτο βασική επιδίωξη κατά την εκκίνηση του Προγράμματος της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας είναι να ενισχυθούν κατά προτεραιότητα επενδύσεις σε τομείς με πιο άμεσες και διασφαλισμένες αποδόσεις, και σταδιακά, θα επεκταθεί σε τομείς που αποδίδουν μακροχρόνια μεγαλύτερες προστιθέμενες αξίες και δύνανται να αυξήσουν της ανταγωνιστικότητα των επιχειρήσεων της Περιφέρειας. Έμφαση θα δοθεί, στο πλαίσιο αυτό, στην **ενίσχυση καινοτόμων δραστηριοτήτων σε τομείς έξυπνης εξειδίκευσης, μεταξύ των οποίων ρητά αναφέρεται και ο τουρισμός**. Ειδικότερα, η στρατηγική για τον τουρισμό συνίσταται στην ανάδειξη του τουρισμού με το συνδυασμό του φυσικού και του πολιτιστικού αποθέματος, που θα το χαρακτηρίζει η υψηλή ποιότητα σε όλες τις πτυχές των προσφερόμενων υπηρεσιών. Σημειώνεται ότι η προτεινόμενη επένδυση βασίζεται καθοριστικά στην αξιοποίηση του συγκριτικού πλεονεκτήματος που απορρέει από τη θέση της προτεινόμενης ανάπτυξης, τόσο τοπικά (όρμος μεγάλου βάθους και επαρκούς μεγέθους, υφιστάμενες σημαντικές λιμενικές υποδομές κλπ.) όσο και υπερτοπικά (σε στρατηγική θέση σε σχέση με το Ιόνιο Πέλαγος και την Αδριατική Θάλασσα και την σύνδεσή τους με ευρύτερες θαλάσσιες ενότητες της Μεσογείου).

Οι Στρατηγικοί Στόχοι του ΠΕΠ είναι οι εξής:

Στρατηγικός Στόχος 1: Ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας και της εξωστρέφειας των επιχειρήσεων, μετάβαση στην ποιοτική επιχειρηματικότητα, με αιχμή την καινοτομία και αύξηση της εγχώριας προστιθέμενης αξίας.

Στρατηγικός Στόχος 2: Προστασία του Περιβάλλοντος - μετάβαση σε μία οικονομία φιλική στο περιβάλλον.

Στρατηγικός Στόχος 3: Ανάπτυξη - εκσυγχρονισμός - συμπλήρωση μεταφορικών υποδομών.

Στρατηγικός Στόχος 4: Ανάπτυξη Ανθρώπινου Δυναμικού, Προώθηση της Κοινωνικής Ένταξης και Καταπολέμηση της Φτώχειας και των Διακρίσεων.

Απόλυτη σχέση της επένδυσης υπάρχει με τους Στόχους 1 και 3, πολύ υψηλή με το Στόχο 2, και συμβολή της στο Στόχο 4.

Ορισμένες ειδικότερες επισημάνσεις/κατευθύνσεις του ΠΕΠ που κρίνεται χρήσιμο να αναφερθούν, γιατί συνδέονται με το χαρακτήρα της επένδυσης, είναι οι εξής:

[ΣΣ1/ΘΣ2]: Επέκταση της χρήσης ΤΠΕ στον τομέα του τουρισμού

[ΣΣ2/ΘΣ4]: Επενδύσεις σε επιχειρήσεις για την χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας

[ΣΣ2/ΘΣ5]: Στοχευμένη επένδυση σε έργα προστασίας των ακτών .. (σημ. συντ.: ιδιαίτερη σημασία πρέπει να δοθεί στην άνοδο της στάθμης της θάλασσας, ως αποτέλεσμα της κλιματικής κρίσης)

[ΣΣ2/ΘΣ6]: Ο τουρισμός ... μπορεί με τις κατάλληλες προσαρμογές να αποτελέσει κινητήρια δύναμη της οικονομίας της Δυτικής Ελλάδας. Αποτελεί μία δραστηριότητα με μεγάλες ευκαιρίες εφαρμογής ολοκληρωμένων συστημάτων συνδυασμένων τεχνολογιών και επιτρέπει την ανάπτυξη εξειδικευμένων δραστηριοτήτων που βασίζονται στη γνώση. Ο τουρισμός απαιτεί ένα ιδιαίτερο είδος πολιτικής για την καινοτομία, ...

[ΣΣ3/ΘΣ7]: Σύνδεση .. - τουριστικών ... κέντρων με τα ΔΕΔ-Μ. Η αναβάθμιση αυτή δεν θα πρέπει να αφορά μόνο τα έργα οδοποιίας αλλά και αυτά των λιμένων.

[ΣΣ3/ΘΣ7]: Καθιέρωση της Περιφέρειας ως κόμβου συνδυασμένων μεταφορών ως νότια Δυτική Πύλη της χώρας προς την Κεντρική Μεσόγειο και την Ευρωπαϊκή Ένωση ..., ως κεντρικού πόλου ανάπτυξης στον αναπτυξιακό άξονα Αδριατικής - Ιονίου ..., ως τουριστικός...

[ΣΣ4/ΘΣ8]: Δημιουργία βιώσιμων θέσεων εργασίας.

5.1.9 Ρυθμιστικό πλαίσιο

Στη Δημοτική Ενότητα Αστακού του Δήμου Ξηρομέρου, όπου βρίσκεται η θέση της επένδυσης, **δεν υπάρχει εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο πρώτου βαθμού** (ΓΠΣ, ΤΠΣ, ΕΠΣ...). Συνεπώς, η ευρύτερη περιοχή της επένδυσης **υπάγεται στη**

γενική νομοθεσία περί εκτός σχεδίου δόμησης, και ειδικότερα στην περίπτωση της παρ. 1 του άρθρου 32 του ν.4759/2020 όπως ισχύει σήμερα¹¹. Ωστόσο, με την με την υπ' αριθμ. 41149/23.10.2024 (ΑΔΑ 24ΣΥΜΝ015671757 2024-10-29) σύμβαση μεταξύ ΤΕΕ και της αναδόχου ένωσης οικονομικών φορέων «ΣΠΥΡΙΔΩΝ ΠΕΤΡΟΛΕΚΑΣ, ΡΟΓΚΑΝ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε., ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΠΕΤΡΟΛΕΚΑΣ, ΜΕΤΡΟΓΕΩΝΕΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ ΑΕ με δ.τ. ΜΕΤΡΟΓΕΩΝΕΤ ΑΕ, ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΛΙΟΝΗ, ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ ΛΙΟΝΗΣ» είναι πλέον υπό εκπόνηση το Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΤΠΣ) του Δήμου Ξηρομέρου που περιλαμβάνει και την ΔΕ Αστακού στην οποία εντοπίζεται η περιοχή μελέτης του παρόντος ΕΣΧΑΣΕ. Το ΤΠΣ Δήμου Ξηρομέρου βρίσκεται στο 1^ο Στάδιο της Α' φάσης, ενώ η μελέτη αναμένεται να ολοκληρωθεί μέχρι το τέλος του 2025.

Σημειώνεται, ότι η ομάδα μελέτης έχει γνωστοποιήσει στους μελετητές του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου όλα τα απαραίτητα στοιχεία της στρατηγικής επένδυσης του παρόντος ΕΣΧΑΣΕ και συγκεκριμένα τις προτεινόμενες χρήσεις γης, τους όρους δόμησης, τους εκτιμώμενους πληθυσμούς καθώς και την επιβάρυνση της ΤΦΙ που θα επιφέρει η επένδυση τόσο σε δημοτικό όσο και σε περιφερειακό επίπεδο.

Σύμφωνα με τα εναλλακτικά σενάρια (κεφ. Α10) του 1^{ου} Σταδίου της Α' φάσης που έχουν αναρτηθεί στην σχετική πλατφόρμα συμμετοχής του ΥΠΕΝ (<https://polsxedia.ypen.gov.gr>), τόσο στο προκρινόμενο σενάριο 2 όσο και στα υπόλοιπα εναλλακτικά σενάρια, η έκταση του ΕΣΧΑΣΕ καθορίζεται ως Περιοχή Παραγωγικών Δραστηριοτήτων 3 (ΠΕΔ 3) στην οποία προβλέπεται η Γενική χρήση του Επιχειρηματικού Πάρκου της παρ. Β2 του άρθ. 11 του ν. 3986/2011 και οι

¹¹ «1. Τα γήπεδα που βρίσκονται εκτός σχεδίων πόλεως, εκτός ορίων των νομίμως υφισταμένων οικισμών προ του έτους 1923, που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός περιοχών, στις οποίες έχουν καθορισθεί χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης από εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ ή άλλα διατάγματα χρήσεων γης) ή από διατάγματα που καθορίζουν όρους και περιορισμούς δόμησης σε περιοχές εκτός σχεδίου, όπως τα διατάγματα της παρ. 2 του άρθρου 10 του από 17.7.1923/16.8.1923 (Α' 228) του ν.δ. ή Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου του άρθρου 29 του ν. 1337/1983 (Α' 33) ή Ε.Σ10.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 το 11υ ν. 4608/2019 (Α' 66) ή αποφάσεις του Υπουργού Πολιτισμού δια των οποίων καθορίζονται χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης, διέπονται από τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου, καθώς και από τη νομοθεσία, ιδίως δε το από 6.10.1978 προεδρικό διάταγμα (Δ' 538) και το από 24.5.1985 προεδρικό διάταγμα (Δ' 270), που δεν έρχονται σε αντίθεση με το παρόν. Στα γήπεδα αυτά, οι οικοδομικές άδειες επιβαρύνονται με τέλος πέντε τοις εκατό (5%) επί του κόστους του συμβατικού προϋπολογισμού του έργου ή πέντε τοις χιλίοις (5‰) στην περίπτωση που γίνεται χρήση αναλυτικού προϋπολογισμού, το Το ανωτέρω ποσό δεν μπορεί να υπολείπεται των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ ούτε και να υπερβαίνει τις πέντε χιλιάδες (5.000) ευρώ.»

ειδικές χρήσεις κατ' αντιστοιχία με τις προβλεπόμενες του στρατηγικού σχεδίου ΕΣΧΑΣΕ.

5.2 Κατευθύνσεις Ευρωπαϊκών Στρατηγικών- 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, ο εκσυγχρονισμός της εκπαίδευσης σε όλες τις βαθμίδες, η αναδιάρθρωση του συστήματος υγείας, 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, καθώς και στο δημόσιο τομέα. 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.

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 της από τις επιπτώσεις από την πανδημία.

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, ο εκσυγχρονισμός της εκπαίδευσης σε όλες τις βαθμίδες, η αναδιάρθρωση

του συστήματος υγείας, η ενεργειακή αναβάθμιση κτιρίων και η στροφή σε ανανεώσιμες πηγές ενέργειας με άμβλυση του κόστους μετάβασης και στήριξη των τοπικών κοινωνιών κατά την απολιγνιτοποίηση. 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, καθώς και στο δημόσιο τομέα.

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.

Ανάμεσα στους θεματικούς στόχους του ΣΕΣ της προηγούμενης περιόδου, αυτοί που ξεχωρίζουν και συνδέονται με την παρούσα μελέτη είναι:

- Υποστήριξη της μετάβασης σε μια οικονομία χαμηλών εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα σε όλους τους τομείς,
- Προώθηση της προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή και της πρόληψης των κινδύνων,
- Διατήρηση και προστασία του περιβάλλοντος και προώθηση της αποδοτικής χρήσης των πόρων.

Πέρα, όμως, από τους γενικούς στόχους που τίθενται σε εθνικό επίπεδο, κρίνεται σκόπιμο να εξετασθούν τα συναφή με την προγραμματιζόμενη επένδυση θέματα που αφορούν τον τουρισμό, ο θεωρείται ένας από τους τομείς με τη μεγαλύτερη συμμετοχή στην οικονομική μεγέθυνση της χώρας. **Για τον τουρισμό, ο οποίος κατατάσσεται στους κλάδους προτεραιότητας, προβλέπεται:**

- **η αύξηση της κλίμακας/μεγέθους των μονάδων παραγωγής,**
- **η εισαγωγή καινοτομιών και νέων προϊόντων/υπηρεσιών** που αξιοποιούν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και ενισχύουν ή και δημιουργούν νέα ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα στη χώρα και στις επιμέρους περιφέρειες και ενσωματώνουν γνώση, παράγοντας προϊόντα και υπηρεσίες υψηλότερης προστιθέμενης αξίας και ανταγωνιστικά σε παγκόσμιο επίπεδο.

Ωστόσο, συγκεκριμένες προβλέψεις περιλαμβάνονται για προβλήματα που αντιμετωπίζει ο κλάδος, και τα οποία χρήζουν άμεσης αντιμετώπισης και σχετίζονται με (Θεματικός Στόχος 3):

- το τυποποιημένο χαμηλής προστιθέμενης αξίας εποχικό τουριστικό προϊόν,
- έλλειψη ποιοτικά ολοκληρωμένων τουριστικών υπηρεσιών,
- κατακερματισμός της προσφοράς,
- δύσκολη αντιμετώπιση της διαπραγματευτικής δύναμης των διεθνών οργανωτών ταξιδιών (tour operators) από τους εγχώριους συντελεστές παραγωγής.

Για την αντιμετώπιση αυτών των προβλημάτων αυτών, στο ΣΕΣ προτείνονται:

- **η αναβάθμιση και διαφοροποίηση του παρεχόμενου τουριστικού προϊόντος σε συνδυασμό με την αξιοποίηση των φυσικών πόρων** τόσο της χώρας όσο και της κάθε Περιφέρειας,
- η ενίσχυση των συμπλεγμάτων που αναδεικνύονται μέσω της αξιοποίησης ΤΠΕ,
- η αναβάθμιση του ανθρώπινου δυναμικού και η οργάνωση των επιχειρήσεων, **με τελικό στόχο την επέκταση σε νέες αγορές στην επέκταση της τουριστικής περιόδου και την αύξηση της δαπάνης ανά επισκέπτη».**

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.).

5.3 Συμπεράσματα

Η υπό μελέτη επένδυση εντάσσεται σε έναν από τους πλέον ανταγωνιστικούς και εξωστρεφείς κλάδους προτεραιότητας για τη χώρα, διότι:

- συμβάλλει σημαντικά στην **ενίσχυση της τοπικής ανάπτυξης**.
- είναι **σύμφωνη με τις αναπτυξιακές προτεραιότητες σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο**.
- συμβάλλει στην **προάσπιση της υπαίθρου και του εκτός σχεδίου χώρου** αφού δεν συνιστά ανάπτυξη διάσπαρτης δόμησης.
- Βελτιώνει και **αποκαθιστά το φυσικό περιβάλλον του Πλατυγιάλιου** της περιοχής του Αστακού.
- προωθεί την **ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού**.
- διαφέρει σημαντικά από το πρότυπο του κλασικού-συμβατικού τουριστικού προϊόντος.
- **σέβεται απόλυτα τη φέρουσα ικανότητα και τη χωρητικότητα της περιοχής**, δεδομένου ότι ο τύπος και τα μεγέθη ανάπτυξης έχουν προβλεφθεί με τρόπο τέτοιο ώστε να αποφεύγεται η υποβάθμιση και εξάντληση των πόρων.
- **εμπλουτίζει το παρεχόμενο τουριστικό προϊόν στον τομέα του πολυτελούς τουρισμού**, βελτιώνοντας την ελκυστικότητά της Περιοχής.
- συμβάλλει σημαντικά στην **ενίσχυση της τοπικής ανάπτυξης**.

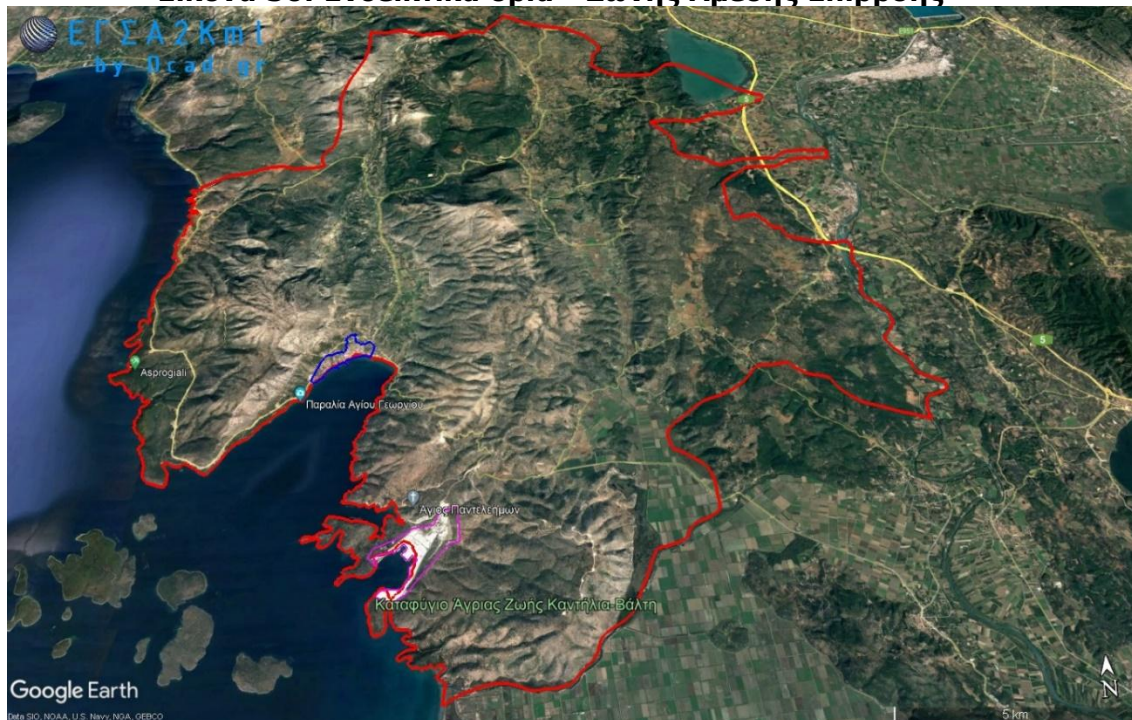
6 Τεκμηρίωση χωρικού προορισμού διαθέσιμης έκτασης

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 στο Πλατυγιάλι της ΔΕ Αστακού του Δήμου Ξηρομέρου**, το οποίο έχει υπαχθεί στις «Στρατηγικές Επενδύσεις», για τις οποίες προωθείται η εκπόνηση της παρούσας μελέτης ΕΣΧΑΣΕ. Παράλληλα, **εκτιμάται η Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα (ΤΦΙ) για την ευρύτερη περιοχή της Περιφερειακής Ενότητας Αιτωλοακαρνανίας αλλά και για το επίπεδο της «Ζώνης Άμεσης Επιρροής» (ΖΑΕ), όπως έχει ορισθεί με χωροταξικά/λειτουργικά διοικητικά κριτήρια για την αποτελεσματικότερη ανάλυση της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας** (βλ κάτωθι εικόνα). Με κόκκινη διαγράμμιση απεικονίζεται η ΖΑΕ (ήτοι ΔΕ Αστακού), με μπλέ ο οικισμός του Αστακού, ενώ με μωβ απόχρωση τα όρια της Επένδυσης.

Εικόνα 30: Ενδεικτικά όρια «Ζώνης Άμεσης Επιρροής»



Το επίπεδο της ΖΑΕ αφορά **ολόκληρη την ΔΕ Αστακού**, δεδομένου ότι αποτελεί και τον μεγαλύτερο οικισμό πλησίον του Ακινήτου. **Ο οικισμός του Αστακού συσχετίζεται και αλληλεπιδρά με την προτεινόμενη τουριστική επένδυση, καθώς περιλαμβάνει πλήθος εμπορικών και τουριστικών δραστηριοτήτων.** Ειδικότερα, ο Αστακός αποτελεί παραθαλάσσια κωμόπολη με φυσική ανόθευτη ομορφιά, και αποτελεί πόλο έλξης για το κοινό κατέχοντας σημαντική ιστορία, μνημεία και αξιοθέατα, ενώ παράλληλα προσφέρει ποικιλία ξεχωριστών και όμορφων παραλιών. Επιπρόσθετα, το σύγχρονο λιμάνι του Αστακού είναι στρατηγικά τοποθετημένο αποτελώντας διαχρονικά συνδετικό κρίκο της Στερεάς Ελλάδας με τα Επτάνησα και προσελκύοντας με αυτόν τον τρόπο μεγαλύτερο ποσοστό επισκεπτών και τουρισμού. Για το λόγο αυτό, κοντά στο λιμάνι έχει αναπτυχθεί ένα δίκτυο βασικών υπηρεσιών όπως καφετέριες και εστιατόρια, τράπεζες και τουριστικά καταλύματα για την άμεση εξυπηρέτηση των τουριστών, ενώ ακόμη, η ΔΕ Αστακού διαθέτει ένα Κέντρο Υγείας, ένα Δημοτικό Σχολείο, ένα Γυμνάσιο και ένα Λύκειο για τους μόνιμους κατοίκους. Σημειώνεται, τέλος, πως η ΔΕ Αστακού αποτελεί τμήμα του Δήμου Ξηρομέρου καθώς ο δήμος συμπληρώνεται και από τις ΔΕ Αλυζίας και Φυτείων. **Ο οικισμός του Αστακού, ωστόσο, είναι εκείνος που αποτελεί τον κύριο οικισμό, παρέχει όλες τις βασικές υπηρεσίες και βρίσκεται πλησίον της Επένδυσης, απέχοντας μόλις 6 χιλιόμετρα από αυτή.**

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 την Φέρουσα Ικανότητα, που μετρά «το πόσοι χωράνε» σε μία περιοχή, και η οποία δεν λαμβάνει υπόψη την 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 στο Πλατυγιάλι και της επίδρασης που έχει στην Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα (ΤΦΙ) της Ζώνης Άμεσης Επιρροής και γενικότερα της Περιφερειακής Ενότητας Αιτωλοακαρνανίας.

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 διαφορετικά χωρικά επίπεδα, αφορά την επιβάρυνση που θα επιφέρει στις εξεταζόμενες χωρικές ενότητες η επένδυση. 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 υποδομής. Από την συγκριτική ανάλυση των επεξεργασμένων δεικτών, προκύπτουν συμπεράσματα για τις πραγματικές αλλαγές που αναμένονται στη φυσική κατάσταση της περιοχής της επένδυσης και στην επιβάρυνση των υποδομών που επιφέρει η προκρινόμενη «ήπια ανάπτυξη», και απαντά στο ερώτημα κατά πόσον αυτές οι αλλαγές θεωρούνται «αποδεκτές» στο πλαίσιο της τουριστικής φέρουσας ικανότητας της περιοχής.

Στο σημείο αυτό είναι αναγκαίο να αναφερθεί πως **η ολοκλήρωση της κατασκευής της επένδυσης προγραμματίζεται να ολοκληρωθεί σε τρεις φάσεις**. Η πρώτη φάση ταυτίζεται με το έτος έναρξης της κατασκευής του έργου και αναμένεται να ολοκληρωθεί σε 7 έτη, ενώ η δεύτερη φάση ξεκινά από το 7^ο έτος της κατασκευής και ολοκληρώνεται μετά από 7 έτη. Η τρίτη φάση, που αποτελεί και την τελευταία, θα ξεκινήσει από το 14^ο έτος. Για το λόγο αυτό, και η εκτίμηση της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας κρίθηκε σκόπιμο και αποδοτικότερο να υπολογισθεί σε δύο φάσεις, για το σύνολο της 1^{ης} και της 2^{ης} μαζί και έπειτα για το σύνολο (Α, Β & Γ φάση συνολικά). Η επιλογή αυτή έγινε για τον εξής λόγο: , κατά τις δύο πρώτες φάσεις κατασκευής πρόκειται να δημιουργηθούν διάφορες διακλαδικές δραστηριότητες και εξωτερικές οικονομίες οι οποίες θα προσελκύσουν εργατικό δυναμικό και ο πληθυσμός των δύο αυτών φάσεων θα διαφέρει από τον συνολικό. Το μέγεθος και το είδος του μοναδικού για την χώρα τέτοιου Έργου (λιμάνι megayachts) αναδεικνύει σε παγκόσμιο επίπεδο τον χαρακτήρα της περιοχής αλλά και της χώρας γενικότερα, υπογραμμίζοντας την ανάγκη αλλά και δυνατότητα της χώρας να προωθήσει επενδύσεις μεγάλου βεληνεκούς με θετικό οικονομικό, κοινωνικό, περιβαλλοντικό και ενεργειακό αποτύπωμα, τόσο εκ μέρους του Επενδυτή όσο και για λογαριασμό της ελληνικής κοινωνίας. Ωστόσο, παρά το μέγεθος και το χαρακτήρα της επένδυσης, καθώς η κατασκευή θα πραγματοποιηθεί σε διαφορετικές φάσεις, η Φέρουσα Ικανότητα θα είναι λιγότερο επιβαρυσμένη ενώ θα αυξάνεται σταδιακά. Παρακάτω, σε επόμενο υπό-κεφάλαιο, περιγράφονται αναλυτικά οι δείκτες που χρησιμοποιήθηκαν και τα αντίστοιχα συμπεράσματα.

6.1.2 Διεθνής εμπειρία: Σύγχρονες προσεγγίσεις Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας

Η δυναμική ανάπτυξη του τουρισμού διεθνώς μετά το 1950, ανέδειξε αφενός την 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 Ικανότητας**» (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 εξαρχής 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 συμβάλλει 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).¹²

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 (Coccosis 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,

12 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.

πού έχουν 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 33: 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)	Coccosis et.al. 2002, Κοτσαμπόπουλος & Παυλάκης 2003, Λαγός & Διακομιχάλης 2011, Προκοπίου 2011, Prokopiou et.al. 2015
Δείκτης προσελκυστικότητας	Αριθμός αλλοδαπών τουριστών/αριθμός ημεδαπών τουριστών	Coccosis 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)¹³ 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 «μονίμους» κατοίκους**, αλλά συμπληρωματικά και άλλο πληθυσμό (π.χ. εποχιακά εργαζόμενους, οικονομικούς μετανάστες, παραθεριστές, ιδιοκτήτες εξοχικών κατοικιών και άλλους οικιστές), που δεν καταγράφονται στους μονίμους 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

¹³ 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).

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 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 (Pearce, Atkinson and Hamilton 1998):

Πίνακας 34: Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας

ΔΤΛ > 500: υπερβολική/εντατική τουριστική ανάπτυξη
ΔΤΛ=100-500: μεγάλη/σχεδόν αποκλειστική τουριστική ανάπτυξη
ΔΤΛ=40-100: κύρια ανάπτυξη σε σχέση με άλλους κλάδους
ΔΤΛ=10-40: σημαντική αλλά όχι κύρια ανάπτυξη
ΔΤΛ= 4-10: μικρή ή πολύ μικρή τουριστική ανάπτυξη.

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 35: Δείκτες Χωρητικότητας Γης και Δόμηση

ΔΕΙΚΤΗΣ	ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ	ΠΗΓΗ
Δείκτης Τουριστικής Συγκέντρωσης	Κλίνες (ή διανυκτερεύσεις) ανά έκταση της περιοχής αναφοράς (1000 στρέμματα)	Coccossis et.al. 2002 Κοτσαμπόπουλος & Παυλάκης 2003, Λαγός & Διακομιχάλης 2011, Προκοπίου 2011, Prokopiou et.al. 2015
Δείκτης Τουριστικής Πίεσης Ακτών	Αριθμός τουριστών ανά χλμ. ακτογραμμής	Coccossis et.al. 2002
Χωρητικότητα Ακτών, παραλιών	Αριθμός τουριστών ανά έκταση κολυμβητικών ακτών	Κοτσαμπόπουλος & Παυλάκης 2003, Σερράος 2013, Γιαννέλης 2003
Δείκτης ανεκτού Τουριστικού Πληθυσμού	Αριθμός τουριστών ανά ημέρα αιχμής / πληθυσμός	Κοτσαμπόπουλος & Παυλάκης 2003, Λαγός & Διακομιχάλης 2011, Σερράος 2013
Δείκτης γης που χρησιμοποιείται για τουρισμό στο σύνολο της αστικοποιημένης γης	Έκταση γης με χρήση τουρισμό/σύνολο αστικοποιημένης γης (%)	Coccossis et.al. 2002

Δείκτης κτηριακής πυκνότητας(συνολική δόμηση)	Συνολικά Κτήρια/έκταση σε τ. χλμ.	ΕΣΥΕ
Δείκτης κτηριακής πυκνότητας Ξενοδοχείων	Κτήρια Ξενοδοχείων/έκταση σε τ. χλμ.	ΕΣΥΕ
Δείκτης τουριστικής κτηριακής πυκνότητας	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.¹⁴ Ο ακριβής γεωγραφικός προσδιορισμός των θεσμικών δεσμεύσεων (πολλές φορές υπάρχουν αμφισβητήσιμες χρήσεις και μη τελεσίδικοι 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 2-5 τ.μ./άτομο σε ακτές κοντά σε αστικά κέντρα, 6-10 τ.μ/ άτομο σε ακτές προσπελάσιμες στην ύπαιθρο και 10-15τ.μ./ άτομο για τις απροσπέλαστες ή δλύσκολα προσπελάσιμες. Η Πραγματική Χωρητικότητα (Π.Χ.) των ακτών υπολογίζεται ως ποσοστό (85%) της Θεωρητικής Χωρητικότητας.

Γ. Δείκτες Περιβαλλοντικοί- Υποδομές

Πίνακας 36: Δείκτες Περιβαλλοντικοί - Υποδομές

ΔΕΙΚΤΗΣ	ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ	ΠΗΓΗ
Δείκτης Προστατευόμενων Περιοχών (ανά κατηγορία)	Έκταση προστατευόμενων περιοχών/Συνολική έκταση χωρικού επιπέδου αναφοράς	Visvaldis, Ainhoa and Ralfs 2013, Coccossis et.al.2002

¹⁴ Ο σχετικός Δείκτης (δηλ. η έκταση της προστατευόμενης περιοχής κάθε κατηγορίας, ως ποσοστό στην συνολική έκταση) αναφέρεται στην επόμενη ενότητα των περιβαλλοντικών δεικτών.

<p>Δείκτες επιπτώσεων στο φυσικό περιβάλλον (φυσικό/ανθρωπογενές)</p>	<p>-πανίδα, χλωρίδα, ύδατα -προστατευόμενα, απειλούμενα προς εξαφάνιση είδη, αναπαραγωγή, φωλιές, - διάβρωση εδαφών, ακτών, παραλίες,</p>	<p>Παπαγεωργίου, Τορτοπίδη 2003, Κουρεντής, Ζιάνκας 2010, Coccossis et.al 2002, Choi & Sirakaya 2006, Li 2004,</p>
<p>Δείκτης Κατανάλωσης Νερού</p>	<p>-εκτίμηση επιβάρυνσης κατανάλωσης νερού, δίκτυο ύδρευσης -% πόσιμο 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</p>	<p>Coccossis et.al. 2002, Τσιτσώνης 2009, Prokopiou et.al 2015</p>
<p>Δείκτης Παραγωγής Στερεών Αποβλήτων</p>	<p>-Ικανότητα διάθεσης αποβλήτων, εκτίμηση επιβάρυνσης συστήματος διαχείρισης αποβλήτων -Ημερήσια ποσότητα παραγωγής στερεών απορριμμάτων σε περίοδο τουριστικής αιχμής, σε σχέση με την ποσότητα που προκύπτει από την ημερήσια ικανότητα συλλογής - % ετήσιας παραγωγής αποβλήτων που σχετίζονται με τουριστικές δραστηριότητες, σε σχέση με την συνολική ετήσια παραγωγή αποβλήτων</p>	<p>Coccossis et.al. 2002, Τσιτσώνης 2009, Prokopiou et.al 2015</p>
<p>Δείκτης Κατανάλωσης Ηλεκτρικής Ενέργειας</p>	<p>- εκτίμηση επιβάρυνσης δικτύου ηλεκτρικής ενέργειας σε σχέση με την τοπική ικανότητα παραγωγής ενέργειας -% ετήσιας κατανάλωσης ηλεκτρικής ενέργειας που σχετίζονται με τουριστικές δραστηριότητες, σε σχέση</p>	<p>Coccossis et.al. 2002, Τσιτσώνης 2009, Prokopiou et.al 2015</p>

	με την συνολική ετήσια κατανάλωση ενέργειας	
--	---	--

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 υπάρχοντων 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, ορίζεται 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»:

«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).

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). Στο ΕΠΧΣΑΑΤ/2013 συνιστάται π.χ. για ξενοδοχειακές μονάδες 5*αστέρων ο

Δείκτης Κλίνες/στρέμμα, με μέγιστη τιμή τις 8,0 κλίνες/στρέμμα σε αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές (βέβαια, σε ορισμένες ΖΟΕ, όπως στην Μύκονο, ισχύει η ειδική διάταξη της ΖΟΕ, με ανώτατο όριο τις 7 κλίνες ανά στρέμμα). Αντίθετα, το νέο υπό έγκριση ΕΧΠ για τον Τουρισμό για το οποίο έχει ολοκληρωθεί η διαβούλευση δεν δίνει αντίστοιχα σταθερότυπα/ δείκτες.

Ωστόσο, στην Ελλάδα δεν υπάρχουν σε ευρύ φάσμα θεσμοθετημένοι βασικοί δείκτες για την φέρουσα ικανότητα, όπως ισχύουν σε άλλες χώρες 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).

Στη συνέχεια, θα παρουσιαστούν **βασικοί Δείκτες που** αφορούν την **επένδυση στο Πλατυγιάλι**. Με βάση τα διαθέσιμα στατιστικά στοιχεία, υπολογίστηκαν οι **Δείκτες Τουριστικής Λειτουργίας, η χωρητικότητα της γης και η δόμηση, 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 Περιφερειακής Ενότητας Αιτωλοακαρνανίας.

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 Ξηρομέρου, Περιφερειακή Ενότητα Αιτωλοακαρνανίας, Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας κ.ά.. Η αποτίμηση των δεικτών και η αξιολόγηση έγινε με έρευνα τόσο σε επίσημα στατιστικά στοιχεία, όσο και σε δημοσίευτες 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..

Η επιδιωκόμενη επένδυση πραγματοποιείται σε ακίνητο που κατέχει σήμερα **Βιομηχανικό χαρακτήρα ως εμπορευματικός λιμένας NABΙΠΕ**, ενώ η ευρύτερη περιοχή τόσο σε τοπικό επίπεδο (ΔΕ Αστακού και Δήμος Ξηρομέρου) όσο και σε επίπεδο Περιφερειακής Ενότητας (ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας) **παρουσιάζει χαμηλά ποσοστά τουριστικής έντασης αλλά και χαμηλής κατηγορίας αστέρων τουριστικό προϊόν**. Το ζήτημα της μέτρησης της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας της προτεινόμενης επένδυσης αποτελεί ένα πολύπλοκο εγχείρημα, λόγω του **σύνθετου χαρακτήρα της επένδυσης με γενικό χωρικό προορισμό το Επιχειρηματικό Πάρκο, διαθέτοντας τομέα Τουριστικής Ανάπτυξης** (με κύρια και μη κύρια τουριστικά καταλύματα), **τομέα Οικιστικής Ανάπτυξης με κατοικίες, και τον τομέα Επιχειρηματικών/εμπορικών δραστηριοτήτων , σε συνδυασμό με ένα σύγχρονο τουριστικό λιμένα Mega Yachts.**

Λαμβάνοντας υπόψη αφενώς το μέγεθος και τον χαρακτήρα της επένδυσης, που αφορά σε μία **νέα μεγάλη οικιστική και τουριστική ανάπτυξη** και αφετέρου την ιδιαίτερα χαμηλή συγκέντρωση τουριστικών υποδομών στην ευρύτερη ζώνη επιρροής (π.χ. Αστακός), η **μέτρηση της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας με τους τυπικούς, διεθνώς κατοχυρωμένους δείκτες μέτρησής της**, αναφορικά με την σύγκριση των **μεγεθών πριν και μετά την επένδυση αναμένεται να είναι ιδιαίτερα υψηλή.**

Σημειώνεται πως ο υπολογισμός των δεικτών, πέρα από την ΖΑΕ, την Δημοτική Ενότητα Αστακού και τον Δήμο Ξηρομέρου, εφαρμόζεται και συνολικά στην Περιφερειακή Ενότητα Αιτωλοακαρνανίας, προκειμένου να διερευνηθεί ο βαθμός στον οποίο οι τοπικοί δείκτες ακολουθούν τις τάσεις των αντίστοιχων περιφερειακών.

Πληθυσμός

Αναφορικά με τον μόνιμο πληθυσμό των εξεταζόμενων χωρικών ενοτήτων χρησιμοποιήθηκαν ως πρωτογενή πηγή τα απογραφικά δεδομένα από τα αποτελέσματα της ΕΛ.ΣΤΑΤ (2001 & 2011). Για τον υπολογισμό του μόνιμου πληθυσμού στο έτος αναφοράς (2019), πραγματοποιήθηκε αναγωγή των στοιχείων αυτών στο 2018 (μέσω του Μέσου Ετήσιου Ρυθμού Μεταβολής - ΜΕΡΜ 2001-2011). Σημαντικό είναι να αναφερθεί πως, **δεδομένου της εμφάνισης της πανδημίας COVID-19** και του πλήγματος που υπέστη η Χώρα και αντίστοιχα οι

περιφέρειες από αυτή από τις αρχές του έτους 2020 και έπειτα, κρίθηκε σκόπιμο να χρησιμοποιηθούν τα δεδομένα του έτους 2018 (προ COVID – 19), τα οποία **θα δώσουν αντικειμενικότερη εικόνα της κατάστασης του τουρισμού τόσο του δήμου Ξηρομέρου** (και της περιοχής επέμβασης - ΔΕ Αστακού) όσο και της Περιφερειακής Ενότητας Αιτολοακαρνανίας στο σύνολό της.

Κλίνες

Από το σύνολο των δραστηριοτήτων της επένδυσης για την μέτρηση της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας της επιδιωκόμενης Επένδυσης λαμβάνεται υπόψη μόνο η συνολική δυναμικότητα των κλινών των Ξενοδοχειακών συγκροτημάτων¹⁵ η οποία αντιστοιχεί σε περίπου 1.130 άτομα (αντίστοιχα ο πληθυσμός των κατοικιών ανέρχεται σε περίπου 2.840 άτομα, ήτοι σύνολο 3.970). Για την εύρεση στοιχείων των υφιστάμενων κλινών χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία από το ΜΗΤΕ, τα οποία αφορούν τα ξενοδοχειακά καταλύματα, τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις, ενοικιαζόμενα δωμάτια, καθώς και κλίνες Airbnb στο επίπεδο ΔΕ Αστακού και Δήμου Ξηρομέρου.

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 και στοιχεία πληρότητας καταλυμάτων. Τα εν λόγω στοιχεία ανευρέθηκαν από το INSETE και αφορούν αποκλειστικά στοιχεία ξενοδοχειακών καταλυμάτων. Αντίστοιχα, στην περίπτωση αυτή για τον υπολογισμό των προβλεπόμενων αφίξεων και διανυκτερεύσεων, υπολογίστηκε το σύνολο του πληθυσμού των ξενοδοχειακών συγκροτημάτων (1.582 άτομα). Τα ακριβή μεγέθη παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα.

Γεωγραφικά Δεδομένα

Για τον υπολογισμό των ορισμένων δεικτών, χρησιμοποιούνται γεωγραφικά δεδομένα των εξεταζόμενων χωρικών ενοτήτων, όπως η έκτασή τους σε τ.χλμ. Τα στοιχεία - δεδομένα που περιεγράφηκαν ανωτέρω, παρουσιάζονται στον Πίνακα που

¹⁵ Έχουν υπολογισθεί και παρουσιάζονται αναλυτικά οι εκτιμώμενοι πληθυσμοί της επένδυσης ανά τομέα και δραστηριότητα (Οικιστική ανάπτυξη (residences), τουριστική ανάπτυξη (hotels) , μαρίνα mega yachts/yachts (yacht crew and guests), RDE) βλέπε κεφάλαιο 4.4.5. – Υποενότητα Πληθυσμός.

ακολουθεί και θα χρησιμοποιηθούν στον υπολογισμό των βασικών δεικτών που θα αποδίδουν τη πραγματική εικόνα των δεδομένων στη Δ.Ε. Αστακού και στον Δήμο Ξηρομέρου (πριν και μετά την υλοποίηση της Επένδυσης του NAUTILUS PORT) και συγκριτικά με την Περιφερειακή Ενότητα Αιτωλοακαρνανίας.

	ΔΕ ΑΣΤΑΚΟΥ		ΔΗΜΟΣ ΞΗΡΟΜΕΡΟΥ		ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ	
	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ
ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011	6.578		11.737		210.802	
ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2018	5.976		10.665		197.450	
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ 2018	-	-	-	-	76	81
ΚΛΙΝΕΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ 5* ΞΕΕ	0	1.130	0	1.130	0	1.130
ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΚΛΙΝΕΣ 2018	203	1.333	555	1.685	3.619	4.749
ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ 2018			2.548	23.333	86.762	102.948
ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΗΜΕΔΑΠΩΝ 2018			4.079	37.353	203.016	240.889
ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ			6.627	60.686	289.778	343.837
ΑΦΙΞΕΙΣ ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ ΕΛ. ΣΤΑΤ 2018	-		655	5.998	19.036	22.111
ΑΦΙΞΕΙΣ ΗΜΕΔΑΠΩΝ ΕΛ. ΣΤΑΤ. 2018			1.590	14.560	94.316	109.554
ΑΦΙΞΕΙΣ			2.245	20.558	113.352	131.665
ΕΚΤΑΣΗ ΤΕΤΡ. ΧΛΜ ΚΤΙΡΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011	345,09		584,82		5.316,44	
ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ ΕΛ.ΣΤΑΤ.2011	22		24		218	
ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2018	4.163		7.643		102.472	
ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2018	-		0,260		0,26	

Για τα ανωτέρω δεδομένα, διευκρινίζονται τα εξής:

- Η πρόβλεψη των εκτιμώμενων διανυκτερεύσεων στα ξενοδοχειακά καταλύματα των τριών προγραμματιζόμενων επενδύσεων υπολογίσθηκε ως εξής:

$$\underline{\DeltaΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ} = \underline{\text{ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ} \times \text{ΚΛΙΝΕΣ} \times \text{ΗΜΕΡΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ}}$$

όπου οι Ημέρες Λειτουργίας αντιστοιχούν σε 184, δεδομένης της υπόθεσης το ξενοδοχείο της επένδυσης θα είναι σε πλήρη λειτουργία την περίοδο αιχμής (Μάιος - Οκτώβριος).

- Η πρόβλεψη των εκτιμώμενων αφίξεων ισούται με το γινόμενο των διανυκτερεύσεων της επένδυσης, όπως υπολογίσθηκαν ανωτέρω, επί το λόγο των αφίξεων προς τις διανυκτερεύσεις του νησιού. Συγκεκριμένα:

$$\text{ΑΦΙΞΕΙΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ} =$$

$$\text{ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ} \times (\text{ΑΦΙΞΕΙΣ ΝΗΣΟΥ} / \text{ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΝΗΣΟΥ})$$

- Τα στοιχεία τουριστικής κίνησης (αφίξεις και διανυκτερεύσεις) δεν ήταν διαθέσιμα σε επίπεδο Δημοτικής Κοινότητας και για το λόγο αυτό, οι ανωτέρω προβλέψεις για τα μεγέθη μετά την επένδυση, συνυπολογίζονται μόνο σε επίπεδο νήσου.

- Αναφορικά με τα κτίρια των ξενοδοχείων, και τα συνολικά κτίρια των εξεταζόμενων χωρικών ενότητων, 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 m² και άνω ανεξάρτητα από το σκοπό για τον οποίο σχεδιάστηκε». Κατά συνέπεια η εκτίμηση των κτιρίων της επένδυσης δεν καθίσταται εφικτή σε αυτό το στάδιο της υπαγωγής.

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 περιοχής, όσο και των αποτελεσμάτων των μεγεθών της φέρουσας ικανότητας που θα προκύψουν.

- Διανυκτερεύσεις/ km²: Δήμος Ξηρομέρου: 6.627, Περιφερειακή Ενότητα Αιτωλοακαρνανίας: 289.778

- Λόγος Μόνιμων Κατοίκων / Διανυκτερεύσεις: Δήμος Ξηρομέρου: 2 και Περιφερειακή Ενότητα Αιτωλοακαρνανίας: 1/2

Από τα παραπάνω προκύπτει πως ο Δήμος Ξηρομέρου **γνωρίζει χαμηλότερης έντασης τουριστική ανάπτυξη σε σχέση με την Περιφερειακή Ενότητα Αιτωλοακαρνανίας, η οποία ωστόσο αξίζει να επισημανθεί ότι παρουσιάζει σχετικά χαμηλή τουριστική ανάπτυξη**. Ωστόσο, από το καταργηθέν για τυπικούς

λόγους ΕΠΧΣΑΑ Τουρισμού εντάσσεται στην ομάδα Αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές.

Βέβαια, η προτεινόμενη επένδυση θα πραγματοποιηθεί στη ΔΕ Αστακού, που όπως αποδεικνύεται συγκριτικά με τον Δήμο Ξηρομέρου, **έχει μικρότερη συμμετοχή στα μεγέθη του Δήμου**. Για την επιβεβαίωση της υπόθεσης αυτής, εξετάζονται 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 (ΔΕ Αστακού, Δήμος Ξηρομέρου και Περιφερειακή Ενότητα Αιτωλοακαρνανίας), τόσο πριν, όσο και μετά την υλοποίηση της Επένδυσης.

6.1.6 Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας για την Περιοχή Παρέμβασης

Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας

ΔΕΙΚΤΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ	ΟΡΙΣΜΟΣ ΔΕΙΚΤΗ	ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ					
		ΔΕ ΑΣΤΑΚΟΥ		ΔΗΜΟΣ ΞΗΡΟΜΕΡΟΥ		ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ	
		ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ
ΔΕΙΚΤΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ							
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ (Δ.Τ.Λ.)	(κλίνες/ μόνιμος πληθυσμός)*100	3,40	22,31	5,20	15,80	1,83	2,41
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ (ΔΤΠ)	(διανυκτερεύσεις/ έκταση)* (100/365)	-		3,10	28,43	14,93	17,72
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΤΑΣΗΣ (ΔΤΕ)	(αφίξεις / πληθυσμός) *100			21,05	192,77	57,41	67
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗΣ (ΔΤΣ)	κλίνες ΞΕΕ/ διανυκτερεύσεις			0,08	0,028	0,01	0,014
ΔΕΙΚΤΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ	κλίνες ξενοδ. καταλυμάτων 5* / συνολικές κλίνες ξενοδ. καταλυμάτων	0,00	0,848	0,00	0,67	0,00	0,24
ΔΕΙΚΤΕΣ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΔΟΜΗΣΗ							
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗΣ (Δ.Τ.Σ.) (2)	κλίνες /έκταση σε τ.χλμ.	0,59	3,86	0,95	2,88	0,68	0,89
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΤΙΡΙΑΚΗΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ	(κτίρια ξενοδοχείων/συνολικά κτίρια)*100	0,53		0,31		0,21	
ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΤΙΡΙΑΚΗΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ (ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΟΜΗΣΗ)	συνολικά κτίρια / έκταση σε τ.χλμ.	12,06		13,07		19,27	

Για τον υπολογισμό του **Δείκτη Τουριστικής Λειτουργίας (Δ.Τ.Λ.)**, σημειώνεται πως ο τρέχον αριθμός κλινών στην περιοχή της Επένδυσης είναι μηδενικός, αλλά μετά την υλοποίησή της προγραμματίζεται να αυξηθεί κατά 1.130, **και επομένως η τιμή του Δ.Τ.Λ. της ΔΕ Αστακού (δηλαδή της ζώνης άμεσης επιρροής) ανέρχεται σε 22,31 (κλίνες/ μόνιμο πληθυσμό), από 3,40**. Με την αύξηση αυτή, η ΔΕ Αστακού από την πρώτη κατώτερη κατηγορία «**μικρή ή πολύ μικρή τουριστική ανάπτυξη**» ανέρχεται στην κατηγορία «**σημαντική αλλά όχι κύρια ανάπτυξη**» (10-40)¹⁶ απέχοντας πολύ από την κλίμακα της «**υπερβολικής / εντατικής τουριστικής ανάπτυξης**» (ΔΤΛ > 500). Οι αντίστοιχες τιμές για τον συγκεκριμένο δείκτη σε τοπικό και Περιφερειακό επίπεδο προκύπτουν ακόμη **μικρότερες μετά την επένδυση**. Ειδικότερα, για την Περιφερειακή Ενότητα Αιτωλοακαρνανίας και μετά την επένδυση παραμένει στην κατώτερη κατηγορία. Ιδιαίτερα μεγάλη αύξηση παρατηρείται στους Δείκτες Τουριστικής Έντασης και Συγκέντρωσης για τον Δήμο Ξηρομέρου.

