

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

σε ακίνητο 931 στρεμμάτων περίπου, στη θέση «Πικρί Νερό»,
στη νήσο Ίο, Π.Ε. Θήρας, Περιφέρειας Ν. Αιγαίου.

Περιγραφή Ακινήτου:	Ακίνητο Ιδιοκτησίας της «ΝΕΡΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
Σχετική Εγκριτική Απόφαση ΔΕΣΕ:	50/15.07.2020 (ΦΕΚ 2952/Β/17.07.2020)
Φορέας Ανάπτυξης:	ΝΕΡΟ Α.Ε.
Μελέτη ΕΣΧΑΣΕ Ομάδα Μελέτης	 Π. Συναδινός, Χ. Κούρτης, Β. Βαμβακόπουλος, Καθ. Π. Γετίμης, Κ. Σταυρίδου, Κ. Τουλούπη
Μελέτη Σ.Μ.Π.Ε	 D. ARGYROPOULOS & associates environmental consultants Δ. ΑΡΓΥΡΟΠΟΥΛΟΣ & Συνεργάτες
Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας	 ΓΑΜΜΑ-4 Ε.Π.Ε. ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΓΕΩΛΟΓΟΙ - ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ ΓΑΜΜΑ-4 ΕΠΕ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΓΕΩΛΟΓΟΙ - ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ
Υδρολογική Μελέτη	 ΦΩΤΟΠΟΥΛΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Μελετητική εταιρεία Ι.Κ.Ε.
Μελέτη Καταγραφής και Αξιολόγησης υπάρχουσας βλάστησης και φυσικού περιβάλλοντος στις θέσεις επιτρεπτών επεμβάσεων	 ECOMIND Ε. ΚΑΡΑΠΙΔΑΚΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ECOMIND Ε. ΚΑΡΑΠΙΔΑΚΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ
Ημερομηνία	ΜΑΙΟΣ 2021

Πίνακας Περιεχομένων

1	Εισαγωγή	13
1.1	Αίτημα του φορέα ανάπτυξης	13
1.2	Πρόταση του Επενδυτικού Σχεδίου	14
1.3	Έγκριση της Δ.Ε.Σ.Ε	16
1.4	Αντικείμενο της παρούσας Μελέτης	16
1.5	Θεσμικό πλαίσιο εκπόνησης της Μελέτης	17
1.5.1	Προβλέψεις Ν.3894/2010 (Α' 204)	18
1.5.2	Προβλέψεις Ν.3986/2011 (Α' 152) (άρθρ. 11, 12, 13, 14, 14α)	21
2	Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου (1ο επίπεδο): Αναπτυξιακός χαρακτήρας Προοπτικές	32
2.1	Ορισμός ευρύτερης περιοχής: Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου και Περιφερειακή Ενότητα Θήρας	32
2.2	Θέση και ρόλος της περιοχής διαθέσιμης έκτασης μέσα στην Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου	33
2.3	Διοικητική δομή	34
2.4	Δημογραφικά χαρακτηριστικά	37
2.5	Οικονομικά χαρακτηριστικά και Στοιχεία Απασχόλησης ανά τομέα Παραγωγικής Δραστηριότητας	39
2.6	Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά	42
2.7	Μεταφορικά - Ενεργειακά Δίκτυα	42
2.7.1	Μεταφορές	42
2.7.2	Ενεργειακά Δίκτυα και Τηλεπικοινωνίες	48
2.8	Τουριστική Ανάπτυξη και Φυσιογνωμία	49
2.8.1	Τουριστικές υποδομές καταλυμάτων	49
2.9	Συμπεράσματα τάσεων και προοπτικών	54
3	Ευρύτερη περιοχή : Δήμος Ίου (2ο επίπεδο)	55
3.1	Ανάλυση χωρικών δεδομένων νήσου Ίου	55
3.1.1	Δημογραφικά χαρακτηριστικά (πληθυσμός, μόνιμος, εποχιακός, τάσεις κλπ)	56
3.1.2	Αναπτυξιακή φυσιογνωμία νήσου Ίου	58
3.1.3	Τουρισμός	67
3.1.4	Κοινωνικά χαρακτηριστικά – Βιοτικό επίπεδο	71
3.1.5	Ιστορικά-Πολιτιστικά χαρακτηριστικά	73
3.1.6	Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά	76
3.1.7	Οικιστική διάρθρωση και Όροι Δόμησης	84
3.1.8	Κοινωνικές υποδομές	88
3.1.9	Μεταφορικά δίκτυα - Ενέργεια και βασικά δίκτυα τεχνικής υποδομής	90
3.2	Αξιολόγηση χωρικών δεδομένων	95
3.2.1	SWOT Ανάλυση: Δυνατότητες, Προβλήματα, Προοπτικές και Εναλλακτικές Ευκαιρίες Νήσου Ίου	96
3.2.2	Συμπεράσματα	109
4	Η διαθέσιμη Έκταση (3ο επίπεδο): Υφιστάμενη κατάσταση, όροι και περιορισμοί δόμησης, περιβάλλον	111
4.1	Αναγνώριση διαθέσιμης έκτασης Πικρί Νερό	111

4.2	Ιδιοκτησιακό καθεστώς	113
4.3	Πρόσβαση.....	114
4.4	Όροι δόμησης και Υφιστάμενη δόμηση.....	118
4.4.1	Όροι δόμησης.....	118
4.4.2	Αδειοδοτημένη και Υφιστάμενη δόμηση	126
4.5	Θεσμοθετημένες /υφιστάμενες χρήσεις γης/δεσμεύσεις στο σύνολο της διαθέσιμης έκτασης.....	127
4.5.1	Δασικό Καθεστώς της Διαθέσιμης Έκτασης	127
4.5.2	Θεσμικό πλαίσιο για «Επεμβάσεις σε δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις», ζώνες προστασίας (Αρθ. 45 και 49 του Ν. 998/1979, αρθ.36 Ν.4280/2014, αρθρ. 10, παρ. 3γβ Ν. 4759/2020)	128
4.5.3	Προσδιορισμός μέγιστης επιτρεπόμενης προς αξιοποίηση έκτασης	131
4.5.4	Αιγιαλός.....	132
4.5.5	Περιοχές αρχαιολογικού ενδιαφέροντος - Τόποι φυσικού κάλλους	133
4.5.6	Ρέματα.....	133
4.6	Γεωμορφολογία - Γεωλογική καταλληλότητα	135
4.7	Υδρογεωλογικές συνθήκες.....	138
4.8	Κατάσταση περιβάλλοντος ακινήτου.....	138
4.9	Υφιστάμενα βασικά έργα και δίκτυα υποδομής.....	141
5	Κατευθύνσεις και ρυθμίσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού.....	142
5.1	Υπερκείμενα επίπεδα χωροταξικού σχεδιασμού.....	142
5.1.1	Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης.....	142
5.1.2	Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό (ΦΕΚ 3155 Β'/12.12.2013).....	146
5.1.3	Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Νοτίου Αιγαίου & Μελέτη Αναθεώρησης Φάση Α - Στάδιο 2 (Α2) του νέου Π.Χ.Π. Νοτίου Αιγαίου.....	150
5.1.4	Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (Π.Ε.Π.) Νοτίου Αιγαίου 2014 – 2020	158
5.1.5	Ρυθμιστικό πλαίσιο (Υφιστάμενα Γ.Π.Σ./ Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., Ζ.Ο.Ε.).....	159
5.2	Κατευθύνσεις Ευρωπαϊκών Στρατηγικών	160
5.2.1	Σύμφωνο Εταιρικής Σχέσης (Σ.Ε.Σ.) 2014-2020	160
5.2.2	Ευρωπαϊκή Σύμβαση του Τοπίου ή Σύμβαση της Φλωρεντίας (Ν. 3827/2010-Α 30/25.02.2010)	162
5.3	Συμπεράσματα.....	162
6	Τεκμηρίωση χωρικού προορισμού διαθέσιμης έκτασης.....	163
6.1	Εκτίμηση Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας (ΤΦΙ)	163
6.1.1	Εισαγωγή	163
6.1.2	Διεθνής εμπειρία: Σύγχρονες προσεγγίσεις Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας	164
6.1.3	Μεθοδολογία: προσεγγίσεις, κριτήρια, βασικοί δείκτες (κριτήρια μέτρησης, πηγές).....	166
6.1.4	Προσεγγίσεις Φέρουσας Ικανότητας στην Ελλάδα	172
6.1.5	Μεγέθη Βασικών Δεικτών Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας	174
6.1.6	Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας για την Περιοχή Παρέμβασης στο Πικρί Νερό.....	181
6.1.7	Χωρητικότητα γης και Δόμησης για την Περιοχή Παρέμβασης στο Πικρί Νερό.....	183

6.1.8 Δείκτες επιπτώσεων στις Υποδομές για την περιοχή παρέμβασης στο Πικρί Νερό	200
6.1.9 Αθροιστική Φέρουσα Ικανότητα Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας των τριών Επενδύσεων.....	205
6.1.10 Αθροιστική φέρουσα ικανότητα φυσικών πόρων και υποδομών των τριών επενδύσεων.	209
6.1.11 Συμπεράσματα	213
6.2 Εναλλακτικά σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης.....	215
6.2.1 Σενάριο 1: DO NOTHING	215
6.2.2 Σενάριο 2: Χωροθέτηση Τουριστικών Εγκαταστάσεων με τις Διατάξεις της Εκτός Σχεδίου	215
6.2.3 Σενάρια 3 και 4 Ανάπτυξης Ακινήτου με ΕΣΧΑΣΕ (όροι του ν. 3986/2011).....	217
6.3 Συγκριτική Αξιολόγηση Εναλλακτικών Σεναρίων.....	225
6.4 Επιλογή και Ανάλυση Βέλτιστης Λύσης	229
6.4.1 Προτεινόμενες Περιοχές και Ζώνες του ΕΣΧΑΣΕ	230
6.4.2 Προσδιορισμός εκτάσεων επέμβασης σε δασικές-χορτολιβαδικές περιοχές.....	233
6.5 Διατύπωση βασικών αρχών και επιλογών της προτεινόμενης λύσης	236
6.5.1 Αρχή 1. Ορθολογική Χωρική Οργάνωση της συνολικής έκτασης με απόλυτο σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον.....	237
6.5.2 Αρχή 2. Συμβατότητα με την φυσική γεωμορφολογία, το τοπίο και τη κυκλαδίτικη αρχιτεκτονική.....	239
6.5.3 Αρχή 3. Εξασφάλιση συμπληρωματικότητας των χρήσεων	240
6.5.4 Αρχή 4. Λειτουργική σχέση με οικισμό Ίου και Μυλοποτάμου.....	240
7 Πρόταση έγκρισης ΕΣΧΑΣΕ.....	241
7.1 Χωρικός προορισμός συνολικής έκτασης εντασσόμενης σε ΕΣΧΑΣΕ, καθορισμός χρήσεων γης και όρων-περιορισμών δόμησης.....	241
7.2 Πρόταση καθορισμού όρων και περιορισμών δόμησης	243
7.3 Ενδεικτική Οργάνωση Δομημένου Περιβάλλοντος – Συνεκτικότητα χωρικών ενότητων- Αισθητική.....	244
7.4 Γεωμορφολογία και Προτάσεις Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας.....	244
7.5 Υδραυλική Μελέτη - Οριοθέτηση Υδατορεμάτων	245
7.6 Οδικό Δίκτυο	246
7.7 Διαμόρφωση-εξοπλισμός-τοπίο κοινοχρήστων χώρων και ελεύθερων χώρων (Διαμορφώσεις, υλικά, σήμανση, φωτισμός, διατήρηση φυσικής χλωρίδας κα).....	246
7.8 Περιοχές Προστασίας.....	248
7.9 Παρεμβάσεις στον αιγιαλό	248
7.10 Δίκτυα Τεχνικής Υποδομής	249
7.10.1 Χρήση νερού	249
7.10.2 Υγρά Απόβλητα.....	251
7.10.3 Χρήση Ενέργειας.....	251
7.10.4 Στερεά απόβλητα	252
7.10.5 Δίκτυο Όμβριων.....	253
7.10.6 Εγκαταστάσεις-Δίκτυο πυρόσβεσης	253
7.10.7 Τηλεπικοινωνίες	253
7.10.8 Εσωτερικό Οδικό Δίκτυο.....	253
7.10.9 Χώρος Ελικοδρομίου.....	255

8 Πρόγραμμα υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου.....	255
8.1 Φορέας εφαρμογής.....	255
8.2 Απαιτούμενα έργα, μελέτες, θεσμικές παρεμβάσεις.....	255
8.3 Εμπλεκόμενοι φορείς - Χρονοδιάγραμμα.....	257
8.4 Προϋπολογισμός.....	260
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	261
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ.....	266

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1: Διοικητική δομή ΠΝΑ.....	35
Πίνακας 2: Διοικητική δομή ΠΕ Θήρας.....	36
Πίνακας 3: Μόνιμος Πληθυσμός ΠΝΑ ετών 1991, 2001, 2011 και 2020.....	37
Πίνακας 4: Κατά κεφαλήν ΑΕΠ Ελληνικών Περιφερειών για τα έτη 2001 και 2011 (€).....	39
Πίνακας 5: Ποσοστό απασχόλησης ανά τομέα παραγωγής για το έτος 2011 - Επίπεδο Περιφέρειας... ..	40
Πίνακας 6: Κατάταξη Λιμένων ΠΝΑ.....	44
Πίνακας 7: Κατάλογος πολιτικών αεροδρομίων ΠΝΑ.....	45
Πίνακας 8: Διεθνείς και εσωτερικές αεροπορικές αφίξεις ΠΝΑ.....	46
Πίνακας 9: Ξενοδοχειακό δυναμικό ΠΝΑ και ΠΕ Θήρας ετών 2005, 2010, 2015 και 2019 ανά κατηγορία.....	50
Πίνακας 10: Δυναμικό ενοικιαζόμενων δωματίων έτους 2019.....	52
Πίνακας 11: Δυναμικό τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών και επαύλεων.....	53
Πίνακας 12: Δυναμικό κάμπινγκ.....	53
Πίνακας 13: Μόνιμος Πληθυσμός Δ. Ιητών και Π.Ε. Θήρας.....	57
Πίνακας 14: Ποσοστό απασχόλησης ανά τομέα παραγωγής για το έτος 2011 - Επίπεδο Δήμου.....	59
Πίνακας 15: Απασχολούμενοι Δ. Ιητών κατά μονοψήφιο κλάδο οικονομικής δραστηριότητας.....	60
Πίνακας 16: Οικοδομική δραστηριότητα νήσου Ίου.....	65
Πίνακας 17: Ξενοδοχειακό δυναμικό ν. Ίου ετών 2005, 2010, 2015 και 2019 ανά κατηγορία.....	68
Πίνακας 18: Διαχρονική εξέλιξη τουριστικής κίνησης στα ξενοδοχειακά καταλύματα.....	70
Πίνακας 19: Επίπεδο εκπαίδευσης πληθυσμού ευρύτερης περιοχής μελέτης.....	72
Πίνακας 20: Αναλυτική παρουσίαση κάλυψη γης για το νησί της Ίου Corine Land Cover 2018.....	83
Πίνακας 21: Όροι και περιορισμοί δόμησης παραδοσιακών οικισμών Ίου (βάσει Π.Δ. 19.8/16.10/1981).....	85
Πίνακας 22: Μονάδες υγείας της ευρύτερης περιοχής μελέτης.....	89
Πίνακας 23: Μονάδες Πρόνοιας της ευρύτερης περιοχής μελέτης.....	89
Πίνακας 24: σχολική υποδομή ευρύτερης περιοχής μελέτης.....	90
Πίνακας 25: Δασικό καθεστώς ακινήτου.....	128
Πίνακας 26: Προσδιορισμός μέγιστης επιτρεπόμενης προς αξιοποίηση έκτασης.....	131
Πίνακας 27 : Συσχέτιση περιοχών προστασίας με το Ακίνητο.....	139
Πίνακας 28: Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας.....	167
Πίνακας 29: Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας.....	169

Πίνακας 30: Δείκτες Χωρητικότητας Γης και Δόμηση	169
Πίνακας 31: Δείκτες Περιβαλλοντικοί - Υποδομές	170
Πίνακας 32: Δείκτες τουριστικής ανάπτυξης και λειτουργίας πριν και μετά την υλοποίηση της επένδυσης	181
Πίνακας 33: Δείκτες Τουριστικής Συγκέντρωσης, Τουριστικής Κτιριακής Πυκνότητας, Κτιριακής Πυκνότητας	187
Πίνακας 34: Δείκτης Επιβάρυνσης Εδάφους (ΔΕΕ) πριν το ΕΣΧΑΣΕ Πικρί Νερό.....	189
Πίνακας 35: Δείκτης Επιβάρυνσης Εδάφους (ΔΕΕ) μετά το ΕΣΧΑΣΕ Πικρί Νερό	190
Πίνακας 36: Εκτίμηση υφιστάμενης φέρουσας ικανότητας (χωρητικότητα) ακτών Δήμου Ιητών	195
Πίνακας 37 Σταθερότητα ακτών (λουόμενοι ανά μέτρο μήκους ακτής)	197
Πίνακας 38 Εκτίμηση υφιστάμενης φέρουσας ικανότητας (χωρητικότητα) ακτών Δήμου Ιητών	198
Πίνακας 39: Υφιστάμενη Ικανοποίηση φέρουσας ικανότητας (ΦΙ) ακτών κολύμβησης, (χωρίς ΕΣΧΑΣΕ)	199
Πίνακας 40: Ικανοποίηση φέρουσας ικανότητας (ΦΙ) ακτών κολύμβησης, (με ΕΣΧΑΣΕ).....	200
Πίνακας 41: Παραγωγή λυμάτων και επιβάρυνση δικτύου αποχέτευσης	203
Πίνακας 42: Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ στο νησί και δείκτης επιβάρυνσης απορριμμάτων	204
Πίνακας 43: Δείκτης παραγωγής στερεών αποβλήτων μετά την υλοποίηση του ΕΣΧΑΣΕ	205
Πίνακας 44: Δείκτες τουριστικής ανάπτυξης και λειτουργίας και δείκτες χωρητικότητας γης και δόμησης για τις τρεις επενδύσεις και τα νησιά Σαντορίνη, Μύκονος και Σίφνος σε περιφερειακό και τοπικό επίπεδο	207
Πίνακας 45: Αθροιστικός δείκτης επιβάρυνσης εδάφους.....	210
Πίνακας 46: Αθροιστική Ικανοποίηση φέρουσας ικανότητας (ΦΙ) ακτών κολύμβησης, (με τα τρία ΕΣΧΑΣΕ).....	211
Πίνακας 47: Ποσοτήτες παραγομένων απορριμμάτων στα 3 ΕΣΧΑΣΕ.....	212
Πίνακας 48: Δείκτης επιβάρυνσης απορριμμάτων μετά τα 3 ΕΣΧΑΣΕ	212
Πίνακας 49: Μεγέθη ανάπτυξης Σεναρίου 2.....	216
Πίνακας 50: Μεγέθη πληθυσμού Σεναρίου 2	217
Πίνακας 51: Υπολογισμός δόμησης Σεναρίου 3.....	220
Πίνακας 52: Υπολογισμός Εισφοράς Γης Σεναρίου 3	221
Πίνακας 53: Υπολογισμός εξυπηρετούμενου πληθυσμού Σεναρίου 3	221
Πίνακας 54: Υπολογισμός δόμησης Σεναρίου 4.....	223
Πίνακας 55: Υπολογισμός Εισφοράς Γης Σεναρίου 4	223
Πίνακας 56: Υπολογισμός εξυπηρετούμενου πληθυσμού Σεναρίου 4	224
Πίνακας 57: Συγκεντρωτικά μεγέθη των εναλλακτικών σεναρίων	226
Πίνακας 58: Ποιοτική αξιολόγηση εναλλακτικών σεναρίων	228

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΓΡΑΦΗΜΑΤΩΝ

Γράφημα 1: Ξενοδοχειακό δυναμικό ΠΝΑ ετών 2005, 2010, 2015 και 2019 ανά κατηγορία	51
Γράφημα 2: Ξενοδοχειακό δυναμικό ΠΕ Θήρας ετών 2005, 2010, 2015 και 2019 ανά κατηγορία	51
Γράφημα 3: Οικοδομικές άδειες νήσου Ίου περιόδου 2001-2020	65
Γράφημα 4: Νέες οικοδομές και οικοδομικές άδειες νήσου Ίου περιόδου 2001-2020	66
Γράφημα 5: Ξενοδοχειακό Δυναμικό ν. Ίου ανά κατηγορία μονάδας	69

Γράφημα 6: Ποσοστά επιπέδου εκπαίδευσης για το 2011	73
Γράφημα 7: Διάγραμμα κάλυψης εδάφους Corine Land Cover 2018.....	83
Γράφημα 8: Διακινηθέντες λιμένα Ίου περιόδου 2013 - 2019	91
Γράφημα 9: Διακινηθέντες λιμένων Κυκλάδων περιόδου 2013-2019.....	92
Γράφημα 10: Διακινηθέντες λιμένων της ΠΝΑ	92

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ

Χάρτης 1: Δασικό Καθεστώς Ακινήτου.....	128
Χάρτης 2: Χάρτης Γεωλογικής Καταλληλότητας.....	136
Χάρτης 3: Περιοχή Α «Μικτής Χρήσης» και Περιοχή Β «Προστασίας»	231
Χάρτης 4: Ζώνες Υποδοχής «Π-Τ.Χ.» και «Τ.Α.»	232
Χάρτης 5: 10% επί των συνολικών δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων που εντάσσονται στην Περιοχή Α.....	234
Χάρτης 6: Γεωλογική καταλληλότητα περιοχής Α μικτής χρήσης.....	245
Χάρτης 7: Ενδεικτικές θέσεις εγκατάστασης ΕΕΛ, μονάδων αφαλάτωσης και διάθεσης αλμόλοιπου..	250
Χάρτης 8: Εσωτερικό Οδικό Δίκτυο (ενδεικτική πρόταση).....	254

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 1: Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου και Ίος.....	32
Εικόνα 2: Νήσος Ίος και περιοχή της Επένδυσης	34
Εικόνα 3: Δήμος Ίου και Οικιστικό Δίκτυο	56
Εικόνα 4: Ο οικισμός του Σκάρκου.....	74
Εικόνα 5: Η Παναγία η Γκρεμιώτισσα της Ίου	75
Εικόνα 6: Παραλία Μυλοπότα	80
Εικόνα 7: Καταφύγιο Άγριας Ζωής – ΚΑΖ Κ521.....	81
Εικόνα 8: Χάρτης κάλυψης γης Corine Land Cover 2018 (ΥΠΕΝ).....	82
Εικόνα 9: Τομείς του ΠΔ της 19.8/16.10.1981.....	87
Εικόνα 10: Λιμνοδεξαμενή Μυλοπότα.....	94
Εικόνα 11: Θέση της Ιδιοκτησίας.....	111
Εικόνα 12: Άποψη του ακινήτου από τη θάλασσα	112
Εικόνα 13: Παραλία Ακινήτου Πικρί Νερό.....	112
Εικόνα 14: Ακίνητο Πικρί Νερό.....	113
Εικόνα 15: Τμήματα 1Α και 1Β Ιδιοκτησίας	114
Εικόνα 16: Οδικό δίκτυο ευρύτερης περιοχής και προσβάσεις στη διαθέσιμη έκταση	115
Εικόνα 17: Κύρια πρόσβαση στο ακίνητο.....	116
Εικόνα 18: Άποψη του ακινήτου από το βόρειο τμήμα.....	117
Εικόνα 19: Άποψη ακινήτου από τον κύριο οδικό άξονα Χώρας – Μαγγοναρίου	117
Εικόνα 20: Παραλίες ακινήτου.....	133
Εικόνα 21: Λεκάνες απορροής ρέματος και μισγαγγειών	134
Εικόνα 22: Γεωλογικά κατάλληλη περιοχή ακινήτου	137

Εικόνα 23: Θέση Καταφυγίου Άγριας Ζωής σε σχέση με το Ακίνητο.....	141
Εικόνα 24: Δόμηση στη Χώρα της Ίου	185
Εικόνα 25: Διάσπαρτη Δόμηση εκτός σχεδίου	185
Εικόνα 26: Παραλίες ευρύτερης περιοχής Μελέτης (υπόβαθρο Google Earth).....	192
Εικόνα 27: Παραλίες στο Μυλοπότα και στην περιοχή της Χώρας	192
Εικόνα 28: Παραλίες στο Μαγγανάρι. Διακρίνεται το μεγάλο εύρος της παραλίας.	193
Εικόνα 29: Παραλία στην Αγία Θεοδότη με μεγάλο μήκος και εύρος	193
Εικόνα 30: Οι δύο παραλίες στο νοτιοανατολικό τμήμα του Ακινήτου	194
Εικόνα 31: Παραλίες εποπτευόμενες από ΥΠΕΝ στο Δήμο Ιητών (υποβ. Google Earth).....	195
Εικόνα 32: Υψομετρικά χαρακτηριστικά αξιοποιήσιμης έκτασης	235
Εικόνα 33: Κλίσεις εδάφους αξιοποιήσιμης έκτασης	235
Εικόνα 34: Παλαιό μαντρί εντός του ακινήτου	247

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

ΑΔΑ: Αριθμός Διαδικτυακής Ανάρτησης

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: Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων

ΔΙΠΑ: Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης

ΔΚ: Δημοτική Κοινότητα

ΔΤΛ: Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας

ΔΤΕ: Δείκτης Τουριστικής Έντασης

ΔΤΠ: Δείκτης Τουριστικής Πυκνότητας

ΔΧΑ: Δείκτης Χωρητικότητας Ακτών

ΕΑΚ: Ελληνικός Αντισεισμικός Κανονισμός

ΕΔΕΤ: Ευρωπαϊκά Διαρθρωτικά και Επενδυτικά Ταμεία

ΕΕ: Ευρωπαϊκή Ένωση

ΕΕΑΕ: Επιτροπή Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου

ΕΕΛ: Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων

ΕΛΣΤΑΤ: Ελληνική Στατιστική Αρχή

ΕΜΠ: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

ΕΟΕ: Ελληνική Ορθολογική Εταιρεία

ΕΟΤ: Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού

ΕΠΣ: Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο

ΕΠΧΣΑΑ: Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

ΕΣΔΑ: Εθνικό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων

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

ΠΟΤΑ: Περιοχή Οργανωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης
ΠΠΧΣΑΑ: Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης
ΠΤΧ: Παραθεριστικό-Τουριστικό Χωριό
ΠΧ: Πραγματική Χωρητικότητα
ΠΧΠ: Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο
ΣΔ: Συντελεστής Δόμησης
ΣΔΛΑΠ: Σχέδιο Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών
ΣΕΣ: Σύμφωνο Εταιρικής Σχέσης
ΣΠΠ: Σημαντική Περιοχή για τα Πουλιά
ΣΜΠΕ: Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
ΣΤΕ: Συμβούλιο της Επικρατείας
ΣΤΚ: Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα
ΣΧΟΟΑΠ: Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτών Πόλεων
ΤΑ: Τουρισμός-Αναψυχή
ΤΕΕ: Τουριστικές Επιπλωμένες Επαύλεις
ΤΕΚ: Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες
ΤΙΦΚ: Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους
ΤΠΕ: Τεχνολογίες Πληροφορικής και Επικοινωνιών
ΤΠΣ: Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια
ΤΦΙ: Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα
ΤΧΣ: Τοπικά Χωρικά Σχέδια
ΥΑ: Υπουργική Απόφαση
ΥΠΑ: Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας
ΥΠΕΝ: Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας
ΦΕΚ: Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης
ΧΑΔΑ: Χώρος Ανεξέλεγκτης Διάθεσης Αποβλήτων
ΧΥΤΑ: Χώρος Υγειονομικής Ταφής Απορριμμάτων
IBA: Important Bird Area
WTO: World Tourism Organization

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

1 Εισαγωγή

Η συγκεκριμένη μελέτη αφορά την υλοποίηση της υπ' αριθμ. 50/15.07.2020 Απόφασης της ΔΕΣΕ (Β' 2952/17.07.2020) για την στρατηγική επένδυση της Εταιρείας «ΝΕΡΟ Α.Ε.» σε ακίνητο στην θέση Πικρί Νερό, της νήσου Ίου, με την χρήση του πολεοδομικού εργαλείου του ΕΣΧΑΣΕ (άρθρο 24 του Ν. 3894/2010 ΦΕΚ Α' 204). Το πολεοδομικό εργαλείο του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) ανταποκρίνεται στην αποτελεσματικότερη αξιοποίηση του υπό μελέτη ακινήτου στην περιοχή Πικρί Νερό της νήσου Ίου, συνολικής έκτασης περίπου 931 στρ. ως ενιαίας ιδιοκτησίας που επιτρέπει την αυτόνομη χωρική οργάνωση και λειτουργία του, με τήρηση των κατευθύνσεων των υπερκείμενων επιπέδων χωροταξικού σχεδιασμού στους τομείς τουριστικής ανάπτυξης και προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος. Επί πλέον διασφαλίζονται ταχύρρυθμες εγκριτικές διαδικασίες καθώς το οικείο επενδυτικό σχέδιο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.3894/2010 των Στρατηγικών Επενδύσεων. Με την μελέτη καθορίζεται η κατάλληλη επενδυτική ταυτότητα, με ειδικές χρήσεις γης που παρακάμπτουν την δυσκαμψία των εκτός σχεδίου διατάξεων δόμησης, με όρους αειφορικής τουριστικής ανάπτυξης του, με σεβασμό στις περιβαλλοντικές αξίες του νησιού και του ευρύτερου χώρου.

Η Εταιρεία «ΝΕΡΟ Α.Ε.», η οποία έχει στην ιδιοκτησία της την υπό μελέτη έκταση (~931 στρεμμάτων), ανέθεσε στη «ΔΕΚΑΘΛΟΝ» την εκπόνηση «Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης» με βάση τις διατάξεις του Ν.3894/2010, 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). Το συγκεκριμένο **επενδυτικό σχέδιο** αρχικού ύψους 45.000.000 ευρώ, όπως έχει **αναθεωρηθεί ο προϋπολογισμός της επένδυσης, ανέρχεται σε 55.000.000 ευρώ** (βλ. αναλυτικά Κεφάλαιο 8.4). Επιπλέον, **η επένδυση σε πλήρη λειτουργία αναμένεται να δημιουργήσει τουλάχιστον 130 άμεσες θέσεις εργασίας και περίπου 700 έμμεσες θέσεις εργασίας**, συμβάλλοντας σημαντικά στην αύξηση της απασχόλησης της νήσου. (βλ. Business plan και Κεφ. 8.4.). Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι η προτεινόμενη επένδυση καλύπτει την τρίτη προϋπόθεση του άρθρου 1 του Ν. 3894/2010 καθώς το συνολικό της κόστος είναι μεγαλύτερο των 40.000.000 ευρώ και ταυτόχρονα αυτή δημιουργεί τουλάχιστον 120 νέες θέσεις εργασίας.

1.1 Αίτημα του φορέα ανάπτυξης

Με την υπ' αριθμ. 4900/15.04.2019 αίτηση του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «ΝΕΡΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «ΝΕΡΟ Α.Ε.» προς την εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και

Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.¹» ζητήθηκε η ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΟΥΤΙΚΕ HOTEL 5* ΚΑΙ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΙΚΡΙ ΝΕΡΟ ΝΗΣΟΥ ΙΟΥ, ΝΟΜΟΥ ΚΥΚΛΑΔΩΝ» στις διαδικασίες των «Στρατηγικών Επενδύσεων» του Ν. 3894/2010, με ειδικότερα αιτήματα:

- Να προβεί σε όλες τις νόμιμες ενέργειες για τον έλεγχο ή/ και τη διασταύρωση των στοιχείων του υποβαλλόμενου φακέλου που αφορά στην επενδυτική πρόταση καθώς και για την αξιολόγηση και την υπαγωγή της επενδυτικής πρότασης στον Ν. 3894/2010 «Επιτάχυνση και Διαφάνεια Υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων».
- Όστε επ' ονόματι, κατ' εντολή και για λογαριασμό της «ΝΕΡΟ Α.Ε.» να προχωρήσει στη διενέργεια κάθε πράξης την οποία κρίνει ως αναγκαία για τη διεκπεραίωση όλων των διαδικασιών αδειοδοτήσεων (αίτηση, έκδοση, παραλαβή κλπ.) των αδειών που απαιτούνται για την υλοποίηση και τη λειτουργία της επένδυσης.
- Την ανάρτηση των στοιχείων της επένδυσης (με την εξαίρεση τυχόν εμπιστευτικών στοιχείων εντός του φακέλου υποβολής) και της εξέλιξής της, των αιτήσεων που έχουν υποβληθεί, καθώς και των σχετικών αποφάσεων και γνωμοδοτήσεων, στην ηλεκτρονική ιστοσελίδα της «Enterprise Greece – Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.», ή όπου αλλού ο νόμος ορίζει.