Επιπλέον, η **επιδιωκόμενη ανάπτυξη θα συνεισφέρει σημαντικά στην αναβάθμιση του παρεχόμενου τουριστικού προϊόντος του Δήμου και κατ' επέκταση στην ελκυστικότητα του, καθώς προς το παρόν σε επίπεδο δήμου αλλά και Περιφερειακής Ενότητας Αιτωλοακαρνανίας η δυναμικότητα σε υψηλών προδιαγραφών μονάδες (μονάδες 5*) είναι μηδενική**.

Από τα παραπάνω, προκύπτει ότι οι τιμές των δεικτών για το Δήμο Ξηρομέρου είναι υψηλότερες σε σχέση με την Περιφερειακή Ενότητα Αιτωλοακαρνανίας. Όπως προαναφέρθηκε, αναμενόμενη είναι η επιβάρυνση της φέρουσας ικανότητας λόγω του μεγέθους και του χαρακτήρα της επένδυσης που θα επιφέρει αυτή η νέα οικιστική και τουριστική ανάπτυξη στην περιοχή. Ακόμη, δεδομένου ότι η ΔΕ Αστακού και η ευρύτερη περιοχή δεν έχουν εντατικοποιημένη τουριστική ανάπτυξη των τελευταίων ετών, είναι λογικό η εν λόγω ανάπτυξη να την επηρεάσει σε μεγαλύτερο βαθμό.

Παρακάτω, όπως προαναφέρθηκε, επιλέχθηκαν και υπολογίσθηκαν συγκεκριμένοι δείκτες από τους παραπάνω για την ΤΦΙ της εν λόγω επένδυσης, αναφορικά με τις δύο πρώτες φάσεις κατασκευής, η οποία αποδεικνύεται εμφανώς μικρότερη και λιγότερη επιβαρυμένη.

¹⁶ Στην διεθνή βιβλιογραφία, έχουν ευρέως γίνει αποδεκτά τα ακόλουθα όρια/μεγέθη τουριστικής ανάπτυξης (Pearce, Atkinson and Hamilton 1998) :

ΔΤΛ > 500: υπερβολική/εντατική τουριστική ανάπτυξη,
ΔΤΛ=100-500: μεγάλη/σχεδόν αποκλειστική τουριστική ανάπτυξη,
ΔΤΛ=40-100: κύρια ανάπτυξη σε σχέση με άλλους κλάδους,
ΔΤΛ=10-40: σημαντική αλλά όχι κύρια ανάπτυξη,
ΔΤΛ= 4-10: μικρή ή πολύ μικρή τουριστική ανάπτυξη.

ΔΕΙΚΤΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ	ΟΡΙΣΜΟΣ ΔΕΙΚΤΗ	ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ					
		ΔΕ ΑΣΤΑΚΟΥ		ΔΗΜΟΣ ΞΗΡΟΜΕΡΟΥ		ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ	
		ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ
ΔΕΙΚΤΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ							
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ (Δ.Τ.Λ.)	(κλίνες/ μόνιμος πληθυσμός)*100	3,40	17,29	5,20	12,99	1,83	2,25
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ (ΔΤΠ)	(διανυκτερεύσεις/έκταση)* (100/365)	-		3,10	21,71	14,93	16,98
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΤΑΣΗΣ (ΔΤΕ)	(αφίξεις / πληθυσμός) *100			21,05	147,18	57,33	64
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗΣ (ΔΤΣ)	κλίνες ΞΕΕ/ διανυκτερεύσεις			0,08	0,030	0,01	0,014
ΔΕΙΚΤΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ	κλίνες ξενοδ. καταλυμάτων 5* / συνολικές κλίνες ξενοδ. καταλυμάτων	0,00	0,803	0,00	0,60	0,00	0,19
ΔΕΙΚΤΗΣ ΠΡΟΣΕΛΚΥΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ	αφίξεις αλλοδαπών/αφίξεις ημεδαπών	-	-	0,41		0,20	
ΔΕΙΚΤΕΣ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΔΟΜΗΣΗ							
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗΣ (Δ.Τ.Σ.) (2)	κλίνες /έκταση σε τ.χλμ.	0,59	2,99	0,95	2,37	0,68	0,84

Χρησιμοποιώντας τον συνολικό πληθυσμό των φάσεων Α και Β, **ήτοι 830 άτομα**, όπως είναι αναμενόμενο οι εξεταζόμενοι δείκτες είναι μικρότεροι τόσο για την ΔΕ Αστακού όσο και για τον Δήμο Ξηρομέρου και της ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας. Ειδικότερα, ο Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας από 22,31 που υπολογίσθηκε και αφορά και τις τρεις φάσεις ολοκλήρωσης της Επένδυσης, **μειώνεται σε 17,29 για την Α και Β φάση**. Παρόμοια και για τις δυο άλλες εξεταζόμενες περιοχές, σημειώνεται μικρότερο νούμερο (12,99 από 15,80 για τον Δήμο Ξηρομέρου και 2,25 από 2,41 για την ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας). Για τον Δείκτη Τουριστικής Έντασης η διαφορά για τον Δήμο είναι μηδαμινή, ενώ για την ΠΕ μειώνεται από 67 σε 64. Για τους υπόλοιπους δείκτες της ίδιας κατηγορίας (Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας) οι διαφορές είναι μικρές. Τέλος, και ο Δείκτης Τουριστικής Συγκέντρωσης είναι αρκετά μικρότερος, καθώς για την ΔΕ Αστακού για τις τρεις φάσεις κατασκευής ανέρχεται σε 3,86 ενώ για τις εξεταζόμενες περιόδους (14 ετών συνολικά Α και Β φάσης) υπολογίζεται σε 2,99. Αντίστοιχα μικρότερα νούμερα σημειώνονται και για τον Δήμο και την ΠΕ.

6.1.7 Χωρητικότητα γης και Δόμησης για την Περιοχή Παρέμβασης

Η δεύτερη ομάδα Δεικτών, που συμπληρώνει τους Δείκτες Τουριστικής Λειτουργίας, αφορά τη Χωρητικότητα της γης σε σχέση με την προβλεπόμενη δόμηση και κάλυψη στο Ακίνητο στην περιοχή της ΔΕ Αστακού του Δήμου Ξηρεμέρου 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 στα 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

Στην ίδια ομάδα δεικτών, εντάσσονται και δείκτες που αφορούν τη χωρητικότητα και τον κορεσμό των πόρων. Όπως προαναφέρθηκε, η επιδιωκόμενη επένδυση περιλαμβάνει τέσσερις τομείς ανάπτυξης, μεταξύ άλλων του τουριστικού τομέα. Σε αυτό το πλαίσιο, με βάση την επιδιωκόμενη πρόταση αναφέρονται τα μεγέθη που αφορούν τον συνολικό εξυπηρετούμενο πληθυσμό της επένδυσης (ήτοι 3.970 άτομα) καθώς αντανakλά καλύτερα την επιβάρυνση που θα επιφέρει η επένδυση στην περιοχή. Τα μεγέθη της επιδιωκόμενης επένδυσης έχουν ως εξής:

- Έκταση: περίπου **1.724.453,35 τ.μ. (εξαιρ. της Χερσαίας Λιμενικής Ζώνης- εκτός ιδιοκτησίας και των επιφανειών εντός των οριογραμμών οριοθέτησης των ρεμάτων)**
- ΜΣΔ = **0,20**
- Συνολική Προτεινόμενη Δόμηση: **344.890,67**
- Μέσος εκτιμώμενος εξυπηρετούμενος πληθυσμός: **3.970 άτομα**

α. Πυκνότητα:

Το ακίνητο προορίζεται για στρατηγική επένδυση χρήσης «Επιχειρηματικού Πάρκου» και μέσο εξυπηρετούμενο πληθυσμό σε πλήρη χρήση τα 3.970 άτομα. Με βάση αυτά τα δεδομένα προκύπτει πυκνότητα χρήσης που αντιστοιχεί σε 2,40 άτομα / στρέμμα. **Συμπερασματικά, η προτεινόμενη πυκνότητα αποδεικνύει την χαμηλή ένταση της χωρικής χρήσης του τοπικού περιβάλλοντος.**

β. Βαθμός δόμησης:

Πρόκειται για **σχετικά χαμηλή δόμηση, εφόσον δεν εξαντλείται ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης** για τα Επιχειρηματικά Πάρκα,

συμβάλλοντας στη **διαμόρφωση μίας σχετικά ήπιας ανάπτυξης για την περιοχή.**

Η επιδιωκόμενη επένδυση, τέλος, όπως ήταν αναμενόμενο θα επηρεάσει σε σημαντικό βαθμό τη φέρουσα ικανότητα των εξεταζόμενων χωρικών ενοτήτων αναφορικά με τις Κατηγορίες Α και Β Δεικτών, και σε μικρότερο της Π.Ε.. Ωστόσο, δύναται να συμβάλει 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.

6.1.8 Μηχανική αντοχή - καταλληλότητα εδάφους

Η Μελέτη Γεωλογικής καταλληλότητας, που εκπονείται παράλληλα με την μελέτη ΕΣΧΑΣΕ, έχει διερευνήσει σε βάθος το έδαφος του ακινήτου και ιδιαίτερα τις ζώνες που προβλέπεται δόμηση, ώστε να είναι κατάλληλες ή κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για ασφαλή θεμελίωση κτηρίων. Επιπλέον, έχουν διερευνηθεί περαιτέρω και λεπτομερώς τα ρέμματα που διέρχονται από το ακίνητο και εκτιμάται η σημασία τους και οι συνέπειές τους 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) στην σύνθεση του επενδυτικού σχεδίου.

6.1.8.1 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 στο ακίνητο του Αστακού που εξετάζονται στο παρόν Κεφάλαιο είναι οι Δείκτες: Τουριστικής Συγκέντρωσης, Τουριστικής Κτιριακής Πυκνότητας, Κτιριακής Πυκνότητας (συνολική δόμηση), Επιβάρυνσης Εδάφους και Χωρητικότητας Ακτών.

6.1.8.1.1 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 που έχουν υπολογισθεί σε τοπικό και Περιφερειακό επίπεδο.

Δείκτες Χωρητικότητας Γης και Δόμησης

ΔΕΙΚΤΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ	ΟΡΙΣΜΟΣ ΔΕΙΚΤΗ	ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ		
		ΔΕ ΑΣΤΑΚΟΥ	ΔΗΜΟΣ ΞΗΡΟΜΕΡΟΥ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ

		ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ
ΔΕΙΚΤΕΣ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΔΟΜΗΣΗ							
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗΣ (Δ.Τ.Σ.) (2)	κλίνες /έκταση σε τ.χλμ.	0,59	3,86	0,95	2,88	0,68	0,89
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΤΙΡΙΑΚΗΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ	(κτίρια ξενοδοχείων/συνολικά κτίρια)*100	0,53		0,31		0,21	
ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΤΙΡΙΑΚΗΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ (ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΟΜΗΣΗ)	συνολικά κτίρια / έκταση σε τ.χλμ.	12,06		13,07		19,27	

Σύμφωνα με τον παραπάνω πίνακα, η **τιμή του Δείκτη Τουριστικής Συγκέντρωσης (Δ.Τ.Σ.) (κλίνες/ έκταση σε τ/χλμ.) είναι σαφώς μεγαλύτερη σε επίπεδο Δημοτικής Ενότητας Αστακού από ότι σε επίπεδο Δήμου.** Σημειώνεται πως η επιβάρυνση του Δ.Τ.Σ. στην Περιφερειακή Ενότητα είναι ιδιαίτερα χαμηλή (η τιμή του δείκτη ανέρχεται στο 0,89 από 0,68). Σε κάθε περίπτωση η επιβάρυνση της τουριστικής συγκέντρωσης μετά την επένδυση σε επίπεδο Δημοτικής Ενότητας είναι αναμενόμενη και αποδεκτή.

6.1.9 Περιβαλλοντικοί δείκτες Φέρουσας Ικανότητας

Προκειμένου να διευκολυνθεί η εκτίμηση επιπτώσεων, αλλά και να διαγνωσθεί η νέα κατάσταση που θα επιφέρει η επένδυση μετά την υλοποίησή της, εξετάστηκαν δείκτες φέρουσας ικανότητας, όχι με βιβλιογραφικά όρια, αλλά με στόχο να μην αλλοιώνεται η κατάσταση της περιοχής σε σχέση με την αναμενόμενη εξέλιξη της χωρίς την επένδυση. Έτσι, διαπιστώθηκε ότι ως προς τους περισσότερους δείκτες, η κατάσταση θα μείνει αμετάβλητη ή θα βελτιωθεί με την υλοποίηση της επένδυσης, ενώ οι όποιες αλλαγές θα είναι ανεπαίσθητες.

Προς αποφυγή σύγχυσης, η δυναμικότητα (ή φέρουσα ικανότητα) υποδομών είναι διαφορετική από τη φέρουσα Ικανότητα του περιβάλλοντος της περιοχής, διότι 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 οφείλουν να ακολουθούν την ζήτηση η οποία προκύπτει από την ανθρωπογενή δραστηριότητα.

6.1.9.1 Δείκτης Επιβάρυνσης Φυσικού Περιβάλλοντος

Αναφορικά με τους προβλεπόμενους δείκτες φέρουσας ικανότητας, βασιζόμενοι στους Coccossis et al. (2001), και λαμβάνοντας υπ' όψιν τις προσεγγίσεις του UN HABITAT (2012), κατ' αρχήν προσδιορίζουμε τα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος που απαιτούν διαχείριση και διατήρηση. Στην προκειμένη περίπτωση δεν υπάρχουν προστατευόμενες περιοχές ή προστατευόμενα είδη στην περιοχή, ούτε κάποιο άλλο καθεστώς προστασίας, εκτός από την ένταξη των υδατορεμάτων. Έτσι, επιλέγονται οι ακόλουθοι δείκτες:

- i. Δασικές εκτάσεις και περιοχές προστασίας φυσικού τοπίου (Φ1): Ορίζεται ως το ποσοστό δασικών εκτάσεων και περιοχών προστασίας φυσικού τοπίου που καταλαμβάνονται (αν υπάρχουν) εντός της εκάστοτε περιοχής αναφοράς.
- ii. Προστασία ρεμάτων (Φ2): Ορίζεται ως η έκταση ζώνης ρεμάτων που καταλαμβάνεται εντός της περιοχής (προσδιορίζεται με βάση το μήκος του ρέματος και τη ζώνη οριοθέτησης).

Σημειώνεται πως δεν έχει νόημα η εξέταση του δείκτη Φ2 για την Δ.Ε., καθώς δεν είναι όλα τα ρέματα οριοθετημένα και η οποιαδήποτε καθολική εκτίμηση θα ήταν αυθαίρετη.

Αξιολογώντας την μεταβολή των παραπάνω δεικτών, παρατηρείται πως πρόκειται για δείκτες που παραμένουν αμετάβλητοι ή μεταβάλλονται θετικά με την προτεινόμενη επένδυση.

6.1.9.2 Δείκτης Επιβάρυνσης Εδάφους

Για την εκτίμηση της αλλαγής στις πιέσεις και τις επιπτώσεις στο έδαφος, χρησιμοποιούνται οι εξής δείκτες φέρουσας ικανότητας:

- i. Μίγμα χρήσεων γης (κατά UN HABITAT, 2016) (T1): Ορίζεται ίσο με τον λόγο της έκτασης ανθρωπογενούς περιβάλλοντος (κατηγορία 1 του Corine Landcover 2018) προς τις εκτάσεις με φυσικό χαρακτήρα (κατηγορίες 3 και 5 του Corine Landcover).
- ii. Κάλυψη εδάφους (κατά UN HABITAT, 2012) (E1): ορίζεται με βάση το λόγο της έκτασης των εδαφών που καλύπτονται από κτίσματα προς τη συνολική έκταση εδαφών στην περιοχή.

Σημειώνεται ότι η εξέταση των δεικτών αυτών έχει νόημα να ερευνηθεί σε επίπεδο Δημοτικής Ενότητας Αστακού και για την έκταση χωροθέτησης της επένδυσης.

Συμπερασματικά, για το δείκτη T1 δεν παρατηρείται ιδιαίτερη μεταβολή ενώ για τον δείκτη E1 παρατηρείται βελτίωση σε επίπεδο οικοπέδου επένδυσης αλλά και σε επίπεδο Δ.Ε. καθώς μεγάλο τμήμα της υφιστάμενης ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. το οποίο καλύπτεται από δομημένες επιφάνειες θα αποκατασταθεί και θα επανέλθει στην φυσική του κατάσταση.

6.1.9.3 Δείκτης επιβάρυνσης πολιτισμικής κληρονομιάς

Για την εκτίμηση της επιρροής της επένδυσης στην πολιτισμική κληρονομιά της περιοχής χρησιμοποιείται ο δείκτης φέρουσας ικανότητας:

- i. Οργανωμένοι πολιτιστικοί χώροι (Π1): Ορίζεται ως ο λόγος του αριθμού των οργανωμένων αρχαιολογικών χώρων, μουσείων, πολιτιστικών χώρων που βρίσκονται στην άμεση περιοχή μελέτης ανά χίλιους κατοίκους.

Αξιολογώντας τον παραπάνω δείκτη, παρατηρείται βελτίωση μετά την μελλοντική επέμβαση διότι έχει προταθεί να συντηρηθεί και αναδειχθεί το κτίριο ιδιοκτησίας Κατσαμπούρη, το οποίο έχει κηρυχθεί ως έργο τέχνης και ιστορικό διατηρητέο μνημείο και το οποίο χωροθετείται σε οικόπεδο το οποίο περικλείεται από τα όρια του ακινήτου της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ..

6.1.9.4 Δείκτης επιβάρυνσης στερεών αποβλήτων

Για την εκτίμηση της αλλαγής στις πιέσεις στις περιβαλλοντικές υποδομές διαχείρισης στερεών αποβλήτων, χρησιμοποιούνται οι δείκτες φέρουσας ικανότητας:

- i. Παραγωγή Αστικών Στερεών Αποβλήτων (ΑΣΑ) (Δ1). Ορίζεται ως η μέση παραγωγή ΑΣΑ σε kg/cap/d

Επισημαίνεται ότι στόχος της επένδυσης είναι η παραγωγή ΑΣΑ με βάρος μικρότερο από 0,5 kg/cap/d, ωστόσο, στην προκειμένη περίπτωση έχει χρησιμοποιηθεί συντελεστής ασφαλείας 20%, και θεωρείται παραγωγή ΑΣΑ 0,6 kg/cap/d.

Οι μετρήσεις του δείκτη επιβάρυνσης στερεών απορριμμάτων έδειξαν πως πρόκειται για δείκτη που παρουσιάζει βελτίωση ή παραμένει αμετάβλητος τόσο σε επίπεδο ακινήτου όσο και σε επίπεδο ΖΑΕ.

6.1.9.5 Δείκτης επιβάρυνσης υδατικών πόρων και δικτύων ύδρευσης

Για την εκτίμηση της αλλαγής στις πιέσεις και τις επιπτώσεις στους υδατικούς πόρους, χρησιμοποιούνται οι δείκτες φέρουσας ικανότητας:

- i. Ύδρευση (Δ1). Ορίζεται ως το ποσοστό κατοίκων που μπορούν να εξυπηρετηθούν από το υφιστάμενο δίκτυο
- ii. Ύδρευση (Δ2). Ορίζεται ως η μέση κατά κεφαλήν κατανάλωση στην άμεση περιοχή μελέτης (L/cap/d)
- iii. Απολήψεις υπόγειου νερού (Δ3). Ορίζεται ως η κατά κεφαλήν απόληψη γλυκού υπόγειου νερού (L/cap/d)

Οι εκτιμήσεις των δεικτών Δ1 και Δ2 παραμένουν αμετάβλητες ή βελτιώνονται κατά την φάση λειτουργίας της επένδυσης, με εξαίρεση την Α φάση της, όπου ο δείκτης Δ2 λαμβάνει οριακά δυσμενέστερη τιμή για την ΖΑΕ. Η νέα τιμή του δείκτη αναμένεται να είναι 2% αυξημένη σε σχέση με την υφιστάμενη κατάσταση, ωστόσο η διαφορά αυτή αντιστρέφεται όσο στην λειτουργία της επένδυσης προστίθενται τα στοιχεία των φάσεων Β και Γ.

6.1.9.6 Δείκτης Χωρητικότητας ακτών

Για την εκτίμηση της αλλαγής στις πιέσεις και τις επιπτώσεις στις ακτές αναψυχής, χρησιμοποιούνται οι δείκτες φέρουσας ικανότητας:

- i. Χρήση παραλιών (Pearce, 1987 & Scoullos, 2004) (Π1). Ορίζεται ως η αναμενόμενη πυκνότητα λουομένων με βάση την "φόρτιση" των παραλιών της περιοχής κατά τη θερινή αιχμή. Ο δείκτης μετριέται σε μονάδες έκτασης ανά λουόμενο (m²/cap).

Στην περίπτωση του δείκτη Π1 παρατηρείται ότι σε επίπεδο ΖΑΕ ο δείκτης μειώνεται πολύ σημαντικά, ωστόσο παραμένει μεγαλύτερος από την οριακή τιμή 6 m²/cap που δίνει η διεθνής βιβλιογραφία ως αποδεκτή. Σε επίπεδο ακινήτου, η προτεινόμενη παραλία δεν θα επαρκέσει για το πλήθος των λουομένων που θα προσελκύσει η επένδυση. Και για τα δύο αυτά ζητήματα απαιτείται η λήψη μέτρων αντιμετώπισης στην φάση εκπόνησης του λεπτομερούς Masterplan, με προτεινόμενη στρατηγική ως εξής:

(α) Ενθάρρυνση εκδρομών σε υπερτοπικούς προορισμούς, προκειμένου να μην αυξάνεται υπέρμετρα η πίεση προς τις παραλίες της ΖΑΕ

(β) Εξέταση της δυνατότητας για συχνότερη εναλλαγή των λουομένων στην παραλία του ακινήτου και τις κοντινές παραλίες, μέσα από κατάλληλα πολιτική επισκεψιμότητας ή/και εισιτηρίου.

6.1.9.7 Λοιποί δείκτες που χρησιμοποιήθηκαν

6.1.9.7.1 Εργατικό δυναμικό

Η αύξηση του εργατικού δυναμικού δρα ενισχυτικά με την αύξηση του εργατικού δυναμικού για τις τουριστικές δραστηριότητες και αφορά τις εμπορικές/επιχειρηματικές δραστηριότητες που θα αναπτύσσονται εντός της επένδυσης. Σε σχέση με το 2023, όπου οι υπάλληλοι της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. ανέρχονταν στους 63, με την νέα επένδυση αναμένεται αύξηση του εργατικού δυναμικού κατά περίπου 1000%

6.1.9.7.2 Υδατορέματα

Επιπλέον, δεδομένου ότι στα πλαίσια ολοκλήρωσης της επένδυσης απαιτείται η διευθέτηση των υδατορεμάτων δημιουργείται η ανάγκη για εργασίες σχετικές με αυτό το επιμέρους υπό- έργο.

Το συνολικό μήκος των υδατορεμάτων που αποκαθιστώνται στην φυσική τους θέση ανέρχεται περίπου στα 4 km.

6.2 Εναλλακτικά Σενάρια Χωρικής Ανάπτυξης

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 της επιχειρηματικής ανάπτυξης, με τις συμπληρωματικές της δραστηριότητες, εφόσον αυτή αποτελεί τον κύριο Επενδυτικό στόχο.

Η πρώτη εναλλακτική λύση, (Σενάριο 1), βασίζεται στη θεώρηση ότι η αξιοποίηση του Ακινήτου πραγματοποιείται με το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς που διέπει το Ακίνητο, διατηρώντας τόσο τον βιομηχανικό και εμπορευματικό χαρακτήρα στη λογική του οποίου θεσμοθετήθηκε η ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ., καθώς και το υπάρχον

εμπορευματικό λιμάνι εξυπηρέτησης μεταφοράς εμπορευματοκιβωτίων και γενικών φορτίων.

Οι υπόλοιπες λύσεις (Σενάρια 2 και 3) αφορούν στην αξιοποίηση του Ακινήτου στο πλαίσιο ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου, και διαφοροποιούνται μεταξύ άλλων ως προς το εργαλείο ανάπτυξης, τον προτεινόμενο συντελεστή δόμησης (σδ) και τις προτεινόμενες χρήσεις γης.

Συγκεκριμένα, το Σενάριο 2, επιστρατεύεται το Επιχειρηματικό **Πάρκο Ειδικού Τύπου (ΕΠΕΤ) κατά τις διατάξεις του άρθ. 41, παρ. 1δ, του Ν. 3982/2011, ενώ στο Σενάριο 3 η ανάπτυξη προτείνεται να υλοποιηθεί μέσω του πολεοδομικού εργαλείου του ΕΣΧΑΣΕ κατά τον Ν. 3986/2011, όπως ισχύει.**

Σημειώνεται πως σε κάθε περίπτωση, ως αξιοποιήσιμη έκταση ορίζεται η επιφάνεια της ιδιοκτησία (1.778.514,42 τ.μ.) από την οποία εξαιρείται η επιφάνεια που παρεμβάλλεται μεταξύ των προτεινόμενων οριογραμμών των ρεμάτων που διατρέχουν το Ακίνητο (54.061,07 τ.μ.) οι οποίες έχουν διαμορφωθεί στο πλαίσιο της επικείμενης τμηματικής οριοθέτησής τους. Έτσι, αξιοποιήσιμη έκταση για όλα τα Σενάρια που αναπτύσσονται στη συνέχεια, αποτελεί η εναπομένουσα επιφάνεια των **1.724.453,35** τ.μ.. (αναλυτικότερα βλέπε κεφ. 6.4.1).

6.2.1 Σενάριο 1: DO NOTHING

Η πρώτη εναλλακτική λύση, αυτή της μηδενικής παρέμβασης (Σενάριο 1: DO NOTHING), βασίζεται στη θεώρηση ότι το ακίνητο παραμένει ως υφίσταται σήμερα, δηλαδή, χωρίς καμία περεταίρω ενεργητική παρέμβαση από το φορέα του έργου προκειμένου να καταστεί οργανωμένος υποδοχέας αναπτυξιακών δραστηριοτήτων, να αναβαθμιστεί ή να αλλάξει χαρακτήρα.

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. Όπως έχει αναφερθεί και παραπάνω, σήμερα στο Ακίνητο λειτουργεί η ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ Πλατυγιαλίου, η μοναδική στην Ελλάδα Βιομηχανική Περιοχή Ελεύθερης Ζώνης που προβλεπόταν να γίνει το σημαντικότερο κέντρο εμπορευματικής διαμετακόμισης στη Δυτική Ελλάδα. Ο χαρακτήρας της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. είναι κυρίως βιομηχανικός και εμπορευματικός, ενώ παράλληλα ως βιομηχανική ζώνη

και κέντρο εφοδιαστικής, διαθέτει το δικό της αμιγώς εμπορικό λιμάνι πολλαπλών χρήσεων, εξυπηρετώντας πλοία μεταφοράς εμπορευματοκιβωτίων και γενικά φορτία.

Συγκεκριμένα, το Ακίνητο των ~ 1.778 στρ. αποτελείται από (i) βιομηχανικά οικόπεδα στα οποία έχουν χωροθετηθεί κάποιες βιομηχανικές υποδομές, (ii) περιοχή λιμενικών εγκαταστάσεων καθώς και (iii) κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, όπως αυτά έχουν προβλεφθεί στο σχετικό ρυμοτομικό σχέδιο (ΠΔ της από 15.09.1989 (ΦΕΚ 630/Δ/9.10.1989), όπως έχει τροποποιηθεί από την υπ' αριθμ. οικ.6327 Απόφαση Γεν. Γραμματέα Περιφ. Δυτ. Ελλάδος (ΦΕΚ 338 ΑΑΠ/2.8.2007)). Σημειώνεται ωστόσο ότι το ρυμοτομικό Σχέδιο της ΝΑΒΙΠΕ εγκρίθηκε πριν από 27 χρόνια (1989), η δε τροποποίηση του το 2007 αφορούσε μόνο αλλαγές ρυμοτομίας (ΟΤ) και όχι αλλαγές στις χρήσεις γης/λειτουργίες και εν γένει στο χαρακτήρα του Ακινήτου που θα μπορούσαν να καταστήσουν την περαιτέρω ανάπτυξη της ΝΑΒΙΠΕ επενδυτικά ελκυστικότερη και πολεοδομικά ορθολογική. Παρόλα αυτά, το ρυμοτομικό σχέδιο της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. δεν ανταποκρίθηκε στον αρχικό στόχο της θεσμοθέτησής του που δεν ήταν άλλος από το να καταστήσει μία ορθολογική πολεοδομικά βάση στην οποία θα δημιουργούνταν ένας πόλος προσέλκυσης διαμετακομιστικού εμπορίου. Πρόκειται επομένως για ένα ανεπίκαιρο πολεοδομικό σχέδιο.

Σήμερα, η υποβαθμισμένη ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ δεν συνιστά βιώσιμη οικονομική δραστηριότητα. Στο Ακίνητο έχει δημιουργηθεί μια σημαντική μεταφορική υποδομή, η οποία όμως υπολειτουργεί και δεν ανταποκρίνεται στις σύγχρονες αναπτυξιακές απαιτήσεις. Παρά τα συγκριτικά πλεονεκτήματα που έχει το αμιγώς εμπορικό λιμάνι, που εξυπηρετεί πλοία μεταφοράς εμπορευματοκιβωτίων και γενικότερα φορτία, **ουδέποτε επιτεύχθηκαν οι φιλόδοξοι στόχοι που κατά καιρούς τέθηκαν και βασίζονταν σε φαραωνικά σχέδια. Αντίθετα, η κατά τα άλλα σημαντική υποδομή που διαθέτει ο λιμένας είναι άκρως υποβαθμισμένη κυρίως λόγω αδράνειας.**

Παράλληλα, από πολεοδομικής/χωροταξικής άποψης **έχει πληγεί το φυσικό περιβάλλον, με εκτεταμένες επιχωματώσεις στον αιγιαλό,** με εκατοντάδες τόνους μπετόν που απαιτήθηκαν για την διαμόρφωση της χερσαίας ζώνης λιμένος, και με εκσκαφές στις πλαγιές των λόφων.

Ως αποτέλεσμα, **η αναγκαιότητα επαναπροσδιορισμού των στρατηγικών στόχων ανάπτυξης για το Πλατυγιάλι Αστακού** προκύπτει από το γεγονός ότι **σήμερα υπάρχουν νέες δυνατότητες για στρατηγικές ιδιωτικές επενδύσεις στην περιοχή που συνδυάζουν την διατήρηση και αξιοποίηση των**

υπαρχουσών αξιόλογων λιμενικών υποδομών, με αναβάθμιση και διεύρυνση των χρήσεων γης στην κατεύθυνση της τουριστικής ανάπτυξης.

Συμπερασματικά, η Μηδενική λύση (σενάριο 1: DO NOTHING) δεν υλοποιεί τους επενδυτικούς στόχους και η διατήρηση του σημερινού καθεστώτος της λειτουργίας της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. συνδέεται με άμεση απαξίωση συνεξετάζεται όμως για να αξιολογηθούν συνολικά οι εκάστοτε αναμενόμενες περιβαλλοντικές επιπτώσεις.

6.2.2 Σενάριο 2: Ανάπτυξη Επιχειρηματικού Πάρκου Ειδικού Τύπου (Ν. 3982/2011)

Ως δεύτερη εναλλακτική λύση (Σενάριο 2) εξετάζεται η δυνατότητα υλοποίησης του Επενδυτικού Σχεδίου μέσω των εργαλείων του Ν. 3982/2011 (ΦΕΚ 143 Α') «Απλοποίηση της αδειοδότησης τεχνικών επαγγελματικών και μεταποιητικών δραστηριοτήτων και επιχειρηματικών πάρκων και άλλες διατάξεις», και ειδικότερα η **ανάπτυξη Επιχειρηματικού Πάρκου Ειδικού Τύπου (ΕΠΕΤ) κατά τις διατάξεις του άρθ. 41, παρ. 1δ**. Το **Επιχειρηματικό Πάρκο (ΕΠ)** είναι «ένα οργανικά ολοκληρωμένο σύνολο δομών, υπηρεσιών και υποδομών που ιδρύεται και λειτουργεί για την υποστήριξη των δραστηριοτήτων» όπως αυτές ορίζονται από το οικείο θεσμικό πλαίσιο. Το «Επιχειρηματικό Πάρκο Ειδικού Τύπου» συνιστά έναν από τους επτά τύπους ΕΠ και αποτελεί «το χώρο που καθορίζεται, οριοθετείται, πολεοδομείται και οργανώνεται για να λειτουργήσει αποκλειστικά ως χώρος υποδοχής επιχειρήσεων ειδικών κλάδων, όπως:

- δραστηριότητες του ίδιου ή συναφούς κλάδου,
- τεχνοπόλεις, ήτοι χώροι, όπου εγκαθίστανται επιχειρηματικές δραστηριότητες νέας και υψηλής τεχνολογίας, ερευνητικές και εκπαιδευτικές δραστηριότητες, επιχειρήσεις παροχής υπηρεσιών και οι οποίοι χαρακτηρίζονται από υψηλή ποιότητα περιβάλλοντος,
- περιβαλλοντικού χαρακτήρα και πράσινης επιχειρηματικότητας: είναι ο χώρος που σχεδιάζεται, λειτουργεί και φιλοξενεί επιχειρηματικές δραστηριότητες παραγωγής βιοκαυσίμων και μονάδες ανακύκλωσης, σύμφωνα με τις αρχές της αειφόρου ανάπτυξης.
- επιχειρήσεων εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics), όπου οι δραστηριότητες αυτού του τύπου καταλαμβάνουν τουλάχιστον το εξήντα τοις εκατό (60%) της συνολικής εκτάσεως των γηπέδων του ΕΠ, το δε υπόλοιπο καταλαμβάνεται από δραστηριότητες υπαγόμενες στο δεύτερο Μέρος.

- χονδρικής πώλησης νωπών προϊόντων, όπου οι δραστηριότητες αυτού του τύπου καταλαμβάνουν τουλάχιστον το 60% της συνολικής έκτασης των γηπέδων του ΕΠ, το δε υπόλοιπο καταλαμβάνεται από δραστηριότητες υπαγόμενες στο δεύτερο μέρος του παρόντος. Το ΕΠ χονδρικής πώλησης νωπών προϊόντων αναπτύσσεται και σε περιοχές χονδρεμπορίου».

Ο συγκεκριμένος τύπος επιχειρηματικού πάρκου επιτρέπει το συνδυασμό δραστηριοτήτων πρωτογενούς, δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα χωρίς όμως να ισχύει ο περιορισμός του άρθ. 43, παρ. 2 του Ν. 3982/2011 (όπως τροποποιήθηκε από το άρθ. 12, παρ. 2 του ν. 4635/2019), δεν υφίσταται δηλαδή περιορισμός στο ποσοστό επί της συνολικής έκτασης που πρέπει να καταλαμβάνουν οι δραστηριότητες του Επιχειρηματικού Πάρκου αυτού του τύπου ¹⁷. Αναλυτικά οι δραστηριότητες/χρήσεις που επιτρέπονται είναι οι εξής:

α) Δραστηριότητες που υπάγονται στο δεύτερο μέρος (Βιομηχανία-Βιοτεχνία, Επαγγελματικό Εργαστήριο, Μηχανολογικές Εγκαταστάσεις, Αποθήκες, Κτιριακές Εγκαταστάσεις).

β) Επιχειρηματικές δραστηριότητες του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα, με εξαίρεση τα εμπορικά κέντρα.

γ) Επιχειρήσεις Εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics), αποθήκες και συγκροτήματα αποθηκών οι οποίες δεν αποτελούν τμήματα των βιομηχανικών - βιοτεχνικών εγκαταστάσεων.

δ) Δραστηριότητες του Ν. 1575/1985 (συνεργεία αυτοκινήτων, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων)

ε) Ερευνητικά κέντρα και εργαστήρια που σχετίζονται με εφαρμοσμένη βιομηχανική, ενεργειακή, μεταλλευτική έρευνα, κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης των επιχειρήσεων και των εργαζομένων, εργαστήρια παροχής υπηρεσιών υψηλής τεχνολογίας και ποιότητας, καθώς και εγκαταστάσεις που αξιοποιούν ή συνδέονται με τα αποτελέσματα των εργασιών των ερευνητικών κέντρων ή των εργαστηρίων, σχολές τεχνικής κατεύθυνσης και παραρτήματα πανεπιστημιακών ιδρυμάτων.

στ) Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.

¹⁷ Σύμφωνα με την γνωμοδοτική έκθεση της Δικ. Εταιρείας ΑΛΙΒΙΖΑΤΟΣ ΚΙΟΥΣΟΠΟΥΛΟΥ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ.

ζ) Δραστηριότητες υποστηρικτικές ή υποβοηθητικές της λειτουργίας των επιχειρήσεων του Επιχειρηματικού Πάρκου, καθώς και παραρτήματα, υποσταθμοί ή υπηρεσιακές μονάδες δημοσίων υπηρεσιών, Ν.Π.Δ.Δ., Ν.Π.Ι.Δ., κοινωφελών οργανισμών, υπηρεσίες υγείας, χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί και μονάδες καθαρισμού αποβλήτων.

η) Δραστηριότητες παραγωγής ηλεκτρικής ή και θερμικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και φυσικό αέριο, συμπαραγωγής ηλεκτρισμού και θερμότητας, με τις συνοδευτικές υποδομές τους (γραμμές μεταφοράς και διανομής και εγκαταστάσεις τροφοδοσίας με καύσιμα).

θ) Δραστηριότητες αγροτοκτηνοτροφίας, ιδίως μέσω θερμοκηπιακών καλλιεργειών, καθώς και υποστηρικτικές ή υποβοηθητικές της λειτουργίας τους, όταν τα παραγόμενα προϊόντα τους τυγχάνουν επεξεργασίας εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου από δραστηριότητες που υπάγονται στο δεύτερο μέρος του παρόντος νόμου.

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι σε ένα ΕΠΕΤ **μπορούν να χωροθετηθούν όλες οι «Επιχειρηματικές δραστηριότητες του τριτογενούς τομέα», με εξαίρεση τα Εμπορικά Κέντρα**. Συνεπώς, μπορούν να χωροθετηθούν και τουριστικά καταλύματα πάσης φύσεως.

Όσον αφορά τους όρους ανάπτυξης του Ακινήτου βάσει του άρθ. 52 του Ν. 3982/2011 (άρθ. 52, Ν. 3982/2011), προκύπτουν τα (μέγιστα επιτρεπόμενα) πολεοδομικά μεγέθη του παρακάτω πίνακα:

ΣΔ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ	ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΗ ΕΚΤΑΣΗ (τμ) ¹⁸	ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΤΗ ΔΟΜΗΣΗ (τμ)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ & ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΧΩΡΩΝ
1,4	70%	1.724.453	2.414.234,69	25%

Επισημαίνεται επίσης ότι τα ΕΠ του άρθ. 41 παρ. α' έως ε, συμπεριλαμβανομένων δηλαδή και των ΕΠΕΤ, πολεοδομούνται (άρθ. 52 Ν. 3982/2011).

Σύμφωνα με τα όσα έχουν αναφερθεί, η ανάπτυξη ΕΠΕΤ θα μπορούσε να αποτελέσει κατάλληλη επιλογή για την εκπλήρωση των επενδυτικών στόχων εν μέρει. Αυτό, διότι η δυνατότητα ανάπτυξης του Ακινήτου ως ΕΠΕΤ εξασφαλίζει:

- τη διατήρηση της κατ' εξοχήν επιχειρηματικής δραστηριότητας του υφιστάμενου εμπορευματικού λιμένα,
- σημαντικά μεγάλα μεγέθη δόμησης

Ωστόσο, ενέχει σημαντικά μειονεκτήματα διότι **δεν εξασφαλίζει με ασφάλεια την απόδοση επενδυτικής ταυτότητας, σε ένα ιδιαίτερα περιβαλλοντικά ευαίσθητο περιβάλλον, σύμφωνα με τις ανάγκες και επιδιώξεις του προτεινόμενου επενδυτικού σχεδίου**, δεδομένου ότι:

- με την επιλογή αυτή δεν θα ήταν εφικτή η οικιστική ανάπτυξη και ειδικά η δημιουργία και πώληση free-hold κατοικιών, ως διηρημένες ιδιοκτησίες και μάλιστα υπό καθεστώ «κανονισμού λειτουργίας ΣΤΚ» που προϋποθέτει την ολοκλήρωση των κύριων τουριστικών δραστηριοτήτων (Ξενοδοχεία κα) και μετά την ολοκλήρωση των κατοικιών που αποτελεί βασικό πυλώνα του επενδυτικού σχεδίου.
- η μεγάλη δόμηση που επιτρέπει, επιβαρύνει υπέρμετρα την Φέρουσα Ικανότητα της περιοχής και το φυσικό Περιβάλλον, αντίκειται στο μοντέλο της ήπιας ανάπτυξης που επιβάλλει ο υπερκείμενος σχεδιασμός, και υποβαθμίζει το ίδιο το ανθρωπογενές περιβάλλον, το οποίο δεν μπορεί να απευθύνεται σε ιδιοκτήτες και χρήστες υψηλών εισοδημάτων, πόσο μάλλον σε HNWI's και UHNWI's.
- δεν εξασφαλίζει τα πλεονεκτήματα που έχει η Στρατηγική Επένδυση με ΕΣΧΑΣΕ, ως επένδυση «... λόγου έντονου δημοσίου συμφέροντος», (π.χ. fast track). Βέβαια είναι πολύ πιθανόν το «Επιχειρηματικό Πάρκο», να ενταχθεί στον Αναπτυξιακό νόμο και να τύχει εφαρμογής των φορολογικών κινήτρων.

Συνεπώς, η δυνατότητα αξιοποίησης διαθέσιμης έκτασης με τη νομοθεσία περί **Επιχειρηματικών Πάρκων (Ν. 3982/2011)**, συμπεριλαμβανομένων των ΕΠ Ειδικού Τύπου, **απορρίπτεται.**

6.2.3 Σενάριο 3: Αξιοποίηση διαθέσιμης έκτασης με ΕΣΧΑΣΕ: Επιχειρηματικό Πάρκο (Ν.3986/2011, Άρθρ. 11, Παρ. Β2).

Το Σενάριο 3, αφορά την **αξιοποίηση της διαθέσιμης έκτασης ως Στρατηγικής Επένδυσης μέσω του χωρικού εργαλείου ΕΣΧΑΣΕ κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν.4864/2021**. Η αξιοποίηση των ακινήτων στο πλαίσιο των

Στρατηγικών Επενδύσεων και η απόδοση επενδυτικής ταυτότητας (χωρικός προορισμός, χρήσεις γης, όροι δόμησης κ.λπ) γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Β του Ν. 3986/2011 (όπως ισχύει).

Συγκεκριμένα, εξετάζεται η δυνατότητα αξιοποίησης του Ακινήτου μέσω **ΕΣΧΑΣΕ με χωρικό προορισμό ανάπτυξης την γενική χρήση Επιχειρηματικού Πάρκου (Ν. 3986/2011, άρθ. 11 παρ. Β2)**. Ως επιτρεπόμενες χρήσεις του ΕΣΧΑΣΕ, βάσει του Ν. 3986/2011, άρθ. 11 παρ. Β2, ορίζονται οι εξής:

α) Οι χρήσεις που ορίζονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 43 του Ν. 3982/2011 (Α' 143):

- i. Δραστηριότητες που υπάγονται στο δεύτερο μέρος (Βιομηχανία-Βιοτεχνία, Επαγγελματικό Εργαστήριο, Μηχανολογικές Εγκαταστάσεις, Αποθήκες, Κτιριακές Εγκαταστάσεις)
- ii. Επιχειρηματικές δραστηριότητες του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα, με εξαίρεση τα εμπορικά κέντρα.
- iii. Επιχειρήσεις Εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics), αποθήκες και συγκροτήματα αποθηκών οι οποίες δεν αποτελούν τμήματα των βιομηχανικών - βιοτεχνικών εγκαταστάσεων.
- iv. Δραστηριότητες του Ν. 1575/1985 (Α' 207).
- v. Ερευνητικά κέντρα και εργαστήρια που σχετίζονται με εφαρμοσμένη βιομηχανική, ενεργειακή, μεταλλευτική έρευνα, κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης των επιχειρήσεων και των εργαζομένων, εργαστήρια παροχής υπηρεσιών υψηλής τεχνολογίας και ποιότητας, καθώς και εγκαταστάσεις που αξιοποιούν ή συνδέονται με τα αποτελέσματα των εργασιών των ερευνητικών κέντρων ή των εργαστηρίων, σχολές τεχνικής κατεύθυνσης και παραρτήματα πανεπιστημιακών ιδρυμάτων.
- vi. Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
- vii. Δραστηριότητες υποστηρικτικές ή υποβοηθητικές της λειτουργίας των επιχειρήσεων του Επιχειρηματικού Πάρκου, καθώς και παραρτήματα, υποσταθμοί ή υπηρεσιακές μονάδες δημοσίων υπηρεσιών, Ν.Π.Δ.Δ., Ν.Π.Ι.Δ., κοινωφελών οργανισμών, υπηρεσίες υγείας, χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί και μονάδες καθαρισμού αποβλήτων.

- viii. Δραστηριότητες παραγωγής ηλεκτρικής ή και θερμικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και φυσικό αέριο, συμπαραγωγής ηλεκτρισμού και θερμότητας, με τις συνοδευτικές υποδομές τους (γραμμές μεταφοράς και διανομής και εγκαταστάσεις τροφοδοσίας με καύσιμα).
- ix. Δραστηριότητες αγροτοκτηνοτροφίας, ιδίως μέσω θερμοκηπιακών καλλιεργειών, καθώς και υποστηρικτικές ή υποβοηθητικές της λειτουργίας τους, όταν τα παραγόμενα προϊόντα τους τυγχάνουν επεξεργασίας εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου από δραστηριότητες που υπάγονται στο δεύτερο μέρος του παρόντος νόμου.

Συμπληρωματικά με αυτές, ορίζονται οι επιπλέον χρήσεις κατά την παρ. Β2, άρθ. 11 βάσει του Ν. 3986/2011 οι οποίες είναι:

β) Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινοφελείς Οργανισμοί

γ) Διοίκηση

δ) Κατοικία

ε) Εκπαίδευση

στ) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών

ζ) Αθλητικές εγκαταστάσεις

η) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις

θ) Θρησκευτικοί χώροι

ι) Περίθαλψη

ια) Χώροι συνάθροισης κοινού

ιβ) Εστίαση

ιγ) Αναψυκτήρια

ιδ) Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής

ιε) Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα)

ιστ) Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων

ιζ) Τουριστικά καταλύματα και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις και υποδομές

ιη) Ελικοδρόμιο

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

Επιπλέον, και σε ότι αφορά τους όρους δόμησης,

- **Ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης για τη γενική κατηγορία του Επιχειρηματικού Πάρκου ορίζεται σε 0,3** ενώ το ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης ορίζεται σε 50% (Ν. 3986/2011, άρθ. 11, παρ. Γ).

ΜΕΣΟΣ ΣΔ	ΕΚΤΑΣΗ (τμ)	ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ (τμ)	ΜΕΓΙΣΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ
0,3	1.724.453	517.336,01	50%

Η συνολική δόμηση που προκύπτει με Μέσο Μικτό ΣΔ=0,3 ανέρχεται σε **517.366 τ.μ.** Ωστόσο, το ανώτατο όριο αυτό δεν πραγματοποιείται, αφού λόγω **περιορισμών και δεσμεύσεων** που αναφέρονται στην ανάλυση παρακάτω, καθορίζονται μικρότεροι συντελεστές, και το Σενάριο 3 αναπτύσσεται στη λογική μιας ηπιότερης ανάπτυξης με προτεινόμενα μεγέθη μικρότερα από τα μέγιστα κατά τη νομοθεσία επιτρεπόμενα

Συγκεκριμένα, μέσω του Σεναρίου 3, για την αξιοποιήσιμη επιφάνεια που ισούται με **1.724.453** τ.μ., προτείνεται μέγιστος **Μέσος ΣΔ=0,2**. Έτσι, η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση δε δύναται να ξεπεράσει τα **344.890,67 τ.μ.**

ΜΕΣΟΣ ΣΔ	ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΗ ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.)	ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)	ΜΕΓΙΣΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ
0,2	1.724.453	344.890,67	50%

Δεδομένου ότι προτείνεται μικρότερος συντελεστής (0,2) έναντι του μέγιστου επιτρεπόμενου (0,3) (αρθ. 11, παρ Γ1β). η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση δεν εξαντλείται.

Λαμβάνοντας υπόψη τους κύριους Επενδυτικούς στόχους και επιδιώξεις αλλά και το βασικό Επιχειρηματικό Σχέδιο της - ήδη ενταγμένης στις Στρατηγικές - Επένδυσης, ήτοι η ανάπτυξη επιχειρηματικών δραστηριοτήτων με την παράλληλη διατήρηση της ιστορικότητας του λιμένα της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. και τη μετεξέλιξη του σε λιμένα βάσης και υποδοχής mega yachts -

προτείνεται ο επιμερισμός της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης σε δύο διακριτές Περιοχές που θα εξειδικευθούν στην επόμενη φάση έγκρισης του ΕΣΧΑΣΕ και ενδεικτικά αφορούν:

1. στην Περιοχή της Χερσαίας Λιμενικής Ζώνης (άρθρ.29 και 31, Ν. 2160/1993 και άρθρ. 14, Ν. 3986/2011)

Ειδικότερα, στην Περιοχή της Λιμενικής Ζώνης, θα διαμορφωθεί ο **Τουριστικός λιμένας (λιμένας εξυπηρέτησης mega yachts) αποτελεί τον βασικό πυρήνα του επενδυτικού σχεδίου** γύρω από τον οποίο διαρθρώνονται και οι υπόλοιπες δραστηριότητες-χρήσεις.

Οι προδιαγραφές λειτουργίας, οι ελάχιστες εγκαταστάσεις παροχής εξυπηρετήσεων, οι πάσης φύσεως επιτρεπτές χρήσεις και δραστηριότητες, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και τα όρια της Χερσαίας και Θαλάσσιας Ζώνης, διέπονται από τις **διατάξεις του Ν. 2160/1993**, ως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

2. Στην Περιοχή του Επιχειρηματικού Πάρκου (άρθρ. 11, Ν. 3986/2011).

Η Περιοχή Επιχειρηματικού Πάρκου πολεοδομείται κατά της διατάξεις της παρ. 7^α, άρθρ. 12 του Ν. 3986/2011, κατά την οποία οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι πρέπει να ανέρχονται σε ποσοστό τουλάχιστον πενήντα τοις εκατό (50%) της συνολικής έκτασης της προς πολεοδόμηση περιοχής.

Ο ενδεικτικός επιμερισμός της προτεινόμενης δόμησης στις δύο Περιοχές, καθώς και η επιφάνεια που αυτές καταλαμβάνουν αναλύονται στο Κεφ. 6.4.1, αφού το Σενάριο 3 αξιολογηθεί συγκριτικά με άλλα δύο Σενάρια που παρουσιάστηκαν και επιλεγεί το βέλτιστο για την επιδιωκόμενη ανάπτυξη.

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 κοινωνικό-

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 σε επιμέρους ποιοτικούς παράγοντες.

Με εξαίρεση το σενάριο της μηδενικής παρέμβασης, όπου η δόμηση παραμένει ιδιαίτερα χαμηλή και αφορά εγκαταστάσεις που υφίστανται ήδη, τα μικρότερα μεγέθη δόμησης/κάλυψης και χωρητικότητας εξασφαλίζονται από το Σενάριο 3 που αναπτύσσεται μέσω του ΕΣΧΑΣΕ με $M\Delta=0,20$. Το Σενάριο 2, το οποίο αναπτύσσεται με τους όρους του Επιχειρηματικού Πάρκου Ειδικού Τύπου (Ν. 3982/2011), η δόμηση και η κάλυψη είναι κατά 7 και 1,5 φορές αντίστοιχα αυξημένες συγκριτικά με το Σενάριο 3. Επιπροσθέτως, τα μεγέθη δόμησης/κάλυψης και χωρητικότητας του Σεναρίου 2 που αναπτύσσεται στη λογική εξάντλησης των επιτρεπών κατά ΕΣΧΑΣΕ μεγεθών, είναι αυξημένα συγκριτικά με το Σενάριο 3, με το οποίο εξασφαλίζεται το **«ηπιότερο» της ανάπτυξης**. Σημειώνεται πως, ο ανώτατος συντελεστής δόμησης του Σεναρίου 3 δεν εξαντλείται, καθώς λόγω περιορισμών και δεσμεύσεων καθορίζεται σημαντικά μικρότερος με αποτέλεσμα και η προκύπτουσα δόμηση να είναι εμφανώς μικρότερη.

Η ποιοτική αξιολόγηση των Σεναρίων βασίστηκε στην ανάλυση και συγκριτική αξιολόγηση των ποιοτικών και ποσοτικών παραμέτρων και χαρακτηριστικών των εναλλακτικών σεναρίων.

Κάποια από τα βασικά τους σημεία συνοψίζονται ως εξής:

Βασικά σημεία Σεναρίου 1:

- Μηδενικές παρεμβάσεις - το ακίνητο, όπως προαναφέρθηκε, αποτελείται από βιομηχανικά οικόπεδα στα οποία έχουν χωροθετηθεί κάποιες βιομηχανικές υποδομές, περιοχή λιμενικών εγκαταστάσεων καθώς και κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι.
- Πιθανοί κίνδυνοι υποβάθμισης του φυσικού περιβάλλοντος ελλείψει μέτρων συντήρησης/προστασίας.
- Στασιμότητα στην προσπάθεια ενίσχυσης της οικονομίας και αναβάθμισης της οικονομικής δραστηριότητας.

- Αμφίβολη οικονομική βιωσιμότητα της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ και υποβάθμιση της περιοχής λόγω, μεταξύ άλλων, απουσίας τεκμηριωμένης μελέτης επενδυτικού σχεδίου και υπολειτουργίας των υφιστάμενων υποδομών.
- Έλλειψη περιβαλλοντικής αξιολόγησης εκ των προτέρων δεδομένου ότι δεν απαιτείται εκπόνηση Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και άρα είναι δυσκολότερα αντιμετωπίσιμες και διαχειρίσιμες οι τυχόν επιπτώσεις.

Βασικά σημεία Σεναρίου 2:

- Δεν εξασφαλίζεται με ασφάλεια η απόδοση επενδυτικής ταυτότητας σε ένα ιδιαίτερα ευαίσθητο περιβάλλον.
- Σημαντικές περιβαλλοντικές πιέσεις και υποβάθμιση περιβάλλοντος (έδαφος, ύδατα, τοπίο κλπ.) που δεν αξιολογούνται εκ των προτέρων καθώς δεν απαιτείται η εκπόνηση Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.
- Η μεγάλη δόμηση που επιτρέπει, επιβαρύνει υπέρμετρα την Φέρουσα Ικανότητα της ευρύτερης περιοχής και το φυσικό περιβάλλον.
- Αντίκειται στο μοντέλο της ήπιας ανάπτυξης που επιβάλλει ο υπερκείμενος σχεδιασμός.
- Διατήρηση της κατ'έξοχήν επιχειρηματικής δραστηριότητας του υφιστάμενου εμπορευματικού λιμένα.
- Σημαντικά μεγάλα μεγέθη δόμησης και κάλυψης.

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 απο διερεύνηση δεικτών.
- Απόλυτη συμβατότητα με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού (ήπια τουριστική ανάπτυξη και αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος και των παροχών, ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού όπως τουρισμός Γιώτινγκ (Yachting), οργανωμένη ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας, προστασία φυσικού περιβάλλοντος κ.α).
- 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 εμπλεκομένων φορέων στην όλη εγκριτική διαδικασία και παράκαμψη γραφειοκρατικών καθυστερήσεων.

Τα ποιοτικά χαρακτηριστικά των τριών σεναρίων αξιολογήθηκαν ως προς 7 επιλεγμένα κριτήρια τα οποία επιτρέπουν μια πολυδιάστατη σύγκριση και δίνουν μια πιο εμπεριστατωμένη εικόνα για τον τύπο της ανάπτυξης της κάθε περίπτωσης και συνακόλουθα τις επιπτώσεις τους.

Παράμετροι Αξιολόγησης	Σενάριο 1: Do Nothing	Σενάριο 2: ΕΠΕΤ (Ν. 3982/2011)	Σενάριο 3: ΕΣΧΑΣΕ "ΕΠ"
Χωρική Οργάνωση	0	0	+
Δόμηση	0	--	+
Συμβατότητα με Υπερκείμενο Σχεδιασμό	-	-	++
Φυσικό Περιβάλλον	-	--	+
Τοπίο	-	--	+
Φέρουσα Ικανότητα	0	-	+
Κοινωνικο-οικονομικό Περιβάλλον	--	+	++

* (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 βιοτικού επιπέδου της περιοχής, η οποία θα συνεχίσει να εξελίσσεται με τους σημερινούς ρυθμούς. Επίσης, συνδέεται με άμεση απαξίωση συνεξετάζεται όμως για να αξιολογηθούν συνολικά οι εκάστοτε αναμενόμενες περιβαλλοντικές επιπτώσεις. Επίσης, 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 και οικονομικής βιωσιμότητας.

- Το **Σενάριο 2** για την ανάπτυξη «**Επιχειρηματικού Πάρκου Ειδικού Τύπου**» κατά τις διατάξεις του άρθ. 41, παρ. 1δ του Ν.3982/2011, εκτιμάται ως μη επιθυμητή επιλογή. Αν και οι επιπτώσεις σε κοινωνικό και οικονομικό επίπεδο μπορεί να έχουν κάποια θετική αξιολόγηση λόγω της διατήρησης της κατ'εξοχήν επιχειρηματικής δραστηριότητας του υφιστάμενου εμπορευματικού λιμένα και των σημαντικά μεγάλων μεγεθών δόμησης, παρουσιάζει σημαντική υστέρηση διότι δεν εξασφαλίζει **με ασφάλεια την απόδοση επενδυτικής ταυτότητας, σε ένα ιδιαίτερα περιβαλλοντικά ευαίσθητο περιβάλλον, σύμφωνα με τις ανάγκες και επιδιώξεις του προτεινόμενου επενδυτικού σχεδίου (επιβάρυνση Φέρουσας Ικανότητας, ασυμβατότητα με τον υπερκείμενο σχεδιασμό κ.α).**
- Το **Σενάριο 3** εκτιμάται ως η **πλέον κατάλληλη λύση**, με σημαντικά θετικές επιπτώσεις, ικανοποιώντας συνδυαστικά και πολυεπίπεδα θεσμικούς, πολεοδομικούς-χωροταξικούς, περιβαλλοντικούς, κοινωνικό-οικονομικούς και επενδυτικούς στόχους, εξασφαλίζοντας την ήπια και ταυτόχρονα οικονομικά βιώσιμη ανάπτυξη του ακινήτου.

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 υποδοχέα επιχειρηματικών δραστηριοτήτων με συμπληρωματικές χρήσεις 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 του στρατηγικού επενδυτικού σχεδίου. Αναλυτικά, **με την επιλογή αυτή:**

Παρέχεται η δυνατότητα μετατροπής του εμπορευματικού χαρακτήρα του υφιστάμενου λιμένα Πλατυγιαλίου σε τουριστικό λιμένα.

Το εγκριτικό διάταγμα του ΕΣΧΑΣΕ μπορεί να τροποποιεί εγκεκριμένα πολεοδομικά σχέδια (άρθρο 12§5 ν. 3986/2011). Συνεπώς, το ΕΣΧΑΣΕ που θα εκδοθεί δεν δεσμεύεται από το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο της ΝΑΒΙΠΕ Πλατυγιαλίου για τις

ανάγκες εφαρμογής του νέου επιχειρησιακού σχεδίου (ΦΕΚ Δ' 630/9-10-1989, όπως τροποποιήθηκε μεταγενέστερα)¹⁹.

- **Διατηρείται επί της αρχής ο χαρακτήρας της επιχειρηματικής δραστηριότητας της ΝΑΒΙΠΕ**, ταυτόχρονα όμως μετεξελίσσεται και προσαρμόζεται στις νέες ανάγκες του σύγχρονου επενδυτικού περιβάλλοντος.
- **Αξιοποιείται η δυνατότητα του Ν. 3986/2011** «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015», **ο οποίος συνδυάζει** στην Γενική Χρήση «Επιχειρηματικά Πάρκα» **τις χρήσεις που ορίζονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 43 του Ν. 3982/2011 (Α' 143):** «Απλοποίηση της αδειοδότησης τεχνικών επαγγελματικών και μεταποιητικών δραστηριοτήτων και επιχειρηματικών πάρκων και άλλες διατάξεις».
- Αξιοποιούνται (i) σύγχρονα πολεοδομικά εργαλεία που συνεπάγονται τη **θεσμική θωράκιση του προτεινόμενου χωρικού προορισμού** του οικείου επενδυτικού σχεδίου με Π.Δ και δημιουργία **«ασφάλειας δικαίου»** αλλά και (ii) Fast Track Αδειοδοτικές Διαδικασίες και αξιοποίηση κινήτρων του αναπτυξιακού νόμου.

6.4 Επιλογή και Ανάλυση Βέλτιστης Λύσης

6.4.1 Προτεινόμενες Περιοχές και Τομείς ΕΣΧΑΣΕ

Από τα τρία εναλλακτικά σενάρια ανάπτυξης που εξετάστηκαν και τη συγκριτική ανάλυση και αξιολόγηση των ποσοτικών και ποιοτικών παραμέτρων τους, για το συγκεκριμένο Ακίνητο επιλέχθηκε αυτό με τη χρήση του εργαλείου **ΕΣΧΑΣΕ Επιχειρηματικού Πάρκου με ΜΣΔ = 0,20 (Ν. 3986/2011, άρθ. 11 παρ. Β2)-Σενάριο 3**.

Η αξιοποιήσιμη έκταση αντιστοιχεί σε 1.724.453,35 τ.μ. και διαφοροποιείται από τη συνολική επιφάνεια της ιδιοκτησίας που τοπογραφείται στο συνυποβαλλόμενο Τοπογραφικό Διάγραμμα των Ψαλλίδα και Φλώρου (Νοέμβριος 2022), η οποία ισούται με 1.778.514,42 τ.μ. (εξαιρουμένης της ιδιοκτησίας ΕΤΒΑ).

¹⁹ Σύμφωνα με την γνωμοδοτική έκθεση της Δικ. Εταιρείας ΑΛΙΒΙΖΑΤΟΣ ΚΙΟΥΣΟΠΟΥΛΟΥ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ.

Αυτό, όπως έχει αναφερθεί σε προηγούμενα κεφάλαια, οφείλεται στην εξαίρεση από την τοπογραφούμενη έκταση της επιφάνειας που παρεμβάλλεται μεταξύ των προτεινόμενων οριογραμμών των ρεμάτων που διατρέχουν το Ακίνητο (54.061,07 τ.μ.) οι οποίες έχουν διαμορφωθεί στο πλαίσιο της επικείμενης τμηματικής οριοθέτησής τους.

ΕΚΤΑΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ - ΕΣΧΑΣΕ (τμ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΝΤΟΣ ΤΩΝ ΟΡΙΟΓΡΑΜΜΩΝ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΡΕΜΑΤΩΝ (τμ)	ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΗ ΕΚΤΑΣΗ (τμ)
1.778.514	54.061,07	1.724.453,35

Εικόνα 31: Όριο ιδιοκτησίας- ΕΣΧΑΣΕ σε σχέση με τις προτεινόμενες οριογραμμές ρεμάτων



Ωστόσο, σε αυτό το σημείο αναφέρεται πως για λόγους εξυπηρέτησης των αναγκών των mega yachts αλλά και ορθολογικού σχεδιασμού της λιμενικής ζώνης, η αξιοποίηση τόσο της ζώνης παραλίας (ζώνη μεταξύ οριογραμμών αιγιαλού και

παραλίας) όσο και η δημιουργία δύο πρόσθετων προβλητών πρόσδεσης σκαφών, έμπροσθεν του αιγιαλού, προσδίδουν ιδιαίτερη σημασία στο εγχείρημα.

Έτσι, μέσω της παρούσας Μελέτης ΕΣΧΑΣΕ Επιχειρηματικού Πάρκου (κατά την παρ. Β2, άρθρ. 11, Ν. 3986/2011 – όπως ισχύει) ορίζονται δύο διακριτές Περιοχές συνολικής επιφάνειας 1.800.373 τ.μ. ως εξής:

Α. ΠΕΡΙΟΧΗ ΧΕΡΣΑΙΑΣ ΛΙΜΕΝΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ – ΠΧΛΖ συνολικής επιφάνειας 75.244,38 τ.μ., στην οποία θα χωροθετηθούν εγκαταστάσεις επισκευής, συντήρησης και αποθήκευσης (dry stack, αποθήκες, logistics) κ.λπ.- μεταξύ άλλων οριζόμενων στην παρ. γ.ββ, άρθρ. 31, Ν. 2160 /1993²⁰ χρήσεων.

Η συνολική επιφάνεια των 75.244,38 τ.μ. της Χερσαίας Λιμενικής Ζώνης επιμερίζεται σε 27.039,30 τ.μ. τα οποία περιλαμβάνονται στο όριο της ιδιοκτησίας και σε 48.205,08 τ.μ. που αφορούν τη ζώνη παραλίας (ζώνη μεταξύ οριογραμμών αιγιαλού και παραλίας) όσο την επιφάνεια που καταλαμβάνουν οι δύο προβλήτες πρόσδεσης σκαφών, που θα δημιουργηθούν έμπροσθεν του αιγιαλού, για λόγους εξυπηρέτησης των αναγκών των mega yachts αλλά και ορθολογικού σχεδιασμού της λιμενικής ζώνης.

²⁰ αθλητικές εγκαταστάσεις, γραφεία/ τράπεζες/κτίρια διοίκησης, τουριστικές εγκαταστάσεις, εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών, εστιατόρια/αναψυκτήρια/κέντρα διασκέδασης, κατοικίες για μακροχρόνια μίσθωση, χώροι συνάθροισης κοινού/πολιτιστικά κτίρια, χώροι πρασίνου, κτίρια/γήπεδα στάθμευσης και αποθήκευσης, πρατήρια καυσίμων και εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς.

Εικόνα 32: Περιοχή Λιμενικής Ζώνης εντός του ορίου της ιδιοκτησίας και προτεινόμενων προβλητών



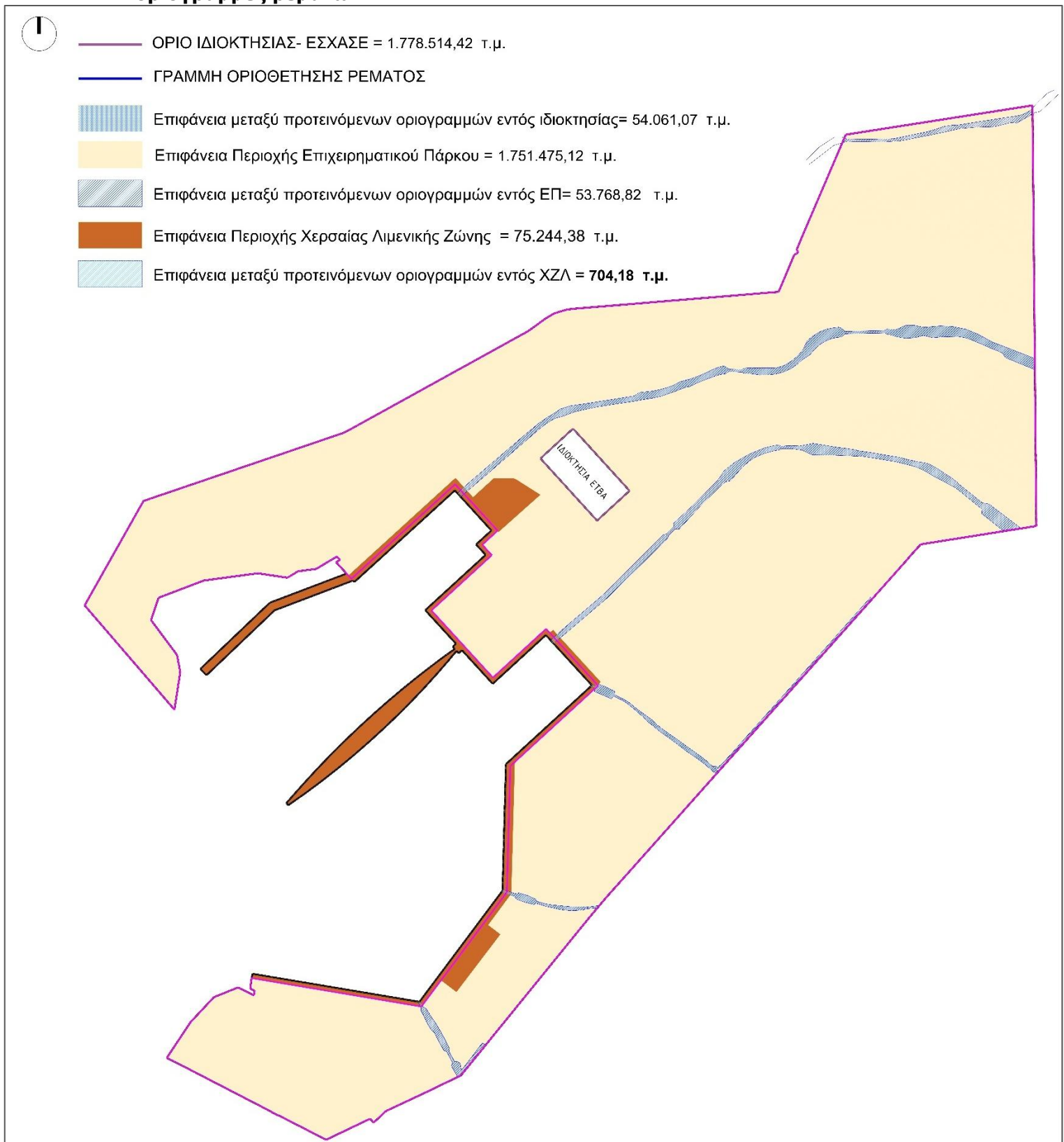
Η Λιμενική Ζώνη θα αποτελέσει τη βασική χωρική υποδομή για την ανάπτυξη του τουριστικού λιμένα (λιμένας εξυπηρέτησης mega yachts) που αποτελεί βασικό πυρήνα του επενδυτικού σχεδίου γύρω από τον οποίο διαρθρώνονται και οι υπόλοιπες δραστηριότητες-χρήσεις.

Οι προδιαγραφές λειτουργίας, οι ελάχιστες εγκαταστάσεις παροχής εξυπηρέτησεων, οι πάσης φύσεως επιτρεπτές χρήσεις και δραστηριότητες, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και τα όρια της Χερσαίας και Θαλάσσιας Ζώνης Λιμένος, διέπονται από τις **διατάξεις του Ν. 2160/1993**, ως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, οι οποίες συνδιαστικά με τα προβλεπόμενα στο άρθρ. 14 του Ν. 3986/2011, αποτελούν το θεσμικό καθεστώς που διέπει την Περιοχή Λιμενικής Ζώνης (βλ. αναλυτικά Κεφ. 1.5.2 και 1.5.3.). Σημειώνεται ότι σύμφωνα με την παρ. 1γ,γγ του άρθρου 21 του ν. 2160/1993, ο **συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,2 στο σύνολο της χερσαίας ζώνης. Ως εκ τούτου, ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,2 στην επιφάνεια της ΧΖΛ αφαιρουμένης της επιφάνειας που παρεμβάλλεται μεταξύ των προτεινόμενων οριογραμμών των ρεμάτων που διατρέχουν το Ακίνητο** (704,18 τ.μ.) οι οποίες έχουν διαμορφωθεί στο πλαίσιο της επικείμενης τμηματικής οριοθέτησής τους.

Β. ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ (ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΥΜΕΝΗ ΠΕΡΙΟΧΗ)

συνολικής επιφάνειας 1.751.475,12 τ.μ., στην οποία επιτρέπονται οι χρήσεις που ορίζονται στην παρ. Β2, άρθρ. 11 του Ν. 3986/2011 (βλ. αναλυτικά Κεφ. 7.1 και 7.2.). Το σύνολο της Περιοχής Επιχειρηματικού Πάρκου πολεοδομείται κατ' εφαρμογή της παρ. 7^α και 7^ε, άρθρ. 12 του ίδιου Νόμου, ενώ επιφάνεια ~875.737 τ.μ. συνθέτει κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους (που να ανέρχονται σε ποσοστό τουλάχιστον πενήντα τοις εκατό (50%) της συνολικής έκτασης της προς πολεοδόμησης περιοχής).

Η λοιπή επιφάνεια προορίζεται για υποδοχή της προτεινόμενης δόμησης στην Περιοχή Επιχειρηματικού Πάρκου, η οποία επιλέγεται να επιμερισθεί σε έξι (6) Τομείς ανάλογα με το είδος των δραστηριοτήτων (που περιλαμβάνονται στις χρήσεις της παρ. Β2 του άρθρ.11, Ν. 3986/2011) που θα υποδεχθεί ο κάθε Τομέας, καθώς και τον Τομέα 7 που αποτελεί τους κοινόχρηστους και τους κοινωφελείς χώρους, όπως αναλύονται παρακάτω.

Εικόνα 33: Προτεινόμενες περιοχές ΕΣΧΑΣΕ σε σχέση με τις προτεινόμενες οριογραμμές ρεμάτων

Όπως έχει αναφερθεί παραπάνω, η αξιοποιήσιμη επιφάνεια ισούται με 1.724.453,35 τ.μ. και προτείνεται μέγιστος Μέσος ΣΔ=0,2. Έτσι, η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση δε δύναται να ξεπεράσει τα 344.890,67 τ.μ..

Στον ακόλουθο Πίνακα παρουσιάζεται ενδεικτικά ο επιμερισμός της δόμησης στις δύο Περιοχές (Χερσαίας Λιμενικής Ζώνης και Επιχειρηματικού Πάρκου), που συνθέτουν το ΕΣΧΑΣΕ με χωρικό προορισμό το Επιχειρηματικό Πάρκο και θα καθορισθούν κατά την επόμενη φάση ως εξής:

Πίνακας 37: Επιμερισμός ΣΔ στις προτεινόμενες περιοχές του ΕΣΧΑΣΕ

Αξιοποιήσιμη έκταση (τ.μ.)	Επιτρεπόμενη δόμηση (τ.μ.) ΜΣΔ= 0,2	Περιοχές	Έκταση Περιοχής (τ.μ.)	Έκταση Περιοχής αφαιρουμένης της επιφάνειας των οριογραμμών των ρεμάτων (τ.μ.)	Συνολική Προτεινόμενη Δόμηση (τ.μ.)	ΣΔ
1.724.453,35	344.890,67	ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ	1.751.475,12	1.697.706,30	337.328,00	0,20
		ΧΕΡΣΑΙΑΣ ΛΙΜΕΝΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ	75.244,38	74.540,20	7.562,67	0,10
		ΣΥΝΟΛΟ			344.890,67	

Ο επιμερισμός των ανωτέρω μεγεθών είναι ενδεικτικός. **ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΝΤΛΕΙΤΑΙ ΜΟΝΟ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΠΟΥ ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ ΟΡΙΟΥ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΦΑΙΡΟΥΜΕΝΗΣ ΤΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΠΟΥ ΠΑΡΕΜΒΑΛΛΕΤΑΙ ΜΕΤΑΞΥ ΤΩΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΩΝ ΟΡΙΟΓΡΑΜΜΩΝ ΤΩΝ ΡΕΜΑΤΩΝ ΠΟΥ ΔΙΑΤΡΕΧΟΥΝ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ, ήτοι 1.724.453,35 τ.μ.,**

Έτσι, στην Περιοχή Χερσαίας Λιμενικής Ζώνης, συνολικής επιφάνειας 75.244,38 τ.μ. θα χωροθετηθεί δόμηση 7.563 τ.μ. που σύμφωνα με τις ανάγκες του επενδυτικού σχεδίου, θα αφορά σε γενικές χρήσεις: **Διοίκηση και λειτουργία, αναψυχή, εξυπηρέτηση κοινού, εστιατόρια/αναψυκτήρια, εμπορικά καταστήματα και καταστήματα παροχής υπηρεσιών, επισκευή, συντήρηση και χερσαία απόθεση σκαφών, αποθήκες-logistics, Η/Μ εγκαταστάσεις, δραστηριότητες ελλιμενισμού σκαφών, ανεφοδιασμού και παραλαβής καταλοίπων, φύλαξη, λοιπές χρήσεις και διαμορφώσεις (αίθριοι χώροι, εσωτερικό δίκτυο κυκλοφορίας, θέσεις στάθμευσης, πράσινο, πεζόδρομοι/ποδηλατόδρομοι, κ.ά.).**

Στην Περιοχή Επιχειρηματικού Πάρκου συνολικής επιφάνειας 1.751.475,12 τ.μ., περίπου τα 875.738 τ.μ. θα διατεθούν για χώρους πρασίνου – ελεύθερους χώρους, και στα υπόλοιπα 875.737,5 τ.μ., θα χωροθετηθεί δόμηση 337.328 τ.μ., η οποία επιμερίζεται σε έξι (6) Τομείς ανάλογα με το είδος της δραστηριότητας Επιχειρηματικού Πάρκου που θα υποδεχθεί ο κάθε Τομέας (οι χώροι πρασίνου και οι ελεύθεροι χώροι παρουσιάζονται ως Τομέας 7).

Παρακάτω παρουσιάζεται η φιλοσοφία χωροθέτησης των χρήσεων και η κατανομή της δόμησης στους 7 τομείς, τα οποία σημειώνεται ότι είναι ενδεικτικά και θα οριστικοποιηθούν μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και των περιβαλλοντικών όρων μέσω ΚΥΑ κατά την επόμενη φάση. Τα μεγέθη αυτά προσδιορίζονται βάσει των επενδυτικών αναγκών, προκειμένου να καταστεί το επενδυτικό σχέδιο βιώσιμο).

Ειδικότερα, οι Τομείς 1-6 συνιστούν τους δομήσιμους χώρους, ενώ ο Τομέας 7 περιλαμβάνει τους κοινόχρηστους χώρους στο σύνολο τους (δρόμοι, πεζόδρομοι, πλατείες, πράσινο, κ.λπ.), οι οποίοι θα πρέπει να ανέρχονται σε ποσοστό τουλάχιστον 50% (κατά τα προβλεπόμενα στις παρ. 7^α και 7^ε του άρθρ.11 του Ν. 3986/2011).

1. Τομέας Επιχειρηματικών/Εμπορικών δραστηριοτήτων καινοτομίας

- Ο τομέας 1 αποτελεί κυρίως υποδοχέα δραστηριοτήτων πράσινης επιχειρηματικότητας, καινοτομίας και εν γένει επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (παρ 1 του άρθρου 43 του ν. 3982/2011, και ειδικότερα οι κατηγορίες iii,iv,v,vi). Εντός αυτού προτείνεται συμπληρωματικά στις επιχειρηματικές δραστηριότητες που θα αποτελούν το βασικό πυρήνα του τομέα, η χωροθέτηση, βάσει των επενδυτικών αναγκών, χρήσεων/δραστηριοτήτων που θα ενισχύουν αλλά και θα συμπληρώνουν τις προτεινόμενες λειτουργίες, όπως συνεδριακά κέντρα, ερευνητικά κέντρα και χώροι εκπαίδευσης, εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων και τέχνης, χώροι άθλησης, χώροι στάθμευσης κ.λπ. (αρθ. 11,Β.2, του ν.3986/2011 και ειδικά α²¹, β, γ, δ, ε, στ, ζ, η, θ, ι, ια, ιβ, ιγ, ιδ, ιε, ιστ, ιζ, ιη, ιθ). Σημειώνεται ότι εντός του τομέα 1 θα προσδιορισθούν σε επόμενη φάση τα όρια της ελεύθερης ζώνης που σήμερα με βάση το ΠΔ 133/1990 για την ίδρυση της ισχύει .

Η ενδεικτική θέση της χωροθετείται στο μέσο του ακινήτου σε στρατηγικό σημείο και εντός του τομέα 1 που περιλαμβάνει συναφείς χρήσεις.

²¹ Αφορά τις χρήσεις που ορίζονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 43 του Ν. 3982/2011 (Α' 143).

Ενδεικτικά εντός του Τομέα 1 θα χωροθετηθούν περίπου **67.175 τ.μ.**

2. Τομέας Τουριστικής Ανάπτυξης

- Εντός του Τομέα Τουριστικής Ανάπτυξης προτείνεται η χωροθέτηση των τουριστικών καταλυμάτων (κύριων και μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων) καθώς και εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής (αρθρ.11,Β.2, ιζ., στ, ζ του Ν.3986/2011).

Ενδεικτικά εντός του Τομέα 2 θα χωροθετηθούν περίπου 71.804 τ.μ.

3. Τομέας Οικιστικής Ανάπτυξης

- Εντός του Τομέα Οικιστικής Ανάπτυξης προτείνεται η χωροθέτηση πώληση κατοικιών (διαφόρων τύπων, μεγέθους και προδιαγραφών) (αρθρ. 11,Β.2, δ. του Ν.3986/2011).

Ενδεικτικά εντός του Τομέα 3 θα χωροθετηθούν περίπου 121.947 τ.μ

4. Τομέας Γραφείων και Κατοικιών

- Εντός του Τομέα Γραφείων και Κατοικιών προτείνεται η χωροθέτηση γραφείων, διαμερισμάτων καθώς και άλλων συμπληρωματικών χρήσεων όπως εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών, αναψυχής και εστίασης, πάρκα και παιδικές χαρές (αρθρ.11,Β.2, β, στ, ζ, ια, ιδ του Ν.3986/2011).

- Ενδεικτικά εντός του Τομέα 4 θα χωροθετηθούν περίπου 43.757 τ.μ

-

5. Τομέας Υποδομών

- Εντός του Τομέα Υποδομών προτείνεται η χωροθέτηση κατοικιών προσωπικού, κέντρο διοίκησης και συγκέντρωσης κοινού, εμπορικών καταστημάτων (π.χ. supermarkets, πρατηρίων καυσίμων κ.ά.), περιβαλλοντικών και άλλων υποδομών (μονάδα επεξεργασίας λυμάτων/βιολογικός καθαρισμός, κεντρικός υποσταθμός ενέργειας, εγκατάσταση αφαλάτωσης, φωτοβολταϊκό πάρκο κ.λπ.), ελικοδρόμιο (αρθρ.11, Β.2, γ, δ, στ, ια, ιθ του Ν.3986/2011).

- Ενδεικτικά εντός του Τομέα 5 θα χωροθετηθούν περίπου 28.825 τ.μ

6. Τομέας Λοιπών Συναφών Χρήσεων

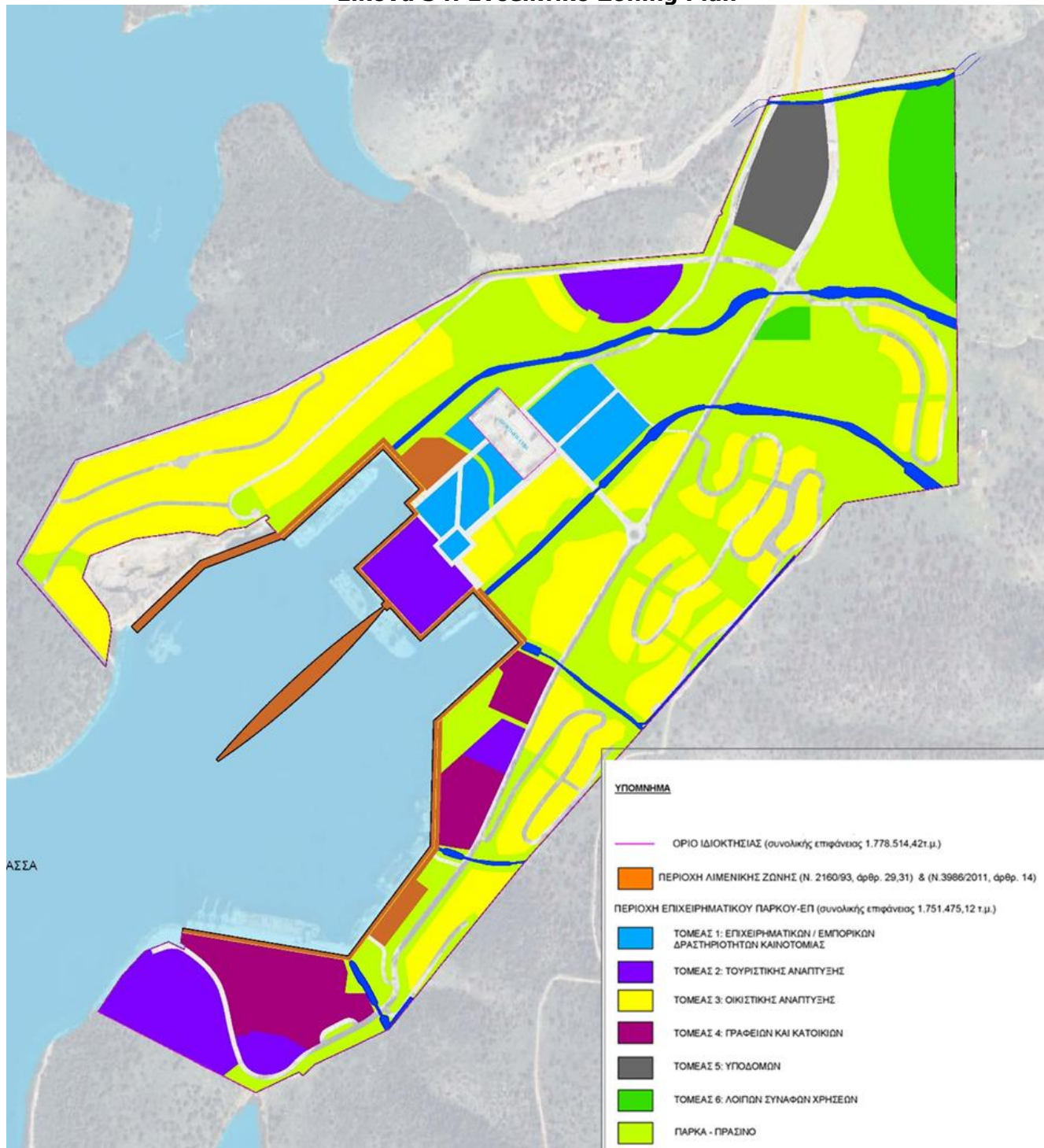
- Στον Τομέα 6 χωροθετούνται χρήσεις που δεν ανήκουν σε μία από τις παραπάνω χρήσεις και δεν μεταβάλλουν το γενικό προορισμό του ακινήτου αλλά ενισχύουν το χαρακτήρα του και λειτουργούν συμπληρωματικά προς τις βασικές χρήσεις, όπως η φάρμα και το ιππικό κέντρο.

- Ενδεικτικά εντός του Τομέα 6 θα χωροθετηθούν περίπου 3.820 τ.μ

7. Τομέας Ελεύθεροι χώροι-Πράσινο

- Ο Τομέας 7 συνίσταται από τους κοινόχρηστους χώρους, δηλαδή το βασικό κοινόχρηστο οδικό δίκτυο, τους χώρους πρασίνου και όλους εν γένει τους ελεύθερους χώρους που δεν εντάσσονται σε κάποιον από τους 6 προαναφερόμενους τομείς. **Ο Τομέας 7, δεδομένης της Περιοχής Επιχειρηματικού Πάρκου, καταλαμβάνει έκταση 875.738 τ.μ., δηλαδή περίπου 50,00% της πολεοδομούμενης περιοχής σύμφωνα και με τις σχετικές διατάξεις του άρθ. 12, παρ. 7α και 7ε του Ν. 3986/2011 (όπως ισχύει).**

Εικόνα 34: Ενδεικτικό Zoning Plan



6.4.2 Φάσεις ολοκλήρωσης της επένδυσης

Η ανάπτυξη του επενδυτικού σχεδίου εκτείνεται χρονικά σε τρεις φάσεις (Α, Β & Γ) με τις δύο πρώτες να είναι και οι κύριες φάσεις ανάπτυξης με εκτιμώμενη διάρκεια 7 έτη η καθεμία. Στον ακόλουθο Πίνακα παρουσιάζεται ενδεικτικά η κατανομή της δόμησης ανά τομέα και ανά φάση κατασκευής.

ΠΕΡΙΟΧΕΣ (ΤΟΜΕΙΣ & ΖΩΝΕΣ)		ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΟΜΗΣΗ (τμ)	ΦΑΣΗ Α (%)	ΔΟΜΗΣΗ ΦΑΣΗ Α	ΦΑΣΗ Β (%)	ΔΟΜΗΣΗ ΦΑΣΗ Β	ΦΑΣΗ Γ (%)	ΔΟΜΗΣΗ ΦΑΣΗ Γ
ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ - ΠΕΠ								
ΤΟΜΕΑΣ 1	Επιχειρηματικών/Εμπορικών δραστηριοτήτων καινοτομίας	67.175	18%	12.092	28%	18.809	54%	36.275
ΤΟΜΕΑΣ 2	Τουριστικής Ανάπτυξης	71.804	68%	48.873	11%	7.656	21%	15.275
ΤΟΜΕΑΣ 3	Οικιστικής Ανάπτυξης	121.947	78%	94.547	22%	27.400	0%	0
ΤΟΜΕΑΣ 4	Γραφείων και Κατοικιών	43.757	33%	14.423	11%	4.744	56%	24.590
ΤΟΜΕΑΣ 5	Υποδομών	28.825	80%	23.188	20%	5.638	0%	-
ΤΟΜΕΑΣ 6	Λοιπών Συναφών Χρήσεων	3.820	52%	730	0%	-	81%	3.090
ΤΟΜΕΑΣ 7	Ελεύθεροι χώροι-Πράσινο							
ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΠ		337.328	57%	193.853	19%	64.247	23%	79.230
ΠΕΡΙΟΧΗ ΧΕΡΣΑΙΑΣ ΛΙΜΕΝΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ - ΠΧΛΖ								
ΛΙΜΕΝΙΚΗ ΖΩΝΗ	Λιμενικές Εγκαταστάσεις και Ναυπηγοεπισκευαστικές Υποδομές	7.563	98%	7.412	2%	151	0%	0
ΣΥΝΟΛΟ		344.891	58%	201.265	19%	64.398	23%	79.230

Πρώτη φάση

Η πρώτη φάση ταυτίζεται με το έτος έναρξης της κατασκευής του έργου – έτος 0 και θα ολοκληρωθεί σε 7 έτη. Κατά την πρώτη φάση θα κατασκευασθεί το 58% της συνολικής δόμησης (ήτοι 201.265 τ.μ.). Η κατασκευαστική περίοδος εκτιμάται σε 3 έτη, κατά την οποία θα λάβουν χώρα, μεταξύ άλλων, η μετατροπή του λιμένα σε μαρίνα, η κατασκευή της μεγάλης πλειοψηφίας των βασικών υποδομών της Μαρίνας και της ευρύτερης περιοχής του Ακινήτου, η κατασκευή τριών ξενοδοχειακών μονάδων, χώροι διοίκησης και γραφείων, εμπορικά καταστήματα, χώροι πρασίνου κ.α. Παράλληλα, προβλέπεται η σταδιακή κατασκευή και πώληση πολυτελών κατοικιών, τόσο κατά την περίοδο κατασκευής όσο και της λειτουργίας. Αναλυτικότερα, παρουσιάζεται η κατανομή της δόμησης στους διάφορους τομείς όπως φαίνεται στον ανωτέρω Πίνακα.