1.2 Πρόταση του Επενδυτικού Σχεδίου

Στόχος του ΕΣΧΑΣΕ αποτελεί η δημιουργία ενός **συγκροτήματος ήπιας ανάπτυξης με συμβατές και συμπληρωματικές χρήσεις** και αλληλοτροφοδοτούμενες λειτουργίες. Το συγκρότημα αυτό αναμένεται να λειτουργήσει ως ένα σύνολο ιδιαίτερως ήπιας τουριστικής και οικιστικής ανάπτυξης, **που αντιστρατεύεται την ανεξέλεγκτη κατάτμηση γης και άναρχη/διάσπαρτη ανοικοδόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχές σε ένα κυκλαδίτικο νησί, γεγονός που προσδίδει ιδιαίτερη σημασία και ενδιαφέρον στο εγχείρημα**. Εντός του συγκροτήματος, θα αναπτυχθούν δραστηριότητες που χαρακτηρίζουν τον τρόπο ζωής και το κλίμα των Κυκλάδων, δηλαδή, αξίες που αναζητούν οι σύγχρονοι «ταξιδευτές» της κατηγορίας αυτών που αποφεύγουν τους «κορεσμένους διεθνείς κοσμοπολίτικους προορισμούς».

Για την επίτευξη του παραπάνω στόχου προτείνεται η δημιουργία μίας ζώνης ανάπτυξης **«Μικτής Χρήσης» εντός της οποίας θα αναπτυχθεί, αφενός ένα Πρότυπο «Παραθεριστικό-Τουριστικό Χωριό» (Π-ΤΧ) που θα αποτελέσει την πρώτη**

¹ Σημειώνεται πως πλέον ο Οργανισμός Enterprise Greece («Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.») αποτελεί εξέλιξη της «Επενδύστε στην Ελλάδα Α.Ε.» (Invest in Greece).

εφαρμογή του θεσμού του Π-Τ.Χ στις Κυκλάδες, και αφετέρου η γενική χρήση «Τουρισμού – Αναψυχής», μέσω ενός συγκροτήματος εγκαταστάσεων υψηλών προδιαγραφών (Ξενοδοχείο και Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες σε συνδυασμό με εξειδικευμένες υπηρεσίες αναψυχής υψηλών προδιαγραφών). Οι δύο αυτές δραστηριότητες οργανώνονται με ορθολογικό τρόπο στην Περιοχή Α γη οποία αναπτύσσεται κυρίως στο νότιο-δυτικό παραθαλάσσιο τμήμα του ακινήτου. Η υπόλοιπη έκταση συνιστά μια εκτεταμένη αδόμητη ζώνη ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ (Περιοχή Β), με δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις, η οποία προστατεύεται, καθώς οι επεμβάσεις που δύνανται να υλοποιηθούν σε αυτή είναι εξαιρετικά περιορισμένης κλίμακας, (π.χ. διαδρομές περιπάτου και ποδηλάτου, τοποθέτηση ξύλινων περιπτέρων και υπαίθριων καθιστικών κ.ά.).

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

Η υλοποίηση του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ εκτιμάται ότι θα συμβάλλει θετικά στην ήπια τουριστική και οικιστική ανάπτυξη του νησιού, που αντιστρατεύεται την ανεξέλεγκτη κατάτμηση γης και άναρχη/διάσπαρτη ανοικοδόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχές σε ένα νησί με κυκλαδίτικη φυσιογνωμία, γεγονός που προσδίδει ιδιαίτερη σημασία και ενδιαφέρον στο εγχείρημα, λαμβάνοντας υπόψη και τη φέρουσα ικανότητα της περιοχής μελέτης. Ειδικότερα, με την παρούσα πρόταση επιτυγχάνεται:

- Περιορισμός και αποθάρρυνση της αυθαίρετης και διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης σε μια ιδιαίτερα αξιόλογη από άποψη γεωμορφολογίας και φυσικού τοπίου περιοχή.
- Ισόρροπη ανάπτυξη μέσω της δημιουργίας νέων προορισμών εκτός των ήδη τουριστικά κορεσμένων.
- Διασφάλιση της προστασίας, ανάδειξης και βιωσιμότητας των φυσικών πόρων της περιοχής μέσω της ανάπτυξης σύγχρονων συστημάτων περιβαλλοντικής προστασίας και παρακολούθησης (χαμηλές πυκνότητες, μειωμένοι συντελεστές

δόμησης, τριτοβάθμια επεξεργασία λυμάτων, εξοικονόμηση νερού και ενέργειας, σύστημα διαχωρισμού ανακυκλώσιμων υλικών, έργα πυροπροστασίας κ.ά.), μη επιβαρύνοντας τη φέρουσα ικανότητα των φυσικών πόρων και των υποδομών του νησιού. Οι παραπάνω επιλογές θα αποτελέσουν πρότυπο για την ανάπτυξη του βιώσιμου τουρισμού στο νησί της Ίου.

- Ανάδειξη της περιοχής ως ιδιαίτερα αξιόλογο γεώτοπο με σημαντική πολιτιστική κληρονομιά.
- 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 του νησιού.

1.3 Έγκριση της Δ.Ε.Σ.Ε

Με την απόφαση 50/15.07.2020 της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (ΔΕΣΕ) που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 2952/Β/17.07.2020, αποφασίσθηκε η ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΒΟΥΤΙΚΟΥ HOTEL 5* ΚΑΙ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΙΚΡΙ ΝΕΡΟ ΝΗΣΟΥ ΙΟΥ, ΝΟΜΟΥ ΚΥΚΛΑΔΩΝ» του επενδυτικού φορέα «ΝΕΡΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «ΝΕΡΟ Α.Ε.» στις διαδικασίες των «Στρατηγικών Επενδύσεων» του Ν. 3894/2010, όπως ισχύει, σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στην από Ιουνίου 2020 γνωμοδότηση της «Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» προς τη ΔΕΣΕ, όπως αυτή ενεκρίθη από το Διοικητικό Συμβούλιο της 04.06.2020 (ΑΠΣ: 352).

1.4 Αντικείμενο της παρούσας Μελέτης

Το άρθρο 24 του ν. 3894/2010, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 5 του Ν.4146/2013 (Α' 90) με τίτλο «Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων», ορίζει στην παρ. 1, ότι για την πραγματοποίηση Στρατηγικών Επενδύσεων επί ιδιωτικών ακινήτων, δύναται, μετά από απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε., να καταρτίζονται, από τη Γενική Γραμματεία Στρατηγικών και Ιδιωτικών Επενδύσεων, Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) κατά τις διατάξεις του άρθρου αυτού. Ορίζει επίσης στην παρ. 2, ότι οι διατάξεις των άρθρων 11, 12, 13, 13Α παράγραφοι 2, 14 και 14Α του Ν.3986/2011 (Α'152) όπως ισχύουν, εφαρμόζονται αναλόγως επί των επενδυτικών σχεδίων της παραγράφου 1 του άρθρου αυτού. Κατά το άρθρο 1 παρ. 1β περ. εε του Ν.4179/2013 (Α'175), η υπόψη στρατηγική επένδυση αποτελεί οργανωμένο υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων.

Η παρούσα Μελέτη συνιστά τη Μελέτη του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) που προβλέπει το άρθρο 24 του Ν. 3894/2010 (Α' 204) και έχει ως στόχο την υλοποίηση της υπ' αριθμ. 50/15.07.2020 Απόφασης της ΔΕΣΕ (Β' 2952) για την ένταξη του Επενδυτικού Σχεδίου της «ΝΕΡΟ 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 (Ιούνιος 2020).

Ειδικότερα, μέσω της παρούσας Μελέτης παρουσιάζεται το υφιστάμενο ρυθμιστικό καθεστώς (χωροταξικό, πολεοδομικό, αναπτυξιακό κλπ) του προς αξιοποίηση Ακινήτου στην περιοχή Πικρί Νερό της νήσου Ίου, στοχεύοντας στην τεκμηρίωση της προτεινόμενης επενδυτικής ταυτότητας (με τη «Μικτή Χρήση» του άρθρου 11, περ. Β, παρ. 5 του ν. 3986/2011, που περιλαμβάνει τις γενικές και ειδικές χρήσεις του Παραθεριστικού Τουριστικού Χωριού και Τουρισμού - Αναψυχής) ως **βέλτιστο χωρικό προορισμό για τη βιώσιμη τουριστική αξιοποίηση τόσο του ίδιου του Ακινήτου, όσο και της ευρύτερης νήσου.**

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. 3894/2010 (Α' 204) συνιστούν Ειδικά Χωρικά Σχέδια (ΕΧΣ) 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 άρθρου 12 του Ν. 3986/2011 οι οποίες μνημονεύονται στο Κεφάλαιο 1.5.2. Η παρ. 2 του συγκεκριμένου άρθρου προβλέπει ότι για την έγκριση των ΕΣΧΑΣΕ (μέσω Π.Δ/γματος) υποβάλλονται στη Γενική Γραμματεία Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων:

α) **Μελέτη** στην οποία παρουσιάζεται και αξιολογείται το υφιστάμενο ρυθμιστικό καθεστώς του προς αξιοποίηση ακινήτου και τεκμηριώνεται, με βάση κριτήρια χωροταξικά, περιβαλλοντικά και επενδυτικά, ο βέλτιστος χωρικός προορισμός του (χρήσεις γης, όροι δόμησης κλπ.), ο οποίος συνιστά και τη βασική επενδυτική του ταυτότητα για κάθε μεταγενέστερη πράξη αξιοποίησης. Σημειώνεται πως η εκπόνηση της παρούσας Μελέτης τηρεί τις απαιτήσεις του άρθρου 12, παρ. 2α ως προς το περιεχόμενο και τη βασική δομή των τεχνικών προδιαγραφών μελετών ΕΣΧΑΣΕ του Ν.3986/2011, οι οποίες εγκρίθηκαν με την απόφαση 27022/6.6.2017 (Β'1976) του ΥΠΕΝ.

β) **Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)**, η οποία συντάσσεται κατά το άρθρο 6 και δημοσιοποιείται κατά το άρθρο 7 της ΚΥΑ 107017/2006 (Β' 1225) και

τεκμηριώνει ότι η ήπια τουριστική ανάπτυξη που προσδιορίζει το ΕΣΧΑΣΕ δεν προκαλεί αρνητικές επιπτώσεις στο νησί και στο θαλάσσιο οικοσύστημα που το περιβάλλει.

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 νήσου 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 επίπεδο της ευρύτερης περιοχής της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, στο οποίο προγραμματικά αφομοιώνονται 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 επίπεδο του Καλλικρατικού Δήμου Ιητών που συνιστά την ευρύτερη περιοχή μελέτης.
- την νήσο Ίο στην οποία υλοποιείται η στρατηγική επένδυση.

Συνοδεύεται από :

- **Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)** που απαιτεί ρητά το άρθρο 12 του Ν.3986/2011,
- **Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας**, όπως προβλέπουν οι προδιαγραφές του ΥΠΕΝ (ΦΕΚ Β' 1976/2017),
- **Μελέτη Προσωρινής Οριοθέτησης Υδατορεμάτων²** μετά την ισχύ του Ν. 4447/2016 & την έκδοση της Υ.Α.270022/ΦΕΚ1976Β'/02-06-2019,
- **Μελέτη Καταγραφής και Αξιολόγησης υπάρχουσας βλάστησης και φυσικού περιβάλλοντος στις θέσεις επιτρεπτών επεμβάσεων.**

1.5.1 Προβλέψεις Ν.3894/2010 (Α' 204)

Ο Ν.3894/2010 (Α' 204) «*Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων*», όπως συμπληρώθηκε και τροποποιήθηκε με τους Ν.4072/2012 (Α' 86) και Ν.4146/2013 (Α' 90), ορίζει ως στρατηγικές επενδύσεις τις παραγωγικές επενδύσεις που επιφέρουν ποσοτικά και ποιοτικά αποτελέσματα σημαντικής έντασης στην συνολική εθνική οικονομία και προάγουν την έξοδο της χώρας από την οικονομική κρίση. Με το άρθρο 2 συνεστήθη η

² Η Μελέτη αυτή έχει υποβληθεί στην αρμόδια Διεύθυνση της Περιφ. Ν. Αιγαίου με. Αρ. Πρωτ. 39217 / 1327 / 9-4-2021).

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

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

«**α) Επιχειρησιακό σχέδιο (business plan)** της επένδυσης, που περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, την ταυτότητα του επενδυτή και των συνεργατών του, αναφορά της προηγούμενης εμπειρίας του επενδυτή σε σχέση προς το είδος και τη φύση της επένδυσης που προτείνεται, περιγραφή της επένδυσης, περιγραφή των επί μέρους επενδύσεων με ειδικότερη αναφορά σε αυτές που αφορούν ανάπτυξη νέων τεχνολογιών και περιβαλλοντική προστασία, περιγραφή του τρόπου που προτείνεται για την υλοποίηση του έργου, περιγραφή των επί μέρους δραστηριοτήτων και των υπηρεσιών που θα παρασχεθούν, περιβαλλοντικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά των ακινήτων που προβλέπονται στο σχέδιο, ανάλυση του προϋπολογισμού της συνολικής και των επί μέρους επενδύσεων, ανάλυση του χρονοδιαγράμματος υλοποίησης των επενδύσεων και του χρονικού διαστήματος λειτουργίας τους, ανάλυση της δομής χρηματοδότησης του έργου, ανάλυση των χρηματορροών του έργου για την περίοδο κατασκευής των υποδομών και το χρόνο λειτουργίας και εκμετάλλευσης, παράθεση των βασικών δεικτών αποδοτικότητας, αναφορά οποιασδήποτε μορφής συνδρομής που έχει ζητηθεί από το Δημόσιο, ανάλυση ενδεχομένων άμεσων ή έμμεσων αντισταθμιστικών ωφελειών υπέρ του Δημοσίου».

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

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

τεχνολογίας, η αύξηση της εξαγωγικής δραστηριότητας, η προστασία του περιβάλλοντος και η εξοικονόμηση ενέργειας».

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

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

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

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

Στην παρούσα περίπτωση, τηρήθηκε η παραπάνω προβλεπόμενη διαδικασία και το Επενδυτικό Σχέδιο της «ΝΕΡΟ Α.Ε.» εντάχθηκε στις Στρατηγικές Επενδύσεις του Ν.3894/2010 με την έκδοση της μνημονοθείσας 50/15.07.2020 (Β' 2952) απόφασης της ΔΕΣΕ.

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

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

Μεταφορών και Δικτύων³ και η Γενική Γραμματεία Στρατηγικών και Ιδιωτικών Επενδύσεων. Ειδικώς για την έκδοση των πράξεων που προβλέπονται στα άρθρα 14 και 14 Α του ν. 3986/2011 όπως ισχύει, απαιτείται και η σύμπραξη του Υπουργού Οικονομικών (παράγραφος 5).

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

1.5.2 Προβλέψεις Ν.3986/2011 (Α' 152) (άρθρ. 11, 12, 13, 14, 14α)

Σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν.4146/2013 (Α' 90), οι διατάξεις του Ν.3986/2011 (Α' 152) που εφαρμόζονται και στις Στρατηγικές Επενδύσεις του Ν.3894/2010, και μπορεί να τύχουν εφαρμογής στο συγκεκριμένο ακίνητο είναι οι ακόλουθες⁴.

Άρθρο 11: Γενικοί κανόνες χωροθέτησης και γενικές χρήσεις γης

Α. Γενικοί κανόνες χωροθέτησης: Για την ανάπτυξη και αξιοποίηση των ακινήτων στα οποία υλοποιούνται στρατηγικές επενδύσεις του Ν. 3894/2010 καθορίζονται γενικοί κανόνες χωροθέτησης ως εξής:

1. Η αξιοποίηση των ακινήτων αυτών 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 υπόψη 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.

³ Πλέον ο Υπουργός Ανάπτυξης και Επενδύσεων όπως συστάθηκε το σχετικό Υπουργείο τον Ιούλιο του 2019.

⁴ Τα «δημόσια ακίνητα» του Ν.3986/2011 αντικαθίστανται με «ακίνητα στα οποία υλοποιούνται στρατηγικές επενδύσεις». Αντίστοιχες προσαρμογές γίνονται και για τα αρμόδια εισηγητικά και αποφασιστικά όργανα.

2. Δεν επιτρέπεται η αξιοποίηση 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 παράγραφοι 1 και 2 και 21 του Ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως αυτά τροποποιήθηκαν από τα άρθρα 46 και 47, παρ. 1 του Ν. 4685/2020 (Α' 92), αντίστοιχα σε πυρήνες εθνικών δρυμών, σε διατηρητέα μνημεία της φύσης, σε εθνικά πάρκα και σε υγράτοπους διεθνούς σημασίας.

3. Η αξιοποίηση ακινήτων, στα οποία περιλαμβάνονται χώροι που προστατεύονται από την κείμενη περιβαλλοντική και αρχαιολογική νομοθεσία λόγω του ειδικού χαρακτήρα τους, όπως είναι ιδίως ζώνες προστασίας αρχαιολογικών χώρων, ιστορικοί τόποι, φυσικά πάρκα και περιοχές οικοανάπτυξης, πραγματοποιείται σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους και περιορισμούς που θέτουν οι σχετικές διατάξεις των νόμων 998/1979, 1650/1986 και 3028/2002, όπως ισχύουν.

4. Η αξιοποίηση 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. Σημειώνεται πως μικρό τμήμα στη βόρεια πλευρά του ακινήτου (περίπου 6,5 στρ. από τα ~ 931 στρ.). Βρίσκεται, ωστόσο, εντός της ζώνης του Καταφυγίου Άγριας Ζωής (Κ.Α.Ζ.) «Ανεμόμυλοι-Ψαθοκάλαμος-Προφήτης Ηλίας Ίου» (Κ521), έκτασης 37.000 στρ. (ΦΕΚ 600/Β/1976).**
- **σε κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους και σε ζώνες προστασίας αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών τόπων, φυσικών πάρκων και περιοχών οικοανάπτυξης.**
- **σε Ζώνες Ειδικής Προστασίας της ορνιθοπανίδας**

Β. Γενικές χρήσεις γης: Τα ακίνητα στα οποία υλοποιούνται στρατηγικές επενδύσεις του Ν. 3894/2010 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 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
3. Θεματικά πάρκα - Εμπορικά κέντρα – Αναψυχή
4. Μεταφορικές, τεχνικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές υποδομές και λειτουργίες.
- 4Α. Παραθεριστικό-τουριστικό χωριό
5. Δημόσια ακίνητα μικτών χρήσεων

*Η ανάπτυξη και αξιοποίηση της διαθέσιμης έκτασης προτείνεται κατ' εφαρμογή της ανωτέρω παρ. Β5, ως Στρατηγική Επένδυση επί Ακινήτου «Μικτής Χρήσης», μέσω της οποίας επιτρέπεται κατ' εξαίρεση, λόγω του μεγέθους, της θέσης, των υφιστάμενων δημοσίων υποδομών ή της γεινιάσής τους με αυτές ή της ειδικής φύσης του χωρικού προορισμού τους, η ανάμειξη δύο ή περισσότερων κατηγοριών χρήσεων γης από τις ανωτέρω γενικές χρήσεις των παραγράφων Β1-Β4α. Στην εν λόγω περίπτωση του ο γενικός προορισμός του ακινήτου της «ΝΕΡΟ Α.Ε.», περιλαμβάνει την ανάμειξη των εξής δύο κατηγορίες χρήσεων γης **i) παρ. Β1: Τουρισμός - Αναψυχή και ii) παρ. Β4α: Παραθεριστικό – Τουριστικό Χωριό.***

Στην περίπτωση αυτή, οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης αναπτύσσονται με βάση την πολεοδομική τους λειτουργία σε ειδικότερες ζώνες υποδοχής για λόγους ορθολογικής διαχείρισης, προστασίας και οργάνωσης των ακινήτων. Σημειώνεται επιπρόσθετα πως πολεοδομείται μόνο εκείνο το τμήμα του ακινήτου, επί του οποίου αναπτύσσονται κατηγορίες χρήσεων γης για τις οποίες κατά τις διατάξεις της παραγράφου 7 του άρθρου 12 προβλέπεται πολεοδόμηση. Στα ακίνητα με αυτές τις γενικές χρήσεις επιτρέπονται οι εξής ειδικές χρήσεις:

B1: Τουρισμός – Αναψυχή:

- α) Τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια, σύνθετα τουριστικά καταλύματα κλπ.),
- β) Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ, υδροθεραπευτήρια κλπ.),
- γ) Τουριστικοί λιμένες, όπως μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών,
- δ) Κατοικία,
- ε) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών,
- στ) Καζίνα,
- ζ) Κοινωνική πρόνοια,
- η) Αθλητικές εγκαταστάσεις,

- θ) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις,
- ι) Θρησκευτικοί χώροι,
- ια) Περίθαλψη,
- ιβ) Χώροι συνάθροισης κοινού,
- ιγ) Εστίαση,
- ιδ) Αναψυκτήρια,
- ιε) Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής,
- ιστ) Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα),
- ιζ) Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων,
- ιη) Ελικοδρόμιο,
- ιθ) Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου.

B4α: Παραθεριστικό – Τουριστικό Χωριό⁵

- α) παραθεριστική κατοικία
- β) τουριστικοί λιμένες (μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών)
- γ) περίθαλψη
- δ) ξενοδοχεία
- ε) εγκαταστάσεις γκολφ
- στ) αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδα, γυμναστήρια κ.λπ.)
- ζ) κέντρα αναζωογόνησης (spa)
- η) εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής
- θ) εμπορικά καταστήματα
- ι) χώροι συνάθροισης κοινού.

Οι υπό στοιχεία γ', η', θ' και ι' χρήσεις επιτρέπονται μόνο για την εξυπηρέτηση της χρήσης παραθεριστικής κατοικίας.

⁵ Στο εν λόγω τμήμα του ακινήτου, επί του οποίου αναπτύσσεται η συγκεκριμένη κατηγορία χρήσεων γης, η οποία εμπίπτει στις διατάξεις της παραγράφου 7 του άρθρου 12 (ήτοι τμήμα ακινήτου που βρίσκεται 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 παραθεριστικού - τουριστικού χωριού) **προβλέπεται πολεοδομία.**

Γ. Γενικοί όροι δόμησης:

1. Ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης για τις γενικές κατηγορίες «Τουρισμός – αναψυχή», «Παραθεριστικό – Τουριστικό Χωριό» και «Ακίνητα μικτών χρήσεων» ορίζεται στο 0,2, για τις δύο πρώτες και στο 0,4 για την τελευταία.
2. Το ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης ορίζεται σε 50%.
3. Το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων και εγκαταστάσεων ορίζεται κατά ΓΟΚ, εκτός εάν από αρχιτεκτονική ή άλλη τεχνική μελέτη, τεκμηριώνεται η παρέκκλιση από αυτό, οπότε και με τα προεδρικά διατάγματα του άρθρου 12 του Ν.3986/2011 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 παράγραφο Β` να απαγορεύονται ή να επιτρέπονται με ειδικούς όρους και προϋποθέσεις ή να αφορούν συγκεκριμένες ζώνες ή τμήματα του ακινήτου ή και ορόφους κτιρίων και εγκαταστάσεων.

Άρθρο 12: Χωρικός προορισμός. Επενδυτική ταυτότητα ακινήτων στα οποία υλοποιούνται στρατηγικές επενδύσεις του Ν. 3894/2010

1. Για τον καθορισμό του χωρικού προορισμού των ακινήτων, καταρτίζονται και εγκρίνονται Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ). 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, 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 άρθρο 11 του Ν.3986/2011.
 - 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 Στρατηγικών και Ιδιωτικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων 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 κλπ.) 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 κλπ.), 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 ΕΣΧΑΣΕ, προσδιορίζεται τουλάχιστον η οικεία δημοτική ενότητα ή και οι δημοτικές ενότητες κατά την έννοια της παραγράφου 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 (ΚΥΑ) 107017/2006 (Β' 1225)⁶. Ως αρμόδια αρχή για τις ανάγκες εφαρμογής του παρόντος νόμου νοείται η αρμόδια υπηρεσία περιβάλλοντος ΔΙΠΑ του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας⁷ που ορίζεται στο άρθρο 4 παρ. 1 της πιο πάνω ΚΥΑ. Κατά τη σχετική διαδικασία διαβούλευσης, αντί των υπηρεσιών και οργανισμών που ορίζονται στην παράγραφο 4.1. του άρθρου 7 της ανωτέρω ΚΥΑ, γνωμοδοτεί το οικείο Περιφερειακό Συμβούλιο, το οποίο είναι επιπλέον αρμόδιο να θέτει στη διάθεση του κοινού, όποτε του ζητούνται, τις πληροφορίες και τα στοιχεία του φακέλου ΣΜΠΕ που του διαβιβάζεται από την αρμόδια αρχή. Οι προθεσμίες που προβλέπονται στο άρθρο 7 της ανωτέρω ΚΥΑ, οι οποίες είναι άνω των 5 ημερών και έως 15 ημέρες, μειώνονται κατά 5 ημέρες, ενώ όλες οι υπόλοιπες κατά 10 ημέρες. Η αρμόδια

⁶ «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ "σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων" του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001».

⁷ ΥΠΕΝ, Γενική Δ/ση Περιβαλλοντικής Πολιτικής, Δ/ση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (ΔΙΠΑ).

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 ΕΣΧΑΣΕ 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 Ρυθμιστικά Σχέδια, ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ και **άλλα σχέδια χρήσεων γης**, εφόσον η τροποποίηση καθίσταται αναγκαία για την ολοκληρωμένη ανάπτυξη και την αποτελεσματική αξιοποίηση των δημοσίων⁸ 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 πέντε και πλέον ετών από την έγκριση ή την τελευταία αναθεώρηση ή τροποποίηση τους.

Άρθρο 13 :Χωροθέτηση επενδυτικού σχεδίου

1. Για τη χωροθέτηση του επενδυτικού σχεδίου που υλοποιεί στρατηγικές επενδύσεις εκδίδεται κοινή απόφαση των Υπουργών Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ύστερα από αίτηση του κυρίου της επένδυσης. Με την απόφαση αυτή καθορίζονται:

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

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

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

⁸ ή των ακινήτων στρατηγικών επενδύσεων.

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

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

γ. Οι διατάξεις του άρθρου 12 του Ν. 4014/2011, όπως ισχύουν, εφαρμόζονται και επί των αποφάσεων της προηγούμενης παραγράφου. Τυχόν απαιτούμενες αποφάσεις, εγκρίσεις και άδειες των άρθρων 45, 51 και 58 του Ν. 998/1979 (Α' 298), όπως ισχύουν, εκδίδονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας⁹.

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

⁹ Το άρθρο 51 «Τουριστικά εγκαταστάσεις» του Ν.998/79, αντικαταστάθηκε δυνάμει του άρθρου 36 του Ν.4280/2014 (Α' 159) και αριθμήθηκε ως άρθρο «49. Εγκαταστάσεις τουριστικού χαρακτήρα», στην παρ. 5 προβλέπεται ότι: «Στα γήπεδα εκμετάλλευσης των οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων του άρθρου 1 του ν. 4179/2013 επιτρέπεται να περιλαμβάνονται δάση, δασικές εκτάσεις και δημόσιες εκτάσεις των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 5 του άρθρου 3 του παρόντος νόμου, υπό τον όρο διατήρησης του χαρακτήρα τους. Οι ανωτέρω εκτάσεις **προσμετρούνται στην επιφάνεια του γηπέδου και συνυπολογίζονται στην αξιοποιήσιμη έκταση αυτού, κατά το μέτρο όμως που έχει εγκριθεί επέμβαση σε αυτές, και μόνο, σύμφωνα με τους όρους των παραγράφων 1 έως 4 του παρόντος άρθρου**».

Με κοινή απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού προσδιορίζονται ειδικότερα οι εγκρίσεις, άδειες και βεβαιώσεις που εντάσσονται στην έννοια της έγκρισης σκοπιμότητας, της έγκρισης βιωσιμότητας και της έγκρισης καταλληλότητας για την εφαρμογή της παρούσας περιπτώσεως.

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

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

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

Άρθρο 14: Παραχώρηση χρήσης αιγιαλού και παραλίας

1. Για την αξιοποίηση των ακινήτων στα οποία υλοποιούνται στρατηγικές επενδύσεις του Ν. 3894/2010 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. 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 λουομένων 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 κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, εφόσον η χρήση αυτή επιβάλλεται για λόγους ανάπτυξης της εθνικής οικονομίας ή άλλης δημόσιας ωφέλειας και δεν παρεμποδίζεται η ομαλή λειτουργία της επένδυσης.

5. Τυχόν υφιστάμενες συμβάσεις παραχώρησης της χρήσης των ανωτέρω εκτάσεων και εγκαταστάσεων συνεχίζονται μετά την υπογραφή της σύμβασης της παραγράφου 1 μέχρι τη λήξη τους και, σε κάθε περίπτωση, όχι για περισσότερο από έξι (6) μήνες, μετά την πάροδο των οποίων λύονται αυτοδικαίως.

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 ΕΣΧΑΣΕ που έχει εγκριθεί κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 12 του παρόντος νόμου.

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

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

Άρθρο 14Α (όπως προστέθηκε με την παρ.8 του άρθρου 3 του Ν. 4092/2012 (Α΄220))

1. Για την αξιοποίηση των ακινήτων ως ξενοδοχειακών μονάδων ή ως περιοχών παραθεριστικού - τουριστικού χωριού 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 με σκοπό τη δημιουργία τουριστικών λιμενικών εγκαταστάσεων ή τη χρήση των υφισταμένων, για την εξυπηρέτηση της πελατείας τους ή των κατοίκων, εξαιρουμένων των περιοχών που προστατεύονται από τις διατάξεις του Ν.

1650/1986, με την προϋπόθεση ότι η δυναμικότητα ελλιμενισμού σκαφών αναψυχής δεν θα υπερβαίνει ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) του αριθμού των δωματίων της ξενοδοχειακής μονάδας ή ποσοστό 50% του αριθμού των παραθεριστικών κατοικιών και έχει συνταχθεί σχετική ακτομηχανική μελέτη.

2. Η δυνατότητα αυτή παρέχεται μόνον εφόσον η ξενοδοχειακή μονάδα ή το παραθεριστικό - τουριστικό χωριό βρίσκεται σε απόσταση πέραν του ενός (1) χιλιομέτρου από υφιστάμενο τουριστικό λιμένα αναψυχής, και εφόσον η τουριστική λιμενική εγκατάσταση έχει προβλεφθεί στο οικείο ΕΣΧΑΣΕ. Η παραχώρηση γίνεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Τουρισμού για χρονικό διάστημα μέχρι πενήντα (50) έτη και με καταβολή ανταλλάγματος που προσδιορίζεται στην οικεία σύμβαση παραχώρησης και μπορεί να παραταθεί για περαιτέρω σαράντα εννέα (49) έτη με τους όρους και προϋποθέσεις που ορίζονται σε κοινή απόφαση των ίδιων Υπουργών.

3. Απαγορεύεται οποιαδήποτε άλλη εκμετάλλευση ή η προς τρίτο παραχώρηση των λιμενικών αυτών εγκαταστάσεων. Παράβαση της υποχρέωσης αυτής διαπιστώνεται με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων μετά από εισήγηση της Γεν. Γραμματείας Στρατηγικών Επενδύσεων και συνεπάγεται αυτοδικαίως τη χωρίς αποζημίωση στέρηση του δικαιώματος χρήσεως της τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης από την ξενοδοχειακή μονάδα ή το συγκρότημα.