Δεύτερη φάση

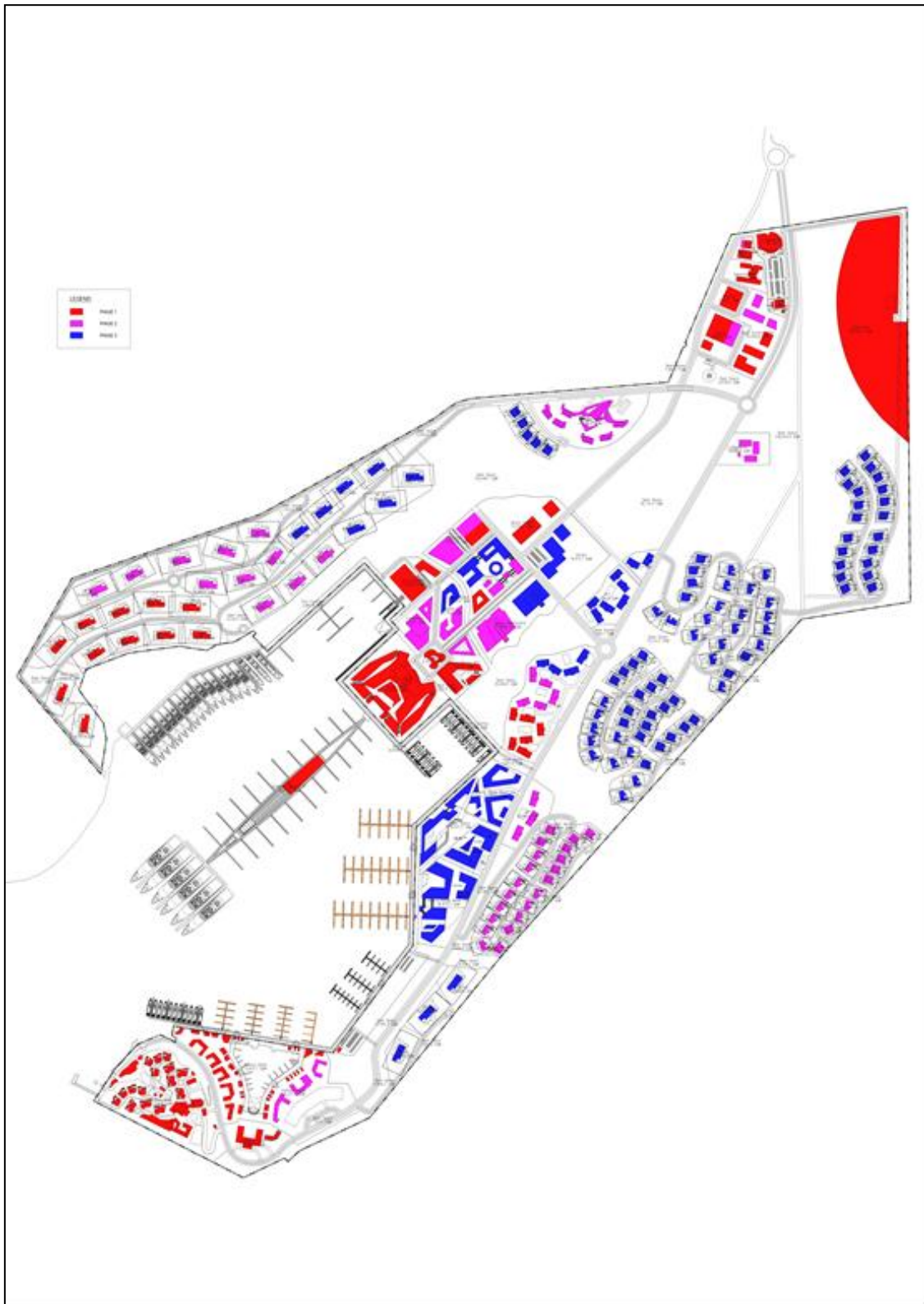
Η έναρξη της δεύτερης φάσης ξεκινά από το έτος 8 της κατασκευής του έργου και ολοκληρώνεται μετά το πέρας επτά ετών, δηλαδή κατά το 14^ο έτος. Η κατασκευαστική περίοδος εκτιμάται επίσης σε 3 έτη, αρχής γενομένης από το έτος 8 του Έργου, με παράλληλη λειτουργία των υποδομών που θα έχουν ανεγερθεί κατά την φάση Α. Κατά την δεύτερη φάση θα κατασκευασθεί το 19% της συνολικής δόμησης (ήτοι 64.398 τ.μ.) τα οποία κατανέμονται στους διάφορους τομείς όπως φαίνεται στον ανωτέρω Πίνακα.

Τρίτη φάση

Η Τρίτη φάση αποτελεί και την τελευταία φάση κατασκευής του έργου και ξεκινά από το 14 έτος. Κατά την τρίτη φάση θα κατασκευασθεί το 23% της συνολικής δόμησης (ήτοι 79.230 τ.μ.) τα οποία κατανέμονται στους διάφορους τομείς όπως φαίνεται στον ανωτέρω Πίνακα.

Στο ακόλουθο διάγραμμα παρουσιάζονται ενδεικτικά οι τρεις φάσεις κατασκευής του έργου ανά χρήση και ανά κτιριακή ενότητα. Με κόκκινο χρώμα απεικονίζονται τα κτίρια και οι εγκαταστάσεις που θα ανεγερθούν κατά την Πρώτη φάση, με μωβ χρώμα αυτά που θα κατασκευασθούν κατά την Δεύτερη φάση και με μπλε αυτά που θα κατασκευασθούν κατά την Τρίτη φάση.

Εικόνα 35: Ενδεικτικό Master Plan με τις τρεις φάσεις ανάπτυξης



6.4.3 Εκτίμηση Πληθυσμού

Σύμφωνα με τα ανωτέρω συγκεντρωτικά πολεοδομικά μεγέθη και κυρίως της προκύπτουσας δόμησης, προκύπτουν τα **πληθυσμιακά μεγέθη του εναλλακτικού σεναρίου 3**. Οι εξεταζόμενοι πληθυσμοί αφορούν 4 κατηγορίες:

1. Πληθυσμός Κατοικιών
2. Πληθυσμός Ξενοδοχείων
3. Εργαζόμενοι καταστημάτων εστίασης/αναψυχής/λιανικού εμπορίου
4. Εργαζόμενοι και Επισκέπτες Yacht

Ο υπολογισμός του πληθυσμού γίνεται βάσει συγκεκριμένων σταθεροτύπων ανά τύπο χρήσης/δραστηριότητας και συγκεκριμένων παραδοχών που αφορούν την πληρότητα. Σημειωτέον, η εκτίμηση του πληθυσμού των κατοικιών και των χρηστών των πέντε ξενοδοχείων πραγματοποιήθηκε τόσο ξεχωριστά για κάθε φάση ανάπτυξης (Α, Β και Γ), όσο και για το σύνολο της ανοικοδόμησης των τριών φάσεων.

1. Πληθυσμός Κατοικιών

Ο υπολογισμός του πληθυσμού των κατοικιών βασίστηκε στην παραδοχή ότι η ενδεικτική πληρότητα ανέρχεται σε 75%. Η ενδεικτική πληρότητα της τάξης του 75%, που αντιστοιχεί σε «ετησιοποιημένη» εκτίμηση του πληθυσμού των συνολικών κατοικιών του έργου (κατανομή μέσα στο έτος), προκύπτει από τη βασική παραδοχή ότι η πληρότητα των κατοικιών καθ' όλη τη διάρκεια του έτους δεν μεγιστοποιείται (100%). Επιπλέον, για τους υπολογισμούς χρησιμοποιήθηκαν διαφορετικά σταθερότυπα δόμησης/μονάδα, σε συνδυασμό με την καθορισμένη δόμηση αλλά και τις προτεινόμενες μονάδες ανά τύπο κατοικίας. Από τα παραπάνω προκύπτει ότι ο **πληθυσμός των κατοικιών** μετά την ολοκλήρωση και των τριών φάσεων ανέρχεται συνολικά σε 2.840 άτομα. Αναλυτικότερα, κατά την πρώτη και δεύτερη φάση που είναι και οι δύο κύριες φάσεις ανάπτυξης του ακινήτου, ο πληθυσμός των κατοικιών ανέρχεται σε 2.552 άτομα.

Πίνακας 38: Εκτίμηση πληθυσμού για τις κατοικίες

ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)	ΜΟΝΑΔΕΣ	ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)/ ΜΟΝΑΔΑ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	Πληθυσμός ανά φάση		
				75% ενδεικτική πληρότητα (μ.ο.)	ΦΑΣΗ Α	ΦΑΣΗ Β	ΦΑΣΗ Γ
Premium Βίλες	37.560	100	380	713	521	138	0
VIP Βίλες	40.160	32	1.255	659	300	84	0
Διαμερίσματα	68.569	449	177	977	810	249	288
Διαμονή Προσωπικού	15.000	600	25	450	315	135	0
Σύνολο Κατοικιών	164.529	-	-	2.799	1.946	606	288

2. Πληθυσμός Ξενοδοχείων

Ο πληθυσμός των ξενοδοχείων αποτελείται από επισκέπτες και προσωπικό. Ως σταθερότυπο για τους επισκέπτες ορίστηκαν οι 2 επισκέπτες/μονάδα ενώ για το προσωπικό οι 8 εργαζόμενοι/10 μονάδες. Είναι σημαντικό να τονιστεί ότι για τα ξενοδοχεία εξετάστηκε η μέγιστη δυνατή πληρότητα (100%) για περίοδο λειτουργίας 365 ημερών στο Ξενοδοχείο 4 - Marina hub luxury hotel και για περίοδο λειτουργίας 213 ημερών (60% του έτους) στις υπόλοιπες τέσσερις ξενοδοχειακές μονάδες. Η επιλογή αυτή εξηγείται από τη μεγαλύτερη υπερφόρτωση των υποδομών και του οικιστικού και φυσικού περιβάλλοντος που προκαλείται από την τουριστική ανάπτυξη έναντι άλλων. Από τα παραπάνω προκύπτει ότι ο πληθυσμός των ξενοδοχείων συνολικά ανέρχεται σε **1.130 άτομα επισκεπτών και 452 άτομα προσωπικού**. Όσον αφορά τον πληθυσμό των χρηστών των ξενοδοχείων μετά την ολοκλήρωση των δύο πρώτων κύριων φάσεων (Α & Β), αυτός ανέρχεται σε 830 άτομα.

Πίνακας 39: Εκτίμηση πληθυσμού για τα ξενοδοχεία

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ	ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)	ΜΟΝΑΔΕΣ	ΕΠΙΣΚΕΠΤΕΣ & ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ/ΗΜΕΡΑ		ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΧΡΗΣΤΩΝ ΑΝΑ ΦΑΣΗ		
			(Περίοδος λειτουργίας: 213 μέρες/χρόνο, 100% ενδεικτική πληρότητα)		(Περίοδος λειτουργίας: 213 μέρες/χρόνο, 100% ενδεικτική πληρότητα)		
			Χρήστες	Προσωπικό	ΦΑΣΗ Α	ΦΑΣΗ Β	ΦΑΣΗ Γ
Ξενοδοχείο 1 - Coastal resort	20.575	100	200	80	200	0	0
Ξενοδοχείο 2 - Boutique Hotel	6.298	70	140	56	140	0	0
Ξενοδοχείο 3 - Marina village family hotel	15.275	150	300	120	0	0	300

Ξενοδοχείο 4 - Marina hub luxury hotel	22.000	200	400	160	400	0	0
Ξενοδοχείο 5 - Wellness hotel	7.656	45	90	36	0	90	0
Σύνολο	71.804	565	1.130	452	740	90	300
Σύνολο Επισκέπτες & Προσωπικό			1.582		-		

3. Πληθυσμός Εργαζόμενοι καταστημάτων εστίασης/αναψυχής/λιανικού εμπορίου

Για τον υπολογισμό των εργαζομένων των καταστημάτων εστίασης/αναψυχής/λιανικού εμπορίου (RDE), ορίστηκαν **δύο κατηγορίες καταστημάτων**: τα **καταστήματα εστίασης/αναψυχής (F&B)** και τα **καταστήματα λιανικού εμπορίου (non-F&B)**. Για την πρώτη κατηγορία θεωρήθηκε ότι καταλαμβάνουν το 75% της συνολικής δόμησης των RDE, ενώ ορίστηκαν τρία σταθερότυπα: τα 250τμ/μονάδα, οι 15 εργαζόμενοι/μονάδα F&B και οι 2 εργαζόμενοι/μονάδα F&B υπαίθρια (pavilions). Για τη δεύτερη κατηγορία θεωρήθηκε ότι καταλαμβάνουν το 25% της συνολικής δόμησης των RDE, ενώ ορίστηκαν αντίστοιχα τρία σταθερότυπα: τα 75τμ/μονάδα, οι 4 εργαζόμενοι/μονάδα non-F&B και 2 εργαζόμενοι/μονάδα non-F&B υπαίθρια (pavilions). Βάσει των παραπάνω υπολογίζεται ο συνολικός αριθμός των εργαζομένων για F&B και non-F&B (ανεξαρτήτως εποχικότητας) **ο οποίος ανέρχεται σε 605 άτομα**.

Πίνακας 40: Εκτίμηση πληθυσμού RDA

RDE	ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)	F&B			Non-F&B		
		ΔΟΜΗΣΗ (75% RDE)	ΜΟΝΑΔΕΣ	ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ	ΔΟΜΗΣΗ (25% RDE)	ΜΟΝΑΔΕΣ	ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ
R.D.E. - Τομέα 1	4.200	2.940	9	135	1.260	14	56
R.D.E. - Τομέα 4	11.045	7.172	27	288	3.874	36	126
Συνολα	15.245	10.112	36	423	5.134	50	182
Τελικό Σύνολο F&B & Non-F&B			605				

4. Πληθυσμός Εργαζομένων και Επισκεπτών Yacht

Για κάθε κατηγορία Yacht υπολογίσθηκε πληθυσμός επισκεπτών και εργαζομένων. Οι σχετικοί πληθυσμοί ορίστηκαν με την παραδοχή ότι για τους εργαζομένους η

πληρότητα ανέρχεται το καλοκαίρι σε 60% και το χειμώνα σε 90% επί του συνολικού πληθυσμού εργαζομένων που υπολογίσθηκε βάσει σταθεροτύπων ανά τύπο Yacht, ενώ για τους επισκέπτες ο πληθυσμός το χειμώνα μηδενίζεται και η αντίστοιχη πληρότητα διαφοροποιείται ανά τύπο. Επισημαίνεται ακόμη, ότι **ο πληθυσμός των Yacht δεν προσμετράται στους υπολογισμούς των εναλλακτικών σεναρίων και την αξιολόγηση των πολεοδομικών χαρακτηριστικών**, αλλά ούτε στους υπολογισμούς της Φέρουσας Ικανότητας των δεικτών τουριστικής ανάπτυξης και λειτουργίας, χωρητικότητας γης & δόμησης και των περιβαλλοντικών δεικτών δεδομένου ότι τα πολεοδομικά μεγέθη και ειδικότερα η δόμηση δεν επιβαρύνονται από αυτόν.

Πίνακας 41: Yacht Εργαζόμενοι και Πληρωμα

A. YACHT ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΚΑΙ ΠΛΗΡΩΜΑ

No	ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ					ΕΠΙΣΚΕΠΤΕΣ				ΣΥΝΟΛΟ	
	ΜΕΓΕΘΟΣ	Μ.Ο.	ΣΥΝΟΛΟ	ΧΕΙΜΕΡΙΝΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ 90%	ΚΑΛΟΚΑΙΡΙΝΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ 60%	Μ.Ο.	ΣΥΝΟΛΟ	ΚΑΛΟΚΑΙΡΙΝΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ		ΣΥΝΟΛΟ (ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ & ΕΠΙΣΚΕΠΤΕΣ) ΧΕΙΜΩΝΑ	ΣΥΝΟΛΟ (ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ & ΕΠΙΣΚΕΠΤΕΣ) ΧΕΙΜΩΝΑ
100	<15	0	0	0	0	>8	0	75%	600		
80	15-30	5	400	360	240	>8	0	75%	480		
60	30-50	8	480	432	288	>10	0	50%	300		
50	50-100	20	1000	900	600	>12	0	50%	300		
25	100+	40	1000	900	600	12	0	50%	150		
315			2880	2592	1728		0		1830	2592	3580

Συνυπολογίζοντας όλα τα παραπάνω, ο συνολικός πληθυσμός του σεναρίου 3 ανέρχεται σε 3.970 άτομα, εκ των οποίων τα 2.840 άτομα αντιστοιχούν στον πληθυσμό που διαμένει στις κατοικίες και τα 1.130 άτομα στους χρήστες των ξενοδοχείων. Στον πληθυσμό δεν λαμβάνονται υπόψη οι εργαζόμενοι

6.5 Διατύπωση βασικών αρχών και επιλογών της προτεινόμενης λύσης

Όπως αναλύθηκε εκτενώς στα προηγούμενα κεφάλαια, στόχο του επενδυτικού σχεδίου αποτελεί η δημιουργία ενός συγκροτήματος ήπιας και βιώσιμης ανάπτυξης, με την μετατροπή του εμπορευματικού Λιμένα Πλατυγιαλίου σε τουριστικό λιμένα για mega yachts που θα συνδυάζει την τουριστική ανάπτυξη υψηλών προδιαγραφών, σε συνδυασμό με την προστασία και αναβάθμιση του οικοσυστήματος και του περιβάλλοντος. Η δημιουργία ενός Επιχειρηματικού Πάρκου Ειδικού Τύπου αξιοποιώντας το εργαλείο του ΕΣΧΑΣΕ, περιλαμβάνει συμβατές και συμπληρωματικές χρήσεις που χωροθετούνται εντός του ακινήτου σε δύο διακριτές περιοχές :

- Α. ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ, συνολικής έκτασης 1.751.475,12 τ.μ., αποτελούμενη από 7 τομείς. Στην πολεοδομούμενη έκταση προβλέπεται απόδοση τουλάχιστον 50% κοινόχρηστων χώρων, δηλαδή 875.737 τ.μ..
- Β. ΠΕΡΙΟΧΗ ΧΕΡΣΑΙΑΣ ΖΩΝΗΣ ΛΙΜΕΝΟΣ, συνολικής έκτασης 75.244,38 τ.μ.

Η πολεοδομική σύνθεση του ΕΣΧΑΣΕ στηρίζεται στην οργάνωση των προτεινόμενων ζωνών με τρόπο που να εξασφαλίζεται το «ήπιον» της ανάπτυξης και με απόλυτο σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον. Για την επίτευξη του ανωτέρω στόχου, υιοθετήθηκαν **τρεις (3) βασικές αρχές σχεδιασμού κατά την εκπόνηση του ΕΣΧΑΣΕ, με το οποίο -μετά την έγκρισή του με την έκδοση ΠΔ- θα εξασφαλιστεί η θεσμική θωράκιση για την υλοποίηση της οικείας «Στρατηγικής Επένδυσης».**

6.5.1. Αρχή 1. Η λειτουργική διασύνδεση των συμπληρωματικών χρήσεων του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ και η ορθολογική Χωρική Οργάνωση της συνολικής έκτασης

Οι δύο προτεινόμενες Περιοχές (Επιχειρηματικό Πάρκο και Χερσαία Ζώνη Λιμένος) χωροθετούνται με τέτοιο τρόπο, ώστε να εξασφαλίζεται η **οργανική σύνδεση και συμβατότητα** τόσο μεταξύ τους όσο και με το φυσικό περιβάλλον. Ειδικότερα, πρόκειται για **δύο διακριτές ζώνες υποδοχής** που χαρακτηρίζονται από συνέργεια και συμπληρωματικότητα δραστηριοτήτων στοχεύοντας στο «ήπιον» της ανάπτυξης με απόλυτο σεβασμό στο ανάγλυφο και τα χαρακτηριστικά του ακινήτου.

Αρχικά, ο σχεδιασμός της θαλάσσιας ζώνης λιμένος από Διεθνή Σύμβουλο (ATM), συνδέεται με τον σχεδιασμό της χερσαίας ζώνης λιμένος (υπηρεσίες ελαφράς συντήρησης, ανεφοδιασμός σκαφών, συμπληρωματικές χρήσεις, εμπορικά καταστήματα, κ.α.) ώστε να υποδέχεται μεγάλο αριθμό σκαφών νέου «mega-yachting». Παρομοίως, ο σχεδιασμός της πολεοδομούμενης περιοχής από τον διεθνή Σύμβουλο WATG, με τις διαφορετικές χρήσεις (κατοικία, ξενοδοχεία, μικτές χρήσεις, επιχειρηματικός τομέας) αρθρώνεται οργανικά με την χερσαία ζώνη λιμένος.

Η ολοκλήρωση της πολεοδομικής οργάνωσης εξασφαλίζεται με την προβλεπόμενη χωροθέτηση στον επιχειρηματικό τομέα, καινοτόμων επιχειρήσεων, ICT, «πράσινης οικονομίας», και ενίσχυση των διακλαδικών διασυνδέσεων με τις σύγχρονες ανάγκες των «mega yachts». Η επιλογή χρήσεων και δραστηριοτήτων, ενισχύουν τον χαρακτήρα του «Επιχειρηματικού Πάρκου» και είναι συναφής με την ιστορική εξέλιξη της υφιστάμενης NABΙΠΕ.

Η χωροθετική επιλογή των Ζωνών 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 εντός των Ζωνών Υποδοχής. Η χωρική οργάνωση εξυπηρετεί τον κύριο στόχο της στρατηγικής επένδυσης που είναι η δημιουργία ενός πόλου ανάπτυξης των συμπληρωματικών χρήσεων: λιμάνι mega yachts, επιχειρηματικές δραστηριότητες, τουρισμός/αναψυχή κατοικιών/πολυτελών επαύλεων.

Τα ανωτέρω εξασφαλίζονται εφόσον:

- Εξετάσθηκε με καινοτόμο μέθοδο η επιβάρυνση της επένδυσης στη Φέρουσα Ικανότητα (Φ.Ι) τόσο για τη ΔΕ Αστακού, όσο και για τον δήμο Ξηρομέρου και την ΠΕ Αιτωλοακαρνανίας, λαμβάνοντας υπόψη επιλεγμένους δείκτες που εντάσσονται σε τρεις κατηγορίες ζητημάτων, α) την τουριστική ανάπτυξη και λειτουργία, β) την χωρητικότητα γης και την δόμηση σε σχέση με το περιβάλλον και γ) την επιβάρυνση στις υποδομές (βλ κεφάλαια 6.1.6, 6.1.7, 6.1.8).
- Προτείνεται χαμηλός συντελεστής δόμησης, ήτοι 0,20 για την αξιοποιούμενη έκταση (επιφάνεια ιδιοκτησίας αφαιρουμένων των επιφανειών εντός των οριογραμμών της τμηματικής οριοθέτησης) και 0,19 για το σύνολο της επιφάνειας του ΕΣΧΑΣΕ, οποίας ο χωρικός προορισμός είναι το Επιχειρηματικό Πάρκο. Σημειώνεται πως, με δεδομένο ότι συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος που επιφέρουν οι Στρατηγικές Επενδύσεις, θεωρητικά μπορούσε να γίνει αίτηση για ΜΣΔ μέχρι 0,3, για για την αξιοποιούμενη έκταση ως προκύπτει από την σχετική νομοθεσία του ΕΣΧΑΣΕ.

6.5.2. Αρχή 2. Ο σεβασμός στο περιβάλλον και στις αρχές της αειφορίας. Αποκατάσταση σε μεγάλο βαθμό της φυσικής γεωμορφολογίας και του τοπίου

Η δεύτερη αρχή σχεδιασμού απαιτεί τον σεβασμό στο ανάγλυφο και τα υδρογεωλογικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, αποτελώντας βασικό άξονα του σχεδιασμού της μεγάλης ζώνης κοινοχρήστων και κοινωφελών, (περ. 875 στρέμματα), που απαρτίζει το 50% της πολεοδομούμενης περιοχής και τα οποία θα αποδοθούν στον Δήμο. Το ακίνητο διατρέχεται στο ανατολικό και νοτιοανατολικό του τμήμα από έξι υδατορέματα τα οποία εκβάλλουν στην θάλασσα, και σήμερα είναι υποβαθμισμένα.

Με γνώμονα την υπάρχουσα γεωμορφολογία, αναδεικνύεται το υδάτινο στοιχείο με τον σχεδιασμό της «Πράσινης Ζώνης», η οποία διατρέχει όλο το ακίνητο και δημιουργεί ελεύθερους χώρους σε όλες τις ζώνες, ιδιαιτέρως στις περιοχές κατοικίας, ξενοδοχείων, αθλητικών και πολιτιστικών χώρων.

Στο ίδιο πλαίσιο και με σκοπό την περαιτέρω ενίσχυση της προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος, προβλέπεται η αποκατάσταση του τοπίου, το οποίο με την προγενέστερη χρήση της ΝΑΒΙΠΕ έχει κυριολεκτικά ισοπεδωθεί με μπετόν. Η δημιουργία νέων πρανών με ήπιες κλίσεις, η αναβάθμιση της μεσογειακής βλάστησης σε μεγάλο ποσοστό της καλυμμένης με μπετόν επιφανείας και η εφαρμογή των βασικών αρχών της αειφορίας σε όλο τον σχεδιασμό, όπως αναλύθηκαν στο σχετικό κεφάλαιο και στην έκθεση περιβαλλοντικής θεώρησης, αποτελούν βασικό άξονα του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Τα προτεινόμενα μεγέθη του ΕΣΧΑΣΕ επιβεβαιώνουν την απόλυτη συμβατότητά του με τη φυσική γεωμορφολογία, εφόσον ο χαμηλός συντελεστής δόμησης και οι χαμηλές πυκνότητες, διασφαλίζουν τη μη ανάπτυξη μεγάλων όγκων, καθώς και όλες τις προαναφερθείσες παραμέτρους.

6.5.3. Αρχή 3. Ήπια ανάπτυξη με χαμηλό συντελεστή δόμησης σε φάσεις

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 διακριτές περιοχές, οι οποίες ωστόσο θα είναι οργανικά και λειτουργικά συνδεδεμένες.

Καθοριστικής σημασίας αρχή για την επίτευξη της χωροταξικής ολοκλήρωσης και ελκυστικότητας της στρατηγικής επένδυσης είναι ο χαμηλός συντελεστής δόμησης που υιοθετείται και οι κατά φάσεις κατασκευή του έργου.

Όπως ενδεικτικά παρουσιάζεται στα σχέδια Master Plan (WATG) και Χρήσεων Γης (ΔΕΚΑΘΛΟΝ) η ζωνοποίηση και η χωροθέτηση κτιριακών εγκαταστάσεων εντός των τομέων θα είναι απόλυτα συμβατή με τα τοπικά γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά του εδάφους, και τις βασικές πολεοδομικές δεσμεύσεις (θεσμικές αποστάσεις κ.α). Μέσω της χωροθέτησης εγκαταστάσεων στις εκτάσεις αυτές, αξιοποιούνται πλήρως τα

συγκριτικά πλεονεκτήματα της περιοχής, όπως η άμεση προσβασιμότητα στην παραλία και η εξασφάλιση της υψηλής αισθητικής αξίας της θέας και του τοπίου.

Βασικές παράμετροι στα ανωτέρω, αποτελούν η προσαρμογή των προγραμματιζόμενων κτιριακών όγκων 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 τοπίου. Η επίτευξη των προαναφερόμενων αναμένεται να στηριχθεί και σε συγκεκριμένες χωροθετικές επιλογές ώστε η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου των ξενοδοχείων να ακολουθεί τις βασικές αρχές και να αναπτυχθεί με βάση το ανάγλυφο και τον προσανατολισμό προς τη θάλασσα.

Τα προτεινόμενα μεγέθη του ΕΣΧΑΣΕ (χαμηλός ΣΔ, Πυκνότητα, Δείκτες Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας) επιβεβαιώνουν την απόλυτη συμβατότητά του με τη φυσική γεωμορφολογία, ενώ η σταδιακή (3 φάσεις) εξέλιξη του Έργου, επιτρέπει βελτιώσεις και αναπροσαρμογές από την δυναμική εξέλιξη των αναγκών και της διαφοροποιημένης ζήτησης πελατών.

7 Πρόταση έγκρισης ΕΣΧΑΣΕ

7.1 Χωρικός προορισμός συνολικής έκτασης εντασσόμενης σε ΕΣΧΑΣΕ, καθορισμός χρήσεων γης

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 του Ακινήτου καθορίζεται το «Επιχειρηματικό Πάρκο» του άρθρου 11, περ. Β2, παρ. 1 του Ν. 3986/2011. Η επιφάνεια του συνόλου της έκτασης που συμπεριλαμβάνεται στο ΕΣΧΑΣΕ ανέρχεται σε **1.778.514,42 τ.μ.** και σε αυτή ορίζονται οι κάτωθι ειδικές χρήσεις σύμφωνα με τον γενικό προορισμό του ακινήτου (παρ. Β2, άρθρ. του Ν. 3986/2011, όπως ισχύει).

Στην Ζώνη του Επιχειρηματικού Πάρκου επιτρέπονται οι χρήσεις γης της παρ. Β2, άρθρ. του Ν. 3986/2011, και συγκεκριμένα:

α) Οι χρήσεις που ορίζονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 43 του Ν. 3982/2011 (Α' 143):

- i. Δραστηριότητες που υπάγονται στο δεύτερο μέρος (Βιομηχανία-Βιοτεχνία, Επαγγελματικό Εργαστήριο, Μηχανολογικές Εγκαταστάσεις, Αποθήκες, Κτιριακές Εγκαταστάσεις)
 - ii. Επιχειρηματικές δραστηριότητες του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα, με εξαίρεση τα εμπορικά κέντρα.
 - iii. Επιχειρήσεις Εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics), αποθήκες και συγκροτήματα αποθηκών οι οποίες δεν αποτελούν τμήματα των βιομηχανικών - βιοτεχνικών εγκαταστάσεων.
 - iv. Δραστηριότητες του Ν. 1575/1985 (Α' 207).
 - v. Ερευνητικά κέντρα και εργαστήρια που σχετίζονται με εφαρμοσμένη βιομηχανική, ενεργειακή, μεταλλευτική έρευνα, κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης των επιχειρήσεων και των εργαζομένων, εργαστήρια παροχής υπηρεσιών υψηλής τεχνολογίας και ποιότητας, καθώς και εγκαταστάσεις που αξιοποιούν ή συνδέονται με τα αποτελέσματα των εργασιών των ερευνητικών κέντρων ή των εργαστηρίων, σχολές τεχνικής κατεύθυνσης και παραρτήματα πανεπιστημιακών ιδρυμάτων.
 - vi. Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
 - vii. Δραστηριότητες υποστηρικτικές ή υποβοηθητικές της λειτουργίας των επιχειρήσεων του Επιχειρηματικού Πάρκου, καθώς και παραρτήματα, υποσταθμοί ή υπηρεσιακές μονάδες δημοσίων υπηρεσιών, Ν.Π.Δ.Δ., Ν.Π.Ι.Δ., κοινωφελών οργανισμών, υπηρεσίες υγείας, χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί και μονάδες καθαρισμού αποβλήτων.
 - viii. Δραστηριότητες παραγωγής ηλεκτρικής ή και θερμικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και φυσικό αέριο, συμπαραγωγής ηλεκτρισμού και θερμότητας, με τις συνοδευτικές υποδομές τους (γραμμές μεταφοράς και διανομής και εγκαταστάσεις τροφοδοσίας με καύσιμα).
 - ix. Δραστηριότητες αγροτοκτηνοτροφίας, ιδίως μέσω θερμοκηπιακών καλλιεργειών, καθώς και υποστηρικτικές ή υποβοηθητικές της λειτουργίας τους, όταν τα παραγόμενα προϊόντα τους τυγχάνουν επεξεργασίας εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου από δραστηριότητες που υπάγονται στο δεύτερο μέρος του παρόντος νόμου.
- Συμπληρωματικά με αυτές, ορίζονται οι επιπλέον χρήσεις κατά την παρ. Β2, άρθ. 11 βάσει του Ν. 3986/2011 οι οποίες είναι:

β) Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινωφελείς Οργανισμοί

- γ) Διοίκηση
- δ) Κατοικία
- ε) Εκπαίδευση
- στ) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών
- ζ) Αθλητικές εγκαταστάσεις
- η) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- θ) Θρησκευτικοί χώροι
- ι) Περίθαλψη
- ια) Χώροι συνάθροισης κοινού
- ιβ) Εστίαση
- ιγ) Αναψυκτήρια
- ιδ) Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
- ιε) Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα)
- ιστ) Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων
- ιζ) Τουριστικά καταλύματα και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις και υποδομές
- ιη) Ελικοδρόμιο
- ιθ) Κάθε άλλη συναφής χρήση γης, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου.

Η έκταση του ΕΣΧΑΣΕ πολεοδομείται κατά τις διατάξεις των παρ. 7^α και 7^ε του άρθρ. 12 του Ν. 3986/2011, όπως ισχύει, και πρόκειται να αναπτυχθεί στους εξής έξι (6) Τομείς υποδοχής δόμησης που θα καθοριστούν στην επόμενη φάση μετά την έγκριση του ΕΣΧΑΣΕ, ήτοι κατά το στάδιο έγκρισης της ΚΥΑ:

- Τομέας 1: Επιχειρηματικών / Εμπορικών δραστηριοτήτων καινοτομίας,
- Τομέας 2: Τουριστικής Ανάπτυξης,
- Τομέας 3: Οικιστικής Ανάπτυξης,
- Τομέας 4: Γραφείων και Κατοικιών,
- Τομέας 5: Υποδομών,

- Τομέας 6: Λοιπών Συναφών Χρήσεων

7.2 Πρόταση καθορισμού όρων και περιορισμών δόμησης

α. Μέσος Συντελεστής Δόμησης ΕΣΧΑΣΕ Επιχειρηματικού Πάρκου = 0,2 σε έκταση 1.724.453,35 τ.μ. που αφορά την επιφάνεια ιδιοκτησίας εξαιρουμένης της επιφάνειας που παρεμβάλλεται μεταξύ των προτεινόμενων οριογραμμών των ρεμάτων που διατρέχουν το Ακίνητο, οι οποίες έχουν διαμορφωθεί στο πλαίσιο της επικείμενης τμηματικής οριοθέτησής τους.

Η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση ανέρχεται σε 344.890,67 τ.μ..

Ειδικά για την Χερσαία Ζώνης Λιμένος που θα καθορισθεί στην επόμενη φάση της πολεοδομικής μελέτης καθορίζεται:

α1. Μέγιστος Επιτρεπόμενος ΣΔ = 0,2.

α2: Η χωροθετούμενη εντός των ορίων της δόμηση, αφαιρείται από τη μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση του ΕΣΧΑΣΕ (344.890,67 τ.μ.).

β. Ελάχιστη Επιφάνεια Οικοπέδων που θα δημιουργηθούν μετά την πολεοδόμηση στην Περιοχή Επιχειρηματικού Πάρκου:

Τομέας 1: Επιχειρηματικών / Εμπορικών δραστηριοτήτων καινοτομίας = 500,00 τ.μ.

Τομέας 2: Τουριστικής Ανάπτυξης = 10.000,00 τ.μ.

Τομέας 3: Οικιστικής Ανάπτυξης, Τομέας 4: Γραφείων και Κατοικιών, Τομέας 5: Υποδομών, Τομέας 6: Λοιπών Συναφών Χρήσεων = 1.000,00 τ.μ.

γ. Οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι που θα δημιουργηθούν μετά την πολεοδόμηση του ΕΠ θα πρέπει να ανέρχονται σε 50 % τουλάχιστον της προς πολεοδόμηση έκτασης.

δ. Μέγιστη επιτρεπόμενη Κάλυψη για την Περιοχή Χερσαίας Λιμενικής Ζώνης = 20%

ε. Επιτρεπόμενο Ύψος: Κατά ΝΟΚ

στ. Λοιπά πολεοδομικά και κτιριολογικά μεγέθη: κατά ΝΟΚ (ν. 4067/2012)

ζ. Για τα ρέματα εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 6 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ.66006/2360/16.6.2023 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Έγκριση κτιριοδομικού κανονισμού» (Β' 3985).

η. Στο θαλάσσιο χώρο έμπροσθεν του ακινήτου επιτρέπεται η δημιουργία λιμενικής εγκατάστασης σύμφωνα με το Ν. 2160 /1993 και το άρθρο 14 του 3986/2011.

7.3 Ενδεικτική Οργάνωση Δομημένου Περιβάλλοντος – Συνεκτικότητα χωρικών ενότητων-Αισθητική

Πρωταρχικό στόχο του επενδυτικού σχεδίου αποτελεί η δυναμική και ταυτόχρονα βιώσιμη ανάπτυξη του ακινήτου, με την μετατροπή του εμπορευματικού Λιμένα Πλατυγιαλίου σε τουριστικό λιμένα για mega yachts που θα συνδυάζει την τουριστική ανάπτυξη υψηλών προδιαγραφών με την προστασία του οικοσυστήματος της περιοχής. Η συμπληρωματικότητα των διαφορετικών χρήσεων (επιχειρηματικές δραστηριότητες, τουρισμός/αναψυχή, κατοικίες/πολυτελείς επαύλεις, ξενοδοχειακές και συμπληρωματικές λειτουργίες) αποτελεί ειδική προτεραιότητα της προτεινόμενης επένδυσης και αντανακλάται στην οργάνωση του δομημένου περιβάλλοντος, καθώς και του σχεδιασμού της λιμενικής ζώνης (χερσαία/θαλάσσια ζώνη) και της πολεοδομούμενης ζώνης, συμπεριλαμβανομένων των κοινόχρηστων χώρων. Αυτό επιτυγχάνεται με την ανάπτυξη του επενδυτικού σχεδίου σε 7 διακριτούς τομείς που περιλαμβάνουν διαφορετικές χρήσεις οι οποίες χωροθετούνται εντός του ακινήτου με κατάλληλο και λειτουργικό τρόπο. Ο τομέας 1 των Επιχειρηματικών δραστηριοτήτων χωροθετείται κεντρικά σε μία ενιαία περιοχή με μέτωπο στην χερσαία ζώνη λιμένα, οι χρήσεις των οποίων έχουν άμεση λειτουργική και συμπληρωματική σχέση. Αντίθετα, οι Τομείς 2 & 3 της τουριστικής και της οικιστικής ανάπτυξης χωροθετούνται σε διάσπαρτα τμήματα του ακινήτου. Ειδικότερα, η οικιστική χρήση αναπτύσσεται στο νοτιοδυτικό και στο ανατολικό τμήμα του ακινήτου προκειμένου να εξασφαλιστεί η σχετική απομόνωση και ησυχία των κατοίκων αλλά και οι θέες. Τα ξενοδοχεία χωροθετούνται στο ανατολικό παράκτιο μέτωπο του ακινήτου (εξαιρουμένου ενός ξενοδοχείου) σε τέσσερα διακριτά τμήματα και σε άμεση επαφή με την χερσαία ζώνη λιμένα.

Όσον αφορά την **κατανομή της δόμησης** και ειδικότερα τις **επιλογές χωροθέτησης** των προτεινόμενων κτηριακών εγκαταστάσεων, επισημαίνονται τα εξής:

- Εξετάζοντας τις βασικές κατηγορίες κτηριακών εγκαταστάσεων, προκύπτει ότι το μεγαλύτερο ποσοστό των κτηριακών εγκαταστάσεων αφορά κατοικίες (46,48%), συνυπολογίζοντας τις κατοικίες και τα διαμερίσματα προς πώληση καθώς και τις κατοικίες προσωπικού των τομέων 3-4 και 5 αντίστοιχα. Ακολουθούν οι εγκαταστάσεις (κύριες και βοηθητικές) επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (24,95%) των τομέων 1 και 4, ενώ στην τρίτη θέση οι τουριστικές εγκαταστάσεις (20,69%).

Αντίστοιχα, οι υψηλότερες πυκνότητες εντοπίζονται στον τομέα 1: Επιχειρηματικών/Εμπορικών δραστηριοτήτων καινοτομίας (81,63%) και ακολουθούν με χαμηλότερα ποσοστά οι τομείς 5: Υποδομών (59,98%), 4: Γραφείων και Κατοικιών (55,40%) και 2: Τουριστικής Ανάπτυξης (54,41%). Στον Τομέα 3: Οικιστικής ανάπτυξης, η πυκνότητα είναι σημαντικά χαμηλότερη (26,78%), ενώ στον τομέα 6: Λοιπών Συναφών Χρήσεων είναι μόλις 4,86%. Σημαντικοί παράγοντες της χωρικής οργάνωσης του επιχειρηματικού πάρκου είναι ο βαθμός πυκνότητας δόμησης, που εξαρτάται από την ένταση της κάθε δραστηριότητας, σε συνδυασμό με τη διάταξη των οικοδομικών τετραγώνων και των κτηριακών εγκαταστάσεων εντός αυτών.



7.4 Γεωμορφολογία και Προτάσεις Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας

Το παρόν Κεφάλαιο τροφοδοτείται από τη συνυποβαλλόμενη Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας που εκπονήθηκε το Δεκέμβριο του 2022 από την εταιρεία από την εταιρεία υπηρεσιών Γεωλογίας και Περιβάλλοντος ΓΕΩΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΙΚΕ. Διατυπώνονται οι εξής προτάσεις ανά περιοχή γεωλογικής καταλληλότητας, οι οποίες θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά τη φάση κατασκευής των νέων έργων.

Ζώνη Κ1.

- Τα ασβεστολιθικά πρηνή νέων ορυγμάτων δύναται να διαμορφώνονται με κλίση της τάξης των 60° (2:1) χωρίς να αναμένονται γενικά προβλήματα ευστάθειας ή καταπτώσεων. Συνιστάται γεωτεχνικός έλεγχος για πρηνή ύψους άνω των 10m
- Συνιστάται προσοχή για τυχόν ύπαρξη καρστικών εγκοίλων, ειδικότερα πλησίον θέσεων ρηγμάτων.
- Σε περιπτώσεις θεμελίωσης έργων και εκσκαφών πλησίον του απολ. υψομέτρου μηδέν, θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η ύπαρξη μόνιμης υδροστατικής στάθμης.

Ζώνη ΚΠ1.

- Για οποιαδήποτε εργασία στην τεχνητή χερσαία ζώνη υφιστάμενων λιμενικών υποδομών (π.χ. επέκταση κρηπιδωμάτων, κατασκευή νέων λιμενικών υποδομών, θεμελίωση κτιριακών εγκαταστάσεων κλπ) **απαιτείται** γεωτεχνική έρευνα/μελέτη, μέσω της οποίας θα διερευνηθεί ο τρόπος κατασκευής των σημερινών έργων (π.χ. πάχος και διαβάθμιση επιχωμάτων, ύπαρξη ή μη ζώνης εξυγίανσης κλπ) και θα υπολογιστούν συντελεστές ασφαλείας έναντι φαινομένων ρευστοποίησης, ευστάθειας υποθαλάσσιων πρηνών, φέρουσας ικανότητας και καθιζήσεων.

Ζώνη ΚΠ2.

- Τα υλικά τεχνητών αποθέσεων (μπάζα κλπ) θα πρέπει απαραίτητως να απομακρυνθούν μέχρι αποκάλυψης του φυσικού εδάφους πριν από οποιαδήποτε εργασία πολεοδόμησης.

Ζώνη ΑΚ1.

- Απαγορεύεται οποιαδήποτε δόμηση εντός των τελικών οριογραμμών των υδατορεμάτων, όπως προέκυψαν από την υδραυλική μελέτη (πρόταση) διευθέτησής τους, συμπεριλαμβανομένης οποιασδήποτε τροποποίησής τους στο μέλλον.

αποδέκτες των αγωγών ομβρίων θα είναι τα παρακείμενα ρέματα που διέρχονται εντός της εγκατάστασης και ο τελικός αποδέκτης θα είναι η θάλασσα.

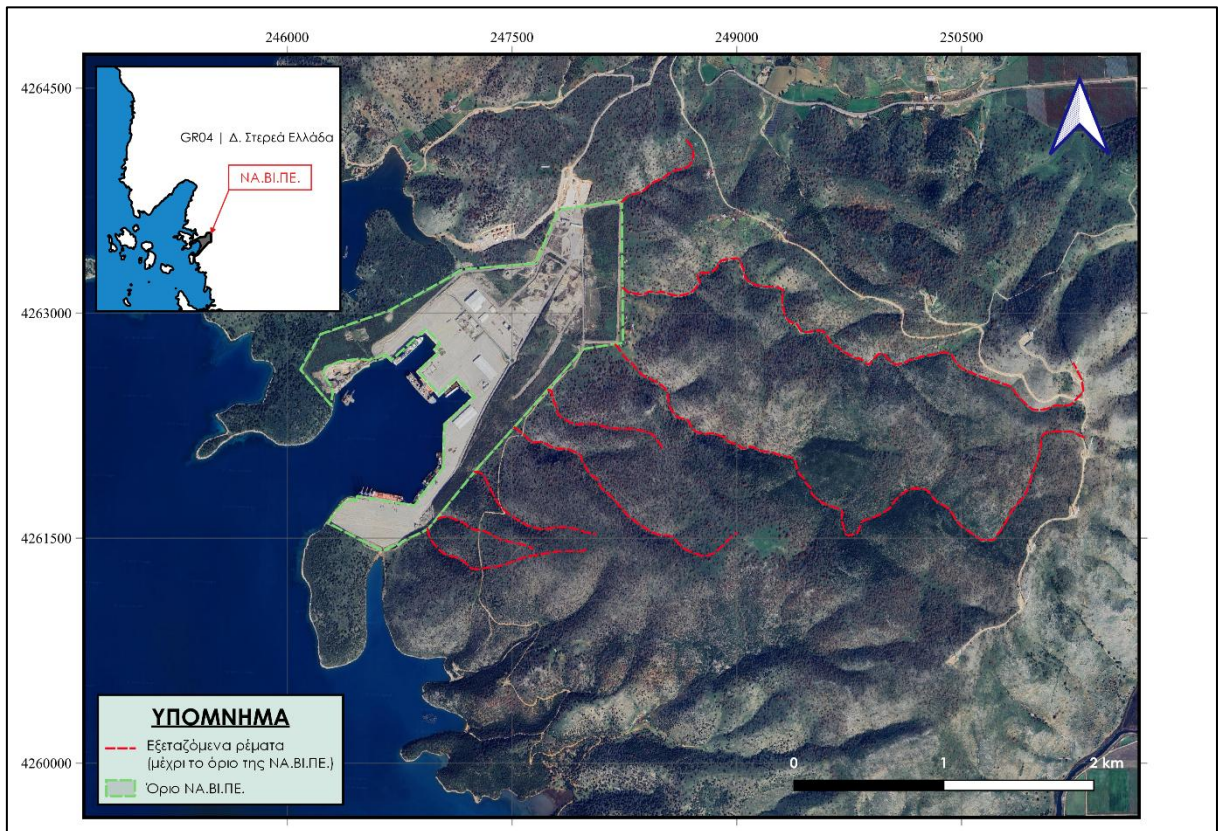
Για όσες ιδιοκτησίες καταλήγουν σε χώρους πράσινου και για τους χώρους πρασίνου γίνεται πρόβλεψη διαμόρφωσης ανεπένδυτων φυτεμένες τάφρους (swales) με μέγιστο βάθος 30 cm και μέγιστο συνολικό πλάτος κατάληψης 2 m οι οποίες θα παραλαμβάνουν με ασφάλεια την επιφανειακή απορροή ενώ μπορούν να ενταχθούν στο φυσικό τοπίο και η συντήρησή τους απαιτεί μόνο κούρεμα του γρασιδιού. Όπου οι τάφροι διασταυρώνονται με το οδικό δίκτυο έχει γίνει πρόβλεψη φρεατίου και σύνδεση με το προτεινόμενο δίκτυο αγωγών ομβρίων

Το δίκτυο ομβρίων είναι στο σύνολο του δίκτυο βαρύτητας και δεν απαιτείται η κατασκευή αντλιοστασίων.