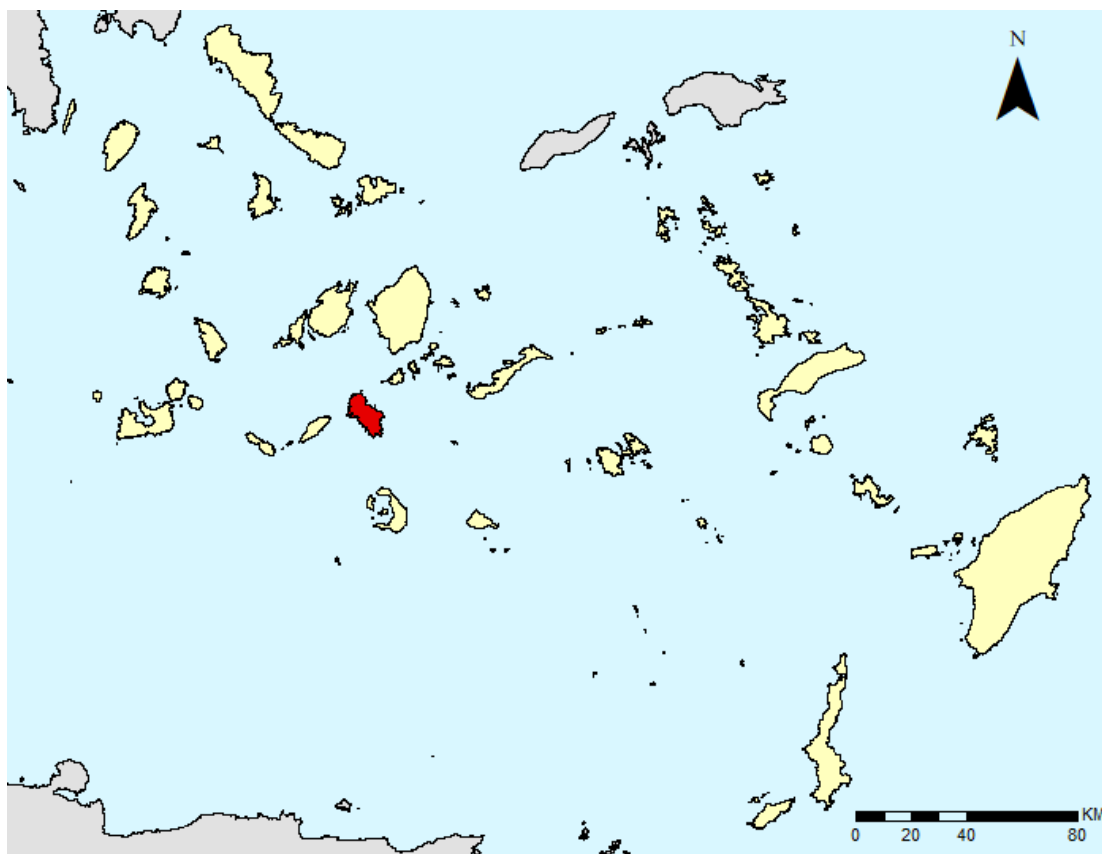
4. Οι παράγραφοι 3, 4 και 5 του άρθρου 14 εφαρμόζονται και για τις περιπτώσεις του παρόντος άρθρου.

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

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

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

Εικόνα 1: Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου και Ίος



Πηγή: Arc GIS, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

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

Ο ρόλος της για την εθνική οικονομία είναι πολύ σημαντικός, καθώς αποτελεί μία εύπορη Περιφέρεια σημειώνοντας παράλληλα, υψηλότερο κατά κεφαλήν ΑΕΠ και μικρότερο ποσοστό ανεργίας από το μέσο εθνικό (κυρίως λόγω των τουριστικά ανεπτυγμένων νησιών της Ομάδας Ι¹⁰ κατά το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό).

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

Η διαθέσιμη προς ένταξη στο ΕΣΧΑΣΕ έκταση, συνολικής επιφάνειας περίπου 931 στρ. βρίσκεται στην περιοχή Πικρί Νερό στο νοτιοδυτικό τμήμα της νήσου Ίου. Η θέση του νησιού στην Περιφέρεια προσδιορίζεται νότια στο Αιγαίο Πέλαγος στα βόρεια της Σαντορίνης, μεταξύ αυτής, της Αμοργού, της Πάρου και της Σικίνου. Η ακτοπλοϊκή απόστασή της από την Αθήνα είναι σχετικά μεγάλη της τάξεως των 108 ν.μ., η οποία θεωρείται σχετικά σημαντική για περαιτέρω τουριστική ανάπτυξη.

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

Εικόνα 2: Νήσος Ίος και περιοχή 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 δεκατρείς (13) Περιφερειακές Ενότητες και τριάντα τέσσερις (34) Δήμους συνολικά. Το υπό μελέτη Ακίνητο διοικητικά υπάγεται στην Περιφερειακή Ενότητα Θήρας, η οποία πέρα από το Δήμο Ιητών (με έδρα την Ίο), απαρτίζεται επίσης από τους Δήμους Θήρας, Ανάφης, Σικίνου και Φολεγάνδρου. Τέλος, υπάγεται στην

Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αιγαίου. Ορισμένα βασικά μεγέθη των νήσων των νοτίων Κυκλάδων (έκταση, απόσταση από Πειραιά) αναφέρονται στην συνέχεια:

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

Πίνακας 1: Διοικητική δομή ΠΝΑ

Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου: Διοικητική δομή
Περιφερειακή Ενότητα Σύρου
Δήμος Σύρου - Ερμούπολης
Περιφερειακή Ενότητα Άνδρου
Δήμος Άνδρου
Περιφερειακή Ενότητα Θήρας
Δήμος Ανάφης
Δήμος Θήρας
Δήμος Ιητών
Δήμος Σικίνου
Δήμος Φολεγάνδρου
Περιφερειακή Ενότητα Καλύμνου
Δήμος Αγαθονησίου
Δήμος Αστυπάλαιας
Δήμος Καλυμνίων
Δήμος Λειψών
Δήμος Λέρου
Δήμος Πάτμου
Περιφερειακή Ενότητα Καρπάθου - Ηρωϊκής Νήσου Κάσου
Δήμος Καρπάθου
Δήμος Ηρωϊκής Νήσου Κάσου

Περιφερειακή Ενότητα Κέας - Κύθνου
Δήμος Κέας
Δήμος Κύθνου
Περιφερειακή Ενότητα Κω
Δήμος Κω
Δήμος Νισύρου
Περιφερειακή Ενότητα Μήλου
Δήμος Κιμώλου
Δήμος Μήλου
Δήμος Σερίφου
Δήμος Σίφνου
Περιφερειακή Ενότητα Μυκόνου
Δήμος Μυκόνου
Περιφερειακή Ενότητα Νάξου
Δήμος Αμοργού
Δήμος Νάξου και Μικρών Κυκλάδων
Περιφερειακή Ενότητα Πάρου
Δήμος Αντιπάρου
Δήμος Πάρου
Περιφερειακή Ενότητα Ρόδου
Δήμος Μεγίστης
Δήμος Ρόδου
Δήμος Σύμης
Δήμος Τήλου
Δήμος Χάλκης
Περιφερειακή Ενότητα Τήνου
Δήμος Τήνου

Πηγή: Ν. 3852/2010

Πίνακας 2: Διοικητική δομή ΠΕ Θήρας

Περιφερειακή Ενότητα Θήρας: Διοικητική δομή
Δήμος Ανάφης, (Έδρα: Ανάφη, η)
Δήμος Θήρας, (Έδρα: Θήρα (πόλη), η)
Δημοτική Ενότητα Θήρας
Δημοτική Κοινότητα Εμπορείου
Δημοτική Κοινότητα Επισκοπής Γωνιάς
Δημοτική Κοινότητα Θήρας
Δημοτική Κοινότητα Καρτεράδου
Δημοτική Κοινότητα Μεσαριάς
Τοπική Κοινότητα Ακρωτηρίου
Τοπική Κοινότητα Βόθωνος
Τοπική Κοινότητα Βουρβούλου
Τοπική Κοινότητα Έξω Γωνιάς
Τοπική Κοινότητα Ημεροβιγίου
Τοπική Κοινότητα Μεγαλοχωρίου
Τοπική Κοινότητα Πύργου Καλλίστης
Δημοτική Ενότητα Οίας

Δημοτική Κοινότητα Θηρασίας
Τοπική Κοινότητα Οίας
Δήμος Ιητών, (Έδρα: Ίος, η)
Δήμος Σικίνου, (Έδρα: Σίκινος, η)
Δήμος Φολεγάνδρου, (Έδρα: Φολέγανδρος, η)
Τοπική Κοινότητα Άνω Μεριάς
Τοπική Κοινότητα Φολεγάνδρου

Πηγή: Ν. 3852/2010

Ειδικότερα, ο Δήμος Ιητών τα διοικητικά όρια του οποίου ταυτίζονται με την επιφάνεια της νήσου Ίου, απαρτίζεται από εννέα (9) οικισμούς, και συγκεκριμένα τους: Ίος, Αγία Θεοδότη, Επάνω Κάμπος Κουμπάρα, Μαγγανάρι, Μπούρης, Μυλοπότας, Πεταλίδι και Ψάθη. Αναλυτικά στοιχεία παρουσιάζονται στο Κεφάλαιο 3.

2.4 Δημογραφικά χαρακτηριστικά

Από την καταγραφή του μόνιμου πληθυσμού της ΕΛ.ΣΤΑΤ. για τα έτη 1991, 2001 και 2011 όπως αυτά παρουσιάζονται στον ακόλουθο Πίνακα, προκύπτει πως ο πληθυσμός της ΠΝΑ αυξάνεται κατά τις δύο απογραφικές δεκαετίες κατά ρυθμό αρκετά μεγαλύτερο από τον αντίστοιχο της Χώρας. Σημειώνεται, ότι την δεκαετία 2001 – 2011, ο πληθυσμός της Χώρας παρουσιάζει μικρή μείωση (της τάξεως του – 1,09%). Ο πληθυσμός για το έτος 2020, ο οποίος εκτιμήθηκε μέσω του υπολογισμού του Μέσου Ετήσιου Ρυθμού Μεταβολής (ΜΕΡΜ) για τη δεκαετία 2001-2011, ακολουθεί τις προαναφερόμενες τάσεις, και κατά την εκτίμηση αυτή, ο περιφερειακός πληθυσμός το συγκεκριμένο έτος είναι αυξημένος κατά 7,7% από τον αντίστοιχο του 2011.

Πίνακας 3: Μόνιμος Πληθυσμός ΠΝΑ ετών 1991, 2001, 2011 και 2020¹¹

ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ				
	1991	2001	2011	2020*
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	10.223.392	10.934.097	10.815.197	10.709.293
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ (Έδρα: Ερμούπολις,η)	255.192	298.462	308.975	318.753
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΣΥΡΟΥ	19.783	19.793	21.507	23.176
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΝΔΡΟΥ	8.802	9.285	9.221	9.164
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΘΗΡΑΣ	12.272	16.773	18.883	21.008
ΔΗΜΟΣ ΘΗΡΑΣ (Έδρα: Θήρα,η)	9.608	13.725	15.550	17.399
ΔΗΜΟΣ ΑΝΑΦΗΣ (Έδρα: Ανάφη,η)	249	272	271	270

11 Εκτιμώμενος βάση ΜΕΡΜ.

ΔΗΜΟΣ ΙΗΤΩΝ (Έδρα: Ίος,η)	1.603	1.862	2.024	2.182
ΔΗΜΟΣ ΣΙΚΙΝΟΥ (Έδρα: Σίκινος,η)	265	238	273	309
ΔΗΜΟΣ ΦΟΛΕΓΑΝΔΡΟΥ (Έδρα: Φολέγανδρος,η)	547	676	765	855
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΑΛΥΜΝΟΥ	28.769	30.025	29.452	28.946
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΑΡΠΑΘΟΥ	6.529	7.578	7.310	7.077
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΕΑΣ – ΚΥΘΟΥ	3.260	3.700	3.911	4.111
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΩ	27.175	31.756	34.396	36.959
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΗΛΟΥ	8.094	9.410	9.932	10.427
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΥΚΟΝΟΥ	6.116	9.274	10.134	10.976
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΝΑΞΟΥ	17.059	20.081	20.837	21.542
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΠΑΡΟΥ	10.180	13.525	14.926	16.311
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΡΟΔΟΥ	99.397	119.147	119.830	120.448
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΤΗΝΟΥ	7.756	8.115	8.636	9.133

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2011, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

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

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

Όσον αφορά την ΠΕ Θήρας είναι φανερό πως ο Δήμος Θήρας κυριαρχεί πληθυσμιακά και παρουσιάζει τις υψηλότερες θετικές μεταβολές. Με την προβολή του πληθυσμού την επόμενη δεκαετία (με χρήση του Μέσου Ετήσιου Ρυθμού Μεταβολής) σε κανέναν από τους Δήμους δεν εκτιμάται πληθυσμιακή συρρίκνωση κατά το έτος 2020 (με εξαίρεση μία σταθερότητα πληθυσμού στο Δήμο Ανάφης).

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

2.5 Οικονομικά χαρακτηριστικά και Στοιχεία Απασχόλησης ανά τομέα Παραγωγικής Δραστηριότητας

Στο παρόν Κεφάλαιο αναλύονται τα βασικά οικονομικά στοιχεία της ΠΝΑ, και ειδικότερα το κατά κεφαλήν Ακαθάριστο Εθνικό Προϊόν (ΑΕΠ) και η απασχόληση. Τονίζεται πως η ευρύτερη περιοχή μελέτης, που αποτελεί νησιωτική Περιφέρεια, έχει τα βασικά χαρακτηριστικά της φυσιογνωμίας των ελληνικών νησιωτικών περιοχών, δηλαδή την ποικιλομορφία που οφείλεται τόσο στη πολυδιάσπασή τους, όσο και στη διαφορετικότητα των τοπικών συνθηκών και των κοινωνικο-οικονομικών επιδράσεων και εξελίξεων. Κρίνεται σκόπιμο, για την αποτύπωση των τάσεων και της δυναμικής ανάπτυξης ή και της κρίσης, να εξετάζονται διαχρονικά τα κοινωνικοοικονομικά μεγέθη, όπως το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ), και η διάρθρωση της απασχόλησης κατά τομέα/κλάδο παραγωγής.

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

Πίνακας 4: Κατά κεφαλήν ΑΕΠ Ελληνικών Περιφερειών για τα έτη 2001 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., 2011, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

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

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

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

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

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

Η γεωργία, η κτηνοτροφία και η αλιεία αποτελούν παραδοσιακούς κλάδους οικονομικής δραστηριότητας για την ΠΝΑ. Σύμφωνα με στοιχεία της Μελέτης Αξιολόγησης, Αναθεώρησης και Εξειδίκευσης της ΠΝΑ (2014), η **κτηνοτροφία** αποτελεί τον πρώτο κλάδο οικονομικής δραστηριότητας για τον πρωτογενή τομέα, με εντονότερη την παρουσία του στις Κυκλάδες, παρόλο που οι βοσκότοποι θεωρούνται περιορισμένης βοσκοικανότητας.

Ειδικότερα, οι **αγροτικές δραστηριότητες** υπήρξαν κινητήριοις δύναμη όχι μόνο για την ανάπτυξη αλλά και τη διατήρηση των νησιωτικών κοινοτήτων. Η γονιμότητα της γεωργικής γης της ΠΝΑ θεωρείται χαμηλή και τα ειδικά γεωγραφικά της χαρακτηριστικά, που κατά κύριο λόγο σχετίζονται με τη νησιωτική της ταυτότητα (μορφολογία εδάφους, ξηροθερμικό κλίμα, έλλειψη υδατικών πόρων, πολυτεμαχισμός εκτάσεων), μειώνουν την ανταγωνιστικότητα του πρωτογενή τομέα. Η Σαντορίνη ωστόσο, που αποτελεί μία εκ των πέντε νήσων από τις οποίες συντάσσεται η ΠΕ Θήρας, είναι ένα από τα νησιά στα οποία εντοπίζονται οι κυριότερες αγροτικές περιοχές της Περιφέρειας.

Ειδικά η περιφερειακή **αλιευτική παραγωγή** απολαμβάνει προτίμησης στην εγχώρια αγορά, ενώ σημαντική είναι και η θέση που καταλαμβάνει στις εξαγωγικές αγορές. Ειδικά για τα νησιά που χαρακτηρίζονται από χαμηλή αναπτυξιακή ταχύτητα ο ρόλος της αλιείας στην οικονομία είναι ιδιαίτερα σημαντικός. Ως προς την απασχόληση το είδος την αλιείας που ανταποκρίνεται περισσότερο στις δομές των μικρών νησιωτικών κοινωνιών, είναι η παράκτια και μέση. Ωστόσο, παρά τη σπουδαιότητά του κλάδου για την ΠΝΑ, παρατηρούνται φαινόμενα υπονόμευσής του, που συχνά οδηγούν σε υποβάθμιση των θαλάσσιων οικοτύπων και αποδίδονται κυρίως στην υπεραλίευση και τις αδόκιμες αλιευτικές πρακτικές (π.χ. παράβαση κανονισμών, τράτες κα), σε συνδυασμό με την ερασιτεχνική αλιεία. Τα παραπάνω πέραν του γεγονότος ότι εμποδίζουν την ανάπτυξη της αειφορικής αλιείας, δεν διευκολύνουν τη δημιουργία συνεργειών με τους κλάδους του τουρισμού και της μεταποίησης.

Η δραστηριότητα του δευτερογενούς τομέα της Περιφέρειας χαρακτηρίζεται κυρίως από ανάπτυξη μικρομεσαίων βιοτεχνικών επιχειρήσεων μικρού μεγέθους, μεγάλο μέρος των οποίων ειδικεύεται στην επεξεργασία των παραγόμενων προϊόντων του πρωτογενούς τομέα παραγωγής. Η αδυναμία υπέρμετρης ανάπτυξης του βιομηχανικού και βιοτεχνικού κλάδου στα νησιά της ΠΝΑ. Το μικρό μέγεθος των μονάδων (με εξαίρεση τα μεταλλεία και τα ναυπηγεία Νεωρίου της Σύρου) και τα και το περιορισμένο αντίκρισμα που έχουν στην αγορά, είναι φυσικό επόμενο των αντικειμενικών δυσκολιών που συναντώνται στα νησιά, οι οποίες αφορούν την μικρή τους έκταση, την αδυναμία ανάπτυξης οικονομιών κλίμακας και τις περιορισμένες δυνατότητες επικοινωνίας και διασύνδεσης με τα κέντρα της υπόλοιπης Χώρας.

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

Συμπερασματικά με τα όσα αναφέρθηκαν ανωτέρω, γενικό χαρακτηριστικό των τελευταίων ετών για την ΠΝΑ είναι η θετική συμβολή του κλάδου του τουρισμού στη τοπική οικονομία και οι πολλαπλασιαστικές επιδράσεις σε άλλους κλάδους παραγωγής και στο εισόδημα των κατοίκων των νησιών της Περιφέρειας. Ωστόσο, παράλληλα

συνεχίζεται η σταδιακή συρρίκνωση του πρωτογενούς τομέα παραγωγής και η σταθερότητα συμμετοχής του δευτερογενούς στην παραγωγική της βάση.

2.6 Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά

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

2.7 Μεταφορικά - Ενεργειακά Δίκτυα

2.7.1 Μεταφορές

Τα ειδικά χαρακτηριστικά της ΠΝΑ, που οφείλονται κατά κύριο λόγο στο νησιωτικό της χαρακτήρα και τις συνακόλουθες συνθήκες που αυτός δημιουργεί, στην γεωγραφική της θέση, και στις ενδοπεριφερειακές ακόμα και ενδονησιωτικές διαφοροποιήσεις, καθιστούν το ρόλο των μεταφορικών υποδομών καθοριστικό για τη χωρική συνοχή και ανάπτυξή της. Για την αντιμετώπιση της ασυνέχειας και της περιφερειακότητας, λοιπόν, που χαρακτηρίζουν την περιφέρεια απαιτείται η εξασφάλιση ενός πυκνού και αποτελεσματικού μεταφορικού δικτύου αλληλοσυμπληρούμενων και καλά συνδεδεμένων υποδομών (κυρίως λιμενικές και αεροπορικές).

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

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

Οδικό Δίκτυο

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

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

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

Θαλάσσιες και Λιμενικές Υποδομές

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

Περιοχή	Νησιωτικό Σύμπλεγμα
Αγία Μαρίνα (Λέρου)	Δωδεκάνησα
Άγιος Ανδρέας (Αστυπάλαιας)	Δωδεκάνησα
Άγιος Νικόλαος (Ανάφης)	Κυκλάδες
Αδάμαντας (Μήλου)	Κυκλάδες
Αλοπρόνια (Σικίνου)	Κυκλάδες
Αιγιάλη (Αμοργού)	Κυκλάδες
Άνδρος (Χώρα)	Κυκλάδες
Αντίπαρος	Κυκλάδες

Γαύριο (Άνδρου)	Κυκλάδες
Γιαλός (Σύμης)	Δωδεκάνησα
Διαφάνι (Καρπάθου)	Δωδεκάνησα
Εμπορειός (Κάσου)	Δωδεκάνησα
Ερμούπολη (Σύρου)	Κυκλάδες
Ίος (Χώρα)	Κυκλάδες
Κάλυμνος (Πόθια)	Δωδεκάνησα
Καμάρες (Σίφνου)	Δωδεκάνησα
Κάμειρος Σκάλα (Ρόδου)	Δωδεκάνησα
Καραβοστάσης (Φολεγάνδρου)	Κυκλάδες
Κάρπαθος (Πηγάδια)	Δωδεκάνησα
Κάσος (Φρυ)	Δωδεκάνησα
Κατάπολα (Αμοργού)	Κυκλάδες
Κορησσία (Λιβιάδι Κέας)	Κυκλάδες
Κως	Δωδεκάνησα
Λακκί (Λέρου)	Δωδεκάνησα
Λιβιάδι (Σερίφου)	Κυκλάδες
Λιβιάδια (Τήλου)	Δωδεκάνησα
Μέριχας (Κύθνου)	Κυκλάδες
Μύκονος (Χώρα)	Κυκλάδες
Νάξος (Χώρα)	Κυκλάδες
Νίσυρος (Μανδράκι)	Δωδεκάνησα
Όρμος Φηρών ή Γιαλός (Σαντορίνης)	Κυκλάδες
Πανορμίτης (Σύμης)	Δωδεκάνησα
Πάρος (Παροικιά)	Κυκλάδες
Πέρα Γιαλός (Αστυπάλαιας)	Δωδεκάνησα
Σαντορίνη (Αθηνίος)	Κυκλάδες
Σκάλα (Πάτμου)	Δωδεκάνησα
Τήνος (Χώρα)	Κυκλάδες
Χάλκη (Ημπορειός)	Δωδεκάνησα
Ψάθη (Κιμώλου)	Κυκλάδες

Πηγή: INSETE Intelligence

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

Πίνακας 6: Κατάταξη Λιμένων ΠΝΑ

Λιμένες Διεθνούς Ενδιαφέροντος	Μυκόνου, Ρόδου
Λιμένες Εθνικής Σημασίας	Θήρας, Κω, Πάρου, Σύρου,
Λιμένες Μείζονος Ενδιαφέροντος (διανομαρχιακού επιπέδου)	Νάξου, Πάτμου, Τήνου

Λιμένες Τοπικής Σημασίας (νομαρχιακού επιπέδου)	Όλοι οι υπόλοιποι λιμένες
--	---------------------------

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

Αεροπορικές Υποδομές

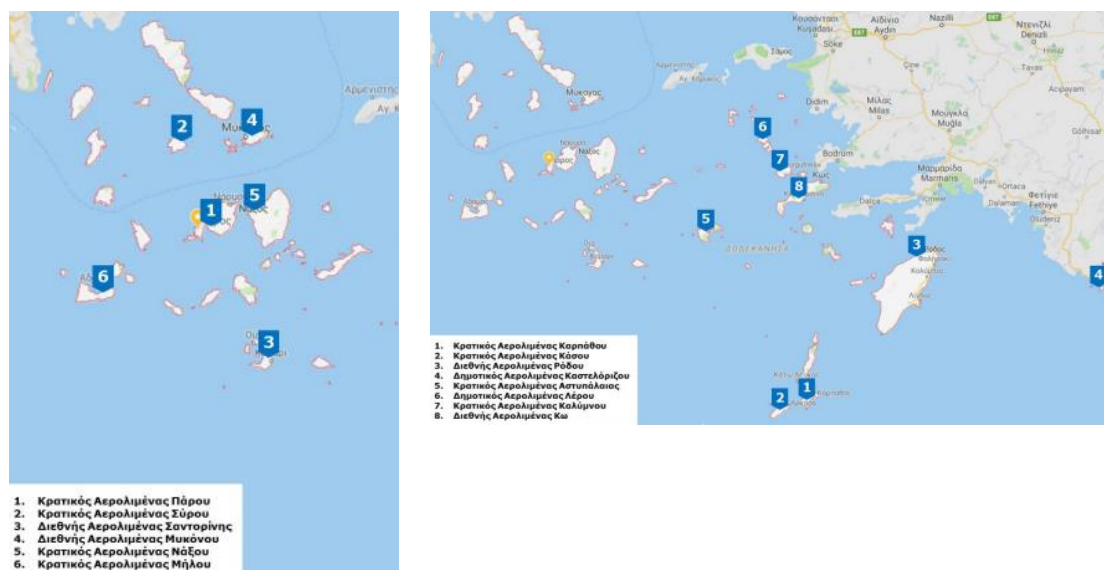
Η Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου διαθέτει 14 αερολιμένες (πολιτικά αεροδρόμια) διεθνών και εσωτερικών συγκοινωνιών, από τα οποία τα 6 βρίσκονται στις Κυκλάδες και τα 8 στα Δωδεκάνησα.

Πίνακας 7: Κατάλογος πολιτικών αεροδρομίων ΠΝΑ

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

Πηγή: INSETE Intelligence

Αεροπορικές υποδομές στις Κυκλάδες και στα Δωδεκάνησα



Πηγή: INSETE Intelligence

Πίνακας 8: Διεθνείς και εσωτερικές αεροπορικές αφίξεις ΠΝΑ

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

Πηγή: ΥΠΑ, Επεξεργασία INSETE Intelligence

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

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

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

Τέλος, σημειώνεται ότι στην Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου, προγραμματίζονται να δημιουργηθούν τριάντα υδατοδρόμια σε νησιά των Κυκλάδων και των Δωδεκανήσων. Ειδικά στις Κυκλάδες προβλέπονται υδατοδρόμια στα νησιά Σίφνος, Ίος, Σύρος, Νάξος και Αμοργός.

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

επείγουσες ανάγκες των κατοίκων και στην αναβάθμιση της διεθνούς προσβασιμότητας των νησιών στην εποχή της παγκοσμιοποίησης.

2.7.2 Ενεργειακά Δίκτυα και Τηλεπικοινωνίες

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

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

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

Τέλος, το προφίλ της ΠΝΑ αναφορικά με το ευρυζωνικό τηλεπικοινωνιακό δίκτυο (συνδέσεις ADSL) είναι ιδιαίτερα δυναμικό με υψηλά επίπεδα συνδέσεων στο διαδίκτυο. Ειδικά στα

μεγάλα νησιά όπου η ανάπτυξη των υποδομών ήταν επόμενο της αυξημένης ζήτησης, οι ευρυζωνικές παροχές είναι άκρως ικανοποιητικές.

2.8 Τουριστική Ανάπτυξη και Φυσιογνωμία

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

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

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

2.8.1 Τουριστικές υποδομές καταλυμάτων

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

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

Πίνακας 9: Ξενοδοχειακό δυναμικό ΠΝΑ και ΠΕ Θήρας ετών 2005, 2010, 2015 και 2019 ανά κατηγορία

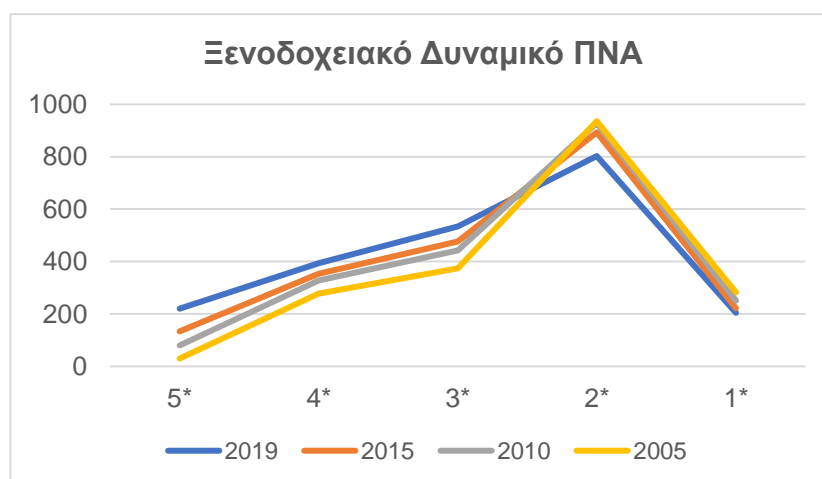
	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ						
		5*	4*	3*	2*	1*	Γενικό Άθροισμα
2019							
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	Μονάδες	220	394	534	802	204	2.154
	Δωμάτια	31.949	34.893	20.532	20.941	3.197	111.512
	Κλίνες	66.412	70.705	40.151	40.130	6.283	223.681
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΘΗΡΑΣ	Μονάδες	50	99	99	90	41	379
	Δωμάτια	1.849	2.649	2.086	2.031	644	9.259
	Κλίνες	3.701	5.234	4.194	3.913	1.304	18.346
2015							
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	Μονάδες	133	353	476	893	221	2.076
	Δωμάτια	18.481	33.745	19.645	24.661	3.484	100.016
	Κλίνες	38.205	65.747	38.092	46.816	6.788	195.648
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΘΗΡΑΣ	Μονάδες	27	87	85	114	46	359
	Δωμάτια	970	2.286	1.686	2.647	733	8.322
	Κλίνες	2.010	4.367	3.341	5.077	1.465	16.260
2010							
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	Μονάδες	80	328	442	928	251	2.029
	Δωμάτια	12.327	34.510	18.510	25.685	3.814	94.842
	Κλίνες	25.042	66.751	35.600	48.528	7.422	183.343
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΘΗΡΑΣ	Μονάδες	12	79	73	120	58	342
	Δωμάτια	341	2.035	1.329	2.778	922	7.405
	Κλίνες	668	3.833	2.561	5.355	1.842	14.259
2005							
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	Μονάδες	29	277	374	936	282	1.897
	Δωμάτια	6.102	29.551	16.089	25.882	4.226	81.850
	Κλίνες	2.746	256.859	30.711	48.767	8.200	156.106
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΘΗΡΑΣ	Μονάδες	6	64	63	114	60	307
	Δωμάτια	140	1.428	1.145	2.711	939	6.363
	Κλίνες	275	2.640	2.226	5.198	1.886	12.225

Πηγή: ΞΕΕ, c.2019, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Αξιοσημείωτη είναι η θετική μεταβολή των ξενοδοχειακών μονάδων στο σύνολό τους μεταξύ των εξεταζόμενων πενταετιών. Η συνεχιζόμενη ανέγερση ξενοδοχείων επιβεβαιώνει τη σπουδαιότητα του τομέα στην Περιφερειακή οικονομία. Αυτό συμβαίνει ακόμη και την

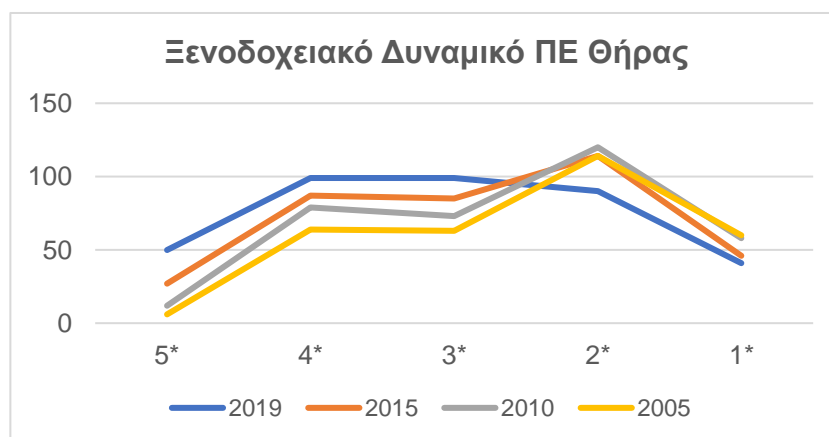
περίοδο μετά το 2010 παρά το γεγονός ότι η Χώρα πλήττεται από την παρατεταμένη οικονομική κρίση, και μάλιστα η θετική μεταβολή στα ξενοδοχεία της ΠΝΑ για την περίοδο 2015-2019 που ανέρχεται σε 3,76%, είναι μεγαλύτερη από την αντίστοιχη της περιόδου 2010-2015, που αντιστοιχεί σε 2,32%. Θετική μεταβολή παρατηρείται και στις ξενοδοχειακές μονάδες της Π.Ε. Θήρας κατά ρυθμό μεγαλύτερο από τον περιφερειακό, με τα ποσοστά για τις αντίστοιχες πενταετίες να διαμορφώνονται σε 5,5% και 4,9%. Αντίστοιχες είναι και οι μεταβολές στις δυναμικότητες δωματίων και κλινών.

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



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

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



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

Κατά τις περιόδους εξέτασης παρατηρούνται σημαντικές μεταβολές στην κατηγορία του ξενοδοχειακού δυναμικού της ΠΝΑ, με σημαντικότερη εκείνη της αύξησης των καταλυμάτων υψηλών προδιαγραφών (4 και 5 αστέρων), ιδίως κατά την τελευταία

πενταετία, που συνοδεύεται από παράλληλη μείωση των καταλυμάτων μικρότερης κατηγορίας. Η συγκεκριμένη ραγδαία αύξηση της τάσης των καταλυμάτων υψηλών προδιαγραφών, με παράλληλη μείωση των καταλυμάτων χαμηλότερης κατηγορίας εμφανίζεται πολύ εντονότερη στην ΠΕ Θήρας. Λαμβάνοντας υπόψη τα νησιά από τα οποία απαρτίζεται, το γεγονός αυτό είναι περισσότερο πιθανό να αποδοθεί στο ξενοδοχειακό δυναμικό της Σαντορίνης και λιγότερο στα άλλα νησιά, η οποία ειδικά τις τελευταίες δεκαετίες είναι προσανατολισμένη σε ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις που δύνανται να υποστηρίξουν τουρισμό πολυτελείας.

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

Πίνακας 10: Δυναμικό ενοικιαζόμενων δωματίων έτους 2019

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

Πηγή: INSETE Intelligence, 2020a

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

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

Πίνακας 11: Δυναμικό τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών και επαύλεων

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

Πηγή: INSETE Intelligence, 2020a

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

Πίνακας 12: Δυναμικό κάμπινγκ

	ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΚΑΜΠΙΝΓΚ 2019						
		5*	4*	3*	2*	1*	Γενικό Αθροισμα
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	Μονάδες	0	2	3	26	3	34
	Οικίσκοι	0	0	101	198	0	299
	Θέσεις	0	22	253	1.850	540	2.665
ΚΥΚΛΑΔΕΣ	Μονάδες	0	1	3	23	3	30
	Οικίσκοι	0	0	101	198	0	299
	Θέσεις	0	2	253	1.718	540	2.513
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΘΗΡΑΣ	Μονάδες	0	0	0	5	1	6
	Οικίσκοι	0	0	0	41	0	41
	Θέσεις	0	0	0	434	190	624

Πηγή: INSETE Intelligence, 2020a

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

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

2.9 Συμπεράσματα τάσεων και προοπτικών

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

Η δημογραφική αύξηση του μόνιμου πληθυσμού (κατά ρυθμό μεγαλύτερο από τον αντίστοιχο εθνικό), τόσο της ΠΝΑ όσο και της ΠΕ Θήρας, αφενός συμβάλλει στην ενίσχυση της αναπτυξιακής πορείας των χωρικών αυτών ενοτήτων, αφετέρου **καθιστά κρίσιμα τα ζητήματα χωρητικότητας και φέρουσας ικανότητας των νησιών**, και ειδικά των ανεπτυγμένων, που είναι και εκείνα που διαμορφώνουν τις προαναφερθείσες αυξητικές τάσεις.

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

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

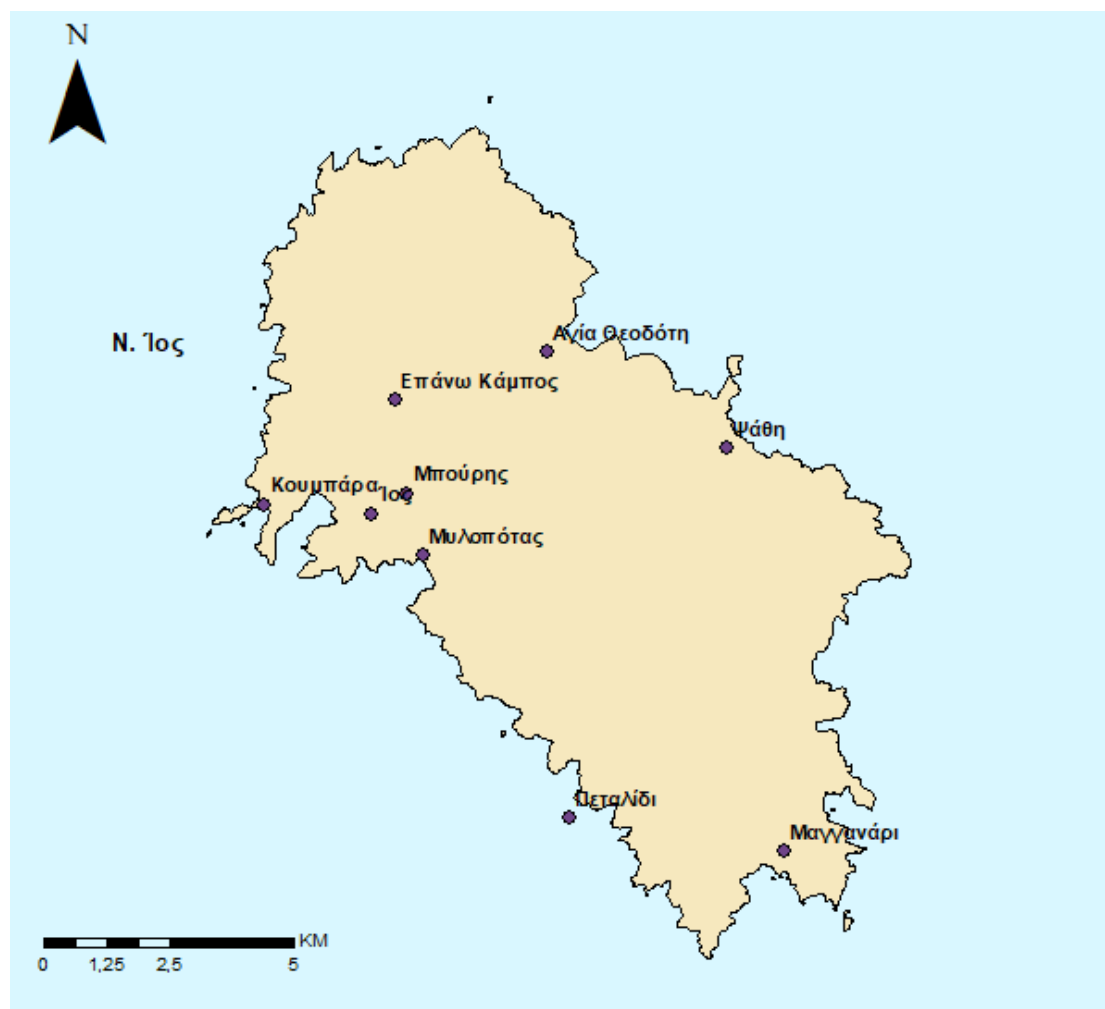
3 Ευρύτερη περιοχή : Δήμος Ίου (2ο επίπεδο)

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

3.1 Ανάλυση χωρικών δεδομένων νήσου Ίου

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

Εικόνα 3: Δήμος Ίου και Οικιστικό Δίκτυο



Πηγή: Arc GIS, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

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

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

Στον Πίνακα που ακολουθεί, παρουσιάζεται ο μόνιμος πληθυσμός του νησιού κατά τα απογραφικά έτη της ΕΛ.ΣΤΑΤ., 1991, 2001 και 2001. Η εκτίμηση του πληθυσμού για την τρέχουσα περίοδο πραγματοποιήθηκε μέσω του υπολογισμού του Μέσου Ετήσιου Ρυθμού Μεταβολής (ΜΕΡΜ) για την απογραφική δεκαετία 2001-2011, και αναγωγή του στο επιθυμητό έτος (2020).

Πίνακας 13: Μόνιμος Πληθυσμός Δ. Ιητών και Π.Ε. Θήρας

ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ Δ. ΙΗΤΩΝ						
	1991	2001	2011	2020 ¹²	ΜΕΤΑΒΟΛΗ 1991-2001	ΜΕΤΑΒΟΛΗ 2001-2011
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΘΗΡΑΣ	12.272	16.773	18.883	21.008	36,68%	12,58%
ΔΗΜΟΣ ΙΗΤΩΝ (Έδρα: Ίος,η)	1.603	1.862	2.024	2182	16,16%	8,70%
Ίος,η	1.243	1.656	1.754	1891	33,23%	5,92%
Αγία Θεοδότη,η	44	8	12	13	-81,82%	50,00%
Επάνω Κάμπος,ο	35	43	57	61	22,86%	32,56%
Κουμπάρα,η	0	12	16	17	0,00%	33,33%
Μαγγανάρι,το	106	43	29	31	-59,43%	-32,56%
Μπούρης,ο	0	1	31	33	0,00%	3000,00%
Μυλοπότας,ο	99	73	120	129	-26,26%	64,38%
Πεταλίδι,το (νησίς)	0	0	0	0	0,00%	0,00%
Ψάθη,η	76	26	5	5	-65,79%	-80,77%

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2011, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

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

Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι παρουσιάζονται θετικές μεταβολές κατά τη διάρκεια των απογραφικών δεκαετιών τόσο στο Δήμο, όσο και στην Περιφερειακή Ενότητα, με υψηλότερες ωστόσο εκείνες της δεύτερης. Κατά συνέπεια, ο εκτιμώμενος πληθυσμός για το 2020, παρουσιάζεται επίσης αυξημένος. Ωστόσο, ο ρυθμός αύξησης του πληθυσμού της νήσου κατά τη δεκαετία 1991-2001 (16,16%), είναι σχεδόν διπλάσιος από τον αντίστοιχο της δεκαετίας 2001- 2011 (8,70%). Το γεγονός αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντικό για την αναπτυξιακή πορεία της νήσου, λαμβάνοντας υπόψη την φθίνουσα τάση του πληθυσμού και την περίοδο εσωτερικής μετανάστευσης που προηγήθηκε (δεκαετίες 1950-1980).

¹² Εκτιμώμενος βάση ΜΕΡΜ. Σημειώνεται πως ο πληθυσμός του 2020 για το Δήμο Ίου και τους οικισμούς του εκτιμήθηκε με βάση τον Μέσο Ετήσιο Ρυθμό Μεταβολής (ΜΕΡΜ) του Δήμου Ίου που υπολογίστηκε για τη δεκαετία 2001 – 2011. Αντίστοιχα υπολογίστηκε και ο ΜΕΡΜ της ίδιας περιόδου για τον πληθυσμό της ΠΕ Θήρας, βάσει του οποίου εκτιμήθηκε ο πληθυσμός της για το 2020.

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

Τέλος, σημειώνεται πως πέρα από το μόνιμο πληθυσμό είναι σκόπιμο να γίνει αναφορά στους εποχικούς εργαζόμενους που παρά το ότι δεν καταγράφονται επίσημα σε αυτόν, η παρουσία τους στην περαιτέρω ανάπτυξη της νήσου και η συμβολή τους στο εργατικό δυναμικό και στη διάρθρωση της απασχόλησης για το νησί είναι ιδιαίτερα σημαντική. Έτσι, προκειμένου να αποδοθεί το πραγματικό μέγεθος του πληθυσμού της νήσου, κρίνεται σκόπιμο, στον απογεγραμμένο από την ΕΛ.ΣΤΑΤ. μόνιμο πληθυσμό της νήσου, να προστεθεί ο επιπρόσθετος πληθυσμός, που αφορά κυρίως εποχιακά εργαζόμενους, οικονομικούς μετανάστες, ιδιοκτήτες εξοχικών κατοικιών και άλλους οικιστές, που δεν καταγράφονται στους μόνιμους κατοίκους, και οι οποίοι διαμένουν στην περιοχή μεγάλες χρονικές περιόδους, είτε ως παραθεριστές είτε ως εργαζόμενοι στον τουριστικό κλάδο την περίοδο αιχμής και στον κατασκευαστικό κλάδο την χειμερινή περίοδο. Με βάση αυτό, γίνεται η σχετική παραδοχή ότι ο «εκτιμώμενος πραγματικός πληθυσμός»¹³ του νησιού που θα χρησιμοποιηθεί για τον υπολογισμό ορισμένων δεικτών, είναι τουλάχιστον 50% μεγαλύτερος από τον τυπικά καταγεγραμμένο μόνιμο πληθυσμό. Η παραδοχή αυτή χρησιμοποιείται και για τον υπολογισμό ορισμένων δεικτών της τουριστικής φέρουσας ικανότητας (βλ. Κεφάλαιο 6.1.) στοχεύοντας στον αντικειμενικότερο υπολογισμό τους.

3.1.2 Αναπτυξιακή φυσιογνωμία νήσου Ίου

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

3.1.2.1 Τομεακή - κλαδική διάρθρωση απασχόλησης

Από τον Πίνακα διάρθρωσης της απασχόλησης που ακολουθεί, είναι ξεκάθαρο πως ο τριτογενής αποτελεί τον κυρίαρχο τομέα και «ηγετικό κλάδο» απασχόλησης για το Δήμο

¹³ Η εκτίμηση του πραγματικού πληθυσμού βασίστηκε σε έγκυρες πληροφορίες που αντλήθηκαν από τον Δήμο Ίου και άλλους τοπικούς θεσμούς.

Ιητών. Παρόλα αυτά, τονίζεται πως το ποσοστό συμμετοχής του πρωτογενούς τομέα στην απασχόληση της Ίου (8,3%), είναι μεγαλύτερο από το αντίστοιχο σχεδόν διπλάσιο από εκείνο της Π.Ε. Θήρας (4,8%).

Πίνακας 14: Ποσοστό απασχόλησης ανά τομέα παραγωγής για το έτος 2011 - Επίπεδο Δήμου

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

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

Παρά το γεγονός ότι το συγκεκριμένο ποσοστό είναι μικρό συγκριτικά με το αντίστοιχο του τριτογενούς τομέα, υποδηλώνεται την ύπαρξη προϋποθέσεων απασχόλησης με το πρωτογενή τομέα, καθόσον η Ίος είναι εύφορη συγκριτικά με τα άλλα νησιά της Περιφέρειας, και διαθέτει τους κατάλληλους πόρους προκειμένου να ενισχυθούν και οι άλλες δραστηριότητες πέραν του τριτογενούς τομέα. Κατατάσσεται άλλωστε κατά το ΠΠΧΣΑΑ και το Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (ΠΕΠ) Ν. Αιγαίου, στην Ομάδα II των η οποία αφορά: *νησιά που αναπτύσσονται τουριστικά, ενώ παράλληλα διαθέτουν και άλλες παραγωγικές δραστηριότητες και εκμεταλλεύσιμους πόρους.*

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

Πίνακας 15: Απασχολούμενοι Δ. Ιητών κατά μονοψήφιο κλάδο οικονομικής δραστηριότητας

ΚΛΑΔΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ	Απασχολούμενοι			Ποσοστό Συμμετοχής			Μεταβολή %	
	1991	2001	2011 ¹⁴	1991	2001	2011	1991-2001	2001-2011
Γεωργία, κτηνοτροφία, θήρα, δασοκομία, αλιεία	146	129	63 ¹⁵	22,19%	17,77%	7,16%	-11,64%	-51,16%
Ορυχεία και λατομεία	1	1	-	0,15%	0,14%	-	0,00%	-
Μεταποιητικές βιομηχανίες	20	37	30	3,04%	5,10%	3,41%	85,00%	-18,92%
Παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, φυσικού αερίου και νερού	19	10	10	2,89%	1,38%	1,14%	-47,37%	0,00%
Κατασκευές	128	117	147	19,45%	16,12%	16,70%	-8,59%	25,64%
Χονδρικό και λιανικό εμπόριο, επισκευή αυτοκινήτων οχημάτων, μοτοσυκλετών και ειδών ατομικής και οικιακής χρήσης	77	108	137	11,70%	14,88%	15,57%	40,26%	26,85%
Ξενοδοχεία και εστιατόρια	122	136	262	18,54%	18,73%	29,77%	11,48%	92,65%
Μεταφορές, αποθήκευση και επικοινωνίες	38	31	24	5,78%	4,27%	2,73%	-18,42%	-22,58%
Ενδιάμεσοι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί, διαχείριση ακίνητης περιουσίας	21	34	23	3,19%	4,68%	2,61%	61,90%	-32,35%

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

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

Δημόσια διοίκηση και άμυνα, υποχρεωτική κοινωνική ασφάλιση	24	36	66	3,65%	4,96%	7,50%	50,00%	83,33%
Εκπαίδευση	22	28	43	3,34%	3,86%	4,89%	27,27%	53,57%
Υγεία και κοινωνική μέριμνα	5	7	24	0,76%	0,96%	2,73%	40,00%	242,86%
Δραστηριότητες νοικοκυριών ως εργοδοτών	2	2	10	0,30%	0,28%	1,14%	0,00%	400,00%
Δραστηριότητες παροχής υπηρεσιών υπέρ του κοινωνικού ή ατομικού χαρακτήρα	17	22	33	2,58%	3,03%	3,75%	29,41%	50,00%
Άλλες δραστηριότητες παροχής Υπηρεσιών -Μη δυνάμενοι να καταταχθούν κατά κλάδο	16	28	8	2,43%	3,86%	0,91%	75,00%	-71,43%
Σύνολο Απασχολούμενων	658	726	880	100,00%	100,00%	100,00%	10,33%	21,21%
Μόνιμος Πληθυσμός	1603	1862	2024					
Ποσοστό Απασχολούμενων	41,05%	38,99%	43,48%					

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

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

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

Κατά την απογραφική δεκαετία 1991-2001, η συνολική απασχόληση υφίσταται αύξηση της τάξεως του 10%, με τα ποσοστά θετικών μεταβολών των απασχολούμενων σε αρκετούς κλάδους, να είναι ιδιαίτερα υψηλά. Αρνητικές μεταβολές σημειώνουν οι κλάδοι της παροχής ηλεκτρικού ρεύματος, φυσικού αερίου και νερού, των μεταφορών και

επικοινωνιών, των κατασκευών, αλλά και των επαγγελματιών του πρωτογενούς τομέα παραγωγής, οι οποίοι υφίστανται μείωση κατά ποσοστά 48,4%, 18,5%, 8,6% και 11,6% αντίστοιχα. Σημειώνεται πως η απασχόληση στα αμιγώς τουριστικά επαγγέλματα (ξενοδοχεία και εστιατόρια) κατά τη δεκαετία αυτή, μπορεί μεν να μη σημειώνει ιδιαίτερα υψηλή αύξηση (11,48%), αποτελεί ωστόσο κυρίαρχο κλάδο απασχόλησης στο νησί. Κατά το έτος 2001, σημειώνει τη μεγαλύτερη συμμετοχή απασχολουμένων στο νησί, ενώ το 1991 διαδέχεται τους κλάδους του πρωτογενούς τομέα παραγωγής, ο οποίοςς μάλιστα όπως προαναφέρθηκε υπέστη μείωση.

Κατά την τελευταία απογραφική δεκαετία 2001-2011, η απασχόληση στην Ίο συνεχίζει να εμφανίζει θετική μεταβολή, και μάλιστα κατά ποσοστό διπλάσιο της προηγούμενης απογραφικής περιόδου (21,2%). Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι τα τουριστικά επαγγέλματα υφίστανται μεταβολή της τάξεως του 92,6%, μαρτυρώντας κατά αυτόν τον τρόπο την άνθιση του τουρισμού στο νησί κατά τη δεκαετία αυτή καταλαμβάνοντας συνολικά το 30% της απασχόλησης. Πρόκειται για ένα ιδιαίτερα υψηλό ποσοστό, λαμβάνοντας υπόψη πως ταυτίζεται με το αντίστοιχο της Μυκόνου, που είναι ένα ιδιαίτερα ανεπτυγμένο τουριστικό νησί και στηρίζει την παραγωγική του βάση στον εν λόγω κλάδο. Σημαντική αναφορά πρέπει να γίνει στα επαγγέλματα του πρωτογενούς τομέα παραγωγής (γεωργία, κτηνοτροφία, θήρα, δασοκομία, αλιεία), τα οποία ακολουθούν τη γενικότερη τάση συρρίκνωσης των τελευταίων χρόνων στα νησιά των Κυκλάδων.

Παράλληλα, παρουσιάζεται αύξηση της απασχόλησης σε επαγγέλματα που σχετίζονται με κλάδους που δεν χαρακτηρίζονται από εποχικότητα, όπως η απασχόληση στην εκπαίδευση που σχεδόν διπλασιάζεται, αλλά και επαγγέλματα υγείας και κοινωνικής μέριμνας που υπερδιπλασιάστηκε¹⁶. Το γεγονός αυτό, πέρα από το ότι μαρτυρά πως το νησί την τελευταία απογραφική δεκαετία αύξησε τους μόνιμους κατοίκους του, τροφοδοτεί περαιτέρω και την κοινωνική του ευημερία, αφού τα επαγγέλματα αυτά σχετίζονται με την παροχή κοινωνικών υπηρεσιών.

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

¹⁶ Χαρακτηριστικά στην χώρα της νήσου Ίου, στο πλαίσιο της εμπειρικής ανάλυσης καταγράφονται εκτός από το Κέντρο Υγείας, πληθώρα ιατρικών υπηρεσιών και ιατροί πολλών ειδικοτήτων: Γενικοί ιατροί (ΕΟΠΥΥ, ΠΕΔΔΥ), Γυναικολόγοι-Μαιευτήρες, Ενδοκρινολόγοι, Μικροβιολογικά Εργαστήρια, Οδοντίατροι, Οφθαλμίατροι, Ψυχολόγοι, ΩΡΛ – Ωτορινολαρυγγολόγοι, Λογοθεραπευτές - Λογοπεδικοί, Ορθοπεδικά και Αναπηρικά Είδη.

υφίσταται σταδιακά ο πρωτογενής τομέας, και η μονόπλευρη εξάρτηση του νησιού από τον τουρισμό.

3.1.2.2 Τομείς παραγωγικής δραστηριότητας

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

Παλαιότερα ήταν συνήθης η καλλιέργεια σιτηρών και οσπρίων που κυρίως λάμβανε χώρα στις σημαντικές εκτάσεις αναβαθμίδων (ή διαφορετικά «πεζούλες», που δημιουργούνται με τη βοήθεια αναλημμάτων από ξερολιθιά και επιτρέπουν την καλλιέργεια σε εδάφη με μεγάλη κλίση), στο εσωτερικό του νησιού, οι οποίες ανήκουν σε εκείνες που έχουν πλέον εγκαταλειφθεί. Παρά το γεγονός ότι η Ίος θεωρείται ορεινό νησί, σε σύγκριση με άλλα νησιά των Κυκλάδων, είναι εύφορη, ενώ οι καλλιεργήσιμες κοιλάδες σχηματίζονται κατά κύριο λόγο στη θέση «Επάνω και Κάτω Κάμπος», στα βορειοδυτικά του νησιού, στη θέση Μαγγανάρι στα νότια, καθώς και στις θέσεις Ψάθη και Αγία Θεοδότη στα ανατολικά¹⁷.

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

Όσον αφορά τη ζωική παραγωγή στο νησί υπάρχουν μονάδες αιγοπροβατοτροφίας σύγχρονου εξοπλισμού με μικτό προσανατολισμό, αλλά και μία μονάδα χοιροστασίου. Συγκεκριμένα, το παραγόμενο αιγοπρόβειο κρέας λόγω της εκτατικής εκτροφής, που αντιστοιχεί στα πρότυπα βιολογικής κτηνοτροφίας, θεωρείται εξαιρετικής ποιότητας. Οι βοσκότοποι είναι ιδιωτικοί, και παρόλο που παρουσιάζουν έντονα φαινόμενα υπερβόσκησης, δεν λαμβάνονται ειδικά μέτρα διαφύλαξης και ενίσχυσης της δυναμικότητάς τους. Μία σημαντική προοπτική για τη μείωση του του κόστους

¹⁷ Η περιοχή του επάνω και του κάτω Κάμπου, καθώς και οι μικρές κοιλάδες οι οποίες καταλήγουν στις μεγάλες αμμουδιές (Μυλοπότα, Μαγγανάρι, Ψάθη, Αγ. Θεοδότη) θα μπορούσαν κατά τη Μελέτη «Πρότυπου Χωροταξικού Σχεδιασμού νήσου Ίου, που εκπονήθηκε από το Εργαστήριο Πολεοδομικής Σύνοψης του ΕΜΠ (2009) να χαρακτηρισθούν ως «γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας», με προβλήματα ωστόσο κατάληψής τους από τουριστικές δραστηριότητες.

παραγωγής του κλάδου είναι η αύξηση της καλλιέργειας κτηνοτροφικών φυτών, με στόχο την αντικατάσταση των εισαγόμενων ζωοτροφών. Η αξιοποίηση του γάλακτος πραγματοποιείται στα δύο τυροκομεία δυναμικότητας 1000 και 500 λίτρων/ ημέρα.¹⁸ Κυριότερα παραγόμενες ποικιλίες τυριών στο νησί είναι: το κεφαλοτύρι, η μυζήθρα, η γραβιέρα, το σκοτύρι και το ξυνοτύρι.

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

Ιδιαίτερη αναφορά αξίζει να γίνει στον τομέα της μελισσοκομίας που αποτελεί μία εκ των βασικών δραστηριοτήτων του πρωτογενούς τομέα στο νησί, αφού ευνοείται από την εποχιακή αυτοφυή βλάστηση (πωύδης, φρυγανώδης), με μέση παραγωγή 12 κιλά ανά κυψέλη και κύριες ποικιλίες το θυμαρίσιο μέλι και το ζαχαρόμελο¹⁸. Για την περαιτέρω ενίσχυση του κλάδου, και τη βελτίωση της μελισσοκομικής χλωρίδας στο νησί, υπάρχουν οι βάσεις για την προώθηση της καλλιέργειας αρωματικών φυτών σε όλο το νησί (είτε από τους ίδιους τους μελισσοκόμους, είτε από προσπάθεια δένδροφύτευσης στο νησί), όπως προτείνεται και από το Επιχειρησιακό Σχέδιο Αγροτικής Ανάπτυξης της Ύψου (2014-2020).

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

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

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

¹⁸ Τα στοιχεία προέκυψαν από την εμπειρική έρευνα στο πλαίσιο της μελέτης.

Πίνακας 16: Οικοδομική δραστηριότητα νήσου Ίου

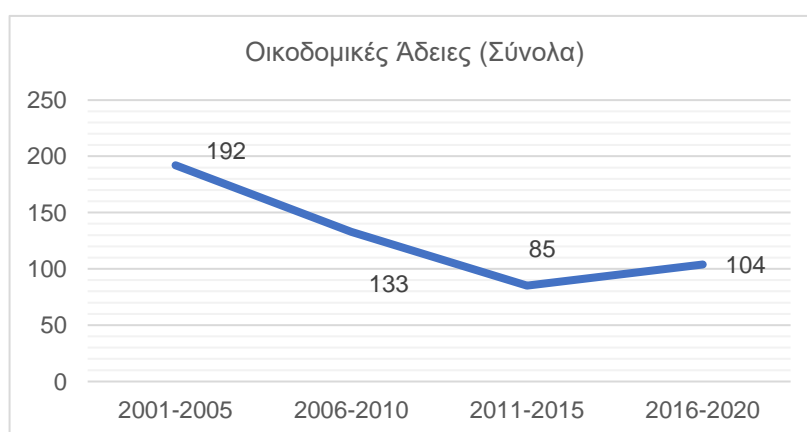
ΕΤΗ	ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ ¹⁹	Νέες οικοδομές	Προσθήκες	Επισκευές	Αναπαλαιώσεις	Κατεδαφίσεις	Περιτοιχίσεις	Νομιμοποιήσεις	Αναθεωρήσεις	Τροποποιήσεις
2001-2005	192	106	12	50	0	4	2	12	2	4
2006-2010	133	70	17	24	0	1	0	3	4	14
2011 -2015	85	47	4	15	0	2	1	7	9	0
2016 -2020	104	31	9	19	1	1	1	12	29	1

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2020, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

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

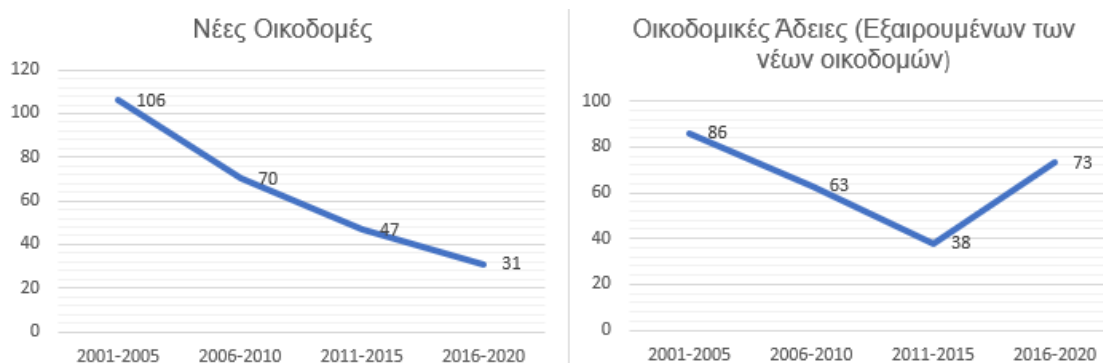
Από τα κατωτέρω διαγράμματα προκύπτει πως η συγκεκριμένη μεταβολή οφείλεται κυρίως στα είδη των αδειών που δεν αφορούν νέες οικοδομές (προσθήκες, επισκευές, αναπαλαιώσεις, κατεδαφίσεις, περιτοιχίσεις κλπ), παρά σε νέα οικοδομική δραστηριότητα.

Γράφημα 3: Οικοδομικές άδειες νήσου Ίου περιόδου 2001-2020



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

¹⁹ Το σύνολο αφορά επιπρόσθετες οικοδομικές άδειες και προκύπτει από τα επιμέρους ετήσια αθροίσματα της εκάστοτε πενταετίας.

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

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

Ωστόσο, από τη διαχρονική καταγραφή των τουριστικών υποδομών στο νησί που παρουσιάζεται εκτενώς στο επόμενο Κεφάλαιο 3.1.3., μαρτυράται πως η ανέγερση ξενοδοχειακών υποδομών παραμένει σχεδόν σταθερή κατά την περίοδο 2005-2019, επομένως οι νέες οικοδομικές άδειες της περιόδου αυτής, αφορούν είτε κτίρια άλλης κατηγορίας υποδομών φιλοξενίας (ενοικιαζόμενα δωμάτια, τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες και επαύλεις, καταλύματα πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης κλπ), είτε λοιπές χρήσεις (κατοικία, καταστήματα κλπ).