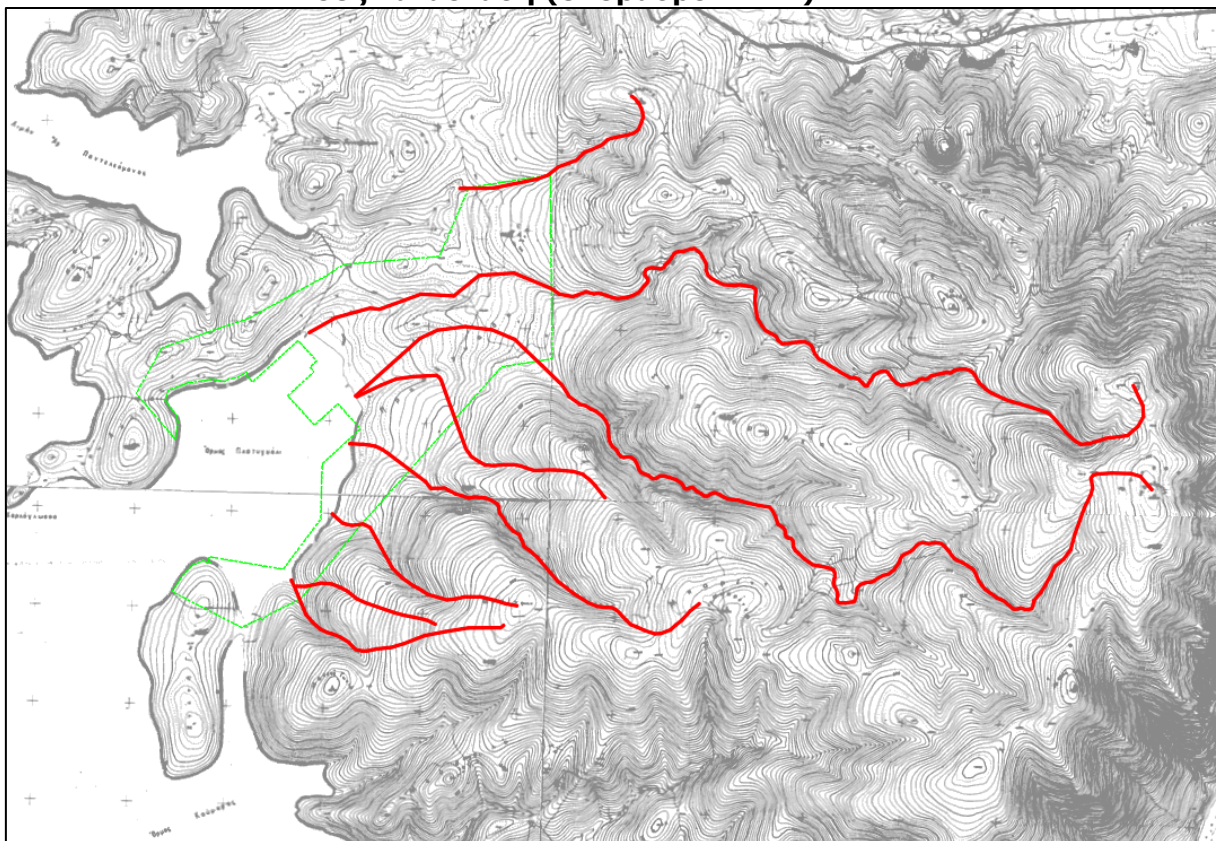
7.5.2 Οριοθέτηση Υδατορεμάτων

Η κατασκευή των έργων της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. τροποποίησε τη φυσική κατάσταση σε ότι αφορά τα υδατορέματα της περιοχής και την εκβολή τους σε φυσικούς αποδέκτες. Σκοπός της υδρολογικής μελέτης είναι η κατά το δυνατόν αποκατάσταση της πρότερης κατάστασης, τόσο μηκοτομικά όσο και οριζοντιογραφικά, στα πλαίσια της αλλαγής χρήσεων γης στην ιδιοκτησία. Τα εξεταζόμενα ρέματα απεικονίζονται μέχρι το όριο της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. στο ακόλουθο απόσπασμα χάρτη, ενώ ακολούθως παρουσιάζεται σε υπόβαθρο Γ.Υ.Σ. η φυσική κοίτη των ρεμάτων αυτών εντός ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ.

Εικόνα 37: Απεικόνιση των προς οριοθέτηση υδατορευμάτων μέχρι το όριο της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ.



Εικόνα 38: Απεικόνιση των προς οριοθέτηση υδατορευμάτων στην φυσική τους κατάσταση (υπόβαθρο Γ.Υ.Σ.).



Στις παρυφές του οικοπέδου οι άξονες προσαρμόζονται στην επιτόπου αποτύπωση της φυσικής κοίτης, ώστε να μη διαταράσσεται η απορροή των υδάτων.

Στην περιοχή της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. εντοπίζονται οκτώ υδατορεύματα, τα οποία εισέρχονται από τα ανατολικά-νοτιοανατολικά προς τα δυτικά. Την προβλεπόμενη εγκατάσταση της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. θα διατρέχουν έξι υδατορεύματα από τα οκτώ υδατορεύματα, καθώς δύο εξ αυτών, τα οποία αποστραγγίζουν μικρές συγκριτικά εκτάσεις, θα συμβάλλουν στο όριο της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. με δύο εκ των άλλων οκτώ υδατορευμάτων. Τα υδατορεύματα ονομάστηκαν σε σχέση με τη γεωγραφική τους θέση ως 1B, 2B και 3B (ομάδα τριών βόρειων υδατορευμάτων) και 1N, 1NA, 2N, 3N και 3NA (ομάδα πέντε νότιων υδατορευμάτων, εκ των οποίων τα 1NA και 3NA θα συμβάλλουν με τα 1N και 3N, αντίστοιχα).

Σύμφωνα με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, προκειμένου να προσδιορισθούν οι οριογραμμές της οριοθέτησης, λαμβάνονται υπόψη:

- τα φυσικά πρηνή της κοίτης του ρέματος

- τα τεχνητά πρανή μετά τα έργα διευθέτησης της κοίτης
- η γραμμή πλημμύρας οποιοδήποτε φυσικό ή τεχνητό στοιχείο, που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του υδατορέματος, το οποίο έχει περιβαλλοντική αξία και χρήζει προστασίας.

Οι προτεινόμενες οριογραμμές οριοθέτησης με τα προτεινόμενα έργα, ορίζονται ως η περιβάλλουσα σε απόσταση 1μ των παραπάνω. Οι ορθογώνιες συντεταγμένες (x,y) των σημείων που ορίζουν τις προτεινόμενες γραμμές οριοθέτησης, καθορίζονται στη μελέτη οριοθέτησης.

Τυχόν απαραίτητες τεχνικές διαφοροποιήσεις (σχετιζόμενες με έργα διευθέτησης) που θα προκύψουν σε επόμενη φάση οριστικών μελετών του έργου (φάση έκδοσης ΚΥΑ για τη χωροθέτηση του επενδυτικού σχεδίου), εκτιμάται ότι έχουν επαρκώς ληφθεί υπόψη κατά την υδραυλική επίλυση και ως εκ τούτου θεωρείται ότι δεν θα επέλθει διαφοροποίηση στις τελικές οριογραμμές όπως αυτές απεικονίζονται στις οριζοντιογραφίες που συνοδεύουν την παρούσα μελέτη. Ωστόσο, ενδέχεται να γίνουν τοπικές αλλαγές στον σχεδιασμό των έργων διευθέτησης κατά την υλοποίηση των έργων.

7.6 Οδικό Δίκτυο

Δεδομένου ότι το υπό μελέτη έργο στοχεύει στην παροχή υπηρεσιών υψηλού επιπέδου, συνδυάζοντας επιχειρηματικές δραστηριότητες, ξενοδοχειακές υποδομές 5 αστέρων, πολυτελές κατοικίες και έναν τουριστικό λιμένα mega yachts (λιμένας βάσης), είναι εμφανής η αναγκαιότητα σύνθεσης ενός κυκλοφοριακού συστήματος για την εξυπηρέτηση όλων των διαφορετικών κατηγοριών χρηστών που θα μεταβαίνουν στο ακίνητο. Συνεπώς, θα πρέπει να εξασφαλίζεται η εύκολη, ξεκούραστη και απρόσκοπτη κίνηση εντός του υπό μελέτη ακινήτου.

Η καλή συνδεσιμότητα της περιοχής αποτελεί σημαντικό πλεονέκτημα δεδομένου πως πέρα από την πρόσβαση των γιοτ, επιτυγχάνεται καλή σύνδεση με Διεθνείς Αερολιμένες (Ακτίου, Πατρών), με εμπορικά και επιβατικά λιμάνια της γύρω περιοχής αλλά και με την Αθήνα μέσω του προσφάτως αναβαθμισμένου οδικού δικτύου της Ιονίας Οδού.

Η εσωτερική κυκλοφορία οχημάτων και πεζών στο υπό μελέτη ακίνητο θα σχεδιαστεί στη βάση ενιαίων αρχών κυκλοφορίας και ασφάλειας διατηρώντας την ιδιαιτερότητα

ενός ενιαίου συνόλου ήπιας ανάπτυξης (Ξενοδοχειακού Καταλύματος, πολυτελών κατοικιών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων αλληλοσυνδεόμενων μεταξύ τους) και σεβασμού στο φυσικό περιβάλλον και στο οικοσύστημα της περιοχής. Το οδικό δίκτυο προβλέπεται γενικότερα να 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) αλλά και για να εξυπηρετήσει τις διαφορετικές χρήσεις και δραστηριότητες που προβλέπεται να αναπτυχθούν στο ακίνητο.

Έχει πραγματοποιηθεί μία προκαταρκτική μελέτη και σχεδιασμός των λειτουργιών και των διατομών του εσωτερικού οδικού δικτύου της Επένδυσης (βλέπε αναλυτικά κεφ. 7.9.8) . Ωστόσο, η οριστικοποίηση του εσωτερικού οδικού δικτύου της Επένδυσης θα μελετηθεί και θα σχεδιασθεί 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. Στόχος της εν λόγω χάραξης είναι και η εξασφάλιση ενός ενιαίου δικτύου.

7.7 Διαμόρφωση-εξοπλισμός-τοπίο

Βασικός στόχος της πρότασης του παρόντος αποτελεί η αποκατάσταση του φυσικού περιβάλλοντος και η ανάδειξη της αισθητικής αξίας του τοπίου της Ναυτιλιακής Βιομηχανικής Περιοχής (ΝΑΒΙΠΕ) του Αστακού. Ειδικότερα, το ακίνητο με την προγενέστερη χρήση του ως βιομηχανική περιοχή και εμπορευματικός λιμένας ΝΑΒΙΠΕ, οδήγησε στην «τσιμεντοποίηση» της κάλυψης του εδάφους, στην τροποποίηση της φυσικής κατάστασης των υδατορευμάτων και της εκβολής τους σε γυσιικούς αποδέκτες.. Αντίθετα, το προτεινόμενο στρατηγικό σχέδιο περιλαμβάνει την αποκατάσταση της φυσικής κοίτης των έξι υδατορευμάτων που διατρέχουν το ακίνητο, την αποκατάσταση της φυσικής βλάστησης και του τοπίου, με μέριμνα για τα απαραίτητα φυτοτεχνικά έργα προκειμένου να αποφευχθεί η διάβρωση του εδάφους σε περίπτωση έντονων βροχοπτώσεων. Η επιλογή της βλάστησης θα πραγματοποιηθεί λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά της περιοχής. Επιπλέον, προβλέπεται η δημιουργία νέων πρανών με ήπιες κλίσεις, η αναβάθμιση της μεσογειακής βλάστησης σε μεγάλο ποσοστό της καλυμμένης με μπετόν επιφανείας και η εφαρμογή των βασικών αρχών της αειφορίας σε όλο τον σχεδιασμό

Πλέον των ανωτέρω, προβλέπεται η δημιουργία δικτύου μονοπατιών το οποίο θα διατηρεί την αυτοτέλειά του από το βασικό δίκτυο οχημάτων και θα ενώνει τα σημεία φυσικής ομορφιάς και πρασίνου με το σύνολο του χώρου και της χερσαίας ζώνης λιμένα. Η κατασκευή των περιπατικών αυτών μονοπατιών θα πραγματοποιηθεί ως επί το πλείστον με φυσικά υλικά (όπως το ξύλο και η πέτρα) προκειμένου να επιτευχθεί η ομαλή ένταξή τους στο ιδιαίτερο τοπίο, στο περιβάλλον και στη μορφολογία του εδάφους. Στόχος της δημιουργίας αυτής είναι η αξιοποίηση της θέας της περιοχής και η ηρεμία και η ανάπαυση των χρηστών.

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 ιδιαίτερα των κατοικιών, των ξενοδοχείων και των χρήσεων εμπορίου και αναψυχής της ανάπτυξης, οι οποίες θα εντάσσονται στις βασικές αρχές περιβαλλοντικής προστασίας.

Ακόμη, στη φάση του αρχικού σχεδιασμού και της κατασκευής του έργου θα προκριθούν τόσο ο **βιοκλιματικός σχεδιασμός των εγκαταστάσεων** που θα εξασφαλίσει την υψηλή ενεργειακή απόδοση και την αειφορική λειτουργία της επένδυσης όσο και **καινοτόμες τεχνικές κατασκευής και υλικά** που περιορίζουν την κατανάλωση ενέργειας και μειώνουν την επιβάρυνση του φυσικού περιβάλλοντος (όπως π.χ. μείωση θορύβου, σκόνης, απομάκρυνση υλικών, διαχείριση αποβλήτων, κ.α.). Ειδικότερα, προβλέπεται το σύστημα πιστοποίησης LEED να εφαρμοστεί στο σύνολο των κτιριακών εγκαταστάσεων της επένδυσης και αφορά στους τομείς **των υλικών και των φυσικών πόρων, την ορθολογική χρήση νερού, την κατανάλωση της ενέργειας, την καινοτομία καθώς και την αειφόρο χωροθέτηση και ποιότητα του εσωτερικού περιβάλλοντος των κτιρίων.**

7.8 Ενδεικτική οργάνωση της Χερσαίας Λιμενικής Ζώνης (ΜΕΛΕΤΗ ΛΙΜΕΝΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ)

Σύμφωνα με την Μελέτη της Λιμενικής Ζώνης που εκπονήθηκε από την εταιρεία TRITON προτείνονται ενδεικτικά οι ακόλουθοι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης οι οποίοι θα εξειδικευθούν στην επόμενη φάση:

α. Για το σύνολο της χερσαίας ζώνης της μαρίνας Αστακού, προτείνεται ενδεικτικός συντελεστής δόμησης 0,113 και μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 7.562,67 τ.μ.

β. Προτείνεται μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων από τις οριστικά διαμορφωμένες στάθμες, τα 10,75 μ. (με στέγη), με εξαίρεση τον πύργο ελέγχου και τα υπόστεγα συντήρησης και φύλαξης σκαφών για τα οποία το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος καθορίζεται στα 10 μ. Το ύψος της στέγης των νέων κτιρίων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 1,50 μ.

γ. Κατά τα λοιπά, εφαρμόζονται τα προβλεπόμενα από τον οικοδομικό και κτιριοδομικό κανονισμό, όπως αυτός εκάστοτε ισχύει.

2. Στη χερσαία ζώνη της μαρίνας Αστακού καθορίζονται ενδεικτικά χρήσεις γης, όροι δόμησης καθώς και κατευθύνσεις σχεδιασμού κατά τομείς 1 έως 5, όπως αυτοί απεικονίζονται στο χάρτη κλίμακας 1:500 του άρθρου 1, ως εξής:

α. Τομέας 1: Στον Τομέα αυτό, συνολικής επιφάνειας 12.977,85 τ.μ., επιτρέπονται οι χρήσεις διοίκησης και λειτουργίας της μαρίνας αναψυχής και εξυπηρέτησης κοινού καθώς και χρήσεις ναυταθλητισμού. Η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση στον Τομέα αυτό είναι 1.478,53 τ.μ. Στον Τομέα αυτό, καθορίζεται συντελεστής κάλυψης 0,15 και συντελεστής δόμησης 0,11.

β. Τομέας 2: Στον Τομέα αυτό, συνολικής επιφάνειας 14.102,46 τ.μ., επιτρέπονται οι χρήσεις χερσαίας απόθεσης και συντήρησης σκαφών, οι χρήσεις αναψυχής και εξυπηρέτησης κοινού και διοίκησης και λειτουργίας της μαρίνας. Η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση στον Τομέα αυτό είναι 1.580,14 τ.μ. Στον Τομέα αυτό, καθορίζεται συντελεστής κάλυψης 0,15 και συντελεστής δόμησης 0,11.

γ. Τομέας 3: Στον Τομέα αυτό, συνολικής επιφάνειας 14.641,94 τ.μ., επιτρέπονται οι χρήσεις διοίκησης και λειτουργίας της μαρίνας αναψυχής και εξυπηρέτησης κοινού καθώς και χρήσεις ναυταθλητισμού. Η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση στον Τομέα αυτό είναι 1.660,00 τ.μ. Στον Τομέα αυτό, καθορίζεται συντελεστής κάλυψης 0,15 και συντελεστής δόμησης 0,11.

δ. Τομέας 4: Στον Τομέα αυτό, συνολικής επιφάνειας 11.265,49 τ.μ., επιτρέπονται οι χρήσεις διοίκησης και λειτουργίας της μαρίνας αναψυχής και εξυπηρέτησης κοινού καθώς και χρήσεις ναυταθλητισμού. Η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση στον Τομέα αυτό είναι 1.273,92 τ.μ. Στον Τομέα αυτό, καθορίζεται συντελεστής κάλυψης 0,15 και συντελεστής δόμησης 0,11.

ε. Τομέας 5: Στον Τομέα αυτό, συνολικής επιφάνειας 13.715,76 τ.μ., επιτρέπονται οι χρήσεις διοίκησης και λειτουργίας της μαρίνας αναψυχής και εξυπηρέτησης κοινού

καθώς και χρήσεις ναυταθλητισμού. Η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση στον Τομέα αυτό είναι 1.570,08 τ.μ. Στον Τομέα αυτό, καθορίζεται συντελεστής κάλυψης 0,15 και συντελεστής δόμησης 0,11.

3. Στην εναπομένουσα εκτός τομέων έκταση επιτρέπονται οι χρήσεις σταθμού ανεφοδιασμού καυσίμων και παραλαβής καταλοίπων σκαφών και λοιπές χρήσεις (όπως, είσοδος, δρόμοι, πεζόδρομοι, χώροι στάθμευσης, παραλιακή ζώνη εξυπηρέτησης σκαφών, πράσινο, υδραυλικά έργα). Η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση εκτός τομέων ανέρχεται σε 100 τ.μ.

4. α. Στις χρήσεις διοίκησης και λειτουργίας της μαρίνας περιλαμβάνονται οι ακόλουθα ειδικότερα επιτρεπόμενες χρήσεις και υποδομές: Κτίρια διοίκησης μαρίνας, Διοίκηση (Λιμεναρχείο, Τελωνείο), Πύργος Ελέγχου, ιατρείο, Φυλάκια εισόδου, εμπορικά καταστήματα και καταστήματα παροχής υπηρεσιών (όπως super market, πώληση ή ενοικίαση ναυτιλιακών ειδών/ αυτοκινήτων, ενοικιάσεις-πωλήσεις σκαφών, τουριστικά πρακτορεία), γραφεία, εστίαση, σταθμός ανεφοδιασμού καυσίμων και παραλαβής καταλοίπων από τα σκάφη καθώς και οι απαραίτητοι βοηθητικοί χώροι (όπως αποθήκες, χώροι υγιεινής - συμπεριλαμβανομένων WC, ντους, πλυντηρίων), χώροι προσωπικού και αναγκαίες συναφείς υποδομές. Επιτρέπεται, επίσης, η διαμόρφωση χώρων στάθμευσης (κτίρια, γήπεδα).

β. Στις χρήσεις χερσαίας απόθεσης και συντήρησης σκαφών περιλαμβάνονται οι ακόλουθες χρήσεις και υποδομές: υπαίθριος χώρος χερσαίας απόθεσης και συντήρησης σκαφών, υπόστεγο συντήρησης και φύλαξης σκαφών, γραφεία και εργαστήρια, καθώς και οι απαραίτητοι βοηθητικοί χώροι (όπως αποθήκες, χώροι υγιεινής), χώροι προσωπικού και οι αναγκαίες συναφείς υποδομές. Επιτρέπεται, επίσης, η διαμόρφωση χώρων στάθμευσης (κτίρια, γήπεδα) και η δημιουργία ελικοδρομίου.

γ. Στις χρήσεις εξυπηρέτησης και αναψυχής κοινού περιλαμβάνονται οι ακόλουθες ειδικότερα επιτρεπόμενες χρήσεις και υποδομές: εστιατόρια, αναψυκτήρια, εμπορικά καταστήματα και καταστήματα παροχής υπηρεσιών, ξενοδοχεία - ξενώνες, εκθεσιακοί χώροι, συνεδριακά κέντρα, χώροι πολιτιστικών δραστηριοτήτων (στεγασμένοι/υπαίθριοι) και συνάθροισης κοινού (θέατρα, κινηματογράφοι), ενυδρείο, αθλητικές εγκαταστάσεις (γυμναστήρια, υπαίθριες και στεγασμένες αθλητικές εγκαταστάσεις, υδροθεραπευτήρια-spa). Επιτρέπεται, επίσης, η διαμόρφωση χώρων στάθμευσης (κτίρια, γήπεδα) και παιδικών χαρών-παιδότοπων.

δ. Στις χρήσεις ναυταθλητισμού περιλαμβάνονται οι ακόλουθες ειδικότερα επιτρεπόμενες χρήσεις και υποδομές: αναγκαίες κτιριακές υποδομές (γραφεία διοίκησης, συμπεριλαμβανομένων γραφείων διοίκησης που σχετίζονται συνολικά με τις δραστηριότητες που λαμβάνουν χώρα στη μαρίνα, χώρους διδασκαλίας, βιβλιοθήκη, εντευκτήριο, αναψυκτήριο/εστιατόριο, αποδυτήρια, ιατρείο, χώρους υγιεινής, φυλάκιο εισόδου, καθώς και υπόστεγα φύλαξης, αποθήκευσης και συντήρησης μικρών σκαφών) και υπαίθριες διαμορφώσεις (όπως χώροι παραμονής και προετοιμασίας των αθλητικών σκαφών, μικρά γήπεδα αθλοπαιδιών).

5. Σε όλους τους ανωτέρω Τομείς της μαρίνας Αστακού επιτρέπεται η δημιουργία των αναγκαίων ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων και δικτύων για την εξυπηρέτηση της μαρίνας, οι οποίες δύνανται να περιλαμβάνουν ιδίως υποσταθμούς, αντλιοστάσια, συστήματα και εγκαταστάσεις πυρόσβεσης, αφαλάτωση, υποδομές συγκέντρωσης απορριμμάτων μαρίνας, βιολογικό καθαρισμό, χώρους φύλαξης αντιρρυπαντικού εξοπλισμού, αποθηκευτικούς χώρους. Οι βοηθητικές εγκαταστάσεις Η/Μ και οι εγκαταστάσεις σύνδεσης με δίκτυα που ενδέχεται να απαιτηθούν εξαιρούνται από τον συντελεστή δόμησης.

6. Κατά την εφαρμογή του Γενικού Σχεδιασμού της μαρίνας Αστακού, ακολουθούνται οι ακόλουθες κατευθύνσεις σχεδιασμού:

α. Κατά μήκος του ορίου της χερσαίας ζώνης του τομέα 2 χωροθετείται ζώνη υψηλού πρασίνου για τον διαχωρισμό στο μέγιστο δυνατό βαθμό του χώρου απόθεσης και συντήρησης σκαφών. Διαμορφώνονται χώροι πρασίνου σε επιλεγμένες θέσεις εντός των ελεύθερων χώρων των λοιπών Τομέων, όπως αυτοί θα καθοριστούν στο δεύτερο στάδιο της χωροθέτησης.

β. Κατά μήκος των χερσαίων ορίων της μαρίνας διαμορφώνονται ζώνες διευθέτησης ομβρίων υδάτων, καθώς και οι σχετικές κατάλληλες υποδομές σύμφωνα με τους περιβαλλοντικούς όρους που θα εγκριθούν στο δεύτερο στάδιο της χωροθέτησης.

γ. Η χωροθέτηση των επιμέρους ειδικών χρήσεων και εγκαταστάσεων επιβάλλεται να εξασφαλίζει:

αα) τον περιορισμό των έντονων μορφολογικών αλλοιώσεων και τη βελτίωση της εικόνας του τοπίου, το σεβασμό των ιστορικών και πολιτιστικών χαρακτηριστικών του Αστακού κατά τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό των εγκαταστάσεων,

ββ) τη λειτουργική διασύνδεση υποδομών, δικτύων, κτιριακών συνόλων και ελεύθερων/κοινόχρηστων χώρων,

γγ) την προσαρμογή των έργων στο περιβάλλον, και την ελεύθερη πρόσβαση του κοινού στο θαλάσσιο μέτωπο.

δ. Η οδική πρόσβαση στη μαρίνα εξασφαλίζεται από εισόδους που θα διαμορφωθούν βάσει κατάλληλης τεχνικής μελέτης.

ε. Η πρόσβαση των πεζών στη μαρίνα γίνεται από κατάλληλα διαμορφωμένες εισόδους, ενώ η εσωτερική κυκλοφορία εξασφαλίζεται από δευτερεύοντες δρόμους, όπως τα παραπάνω σχεδιάζονται στο δεύτερο στάδιο της χωροθέτησης. Η είσοδος και κυκλοφορία πεζών στη χερσαία ζώνη της μαρίνας δύναται να συνδυαστεί με διακριτή είσοδο ποδηλάτων (σαφώς διαχωρισμένη από αυτή των πεζών), εφόσον προβλεφθεί ποδηλατοδρόμος εντός της μαρίνας κατά τις κείμενες διατάξεις.

στ. Η μαρίνα μπορεί να περιφράσσεται κατά μήκος του ορίου της προς την ξηρά. Η υφιστάμενη περίφραξη διακόπτεται στις εισόδους πεζών και οχημάτων.

ζ. Ο αναγκαίος αριθμός θέσεων στάθμευσης για την εύρυθμη λειτουργία της μαρίνας και την αποφυγή πρόκλησης κυκλοφοριακών στη γειτνιάζουσα στη μαρίνα περιοχή προβλέπεται στο δεύτερο στάδιο χωροθέτησης της μαρίνας.

η. Εντός της θαλάσσιας ζώνης της μαρίνας ισχύουν τα εξής:

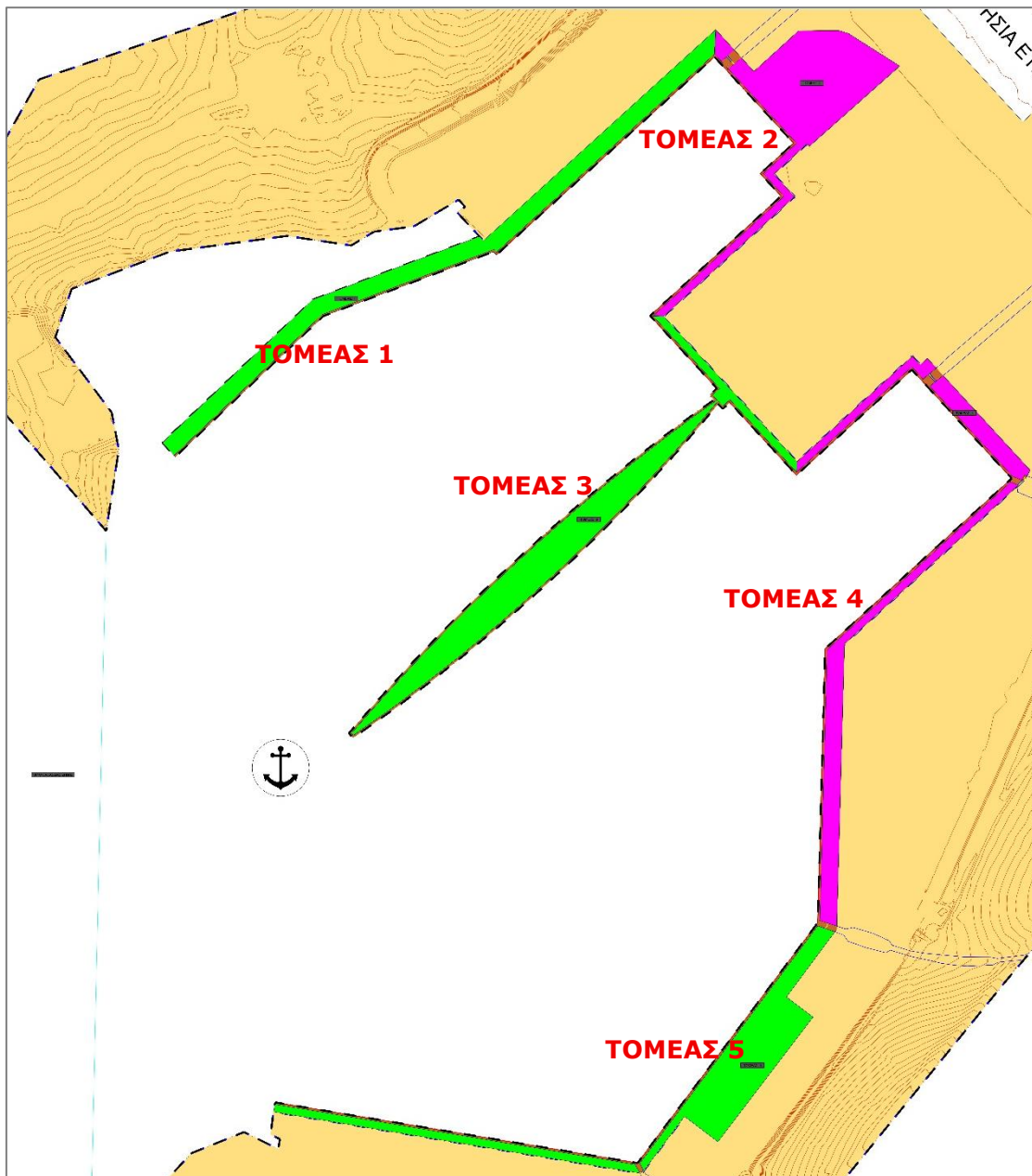
αα) Οι θαλάσσιες υποδομές της μαρίνας αφορούν στην εξυπηρέτηση σκαφών αναψυχής και ναυταθλητικών σκαφών και περιλαμβάνουν τα υφιστάμενα παραλιακά κρηπιδώματα με τα όποια έργα επισκευών, αναβαθμίσεων και μετατροπών, την επέκταση των δυτικών παραλιακών κρηπιδωμάτων σύμφωνα με το αρχικό masterplan με κρηπιδώματα ή / και μώλους, ένα νέο προβλήτα στο μέσον της λιμενολεκάνης για την βέλτιστη εκμετάλλευση του θαλάσσιου χώρου, καθώς και όποιο άλλο σταθερό ή πλωτό προβλήτα με προαιρετικούς βοηθητικούς βραχίονες (finger piers) και οποιοδήποτε σύστημα αγκυροβολίας (ρεμέτζα) με αγκυρώσεις οποιουδήποτε τύπου εντός της θαλάσσιας ζώνης της μαρίνας για την εξυπηρέτηση των σκαφών.

ββ) Η προσέγγιση υδροπλάνου εντός της λιμενολεκάνης της μαρίνας είναι δυνατή σύμφωνα με τα οριζόμενα στην κείμενη νομοθεσία περί ανάπτυξης υδατοδρομίου.

Επιτρέπεται η αντίστοιχη διαμόρφωση των αναγκαίων λιμενικών, χερσαίων και κτιριακών υποδομών, στη θαλάσσια ζώνη και στους τομείς της χερσαίας ζώνης της μαρίνας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην κείμενη νομοθεσία περί ανάπτυξης υδατοδρομίου.

γγ) Επιτρέπεται, σύμφωνα με τους όρους του παρόντος, ο εκσυγχρονισμός και η βελτίωση των υφιστάμενων λιμενικών έργων και υποδομών, καθώς και η καθαίρεσή τους και κατασκευή νέων εντός της θαλάσσιας ζώνης.

Επιτρέπεται ειδικότερα, η κατασκευή νηοδόχου / ων και ραμπών ανέλκυσης/καθέλκυσης σκαφών, κατά τόπους καθαιρέσεις ανωδομών ή / και υφιστάμενων κρηπιδοτοίχων και αντιστοιχών επιχώσεων όπισθεν αυτών, η προσθήκη παντός τύπου πλωτών προβλητών εντός της λιμενολεκάνης και τυχόν άλλα συμπληρωματικά λιμενικά έργα.



7.9 Δίκτυα Τεχνικής Υποδομής

7.9.1 Δίκτυο Ύδρευσης

Το παρόν κεφάλαιο αναφέρεται στην εγκατάσταση ύδρευσης που εξυπηρετεί τόσο τη χερσαία οικιστική ανάπτυξη όσο και τη Μαρίνα.

Για την πηγή ύδρευσης του έργου εξετάστηκαν διάφορες επιλογές με κριτήρια την ποιότητα του νερού, απόσταση από πιθανές πηγές γλυκού νερού, περιβαλλοντικές επιπτώσεις κτλ. Στην παρούσα φάση, έχει θεωρηθεί ότι η υδροδότηση προέρχεται από 6 γεωτρήσεις σε απόσταση περίπου 3.5 χλμ από το γήπεδο. Αυτή η επιλογή βασίστηκε σε διαθέσιμα στοιχεία του υδροφόρου ορίζοντα της περιοχής και στοιχεία από το δίκτυο παρακολούθησης. Είναι απαραίτητο στις επόμενες φάσεις του έργου αυτή η επιλογή να επιβεβαιωθεί κατόπιν συνεννόησης με τις αρμόδιες υπηρεσίες, εκτέλεση δοκιμαστικών γεωτρήσεων κτλ.

Οι γεωτρήσεις θα είναι συνολικής δυναμικότητας 3.000 m³ νερού ημερησίως για την τελική φάση. Εξ' αυτών τα 2.000 m² εξυπηρετούν τις ανάγκες ύδρευσης και τα υπόλοιπα 1.000 m² τις πρόσθετες ανάγκες άρδευσης κοινόχρηστων χώρων (πέραν των αναγκών που καλύπτονται από τα επεξεργασμένα λύματα του βιολογικού καθαρισμού).

Επειδή το Έργο θα αναπτυχθεί σε φάσεις με υπολογίσιμη χρονική διαφορά μεταξύ τους, ο σχεδιασμός του δικτύου λαμβάνει υπόψιν αυτή την παράμετρο με την ακόλουθη μεθοδολογία:

Οι γεωτρήσεις και ο μηχανολογικός εξοπλισμός θα ακολουθήσουν τις φάσεις ανάπτυξης. Δηλαδή να σχεδιαστούν για την Α' φάση με δυνατότητα προσθήκης εξοπλισμού για τις επόμενες φάσεις. Αντιθέτως οι υποδομές, δηλαδή η σωλήνωση που θα συνδέσει τις γεωτρήσεις με τη δεξαμενή αποθήκευσης καθώς και η δεξαμενή θα κατασκευαστούν εξ αρχής στα τελικά τους μεγέθη για τους ακόλουθους λόγους:

1. Δεν υφίστανται φθορές σε βάθος χρόνου όπως ο Η/Μ εξοπλισμός.
2. Η διαφορά κόστους δεν είναι σημαντική.
3. Η δυσκολία κατασκευής σε μεταγενέστερη φάση είναι σημαντική.

7.9.2 Δίκτυο άρδευσης- Πρωτεύον

Σκοπός του αρδευτικού δικτύου είναι η χορήγηση νερού επαρκούς ποσότητας και πίεσης για την ανάπτυξη και διατήρηση των χώρων πρασίνου. Ο σχεδιασμός του αρδευτικού δικτύου στοχεύει στη βέλτιστη τοποθέτηση των υδροληψιών άρδευσης και στη βέλτιστη σύνδεση με την κύρια πηγή παροχής του δικτύου. Τα κυρία στοιχεία που λαμβάνονται υπόψη για το σχεδιασμό του δικτύου είναι:

- Ο σχεδιασμός των επιμέρους περιοχών ανάπτυξης του έργου
- Οι προτεινόμενοι χώροι πρασίνου σε κάθε περιοχή ανάπτυξης
- Οι ανάγκες σε νερό κατά τη δυσμενέστερη περίοδο του έτους
- Το δίκτυο ανακυκλωμένου νερού και η δυνατότητα επέκτασή του για την κάλυψη των αναγκών του έργου.

Στο παρόν στάδιο γίνεται ανάλυση του κυρίως - πρωτεύοντος δικτύου άρδευσης, που θα εκκινεί από την έξοδο της εγκατάστασης επεξεργασίας λυμάτων και θα καταλήγει σε σημεία υδροληψίας σε κατάλληλες θέσεις του έργου. Με τον τρόπο αυτό επιτυγχάνεται αποτελεσματική αξιοποίηση και εξοικονόμηση υδάτινων πόρων της ευρύτερης περιοχής μελέτης, για τη διασφάλιση της μακροπρόθεσμης και βιώσιμης χρήσης του έργου.

7.9.2.1 Τρόπος Άρδευσης

Για την άρδευση των χώρων πρασίνου θα χρησιμοποιηθεί η επεξεργασμένη εκροή της εγκατάστασης επεξεργασίας λυμάτων (Ε.Ε.Λ.) του έργου ανάπλασης. Η ποιότητα εκροής της μονάδας θα είναι κατάλληλη για απεριόριστη άρδευσης σύμφωνα με τον πίνακα 2 του Παραρτήματος της ΚΥΑ 145116.

Σύμφωνα με τα στοιχεία σχεδιασμού της Ε.Ε.Λ η μέγιστη ημερήσια παροχή για την τελική φάση ανάπλασης της περιοχής εκτιμάται να είναι περίπου 1.380 m³/d. Λαμβάνοντας υπόψη τις ειδικές καταναλώσεις για κάθε φυτευτικό σύνδεσμο και την έκταση που καλύπτουν προκύπτει μέγιστη ημερήσια παροχή για άρδευση, κατά τη θερινή περίοδο, περίπου 2.300 m³/d. Συνεπώς η επεξεργασμένη εκροή της Ε.Ε.Λ. μπορεί να καλύψει μεγάλο μέρος των αναγκών άρδευσης, ιδιαίτερα τη θερινή περίοδο που αναμένεται η εισερχόμενη παροχή στην Ε.Ε.Λ. να είναι αυξημένη όπως και οι ανάγκες άρδευσης θα είναι μέγιστες. Για τις περιόδους που η επεξεργασμένη εκροή από την Ε.Ε.Λ. κυμαίνεται σε χαμηλότερα επίπεδα, λόγω της εποχικής δραστηριότητας της περιοχής, θα εξετασθεί η δυνατότητα συμπλήρωσης νερού από τοπικές γεωτρήσεις, που θα καταλήγουν στη δεξαμενή άρδευσης, για την κάλυψη ενδεχόμενου ελλείμματος νερού.

7.9.2.2 Δίκτυο άρδευσης

Το δίκτυο άρδευσης του έργου θα είναι ένα ακτινωτό αρδευτικό δίκτυο που αναπτύσσεται κυρίως κατά μήκος των προτεινόμενων νέων δημόσιων οδών του έργου.

Το κυρίως δίκτυο διαμορφώνεται ακτινικά, εκκινεί την έξοδο της Ε.Ε.Λ. και το αντλιοστάσιο άρδευσης και καταλήγει στα προτεινόμενα σημεία υδροληψίας απ' όπου θα εκκινεί το δευτερεύον και τριτεύον δίκτυο άρδευσης κάθε επιμέρους έκτασης. Το κυρίως δίκτυο θα είναι εφοδιασμένο με επαρκή αριθμό υδροληψιών άρδευσης για την κάλυψη του συνόλου των αναγκών του έργου σε ανακυκλωμένο νερό.

Το αρδευτικό δίκτυο θα λειτουργεί υπό πίεση και θα τροφοδοτείται από αντλιοστάσιο άρδευσης που θα εξασφαλίζει πίεση στις υδροληψίες. Στα τμήματα του δικτύου που οδηγούνται προς την παραθαλάσσια περιοχή και θα υπάρχει μεγάλη περίσσεια πίεσης θα εγκατασταθούν μειωτές πίεσης για την ομαλότερη λειτουργία των υδροληψιών και για να αποφευχθεί η καταπόνηση του εξοπλισμού.

7.9.2.3 Δίκτυο Διανομής

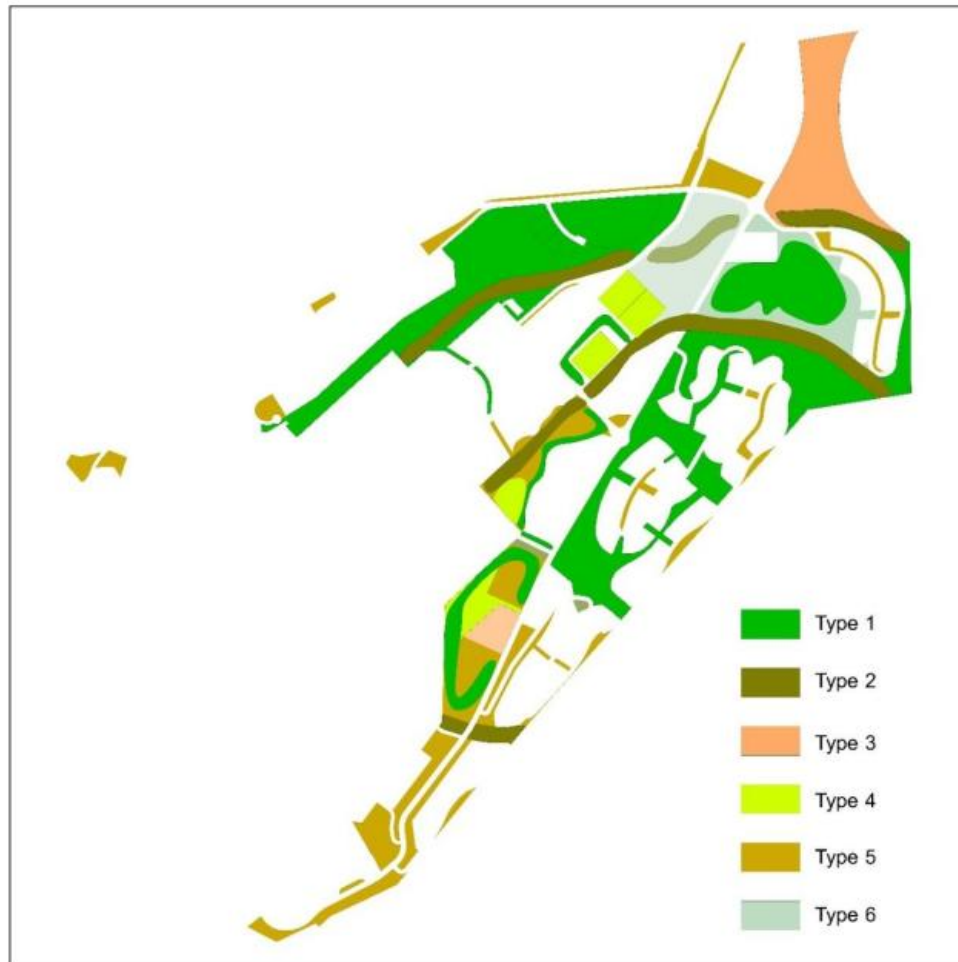
Ο αγωγός άρδευσης θα οδεύει παράλληλα με την οδό, λαμβάνοντας υπόψη και τη θέση τυχόν άλλων δικτύων κοινής ωφέλειας, ώστε να διευκολυνθεί η κατασκευή του και να μην παρεμποδίζεται η κυκλοφορία.

Στην κύρια διακλάδωση του δικτύου και σε διάφορα σημεία θα προβλεφθούν δικλείδες απομόνωσης και μετρητές παροχής ώστε να ελέγχεται η ροή προς το δίκτυο και να διασταυρώνεται με την παροχή των επιμέρους υδρομετρητών που θα κατανεμηθούν στην περιοχή του έργου

7.9.2.4 Αρδευόμενη Έκταση

Το αρδευτικό δίκτυο θα εξυπηρετήσει το σύνολο των έργων ανάπλασης. Σύμφωνα με την προτεινόμενη γενική διάταξη των έργων ανάπλασης περιλαμβάνονται 6 διαφορετικοί φυτευτικοί σύνδεσμοι για την κάλυψη των χώρων πρασίνου που έχουν συνολική έκταση περίπου 740 στρέμματα.

Εικόνα 39: Τύπου φυτευτικού συνδέσμου



Σύμφωνα με τις απαιτήσεις άρδευσης οι ειδικές καταναλώσεις για κάθε φυτευτικό σύνδεσμο λαμβάνονται σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα

Φυτευτικός σύνδεσμος	Άρδευόμενη έκταση	Απαιτηση άρδευσης
Τύπος 1	334 στρ.	3mm/d
Τύπος 2	102 στρ.	3mm/d
Τύπος 3	63 στρ.	3mm/d
Τύπος 4	38 στρ.	7mm/d
Τύπος 5	129 στρ.	3mm/d
Τύπος 6	75 στρ.	2mm/d

7.9.3 Δίκτυο Αποχέτευσης

Ο σχεδιασμός για το δίκτυο αποχέτευσης (αγωγούς και αντλιοστάσια) του έργου θα λάβει υπόψιν τους πληθυσμούς σχεδιασμού καθώς επίσης και την ανάπτυξη του έργου σε φάσεις, συνυπολογίζοντας την πρακτικότητα εγκατάσταση του κυρίως δικτύου κατά την φάση Α.

Οι παραδοχές που έγιναν ως προς την κατανάλωση νερού παρουσιάζονται αναλυτικά στον πίνακα που ακολουθεί. Το ποσό της ύδρευσης που καταλήγει στην αποχέτευση είναι το 80%, κατά συνέπεια η παροχή αποχέτευσης ακαθάρτων στηρίχθηκε σε αυτές τις παραδοχές οι οποίες οδήγησαν στην παροχή σχεδιασμού του δικτύου αποχέτευσης.

Hotel Room (Guests) Water Consumption (LPD per Room)	500
Hotel Staff (Mobile) Water Consumption (LPCD)	80
Overnight Hotel Staff Water Consumption (LPCD)	200
Villas/Appartments Water Consumption (LPCD)	250
Standard employee/visitor water consumption (LPCD)	60
Water Consumption in F&B/Restaurants (LPCD)	75
Water Consumption per person in Sports Center (LPCD)	100

7.9.3.1 Μονάδα Βιολογικής Επεξεργασίας Λυμάτων

Στο έργο θα κατασκευαστεί εγκατάσταση επεξεργασίας λυμάτων ημερήσιας δυναμικότητας 1.520 m³ με σκοπό την επεξεργασία υγρών λυμάτων τόσο από τις χερσαίες αναπτύξεις όσο και από τον τουριστικό λιμένα και παραγωγή νερού άρδευσης για αστική χρήση. Η δυναμικότητα των 1.520 m³ προκύπτει από την εκτιμώμενη μέγιστη ημερήσια παροχή λυμάτων της τελικής φάσης που είναι περίπου 1.380m³.

Το έργο θα περιλαμβάνει:

- Την κυρίως μονάδα επεξεργασίας η οποία θα αποτελεί ένα ενιαίο δομικό σύνολο, θα έχει δυναμικότητα 1.520 m³/day,
- Υπόγεια δεξαμενή αποθήκευσης όγκου 1.000 m³ και αντλιοστάσιο άρδευσης

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω, τα επεξεργασμένα λύματα θα χρησιμοποιούνται με σκοπό την άρδευση, συνεπώς θα πρέπει να καλύπτονται οι απαιτήσεις του πίνακα 3 της ΚΥΑ 145116/2011(ΦΕΚ 354/Β/201) ώστε, μετά την έκδοση της άδειας επαναχρησιμοποίησης, να είναι δυνατή η επαναχρησιμοποίηση των επεξεργασμένων.

7.9.4 Διαχείριση αποβλήτων

Εντός των ορίων του έργου θα κατασκευαστεί Εγκατάσταση Διαχείρισης Αποβλήτων (ΕΔΑ) στην περιοχή του Service Hub. Η ΕΔΑ θα δέχεται το σύνολο των αποβλήτων που θα παράγονται εντός του Έργου, με εξαίρεση μόνο κάποιες ειδικές κατηγορίες αποβλήτων για τα οποία θα λαμβάνουν μέριμνα ειδικά αδειοδοτημένα συστήματα σε απευθείας συνεννόηση με τον παραγωγό (π.χ. επικίνδυνα νοσοκομειακά, ΑΛΕ, ΑΗΗΕ, επικίνδυνα απόβλητα, κλπ.).

Η ΕΔΑ προτείνεται να περιλαμβάνει τις κάτωθι μονάδες επεξεργασίας αποβλήτων:

- Μονάδα επεξεργασίας βιοαποβλήτων (κομποστοποίηση ή αναερόβια χώνευση), στην οποία θα πραγματοποιείται η επεξεργασία προδιαλεγμένου κλάσματος βιοαποβλήτων και πράσινων απόβλητων
- Κέντρο Διαλογής Ανακυκλώσιμων Υλικών (ΚΔΑΥ), στο οποίο θα πραγματοποιείται η ανάκτηση ανακυκλώσιμων υλικών από προδιαλεγμένα κλάσματα χαρτιών/χαρτονιών, πλαστικών, μετάλλων, γυαλιών, και
- Σταθμός Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων (ΣΜΑ), στον οποίο θα πραγματοποιείται η διαχείριση (συμπύεση) των σύμμεικτων αστικών στερεών αποβλήτων. Ο ΣΜΑ δύναται να εξοπλιστεί είτε με press containers είτε με σταθερό συγκρότημα συμπύεσης.

Σημειώνεται ότι ο βαθμός επεξεργασίας του ΣΜΑ και η επιλογή της τεχνικής που θα χρησιμοποιηθεί, εκτός από την ποσότητα των σύμμεικτων υπολειμμάτων εξαρτάται και από άλλους παράγοντες οι οποίοι θα διευκρινιστούν στα επόμενα στάδια του έργου, οπότε θα ολοκληρωθεί και η πληρότητα του ΣΜΑ. Τέτοιοι παράγοντες αναφέρονται παρακάτω:

α) το φορέα αποκομιδής και τον τρόπο αποκομιδής.

β) το βασικό σύστημα συλλογής αποβλήτων (εξοπλισμός) ανά υποπεριοχή ή/και ανά χρήση.

7.9.5 Ηλεκτρολογικά Δίκτυα Υποδομών

7.9.5.1 Δίκτυο Διανομής Υψηλής Τάσης

Στα πλαίσια της ανάπτυξης του έργου, πρόκειται να κατασκευαστεί ένα Κέντρο Υψηλής Τάσης για την κάλυψη των μεγάλων αναγκών σε ηλεκτρικό ρεύμα που προκύπτουν τόσο από την λειτουργία του Τουριστικού Λιμένα, όσο και από τις χερσαίες αναπτύξεις.

Ο Σταθμός Υψηλής Τάσης εκτιμάται ότι θα αποτελείται από τρεις (3) Μετασχηματιστές των 50 MVA έκαστος και θα είναι κλειστού τύπου GIS.

Το οικόπεδο που πρόκειται να υλοποιηθεί ο Σταθμός GIS θα έχει επιφάνεια τουλάχιστον 6.000τμ και το κτίριο στο οποίο θα εγκατασταθεί ο εξοπλισμός θα έχει επιφάνεια 1.000 m².

Ο Σταθμός Υψηλής Τάσης του έργου θα συνδεθεί με το υπάρχον δίκτυο Υψηλής Τάσης του ΑΔΜΗΕ. Από πρώιμες συζητήσεις με τον ΑΔΜΗΕ, το σημείο σύνδεσης αναμένεται να βρίσκεται κοντά στην περιοχή «Φυτειών Αιτωλοακαρνανίας». Το μήκος της γραμμής Υψηλής Τάσης εκτιμάται ότι είναι 28 χλμ, αλλά αυτό θα επιβεβαιωθεί με τον ΑΔΜΗΕ στις επόμενες φάσεις του έργου.

7.9.5.2 Δίκτυο Διανομής Μέσης Τάσης ΔΕΔΔΗΕ

Το Δίκτυο Διανομής Μέσης Τάσης αφορά την κατασκευή Υπογείων Δικτύων Μ.Τ. και Υποσταθμών Μ.Τ./Χ.Τ, οι οποίοι θα βρίσκονται διανεμημένοι κατάλληλα στην περιοχή του έργου προς κάλυψη των αναγκών σε ηλεκτρικό ρεύμα.

Οι εργασίες και τα χαρακτηριστικά του δικτύου θα βασίζονται στις «Τυποποιημένες Κατασκευές Διανομής» του ΔΕΔΔΗΕ

Από το Κέντρο Διανομής θα πραγματοποιηθούν αναχωρήσεις με σκοπό την κάλυψη των αναγκών των Κοινόχρηστων Υποσταθμών Μ.Τ / Χ.Τ και των ιδιωτικών πελατών Μ.Τ.

Η διέλευση των καλωδίων Μέσης Τάσης κάθετα σε δρόμους θα εγκιβωτίζονται σε οπλισμένο σκυρόδεμα σύμφωνα με τις οδηγίες – λεπτομέρειες του ΔΕΔΔΗΕ.

7.9.5.3 Δίκτυο Διανομής Χαμηλής Τάσης ΔΕΔΔΗΕ

Το δίκτυο Χαμηλής Τάσης (400V) του ΔΕΔΔΗΕ θα έχει σκοπό την ηλεκτροδότηση του συνόλου των καταναλωτών ΧΤ του έργου, αλλά και των υπόλοιπων υποδομών κοινής ωφέλειας, όπως ο οδοφωτισμός.

Στην έκταση του έργου υπάρχουν καταναλωτές Χαμηλής Τάσης και καταναλωτές Μέσης Τάσης. Όλοι οι καταναλωτές ΧΤ θα διαθέτουν το δικό τους τριφασικό μετρητή ΔΕΔΔΗΕ. Η ηλεκτροδότηση των καταναλωτών Χαμηλής Τάσης (έως και 250 kVA) θα γίνει μέσω υπόγειων κοινόχρηστων υποσταθμών διανομής του ΔΕΔΔΗΕ. Η διέλευση των καλωδίων κάθετα σε δρόμους θα εγκιβωτίζονται σε οπλισμένο σκυρόδεμα σύμφωνα με τις οδηγίες – λεπτομέρειες του ΔΕΔΔΗΕ.

Η όδευση των καλωδίων ΧΤ στους δρόμους, θα γίνει σύμφωνα με τις προδιαγραφές του ΔΕΔΔΗΕ.

7.9.5.4 Δίκτυο Οδοφωτισμού και Υποδομή Δικτύου Smart City

Το έργο αφορά την κατασκευή του δικτύου οδοφωτισμού, φωτισμού πρασίνου και την υποδομή του δικτύου Smart City.

Το δίκτυο οδοφωτισμού και φωτισμού πρασίνου θα είναι κατά μήκος της εσωτερικής οδοποιίας καθώς και διάσπαρτα στους χώρους πρασίνου, ποδηλατόδρομων, πεζόδρομων κτλ.

Το δίκτυο θα έχει Ηλεκτρικά Pillar τα οποία θα καλύπτουν τους ιστούς οδοφωτισμού σε μέγιστη ακτίνα 200 m .

Η υποδομή του δικτύου Smart City θα περιλαμβάνει την εγκατάσταση σωλήνων για πρόβλεψη εγκατάστασης καλωδιώσεων Smart City για την εξυπηρέτηση των επιλογών του συστήματος στο μέλλον.

7.9.5.5 Δίκτυο Τηλεπικοινωνιών

Το δίκτυο υποδομών τηλεπικοινωνιών θα έχει σκοπό την εξυπηρέτηση του συνόλου των καταναλωτών του έργου. Η τηλεπικοινωνιακή σύνδεση μεταξύ των καταναλωτών του έργου και των παρόχων θα γίνει μέσω κατάλληλων δικτύων.

Το υπόγειο δίκτυο διανομής Τηλεπικοινωνιών θα χωρίζεται σε Κύριο και Δευτερεύον Δίκτυο Διανομής (direct bury).

7.9.5.6 Φωτοβολταϊκά – Agrivoltaics

Το έργο προβλέπει την κατασκευή φωτοβολταϊκού σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας με ταυτόχρονη χρήση γης για οπωροκαλλιέργειες ή κτηνοτροφεία μικρών ζώων.

Για την παραπάνω χρήση παρέχεται γήπεδο έκτασης 70 στρεμμάτων περίπου. Στο χώρο αυτό θα εγκατασταθούν φωτοβολταϊκά πλαίσια σε διάταξη διπλού portrait, με κλίση, τοποθετημένα σε βάσεις κατάλληλες ώστε να υπάρχει ελεύθερος χώρος για την διέλευση μικρών ζώων (τουλ. 1.5μέτρο) ή καλλιέργειας.

Η λειτουργία των φωτοβολταϊκών θα είναι η συνήθεις (σύνδεση των πλαισίων σε αντιστροφείς, υποσταθμοί με μετασχηματιστές κτλ) με στόχο την σύνδεση των υποσταθμών στο χώρο μέτρησης μέσης τάσης του ΔΕΔΔΗΕ και από εκεί θα συνδέονται με το δίκτυο του ΔΕΔΔΗΕ και τελικώς προς το Κέντρο Διανομής Υψηλής Τάσης. Η συνολική εγκατεστημένη ισχύς του σταθμού υπολογίζεται λίγο πάνω από 6,68MVA και η ετήσια παραγόμενη ισχύς εκτιμάται στις 10.000MWh.

Η μέθοδος με την οποία θα γίνεται η καταμέτρηση και διαχείριση της ισχύος θα είναι με εφαρμογή του εικονικού ταυτοχρονισμένου συμψηφισμού (virtual net billing).

7.9.6 Δίκτυο Όμβριων

Για το δίκτυο ομβρίων θα μελετηθούν όλες οι λεκάνες απορροής εντός NABIΠΕ. Οι μοναδικές οι οποίες δεν θα ληφθούν υπόψη είναι αυτές πλησίον του λιμένα οι οποίες εκβάλλουν επιφανειακά εντός του λιμένα χωρίς να απαιτείται κάποιο δίκτυο ομβρίων.

Το δίκτυο ομβρίων αποστραγγίζει το σύνολο του οδικού δικτύου και όσες ιδιοκτησίες και κοινόχρηστοι χώροι καταλήγουν επιφανειακά στο οδικό δίκτυο.

Το δίκτυο ομβρίων είναι στο σύνολο του δίκτυο βαρύτητας και δεν απαιτείται η κατασκευή αντλιοστασίων.

7.9.7 Εγκαταστάσεις Τουριστικού Λιμένα

7.9.7.1 Εγκαταστάσεις Ύδρευσης

Η εγκατάσταση ύδρευσης σκοπό έχει την παροχή στην κατάλληλη πίεση των αναγκαίων ποσοτήτων νερού χρήσης για κάθε σκάφος. Ο Τουριστικός Λιμένας θα τροφοδοτηθεί από το ίδιο δίκτυο τροφοδοσίας του έργου που περιγράφεται στο κεφάλαιο 7.9.1.

Για την υδροδότηση σκαφών θα εγκατασταθούν λήψεις νερού ανάλογα το μέγεθος του σκάφους που εξυπηρετείται. Συγκεκριμένα σε κάθε κιβώτιο παροχών θα εγκατασταθούν μία ή δύο λήψεις (μία λήψη για κάθε σκάφος). Κάθε λήψη θα περιλαμβάνει κρουνό τύπου ball valve και ταχυσύνδεσμο για την εύκολη σύνδεση και αποσύνδεση των σκαφών, καθώς επίσης και υδρομετρητή.

Στη βάση κάθε προβλήτας και τους κόμβους θα εγκατασταθούν δικλείδες απομόνωσης.

7.9.7.2 Εγκατάσταση Αποχέτευσης

Σύμφωνα με το άρθρο 7 παράγραφος 1 της οδηγίας 2000/59/ΕΚ, οι λιμενικές εγκαταστάσεις όλων των τύπων, συμπεριλαμβανομένων των Τουριστικών Λιμένων, υποχρεούνται να παρέχουν εγκαταστάσεις συλλογής και διάθεσης λυμάτων καθώς και σεντινόνερων. Καθώς τα συστήματα αποχέτευσης βαρύτητας είναι πρακτικά αδύνατο να υιοθετηθούν στις λιμενικές εγκαταστάσεις, τοποθετείται δίκτυο με αντλίες κενού και δίκτυο κατάθλιψης με αντλίες.

7.9.7.2.1 Δίκτυο με αντλίες κενού

Το σύστημα για τη συγκέντρωση λυμάτων των σκαφών από 60 μέτρα και κάτω θα είναι με αντλίες κενού. Συγκεκριμένα θα αποτελείται από τις τοπικές μονάδες παραγωγής κενού, το περιμετρικό δίκτυο σωληνώσεων και τους ισομετρικά κατανομημένους σταθμούς αναρρόφησης (rump out). Η τεχνολογία κενού για τη συγκέντρωση των παραπάνω αποβλήτων πλεονεκτεί σε σχέση με το κάθε συμβατικό σύστημα διότι ενεργεί ανεξάρτητα της βαρύτητας, χρησιμοποιεί μικρή διάμετρο σωλήνων και δεν απαιτεί εκσκαφές φρεατίων και σκαμάτων μεγάλου βάθους, είναι δε σε θέση να αναρροφά από μεγάλες αποστάσεις χωρίς λειτουργικό πρόβλημα.

Σταθμοί αναρρόφησης λυμάτων (rump out)

Οι σταθμοί αναρρόφησης λυμάτων θα εγκατασταθούν κατά μήκος του Τουριστικού Λιμένα. Κάθε σταθμός θα εξοπλιστεί με μια κενή μάνικα για την εκκένωση των λυμάτων από τα σκάφη. Η κενή μάνικα θα είναι εξοπλισμένη με έναν ειδικό προσαρμοστή που μπορεί να συνδεθεί με τα χαρακτηριστικά ακροφύσια δεξαμενών λυμάτων σκαφών. Κάθε σταθμός θα περιλάβει μια πνευματικά ωθημένη βαλβίδα

μεμβρανών που εγκαθίσταται μεταξύ της μάνικας αναρρόφησης και του συστήματος κενού.

Τα rumpouts γενικά έχουν απλό σχεδιασμό για χρήση από τους πελάτες, με σύντομη εκπαίδευση.

Σταθμοί αναρρόφησης πετρελαιοειδών καταλοίπων από τα ελλιμενισμένα σκάφη

Οι σταθμοί αναρρόφησης των πετρελαιοειδών καταλοίπων των σκαφών και των όμβριων υδάτων του σταθμού ανεφοδιασμού, θα εγκατασταθεί στην περιοχή όπου θα εγκατασταθεί ο σταθμός ανεφοδιασμού καυσίμων.

Τοπικοί Σταθμοί Κενού LVS

Το LVS θα είναι ένα πλήρες σύστημα σχεδιασμένο και κατασκευασμένο από έναν καθιερωμένο διεθνή κατασκευαστή με καλή εμπειρία στο σχεδιασμό παρόμοιων συστημάτων για μαρίνες.

7.9.7.3 Δίκτυο με καταθλιπτικές αντλίες

Το σύστημα για τη συγκέντρωση λυμάτων των σκαφών από 85 μέτρα και πάνω θα είναι με καταθλιπτικές αντλίες. Συγκεκριμένα τα λύματα των σκαφών αυτών θα απορρίπτονται μέσω των δικών τους καταθλιπτικών αντλιών στα φρεάτια των αντλιοστασίων και από εκεί, καταθλιπτικά έως τα φρεάτια συλλογής, όπου πλέον βαρυντικά θα συνδέονται με το δίκτυο αποχέτευσης.

7.9.7.4 Κεντρικά φρεάτια αποχέτευσης

Σε δύο κεντρικά σημεία της μαρίνας θα τοποθετηθούν δύο κύρια φρεάτια στα οποία θα καταλήγουν τα λύματα από τα αντλιοστάσια και από τους τοπικούς σταθμούς κενού. Από εκεί θα απορρίπτονται βαρυντικά στο δίκτυο αποχέτευσης του έργου.

7.9.7.5 Εγκατάσταση Πυρόσβεσης με Νερό

Για την πυροπροστασία του περιβάλλοντα χώρου όλης της ανάπτυξης, θα προβλεφθούν στις βασικές οδούς (κύριες & δευτερεύουσες) πυροσβεστικά υδροστόμια - κρουνοί (ΠΚ), των οποίων η μεταξύ τους μέγιστη απόσταση θα είναι περίπου 150 m.

7.9.7.6 Φορητά Συστήματα Πυρόσβεσης

Για την πυροπροστασία του Τουριστικού Λιμένα εκτός από την πυρόσβεση με νερό θα εγκατασταθούν και τα κάτωθι πυροσβεστικά συστήματα:

- a) Φορητοί πυροσβεστήρες, αυτόματοι και τροχήλατοι πυροσβεστήρες.

b) Σταθμοί Πυροσβεστικών Εργαλείων.

7.9.7.7 Ηλεκτρολογικές Εγκαταστάσεις και Φωτισμός

Δίκτυο Μέσης Τάσης

Η Ηλεκτροδότηση του Τουριστικού Λιμένα θα γίνει από το δίκτυο Μέσης Τάσης του έργου. Για τον λόγο αυτό προβλέπεται η εγκατάσταση δύο χώρων μέτρησης μέσης τάσης στην περιοχή του Τουριστικού Λιμένα. Η συνολική συμφωνημένη ισχύς των δύο χώρων εκτιμάται στα 40MVA περίπου.

Κάθε χώρος μέτρησης θα ηλεκτροδοτηθεί από το Κέντρο Υψηλής Τάσης μέσω του δικτύου διανομής MT (όπως περιγράφεται στο κεφάλαιο 7.9.5.2), μέσω αποκλειστικών (dedicated) αναχωρήσεων.

Για την τροφοδότηση όλων των φορτίων του λιμένα (σκάφη και εγκαταστάσεις) θα εγκατασταθούν πλήθος ιδιωτικών Υποσταθμών υποβιβασμού τάσης (εκτιμάται περί τους 30).

Οι ιδιωτικοί ΥΣ θα ηλεκτροδοτηθούν από τους χώρους μέτρησης MT μέσω του ιδιωτικού δικτύου MT του λιμένα.

Ρευματοδότηση Σκαφών

Η ρευματοδότηση των σκαφών θα γίνεται με δύο τρόπους, ανάλογα τις απαιτήσεις κάθε σκάφους. Ο πρώτος τρόπος (για σκάφη έως και 22 μέτρα) θα είναι μέσω ρευματοδοτών μονοφασικών και τριφασικών. Κάθε σκάφος θα τροφοδοτείται από ανεξάρτητη παροχή μέσω διακόπτη φραγής και ρευματοδότη.

Ο δεύτερος τρόπος (για σκάφη από 30 έως και 160 μέτρα) είναι μέσω μπαρών σε τριφασικούς πίνακες (400V) εντός των κιβωτίων παροχών (pedestal).

Για τα σκάφη αναψυχής (έως 22 μέτρα) τα pedestal θα εξυπηρετούν ένα ή και δύο σκάφοι. Για τα σκάφη άνω των 30 μέτρων τα pedestal θα εξυπηρετούν ένα σκάφος.

Φωτισμός

Για τον φωτισμό των χώρων του Τουριστικού Λιμένα προβλέπεται η εγκατάσταση φωτιστικών σωμάτων led ισχύος 31w επί ιστού ύψους 4m. Η τροφοδοσία των φωτιστικών σωμάτων θα γίνει από τους γενικούς πίνακες χαμηλής τάσης των υποσταθμών του Τουριστικού Λιμένα.

Γειώσεις

Για την ασφαλή λειτουργία των ηλεκτρικών και ηλεκτρονικών διατάξεων και την προστασία των ανθρώπων θα κατασκευαστεί σύστημα γείωσης.

Εγκατάσταση Ασθενών Ρευμάτων

Στο χώρο του Τουριστικού Λιμένα θα εγκατασταθεί δίκτυο για την εξυπηρέτηση των ασθενών ρευμάτων των σκαφών και του λιμένα.

Θα προβλεφθεί η παροχή οπτικών ινών σε κάθε σκάφος.

Στον τουριστικό λιμένα θα εγκατασταθεί αποκλειστικός χώρος τηλεπικοινωνιακών παρόχων.

7.9.8 Εσωτερικό Οδικό Δίκτυο

Ο οριζοντιογραφικός σχεδιασμός του οδικού δικτύου καθώς επίσης και τα καθορισμένα πλάτη καταστρώματος θα ακολουθήσουν τον πολεοδομικό σχεδιασμό και την γενική διάταξη του έργου με στοχευμένες περιορισμένες τροποποιήσεις όπου χρειάζεται.

Ο υψομετρικός σχεδιασμός του οδικού δικτύου και του περιβάλλοντα χώρου, θα γίνει με γνώμονα να ομαλοποιηθεί το ανάγλυφο της συνολικής έκτασης και να εκμηδενιστούν, ή έστω να περιοριστούν τα μεγάλα και απότομα πρηνή ορυγμάτων που έχουν διαμορφωθεί στην υφιστάμενη κατάσταση του λιμένα.

7.9.8.1 Τυπικές Διατομές Οδικού Δικτύου

Με βάση τον πολεοδομικό σχεδιασμό έγινε ομαδοποίηση των οδικών αξόνων με βάση αφενός το διαθέσιμο πλάτος και αφετέρου τη λειτουργική του ιεράρχηση. Στο πλαίσιο αυτό συντάχθηκαν και αξιοποιήθηκαν εννέα (9) διαφορετικές προτάσεις εφαρμογής τυπικών διατομών για το προβλεπόμενο οδικό δίκτυο με πλάτος που κυμαίνεται από 15 10 μ. έως 25 μ..

7.9.8.2 Γεωμετρικός Σχεδιασμός Οδικού Δικτύου

Ο οριζοντιογραφικός σχεδιασμός του οδικού δικτύου θα ακολουθήσει το προτεινόμενο πολεοδομικό σχεδιασμό όσο το δυνατόν περισσότερο. Ο υψομετρικός σχεδιασμός θα γίνει με τις ακόλουθες βασικές αρχές:

- Εναρμόνιση της υψομετρίας των δρόμων με το ομαλοποιημένο ανάγλυφο που χρειάζεται να επιτευχθεί.
- Ελαχιστοποίηση των χωματουργικών εργασιών στα τμήματα που διατρέχουν φυσικό ανάγλυφο.
- Οι κατά μήκος κλίσεις να είναι όσο το δυνατό μικρότερες και να μην υπερβαίνουν (όσο είναι εφικτό) το 8.00%.
- Ελαχιστοποίηση των χαμηλών περιοχών (περιοχές μετάβασης από κατηφορική κλίση σε ανηφορική) προκειμένου να εξασφαλίζεται επιφανειακή απορροή των ομβρίων σε περίπτωση που το υπόγειο δίκτυο ομβρίων δε λειτουργεί κανονικά (λόγω βλάβης ή μη επαρκούς συντήρησης).
- Τη διατήρηση επαρκούς υψομετρίας προκειμένου να εξυπηρετηθούν οι υψομετρικές απαιτήσεις των οδικών και υδραυλικών διατάξεων στις περιοχές των διασταυρώσεων δρόμων και ρεμάτων (περιοχή κάτω διάβασης και ορθογωνικών οχετών).

Οι παραπάνω βασικές αρχές θα τηρηθούν όσο το δυνατό περισσότερο, ενώ αναγκαίες αποκλίσεις θα περιοριστούν στο ελάχιστο δυνατό. Σε περιορισμένες περιπτώσεις που υπάρχει περιορισμένος διαθέσιμος χώρος ή το ανάγλυφο παρουσιάζει ιδιαίτερες πτυχώσεις θα προβλεφθούν τεχνικά έργα αντιστήριξης περιορισμένου ύψους.

8 Πρόγραμμα υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου

8.1 Φορέας εφαρμογής

Φορέα εφαρμογής της εν λόγω επένδυσης αποτελεί η εταιρεία με την επωνυμία «ΑΣΤΑΚΟΣ ΤΕΡΜΙΝΑΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ Α.Ε.» με δ.τ. «ΑΣΤΑΚΟΣ ΤΕΡΜΙΝΑΛ Α.Ε.» που είναι η ιδιοκτήτρια της συνολικής έκτασης της ΝΑΒΙΠΕ Πλατυγιαλίου, στην περιοχή του Κόλπου του Αστακού στην Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας και θα αναλάβει την όλη υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου.

8.2 Απαιτούμενα έργα, μελέτες, θεσμικές παρεμβάσεις

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3986/2011 (άρθ. 13), 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 όλων των χρήσεων (επιχειρηματικές, κατοικίες, ξενοδοχεία κ.λπ.).
- iv. Έργα διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου, αιγιαλού (προβλήτες πρόσδεσης σκαφών) και λιμνολεκάνης
- v. Συνοδά έργα (έργα εξωτερικής υποδομής) στα οποία περιλαμβάνονται τα δίκτυα ηλεκτροδότησης, τηλεπικοινωνιών, ύδρευσης, άρδευσης, αποχέτευσης απ καθώς και οι έργα οδοποιίας του εσωτερικού δικτύου αλλά και για σύνδεση με το εξωτερικό οδικό δίκτυο.

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 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 (προκαταρκτικές και οριστικές) μελέτες που απαιτούνται είναι οι εξής:

- i. Μελέτη Πολεοδόμησης Επιχειρηματικού Πάρκου
- ii. Μελέτη οριοθέτησης ρεμάτων κατά τους όρους του Ν.4258/2014
- iii. Αρχιτεκτονικές Μελέτες
- iv. Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
- v. Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας
- vi. Υδρολογική Μελέτη
- vii. Μελέτες δικτύων υποδομών (ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτροφωτισμού κ.λπ.)
- viii. Μελέτη χωροθέτησης Τουριστικού Λιμένα

ix. Ακτομηχανική Μελέτη

x. Κυκλοφοριακή Μελέτη

xi. Μελέτη οδοποιίας

Το σύνολο των έργων χωροθέτησης του οικείου επενδυτικού σχεδίου ενσωματώνονται ως αυτοτελή τμήματα στη Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων 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 του επενδυτικού σχεδίου αναφέρονται παρακάτω:

- Enterprise Greece
- Γενική Γραμματεία Στρατηγικών Επενδύσεων (ΓΓΣΕ) – Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων
- Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (ΔΙΠΑ) – Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας
- Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού – Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας
- Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης Στρατηγικών Επενδύσεων – Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων
- Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας

- Δημοτική Ενότητα Αστακού - Δήμος Ξηρομέρου
- Διεύθυνση Τουριστικών Λιμένων – Υπουργείο Τουρισμού
- Γενική Γραμματεία Λιμένων, Λιμενικής Πολιτικής και Ναυτιλιακών Επενδύσεων – Υπουργείο Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής

8.4 Προϋπολογισμός

Σύμφωνα με το business plan, το Έργο εκτείνεται χρονικά σε περίοδο 45 ετών με 3 χρόνια αρχική περίοδο κατασκευής και 42 χρόνια λειτουργίας. Στο Έργο διακρίνονται 2 κύριες φάσεις ανάπτυξης με εκτιμώμενη διάρκεια 7 ετών η καθεμία. Όσον αφορά την φάση Α, η κατασκευαστική περίοδος εκτιμάται σε τρία έτη, ενώ το συνολικό κατασκευαστικό κόστος υπολογίζεται σε € 433,7 εκατ. Αντίστοιχα, για την φάση Β' η κατασκευαστική περίοδος εκτιμάται επίσης σε 3 έτη, αρχής γενομένης από το έτος 8 του Έργου, ενώ το συνολικό κατασκευαστικό κόστος ανέρχεται σε € 66,6 εκατ. Τέλος, το κόστος κατασκευής των επιμέρους τμημάτων της λιμενικής ζώνης εκτιμάται σε € 179,7 εκατ.

Το κόστος των έργων υποδομής του Ακινήτου εκτιμάται σε € 217,8 εκατ., με το μεγαλύτερο μέρος να αναλαμβάνεται κατά την Φάση Α. Στο κόστος συμπεριλαμβάνεται πρόβλεψη πληθωριστικής αναπροσαρμογής 5% και απρόβλεπτων εξόδων (10%), ενώ δεν συμπεριλαμβάνεται ο ΦΠΑ κατασκευής.

€ εκατ.	Φάση Α	Φάση Β
Χωματουργικά – Έργα οδοποιίας	29,9	16,1
Αποστράγγιση – Αντιπλημμυρικά	20,9	6,7
Δίκτυα Ύδρευσης	21,1	11,3
Εγκαταστάσεις Ύδρευσης/ Αποχέτευσης	38,2	-
Δίκτυα Ηλεκτρισμού	56,7	14,2
Γεννήτριες – Υποσταθμοί	20,5	2,3
Η/Μ Έργα	12,5	6,7
Κέντρο Απορριμμάτων	6,8	-
Πετρέλευση Yacht	11,3	-
Σύνολο (προ ΦΠΑ)	217,8	57,3

Η απαιτούμενη χρηματοδότηση του επενδυτικού σχεδίου έχει εξασφαλιστεί με ίδια και δανειακά κεφάλαια, όπως τεκμηριώνεται από το business plan. Επιπλέον, εκτιμάται ότι θα δημιουργηθούν περίπου 700 νέες θέσεις μόνιμης απασχόλησης κατά την κατασκευαστική περίοδο, καθώς και περίπου 1.150 νέες μόνιμες θέσεις απασχόλησης κατά την περίοδο λειτουργίας. Τα στοιχεία αυτά έχουν υπολογιστεί στην μελέτη του business plan της στρατηγικής επένδυσης στο καθώς και στην μελέτη άμεσων και έμμεσων επιπτώσεων στην ελληνική οικονομία.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Coccossis, H., Mexa, 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., Μαυεροκώστα, 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 ικανότητας 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.

ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

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. 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».

N.4685/2020 (ΦΕΚ 92/A/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».

N. 4759/2020 (ΦΕΚ 245A/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. 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)».

Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Πρόγραμμα (ΠΠΧΣΑΑ) Δυτικής Ελλάδας 2016.

Επιχειρησιακό Δήμου Ξηρομέρου 2016-2020.

Σύμφωνο Εταιρικής Σχέσης (Σ.Ε.Σ.) 2014 -2020.

ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΕΣ

Ελληνική Στατιστική Αρχή - ΕΛ.ΣΤΑΤ, Απογραφές Κτιρίων και Πληθυσμού
<https://www.statistics.gr/>

Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος - ΞΕΕ, <https://www.grhotels.gr/>

Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας (c.2023), <https://www.pde.gov.gr/gr/>

Δήμος Ξηρομέρου (c.2023), <https://www.dimosxiromerou.gr/>

Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας - ΥΠΑ (c.2023), <http://www.ypa.gr/>

Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού - Διαρκής Κατάλογος Κηρυγμένων Αρχαιολογικών Χώρων και Μνημείων (c.2023)
http://listedmonuments.culture.gr/search_declarations.php

Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο <https://www.arxaiologikoktimatologio.gov.gr/>

Geodata - Ανοιχτά Δεδομένα (c. 2023), <https://geodata.gov.gr/>

Υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών (2019). Εθνικό Στρατηγικό Σχέδιο Μεταφορών της Ελλάδας, 2019,
http://www.nationaltransportplan.gr/wpcontent/uploads/2019/11/Final_NTPG_gr_20190712.pdf

Ελληνικό Κτηματολόγιο. <https://www.ktimatologio.gr/el>

ΜΕΛΕΤΕΣ

INSETE Intelligence «Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας – Ετήσια Έκθεση Ανταγωνιστικότητας και Διαρθρωτικής Προσαρμογής στον τομέα του τουρισμού για το έτος 2020».

INSETE Intelligence «Βασικά Τουριστικά Μεγέθη Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας», <https://insete.gr/statistika-deltia/>.

INSETE Intelligence (c.2023) «Προσφορά καταλυμάτων σε πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης – συγκριτικά μεγέθη στον τουρισμό και στην κτηματαγορά».

INSETE Intelligence (2021) «Βασικά Τουριστικά Μεγέθη Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας», <https://insete.gr/statistika-deltia/>.

INSETE, Ελληνικός Τουρισμός, Σχέδια Δράσης 2030 Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας

Μητρώο Τουριστικών Επιχειρήσεων του Υπουργείου Τουρισμού – ΜΗΤΕ «Στοιχεία κλινών κύριων και μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων κμύκονοπαύλεων».

Υ.Π.Ε.Ν. (2016) Μελέτη Αξιολόγησης, Αναθεώρησης και Εξειδίκευσης του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας. ΤΕΥΧΟΣ I, II, III». Φάση Β' -Στάδιο Β2.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι : ΣΧΕΔΙΑ

Τ1- Τ6: ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ(ΚΛΙΜΑΚΑ 1: 1:1000)

Π-01: ΧΑΡΤΗΣ ΕΣΧΑΣΕ (ΚΛΙΜΑΚΑ 1:5000)

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ: ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι : ΣΧΕΔΙΑ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ: ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ

• Έγκριση ρυμοτομικού σχεδίου ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. (ΦΕΚ 630/Δ/1989



6809

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ
9 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 1989

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ
630

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑ

Έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου της ναυτιλιακής βιομηχανικής περιοχής Πλατυγιάλιου της Ελληνικής Τράπεζας Βιομηχανικής Αναπτύξεως Α.Ε. (ΕΤΒΑ Α.Ε.) που βρίσκεται στα διοικητικά όρια της κοινότητας Αστακού (Ν. Αιτωλοακαρνανίας) και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 4 (παρ. 2 και 3) του Ν. 742/1977 «Περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του Ν. 4458/1965 «Περί βιομηχανικών περιοχών και ρυθμίσεως συναφών θεμάτων» (Α' 319).
2. Τις διατάξεις του άρθρου 2 (παρ. 3) του Ν. 947/1979 «Περί οικιστικών περιοχών» (Α' 169).
3. Τις διατάξεις των άρθρων 7, 8, 9, 16 και 21 του Ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 210) όπως μεταγενέστερα τροποποιήθηκαν με το άρθρο 13 (παρ. 1) του Ν. 1647/1986 «Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδας (ΟΚΧΕ) και άλλες σχετικές διατάξεις» (Α' 141) και με το άρθρο 1 (παρ. 3, 4) του Ν. 1772/1988 «Τροποποίηση διατάξεων του Ν. 1577/1985 ΓΟΚ και άλλες σχετικές διατάξεις» (Α' 91).
4. Τις διατάξεις των άρθρων 2, 3 και 7 του Ν. 1032/1980 «Περί συστάσεως Υπουργείου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος» (Α' 57).
5. Τις διατάξεις των άρθρων 23 (παρ. 1 εδ. ιδ) και 24 του Ν. 1558/1985 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» (Α' 137).
6. Τις διατάξεις των άρθρων 9, 10 (παρ. 3) και 13 του Π.Δ/τος 437/1985 «Καθορισμός και ανακατανομή των αρμοδιοτήτων των Υπουργείων» (Α' 157).
7. Τις διατάξεις των άρθρων 1 (εδ. α) και 2 παρ. 1 κεφ. Β του Π.Δ/τος 456/1985 «Μεταφορά αρμοδιοτήτων υπηρεσιών και προσωπικού στα Υπουργεία Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων Βιομηχανίας Ενέργειας και Τεχνολογίας κ.λπ.» (Α' 163).
8. Τις διατάξεις του Π.Δ/τος 229/1986 «Σύσταση και οργάνωση της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας» (Α' 96).
9. Τις διατάξεις του από 10.4.1981 Π.Δ/τος «Περί καθορισμού όρων και περιορισμών δόμησης Βιομηχανικών περιοχών της Χώρας κ.λπ.» (Α' 227).
10. Την υπ' αριθ. 173/11.4.1984 κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος «Καθορισμός των ορίων τιμήματος της Βιομηχανικής περιοχής Μεσολογγίου για την εγκατάσταση ναυπηγοεπισκευαστικών και συναφών βιομηχανικών δραστηριοτήτων» (Β' 238).
11. Τις υπ' αριθ. 132/1987, 172/1988 και 182/1988 γνωμοδοτήσεις του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.
12. Την υπ' αριθ. 237/1989 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας, με πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας

και Δημοσίων Έργων και Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Εγκρίνεται το ρυμοτομικό σχέδιο της Ναυτιλιακής Βιομηχανικής περιοχής Πλατυγιάλιου (Γμήμα ΒΙΠΕ Μεσολογγίου) της Ελληνικής Τράπεζας Βιομηχανικής Αναπτύξεως Α.Ε. (ΕΤΒΑ Α.Ε.) που βρίσκεται στα διοικητικά όρια της κοινότητας Αστακού (Ν. Αιτωλοακαρνανίας) με τη δημιουργία: α) των υπ' αριθ. 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 16α και 17 οικοδομικών τετραγώνων για την ανέγερση βιομηχανικών κτιρίων, β) του υπ' αριθ. 6 οικοδομικού τετραγώνου για την ανέγερση κοινοχρήστων εξυπηρετήσεων, τελωνειακών εγκαταστάσεων και τη διαμόρφωση πρασίνου, γ) του υπ' αριθ. 7 οικοδομικού τετραγώνου ως χώρου για κατοικίες προσωπικού και δ) του υπ' αριθ. 18 οικοδομικού τετραγώνου ως χώρου για την εγκατάσταση της κεντρικής μονάδας καθαρισμού αποβλήτων (Μ.Κ.Α) όπως φαίνονται στα σχετικά δύο (2) χρωματισμένα πρωτότυπα διαγράμματα σε κλίμακα 1:2.000, που θεωρήθηκαν από τον Προϊστάμενο της Δ/σης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την υπ' αριθ. 44766/1989 πράξη του και που συνοπτικά τους αντίτυπα δημοσιεύονται με το παρόν διάταγμα.

Άρθρο 2

Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, καθώς και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων των παραπάνω οικοδομικών τετραγώνων καθορίζονται κατά τομείς Α, Β και Γ ως εξής:

- Α. Τομέας Α: (περιλαμβάνει τα υπ' αριθ. 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 16α και 17 οικοδομικά τετράγωνα).
- 1) Ελάχιστο πρόσωπο: τριάντα (30) μέτρα.
 - Ελάχιστο εμβαδόν: δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ.
 - 2) Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: Εξήντα τοις εκατό (60%) της επιφανείας των οικοπέδων.
 - 3) Συντελεστής δόμησης: δύο (2).
 - 4) Η απόσταση των κτιρίων από τις ρυμοτομικές γραμμές ορίζεται σε δέκα (10) μέτρα και από τα πλάγια και οπίσθια όρια του οικοπέδου σε πέντε (5) μέτρα εκτός αν προκύπτουν μεγαλύτερες αποστάσεις (Δ) σύμφωνα με τις διατάξεις Γ.Ο.Κ./85.
- Β. Τομέας Β: (Περιλαμβάνει τα υπ' αριθ. 6 και 18 οικοδομικά τετράγωνα).
1. Τα οικοπέδα θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα με όποιες διαστάσεις και εμβαδόν διανέμονται από τον αντίστοιχο φορέα.
 2. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: τριάντα τοις εκατό (30%) της επιφανείας των οικοπέδων.
 3. Συντελεστής δόμησης: οκτώ δέκα (0,8).
 4. Η απόσταση των κτιρίων από τις ρυμοτομικές γραμμές ορίζεται σε α) τριάντα (30) μέτρα για το Ο.Τ. 6 και β) δέκα (10) μέτρα για το Ο.Τ. 18.
- Από τα πλάγια και οπίσθια όρια του οικοπέδου η απόσταση των κτιρίων ορίζεται σε πέντε (5) μέτρα εκτός αν προκύπτουν μεγαλύτερες αποστάσεις (Δ) σύμφωνα με τον ΓΟΚ/85.
- Γ. Τομέας Γ: (Περιλαμβάνει το υπ' αριθ. 7 οικοδομικό τετράγωνο).

6810

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ)

1. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: είκοσι τοις εκατό (20%) της επιφανείας του οικοδομικού τετραγώνου.

2. Συντελεστής δόμησης: τέσσερα δέκατα (0,4).

3. Η απόσταση των κτιρίων από τις ρυμοτομικές γραμμές ορίζεται σε τριάντα (30) μέτρα.

Δ. Τα κτίσματα κοινωφελών εγκαταστάσεων (υποσταθμοί ΔΕΗ, τηλεφωνικό κέντρο ΟΤΕ, αντλιοστάσια, δεξαμενές αποθήκευσης νερού κ.λπ.) που απαιτούνται για τη λειτουργία των έργων υποδομής (δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης κ.λπ.) της ΒΠΠΕ ανεγείρονται ανεξαρτήτως τομέα με τους εξής όρους και περιορισμούς δόμησης:

1) Ελάχιστο πρόσωπο: δέκα (10) μ.

Ελάχιστο εμβαδόν: εκατό (100) τ.μ.

2) Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: εβδομήντα τοις εκατό (70%) της επιφανείας των οικοπέδων.

3) Συντελεστής δόμησης: ένα (1).

Ε. 1. Δεν απαιτείται η τήρηση των καθοριζομένων στους 3 τομείς αποστάσεων από τα όρια των οικοπέδων, προκειμένου για ειδικές κατασκευές απαραίτητων λειτουργικών εγκαταστάσεων, όπως καπνοδόχοι κ.λπ.

2. Τα φιστάμενα παλαιά κτίσματα εντός των ορίων της βιομηχανι-

κής περιοχής θεωρούνται νομίμως υφιστάμενα στις θέσεις που βρίσκονται και με τις διαστάσεις που έχουν. Επιτρέπεται η επισκευή των κτιρίων αυτών χωρίς μεταβολή των εξωτερικών διαστάσεών τους με χρήση κοινοχρήστων εξυπηρετήσεων, εφόσον ο αρμόδιος φορέας θεωρεί σκόπιμη τη διατήρησή τους.

Άρθρο 3

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στον Υπουργό Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αναθέτουμε τη δημοσίευση του παρόντος διατάγματος.

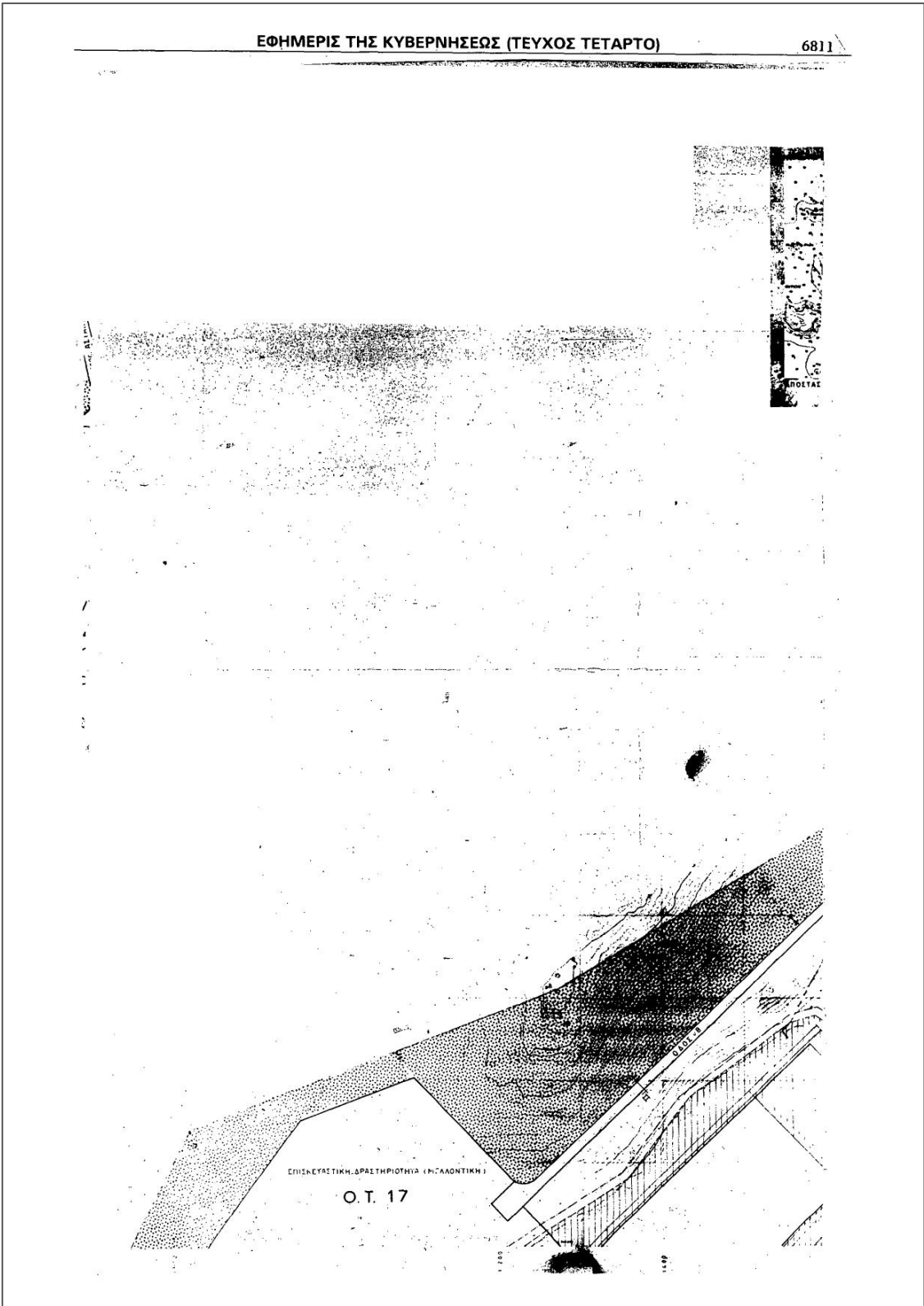
Αθήνα, 15 Σεπτεμβρίου 1989

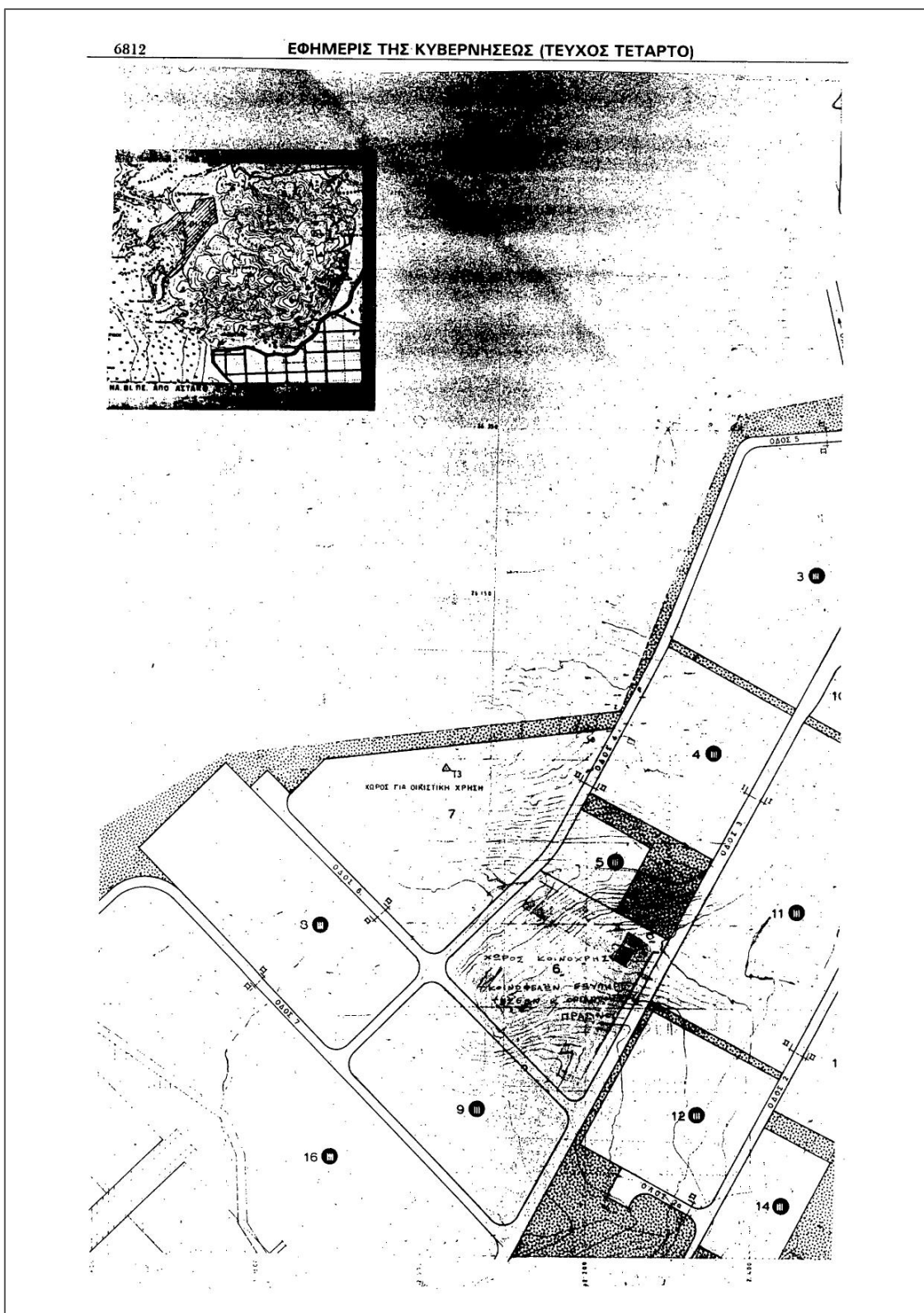
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΧΡΗΣΤΟΣ ΑΝΤ. ΣΑΡΤΖΕΤΑΚΗΣ

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΠΕΡ. ΧΩΡ./ΕΙΑΣ & ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ
ΣΩΤΗΡΗΣ ΚΟΥΒΕΛΑΣ

ΒΙΟΜ. ΕΝΕΡΓ. & ΤΕΧ/ΓΙΑΣ
ΜΙΧ. ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ





ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ)

6813

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

10 **ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΤΕΤΡΑΓΩΝΑ**

7 ΧΩΡΟΣ ΓΙΑ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΔΟΜΗΣΗ

6 ΚΟΙΝΟΧΡΗΤΕΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΙΣ

ΦΥΣΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ

ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗ ΓΡΑΜΜΗ

ΠΛΑΤΗ ΟΔΩΝ

I I ΠΛΑΤΟΣ ΟΔΟΥ 15,50 Μ

II II ΠΛΑΤΟΣ ΟΔΟΥ 12,00 Μ

ΚΟΡΟΣ ΕΚΚΑΙΣΤΑΙΣΕΩΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΥ ΑΠΟΒΛΗΤΩΝ

ΠΡΟΣΧΥΣΕΙΣ

ΘΕΡΜΗΝΚΕ
 1 30000 Κ. ΜΕΤΡ. 2 Μ. 142,77 Κ.Μ. 318 Κ.Μ. 1017 Κ. Μ.