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

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

Ο τριτογενής τομέας παραγωγής είναι ο κυρίαρχος στο νησί, όπως και στις Κυκλάδες γενικότερα. Παράλληλα με τις τουριστικές δραστηριότητες, στην Ίο έχει αναπτυχθεί ένα ικανοποιητικό δίκτυο υπηρεσιών του συγκριμένου τομέα που εξυπηρετεί της ανάγκες της τουριστική βιομηχανίας (τράπεζες, μεταφορές, πολιτιστικά δίκτυα). Συγκεκριμένα, η Ίος διαθέτει πληθώρα τουριστικών πόρων, που τροφοδοτούν τη διεύρυνση του παρεχόμενου τουριστικού προϊόντος. Αναφέρονται ενδεικτικά οι αξιόλογες ακτές και παραλίες (με

συνολικό μήκος των ακτών και παραλιών να αντιστοιχεί σε 86 χιλιόμετρα και σε 32 χιλιόμετρα αντίστοιχα), το πλούσιο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον αλλά και το μεσογειακό κλίμα, ιδανικό για τουρισμό και παραθερισμό που αποτελούν σημαντικούς παράγοντες της αυξανόμενης τουριστικής ζήτησης.

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

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

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

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

3.1.3 Τουρισμός

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

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

Πίνακας 17: Ξενοδοχειακό δυναμικό ν. Ίου ετών 2005, 2010, 2015 και 2019 ανά κατηγορία

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΝΗΣΟΥ ΙΟΥ						
	5*	4*	3*	2*	1*	Γενικό Άθροισμα
2019						
Μονάδες	2	5	8	24	8	47
Δωμάτια	62	163	243	531	129	1.128
Κλίνες	118	325	496	1.068	267	2.274
2015						
Μονάδες	-	3	7	26	9	45
Δωμάτια	-	102	237	593	150	1.082
Κλίνες	-	205	486	1.161	298	2.150
2010						
Μονάδες	-	2	6	27	9	44
Δωμάτια	-	84	191	609	150	1.034
Κλίνες	-	166	388	1.186	298	2.038
2005						
Μονάδες	-	2	5	26	11	44
Δωμάτια	-	84	167	672	174	1.097
Κλίνες	-	166	338	1.280	345	2.129

Πηγή: ΞΕΕ, c.2019, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

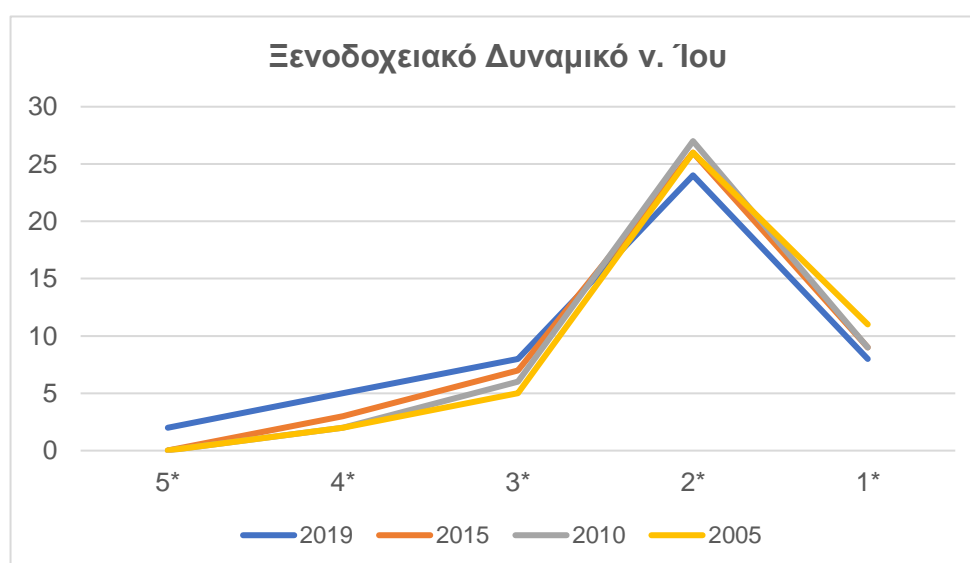
Κατά τις περιόδους εξέτασης δεν παρατηρούνται σημαντικές μεταβολές στο ξενοδοχειακό δυναμικό της νήσου, με το σύνολο των ξενοδοχείων να παρουσιάζει σχεδόν σταθερή θετική μεταβολή μεταξύ των εξεταζόμενων πενταετιών, γεγονός που αναδεικνύει ότι το μεγαλύτερο ποσοστό (>90%) των σημερινών διαθέσιμων κλινών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

Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι οι μονάδες πολύ υψηλών προδιαγραφών, (τεσσάρων και πέντε αστέρων) καταλαμβάνουν αρκετά μικρό ποσοστό (<20%) του παρεχόμενου τουριστικού προϊόντος της νήσου. Ειδικά τα 5* ξενοδοχειακά καταλύματα αποτελούν μόνο το 5% του συνόλου των διαθέσιμων κλινών, και κατασκευάζονται την τελευταία πενταετία, στην ίδια περίοδο δηλαδή, κατά την οποία παράλληλα παρατηρείται μείωση των ξενοδοχειακών μονάδων μικρής κατηγορίας (ενός και δύο αστέρων). Κατά αυτόν τον τρόπο υποδηλώνεται η αρχή μίας τάσης για αυξημένη ζήτηση τουρισμού υψηλών προδιαγραφών, στρέφοντας το τουριστικό προϊόν προς αυτή την κατεύθυνση, δηλαδή

της αναβάθμισης του έως τώρα μοντέλου που έχει κυριαρχήσει στο νησί (μαζικός θαλάσσιος τουρισμός ήλιου-θάλασσας- διασκέδασης με χαμηλή κατά κεφαλή δαπάνη).

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

Γράφημα 5: Ξενοδοχειακό Δυναμικό ν. Ίου ανά κατηγορία μονάδας



Πηγή: ΞΕΕ, c.2019, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

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

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

Από τα παραπάνω, συμπεραίνεται πως το επίπεδο τουριστικών υπηρεσιών της Ίου είναι σχετικά χαμηλών και μεσαίων standards καθώς υπάρχει έλλειμμα σε ξενοδοχειακά καταλύματα 4 και 5 αστερών. Υστερεί κατά αυτόν τον τρόπο σημαντικά από άλλους τουριστικούς προορισμούς, ενώ με βάση τη χωροταξική κατανομή εντός της νήσου, η μεγάλη πλειονότητα των ξενοδοχειακών καταλυμάτων χωροθετείται στη Χώρα της Ίου, σε

αντίθεση με άλλα νησιά των Κυκλάδων που γνωρίζουν μεγαλύτερης έντασης τουριστική ανάπτυξη, στα οποία παρατηρείται διάσπαρτη και ποιο ισορροπημένη χωροθέτησή τους.

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

Πίνακας 18: Διαχρονική εξέλιξη τουριστικής κίνησης στα ξενοδοχειακά καταλύματα

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

Πηγή: INSETE Intelligence, 2021, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Από τα παραπάνω, προκύπτουν τα εξής συμπεράσματα:

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

επακόλουθο της αυξημένης προσφοράς καταλυμάτων στο νησί τα τελευταία χρόνια.

Σημειώνεται πως στα ανωτέρω δεν συμπεριλαμβάνεται η καταγραφή της τουριστικής δραστηριότητας στα ενοικιαζόμενα δωμάτια και διαμερίσματα, ούτε στις εξοχικές και δευτερεύουσες κατοικίες οι οποίες εκτιμώνται ότι αποτελούν ένα πολύ σημαντικό ποσοστό επί των συνολικών κατοικιών του νησιού. Ενδεικτικά, από στοιχεία του ΞΕΕ για το 2018 έχουν καταγραφεί 2.220 κλίνες στη νήσο Ίο, και 17.275 στην Περιφερειακή Ενότητα Θήρας, που αφορούν αποκλειστικά ξενοδοχειακά καταλύματα, ενώ για το ίδιο έτος από τα στοιχεία του ΜΗΤΕ (2018), οι συνολικές κλίνες των κύριων και μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων και των επαύλεων για την Ίο και την ΠΕ Θήρας, αντιστοιχούν σε 5.502 και 48.936 αντίστοιχα. Έτσι, η αναλογία κλινών ξενοδοχειακών καταλυμάτων προς τις συνολικές κλίνες για το νησί της Ίου είναι 40,3%, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό για την Περιφερειακή Ενότητα ανέρχεται στο 35,0%.

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

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

3.1.4 Κοινωνικά χαρακτηριστικά – Βιοτικό επίπεδο

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

Πίνακας 19: Επίπεδο εκπαίδευσης πληθυσμού ευρύτερης περιοχής μελέτης²⁰

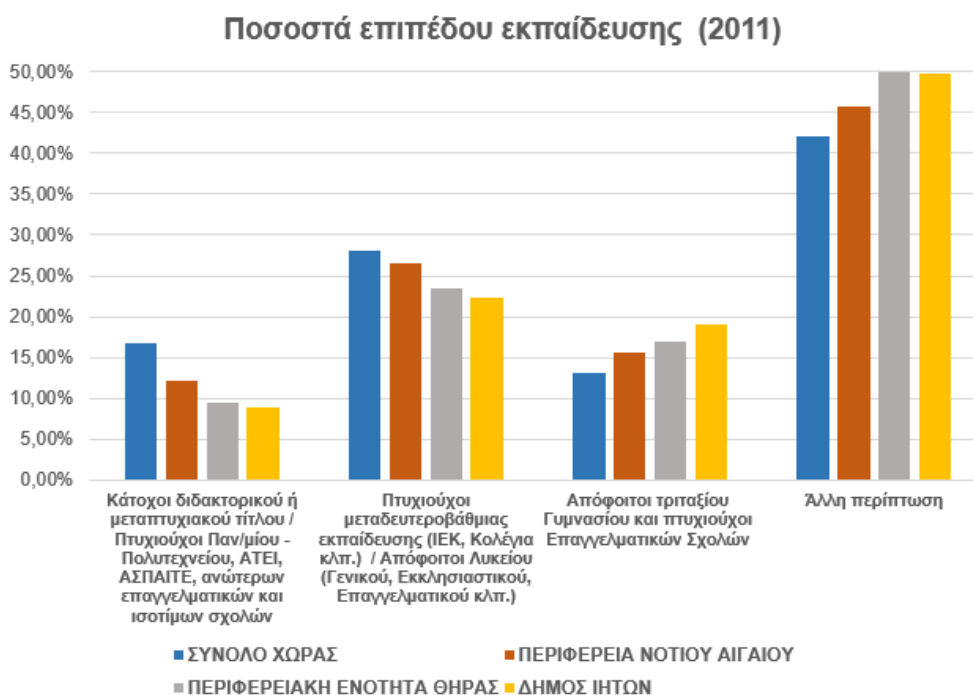
Γεωγραφικό επίπεδο	Σύνολο μόνιμου πληθυσμού	Οικονομικά ενεργός πληθυσμός					Οικονομικά μη ενεργός πληθυσμός				
		Σύνολο	Κάτοχοι διδακτορικού ή μεταπτυχιακού τίτλου / Πτυχιούχοι Παν/μίου - Πολυτεχνείου, ΑΤΕΙ, ΑΣΠΑΙΤΕ, ανώτερων επαγγελματικών και ισοτίμων σχολών	Πτυχιούχοι μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης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

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

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

²⁰ Σημειώνεται πως ως «Άλλη Περίπτωση», λαμβάνεται υπόψη ο πληθυσμός που: α) αποφοίτησε από το Δημοτικό β) εγκατέλειψε το Δημοτικό αλλά γνωρίζει γραφή και ανάγνωση, γ) ολοκλήρωσε την προσχολική αγωγή, δ) δεν γνωρίζει γραφή και ανάγνωση ε) γεννήθηκε μετά την 1/1/2005.

Γράφημα 6: Ποσοστά επιπέδου εκπαίδευσης για το 2011



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

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

3.1.5 Ιστορικά-Πολιτιστικά χαρακτηριστικά

Το νησί της Ίου, με την μακρά ιστορία από του Πρωτοκυκλαδικούς χρόνους, μέχρι σήμερα, έχει ένα συσσωρευμένο ιστορικο-πολιτιστικό πλούτο, που αποτελεί μαζί με το φυσικό περιβάλλον το κυριότερο συγκριτικό πλεονέκτημα της νήσου. Σε όλη την έκταση της νήσου, συναντώνται κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι, κάστρα, κυκλαδίτικοι παραδοσιακοί οικισμοί, ανεμόμυλοι, καθώς και τόποι λατρείας/ναοί χαρακτηρισμένοι ως προστατευτέα μνημεία. Αναλυτικά, ο κατάλογος των κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων και μνημείων της νήσου, το είδος του προστατευόμενου μνημείου καθώς και η θέση στην οποία εντοπίζονται, παρουσιάζεται στο σχετικό Παράρτημα της παρούσας Μελέτης. Επιπλέον, σε παραθαλάσσιες θέσεις σώζονται λείψανα ρωμαϊκών θερμών και άλλων ρωμαϊκών κτηρίων ενώ σε άλλες θέσεις στο εσωτερικό του νησιού, σε κορυφές κυρίως κατάλληλες για παρατηρητήρια σώζονται τα ερείπια ελληνιστικών πύργων ή άλλων

οικοδομημάτων. Ενδεικτικά παρακάτω αναφέρονται ορισμένα από τα πιο σημαντικά στοιχεία της πολιτιστική κληρονομιάς του νησιού.

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

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

Εικόνα 4: Ο οικισμός του Σκάρκου



Πηγή: <https://images.app.goo.gl/8AZCswhvJFoZqKz5>

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

Ανεμόμυλοι: πρόκειται για δώδεκα (12) ανεμόμυλους που συναντώνται στην ομώνυμη περιοχή, μετά τη Χώρα της Ίου, η λειτουργία των οποίων ήταν ιδιαίτερα σημαντική για

την τοπική οικονομία, αποτελώντας στοιχείο παραγωγικής δύναμης του νησιού (ΥΑ ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/3237/ 52579/09.10.1995, ΦΕΚ 943/Β/1995).

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

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

Εικόνα 5: Η Παναγία η Γκρεμιώτισσα της Ίου



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

Μουσεία:

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

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

Ερείπια του Παλαιόκαστρου στην Ψάθη

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.6.2 Μορφολογικά Χαρακτηριστικά

Το νησί της Ίου, που βρίσκεται στο ΝΑ τμήμα του νησιωτικού συμπλέγματος των Κυκλάδων, έχει έκταση 108km², με τον επιμήκη άξονα περίπου 18km και τον εγκάρσιο 8.5km. Η μορφολογία του νησιού είναι ημιορεινή, με κύριο χαρακτηριστικό την ύπαρξη ενός κύριου ορογραφικού άξονα, διεύθυνσης ΒΒΔ – ΝΝΑ, ο οποίος συμπίπτει με τον επιμήκη άξονα του νησιού, καθώς και από δευτερεύοντες άξονες, διεύθυνσης ΒΑ – ΝΔ στο κεντρικό του τμήμα. Το ανάγλυφο είναι σε γενικές γραμμές ήπιο, με σχετικά ομαλές πλαγιές και μικρά επίπεδα

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

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

3.1.6.3 Τοπιολογικά χαρακτηριστικά

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

Η ορεινή περιοχή της κεντρικής-νότιας Ίου, όπου βρίσκεται και η έκταση του έργου στο Πικρί Νερό, αποτελεί τα ¼ της συνολικής έκτασης του νησιού, συνιστά ένα παλαιό δόμο μεταμορφωμένων γρανιτικών πετρωμάτων. Το μεγαλύτερο υψόμετρο (723 m) είναι η κορυφή Κάστρο ή Πύργος και βρίσκεται στο κέντρο του νησιού, ενώ γύρω από το Κάστρο βρίσκονται σε ένα τρίγωνο οι αμέσως επόμενες τρεις υψηλότερες κορυφές, Ξυλόδεμα (660 m), Κόστιζα (586 m) και Προφήτης Ηλίας (490 m). Βαθμιαία, το μορφολογικό ανάγλυφο κατέρχεται προς τη θάλασσα και σχηματίζει διαδοχικά, από τα ανατολικά προς τα δυτικά, τους όρμους Αγίας Θεοδότης, Ντόμιου, Ψάθης, Αγίας Κυριακής, Κάλαμου, Παπά, Τριών Εκκλησιών, Μαγγαναρίου, Χαμουχάδων, Πικρύ Νερού, Κλήματος, Μυλοποτάμου και Λιμένα Ίου. Ανάντη των όρμων Αγίας Θεοδότης, Ψάθης, Μαγγαναρίου, Μυλοποτάμου και Ίου σχηματίζονται σημαντικές παράκτιες κοιλαδοπεδιάδες. Προς το Βορρά, το μορφολογικό ανάγλυφο σχηματίζει το οροπέδιο του Επάνω Κάμπου.

Ειδικότερα στην περιοχή του έργου, το ένα από τα δύο ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του γηπέδου είναι το σχήμα του, που εκτείνεται αμφιθεατρικά με φορά προς νοτιοδυτικά. Το δεύτερο σημαντικό χαρακτηριστικό του είναι η κλίση του εδάφους, εξασφαλίζοντας εξαιρετική θέα προς τη θάλασσα και τη γύρω περιοχή.

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

3.1.6.4 Υδατικοί πόροι

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

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

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

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

Η Ίος διαθέτει εξαιρετικές παραλίες κολύμβησης. Από το 2010 η Παρακολούθηση της ποιότητας των κολυμβητικών υδάτων της χώρας πραγματοποιείται σύμφωνα με τη διάδοχη Οδηγία 2006/7/ΕΚ «σχετικά με τη διαχείριση της ποιότητας των υδάτων κολύμβησης», όπως αυτή εναρμονίστηκε στην Ελληνική νομοθεσία με την ΚΥΑ 8600/416/Ε103/2009 (ΦΕΚ 356Β/2009) στο πλαίσιο του «Προγράμματος Παρακολούθησης της ποιότητας των υδάτων κολύμβησης της χώρας». Στο πρόγραμμα αυτό παρακολούθησης, στο νησί της Ίου εποπτεύονταν 14 παραλίες με συνολικό μήκος 4,87 Km, ενώ το εμβαδόν τους είναι 113.250 m². Σήμερα εποπτεύονται 11 παραλίες μόνο παραλίες με μήκος 4,51 Km, ενώ το

εμβαδόν τους τους είναι 106.350 m². Όλες οι παραλίες αυτές κατατάσσονται στην εξαιρετική ποιότητα.

Πέραν όμως των παραλιών αυτών το νησί διαθέτει και πολλές άλλες εξαιρετικής ομορφιάς παραλίες. Το μήκος των παραλιών αυτών ανέρχεται σε 2,132 km και το εμβαδόν των παραλιών σε 61.501 m².

Εικόνα 6: Παραλία Μυλοπότα



Πηγή: Φωτογραφικό Υλικό Αυτοψίας

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

3.1.6.5 Φυσικό περιβάλλον - καλύψεις γης

Τρεις κατηγορίες προστατευόμενων περιοχών εντοπίζονται στο νησί:

- Σύμφωνα με τα στοιχεία της Ελληνικής Ορνιθολογικής Εταιρείας (ΕΟΕ) το νησιωτικό σύμπλεγμα Ίου - Σικίνου – Φολεγάνδρου έχει χαρακτηριστεί ως **Σημαντική Περιοχή για τα Πουλιά (Important Bird Area-IBA)**. Συγκεκριμένα ως σημαντική περιοχή για αναπαραγόμενα θαλασσοπούλια και αρπακτικά. Η περιοχή αυτή με κωδικό GR157 έχει έκταση 32.362,91 εκτάρια.
- Στην Ίο έχει θεσμοθετηθεί το **Καταφύγιο Άγριας Ζωής ΚΑΖ** Ανεμόμυλοι-Ψαθοκάλαμος-Προφήτης Ηλίας Ίου (Κ521), έκτασης 37.000 στρεμμάτων (ΦΕΚ 600/Β/30-4-1976), όπως φαίνεται στην εικόνα που ακολουθεί.

Εικόνα 7: Καταφύγιο Άγριας Ζωής – ΚΑΖ Κ521



Πηγή: geodata.gov – υπόβαθρο: Google Earth

- Πέντε **μικροί νησιωτικοί υγρότοποι**, με παρουσία θηλαστικών, πουλιών, αμφιβίων και ψαριών.

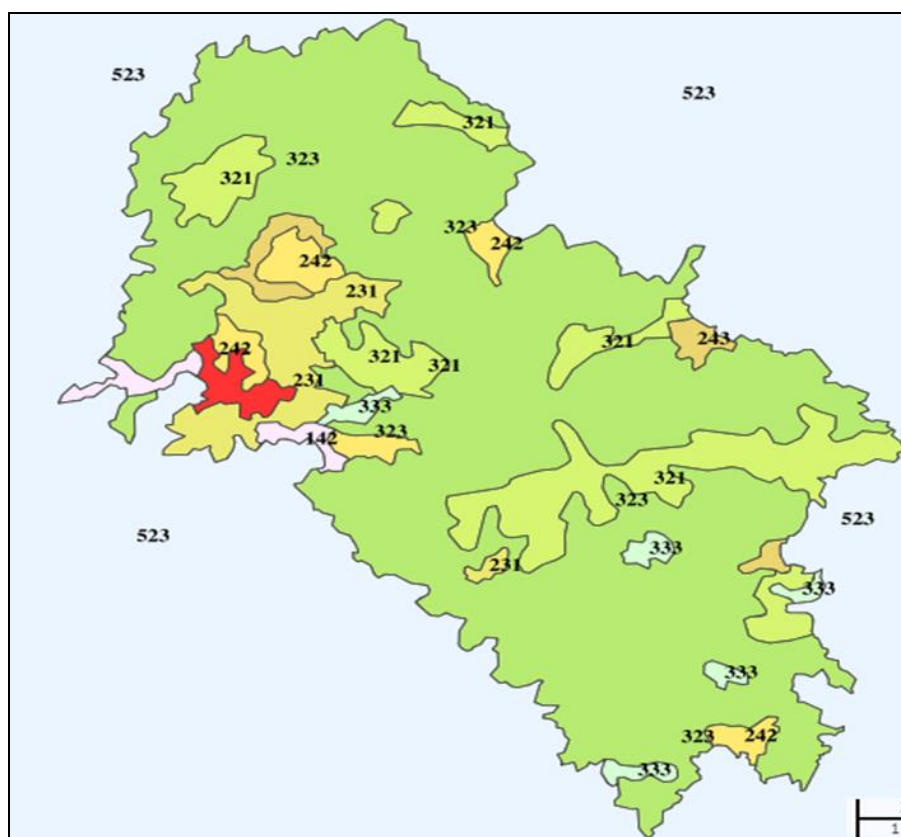
Πέραν αυτών το θαλάσσιο οικοσύστημα παρουσιάζει σημαντικό ενδιαφέρον με ποικιλότητα θαλάσσιας πανίδας και χλωρίδας.

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

- Τεχνητές Επιφάνειες (1)

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

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



Πηγή: ΣΜΠΕ

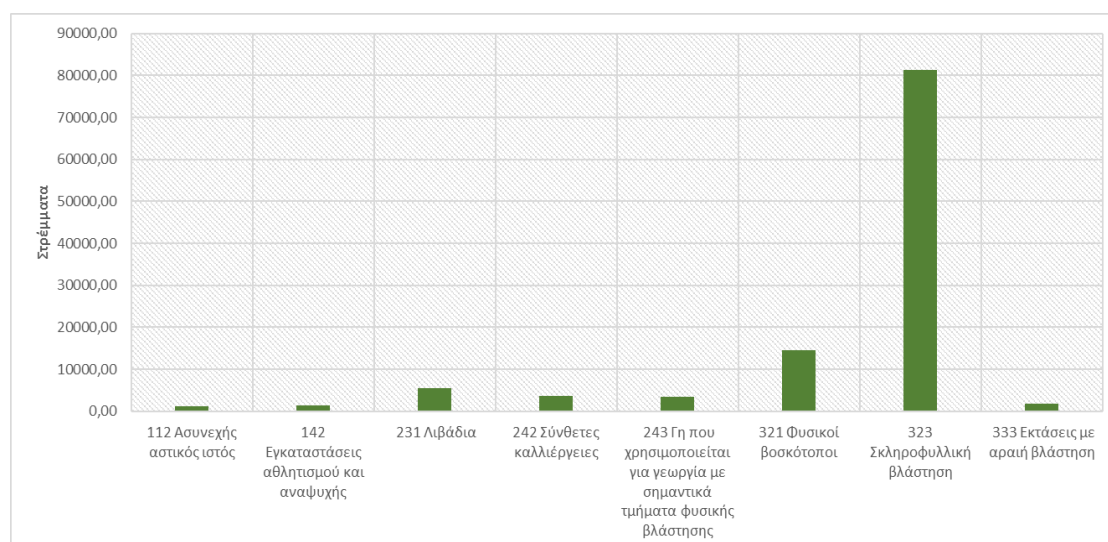
Στη συνέχεια παρουσιάζεται αναλυτικός πίνακας και σχήμα με τα είδη, την επιφάνεια και το ποσοστό κάλυψης που αυτά καταλαμβάνουν στο νησί ης Ίου.

Πίνακας 20: Αναλυτική παρουσίαση κάλυψη γης για το νησί της Ίου Corine Land Cover 2018

α/α	Κωδικός	Τύπος-ονομασία κάλυψης γης	Επιφάνεια (στρέμματα)	Ποσοστό κάλυψης %
1	112	Ασυνεχής αστικός ιστός	1.229,72	1%
2	142	Εγκαταστάσεις αθλητισμού και αναψυχής	1.401,07	1%
3	231	Λιβάδια	5.514,41	5%
4	242	Σύνθετες καλλιέργειες	3.646,59	3%
5	243	Γη που χρησιμοποιείται για γεωργία με σημαντικά τμήματα φυσικής βλάστησης	3.397,19	3%
6	321	Φυσικοί βοσκότοποι	14.524,27	13%
7	323	Σκληροφυλλική βλάστηση	81.434,08	72%
8	333	Εκτάσεις με αραιή βλάστηση	1.734,02	2%
Σύνολο			112.881,34	100%

Πηγή: Copernicus Corine Land Cover 2018

Γράφημα 7: Διάγραμμα κάλυψης εδάφους Corine Land Cover 2018



Πηγή: Copernicus Corine Land Cover 2018

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

3.1.7 Οικιστική διάρθρωση και Όροι Δόμησης

Οικιστική Διάρθρωση και Ανάπτυξη

Το οικιστικό δίκτυο του νησιού δεν είναι ιδιαίτερα πυκνό, καθώς αποτελείται από μόλις εννέα (9) οικισμούς, η χωρική διάρθρωση των οποίων χαρακτηρίζεται από συγκέντρωση στο δυτικό τμήμα και μικρότερη ανάπτυξη στα νότια και ανατολικά. Το βόρειο τμήμα της Ίου διατηρείται ανέπαφο από οικιστική ανάπτυξη. Ο κύριος οικισμός της Χώρας παρουσιάζει αμφιθεατρική ανάπτυξη με κεντρικό πυρήνα την πλαγιά του λόφου στην κορυφή του οποίου βρίσκονται η Παναγία η Γκρεμιώτισσα και τα ερείπια του Νιώτικου Ενετικού Κάστρου. Η δόμηση του οικισμού είναι πυκνή, με αποτέλεσμα οι οποιοσδήποτε αγροτικές χρήσεις και βοηθητικές αυτών λειτουργίες να αναπτύσσονται εκτός του οικισμού. Έτσι, από τη δεκαετία του '70 και έπειτα τα όρια του οικισμού επεκτείνονται προς τις περιοχές: Γιαλός, Μυλοπότας και Κάτω Κάμπος, δικαιολογώντας έτσι και την προαναφερόμενη συγκέντρωση του οικιστικού δικτύου στο δυτικό τμήμα της Ίου, καθιστώντας δυσδιάκριτα τα ακριβή τους όρια.

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

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

Όροι Δόμησης

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

Επιπροσθέτως, οι οικισμοί Όρμος Γερμανώλη και Κάμπτος, που είναι και οι μοναδικοί αναγνωρισμένοι οικισμοί προϋφιστάμενοι του 1923 και με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων, είναι επίσης χαρακτηρισμένοι ως παραδοσιακοί με το, γνωστό και ως **«Ειδικό Διάταγμα της Ίου»**, **Π.Δ. της 19.8/16.10.1981 (ΦΕΚ 587/Δ/1981)**. Με το εν λόγω Διάταγμα τόσο ο οικισμός της Χώρας, όσο και οι οικισμοί Όρμος Γερμανώλη και Κάμπτος διαχωρίζονται από άποψη όρων δόμησης σε τέσσερις (4) τομείς Α, Β, Γ και Δ, οι όροι και περιορισμοί δόμησης των οποίων παρουσιάζονται στον Πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 21: Όροι και περιορισμοί δόμησης παραδοσιακών οικισμών Ίου (βάσει Π.Δ. 19.8/16.10/1981)

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

Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

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

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

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

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

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

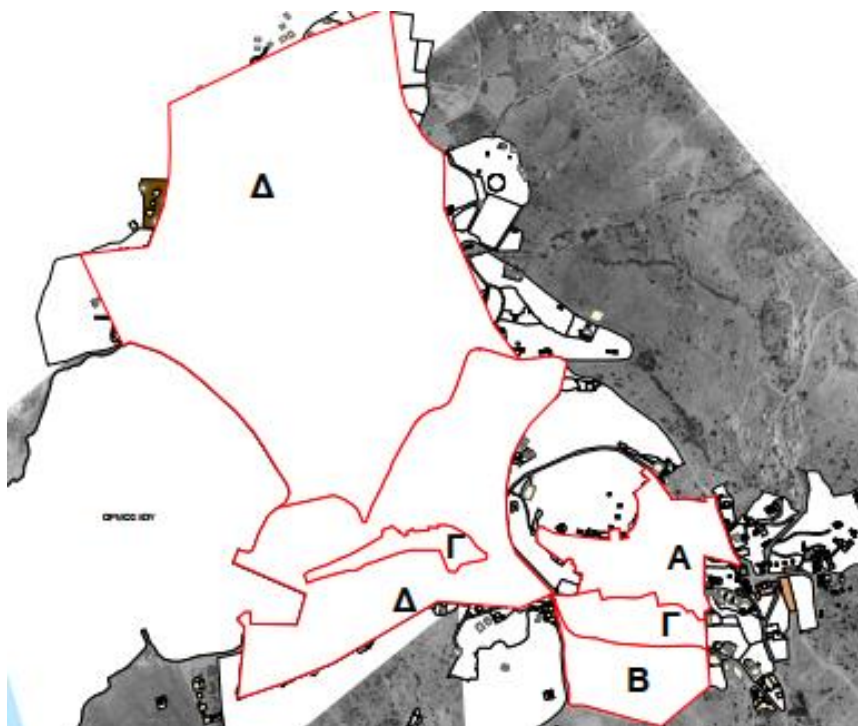
13. Τηρείται η διαμορφωμένη οικοδομική γραμμή για τις νεόδμητες οικοδομές και καθορίστηκε η ελάχιστη απόσταση των κτιρίων, αφενός από τον άξονα της κεντρικής αρτηρίας Λιμένα-Χώρας σε 10 μ. και αφετέρου από τον αιγιαλό σε 30μ..

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

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

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

Εικόνα 9: Τομείς του ΠΔ της 19.8/16.10.1981



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

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

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

1α. Ορίζεται το ελάχιστο εμβαδόν των 600 τ.μ. και το ελάχιστο πρόσωπο των 13 μ. σε κοινόχρηστο χώρο ή σε χώρο που έχει τεθεί σε κοινή χρήση για τα οικόπεδα που βρίσκονται στο συνεκτικό τμήμα του οικισμού προκειμένου να είναι άρτια και οικοδομήσιμα. Τα ανωτέρω ελάχιστα όρια μεταβάλλονται σε 200 τ.μ. και 18μ. αντίστοιχα για τα οικόπεδα που βρίσκονται στο μη συνεκτικό τμήμα.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.8 Κοινωνικές υποδομές

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

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

Πίνακας 22: Μονάδες υγείας της ευρύτερης περιοχής μελέτης

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

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

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

Πίνακας 23: Μονάδες Πρόνοιας της ευρύτερης περιοχής μελέτης

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

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

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

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

Πίνακας 24: σχολική υποδομή ευρύτερης περιοχής μελέτης

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

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

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

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

3.1.9 Μεταφορικά δίκτυα - Ενέργεια και βασικά δίκτυα τεχνικής υποδομής

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

3.1.9.1 Μεταφορικά Δίκτυα

Η διαμόρφωση του οδικού δικτύου του νησιού είναι εκτεταμένη στο βορειοδυτικό του τμήμα μεταξύ των περιοχών του λιμανιού, της Χώρας και του Μυλοπότα. Το τμήμα Ίος (Χώρα) – Όρμος Ίου εντάσσεται στο Επαρχιακό Οδικό Δίκτυο. Πέραν τούτου η σύνδεση της Χώρας με τις περιοχές Θεοδότη, Ψάθα και Μαγγανάρι επιτυγχάνεται από βασικό οδικό δίκτυο ικανοποιητικού εύρους και βαθμού βατότητας μέσω του οποίου εξασφαλίζεται και η οδική σύνδεση με τις παραλίες του Καλάμου και της Πλάκας. Ένα εκ των βασικότερων προβλημάτων του οδικού δικτύου του νησιού είναι η αυθαίρετη και χωρίς κεντρικό σχεδιασμό διάνοιξη δρόμων, που στοχεύει στην εξασφάλιση της ιδιωτικής πρόσβασης στις παραλίες.