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ ΤΗΣ ΕΤΒΑ Α.Ε. Ο ΥΠΟΔΙΟΙΚΗΤΗΣ

Μ ΕΡΑΛΛΕ Γ ΙΟΡΤΙΚΟΣ

Ο ΑΝΑΠΛ. ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ Ο ΑΝΑΠΛ. ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΟΣ

Κ ΠΑΡΑΝΑΓΙΔΙΟΥ Μ ΠΑΡΑΣΤΕΡΙΑΚΗΣ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟΥ ΑΠΟ ΒΡ/ΒΘ ΘΕΡΜΗΝΚΕ ΑΠΟ ΤΟΝ ΑΙΔΙΟΤΗ ΠΡΟΤΥΠΟΥ ΕΤΒΑ ΑΕ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

Ε.Τ.Β.Α. Α.Ε.		ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ			
ΘΕΜΑ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (ΜΕΛΕΤΗ)			
ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ	ΦΩΤΟΜΕΤΡΗΤΙΚΟ-ΜΗΧΡΟΜΗΤΡΙΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦ	ΚΑΙΜΑΚΑΤ 2000	
ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗ	ΑΝΑΠΛ. ΥΠΟΔΙΟΙΚΗΤΗΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ	
ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗ	ΕΡΕΥΝΗΤΗΣ		3196

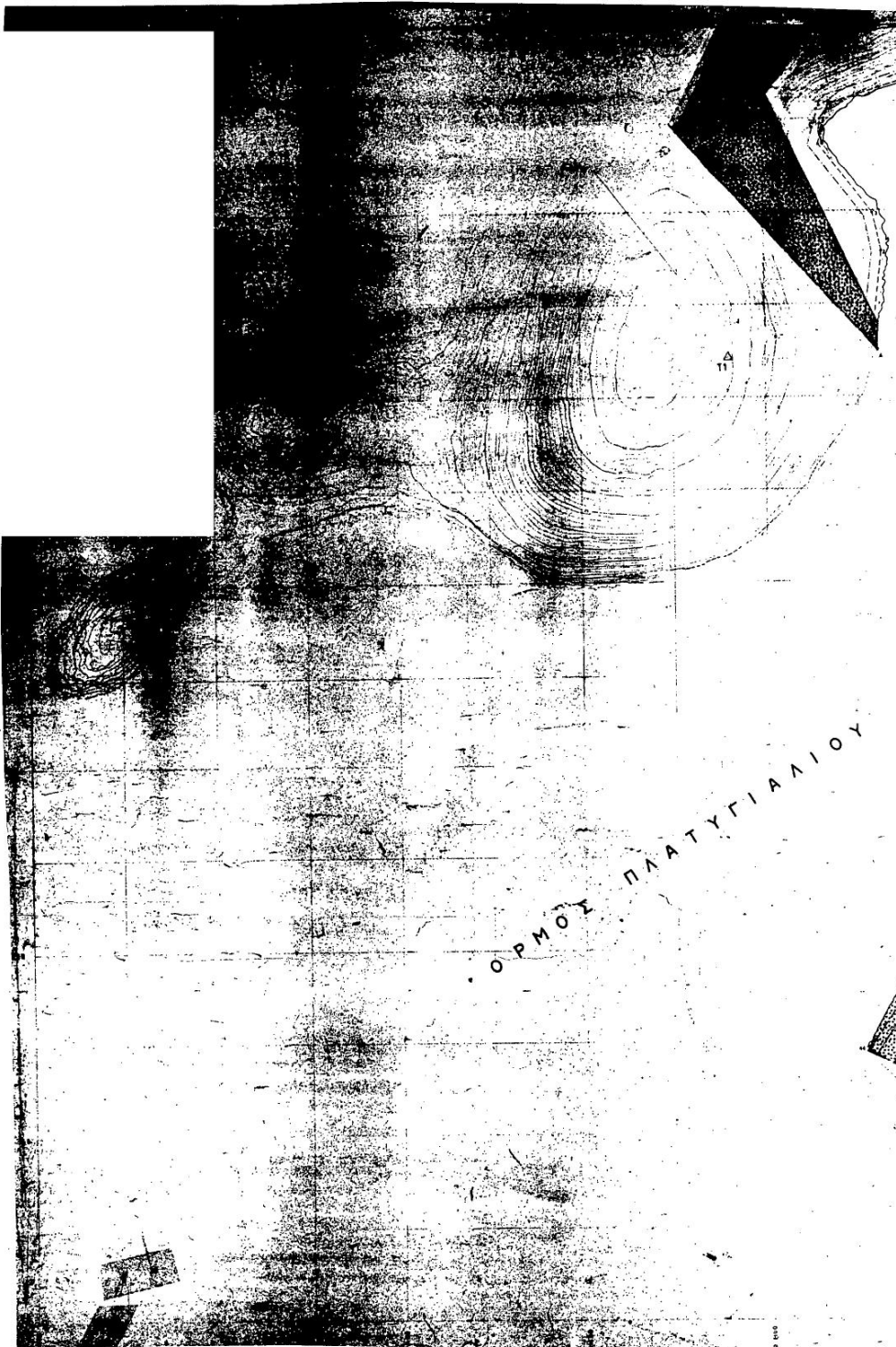
ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΝΑ Β.Π.Ε. ΠΛΑΤΥΓΙΑΛΙΟΥ Κ ΚΡΟΤΑΣΙΚΟ ΑΙΜΕΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ (ΤΜΗΜΑ Β.Π.Ε. ΜΕΣΟΛΟΓΓΙΟΥ)

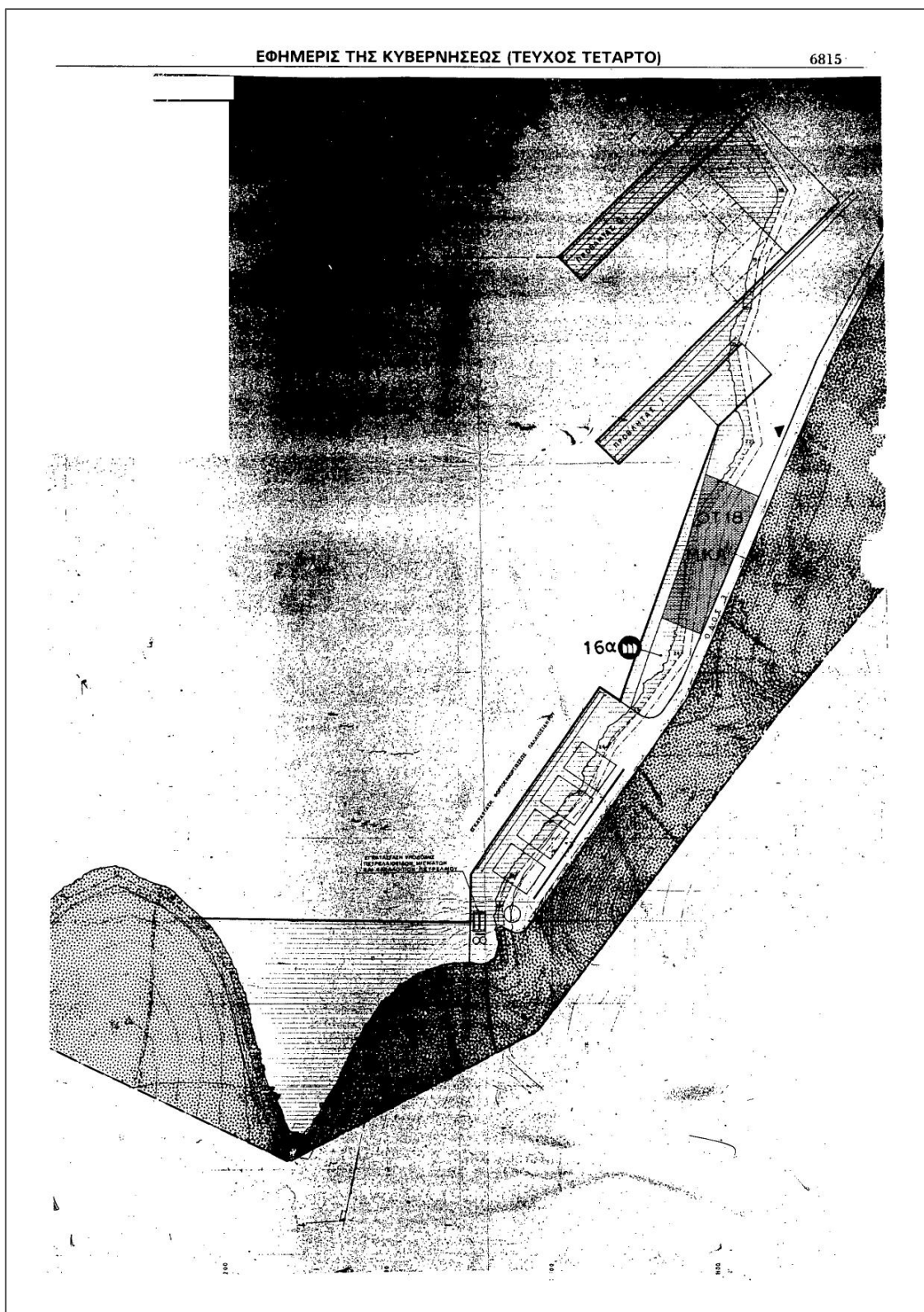
ΘΕΜΑ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (ΜΕΛΕΤΗ)

ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ	ΕΡΕΥΝΗΤΗΣ	ΚΑΙΜΑΚΑΤ 2000	
ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗ	ΑΝΑΠΛ. ΥΠΟΔΙΟΙΚΗΤΗΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ	
ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗ	ΕΡΕΥΝΗΤΗΣ		4.4
ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗ	ΕΡΕΥΝΗΤΗΣ		2

6814

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ)





6816 ΕΦΗΜΕΡΙΔΗ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ)

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΑΡΑΧΕΙΡΑΣΗΣ ΕΡΓΩΝ
ΕΓΧΕΙΡΗΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

ΕΚΣΚΛΗΡΥΞΕΙΣ ΕΞΥΠΡΕΤΗΣΕΙΣ
ΣΤΕΦΑΝΟΣ ΤΡΑΖΙΝΟΣ

ΡΥΘΟΤΟΜΙΚΗ ΓΡΑΜΜΗ

ΠΛΑΤΗ ΟΔΩΝ
I ΠΛΑΤΟΣ ΟΔΟΥ 1550 m
II ΠΛΑΤΟΣ ΟΔΟΥ 1200 m

ΧΩΡΟΣ ΕΡΕΤΑΣΙΑΣ ΕΣΣΕ
ΜΟΝΑΔΕΣ ΚΑΤΑΡΙΣΜΟΥ ΑΠΟΒΑΤΩΝ

ΠΡΟΣΧΩΣΕΙΣ

ΕΣΦΡΗΘΗΚΕ
ΑΡΧΗΤΕΣ: Ν. ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗΣ, Ν. ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗΣ

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ ΤΗΣ ΕΤΒΑ Α.Ε. Ο ΥΠΟΔΙΟΙΚΗΤΗΣ
Μ. ΣΥΛΛΑΒΕ Γ. ΣΟΥΡΤΙΚΟΣ

Ο ΑΝΑΡΧ. ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΒΟΗΘΗΜΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ Ο ΑΝΑΡΧ. ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΒΗΜΑΤΟΛΟΓΙΑΣ ΕΡΓΩΝ
Κ. ΠΑΠΑΝΑΓΙΩΤΟΥ Μ. ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΑΚΗ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ: 319α

ΕΤΒΑ Α.Ε. ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΔΕΥΤΕΡΗ ΔΕΡΣΙΟΤΕΚΝΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

ΘΕΜΑ: ΡΥΘΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (ΜΕΛΕΤΗ)

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ ΥΠΕΡΟΧΩΝ	ΚΑΙΜΑΝΙΔΗΣ
Κ. ΟΙΚΟΝΟΜΕΣ	2000
ΑΝΑΡΧ. ΥΠΟΔΙΟΙΚΗΤΗΣ	ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
Ε. ΣΟΥΡΤΙΚΟΣ	319α
ΥΠΟΔΙΟΙΚΗΤΗΣ	
Π. ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗΣ	
ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ	

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΔΕΥΤΕΡΗ ΔΕΡΣΙΟΤΕΚΝΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ


ΡΥΘΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ Ν.Α.ΒΙ.ΠΕ. ΠΛΑΤΥΓΙΑΛΙΟΥ & ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ ΛΙΜΕΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ (ΓΙΜΜΑ ΒΙ.ΠΕ. ΜΕΣΟΛΟΓΓΙΟΥ)


ΘΕΜΑ: ΡΥΘΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ (ΜΕΛΕΤΗ)

ΥΠΕΡΟΧΩΝ	ΚΑΙΜΑΝΙΔΗΣ	2000
ΑΝΑΡΧ. ΥΠΟΔΙΟΙΚΗΤΗΣ	ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ	
Ε. ΣΟΥΡΤΙΚΟΣ	4.4	
ΥΠΟΔΙΟΙΚΗΤΗΣ		
Π. ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗΣ	1	
ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ		

ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

- Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ.


3139



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΩΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ **Αρ. Φύλλου 338**

2 Αυγούστου 2007

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Βεβαίωση της μερικής αυτοδίκαιης άρσης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης που κηρύχθηκε με την υπ' αριθμ. 1021198/1573/0010/17.3.2005 (ΦΕΚ 327/24.3.2005 τ.Δ.) κοινή υπουργική απόφαση..... 1

Εφαρμογή του άρθρου 1 του ν. 653/1977 για τη βελτίωση - διαπλάτυνση της Ε.Ο. Τρικάλων - Καλαμπάκας..... 2

Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου και των όρων δόμησης της Ναυτιλιακής Βιομηχανικής Περιοχής (ΝΑΒΙΠΕ) Πλατυγιαλίου Άστακού στα διοικητικά όρια του Δήμου Άστακού..... 3

4. Το υπ' αριθμ. Δ12/0/35175/3.4.2007 έγγραφο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Έργων του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.

5. Την υπ' αριθμ. 37930/ΔΙΟΕ1264/14.10.2005 (ΦΕΚ 1432/14.10.2005 τ.Β.) κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, σχετικά με καθορισμό αρμοδιοτήτων των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμ. 5733/ΔΙΟΕ179/9.2.2006 (ΦΕΚ 204 τ.Β') όμοια.

6. Την υπ' αριθμ. 4881/19.5.2004 (ΦΕΚ 754/19.5.2004 τ.Β.) κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ, σχετικά με ανάθεση αρμοδιοτήτων στους Υφυπουργούς ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.

Βεβαιώνουμε

Την μερική αυτοδίκαιη άρση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης που κηρύχθηκε με την υπ' αριθμ. 1021198/1573/0010/17.3.2005 (ΦΕΚ 327/24.3.2005 τ.Δ.) κοινή υπουργική απόφαση για τη βελτίωση της οδού Ασπροπύργου (ΝΑΤΟ), τμήμα από Λόφο Πυργάθι (διασταύρωση προς Διυλιστήρια) έως Μαγούλα (Νοσοκομείο Δυτικής Αττικής) από χ.θ. 0+000 έως χ.θ. 12+162 στο Δήμο Ασπροπύργου, ως προς τμήματα των με α/α κτηματολογικού πίνακα 52, 52B, 52Δ, 52Ε, 57 και 174 ιδιοκτησιών συνολικού εμβαδού 2.554 m² και ως προς ολόκληρη την έκταση εμβαδού 3 m² της με α/α κτηματολογικού πίνακα 52Γ ιδιοκτησίας, οι οποίες εικονίζονται με κλίμακα 1:500 στο από 26.3.2007 ανακλητικό κτηματολογικό διάγραμμα και στον αντίστοιχο κτηματολογικό πίνακα της Γ.Γ.Δ.Ε. του ΥΠΕΧΩΔΕ, τα οποία έχει συντάξει η Γρ. Στάθη και έχει θεωρήσει ο Διευθυντής της Δ. 12 του ΥΠΕΧΩΔΕ Ι. Σαραντινός στις 26.3.2007, γιατί δεν συντελέστηκε εμπρόθεσμα ως προς την ανακαλούμενη έκταση.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 9 Ιουλίου 2007

ΟΙ ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ	ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡ/ΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ
Π. ΔΟΥΚΑΣ	Θ. ΞΑΝΘΟΠΟΥΛΟΣ

Αριθμ. 1063032/4447/Δ0010 (1)

Βεβαίωση της μερικής αυτοδίκαιης άρσης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης που κηρύχθηκε με την υπ' αριθμ. 1021198/1573/0010/17.3.2005 (ΦΕΚ 327/24.3.2005 τ.Δ.) κοινή υπουργική απόφαση.

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ - ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των § 1 και 3 του άρθρου 11 του ν. 2882/2001 (ΦΕΚ 17/6.2.2001 τ.Α.) «Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων».

2. Την υπ' αριθμ. 1021198/1573/0010/17.3.2005 (ΦΕΚ 327/24.3.2005 τ.Δ.) κοινή υπουργική απόφαση με την οποία κηρύχθηκε αναγκαστική απαλλοτρίωση για τη βελτίωση της οδού Ασπροπύργου (ΝΑΤΟ), τμήμα από Λόφο Πυργάθι (διασταύρωση προς Διυλιστήρια) έως Μαγούλα (Νοσοκομείο Δυτικής Αττικής) από χ.θ. 0+000 έως χ.θ. 12+162 στο Δήμο Ασπροπύργου.

3. Το γεγονός ότι η απαλλοτρίωση αυτή δεν συντελέστηκε εμπρόθεσμα ως προς την ανακαλούμενη έκταση.

3140 ΤΕΥΧΟΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΩΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ

Αριθμ. Δ12/37380

(2)

Εφαρμογή του άρθρου 1 του ν. 653/1977 για τη βελτίωση - διαπλάτυνση της Ε.Ο. Τρικάλων - Καλαμπάκας.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του ν. 653/1977, άρθρο 1 «Περί υποχρέωσης των παρόδων ιδιοκτητών για τη διάνοιξη οδών κ.λ.π.» και τον ν. 947/1979 (άρθρο 62 παρ. 9).

2. Το ν. 2052/1992, άρθρο 4 παρ. 14 άρθρου 6 «Μέτρα για την αντιμετώπιση του νέφους και πολεοδομικές ρυθμίσεις» και την Εγκύκλιο Δ12/35572/23.7.1992 με την οποία παρέχονται διευκρινίσεις και οδηγίες για την εφαρμογή του ν. 2052/1992.

3. Τις διατάξεις του π.δ. 929/1979, άρθρο 4 «Περί εκτέλεσης του άρθρου 1 του ν. 653/1977».

4. Τις διατάξεις του π.δ. 69/1988, άρθρο 18 «Περί Οργανισμού της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Έργων».

5. Το ν. 2882/2001, άρθρο 3 - ΦΕΚ 17Α /2001, «Κώδικας Αναγκαστικών απαλλοτριώσεων».

6. Την υπ'αριθμ. Δ12/30945/16.3.1989 (Ε. 30) Εγκύκλιο του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ.

7. Την υπ'αριθμ. Δ16α/04/773/29.11.1990 κοινή απόφαση Υπουργού Προεδρίας της Κυβέρνησης και του Αναπληρωτή Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ για την εξαίρεση Διοικητικών πράξεων ή εγγράφων από τον κανόνα των τριών υπογραφών.

8. Το ν. 1892/1990 άρθρο 78 (ΦΕΚ 101 Α'/31.7.1990) και τα π.δ. 340/1990 (ΦΕΚ 135 Α' /4.10.1990), 428/1995 (ΦΕΚ 245 Α' /24.11.1995) για τη σύσταση Γενικών Δ/σεων στη Γ.Γ.Δ.Ε..

9. Την υπ'αριθμ. Δ17/01/79/Φ.Θ.221/24.8.1989 (ΦΕΚ 666 Β') απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ περί μεταβιβάσεως αρμοδιοτήτων στο Γεν. Γραμματέα κ.λ.π. όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με την απόφαση Δ17α/02/100/Φ.Θ.221/19.10.1989 του ιδίου.

10. Την υπ'αριθμ. 4881/19.5.2004 απόφαση Πρωθυπουργού & Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, ανάθεσης αρμοδιοτήτων στους Υφυπουργούς ΠΕΧΩΔΕ Θεμιστοκλή Ξανθόπουλο και Σταύρο Καλογιάννη και την υπ' αριθμ. Δ17/α/08/83/Φ.22.1/8.6.2005 (ΦΕΚ Β'/802/13.6.2005) τροποποίηση αυτής.

11. Το υπ'αριθμ. 2328/ΤΚ/οικ./16.5.2007 έγγραφο της Περ. Θεσσαλίας - Δ/ση Δημ. Έργων, με το οποίο υποβλήθηκε στη Δ/ση Δ12 το κτηματολόγιο, αποφασίζουμε:

Οι διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 653/1977 έχουν εφαρμογή για τη βελτίωση - διαπλάτυνση της Ε.Ο. Τρικάλων - Καλαμπάκας.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Καλλιθέα, 5 Ιουλίου 2007

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
Θ. ΞΑΝΘΟΠΟΥΛΟΣ

Αριθμ. οικ.6327

(3)

Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου και των όρων δόμησης της Ναυτιλιακής Βιομηχανικής Περιοχής (ΝΑΒΙΠΕ) Πλατυγιαλίου Αστακού στα διοικητικά όρια του Δήμου Αστακού.

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α) άρθρο 29 αυτού «άσκηση αρμοδιοτήτων Πολεοδ. Σχεδιαμού» όπως αντικαταστάθηκε με το ν. 3044/2002 (ΦΕΚ 197 Α).

2. Τις διατάξεις του ν. 2545/1997 «Βιομηχανικές & Επιχειρηματικές Περιοχές και άλλες διατάξεις (ΦΕΚ 107 Α') και ειδικότερα τα άρθρα 1, 2, 7 και 19 αυτού.

3. Τις διατάξεις του ν. 2503/1997 «Διόικηση, οργάνωση, στελέχωση της Περιφέρειας, κ.λ.π.» (ΦΕΚ 107 Α') και ειδικότερα το άρθρο 6 αυτού.

4. Το ΦΕΚ με αριθμ. 630/Δ/9.10.1989 όπου έχει δημοσιευθεί η αρχική έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου της Ναυτιλιακής Βιομηχανικής Περιοχής Πλατυγιαλίου στα διοικητικά όρια του Δήμου Αστακού και ο καθορισμός των όρων και περιορισμών δόμησης.

5. Τις διατάξεις του ν. δ/τος 17.7.1923 «περί σχεδίων Πόλεων» σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Κεφ. ΙΙ του από 3.4.1929 π.δ. που διατηρήθηκαν σε ισχύ με το άρθρο 31 παρ. 3 του ΓΟΚ/85.

6. Τις διατάξεις του ν. 1577/1985 «περί ΓΟΚ» όπως ισχύουν σήμερα.

7. Την υπ'αριθμ. 35197/1732/16.12.1999 υπουργική απόφαση υπαγωγής της Ναυτιλιακής Βιομηχανικής Περιοχής Πλατυγιαλίου Αστακού (ΝΑΒΙΠΕ) στις διατάξεις του ν.2545/1997 «περί Βιομηχανικών και Επιχειρηματικών Περιοχών».

8. Την υπ' αριθμ. 133032/5.9.2003 κοινή απόφαση Υπουργών ΥΠΕΧΩΔΕ-ΥΠ. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ-ΥΕΝ-ΥΠ. ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ περί έγκρισης περιβαλλοντικών όρων για τα έργα της «ΝΑΒΙΠΕ Πλατυγιαλίου Αστακού Αιτωλοακαρνανίας».

9. Την υπ' αριθμ. οικ. 125813/30.12.2007 κοινή απόφαση Υφυπουργών ΥΠΕΧΩΔΕ - ΥΠ. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ - ΥΠ. ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ - ΥΠ. ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ και ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ - ΥΕΝ τροποποίηση της υπ'αριθμ. 133032/5.9.2003 κοινής υπουργικής απόφασης έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων για τα έργα και την λειτουργία της ΝΑΒΙΠΕ Πλατυγιαλίου Αστακού.

10. Την υπ' αριθμ. 147019/15.9.2005 απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ για τη Περιβαλλοντική αδειοδότηση της εγκατάστασης επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων της ΝΑΒΙΠΕ Πλατυγιαλίου Αστακού Αιτωλ/νίας.

11. Την υπ'αριθμ. 5149/18.6.2007 απόφαση Γεν. Γραμ. Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδος περί επανακαθορισμού των ορίων αιγιαλού, παραλίας και παλαιού αιγιαλού στη θέση "ΠΛΑΤΥΓΙΑΛΙ" του Δήμου Αστακού Νομού Αιτ/νίας.

ΤΕΥΧΟΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΩΝ ΑΠΑΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ 3141

12 Την από Φεβρουάριο 2006 Αιτιολογική Έκθεση για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου και των όρων δόμησης της ΝΑΒΙΠΕ Πλατυγιαλίου Αστακού.

13 Την υπ' αριθμ. 46/31.3.2006 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Αστακού με την οποία γνωμοδοτεί υπέρ της τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου και των ορίων δόμησης της ΝΑΒΙΠΕ Πλατυγιαλίου Αστακού Αιτ/νίας.

14 Την υπ' αριθμ. ΔΥ. 3075/2006 εισήγηση της ΔΙΠΕΧΩ στο Περιφερειακό ΣΧΟΠ.

15 Την θετική γνωμοδότηση του Περιφερειακού ΣΧΟΠ που φαίνεται στο υπ' αριθμ. 3/6.7.2006 πρακτικό συνεδρίασής του.

16 Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις της απόφασης αυτής δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και επειδή η εν λόγω τροποποίηση βασίζεται σε νόμιμα Πολεοδομικά κριτήρια και αποβλέπει σε ορθολογικότερο Πολεοδομικό σχεδιασμό της ΝΑΒΙΠΕ Πλατυγιαλίου με αύξηση την κοινοχρήστων χώρων, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Εγκρίνεται η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου της ΝΑΒΙΠΕ που συνίσταται σε αλλαγές της ρυμοτομίας (συνένωση, διάσπαση Ο.Τ.) και της χρήσης των Οικοδομικών Τετραγώνων ως εξής:

α) Των υπ' αριθμ. 1, 2, 7 (παλαιό 11), 8 (παλαιό 12), 9 (παλαιό 13), 10 (παλαιό 14), 11 (τμήμα παλαιού 15), 12 (τμήμα παλαιού 15) που διατηρούν τη χρήση βιομηχανία.

β) Των υπ' αριθμ. 4 (παλαιά 4, 5 με χρήση βιομηχανία και παλαιό 6 με χρήση κοινόχρηστες εξυπηρετήσεις, τελωνειακές εγκαταστάσεις και διαμόρφωση πρασίνου) και 5 (παλαιό 7 με χρήση κατοικίες προσωπικού) με νέα χρήση βιομηχανία.

γ) Των υπ' αριθμ. 13 (παλαιά 16 και 16α) και 14 (παλαιό 17) που διατηρούν τη χρήση βιομηχανία και προστίθεται η χρήση λιμενική περιοχή. Στο Οικοδομικό Τετράγωνο 13 ενσωματώνεται και το παλαιό 18 που είχε προβλεφθεί για την κεντρική μονάδα καθαρισμού αποβλήτων.

δ) Του υπ' αριθμ. 6 (παλαιά 8 και 9) με αλλαγή χρήσης από βιομηχανία σε λιμενική ζώνη.

ε) Του υπ' αριθμ. 3 με αλλαγή χρήσης από βιομηχανία σε μικτή (κοινόχρηστες εξυπηρετήσεις, κτίρια ιδιωτικών εταιρειών, κατασκευές κοινής ωφέλειας, κτίρια - εγκαταστάσεις κεντρικών λειτουργιών του λιμένα).

στ) Των δημιουργούμενων νέων υπ' αριθμ. 15 με χρήση λιμενική περιοχή, 16 με χρήση κοινωφελείς χώροι (ΜΚΑ και υποσταθμούς ΔΕΗ) και 17 με χρήση κοινωφελείς χώροι (δεξαμενές νερού).

ζ) Το παλαιό Οικοδομικό Τετράγωνο 10 με χρήση βιομηχανία καταργείται και εντάσσεται σε κοινόχρηστο χώρο.

Άρθρο 2

1. Εγκρίνεται η τροποποίηση των ελάχιστων ορίων εμβαδού και προσώπου καθώς και των γενικών όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων των παραπάνω Οικοδομικών Τετραγώνων που καθορίζονται ως εξής:

Α. Για τα υπ' αριθμ. 2 (παλαιό 2 που ανήκε στον Τομέα Α) 4 (παλαιά 4, 5 που ανήκαν στον Τομέα Α και 6 που ανήκε στον Τομέα Β), 5 (παλαιό 7 που ανήκε στον Τομέα Ι), 6 (παλαιά 8 και 9 που ανήκαν στον Τομέα Α), 7 (παλαιό 11 που ανήκε στον Τομέα Α), 8 (παλαιό 12 που ανήκε στον Τομέα Α), 9 (παλαιό 13 που ανήκε στον Τομέα Α), 10 (παλαιό 14 που ανήκε στον Τομέα Α), 11 (τμήμα παλαιού 15 που ανήκε στον Τομέα Α), 12 (τμήμα παλαιού 15 που ανήκε στον Τομέα Α), 13 (παλαιά 16 και 16α που ανήκαν στον Τομέα Α) εγκρίνονται οι όροι:

- 1) Ελάχιστο πρόσωπο: τριάντα (30) μέτρα.
- Ελάχιστο εμβαδόν: δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ.
- 2) Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: Εξήντα τοις εκατό (60%) της επιφάνειας των οικοπέδων.
- 3) Συντελεστής Δόμησης: δύο (2).

Β. Για τα υπ' αριθμ. 1,3,14 (παλαιό 17 που ανήκε στον Τομέα Α) και 15 (νέο δημιουργούμενο):

- 1) Ελάχιστο πρόσωπο: τριάντα (30) μέτρα με την εξαίρεση ότι σε ειδικές περιπτώσεις τα οικοπέδα των εν λόγω Οικοδομικών Τετραγώνων / Βιομηχανικών Τετραγώνων θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα με όποιες διαστάσεις διανέμονται από τον αντίστοιχο Φορέα.

Ελάχιστο εμβαδόν: δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ. με την εξαίρεση του Οικοδομικού Τετραγώνου 3 όπου, ανεξαρτήτως προσώπου, τα οικοπέδα θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα με όποιες διαστάσεις και εμβαδόν διανέμονται από τον αντίστοιχο Φορέα.

- 2) Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: Εξήντα τοις εκατό (60%) της επιφάνειας των οικοπέδων.
- 3) Συντελεστής Δόμησης: δύο (2).

Γ. Τα κτίσματα κοινωφελών εγκαταστάσεων που προβλέπονται στα Οικοδομικά Τετράγωνα υπ' αριθμ. 16 και 17 (νέα δημιουργούμενα) ανεγείρονται με τους εξής όρους και περιορισμούς δόμησης:

- 1) Τα οικοπέδα θεωρούνται άρτια και οικομήσιμα με όποιες διαστάσεις και εμβαδόν διανέμονται από τον αντίστοιχο Φορέα.

2) Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: Εβδομήντα τοις εκατό (70%) στο υπ' αριθμ. 16 και τριάντα τοις εκατό (30%) στο υπ' αριθμ. 17.

- 3) Συντελεστής Δόμησης: ένα (1).

II) Τροποποιούνται οι αποστάσεις κτιρίων από τις ρυμοτομικές γραμμές καθώς και από τα πλάγια και οπίσθια όρια του οικοπέδου και προστίθενται ειδικοί όροι δόμησης ως εξής:

- 1) Μέγιστο Ύψος (Hmax) γενικά κατά Γ.Ο.Κ. Άρθρο 9, παρ. 7, (όπως ο Γ.Ο.Κ./85 τροποποιήθηκε με τις διατάξεις του ν. 2831/2000 και ισχύει σήμερα) αλλά και με δυνατότητα παρέκκλισης για (ειδικές) κατασκευές οι οποίες:

- είτε βρίσκονται εκτός των κτιρίων και είναι αναγκαίες για την λειτουργία των εγκαταστάσεων, (όπως λ.χ. γερανογέφυρες, καπνοδόχοι, υδατόπυργοι, καπναγωγοί, σιλό, κ.λ.π.),

- είτε αποτελούν μεμονωμένα στοιχεία των κτιρίων,
- είτε αφορούν, γενικά, κτίρια με ειδικές απαιτήσεις.

3142 ΤΕΥΧΟΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΩΝ ΑΠΑΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ

Το μέγιστο ύψος κτιρίων για το Οικοδομικό Τετράγωνο 6 ορίζεται σε 24 μέτρα.

2) Συντελεστής Κατ'Όγκο Εκμετάλλευσης (Σ.Ο.): (Σ.Ο.) = (Μ.Π.Κ) x (Ηmax) x 1,10.

3) Ελάχιστη απόσταση κτιρίων / κατασκευών από τις ρυμοτομικές γραμμές / απόσταση μεταξύ ρυμοτομικής και οικοδομικής γραμμής: γενικά δέκα (10) μέτρα και κατ'εξάιρεση:

- Στο οικοδομικό Τετράγωνο υπ' αριθμ. 1, ειδικά για υπόστεγα - κτίρια παρά το βόρειο όριο του και την είσοδο της ΝΑΒΙΓΠΕ, (λ.χ. για την τυχόν ανέγερση υποστέγου ελέγχου επικίνδυνων φορτίων), όπου η εν λόγω ελάχιστη απόσταση ρυμοτομικής και οικοδομικής γραμμής είναι δυνατόν να γίνει είτε τρία (3) μέτρα είτε, για μικρό μήκος (π.χ. για μήκος έως 10 μέτρα) και μηδενική (0 μέτρα).

- Στο Οικοδομικό Τετράγωνο υπ' αριθμ. 3, τρία (3) μέτρα (από τα ανατολικά όριά του).

- Στο Οικοδομικό Τετράγωνο υπ' αριθμ. 6, πέντε (5) μέτρα (από τα βορειοανατολικά και τα νοτιοδυτικά όριά του).

- Στο Οικοδομικό Τετράγωνο υπ' αριθμ. 13, μηδέν (0) μέτρα.

- Στο Οικοδομικό Τετράγωνο υπ' αριθμ. 14, προκειμένου για την τυχόν ανέγερση "Εγκαταστάσεων Υποδοχής Πετρελαιοειδών Μιγμάτων και Καταλοίπων Πετρελαίου (Slops Reception) ή και «Υποστέγου Διαλογής» στο δυτικό όριό του, όπου η εν λόγω ελάχιστη απόσταση είναι δυνατόν να είναι μηδενική (0 μέτρα).

- Στο Οικοδομικό Τετράγωνο υπ' αριθμ. 16, μηδέν (0) μέτρα (από τα βόρεια, ανατολικά και βορειοδυτικά όριά του).

- Στο Οικοδομικό Τετράγωνο υπ' αριθμ. 17, τρία (3) μέτρα (από τα ανατολικά και νοτιοανατολικά όριά του).

4) Ελάχιστη απόσταση μεταξύ των κτιρίων που αναγείρονται στο ίδιο οικόπεδο, καθώς και ελάχιστη απόσταση κτιρίων από τα πίσω και πλάγια όρια των οικοπέδων: γενικά η μέγιστη απόσταση μεταξύ των πέντε (5) μέτρων και της απόστασης «Δ» (κατά Γ.Ο.Κ./85) είτε κατά παρέκκλιση: Απόσταση «Δ» = 3,00μ. + 0,10 x Η, (όπου Η το πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου σε περίπτωση που εξαντλείται ο Συντελεστής Δόμησης ή το μέγιστο επιτρεπόμενο σε περίπτωση που δεν εξαντλείται: ο Συντελεστής αυτός ή αυτό στο οποίο προβλέπεται να εξαντληθεί μελλοντικά ο Συντελεστής Δόμησης κ.λπ.) ήτοι η απόσταση «Δ» κατά τον Γ.Ο.Κ. άρθρο 9, παρ. 1, (όπως ο Γ.Ο.Κ./85 τροποποιήθηκε με τις διατάξεις του ν. 2831/2000 και ισχύει σήμερα). Σε κάθε περίπτωση και οι δύο παραπάνω οριζόμενες (εναλλακτικές) αποστάσεις πρέπει να είναι μεγαλύτερες ή ίσες από τις αντίστοιχες ελάχιστες αποστάσεις που απαιτούνται για λόγους πυρασφάλειας.

Κατ'εξάιρεση:

- στα Οικοδομικά Τετράγωνα υπ' αριθμ. 3 και 6, γενικά απόσταση «Δ» = 300μ. + 0,10 x Η (όπου Η το πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου σε περίπτωση

που εξαντλείται ο Συντελεστής Δόμησης ή το μέγιστο επιτρεπόμενο σε περίπτωση που δεν εξαντλείται ο Συντελεστής αυτός ή αυτό στο οποίο προβλέπεται να εξαντληθεί μελλοντικά ο Συντελεστής Δόμησης κ.λπ.), ήτοι η απόσταση «Δ» κατά τον Γ.Ο.Κ. άρθρο 9, παρ. 1, (όπως ο Γ.Ο.Κ./85 τροποποιήθηκε με τις διατάξεις του ν. 2831/2000 και ισχύει σήμερα) και κατά παρρέκλιση μηδέν (0) μέτρα.

- Στο Οικοδομικό Τετράγωνο υπ' αριθμ. 13, γενικά τρία (3) μέτρα είτε κατά παρρέκλιση έως και μηδέν (0) μέτρα.

- Στο Οικοδομικό Τετράγωνο υπ' αριθμ. 14, γενικά η μέγιστη απόσταση μεταξύ των πέντε (5) μέτρων και της απόστασης «Δ» (κατά Γ.Ο.Κ./85) είτε κατά παρρέκλιση και εναλλακτικά, απόσταση «Δ» = 3,00μ. + 0,10 x Η, (εφόσον συντρέχουν ειδικοί λόγοι), (όπου Η το πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου σε περίπτωση που εξαντλείται ο Συντελεστής Δόμησης ή το μέγιστο επιτρεπόμενο σε περίπτωση που δεν εξαντλείται ο Συντελεστής αυτός ή αυτό στο οποίο προβλέπεται να εξαντληθεί μελλοντικά ο Συντελεστής Δόμησης κ.λπ.), ήτοι η απόσταση «Δ» κατά τον Γ.Ο.Κ. άρθρο 9, παρ. 1, (όπως ο Γ.Ο.Κ./85 τροποποιήθηκε με τις διατάξεις του ν. 2831/2000 και ισχύει σήμερα) είτε σε απόσταση πέντε (5) μέτρων προκειμένου για τη τυχόν ανέγερση Εγκαταστάσεων Αποθήκευσης Πετρελαιοειδών Προϊόντων, στο ανατολικό - βορειοανατολικό όριό του είτε απόσταση μηδενική (0) μέτρα προκειμένου για την τυχόν ανέγερση «Εγκαταστάσεων Υποδοχής Πετρελαιοειδών Μιγμάτων και Καταλοίπων Πετρελαίου (Slops Reception)» ή και «Υποστέγου Διαλογής» στο δυτικό όριό του.

Σε κάθε περίπτωση οι παραπάνω οριζόμενες (εναλλακτικές), αποστάσεις πρέπει να είναι μεγαλύτερες ή ίσες από τις αντίστοιχες ελάχιστες αποστάσεις που απαιτούνται για λόγους πυρασφάλειας, ενώ ειδικά προκειμένου για την περίπτωση ανέγερσης Εγκαταστάσεων Αποθήκευσης Πετρελαιοειδών Προϊόντων, αφενός μεν η διάταξη των δεξαμενών στο αντίστοιχο οικόπεδο των εγκαταστάσεων θα πρέπει να γίνει έτσι ώστε να τηρούνται όλες οι αποστάσεις ασφαλείας που προβλέπονται από την υπ' αριθμ. 34628/1985 υπουργική απόφαση, (όπως αυτή ισχύει σήμερα), για τα διακινούμενα στις εγκαταστάσεις καύσιμα και για τον τύπο και το μέγεθος των δεξαμενών και αφετέρου οι ελάχιστες αποστάσεις ασφαλείας αυτών θα είναι οι προβλεπόμενες στην κείμενη Νομοθεσία, και ειδικότερα (και σε ενδεικτική βάση):

- Η απόσταση κάθε δεξαμενής από περιοχές που χαρακτηρίζονται ως μη επικίνδυνες ή από κάθε στατική εστία δυνητικής αναφλεξής θα είναι τουλάχιστον 15 μέτρα.

- Η απόσταση κάθε δεξαμενής από το γεμιστήριο της μονάδας εγκαταστάσεων θα είναι τουλάχιστον 15 μέτρα.

- Στο Οικοδομικό Τετράγωνο υπ' αριθμ. 16, γενικά δύο (2,00) μέτρα είτε κατά παρέκκλιση μηδέν (0) μέτρα.

ΤΕΥΧΟΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΩΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ 3143

• Στο Οικοδομικό Τετράγωνο υπ' αριθμ. 17, γενικά πέντε (5,00) μέτρα είτε κατά παρέκκλιση τρία (3) μέτρα. III) Όροι (απαιτήσεις) δόμησης κατασκευών, (στεγάστρων, κ.λπ), στους κοινόχρηστους χώρους της εισόδου / πύλης της ΝΑΒΙΠΕ Πλατυγιάλιου:

1. Μέγιστη Κάλυψη (Μ.Κ.): Έως δύο χιλιάδες (2.000) τετραγωνικά μέτρα.

2. Μέγιστη Δόμηση: Έως δύο χιλιάδες (2.000) τετραγωνικά μέτρα .

3. Μέγιστο Ύψος (Hmax): Έως ένδεκα (11) μέτρα.

4. Μέγιστος Όγκος (Μ.Ο.): $(Μ.Ο.) = (Μ.Κ.) \times (Hmax) \times 1,10$.

5. Ελάχιστη Απόσταση Κατασκευών από τις Ρυμοτομικές Γραμμές γενικά τρία (3) μέτρα και ειδικά, κατά παρέκκλιση, μηδέν (0) μέτρα.

Γενικά:

1. Δεν απαιτείται η τήρηση των καθοριζομένων, στα παραπάνω Οικοδομικά Τετράγωνα και λοιπούς χώρους της ΝΑΒΙΠΕ Πλατυγιάλιου αποστάσεων από τα όρια

των οικοπέδων, προκειμένου για ειδικές κατασκευές απαραίτητων λειτουργικών εγκαταστάσεων, όπως καπνοδόχοι, κ.λπ.

2. Τα υφιστάμενα κτίσματα εντός των ορίων της ΝΑΒΙΠΕ θεωρούνται νόμιμα υφιστάμενα στις θέσεις που βρίσκονται και με τις διαστάσεις που έχουν. Επιτρέπεται η επισκευή των κτιρίων αυτών χωρίς σημαντικές μεταβολές των εξωτερικών τους διαστάσεων ή και με χρήση κοινόχρηστων εξυπηρετήσεων, εφόσον ο αρμόδιος Φορέας θεωρεί σκόπιμη την διατήρησή τους.

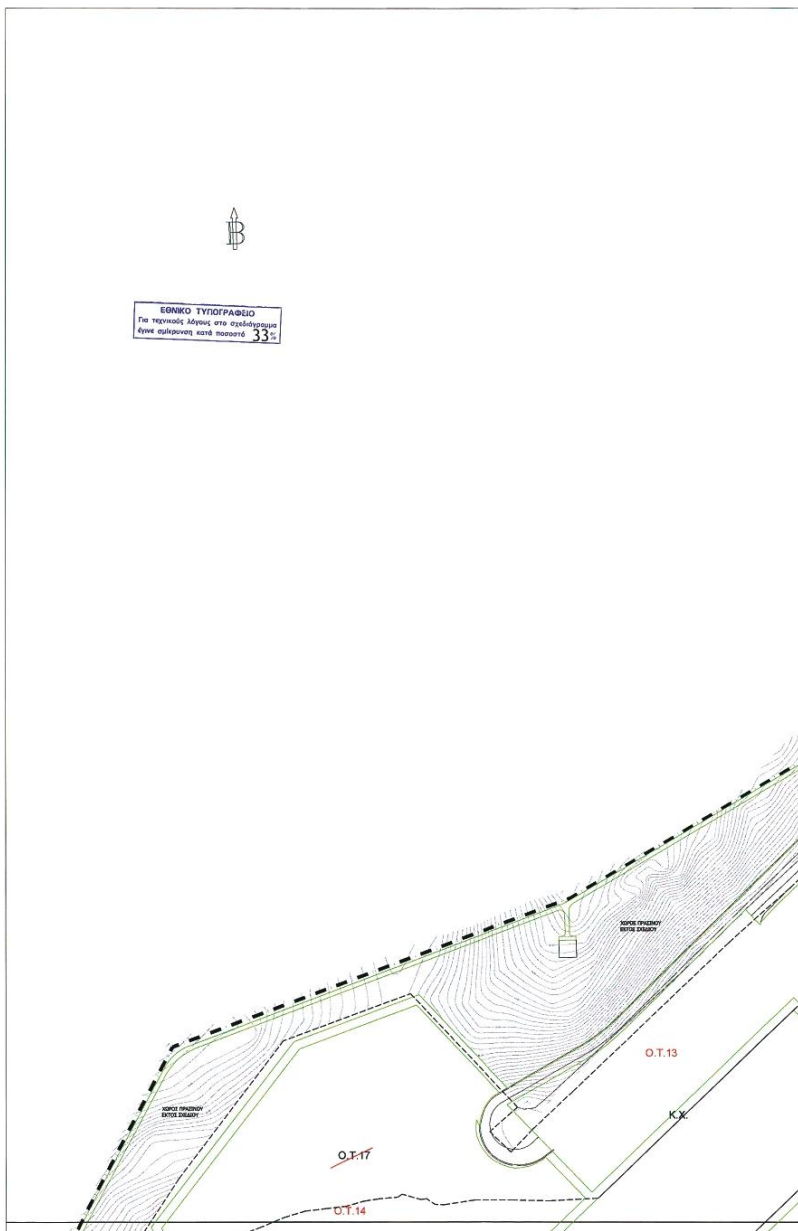
Άρθρο 3

Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από της δημοσίευσής της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως μαζί με τα συνοδευτικά σχέδιά της.