Η εναέρια πρόσβαση στο νησί διασφαλίζεται κατά αποκλειστικότητα μέσω του δημοτικού ελικοδρομίου το οποίο βρίσκεται σε απόσταση νοτιοδυτικά της Χώρας της Ίου, σε απόσταση περίπου 1,5 χλμ από αυτή. Το ελικοδρόμιο υποστηρίζει με τακτικές πτήσεις

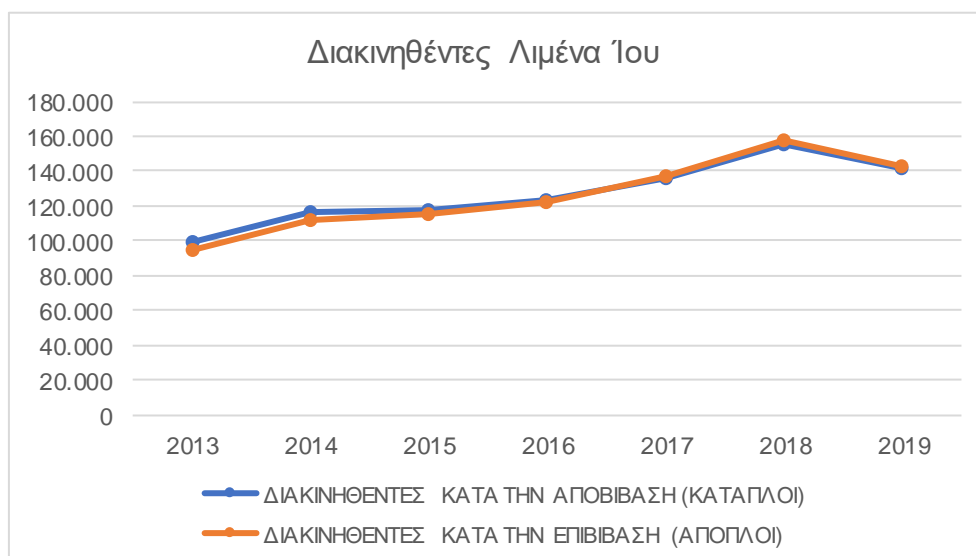
ελικοπτέρων μέγιστου ολικού μήκους 18μ., ενώ οι νυχτερινές πτήσεις πραγματοποιούνται σε ειδικές περιπτώσεις κατόπιν σχετικής άδειας (όπως πτήσεις για έρευνα δάσωσης, νοσοκομειακές πτήσεις, κ.ά.)

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

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

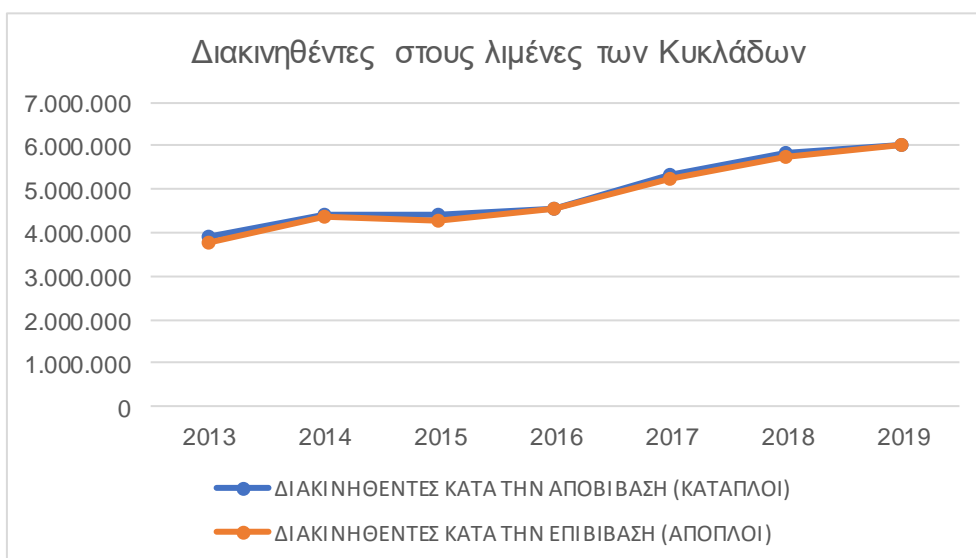
Κρίνεται σκόπιμο να εξετασθούν οι τάσεις των ακτοπλοϊκών συνδέσεων στο νησί τα τελευταία χρόνια, προκειμένου να διερευνηθεί η διακύμανση της έντασης της εισροής, και να συγκριθεί με την αντίστοιχη τόσο των Κυκλάδων, όσο και της ΠΝΑ στο σύνολό της. Έτσι, στα γραφήματα που ακολουθούν παρουσιάζονται στοιχεία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

Γράφημα 8: Διακινηθέντες λιμένα Ίου περιόδου 2013 - 2019



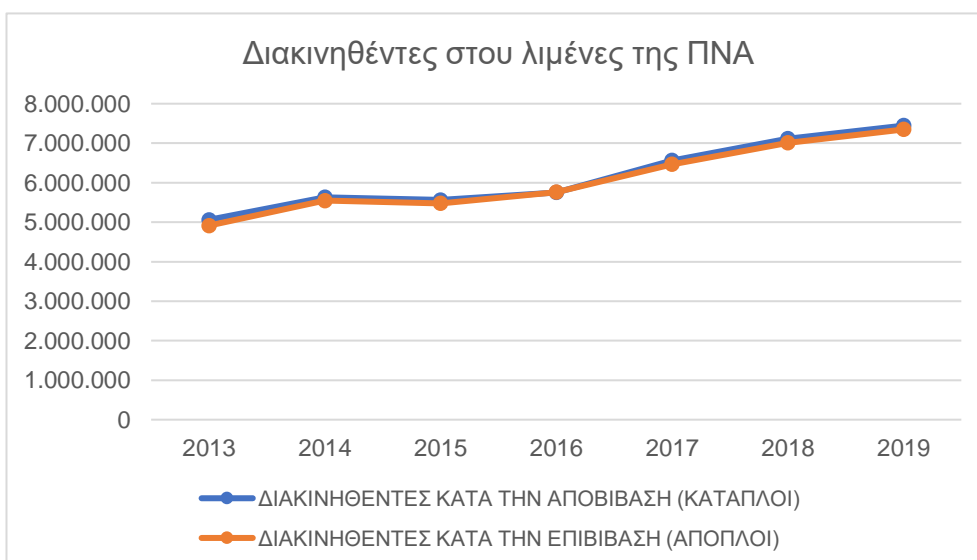
Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, Επεξεργασία INSETE Intelligence, 2021

Γράφημα 9: Διακινηθέντες λιμένων Κυκλάδων περιόδου 2013-2019



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, Επεξεργασία INSETE Intelligence, 2021

Γράφημα 10: Διακινηθέντες λιμένων της ΠΝΑ



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, Επεξεργασία INSETE Intelligence, 2021

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

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

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

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

3.1.9.2 Δίκτυα Τεχνικών Υποδομών

Διαχείριση Στερεών Αποβλήτων

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

Δίκτυα Υγρών Αποβλήτων

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

Τα αστικά λύματα των εξυπηρετούμενων οικισμών αλλά και τα υγρά απόβλητα των μικρών βιοτεχνικών μονάδων της Χώρας καταλήγουν στην Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ) που βρίσκεται σε δημοτική έκταση περίπου 27 στρ. στο βορειοδυτικό

τμήμα του νησιού και λειτουργεί από το 2001. Τα επεξεργασμένα λύματα διατίθενται μέσω υποθαλάσσιου αγωγού κοντά στην περιοχή που βρίσκεται ο ΧΥΤΑ.

Δίκτυα Ύδρευσης και Άρδευσης

Κύρια πηγή υδροδότησης του νησιού είναι η λιμνοδεξαμενή του Μυλοπότα η οποία κατασκευάστηκε το 1995 και έχει χωρητικότητα 240.000 κ.μ.. Καλύπτει κυρίως τις υδρευτικές ανάγκες της Χώρας, του Μυλοπότα και της ευρύτερης περιοχής αυτών και σε μικρότερο βαθμό αρδευτικές. Στην ίδια περιοχή η παραγωγή νερού πραγματοποιείται και από την υφιστάμενη μονάδα αφαλάτωσης, ενώ προβλέπεται και η δημιουργία δεύτερης σε νοτιότερο τμήμα. Το νερό αποθηκεύεται στις τέσσερις (4) ειδικά κατασκευασμένες για σκοπό αυτό δεξαμενές, στις περιοχές του Κάμπου, του Μυλοπότα και του Λιμανιού. Επιπλέον, υπάρχουν (5) δημοτικές γεωτρήσεις που εξυπηρετούν τις υδρευτικές ανάγκες και πάνω από τριάντα πέντε (35) ιδιωτικές από τις οποίες πραγματοποιείται υδροληψία κυρίως για την κάλυψη των τουριστικών και λιγότερο αρδευτικών αναγκών. Η άρδευση των περιβολιών πραγματοποιείται από μικρές πηγές που υπάρχουν στις περιοχές: Ψάθη, Κάλαμος, Άγιος Δημήτριος και Πλακωτό (Επιχειρησιακό Σχέδιο Αγροτικής Ανάπτυξης Ίου 2014-2020).

Εικόνα 10: Λιμνοδεξαμενή Μυλοπότα



Πηγή: Φωτογραφικό Υλικό Αυτοψίας

Παρά το γεγονός ότι η λεκάνη απορροής της λιμνοδεξαμενής είναι αρκετά μεγάλη ούτως ώστε να γεμίζει με δύο ή τρεις έντονες βροχοπτώσεις, το υδατικό έλλειμμα του νησιού σε

συνδυασμό με την παλαιότητα του δικτύου δημιουργούν σημαντικά προβλήματα ύδρευσης σε ορισμένες περιοχές όπως για παράδειγμα στον Επάνω Κάμπο όπου στέρνες χρησιμοποιούνται ως εναλλακτικός τρόπος ύδρευσης.

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

Δίκτυα Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας και Τηλε-επικοινωνίες

Η ηλεκτροδότηση της Ίου πραγματοποιείται από το θερμοηλεκτρικό εργοστάσιο της Πάρου μέσω υποθαλάσσιου αγωγού, ενώ μαζί με την Αντίπαρο, τη Φολέγανδρο και την Ηρακλεία είναι διασυνδεδεμένη με τον αυτόνομο σταθμό παραγωγής ενέργειας της Παροναξίας. Τέλος, τα βασικά μεγέθη της τηλεπικοινωνιακής υποδομής της νήσου κρίνονται ικανοποιητικά όπως και στα περισσότερα νησιά της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου τουλάχιστον, ως προς τις υπηρεσίες τηλεφωνίας και υπηρεσιών δεδομένων (data) στενού εύρους, και οι ανάγκες επικοινωνίας καλύπτονται πλήρως από το αναβαθμισμένο δίκτυο του ΟΤΕ.

3.2 Αξιολόγηση χωρικών δεδομένων

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

Με αυτή την μεθοδολογία εξασφαλίζεται ο συνδυασμός της επεξεργασίας ποσοτικών δεδομένων που έχουν αντληθεί από τις επίσημες στατιστικές πηγές με αξιοσημείωτες συμπληρωματικές πληροφορίες, που καταγράφουν την πραγματικότητα στην νήσο, όπως αυτή **αξιολογείται από τους τοπικούς παράγοντες**, που έχουν ίδια γνώση των τοπικών συνθηκών. Ειδικότερα καταγράφηκαν οι απόψεις και αξιολογήσεις των δρώντων, σε αναφορά με τη **σημασία που αποδίδουν στα προβλήματα του τόπου, καθώς και οι εκτιμήσεις τους για τις δυνατότητες και ευκαιρίες βιώσιμης ανάπτυξης** της νήσου. Η πρωτογενής εμπειρική έρευνα ολοκληρώθηκε και ελήφθη υπόψη στην περαιτέρω αξιολόγηση. Ήδη η προκαταρκτική έρευνα, ανέδειξε τα κυριότερα προβλήματα του τόπου, τις καλές πρακτικές, αλλά και τις αδυναμίες και τους κινδύνους, που ενυπάρχουν. Σταθμίζοντας όλες τις πληροφορίες και αξιολογήσεις καταλήξαμε στην συνθετική αξιολόγηση των χωρικών δεδομένων, η οποία συμπυκνώνεται στην «SWOT Ανάλυση». Χωρίς να θεωρούμε ότι η συγκεκριμένη προσέγγιση μπορεί να υποκαταστήσει πλήρως την ολοκληρωμένη ανάλυση ενός Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου για όλο το νησί της Ίου (που δεν έχει ακόμη δρομολογηθεί), ευελπιστούμε ότι καλύπτονται σημαντικές ελλείψεις από την

ανυπαρξία υπερκείμενου σχεδιασμού. Τα συμπεράσματα αυτά είναι χρήσιμα, ως πλαίσιο, για την θεμελίωση του χωρικού προορισμού του επενδυτικού σεναρίου ανάπτυξης του ακινήτου στο Πικρί Νερό. Αντίστοιχα, στην ίδια κατεύθυνση ολιστικής προσέγγισης, συμβάλλει και η διεξοδική ανάλυση για την Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα της νήσου Ίου συνολικά, και των επιπτώσεων της συγκεκριμένης επένδυσης στο Πικρί Νερό, που ακολουθεί στο Κεφάλαιο 6.1.

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

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

ΙΣΧΥΡΑ ΣΗΜΕΙΑ

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

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

Παράλληλα αυξήθηκε σημαντικά και ο «πραγματικός» πληθυσμός²¹ του νησιού, που παρά την εποχικότητα αποτελεί πλέον μια σημαντική **κρίσιμη βάση του εργατικού δυναμικού** για να στηρίξει την περαιτέρω ανάπτυξη της νήσου. Η **σχετικά ισορροπημένη κλαδική διάρθρωση της απασχόλησης** σε όλους τους τομείς της οικονομίας (ακόμη και στον πρωτογενή τομέα), σε σύγκριση με άλλα νησιά, στα οποία υπάρχει ανισορροπία, εξαιτίας της μονόπλευρης ανάπτυξης του “all inclusive” τουρισμού, συνιστά σημαντικό συγκριτικό πλεονέκτημα για την βιώσιμη ανάπτυξη της Ίου στο μέλλον.

Η δυναμική ανάπτυξη του τουρισμού με την αύξηση των εισοδημάτων και της απασχόλησης, δημιουργεί μία **διευρυνόμενη αγορά για τα εξαιρετικής ποιότητας ντόπια παραγόμενα αγροτικά προϊόντα,** (ελιές, αμπέλια, κάπαρι, αιγοπρόβειο κρέας, γάλα, τυροκομικά

²¹ Ο «πραγματικός» πληθυσμός αναφέρεται στο άθροισμα του μόνιμου πληθυσμού και των εποχιακών εργαζόμενων (στον τουρισμό το καλοκαίρι και στις κατασκευές τον χειμώνα) που δεν καταγράφονται στον μόνιμο πληθυσμό.

προϊόντα, σύκα, κηπευτικά, κα)²². Χωρίς τα προϊόντα αυτά να είναι πιστοποιημένα βιολογικά ο τρόπος παραγωγής τους πλησιάζει τις βιολογικές οικολογικές μεθόδους παραγωγής. Η γεωργία αποτελεί ένα αξιόλογο τμήμα της τοπικής οικονομίας, που συμβάλλει στη συμπλήρωση του τοπικού εισοδήματος αλλά και στην απασχόληση.

Σημειώνεται το συγκριτικό πλεονέκτημα της νήσου στην κτηνοτροφία, με τη μορφή της οικόσιτης και εκτακτικής αιγοπροβατοτροφίας και αγελαδοτροφίας εγχώριων βελτιωμένων ζώων που αντιστοιχεί στα πρότυπα της βιολογικής κτηνοτροφίας. Εκτρέφονται κυρίως αιγοπρόβατα και βοοειδή, ενώ υπάρχει και μονάδα χοιροστασίου. Ευνοημένη είναι και η μελισσοκομία, καθώς η πλούσια χλωρίδα του νησιού, οι δενδρώδεις καλλιέργειες και το κλίμα (μεγάλες βροχοπτώσεις και ήπιες θερμοκρασίες) δημιουργούν τις κατάλληλες συνθήκες για την ανάπτυξή της. Το νιώτικο μέλι (κυρίως από θυμάρι, που αφθονεί στο νησί) αποτελεί παραδοσιακό προϊόν και διατίθεται στην κατανάλωση απευθείας από τους παραγωγούς ή από το συνεταιρισμό μελισσοκόμων του νησιού. Η μελισσοκομία είναι ένας κλάδος με δυναμική που μπορεί να βελτιώσει σημαντικά τη θέση των αγροτών.

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

Στον τριτογενή τομέα, πρωταγωνιστικό ρόλο έχει η **τουριστική δραστηριότητα** («ηγετικός κλάδος») με θετικές επιπτώσεις στην απασχόληση²³ και στο εισόδημα. Σε αυτό έχει συμβάλει η **σταδιακή μετεξέλιξη του μαζικού τουρισμού** με χαμηλή κατά κεφαλή δαπάνη στις δεκαετίες του 80 και 90, σε πιο οργανωμένο, ποιοτικό τουρισμό (νέες ξενοδοχειακές μονάδες υψηλής ποιότητας), **με υψηλότερη κατά κεφαλή δαπάνη** και με σεβασμό στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον.

²² Το σύνολο των καλλιεργούμενων εκτάσεων του νησιού (κυρίως ελιές και αμπέλια) εντοπίζονται χωρικά στις εύφορες περιοχές « Πάνω Κάμπος » και «Κάτω Κάμπος», και δευτερευόντως σε διάσπαρτες μικρές εκτάσεις στις περιοχές Μυλοπότα, Αγ. Θεοδότη Μαγγανάρι, και Ψάθη.

²³ Στην απογραφή του 2003 καταγράφηκαν 354 επιχειρήσεις, οι περισσότερες στον τριτογενή τομέα της οικονομίας. Σε νεότερη απογραφή το 2006 καταγράφηκαν 380 επιχειρήσεις. Οι μόνιμα απασχολούμενοι στο νησί είναι 836. Κατά την απογραφή του 1991 οι απασχολούμενοι ήταν 710. Υπάρχει μια αύξηση των απασχολούμενων, περίπου ~15%, ενώ αντιστοίχως η αύξηση του πληθυσμού είναι ~11%. Βέβαια, ένα μεγάλο ποσοστό των επιχειρήσεων δραστηριοποιούνται μόνο κατά την καλοκαιρινή περίοδο.

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

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

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

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

Η Χημική και Ποσοτική **κατάσταση των Υπόγειων Υδατικών Συστημάτων** ΥΥΣ (EL1400830, ΧΩΡΑΣ) της νήσου χαρακτηρίζεται ως **καλή**, όπως αναφέρεται στη 1η Αναθεώρηση του Σχεδίου Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής των Ποταμών (ΣΔΛΑΠ) του Υδατικού Διαμερίσματος Νήσων Αιγαίου (EL14) (ΦΕΚ 4677/Β/29-12-2017).

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

- **ολόκληρο το νησί έχει χαρακτηριστεί ως Σημαντική Περιοχή για τα Πουλιά- Important Bird Area (ΣΠΠ ή IBA)**, με κωδικό GR157 έκτασης περί τα 32362.91 εκτάρια,
- **Καταφύγιο Αγρίας Ζωής (ΚΑΖ)** στο κεντρικό τμήμα του νησιού (κωδικός K521),
- **Πέντε μικροί νησιωτικοί υγρότοποι**, με παρουσία θηλαστικών, πουλιών, αμφιβίων και ψαριών.

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

Τέλος, **αξιόλογο είναι και το ανθρωπογενές περιβάλλον** του νησιού. Η νήσος διαθέτει σημαντικό **ιστορικό/πολιτιστικό πλούτο**, με αξιοθέατα που μπορούν να προσελκύσουν τον αρχαιολογικό τουρισμό: τα ερείπια του Μεσαιωνικού Κάστρου 14ου αρχές 15ου αιώνα στο λόφο της Χώρας, η αρχαία πόλη της Ίου, ο αρχαίος τάφος στον Πλακωτό που διεκδικεί την ταφή του μεγάλου ποιητή Ομήρου, ο Πρωτοκυκλαδικός οικισμός Σκάρκου, που έχει βραβευθεί με το βραβείο Eurora Nostra της UNESCO για την υποδειγματική αναστήλωσή και ανάδειξή του, το βυζαντινό Παλαιόκαστρο στην Ψάθη, κ.α. Εκτός από το αρχαιολογικό μουσείο, στο νησί λειτουργούν πρόσφατα δύο νέα μουσεία, του «Γιάννη Γαίτη – Γαβριέλα

Σίμωση» και του Γάλλου διανοούμενου «Jean Marie Drot» του οποίου η πλούσια συλλογή σε έργα σύγχρονης τέχνης, που εκτίθεται εκεί, αποτελεί έναν σπουδαίο πολιτιστικό πόλο. Σημαντικοί είναι επίσης οι παραδοσιακοί ανεμόμυλοι, οι τόποι λατρείας (19 εκκλησίες, ως διατηρητέα μνημεία), και το υπαίθριο θέατρο, «ΟΔΥΣΣΕΑΣ ΕΛΥΤΗΣ», που κάθε Μάιο διεξάγονται οι εκδηλώσεις του ετήσιου φεστιβάλ «Ομήρεια» υπό την αιγίδα της Unesco, με θεατρικές παραστάσεις, συναυλίες, εκθέσεις τέχνης, κ.α.

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

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

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

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

- η ικανοποιητική λειτουργία του **δικτύου συλλογής και μεταφοράς στη Σαντορίνη ανακυκλώσιμων συσκευασιών, γυαλιού και χαρτιού.**
- η προβλεπόμενη λειτουργία μονάδας κομποστοποίησης στο γήπεδο του ΧΥΤΑ
- η καλή λειτουργία του ΧΥΤΑ του νησιού.

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

ΑΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ

Η εποχικότητα του τουρισμού, που αποτελεί την κύρια οικονομική δραστηριότητα της νήσου, έχει ως συνέπεια στη **εποχικότητα της απασχόλησης**, που αυξάνει ιδιαίτερα τους καλοκαιρινούς μήνες. Ο μονόπλευρος προσανατολισμός στην εξωτερική αγορά (περισσότερο από 75% των αφίξεων αφορούν αλλοδαπούς τουρίστες), καθιστά την **οικονομία του νησιού ευάλωτη** στις διεθνείς **διακυμάνσεις και κρίσεις** (π.χ. Covid 19). Η ιδιαίτερα υψηλή εποχικότητα **επηρεάζει τη βιωσιμότητα** των τουριστικών επιχειρήσεων και την ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών που προσφέρονται στο νησί, καθώς μετά το πέρας της περιορισμένης τουριστικής περιόδου (3 με 4 μήνες), οι περισσότερες επιχειρήσεις κλείνουν, δίνοντας εικόνα εγκατάλειψης και σταδιακής ερήμωσης της νήσου.

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

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

Στα αδύνατα σημεία περιλαμβάνονται οι **ασθενείς διακλαδικές διασυνδέσεις της τοπικής οικονομίας**, π.χ. **αγροτική παραγωγή, επεξεργασία/μεταποίηση και συσκευασία προϊόντων, κατανάλωση στην τοπική αγορά (εστίαση/ τουρισμός/αναψυχή)**. Η αυξημένη ζήτηση π.χ. αγροτικών προϊόντων την καλοκαιρινή περίοδο από τον τουριστικό

κλάδο δεν μπορεί να καλυφθεί από την τοπική παραγωγή (π.χ. η ζήτηση αλιευτικών προϊόντων που βασικά εισάγονται στο νησί).

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

Αντίστοιχα προβλήματα εμφανίζονται στον **περιορισμένο δευτερογενή τομέα** της τοπικής οικονομίας, όπως τα ελλείμματα **τυποποίησης και επεξεργασίας/μεταποίησης προϊόντων, συσκευασίας**, διανομή. Η έλλειψη καθετοποίησης στον πρωτογενή τομέα συμβαδίζει με την ασθενή διασύνδεσή του με τον δευτερογενή και τριτογενή τομέα (κυρίως τουρισμός/αναψυχή).

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

Σοβαρό πρόβλημα που υπάρχει επίσης στην νήσο είναι οι **ανεξέλεγκτες κατατμήσεις της γης και οι μεμονωμένες πιέσεις της ιδιοκτησίας για αλλαγές χρήσεων γης**, που συνοδεύονται και από **ανεξέλεγκτες διανοίξεις οδοποιίας**. Η έλλειψη δεσμευτικού **υπερκείμενου σχεδιασμού** (π.χ. ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ κα) αφήνει περιθώρια για πολεοδομικές παραβάσεις και **δαιώνιση του προβλήματος της αυθαίρετης δόμησης**. Τελικά, **επεκτείνεται το κυρίαρχο μοντέλο της διάσπαρτης δόμησης κατοικιών και τουριστικών καταλυμάτων (παράνομων και νόμιμων)**, με την περιβαλλοντική υποβάθμιση του φυσικού τοπίου και το υπέρογκο κόστος σε τεχνικές υποδομές που συνεπάγονται. Ο **ανορθολογισμός των κατατμήσεων της γης**, με τις υποχρεωτικές δουλείες και την καταστροφή του κυκλαδίτικου τοπίου, υποκαθιστά το έλλειμα **οργανωμένων υποδοχέων** βιώσιμης ανάπτυξης και ενός ολοκληρωμένου χωροταξικού

πλασίου και στρατηγικής με όραμα για το νησί της Ίου. Παρά τις προσπάθειες προς αυτήν την κατεύθυνση στο παρελθόν και σήμερα από τους τοπικούς φορείς (π.χ. Δίκτυο ΔΑΦΝΗ 2010, σχεδιασμός υποδομών, αεροδρόμιο κ), οι μεμονωμένες και κατακερματισμένες οικιστικές/τουριστικές πιέσεις αυτές συνεχίζονται. Είναι ελάχιστες οι προτάσεις στρατηγικών επενδύσεων που έχουν υποβληθεί και εγκριθεί στο Enterprise Greece, που στοχεύουν σε ένα εναλλακτικό μοντέλο βιώσιμης ανάπτυξης.

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

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

- ως προς τις μεταφορές, εξαιτίας της νησιωτικότητας, υπάρχουν **δυσκολίες προσβασιμότητας στο νησί (ειδικά τον χειμώνα) και αυξημένο κόστος των εισαγόμενων προϊόντων. Δεν υπάρχει αεροπορική σύνδεση.**

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

ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ

Η μετατόπιση του κέντρου βάρους της τοπικής οικονομίας σε δραστηριότητες συναφείς με τον τουρισμό οδήγησε τον πρωτογενή τομέα σε συρρίκνωση. Για την **ισόρροπη βιώσιμη ανάπτυξη** του νησιού στο μέλλον, είναι **απαραίτητη, αφενός η ανάσχεση της τάσης αυτής και αφετέρου η ενίσχυση των διακλαδικών διασυνδέσεων ανάμεσα σε όλους τους κλάδους της τοπικής οικονομίας, προεξάρχοντος του τουρισμού.** Ειδικότερα, θα πρέπει να επιδιωχθεί η **ανάπτυξη του πρωτογενή τομέα** με στόχο την κάλυψη των διατροφικών αναγκών του πληθυσμού στο μέτρο του δυνατού, με την παραγωγή ποιοτικών και βιολογικών προϊόντων, και τη **διασύνδεση του πρωτογενή τομέα με την μεταποίηση και τον τουρισμό.** Αυτό μπορεί να επιτευχθεί αξιοποιώντας ευκαιρίες που ανοίγονται στο νησί, στοχεύοντας σε διάφορες **συμπληρωματικές δράσεις** του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα που δημιουργούν **συνέργειες, όπως:**

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

- Ειδικότερα θα πρέπει να υποστηριχθεί η δημιουργία μικρής κλίμακας εγκαταστάσεων τυποποίησης, μεταποίησης και εμπορίας αγροτικών προϊόντων (κρασί, γαλακτοκομικά, τυροκομικά, αιγοπρόβειο κρέας, μέλι, ελιά, σύκα, κάπαρι, βότανα,

κα.)²⁴, **αλιευτικών προϊόντων** (συσκευαστήρια, ψυκτικοί και αποθηκευτικοί χώροι, για την παραγωγή παραδοσιακών αλίπαστων και άλλων ιχθυοπαρασκευασμάτων). Στόχος είναι να καλυφθούν οι ανάγκες της τουριστικής αγοράς της νήσου, και η δυνατόν να γίνουν και εξαγωγές, διατηρώντας και διευρύνοντας την απασχόληση και το εισόδημα στον πρωτογενή τομέα.

- Στην Ίο υπάρχουν 2 τυροκομεία (το πρώην δημοτικό τυροκομείο που λειτουργεί σήμερα με την επωνυμία «Νιότικο» και το ιδιωτικό παραδοσιακό τυροκομείο «Διασέλι») δυναμικότητας επεξεργασίας 1000 και 500 λίτρων γάλακτος την ημέρα. Διαθέτουν σύστημα HACCP και άδειες λειτουργίας. Οι **ευκαιρίες περαιτέρω ανάπτυξης της τυροκομίας** και προώθησης των τοπικών αυτών προϊόντων εξαιρετικής ποιότητας είναι σημαντικές. Ευκαιρίες παρουσιάζονται και ως προς την παραγωγή λαδιού. **Το προς δημιουργία ελαιοτριβείο** δυναμικότητας 5,6 τόνων σε 8ωρη λειτουργία αποτελεί μια πρώτη πρόκληση που μπορεί να αυξηθεί και με άλλες ανάλογες μονάδες, ενδεχομένως λαδιού βιολογικών καλλιεργείων. Εκτός από τη λειτουργία του δημοτικού σφαγείου, η προγραμματισμένη υλοποίηση **νέου συγχρόνου Δημοτικού σφαγείου** αποτελεί μια ευκαιρία, που συνδέεται και με τα τυροκομικά και κτηνοτροφικά προϊόντα.

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

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

²⁴ Η ύπαρξη στο νησί μονάδων μεταποίησης αγροτικών προϊόντων (τυροκομείο, δημοτικό σφαγείο), και κατάσταση πώλησης τοπικών προϊόντων, που αναφέρθηκε ήδη στα «Ισχυρά» σημεία της SWOT ανάλυσης, δεν αρκεί για να συγκροτηθούν ουσιαστικές διακλαδικές διασυνδέσεις με σημαντική προστιθέμενη αξία στο νησί.

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

Γενικότερα, παρουσιάζεται η σημαντική ευκαιρία σταδιακής μετεξέλιξης για το νησί της Ίου, από νησί του ήλιου και της θάλασσας των χίπις του 70 και των νέων με την ξέφρενη διασκέδαση όλο το 24ωρο, σε προορισμό εκλεκτικού τουρισμού, που θα προσφέρει αναβαθμισμένες υπηρεσίες διαμονής και αναψυχής²⁵ με απόλυτο σεβασμό και αναβάθμιση του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και αναδεικνύοντας την πλούσια πολιτιστική κληρονομιά και τα τοπικά έθιμα. Ο εκλεκτικός τουρισμός διαφόρων τύπων (π.χ. συνεδριακός, θεραπευτικός/ιατρικός/ ευεξίας, οικοτουρισμός, αγροτουρισμός, πολιτιστικός κα) με υψηλότερη κατά κεφαλή δαπάνη, μπορεί να επιμηκύνει την τουριστική περίοδο και να συμβάλλει πολλαπλώς στην τοπική οικονομία, τοποθετώντας την Ίο στον διεθνή τουριστικό χάρτη, ως κορυφαία. Στον τριτογενή τομέα, ο «ηγετικός» τομέας των τουριστικών δραστηριοτήτων θα συνεχίσει να έχει θετικές επιπτώσεις στην απασχόληση και στο εισόδημα της περιοχής, καθώς προβλέπονται να πραγματοποιηθούν νέες σημαντικές στρατηγικές επενδύσεις υψηλών προδιαγραφών, που έχουν ήδη εγκριθεί από το Enterprise Greece (Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα 5 αστέρων, Ξενοδοχεία και Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες, Παραθεριστικό Χωριό, Θεματικό Πάρκο κα).

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

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

- έλεγχο της ενδεχόμενης ρύπανσης των παραμέτρων του περιβάλλοντος του νησιού από τις ανθρωπογενείς δραστηριότητες με παράλληλη σύνταξη περιβαλλοντικών μελετών, υλοποίηση των μέτρων αντιμετώπισης των

²⁵ Μεμονωμένες προσπάθειες αναβάθμισης υπηρεσιών έχουν ήδη δρομολογηθεί στο νησί την τελευταία δεκαετία, π.χ. 2 νέα πέντε αστέρων ξενοδοχεία, εστιατόρια, SPA, πολιτιστικές εκδηλώσεις διεθνούς εμβέλειας, κα.

επιπτώσεων που περιλαμβάνονται στις ΑΕΠΟ των διαφόρων έργων και συστηματική παρακολούθηση εφαρμογής των μέτρων. **Αρωγός των υπηρεσιών περιβάλλοντος της Περιφέρειας που είναι αρμόδιες για τον έλεγχο αυτόν, μπορεί να είναι οι δημοτικές υπηρεσίες**, αλλά ακόμη και μηχανισμοί νέων δομών που μπορούν να διαμορφωθούν με συμμετοχή μη κυβερνητικών περιβαλλοντικών οργανώσεων, παρατηρητηρίων περιβαλλοντικής παρακολούθησης που μπορούν να δημιουργηθούν από ιδιωτικές τουριστικές και παραγωγικές επιχειρήσεις στο πλαίσιο της εταιρικής ευθύνης κ.α.

- **ο έλεγχος του περιβάλλοντος και η αναβάθμισή του μπορεί να επικεντρωθεί στα ιδιαίτερα φυσικά χαρακτηριστικά του περιβάλλοντος, όπως η ορνιθοπανίδα ως IBA, το ΚΑΖ, η ιδιαίτερη μορφολογία τοπιακών σχηματισμών, η ποιότητα της θάλασσας.**
- **η χρησιμοποίηση της νέας τεχνολογίας και έξυπνων εργαλείων για την αντιμετώπιση των κινδύνων, εξαιτίας της κλιματικής αλλαγής (φυσικές καταστροφές, π.χ. ρύπανση ακτών και υδάτων, πυρκαγιές, κατολισθήσεις, πλημύρες, τσουνάμι)**
- **ανάδειξη των διατηρητέων μνημείων πολιτισμού της νήσου (αρχαιολογικοί χώροι, κάστρα, οικισμοί με κυκλαδίτικη αρχιτεκτονική, παραδοσιακές εκκλησίες, ανεμόμυλοι κα.) και αναβάθμιση των εκδηλώσεων πολιτισμού (μουσεία/εκθέσεις, φεστιβάλ, διεθνή προβολή, ευρωπαϊκά δίκτυα) που αποτελούν και ισχυρό πόλο έλξης τουριστών**

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

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

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

Συμπερασματικά, η **κεντρική επιλογή χωρικής ανάπτυξης** για την νήσο Ίο, πρέπει να είναι αυτή της **«ήπιας βιώσιμης ανάπτυξης»**, με **ενίσχυση των διακλαδικών διασυνδέσεων**

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

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

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

ΑΠΕΙΛΕΣ/ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

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

κέρδους και της ανορθολογικής εκμετάλλευση της γης, με στροφή σε ανοικοδόμηση καταλυμάτων μαζικού τουρισμού..

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

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

- **η ρύπανση των ακτών και των παραλιών** από χερσαίες και θαλάσσιες δραστηριότητες, όπως από μη ελεγχόμενη διάθεση υγρών αποβλήτων, αλμολοίπου χωρίς δυνατότητα διασποράς, υπερσυγκέντρωση λουομένων σε ακτές κολύμβησης, κατασκευής μεγάλων λιμενικών έργων σε περιοχές με υποθαλάσσια προστατευόμενη βλάστηση, μεγάλη συγκέντρωση πλοίων και κρουαζιερόπλοιων, που προκαλεί συνωστισμό στο μικρό λιμάνι την περίοδο αιχμής το καλοκαίρι,.
- η υποβάθμιση της βιοποικιλότητας στην περιοχή ΚΑΖ και η μείωση της ορνιθοπανίδας από τη λειτουργία μεγάλου αριθμού Ανεμογεννητριών, πέραν των αναγκών του νησιού και χωρίς κατάλληλη χωροθέτηση και ουσιαστική οικολογική αξιολόγηση και λήψη μέτρων αντιμετώπισης.

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

Στους κινδύνους/απειλές περιλαμβάνονται επίσης:

- ο κορεσμός των υποδομών (δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης, απορρίμματα)
- **η προοπτική εγκατάστασης πολύ μεγάλου αριθμού αιολικών πάρκων (έχουν κατατεθεί αιτήσεις για 68 ανεμογεννήτριες μαζί με τις 3 υφιστάμενες), πολύ περισσότερων από τα απαραίτητα για την κάλυψη της ενεργειακής αυτονομίας του νησιού, χωρίς η χωροθέτηση και ο σχεδιασμός τους να λαμβάνει υπόψη τις ευαίσθητες χρήσεις γης της περιοχής, τις κύριες κατευθύνσεις ανάπτυξης του νησιού, την ανάπτυξη μεταφορικών υποδομών (αεροδρόμιο) και το φυσικό περιβάλλον (περιοχή προστασίας IBA)**

- **η επιδείνωση της ποιότητας των υδατικών πόρων** (πχ υφαλμύρωση),
- οι δυσχέρειες προσβασιμότητας λόγω συνέχισης της σχετικά ελλιπούς εξυπηρέτησης από τις μεταφορικές υποδομές ή και η ενδεχόμενη επιδείνωση του συστήματος μεταφορών ή και η έλλειψη αναβάθμισής τους.
- **το αυξημένο κόστος εισαγόμενων στο νησί προϊόντων**, καυσίμων (νησιωτικότητα) κ.ά.

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

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

3.2.2 Συμπεράσματα

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

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

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 της νήσου, με σεβασμό στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον (π.χ. ένταξη ενός έργου σε ένα αναπτυξιακό πρόγραμμα, ιεράρχηση προτεραιοτήτων σε σχέση με ανάγκες, απόφαση για ένα νέο επενδυτικό σχέδιο με ΕΠΣ ή ΕΣΧΑΣΕ κα). Χωρίς βεβαίως να υποκαθιστούν το έλλειμα του υπερκείμενου ρυθμιστικού πλαισίου, τα συμπεράσματα αποτελούν μία αξιόπιστη βάση αναφοράς και εργαλείο υποστήριξης λήψης αποφάσεων.

B. Τα συμπεράσματα που αφορούν κυρίως τα υπάρχοντα προβλήματα και τους εν δυνάμει κινδύνους στη νήσο, συνιστούν επίσης μία χρήσιμη βάση αφετηρίας για αποφυγή

λανθασμένων επιλογών και αποφάσεων που οδηγούν σε όξυνση των υπαρχόντων 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 στο ΠΙΚΡΙ ΝΕΡΟ και της «ένταξης» της συγκεκριμένης τουριστικής επένδυσης σε οργανωμένο υποδοχέα (Παραθεριστικό -Τουριστικό Χωριό και Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα) στο ευρύτερο πλαίσιο των αρχών της «ήπιας βιώσιμης ανάπτυξης».

Οι αρχές αυτές ανάγονται στο ευρύτερο θεσμικό πλαίσιο της Χωροταξικής & Πολεοδομικής Νομοθεσίας, που αναμορφώθηκε την τελευταία δεκαετία (2010-2020), το οποίο είχε στοχεύσει στον εξορθολογισμό, στην απλοποίηση και στην άρση της αναποτελεσματικότητας του συνολικού συστήματος χωρική διαχείρισης αναπτυξιακών πρωτοβουλιών/δραστηριότητα. Η αναμόρφωση της Χωροταξικής & Πολεοδομικής Νομοθεσίας και με την συμβολή του ΣΤΕ, έχει αναγνωριστεί ότι διαθέτει σημαντικά θετικά σημεία έναντι του προϋφιστάμενου θεσμικού πλαισίου. Αναφέρουμε τα βασικά: η μείωση των επιπέδων σχεδιασμού, η διάκριση των επί μέρους σχεδίων σε στρατηγικά και ρυθμιστικά, η ένταξη των «ειδικών σχεδίων» (ΤΠΣ/ΤΧΣ, ΕΠ/ΧΣ, ΕΣΧΑΔΑ, ΕΣΧΑΣΕ) στο συνολικό σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Όμως το σημαντικότερο που πρέπει να αναφερθεί είναι ότι τα προγενέστερα εργαλεία (π.χ. ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ) δεν εξασφάλιζαν εφαρμοσιμότητα, και είχαν κατά βάση κατευθυντήρια λειτουργία (με απλή απόφαση Υπουργού, ή Γενικού Γραμματέα), ενώ τα νέα εργαλεία (π.χ. ΕΣΧΑΣΕ, ΕΠΣ) εξασφαλίζουν «ασφάλεια δικαίου» με την έκδοση Π.Δ. και κατά τεκμήριο υιοθετούν τις αρχές του ολοκληρωμένου σχεδιασμού με σεβασμό στον υπερκείμενο σχεδιασμό και στο περιβάλλον.

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

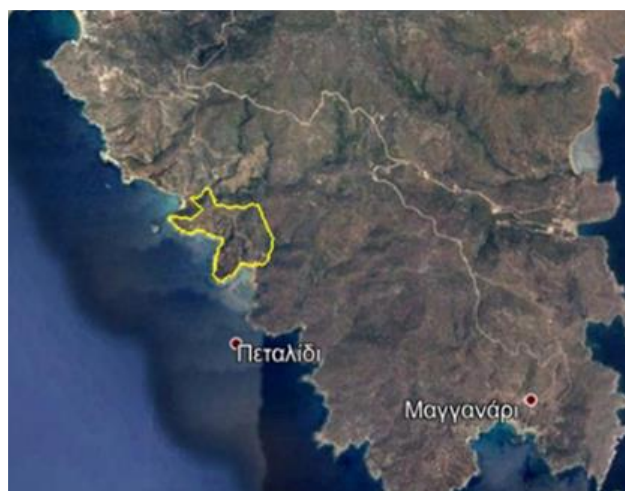
4.1 Αναγνώριση διαθέσιμης έκτασης Πικρί Νερό

Η προς αξιοποίηση ιδιοκτησία της ΝΕΡΟ Α.Ε. βρίσκεται στην ομώνυμη εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχή «Πικρί Νερό», νοτιοδυτικά της Νήσου Ίου. Αποτελεί ενιαία έκταση συνολικής επιφάνειας 930.828,53 τ.μ., και το ακριβές της όριο υποδηλώνεται στο επισυναπτόμενο Τοπογραφικό Διάγραμμα κλίμακας 1:5.000 του Τοπογράφου Μηχανικού Ι. Αλεξίου/2021. Το βορειοδυτικό όριο του ακινήτου είναι ο όρμος Κλήμα, ενώ το νότιο η ακτογραμμή και ο όρμος Πεταλίδι. Η απόσταση της έκτασης από τη Χώρα της Ίου, η οποία βρίσκεται βορειοδυτικά αυτής αντιστοιχεί σε περίπου σε 4,5 χλμ.. Ο κοντινότερος οικισμός είναι το Μαγγανάρι από το οποίο η ιδιοκτησία απέχει περίπου 3,8 χλμ..

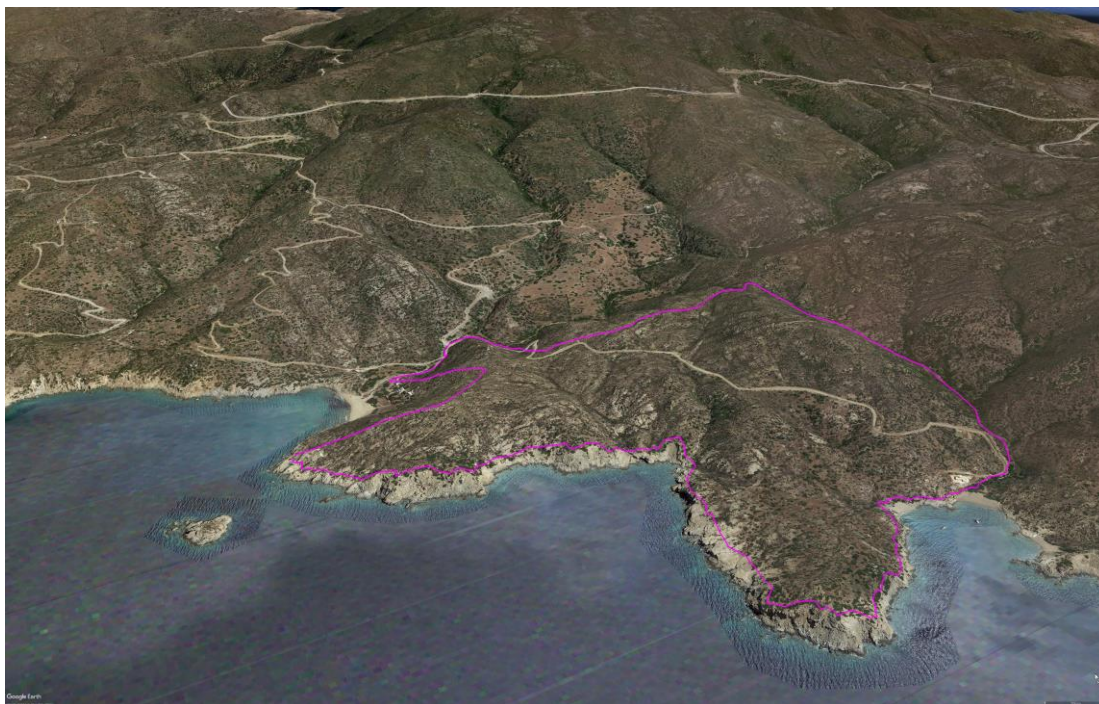
Επιπροσθέτως, πλησίον του ακινήτου βρίσκονται οι παρακάτω οικισμοί:

- Ο οικισμός «Πεταλίδι», ο οποίος εντοπίζεται νότια της θέσης του έργου και σε απόσταση 0,54 km από αυτή.
- Ο οικισμός «Μυλοπότας», ο οποίος εντοπίζεται βορειοδυτικά της θέσης του έργου και σε απόσταση 3,2 km από αυτή.
- Ο οικισμός «Μπούρης», ο οποίος εντοπίζεται βορειοδυτικά της θέσης του έργου και σε απόσταση 4,4 km από αυτή.
- Ο οικισμός «Ψάθη», ο οποίος εντοπίζεται βορειοανατολικά της θέσης του έργου και σε απόσταση 5,5 km από αυτή.

Εικόνα 11: Θέση της Ιδιοκτησίας



Πηγή: Google Earth, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Εικόνα 12: Άποψη του ακινήτου από τη θάλασσα

Πηγή: Google Earth, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Εικόνα 13: Παραλία Ακινήτου Πικρί Νερό

Πηγή: Φωτογραφικό Υλικό Αυτοψίας

Εικόνα 14: Ακίνητο Πικρί Νερό



Πηγή: Φωτογραφικό Υλικό Αυτοψίας

Γενικότερα το ανάγλυφο της περιοχής στην οποία εμπίπτει η ιδιοκτησία της ΝΕΡΟ Α.Ε. είναι έντονο και χαρακτηρίζεται από σημαντικές υψομετρικές διαφοροποιήσεις. Το υψηλότερο υψόμετρο συναντάται στο βορειοανατολικό τμήμα της περιοχής και αντιστοιχεί σε + 155μ. από το επίπεδο της θάλασσας. Τέλος, η παραλιακή ζώνη είναι κυρίως βραχώδης και στερείται βλάστησης.

4.2 Ιδιοκτησιακό καθεστώς

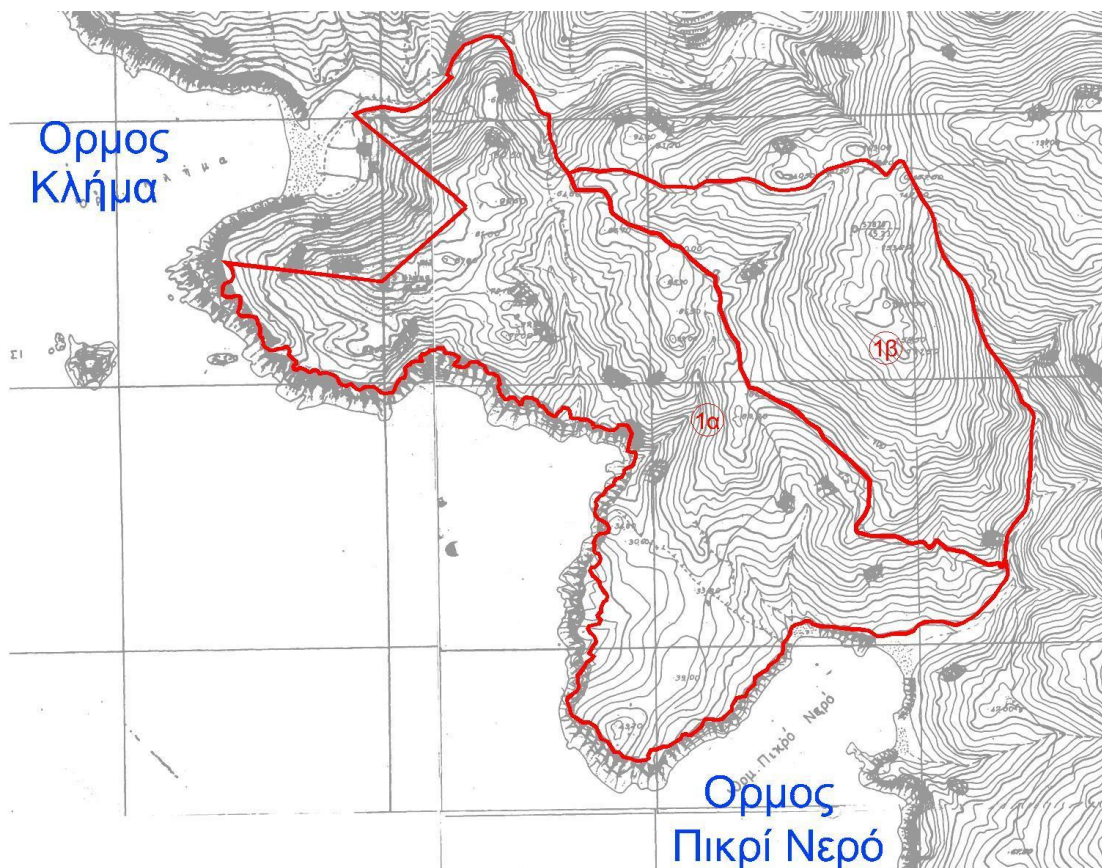
Η υπό αξιοποίηση έκταση στην περιοχή Πικρί Νερό της Ίου, έχει περιέλθει στην ιδιοκτησία της ΝΕΡΟ Α.Ε. κατά τα εξής:

- κατά ποσοστό 1/3 εξ αδιαιρέτου με αγορά από τον Άγγελο Μιχαλόπουλο του Αρίσταρχου και της Ηλέκτρας, δυνάμει του υπ' αριθμόν 33.813/9.10.2009 συμβολαίου πώλησης.
- κατά ποσοστό 2/3 εξ αδιαιρέτου περιήλθε στην εταιρεία ΝΕΡΟ Α.Ε., με αγορά από την εταιρεία Shativan Ltd, δυνάμει του υπ' αριθμόν 33.814/9.10.2009 συμβολαίου πώλησης.

Κατά τα δύο ανωτέρω Συμβόλαια Πώλησης, η περιοχή αξιοποίησης αντιστοιχεί σε 938.413,38 τ.μ.²⁶, και συντίθεται από δύο Τμήματα τα οποία διαχωρίζονται από τον παλαιό (κάτω) δημόσιο δρόμο Χώρας Μαγγαναρίου που διατρέχει διαγώνια του ακινήτου. Πρόκειται για τα εξής δύο τμήματα:

- Εμβαδόν **Τμήματος 1Α** (προς το νότο – παραθαλάσσιο τμήμα) : 627.627.663,79 τ.μ.
- Εμβαδόν **Τμήματος 1Β** (προς το βορρά – ορεινό τμήμα) : 310.859,61 τ.μ.

Εικόνα 15: Τμήματα 1Α και 1Β Ιδιοκτησίας



Πηγή: Επενδυτικό Σχέδιο (Business Plan) της «Νερό Α.Ε.», 2019

4.3 Πρόσβαση

Το γήπεδο της επένδυσης διασχίζεται στο βόρειο τμήμα του από την παλαιά δημόσια οδό, που θα συνεχίσει να λειτουργεί με βελτίωση των χαρακτηριστικών της. Συγκεκριμένα:

Η πρόσβαση στο Ακίνητο πραγματοποιείται από την υφιστάμενη παλαιά δημόσια οδό Χώρα - Μαγγαναρίου που αναφέρεται ρητά στα συμβόλαια κτήσης του Ακινήτου. Ειδικότερα, στο υπ' αριθμ. 4340 /01.10.2006 Συμβόλαιο αγοραπωλησίας του ακινήτου αναφέρεται: «Από το

²⁶ Βάσει του Τοπογραφικού Διαγράμματος του Τοπογράφου Μηχανικού Ι. Αλεξίου (2021) που συνοδεύει την παρούσα Μελέτη η έκταση του ακινήτου αντιστοιχεί σε 937.952,47 τ.μ..

παραπάνω ακίνητο, όπως άλλωστε προκύπτει και από το προσαρτημένο στο παρόν, ως ανωτέρω σκαρίφημα, διατρέχονται οι δημόσιοι δρόμοι α) παλιός δημόσιος δρόμος (πάνω) Χώρα – Μαγγανάρι και β) παλιός δημόσιος δρόμος (κάτω) Χώρα – Μαγγανάρι».

Στην Εικόνα 16 αποτυπώνεται ο δημόσιος δρόμος (με κίτρινη γραμμή), που διασχίζει το ακίνητο με διακλάδωση στο βόρειο τμήμα του (τα όρια του σημειώνονται με μώβ γραμμή).

Εικόνα 16: Οδικό δίκτυο ευρύτερης περιοχής και προσβάσεις στη διαθέσιμη έκταση



Πηγή: Μελέτη Φωτοερμηνείας – Παράρτημα V

Επιπρόσθετα, για το τμήμα της υφιστάμενης δημόσιας οδού που ενώνει τις περιοχές Μυλοπότα - Μαγγανάρι και ειδικά το τμήμα Κακόβολο –Βίγλα Καλάμου, έχει εκπονηθεί Οριστική Μελέτη Βελτίωσης Οδού. Μέσω του τμήματος ΑΒ μήκους περίπου 3,2 χλμ. εξασφαλίζεται η βασική πρόσβαση στο Ακίνητο. Η οδός διακλαδίζεται σε δύο τμήματα: το τμήμα ΒΓ (μήκους 0,87 χλμ.) που διασχίζει διαγώνια το Ακίνητο και το τμήμα ΒΔ (μήκους 4,7 χλμ.) που εφάπτεται στο βόρειο όριο του και καταλήγει στον κεντρικό δρόμο Χώρας – Μαγγαναρίου.

Η εν λόγω μελέτη προβλέπει διαπλάτυνση (5,50 μ.) και βελτίωση της υφιστάμενης οδού και αναμένεται να συμβάλει στην ορθολογική και ολοκληρωμένη βιώσιμη ανάπτυξη της δυτικής πλευράς της νήσου, ενώ παράλληλα μειώνει σημαντικά το χρόνο σύνδεσης μεταξύ του Μυλοπότα και της νότιας πλευράς της νήσου (Μαγγανάρι). Η συγκεκριμένη δημόσια οδός φαίνεται σε παλαιότερες αεροφωτογραφίες (π.χ.1983, 1960, 1945) καθώς και στους χάρτες της ΓΥΣ και αναφέρεται στην τεχνική έκθεση φωτοερμηνείας του Τοπογράφου Μηχ. Ι. Αλεξίου. (βλ. τεχνική έκθεση φωτοερμηνείας στο Παράρτημα V). Τέλος, εκτός από την προαναφερθείσα παλαιά δημόσια οδό, η σύνδεση του Ακινήτου με τον κεντρικό ασφαλτοστρωμένο δρόμο Χώρας-Μαγγανάρι (μέσω Κάμπου), επιτυγχάνεται από άλλη υπάρχουσα αγροτική οδό πλάτους 5,00 μ., που διέρχεται μέσω δουλειών από διάφορες ιδιοκτησίες και καταλήγει στο Κλήμα και στο βόρειο όριο του ακινήτου στο Πικρί Νερό (βλ. Εικόνα, σε υπόβαθρο της Google).

Εικόνα 17: Κύρια πρόσβαση στο ακίνητο



Πηγή: Φωτογραφικό Υλικό Αυτοψίας

Εικόνα 18: Άποψη του ακίνητου από το βόρειο τμήμα



Πηγή: Φωτογραφικό Υλικό Αυτοψίας

Εικόνα 19: Άποψη ακινήτου από τον κύριο οδικό άξονα Χώρας – Μαγγοναρίου



Πηγή: Φωτογραφικό Υλικό Αυτοψίας

4.4 Όροι δόμησης και Υφιστάμενη δόμηση

4.4.1 Όροι δόμησης

Το υπό μελέτη ακίνητο βρίσκεται σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχή της νήσου Ίου, η οποία διέπεται από τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης²⁷, **συμπληρωματικά με τα όσα προβλέπονται από τα άρθρα 3 (πλην της παραγράφου 14), 6 ,7 και 9 του Ειδικού Διατάγματος για την Ίο (ΠΔ της 19.8/16.10.1981 - ΦΕΚ 587/Δ).**

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

4.4.1.1 Αρτιότητα – Οικοδομησιμότητα

Κατά το άρθρ. 10 του Ν. 3212/2003 (ΦΕΚ 308Α) η περίπτωση α' της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του από 24/31.5.1985 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 270Δ) στην οποία ορίζεται ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου 4.000 τ.μ., αντικαθίσταται ως εξής: *«α) Ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου 4.000 τετραγωνικά μέτρα και πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο είκοσι πέντε (25) μέτρα»*. Από την ανωτέρω τροποποίηση εξαιρούνται τα ήδη υφιστάμενα γήπεδα κατά την έναρξη του ισχύοντος νόμου, (όπως ορίζεται στην παρ.3, άρθρ. 23), δηλαδή την 31.12.2003.

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

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

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

1β. Για γήπεδα που έχουν πρόσωπο σε διεθνείς, εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές και κοινοτικές²⁸ οδούς καθώς και σε εγκαταλειμμένα τμήματά τους και σε σιδηροδρομικές γραμμές απαιτούνται:

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

2. Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Ελάχιστο εμβαδόν: 4.000 τ.μ.

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

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

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

4.4.1.2 Κατοικίες

Για την ανέγερση κατοικιών εφαρμόζονται οι ακόλουθοι ειδικοί όροι και περιορισμοί που ορίζονται από το άρθρο 9 του Π.Δ. 19-08-1981 (ΦΕΚ 587Δ/1981) και από το άρθρο 6 του Π.Δ. της 24-31.05.1985 (ΦΕΚ 270Δ) – όπως ισχύει με τις τροποποιήσεις του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245Α). Συγκεκριμένα:

Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ανέρχεται σε 0,1 και η μέγιστη επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια για κτίρια κατοικίας της περ. II.1 του άρθρ. 1 του Π.Δ. 59/2018 (ΦΕΚ 114 Α) καθορίζεται ως εξής (κατά την παρ. 3, άρθρ. 33, Ν. 4759/2020):

δα) Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 4.000 τ.μ. μέχρι και 8.000 τ.μ.:

- για μεν τα πρώτα 4.000 τ.μ., τα 186 τ.μ.,
- για δε τα λοιπά το γινόμενο του υπολοίπου εμβαδού του γηπέδου επί τον συντελεστή δόμησης 0,018.

δβ) Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου 8.000 τ.μ.:

- για μεν τα πρώτα 8.000τ.μ., τα 258 τ.μ.,
- για δε τα λοιπά το γινόμενο του υπολοίπου εμβαδού του γηπέδου επί τον συντελεστή δόμησης 0,009 μη δυναμένη σε καμία περίπτωση να υπερβεί τα τριακόσια εξήντα (360) τ.μ..

δγ) Για γήπεδα με εμβαδόν πολλαπλάσιο του κατά κανόνα αρτίου (4.000 τ.μ.), για τα οποία συντρέχουν οι προϋποθέσεις κατάτμησης, η μέγιστη επιφάνεια κτιρίου ισούται με το άθροισμα του εμβαδού των κτιρίων που θα επιτρεπόταν να ανεγερθούν σε κάθε γήπεδο μετά την κατάτμηση, μειωμένη κατά δέκα πέντε τοις εκατό (15%), και υπό τις προϋποθέσεις ότι: α) θα ανεγερθεί μια οικοδομή και β) το γήπεδο θα παραμείνει ενιαίο. Μεταβιβάσεις κατά παράβαση των προϋποθέσεων αυτών είναι αυτοδικαίως άκυρες.

Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης σε δέκα τοις εκατό (10%) και ο μέγιστος αριθμός ορόφων σε δύο (2) (παρ. 1, άρθρ. 33, Ν. 4759/2020).

Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε 7,5μ, (7.00 + 0,5 στηθαίο) για διώροφο κτίριο 4μ για μονώροφο κτίριο. Η υπέρβαση των υψών αυτών είναι δυνατόν να πραγματοποιηθεί μόνο στην περίπτωση τυχόν φωταγωγού, ύψους 0,30μ. και καπνοδόχου (παρ. 1δ, άρθρ.6, Π.Δ. 24-31.05.1985 (ΦΕΚ 270Δ)). Σε καμία περίπτωση το μέγιστο ύψος δε μπορεί να υπερβαίνει τον υδροκρίτη²⁹ (παρ. 2, άρθρ. 33, Ν.4759/2020).

Για τις αποστάσεις των κτιρίων που ορίζονται στην παρ.5 του άρθρ, 1 του Π.Δ. 24-31.05.1985 (ΦΕΚ 270Δ), ορίζονται τα κάτωθι:

α. Από τα όρια του γηπέδου 15μ. τουλάχιστον,

β. Εξαιρούνται οι παρακάτω περιπτώσεις:

βα. Κατά την ανέγερση κατοικίας σε γήπεδα που υφίστανται κατά τη 15.04.1981 ημέρα δημοσίευσης του από 27.03.1981 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 209Δ) με ελάχιστο εμβαδόν 4.000τ.μ., όπου οι πλάγιες αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σε 7,5μ., εφόσον τηρουμένης της απόστασης των 15μ. δεν είναι δυνατή η οικοδόμηση. Το μέγιστο πλάτος του κτιρίου στην περίπτωση αυτή, δε μπορεί να υπερβαίνει τα 10μ..