Πάτρα, 4 Ιουλίου 2007

Ο Γενικός Γραμματέας Περιφέρειας
ΣΠΥΡΟΣ ΣΠΥΡΙΔΩΝ

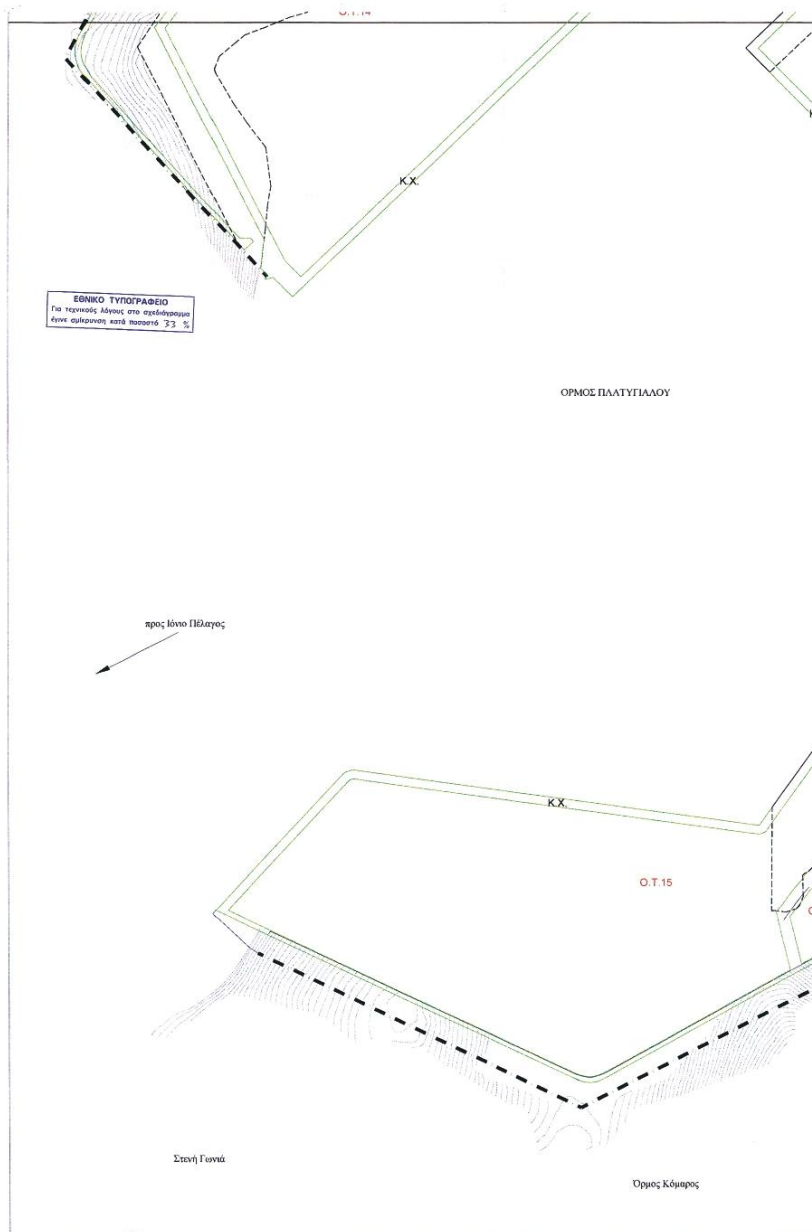
3144 ΤΕΥΧΟΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΩΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ

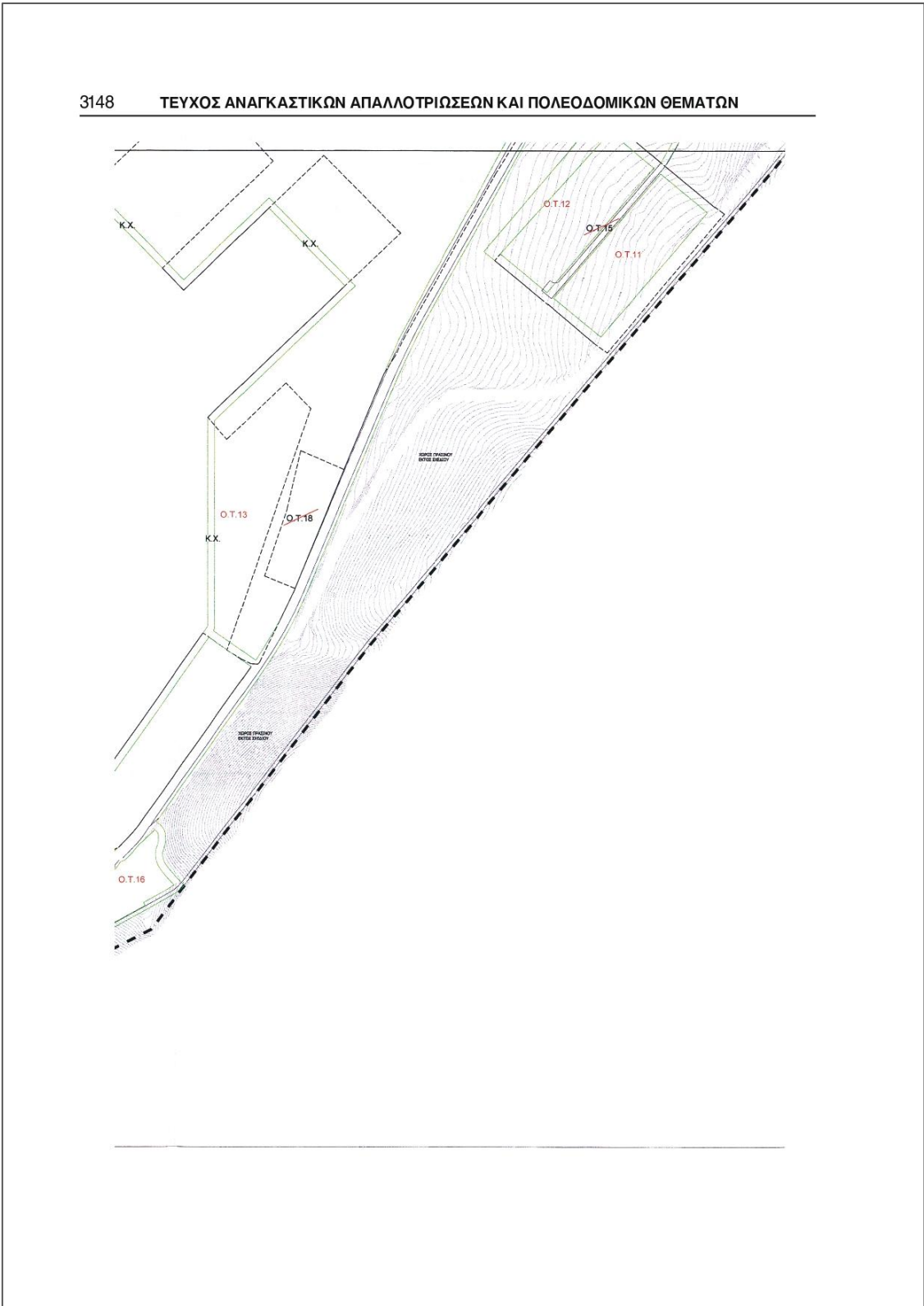


ΤΕΥΧΟΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΩΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ 3145



ΦΕΚ 338 ΤΕΥΧΟΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΩΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ 3147





ΤΕΥΧΟΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΩΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ

3149



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- — — — — ΧΕΡΣΑΙΟ ΟΡΙΟ ΙΔΙΟΚΤΗΤΙΑΣ ΝΑ ΒΙ.ΠΕ.
- — — — — ΝΕΑ ΡΥΘΟΤΟΜΙΚΗ ΓΡΑΜΜΗ
- — — — — ΜΗ ΤΡΟΠΟΛΟΓΟΥΜΕΝΗ ΡΥΘΟΤΟΜΙΚΗ ΓΡΑΜΜΗ
- — — — — ΚΑΤΑΓΟΥΣΕΝΗ ΡΥΘΟΤΟΜΙΚΗ ΓΡΑΜΜΗ
- Ο.Τ. ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ
- Κ.Χ. ΚΟΙΝΟΧΡΗΤΟΣ ΧΩΡΟΣ



B			
A			
ΠΡΟΣΤΟΧΕΣ		ΗΜΕΡΑ	ΥΠΟΜΝΗΜΑ
PERSONS		DATE	BOOK
ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ - OWNER			
ΑΣΤΑΚΟΣ ΤΕΡΜΙΝΑΛ Α.Ε.		ASTAKOS TERMINAL S.A.	
ΑΜΑΡΥΣΣΟΥ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ 18-20, 15254 ΜΑΡΟΥΣΙ, ΑΡΓΟΝΑ		18-20 ΑΜΑΡΥΣΣΟΥ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ 15254 ΜΑΡΟΥΣΙ - ΩΣΕΕΣ	
ΤΗΛ. 210-6194000 - FAX 210-6194008 E-mail: info@astakosterminal.gr		ΤΗΛ. 210- 6194000 - FAX 210- 6194008 E-mail: info@astakosterminal.gr	
ΑΝΑΔΟΧΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ - CONTRACTOR			
ΚΕΕ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ		J.V. CONSTRUCTION	
ΑΣΤΑΚΟΣ ΤΕΡΜΙΝΑΛ		ASTAKOS TERMINAL	
ΑΜΑΡΥΣΣΟΥ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ 18-20, 15254 ΜΑΡΟΥΣΙ, ΑΡΓΟΝΑ		18-20 ΑΜΑΡΥΣΣΟΥ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ 15254 ΜΑΡΟΥΣΙ - ΩΣΕΕΣ	
ΤΗΛ. 210-6194000 - FAX 210-6194008 E-mail: info@astakosterminal.gr		ΤΗΛ. 210- 6194000 - FAX 210- 6194008 E-mail: info@astakosterminal.gr	
ΕΡΓΟ - PROJECT			
ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΑ ΒΙ.ΠΕ ΠΛΑΤΥΓΙΑΛΙΟΥ ΑΣΤΑΚΟΥ			
ΤΜΗΜΑ - SECTION			
ΤΡΟΠΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΡΥΘΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ			
ΤΗΣ ΝΑ ΒΙ.ΠΕ ΠΛΑΤΥΓΙΑΛΙΟΥ			
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ - ENERGEIA Β.Γ. Γ.Υ.Π.Α.Ν. 28962 / 1458 / 17-12-2001 / (Εγκλ. 112/10/1999)			
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ Κ.Α.Π.Α.Κ. 2007-2013 (Π.Δ. 126 / 11.12.2007)			
ΕΙΔΙΚΟΣ ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ - DESIGNER			
ΑΣΤΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ			
ΤΙΤΛΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ - TITLE OF DWG.			
ΤΡΟΠΟΛΟΓΗΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ			
ΝΑ ΒΙ.ΠΕ ΠΛΑΤΥΓΙΑΛΙΟΥ ΑΣΤΑΚΟΥ - ΡΥΘΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ			
ΕΣΤΙΑ ΣΧΕΔΙΑ	ΡΕΦΕΡΕΝΣΕΣ	ΜΕΛΕΤΗ ΑΠΟ	ΚΑΛΩΣΤ. - SCALE
ΡΥΘΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ 3149	ΕΣΧΑΣΗ ΑΠΟ	ΕΣΧΑΣΗ ΑΠΟ	1:2.000
ΒΕΛ. 624 Α / 9.18.08	ΕΣΧΑΣΗ ΑΠΟ	ΕΣΧΑΣΗ ΑΠΟ	ΗΜΕΡ. - DATE
	ΕΣΧΑΣΗ ΑΠΟ	ΕΣΧΑΣΗ ΑΠΟ	ΗΜΕΡΑΣ 2025
ΒΕΒΛΩΘΗΚΕ ΑΠΟ ΤΗΝ ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ			
ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΑΣΤΑΚΟΣ ΤΕΡΜΙΝΑΛ			
ΗΜΕΡ.:			
ΕΓΚΡΙΣΗ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΦΟΡΕΑ ΒΕΠΕ (Τ.Υ.Φ.Β.)			
ΒΕΛΩΘΗΚΕ ΠΑΤΟ ΤΜΗΜΑ Τ.Υ.Φ.Β.		ΑΣΤΑΚΟΣ ΤΕΡΜΙΝΑΛ ΑΣΤΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ	
ΤΗΝ ΡΟΜΑΝ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.		ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΕΡΓΟΥ	
ΑΡ. ΜΚ Α1 ΡΟΜΑΝ		ΑΡ. ΜΚ Α1 ΡΟΜΑΝ	
ΕΥΝΟΤΗΤΗΣ		ΕΥΝΟΤΗΤΗΣ	
2025.05.16		2025.05.16	
Απόστολος Σουβιγιός Αρχιτέκτονας		Απόστολος Σουβιγιός Αρχιτέκτονας	

Ίδρυση Ελεύθερης Ζώνης

561



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ
10 ΑΠΡΙΛΙΟΥ 1990

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ
54

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΡΟΕΔΡΙΚΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

133. Ίδρυση Ελεύθερης Ζώνης στη ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. ΠΛΑΤΥΓΙΑΛΙ ΑΣΤΑΚΟΥ ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ 1
134. Σύσταση Παγίας Προκαταβολής στην Ελληνική Πρεσβεία στο Μοντεβίδεο 2
135. Σύσταση Παγίας Προκαταβολής στην Ελληνική Πρεσβεία στο Αμπου Ντάμπι 3
136. Σύσταση Παγίας Προκαταβολής στην Μόνιμη Αντιπροσωπεία μας στον Διεθνή Οργανισμό Πολιτικής Αεροπορίας (I.C.A.O.) 4
137. Παράταση προθεσμίας προσαρμογής καταστατικών αστικών συνεταιρισμών στις διατάξεις του Ν. 1667/1986 5
138. Κοστολόγηση Ιατρικών Πράξεων 6/
139. Καθορισμός προσωπικού για κάλυψη περιοδικών αναγκών στην Επιτροπή Ολυμπιακών Αγώνων 7

ΠΡΟΕΔΡΙΚΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 133 (1)

Ίδρυση Ελεύθερης Ζώνης στη ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. ΠΛΑΤΥΓΙΑΛΙ ΑΣΤΑΚΟΥ ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

- 1) Τις διατάξεις του άρθρου 66 του Ν. 1165/18 «περί Τελωνειακού Κώδικα» (ΦΕΚ 73/Α/6.4.1918) όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 28 του Ν. 1473/84 (ΦΕΚ 127/Α/1984).
- 2) Τις διατάξεις του Ν. 4458/65 «περί Βιομηχανικών Περιοχών» και ειδικότερα το άρθρο 1 παρ. 5 αυτού (ΦΕΚ 33/Α/27.2.1965).
- 3) Τις διατάξεις της Οδηγίας 69/75/ΕΟΚ της 4ης Μαρτίου 1969 «περί εναρμονίσεως των νομοθετικών κανονιστικών και διοικητικών διατάξεων που αφορούν το καθεστώς των Ελευθέρων Ζωνών» (Α. 58/8.3.1969).
- 4) Το Π.Δ. 16/31.3.1987 «περί έγκρισης διενέργειας πρόσχωσης θαλάσσιας έκτασης στον όρμο Πλατυγιάλι Αστακού του Νομού Αιτωλοακαρνανίας» από την ΕΤΒΑ, (ΦΕΚ 166/Β/3.4.1987).
- 5) Την υπ' αριθμ. 173/11.4.1984 Κοινή Απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος «περί καθορισμού των ορίων τμήματος της Βιομηχανικής Περιοχής Μεσολογγίου και στην περιοχή Πλατυγιάλι της κτηματικής Περιφέρειας Αστακού του Νομού Αιτωλοακαρνανίας για την εγκατάσταση ναυπηγοεπισκευαστικών και συναφών βιομηχανικών δραστηριοτήτων» (ΦΕΚ 238/Β/16.4.1984).
- 6) Την κοινή Απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών αριθμ. Ε. 6048/969/19.4.1984 «περί αναγκαστικής απαλλοτρίωσης εκτάσεων που βρίσκονται στη θέση Πλατυγιάλι Αστακού της επαρχίας Βονίτσης Αιτωλοακαρνανίας για τη δημιουργία τμή-

ματος της Βιομηχανικής Περιοχής (ΒΙ.ΠΕ) Μεσολογγίου», (ΦΕΚ 324/Δ/21.5.1984) και την κατάθεση αποζημίωσης από αναγκαστική απαλλοτρίωση έκτασης κείμενης στο Πλατυγιάλι Αστακού ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ υπέρ της ΕΤΒΑ Α.Ε. (ΦΕΚ 416/Δ/30.8.1985).

7) Το με αριθμ. πρωτ. Τ. 3036/13.8.1987 αίτημα της ΕΤΒΑ Α.Ε., στο Υπουργείο Οικονομικών για την ίδρυση της Ελεύθερης Ζώνης στη θέση Πλατυγιάλι Αστακού Νομού Αιτωλοακαρνανίας.

8) Την αριθμ. 7/1980 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Με πρόταση του Υπουργικού Συμβουλίου, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Ίδρυση Ελεύθερης Ζώνης

1. Ιδρύεται Ελεύθερη Ζώνη (Ε.Ζ.) στη Ναυτιλιακή Βιομηχανική Περιοχή (ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ.) που βρίσκεται στη θέση του όρμου «Πλατυγιάλι» της Κοινότητας Αστακού Νομού Αιτωλοακαρνανίας και αποτελεί παράρτημα της Βιομηχανικής Περιοχής (ΒΙ.ΠΕ) Μεσολογγίου, συνολικής έκτασης 1.500 στρεμμάτων. Η Ελεύθερη αυτή Ζώνη, η οποία αποκαλείται του λοιπού χάριν συντομίας «ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. Πλατυγιάλι Αστακού» απεικονίζεται στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα αριθμ. 342/28.1.1989 υπό κλίμακα 1:5.000 της Διεύθυνσης Περιφερειακής Ανάπτυξης και Βιομηχανικής Υποδομής της ΕΤΒΑ Α.Ε.

2. Η ως άνω καθοριζόμενη έκταση αποτελεί ειδικό τμήμα του Τελωνειακού εδάφους της χώρας μέσα στο οποίο τα εναποτιθέμενα εμπορεύματα θεωρούνται ότι βρίσκονται εκτός του Τελωνειακού εδάφους, μόνο από την άποψη ότι δεν επιβάλλονται για αυτά εισαγωγικοί δασμοί, γεωργικές εισφορές, φόροι και λοιπές επιβαρύνσεις, ποσοτικοί περιορισμοί ή μέτρα ισδυνάμου αποτελέσματος και δεν υπόκεινται στον συνήθη τελωνειακό έλεγχο. Η εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 1165/1918 «περί τελωνειακού Κώδικος» επιφύλασσεται πάντοτε μέσα στους χώρους της Ελεύθερης Ζώνης.

3. Όπου στο παρόν Διάταγμα γίνεται λόγος για τελωνειακό έλεγχο σαν τέτοιος νοείται το σύνολο των μέτρων που παίρνονται για την εξασφάλιση της τήρησης των νόμων και των λοιπών διατάξεων που ρυθμίζουν κάθε είδους τελωνισμούς εισαγομένων, διαμετακομιζομένων ή εξαγομένων εμπορευμάτων ή άλλες τελωνειακές και λοιπές διαδικασίες.

Άρθρο 2

Μορφή της Ζώνης

1. Η Ε.Ζ. ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. Πλατυγιάλι Αστακού είναι Εμπορική και Βιομηχανική. Μέσα στην έκταση της Ε.Ζ. μπορούν να εγκατασταθούν, μετά από απόφαση του Φορέα Διοίκησης, πάσης φύσεως μεταποιητικές και εμπορικές επιχειρήσεις, καθώς και επιχειρήσεις παροχής υπηρεσιών.

2. Οι πάσης φύσεως επιχειρήσεις μπορούν να εγκαθίστανται στη ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. Πλατυγιάλι Αστακού στα βιομηχανικά οικοπέδα, στους αποθηκευτικούς χώρους, στα τμήματα της προκυμαίας και λοιπή λιμενική υποδομή, που μισθώνονται ή μεταβιβάζονται στις επιχειρήσεις αυτές με όρους που καθορίζονται από το Φορέα Διοίκησης.

Άρθρο 3

Φορέας Διοίκησης

Φορέας Οργάνωσης, Διοίκησης και Διαχείρισης της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. Πλατυγιάλι Αστακού είναι η ΕΤΒΑ Α.Ε.

Η ΕΤΒΑ Α.Ε. μπορεί να εκχωρήσει το σύνολο ή μέρος των αρμοδιοτήτων της σε Ν.Π.Δ.Δ. ή σε άλλα νομικά πρόσωπα που διαθέτουν τις κατάλληλες τεχνικές και οικονομικές προϋποθέσεις.

Ο υπό σύσταση για το σκοπό αυτό νέος Φορέας Διοίκησης της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. Πλατυγιάλι Αστακού εγκρίνεται με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας.

Άρθρο 4

Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας

1. Η διοίκηση και λειτουργία της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. Πλατυγιάλι Αστακού διέπεται από τον «Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας», ο οποίος εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

2. Στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας καθορίζονται ιδία:

- Οι όροι εγκατάστασης και λειτουργίας των επιχειρήσεων.
- Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις του Φορέα Διοίκησης και των εγκαθισταμένων επιχειρήσεων.
- Οι οικονομικοί πόροι της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. Πλατυγιάλι Αστακού.
- Το ιδιοκτησιακό καθεστώς.
- Ο τρόπος ανάπτυξης της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. Πλατυγιάλι Αστακού.

Άρθρο 5

Φρούρηση της Ε.Ζ. Αστακού και άσκηση του Τελωνειακού Ελέγχου

1. Η Ε.Ζ. ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. Πλατυγιάλι Αστακού, αναφορικά με τη διενέργεια του Τελωνειακού Ελέγχου, υπάγεται στην αρμοδιότητα του Τελωνείου Αστακού, το οποίο λειτουργεί στο χώρο της ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. Όπου στο παρόν διάταγμα αναφέρεται η Τελωνειακή Αρχή, σαν τέτοια νοείται το Τελωνείο αυτό.

2. Για την άσκηση του αναγκαίου τελωνειακού ελέγχου, η παραπάνω Τελωνειακή Αρχή μπορεί ειδικότερα:

- Να επιβάλλει περιορισμούς στα σημεία πρόσβασης της Ζώνης.
- Να επιτηρεί συνέχεια ή περιοδικά τα σημεία πρόσβασης της Ζώνης.
- Να μην επιτρέπει την είσοδο στη Ζώνη και την έξοδο από αυτή κάθε είδους εμπορευμάτων και αντικειμένων αν προηγούμενα δεν έχουν τηρηθεί οι προβλεπόμενες για κάθε περίπτωση διατυπώσεις.
- Να ελέγχει κάθε εισερχόμενο ή εξερχόμενο προς και από τη Ζώνη άτομο ή όχημα.

Άρθρο 6

Αρμοδιότητες Υπουργείου Εμπορικής Ναυτιλίας

Η κατά τόπο λιμενική αρχή θα είναι αρμόδια για εφαρμογή της κείμενης νομοθεσίας. Για το σκοπό αυτό παρέχεται προς αυτή κάθε διευκόλυνση και συνδρομή από τα όργανα διοίκησης ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ.

Άρθρο 7

Διαχείριση εμπορευμάτων

1. Η διαχείριση των εντός της Ε.Ζ. υποκειμένων σε δασμούς και φόρους πάσης φύσεως εμπορευμάτων ανήκει στα εγκατεστημένα στη ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. Πλατυγιάλι Αστακού φυσικά ή νομικά πρόσωπα που τα κατέχουν. Τα πρόσωπα αυτά είναι υπεύθυνα έναντι της Τελωνειακής Αρχής για την καταβολή των δασμών και φόρων, όταν γεννάται υποχρέωση καταβολής τους.

2. Ο Φορέας Διοίκησης ενημερώνει τη Τελωνειακή Αρχή για τις επιχειρήσεις που εγκαθίστανται μέσα στο χώρο της Ε.Ζ. και τις δραστηριότητες αυτών.

3. Οι επιχειρήσεις που ασκούν δραστηριότητες που έχουν σχέση με την εμπορία, αποθήκευση ή μεταποίηση αγαθών εντός της Ε.Ζ., υποβάλλουν στη Τελωνειακή Αρχή Δήλωση διαχείρισης εμπορευμάτων.

Στη δήλωση αυτή επισυνάπτονται:

- Αντίγραφο της σύμβασης που έχει συναφθεί με το Φορέα Διοίκησης.
- Αντίγραφο του συμφωνητικού ή καταστατικού ίδρυσης της Εταιρείας.

Άρθρο 8

Είσοδος εμπορευμάτων

1. Τα εμπορεύματα που εισέρχονται στο χώρο της Ε.Ζ. πρέπει να συνοδεύονται από ένα εμπορικό ή διοικητικό έγγραφο μεταφοράς που θα έχει εκδοθεί στο όνομα της επιχείρησης εξ εκείνων που είναι εγκατεστημένες στην Ε.Ζ. και έχουν υποβάλει την προβλεπόμενη στο άρθρο 7 δήλωση.

2. Μετά την παραλαβή των εμπορευμάτων από την επιχείρηση για την οποία προορίζονται, το έγγραφο μεταφοράς καταχωρίζεται σε ειδικό βιβλίο αυτής. Αντίγραφο του ως άνω εγγράφου μετά την καταχώρισή του παραδίδεται αμελητή στη Τελωνειακή Αρχή για την άσκηση του προβλεπόμενου ελέγχου.

Ο τρόπος τήρησης του ως άνω βιβλίου και η διαδικασία ελέγχου από την Τελωνειακή Αρχή, καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών.

3. Εάν τα εμπορεύματα προορίζονται για επιχειρήσεις οι οποίες δεν υπέβαλαν την προβλεπόμενη στο άρθρο 7 δήλωση ή είναι εγκατεστημένες εκτός της Ε.Ζ., τα εμπορεύματα παραδίδονται στην Τελωνειακή Αρχή σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις που ρυθμίζουν την προσκόμιση των εμπορευμάτων στο Τελωνείο και την προσωρινή εναπόθεση, εφαρμοζόμενων περαιτέρω, για τα εμπορεύματα αυτά, των οικείων Τελωνειακών διατάξεων.

Άρθρο 9

Διάρκεια παραμονής

Η διάρκεια παραμονής των εναποτιθεμένων εμπορευμάτων στο χώρο της Ε.Ζ. είναι απεριόριστη.

Κατ' εξαίρεση μπορεί με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών να περιορίζεται η διάρκεια παραμονής των εμπορευμάτων, κυρίως όταν υπάρχουν λόγοι που σχετίζονται με τη φύση των εμπορευμάτων.

Άρθρο 10

Μεταβολή της κατάστασης των εμπορευμάτων

1. Τα εμπορεύματα, κατά τη διάρκεια της παραμονής τους στην Ε.Ζ. ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. Πλατυγιάλι Αστακού, πρέπει να διατηρούνται στην κατάσταση που βρίσκονταν κατά την είσοδό τους.

2. Κάθε μεταποίηση, χρησιμοποίηση ή ανάλωση εμπορευμάτων μέσα στον χώρο της Ε.Ζ. πρέπει να γίνεται με την κατάθεση του τελωνειακού παραστατικού που προβλέπεται για κάθε προορισμό και σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται από τις σχετικές διατάξεις.

3. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών μπορεί να καθορίζονται απλουστευμένες διαδικασίες για τους αναφερόμενους στην προηγούμενη παράγραφο προορισμούς.

Άρθρο 11

Διενέργεια συνήθων εμπορικών εργασιών

Η διάταξη της παραγράφου 2 του άρθρου 10 δεν εφαρμόζεται:

1. Όταν πρόκειται για εργασίες μετακίνησης, φόρτωσης, εκφόρτωσης και αναποθήκευσης των εμπορευμάτων μέσα στο χώρο της Ζώνης. Οι εργασίες αυτές εκτελούνται χωρίς την άδεια της Τελωνειακής Αρχής. Όμως, σε κάθε περίπτωση ελέγχου η επιχείρηση οφείλει να ενημερώνει την Τελωνειακή Αρχή για το χώρο στον οποίο βρίσκονται τα εμπορεύματα.

2. Όταν πρόκειται για εργασίες που αφορούν:

- Εξέταση, απογραφή και δειγματοληψία.
- Επισκευή και αποκατάσταση βλαβών που επήλθαν κατά τη διάρκεια της μεταφοράς ή της αποθήκευσης, εφόσον πρόκειται για απλές εργασίες.
- Καθαρισμό.
- Απομάκρυνση μερών που έχουν υποστεί βλάβη.
- Διαλογή, κοσκίνισμα, στράγγισμα, μηχανικός διαχωρισμός, διήθηση μετάγγιση, υπαφαίρεση και οποιαδήποτε παρεμφερής απλή εργασία.
- Επίθεση στα εμπορεύματα ή στις συσκευασίες τους, σημάτων, σφραγίδων, ετικετών ή άλλων παρόμοιων διακριτικών σημείων υπό τον όρο ότι από την επίθεση αυτή δεν θα υπάρχει κίνδυνος να προσδοθεί στα εμπορεύματα καταγωγή διαφορετική από την πραγματική τους καταγωγή.
- Μεταβολή των σημείων και αριθμών των δεμάτων υπό τον όρο ότι από την μεταβολή αυτή δεν θα υπάρχει κίνδυνος να προσδοθεί στα εμπορεύματα καταγωγή διαφορετική από την πραγματική τους καταγωγή.

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ)

563

η. Συσκευασία, αποσυσκευασία, αλλαγή συσκευασίας, επισκευή συσκευασίας, μετάγγιση ή απλή ανασυσκευασία σε άλλα δοχεία.

θ. Τοποθέτηση κατά τρόπο σταθερό των εμπορευμάτων επί στηριγμάτων για τη συσκευασία ή την επίδειξή τους.

ι. Απλές εργασίες συνένωσης ή κατάταξης σε κατηγορίες.

ια. Έλεγχος, δοκιμή και θέση σε λειτουργία μηχανών συσκευών και σχημάτων, εφόσον πρόκειται περί απλών εργασιών.

ιβ. Ανάμιξη εμπορευμάτων, εκτός των ηδυπότων αποσταγμάτων, οίνων και οινοπνευματωδών ποτών, εφόσον πρόκειται επί απλών εργασιών.

ιγ. Ανάμιξη ηδυπότων μεταξύ τους.

ιδ. Ανάμιξη αποσταγμάτων μεταξύ τους.

ιε. Ανάμιξη οίνων και λοιπές συνήθεις οινοποιητικές εργασίες.

ιστ. Αραίωση οινοπνευματωδών με νερό προς το σκοπό μείωσης του οινοπνευματικού τους βαθμού.

ιζ. Αφαλάτωση, καθαρισμό και κοπή δερμάτων.

ιη. Συνθλιφή αποξηραμένων λαχανικών.

ιθ. Διαχωρισμό εμπορευμάτων, εφόσον πρόκειται για απλές εργασίες.

κ. Οποιαδήποτε εργασία που αποσκοπεί στη διατήρηση των εμπορευμάτων στην ίδια κατάσταση κατά τη διάρκεια παραμονής των στην αποθήκη, όπως αερισμό, ξήρανση, απλή φύξη και κατάφυξη, προσθήκη συντηρητικών, υποκαπνισμό και θείωση λιπανση αντισκωριακή βαφή, εφαρμογή προστατευτικού επιστρώματος για την μεταφορά.

Οι παραπάνω εργασίες εκτελούνται χωρίς άδεια της Τελωνειακής Αρχής.

Όταν όμως από τις εργασίες αυτές μεταβάλλεται η συσκευασία ή τα εξωτερικά γνωρίσματα αυτής ή η ποσότητα, η μορφή και το είδος των εμπορευμάτων, η επιχείρηση μπορεί να ζητήσει σχετική άδεια προκειμένου να έχει τη δυνατότητα, σε περίπτωση θέσης σε ελεύθερη κυκλοφορία ή ανάλωση, να επιδιώξει τη δασμολόγηση των εμπορευμάτων με βάση την κατάσταση που είχαν αυτά πριν από την υποβολή τους στις εν λόγω εργασίες.

Η διάταξη αυτή δεν θίγει τις διατάξεις άλλων Υπουργείων και Υπηρεσιών που ρυθμίζουν τον τρόπο και τις διατυπώσεις για την εκτέλεση ορισμένων από τις παραπάνω εργασίες.

Άρθρο 12

Καταστροφή εμπορευμάτων

1. Η καταστροφή των εμπορευμάτων ενεργείται από την επιχείρηση χωρίς την άδεια της Τελωνειακής Αρχής. Για την καταστροφή συντάσσεται, το αργότερο την επομένη της εκτέλεσής αυτής, πρωτόκολλο το οποίο υπογράφεται από τον υπεύθυνο της αποθήκης ή του λογιστηρίου της επιχείρησης. Στο πρωτόκολλο αναφέρονται το είδος και η ποσότητα των εμπορευμάτων που καταστράφηκαν, ο τρόπος καταστροφής, ο αριθμός καταχώρισης του εγγράφου μεταφοράς στο βιβλίο του άρθρου 8, τα κατάλοιπα που ενδεχομένως προκύπτουν και ο τόπος στο οποίο έγινε η καταστροφή.

2. Η διαδικασία τακτοποίησης του πρωτοκόλλου καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών.

3. Το πρωτόκολλο συντάσσεται σε δύο αντίτυπα εκ των οποίων το ένα προσαρτάται στο έγγραφο μεταφοράς που αναφέρεται στο άρθρο 8, το δε άλλο παραδίδεται αμελλητί στην Τελωνειακή Αρχή και προσαρτάται στο αντίγραφο του ως άνω εγγράφου μεταφοράς. Το πρωτόκολλο καταχωρείται σε ειδικό βιβλίο, ο δε αριθμός καταχώρισης αναγράφεται στο βιβλίο που αναφέρεται στο άρθρο 8.

4. Σε περίπτωση που προκύπτουν κατάλοιπα ή απορρίμματα τα οποία κατά την κρίση της επιχείρησης έχουν κάποια αξία, το πρωτόκολλο καταχωρείται στο βιβλίο του άρθρου 8, τα δε κατάλοιπα ή απορρίμματα τοποθετούνται στο χώρο της επιχείρησης και υπόκεινται στην ίδια ρύθμιση που ισχύει για τα άλλα εμπορεύματα.

5. Η Τελωνειακή Αρχή με τη λήψη του σχετικού πρωτοκόλλου καταστροφής εξετάζει τα στοιχεία αυτού και ενεργεί ενδεχομένως επιτόπιο φυσικό έλεγχο.

Μετά την εξέταση αυτή αποδέχεται ή απορρίπτει με αιτιολογημένη απόφαση την καταστροφή και ενημερώνει σχετικά την επιχείρηση.

Άρθρο 13

Μεταβίβαση εμπορευμάτων

1. Η μεταβίβαση εμπορευμάτων, που εισήλθαν στην Ε.Ζ. με την διαδικασία του άρθρου 8, σε άλλη επιχείρηση που είναι εγκατεστημένη από

χώρο της Ε.Ζ. και έχει υποβάλει την αναφερόμενη στο άρθρο 7 δήλωση, γίνεται με την έκδοση του προβλεπόμενου από τον Κώδικα Φορολογικών στοιχείων εγγράφου. Το έγγραφο αυτό εκδίδεται σε τέσσερα επί πλέον αντίτυπα εκ των οποίων το ένα προσαρτάται στο έγγραφο μεταφοράς του άρθρου 8, το άλλο παραδίδεται στον παραλήπτη και καταχωρίζεται στο βιβλίο του άρθρου 8 και τα άλλα δύο παραδίδονται στην Τελωνειακή Αρχή και τοποθετούνται στους φακέλους των δύο επιχειρήσεων.

2. Η διαδικασία για την πίστωση του προβλεπόμενου στο άρθρο 8 βιβλίου του μεταβιβάζοντος και τη χρέωση του αντίστοιχου βιβλίου του παραλήπτη, καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών.

Άρθρο 14

Υπολογισμός επιβαρύνσεων

Ο Υπολογισμός των δασμολογικών και φορολογικών επιβαρύνσεων γίνεται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις που ρυθμίζουν τα καθεστώτα της Ελεύθερης κυκλοφορίας και της ανάλωσης, επιφυλασσομένων των διατάξεων των τελωνειακών καθεστώτων στα οποία θέτονται τα εμπορεύματα πριν από τη θέση τους σε ελεύθερη κυκλοφορία ή ανάλωση.

Κατ' εξαίρεση, όταν τα εμπορεύματα έχουν υποστεί τις συνήθεις εργασίες που αναφέρονται στην παράγραφο 2 του άρθρου 11, είναι δυνατό, κατόπιν αίτησης του ενδιαφερομένου, να γίνει ο υπολογισμός των δασμών με βάση την κατάσταση του εμπορεύματος που υπήρχε πριν από την εκτέλεση αυτών των εργασιών εφόσον είχε χορηγηθεί η προβλεπόμενη από τη διάταξη αυτή άδεια.

Η διάταξη αυτή δεν αφορά τους λοιπούς φόρους.

Άρθρο 15

Έξοδος εμπορευμάτων από την Ε.Ζ.

1. Για την έξοδο των εμπορευμάτων από την Ε.Ζ. με σκοπό τη θέση τους σε ανάλωση στο λοιπό τελωνειακό έδαφος της χώρας ή την υπαγωγή τους σε άλλο τελωνειακό καθεστώς εφαρμόζονται οι διατάξεις που ρυθμίζουν το συγκεκριμένο καθεστώς.

2. Για την έξοδο εμπορευμάτων από την Ε.Ζ. με προορισμό την εξαγωγή τους ή προορισμούς που εξομοιώνονται με εξαγωγή, εφαρμόζονται οι διατάξεις που ρυθμίζουν την εξαγωγή ή τους προορισμούς που εξομοιώνονται με εξαγωγή.

3. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών είναι δυνατό να καθιερώνονται απλουστευμένες διαδικασίες εξαγωγής ή παράδοσης σε προορισμούς που εξομοιώνονται με εξαγωγή.

Άρθρο 16

Ευθύνη του Δημοσίου

Το Δημόσιο και ο Φορέας Διοίκησης της Ν.Α.ΒΙ.Π.Ε. Πλατυγιάλι ΑΣΤΑΚΟΥ δεν ευθύνονται για καταστροφές, απώλειες ή βλάβες, που προκαλούνται στα εμπορεύματα τα οποία εναποθέτονται μέσα στην Ε.Ζ. έστω και αν αυτές προκαλούνται από τυχαίο γεγονός ή ανώτερη βία.

Άρθρο 17

Κατάργηση Ελεύθερης Ζώνης

Σε περίπτωση που αποφασιστεί η κατάργηση της Ελεύθερης Ζώνης Πλατυγιάλιου Αστακού, παρέχεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών εύλογη προθεσμία για τη ρύθμιση του προορισμού των εμπορευμάτων.

Άρθρο 18

Η ισχύς του παρόντος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

564

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕ. ΝΗΣΕΩΣ (ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ)

Στον Υπουργό Οικονομικών αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 30 Μαρτίου 1990

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΧΡΗΣΤΟΣ ΑΝΤ. ΣΑΡΤΖΕΤΑΚΗΣ

ΤΟ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΞΕΝΟΦΩΝ ΖΟΛΩΤΑΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΘΕΜΕΛΗΣ, ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΝΤΕΓΙΑΝΝΗΣ,

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΑΠΟΥΛΙΑΣ, ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΚΑΤΡΙΒΑΝΟΣ,
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΟΝΤΟΓΕΩΡΓΗΣ, ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΑΓΑΠΗΤΟΣ,
ΙΩΑΝΝΗΣ ΛΙΑΠΠΗΣ, ΙΩΑΝΝΗΣ ΚΟΥΚΙΑΔΗΣ,
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΜΕΡΙΚΑΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΤΑΜΑΤΗΣ,
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΔΕΣΠΟΤΟΠΟΥΛΟΣ, ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΜΥΛΩΝΑΣ,
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΟΝΤΟΓΕΩΡΓΗΣ, ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΜΑΝΙΚΑΣ,
ΙΩΑΝΝΗΣ ΔΕΛΗΓΙΑΝΝΗΣ, ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΦΟΥΣΣΑΣ,
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΛΙΑΣΚΑΣ, ΠΑΥΛΟΣ ΣΑΚΕΛΛΑΡΙΔΗΣ,
ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΓΚΑΜΑΛΕΤΣΟΣ, ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΝΟΥΤΣΟΠΟΥΛΟΣ,
ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΠΑΠΠΑΣ, ΠΡΟΚΟΠΙΟΣ ΠΑΥΛΟΠΟΥΛΟΣ

10.02.2026 08:59:40
ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Ψηφιακά
ΥΠΟΓΡΑΜΜΕΝΟ
ΑΠΟ
ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΔΡΟΥΓΑΣ



Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΔΔ/6122/232
Ημ/νία: 10/02/2026

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΑΣΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΔΑΣΩΝ ΚΑΙ ΔΑΣΙΚΟΥ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΔΑΣΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΓΡΙΑΣ ΖΩΗΣ ΚΑΙ ΘΗΡΑΣ

ΕΞ. ΕΠΕΙΓΟΝ-ΑΜΕΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑ

ΠΡΟΣ: -Επιθεώρηση Εφαρμογής Δασικής
Πολιτικής Πελοποννήσου- Δυτικής
Ελλάδας-Ιονίου
-Διεύθυνση Συντονισμού και Επιθεώρησης
Δασών Πελοποννήσου-Δυτικής Ελλάδας-
Ιονίου

Ταχ. Δ/ση: Τέρμα Αλκμάνος
Ταχ. Κώδικας: 115 28, Ιλίσια
Πληροφορίες: Ν. Μπόκαρης, Α. Στεργίου
Τηλέφωνο: 2131512281, 2131512189
E-mail: diaxeirisidason@prv.ypeka.gr

ΚΟΙΝ.: όπως Πίνακα Κοινοποίησης

ΘΕΜΑ: Τροποποίηση ορίου του Καταφυγίου Άγριας Ζωής «Καντήλια-Βαλτί» στην περιοχή της Κοινότητας Αστακού Αιτωλοακαρνανίας.

ΣΧΕΤ.: α) Το με Α.Π. Εισερχ. ΥΠΕΝ/ΔΔΔ/6122/232/21-1-2026 «Υπόμνημα για Καταφύγιο Άγριας Ζωής (ΚΑΖ) εντός του ΕΣΧΑΣΕ Πλατυγιαλίου» της εταιρείας MYMAR Nautilus Investments Limited με τα συνημμένα του β) Η υπό στοιχεία 172695/2438/1985 (Β' 452) Απόφαση Υπουργού Γεωργίας « Ίδρυση μόνιμου Καταφυγίου θηραμάτων στην περιοχή Κοινότητας Αστακού Αιτωλοακαρνανίας» .
γ) Οι διατάξεις του Ν.1650/86 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει και ιδίως το άρθρο 21 παρ. 7 όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 178 του ν. 5037/2023 (ΦΕΚ Α' 78).
δ) Οι διατάξεις του Ν. 3208/2003 «Περί προστασίας των δασικών οικοσυστημάτων, κατάρτισης δασολογίου, ρύθμισης εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί δασών και δασικών εν γένει εκτάσεων και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 303 Α').
ε) Οι διατάξεις των άρθρων 256 και 258 του ΝΔ 86/69 (ΦΕΚ Α' 7) «Περί Δασικού Κώδικος».
στ) Το Π.Δ. 132/2017 (Α' 160) «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Υ.Π.ΕΝ.) όπως ισχύει.
ζ) Το άρθρο 109 «Ανάθεση δικαιώματος υπογραφής στους Προϊσταμένους Γενικών Διευθύνσεων Υπουργείων» του ν. 4622/2019 «Επιτελικό Κράτος: οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης, των κυβερνητικών οργάνων και της κεντρικής δημόσιας διοίκησης.» (ΦΕΚ Α' 133).
η) Το με Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΔΔ/48963/1811/-1-10-2025 έγγραφό μας «Πράξεις χαρακτηρισμού καταφυγίων άγριας ζωής και προστατευόμενων τοπίων και φυσικών σχηματισμών που δεν εμπίπτουν σε περιοχές προστασίας της βιοποικιλότητας και εθνικά πάρκα, καθώς και πράξεις επανακαθορισμού αυτών.»

Σε συνέχεια της ανωτέρω αλληλογραφίας σας διαβιβάζουμε συνημμένα το α' σχετικό που αφορά αίτημα μείωσης του Καταφυγίου Άγριας Ζωής «Καντήλια-Βαλτί» στην περιοχή της Κοινότητας Αστακού Αιτωλοακαρνανίας καθώς τμήμα του περιλαμβάνεται στη ΝΑ.ΒΙ.ΠΕ. Πλατυγιαλίου και παρακαλούμε για την υποβολή στην υπηρεσία μας το συντομότερο δυνατόν σχετικής εισήγησης τροποποίησης του εν λόγω Καταφυγίου Άγριας Ζωής σύμφωνα με τη διαδικασία που περιγράφεται στο με Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΔΔ/48963/1811/-1-10-2025 έγγραφό μας (η' σχετικό), καθώς η περιοχή για την αιτούμενη προσαρμογή δεν εμπίπτει σε περιοχές προστασίας της βιοποικιλότητας και εθνικά πάρκα.

Τέλος είμαστε στη διάθεσή σας για οποιαδήποτε περαιτέρω διευκρίνιση ή πληροφορία και συνεργασία απαιτηθεί.

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΔΡΟΥΓΑΣ

Συνημμένα: Τα α' και η' σχετικά

1

ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗΣ:

1. Γραφείο Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας
2. Γραφείο Γενικού Γραμματέα Φυσικού Περιβάλλοντος και Υδάτων
3. Γραφείο Γενικού Γραμματέα Δασών
4. Γενική Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Πολιτικής
 - Διεύθυνση Διαχείρισης Φυσικού Περιβάλλοντος και Βιοποικιλότητας
 - Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης
5. Διεύθυνση Δασών Αιτωλοακαρνανίας
6. Δασαρχείο Αμφιλοχίας

Εσωτερική Διανομή:

- Αναπληρωτή Προϊστάμενο Γενικής Δ/σης Δασών και Δ.Π.
- Διεύθυνση Προστασίας Δασών
- Διεύθυνση Δασικών Έργων και Υποδομών
- Τμήμα Δασικών Χαρτών, Δασολογίου, Απογραφής και Θεματικής Υποστήριξης Δικαιωμάτων Δημοσίου