²⁹ Εξαιρούνται οι κεραίες ραδιοεπικοινωνίας και κινητής τηλεφωνίας με τις απαραίτητες κτιριακές υποδομές για τη λειτουργία τους, οι εγκαταστάσεις και υποδομές σταθμών ηλεκτροπαραγωγής ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, καθώς και οι εγκαταστάσεις και υποδομές αστεροσκοπείων ιδιοκτησίας Δημόσιων φορέων ή φορέων του ευρύτερου Δημόσιου τομέα που εξυπηρετούν τη λειτουργία τους. Για τις ανάγκες του παρόντος, ως υδροκρίτης ορίζεται η νοητή γραμμή που συνδέει τα υψηλότερα σημεία της επιφάνειας και διαχωρίζει δυο υδρολογικές λεκάνες απορροής, όπως αναλυτικότερα καθορίζεται στο Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών για την εφαρμογή του ν. 4067/2012 (ΝΟΚ, Α' 79) που εγκρίθηκε με την υπό στοιχεία 63234/19.12.2012 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΑΔΑ: Β4ΜΕ0-Θ25) – (παρ. 2, άρθρ. 33, Ν.4759/2020).

ββ. Οι πλάγιες και οπίσθιες αποστάσεις των κατά παρέκκλιση άρτιων και οικοδομήσιμων γηπέδων της παρ. 2 του παρόντος άρθρου ορίζονται σε 2,50μ. τουλάχιστον για τα γήπεδα της υποπερίπτωσης α της κατά παρέκκλισης και σε 5μ. τουλάχιστον για τα γήπεδα που βρίσκονται εντός της ζώνης των πόλεων, κωμών και οικισμών και είχαν την 24.04.77 και των γηπέδων που υπάρχουν την 12.09.64 του Β.Δ./21.07.64 (ΦΕΚ 141Δ), καθώς και όσα υπάρχουν την 17.10.78 του Π.Δ. 06.10.78 (ΦΕΚ 538Δ). Για τα γήπεδα που την 31.05.85 ημέρα δημοσίευσης του Π.Δ/τος της 24.05.85 (ΦΕΚ 270Δ) οι αποστάσεις αυτές ισχύουν μόνο εφόσον τα μήκη προσώπου και βάθους του γηπέδου είναι μικρότερα των:

- 20μ. για το πρόσωπο και 35μ. για το βάθος και τα γήπεδα της υποπερίπτωσης αα της περίπτωσης β.
- 45μ. για το πρόσωπο και 50μ. για το βάθος για τα γήπεδα των υποπεριπτώσεων ββ. γγ. της ίδιας περίπτωσης β.

βγ. Οι διατάξεις της προηγούμενης υποπερίπτωσης ββ εφαρμόζονται ανάλογα και για τα γήπεδα των περιπτώσεων γ και δ της παρ.2 του παρόντος άρθρου.

γ. Οι αποστάσεις του κτιρίου ορίζονται :

- 15 μ. από τα όρια του γηπέδου
- 10 μ. από δασική έκταση
- 20 μ. από μη οριοθετημένο ρέμα, 15 μ. από οριοθετημένο ρέμα
- 30 μ. από τον οριοθετημένο αιγιαλό
- 20 μ. από επαρχιακή, δημοτική και αναγνωρισμένη αγροτική οδό

Τέλος, κατά τις παρ. 9,10 και 11 του άρθρ. 1 του Π.Δ. 24-31.05.1985 (ΦΕΚ 270Δ), οι όπως αυτές τροποποιήθηκαν από το άρθρ. 10 του Ν. 3212/2003 (ΦΕΚ 308Α), ισχύουν τα κάτωθι:

- Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτίσματος σε υποστηλώματα (PILOTIS) με την έννοια του ΓΟΚ κατά την παρ.9, άρθρ.1 του Π.Δ. 24-31.05.1985, η οποία αντικαταστάθηκε από την παρ. 2, άρθρ.10 του Ν. 3212/2003 ως: *«Σε γήπεδα που βρίσκονται σε κορυφογραμμές (υδατοκρίτες) το ανώτατο υψόμετρο των κτισμάτων απαγορεύεται να υπερβαίνει την κορυφογραμμή. Απαγορεύεται η ανέγερση κτισμάτων σε υποστυλώματα (PILOTIS).»*
- Σε περίπτωση κεκλιμένου εδάφους κανένα σημείο του κτιρίου δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των 7,50μ και σε καμία όψη του κτιρίου δεν επιτρέπεται να εμφανίζονται περισσότεροι από δύο όροφοι από το φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος κατά την παρ.10, άρθρ.1 του Π.Δ. 24-31.05.1985, η οποία αντικαταστάθηκε από την παρ. 3, άρθρ.10 του Ν. 3212/2003 ως: *«Επιτρέπεται η*

κατασκευή κτίσματος ανεξάρτητα από την κλίση του εδάφους. Αν η κλίση υπερβαίνει το 35% στη θέση που τοποθετείται το κτίσμα, το εμβαδόν των υπογείων βοηθητικών χώρων που δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης δεν μπορεί να υπερβεί το 20% της επιτρεπόμενης δόμησης.»

- Ο χώρος του υπογείου δεν επιτρέπεται να εξέχει το περίγραμμα του ισογείου του κτιρίου, κατά την παρ.11, άρθρ.1 του Π.Δ. 24-31.05.1985, στην οποία προστέθηκε κατά την παρ. 4, άρθρ.10 του Ν. 3212/2003 το εξής: «*Η δε στάθμη της οροφής του υπογείου δεν επιτρέπεται να είναι υψηλότερη των 0,80 μέτρων από το διαμορφωμένο γύρω έδαφος.*»

4.4.1.3 Τουριστικές Εγκαταστάσεις

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

Κατά την παρ. 1 του άρθρου 34 του Ν. 4759/2020 που αφορά χρήσεις της περ. «15. Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις (Ν. 4276/2014, Α' 155)» της παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018 (Α' 114), προκειμένου να θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα της παρ.1 του άρθρου 32 του εν λόγω νόμου καθορίζεται:

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

Η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη για κτίρια που βρίσκονται σε γήπεδα της παρ. 1 του άρθρου 32 πλην οργανωμένων τουριστικών κατασκηνώσεων (κάμπινγκ) με οικίσκους ή χωρίς οικίσκους και πλην των εγκαταστάσεων που ανεγείρονται σε τουριστικούς λιμένες **δεν μπορεί να υπερβαίνει το 10% του γηπέδου.**

Για τα κτίρια αυτά ο συντελεστής δόμησης (σ.δ.) δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0.10 .

ε) ειδικώς προκειμένου για εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής της παρ. 3 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014, ο συντελεστής δόμησης των περ. α', β' και δ' προσαυξάνεται κατά 0,02 επί της συνολικής έκτασης του γηπέδου, ο πρόσθετος αυτός συντελεστής δόμησης όμως μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο για την κατασκευή των εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής,

στ) ειδικώς προκειμένου περί κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων των υποπερ. αα' και ββ' της παρ. 2 του άρθρου 1 του Ν. 4276/2014, επιτρέπεται η υπέρβαση της μέγιστης επιτρεπόμενης κάλυψης του γηπέδου κατά ποσοστό μέχρι πέντε τοις εκατό (5%), αποκλειστικά με σκοπό να δημιουργηθούν κοινόχρηστοι ημιυπαίθριοι χώροι επί της επιπλέον κάλυψης του γηπέδου, καθώς και ανάλογη αύξηση του ποσοστού των ημιυπαίθριων χώρων που δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με την παρ. α' της παρ. 6 του ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79Α) από 20% σε 25%.

Επιπροσθέτως, κατά την παρ. Γδ, άρθρ. 8, Π.Δ. 20/28.01.1988 (ΦΕΚ 61Δ) ισχύουν τα:

- Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε **10,50 μ.** με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό της επιφάνειας κτιρίων ύψους μεγαλύτερου των 7,5μ. δεν θα υπερβαίνει το 30% της πραγματοποιούμενης κάλυψης του κτιρίου. Εξαιρούνται τα κτίρια ή τμήματα αυτών που βρίσκονται στη ζώνη 200μ. από τη γραμμή αιγιαλού, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των οποίων ορίζεται σε 7,5μ..
- Σε γήπεδα που παρουσιάζουν κλίσεις εδάφους άνω του 15% επιβάλλεται η κλιμάκωση του κτιρίου για την προσαρμογή του στη φυσική κατάσταση του εδάφους.

Οι ελάχιστες αποστάσεις των κτιρίων των τουριστικών εγκαταστάσεων, καθορίζονται από το άρθρο 8 του Π.Δ. 20/28.01.1988 (ΦΕΚ 61Δ), κατά τα εξής:

Από τα όρια του γηπέδου (παρ. Γστ):

- Για κτίρια ύψους μέχρι 7,5μ. σε η ελάχιστη απόσταση αντιστοιχεί σε 10μ..
- Για κτίρια ύψους μέχρι 10,50μ. η ελάχιστη απόσταση αντιστοιχεί σε 15μ.

Από τη γραμμή αιγιαλού, όπως αυτή ορίζεται από τις ισχύουσες διατάξεις, για ξενοδοχεία και τουριστικές υποδομές (παρ. Ε1)

- Η ελάχιστη απόσταση αντιστοιχεί σε 50μ..

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

- Επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτισμάτων μέσα στο γήπεδο τηρουμένων, ως προς τους όρους δόμησης των διατάξεων του διατάγματος αυτού.
- Σε περίπτωση που ο κτιριακός όγκος υπερβαίνει τις 4.000 κ.μ. απαιτείται διάσπασή του σε μικρότερους όγκους.
- Η αρχιτεκτονική μελέτη ελέγχεται από τις κατά τόπους Ε.Π.Α.Ε. για τη μορφολογική προσαρμογή της ως προς το φυσικό και δομημένο περιβάλλον.

Κατά την παρ.3, άρθρ. 34, Ν.4759/2020, καθίσταται εφικτή η δόμηση επιφάνειας που υπερβαίνει τα 8.000 τ.μ., μόνο εφόσον πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας και εν

όφει αυτής, θα έχει παραχωρηθεί μέρος του γηπέδου στον οικείο Δήμο με συμβολαιογραφική πράξη και χωρίς αντάλλαγμα, ως εξής:

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

Επιπλέον διευκρινίζεται ότι:

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

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

4.4.1.4 Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα

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

Απαραίτητη προϋπόθεση για τη δημιουργία των ΣΤΚ, είναι το εμβαδόν του γηπέδου στο οποίο θα αναπτυχθούν να είναι τουλάχιστον 150.000 τ.μ. και τα ξενοδοχεία που συμπεριλαμβάνονται σε αυτά να ανήκουν στην κατηγορία των πέντε αστέρων (παρ. β/α και β/ββ, άρθρ. 8, Ν. 4002/2011). Επιπροσθέτως, κατά την παρ. 6 του ίδιου άρθρου του εν λόγω

νόμου, προβλέπονται όλες οι προϋποθέσεις που πρέπει να πληρούνται προκειμένου να εφαρμοστεί και να δημιουργηθεί ΣΤΚ επί υφιστάμενων κτισμάτων με χρήση ξενοδοχείου. Παράλληλα, μεταξύ άλλων στον ίδιο νόμο (παρ. 1β, άρθρ.9) προσδιορίζεται το περιεχόμενο της ΚΥΑ που εκδίδεται για τη δημιουργία τους καθορίζοντας τις ειδικές κατηγορίες των έργων, τη γενική διάταξη των κτιρίων μέσω τοπογραφικού διαγράμματος και τους περιβαλλοντικούς όρους του ΣΤΚ ύστερα από τη σχετική διαδικασία που ορίζεται στο Ν. 1650/1986 όπως ισχύει.

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

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

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

4.4.2 Αδειοδοτημένη και Υφιστάμενη δόμηση

Στο νότιο τμήμα της ιδιοκτησίας, έχει ανεγερθεί κατοικία κατά την υπ. αριθμ. 88/2013 άδεια δόμησης που έχει ληφθεί από την Υπηρεσία Δόμησης Θήρας. Η προβλεπόμενη μέγιστη δόμηση από την εν λόγω άδεια αντιστοιχεί σε **262,94 τ.μ.** και προβλέπει την ανέγερση δύο ισόγειων κατοικιών. Ωστόσο, η υλοποιημένη δόμηση αντιστοιχεί σε **207,94 τ.μ.** και αφορά μία μόνο ισόγεια κατοικία.

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

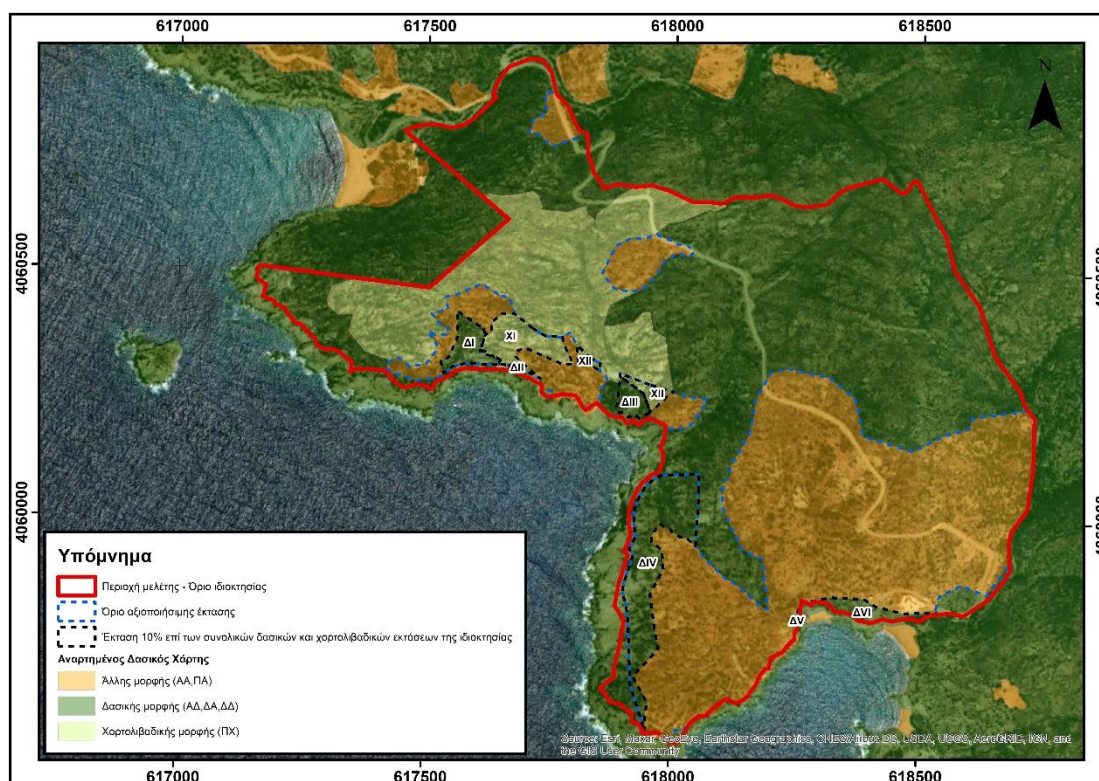
4.5.1 Δασικό Καθεστώς της Διαθέσιμης Έκτασης

Το παρόν Κεφάλαιο συντάχθηκε βάσει της συνυποβαλλόμενης «Μελέτης Καταγραφής και Αξιολόγησης υπάρχουσας βλάστησης και φυσικού περιβάλλοντος στις θέσεις επιτρεπτών επεμβάσεων» του Δασοτεχνικού Μελετητικού Γραφείου του Ε. Καραπιδιάκη (Ecomind).

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

Στο μελετώμενο ακίνητο της «ΝΕΡΟ Α.Ε.», συνολικής έκτασης ~931 στρ., πέρα από αγροτικές εκτάσεις, συναντώνται εξίσου δασικές και χορτολιβαδικές. Στον Χάρτη που ακολουθεί, παρουσιάζεται αναλυτικά το δασικό καθεστώς των εκτάσεων του μελετώμενου ακινήτου, βάσει του αναρτημένου δασικού χάρτη με την υπ' αριθμ. πρωτ.: 9095/23-02-2021 απόφαση για τις περιοχές αρμοδιότητας της Δ/σης Δασών Κυκλάδων, των Περιφερειακών Ενοτήτων: Σύρου, Άνδρου, Τήνου, Νάξου, Θήρας, Κέας – Κύθνου, Πάρου, Μήλου και Μυκόνου συνολικής έκτασης 2.492.469,09 στρεμμάτων. Πρόκειται για εκτάσεις χαρακτηριζόμενες ως Άλλης Μορφής (ΠΑ), Χορτολιβαδικής Μορφής (ΠΧ) και Δασικής Μορφής (ΔΔ και ΠΔ). Οι εν λόγω εκτάσεις διατηρούν τον χαρακτήρα ο οποίος τους έχει δοθεί μέχρι την οριστική και τελεσίδικη κύρωση των δασικών χαρτών μετά και την διαδικασία εξέτασης των αντιρρήσεων από τις αρμόδιες επιτροπές.

Χάρτης 1: Δασικό Καθεστώς Ακινήτου



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

Κατόπιν ομαδοποίησης των ανωτέρω τμημάτων ανάλογα με το δασικό τους χαρακτηρισμό, προκύπτουν τα εξής συγκεντρωτικά μεγέθη αγροτικών, δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων:

Πίνακας 25: Δασικό καθεστώς ακινήτου

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ	ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.)
ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ (ΣΥΝΟΛΟ)	334.828,13
ΧΟΡΤΟΛΙΒΑΔΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ	142.376,40
ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ (ΣΥΝΟΛΟ)	453.624,00
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΜΒΑΔΟΝ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	930.828,53

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

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

Όπως διευκρινίστηκε παραπάνω, η αξιοποιούμενη έκταση δύναται να περιλαμβάνει, -εκτός από αγροτικές - δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις. Για τις εκτάσεις αυτές, **κατά το άρθρο 45 «Γενικές διατάξεις» του Ν. 998/1979 «Περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της Χώρας» (ΦΕΚ 289Α' /29.12.1979)**, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 36 του Ν. 4280/2014, ισχύουν τα κάτωθι:

- Επιτρέπονται, ύστερα από έγκριση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, οι επεμβάσεις σε δασικές εκτάσεις (παρ. 2).
- Όταν για το έργο απαιτείται ΑΕΠΟ του αρμοδίου Υπουργού, ενσωματώνεται σ' αυτήν, η έγκριση επέμβασης σε δημόσιες και ιδιωτικές δασικές εκτάσεις και σε δημόσιες χορτολιβαδικές (παρ. 4).
- Μετά την έκδοση της ΑΕΠΟ, εκδίδεται από τον αρμόδιο Υπουργό ΠΕΝ Πράξη Πληροφοριακού Χαρακτήρα της αρμόδιας δασικής αρχής που εξειδικεύει τους όρους της επέμβασης (παρ. 6).

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

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

50% για δημόσιες δασικές εκτάσεις και δάση

30% για ιδιωτικές δασικές εκτάσεις και δάση

40% για δημόσιες χορτολιβαδικές εκτάσεις

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

Προκύπτει κατά αυτόν τον τρόπο πως εφόσον οι χορτολιβαδικές εκτάσεις της υπό μελέτη έκτασης δεν έχουν αναγνωρισθεί ως ιδιωτικές (δικαστικά, Συμβούλιο Ιδιοκτησίας Δασών), λαμβάνονται ως δημόσιες, συνεπώς για το αντάλλαγμα ισχύουν τα ποσοστά του άρθρου 45.

Ειδικότερα, αναφερόμενοι στο άρθρο 49 «Εγκαταστάσεις τουριστικού χαρακτήρα» του Ν.998/1979, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 36 του Ν.4280/2014, τίθεται το κρίσιμο ερώτημα: «κατά πόσο στις «Εγκαταστάσεις Τουριστικού Χαρακτήρα» περιλαμβάνεται η χρήση «ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟ-ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΧΩΡΙΟ: Π-Τ.Χ» (κατά τους όρους του αρθρ.11,παρ.7^α, του ν.3986/2011). Η Απάντηση είναι ότι: το άρθρο 49 είναι σαφές ως προς το ποιες τουριστικού χαρακτήρα εγκαταστάσεις είναι επιτρεπτές. Συγκεκριμένα, επιτρέπονται:

-Τα ξενοδοχειακά καταλύματα 4 και 5 αστέρων

-Τα Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα & οι Τουριστικές Υποδομές.

Το Π-Τ.Χ είναι πρωτίστως «οικιστική χρήση» και δευτερευόντως «εγκατάσταση τουριστικού χαρακτήρα» και κατ' επέκταση δεν μπορεί να θεωρηθεί μέσα στις επιτρεπόμενες χρήσεις κατά το άρθρ.49 του ν.998/1979 (όπως ισχύει). Επί πλέον και καθώς το προτεινόμενο ΕΣΧΑΣΕ περιλαμβάνει στα όρια της έκτασής του πέρα από αγροτικές εκτάσεις, τμήματα δασικά/χορτολιβαδικά στα οποία σημειώνονται επεμβάσεις (κατά τους όρους του άρθρ.45 του Ν.998/1979, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 36 του Ν.4280/2014), **η μόνη δυνατότητα εφαρμογής του Π-Τ.Χ. είναι να αναπτυχθεί μόνον εντός αγροτικών εκτάσεων .**

Επιπλέον το άρθρο 49:

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

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

- Η διάνοιξη οδών για την εξυπηρέτηση εκμεταλλεύσεων, έργων και δραστηριοτήτων, οι οποίες δεν εμπίπτουν στην παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου, επιτρέπεται διά μέσου δασών, δασικών εκτάσεων και δημοσίων εκτάσεων των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 5 του άρθρου 3 του παρόντος νόμου, σύμφωνα με τους

ειδικότερους όρους της τεχνικής και περιβαλλοντικής μελέτης αυτών, όπως προδιαγράφονται και εγκρίνονται με την Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΑΕΠΟ) ή με την υπαγωγή σε Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις (ΠΠΔ), με απόφαση του αρμόδιου Υπουργού ή του οικείου Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

- Οι δαπάνες κατασκευής, συντήρησης, καθώς και αποζημιώσεων τούτων, βαρύνουν τους δικαιούχους. Η οδός, μετά τη διάνοιξή της αποδίδεται σε δημόσια χρήση. Όταν εκλείπει ο λόγος της επέμβασης, η οδός διατηρείται, εφόσον κριθεί από τη δασική υπηρεσία ότι ανταποκρίνεται στους όρους του άρθρου 15 του παρόντος νόμου, άλλως, η καταληφθείσα υπό της οδού έκταση αναδασώνεται, με τους όρους του άρθρου 45 παράγραφος 8 του παρόντος κεφαλαίου.

4.5.3 Προσδιορισμός μέγιστης επιτρεπόμενης προς αξιοποίηση έκτασης

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

Πίνακας 26: Προσδιορισμός μέγιστης επιτρεπόμενης προς αξιοποίηση έκτασης

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ	ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.)	10% ΤΩΝ ΔΑΣΙΚΩΝ / ΧΟΡΤΟΛΙΒΑΔΙΚΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ	ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΠΡΟΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΕΚΤΑΣΗ
ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ³⁰	334.828,13	-	394.428,17
ΧΟΡΤΟΛΙΒΑΔΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ	142.376,40	14.237,64	
ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ³¹	453.624,00	45.362,40	

30 Οι αγροτικές εκτάσεις αφορούν το άθροισμα εκτάσεων χαρακτηρισμένων ως αγροτικών (ΑΑ) και των διαφοροποιημένων εκτάσεων οι οποίες βάσει της πράξεως χαρακτηρισμού 6186/08/02/12.03.2010 εμφανίζονταν με την απόδοση ΠΔ, ενώ βάσει του αναρτημένου δασικού χάρτη έχουν τη μορφή ΠΑ.

ΣΥΝΟΛΑ	930.828,53	59.600,04	
--------	------------	-----------	--

Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Συνεπώς, η μέγιστη επιτρεπόμενη προς αξιοποίηση έκταση ισούται με το άθροισμα των αγροτικών εκτάσεων (334.828,13 τ.μ.) και του 10% των δασικών και χορτολιβαδικών (59.600,04 τ.μ.), και ανέρχεται σε 394.428,17 τ.μ., όπως παρουσιάζεται στον ανωτέρω Πίνακα.

4.5.4 Αιγιαλός

Στη θέση «Κλήμα – Πικρί Νερό» έχουν καθοριστεί κατά την υπ' αριθμ. 664/11.02.2008 (Δ' 54) Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Ν. Αιγαίου τα όρια του αιγιαλού και της παραλίας. Η γραμμή της παραλίας υποδηλώνει και το δυτικό όριο της ιδιοκτησίας. Για την εκτέλεση των έργων στον αιγιαλό ή στην παραλία τηρείται η διαδικασία που ορίζεται στις διατάξεις του Ν. 2971/2001 (Α' 285), ενώ οι ελάχιστες αποστάσεις των κτιρίων από τη γραμμή αιγιαλού, καθορίζονται ανά χρήση. Συγκεκριμένα, για κτίρια κατοικίας ορίζεται απόσταση 30μ. από τον οριοθετημένο αιγιαλό (αρθρ.1 παρ.5γ του ΠΔ 24/31.05.1985 (Δ' 270)), ενώ για κτίρια ξενοδοχείων και τουριστικών υποδομών η ελάχιστη απόσταση από τη γραμμή αιγιαλού όπως αυτή ορίζεται από τις ισχύουσες διατάξεις, αντιστοιχεί σε 50μ. (άρθρ. 8 του ΠΔ 20/28.01.1988 (Δ' 61)) (βλ. Κεφ. 4.4.1). Πλέον των ανωτέρω, σχετικά με την παραχώρηση χρήσης αιγιαλού και παραλίας λαμβάνονται υπόψη τα άρθρα 14 και 14Α του Ν. 3986/2011 (Α' 152) όπως ισχύουν (βλ. Κεφ. 1.5.2).

31 Οι δασικές εκτάσεις αφορούν το άθροισμα των εκτάσεων με αποδόσεις δασικού χάρτη ΠΔ και ΔΔ.

Εικόνα 20: Παραλίες ακινήτου



Πηγή: Φωτογραφικό Υλικό Αυτοψίας

4.5.5 Περιοχές αρχαιολογικού ενδιαφέροντος - Τόποι φυσικού κάλλους

Το υπό μελέτη ακίνητο δε βρίσκεται σε άμεση επαφή με χαρακτηρισμένο αρχαιολογικό χώρο ούτε με περιοχή αρχαιολογικού ενδιαφέροντος.

Κατά την Απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Επιστημών της 30.06.1977, το σύνολο του νησιού της Ίου και κατά συνέπεια και το υπό μελέτη ακίνητο χαρακτηρίζεται ως Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους. Αναλυτικότερα στοιχεία για το εν λόγω ΤΙΦΚ παρουσιάζονται τόσο στα Κεφάλαια 3.1.6 και 4.8. της παρούσας Μελέτης, όσο και στις συνυποβαλλόμενες ΣΜΠΕ (Δ. Αργυρόπουλος και Συνεργάτες) και Μελέτη Τεκμηρίωσης και Χωροθέτησης Επιτρεπτών Επεμβάσεων σε περιοχές που υπάγονται στη δασική Νομοθεσία (Ecomind – Ε. Καραπιδάκης και Συνεργάτες).

4.5.6 Ρέματα

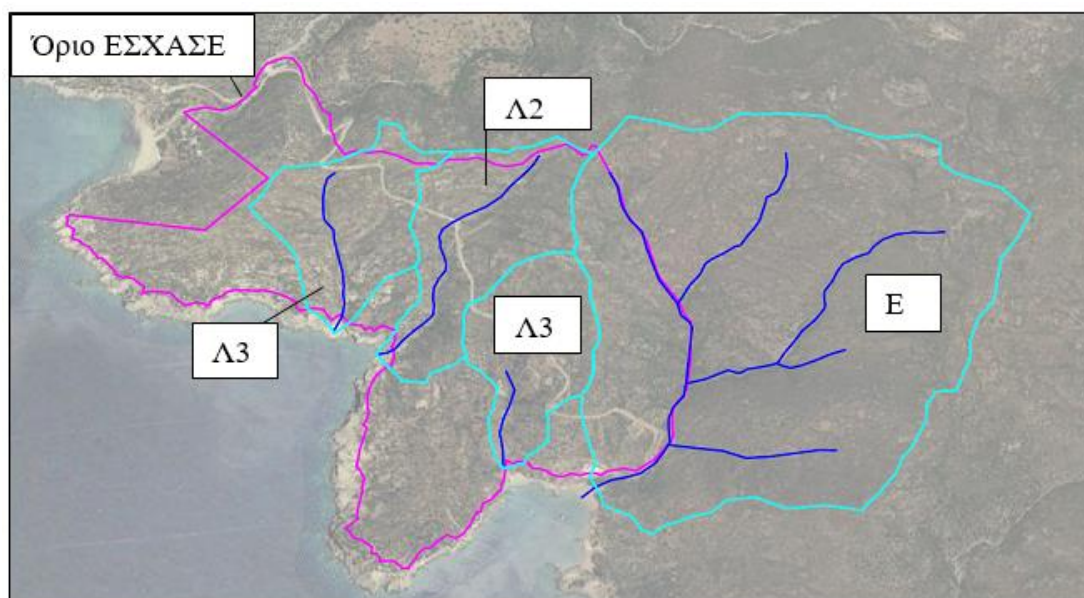
Στο γήπεδο του ΕΣΧΑΣΕ έχει συνταχθεί φάκελος «Χαρακτηρισμού υδρογραφικού δικτύου στην περιοχή Πικρί Νερό νήσου Ίου» (Φωτόπουλος και συν., 2021).

Σύμφωνα με την ως άνω μελέτη, το ανατολικό όριο της έκτασης που θα αναπτυχθεί το ΕΣΧΑΣΕ, εφάπτεται στο ρέμα Λιανόρεμα, που παρουσιάζει περιοδική απορροή κατά

τους υγρούς μήνες του υδρολογικού έτους και έχει την μεγαλύτερη λεκάνη απορροής από τα άλλα στοιχεία του υδρογραφικού δικτύου που βρίσκονται μέσα στην έκταση. Το ρέμα αυτό έχει σύνθετο υδρογραφικό δίκτυο σε αντίθεση με τις λοιπές γειτονικές μισογάγγειες. Η συνολική έκταση της λεκάνης απορροής Ε είναι 0,971 τ.χλμ. αποτελούμενη από μικρές υπολεκάνες, το μεγαλύτερο μέρος των οποίων αποστραγγίζουν εκτάσεις εκτός του γηπέδου, όπως φαίνεται από τους κλάδους του ρέματος, στην εικόνα που ακολουθεί. Σύμφωνα με την έκταση της λεκάνης απορροής, το Λιανόρεμα κατατάσσεται στα μικρά ρέματα, οπότε σύμφωνα με το Ν 4258/2014 δεν απαιτείται η οριοθέτησή του.

Εντός των ορίων της έκτασης αναπτύσσονται τρεις μισογάγγειες (εδαφικές πτυχώσεις), οι Λ1, Λ2 και Λ3, οι οποίες έχουν πολύ μικρότερες λεκάνες από το προηγούμενο ρέμα, συγκεκριμένα, Λ1=0,130 τ.χλμ., Λ2=0,174 τ.χλμ. και Λ3=0,141 τ.χλμ.

Εικόνα 21: Λεκάνες απορροής ρέματος και μισογαγγειών



Πηγή: ΣΜΠΕ

Εξετάζοντας τα χαρακτηριστικά των τριών λεκανών των μισογαγγειών εκτιμάται ότι δεν υπάρχουν οι συνθήκες εξ αιτίας των οποίων να μεταφέρονται, έστω και περιστασιακά, σημαντικές ποσότητες νερού, σχηματίζοντας ρέμα, σύμφωνα με το υφιστάμενο νομικό και επιστημονικό πλαίσιο. Τα παραπάνω περιέχονται και στο με υπ αρ. πρωτ. 38015/10-8-2021 έγγραφο της Δ/σης Υδάτων Νοτίου Αιγαίου Απόφαση με το οποίο η αρμόδια δ/ση υδάτων, μετά τις μελέτες Φωτόπουλου, αποφαινεται μεταξύ άλλων ότι «Εντός της ιδιοκτησίας της ΝΕΡΟ Α.Ε., στην περιοχή "Πικρό Νερό" του Δήμου Ιητών, σε θέσεις με γεωγραφικές συντεταγμένες προσανατολισμού σε ΕΣΓΑ 87 : 1. Χ=618264 και Ψ= 4059829, 2. Χ=617972 και Ψ= 4060140 και 3. Χ= 717867 και 4060218, δεν σχηματίζονται ρέματα».

4.6 Γεωμορφολογία - Γεωλογική καταλληλότητα

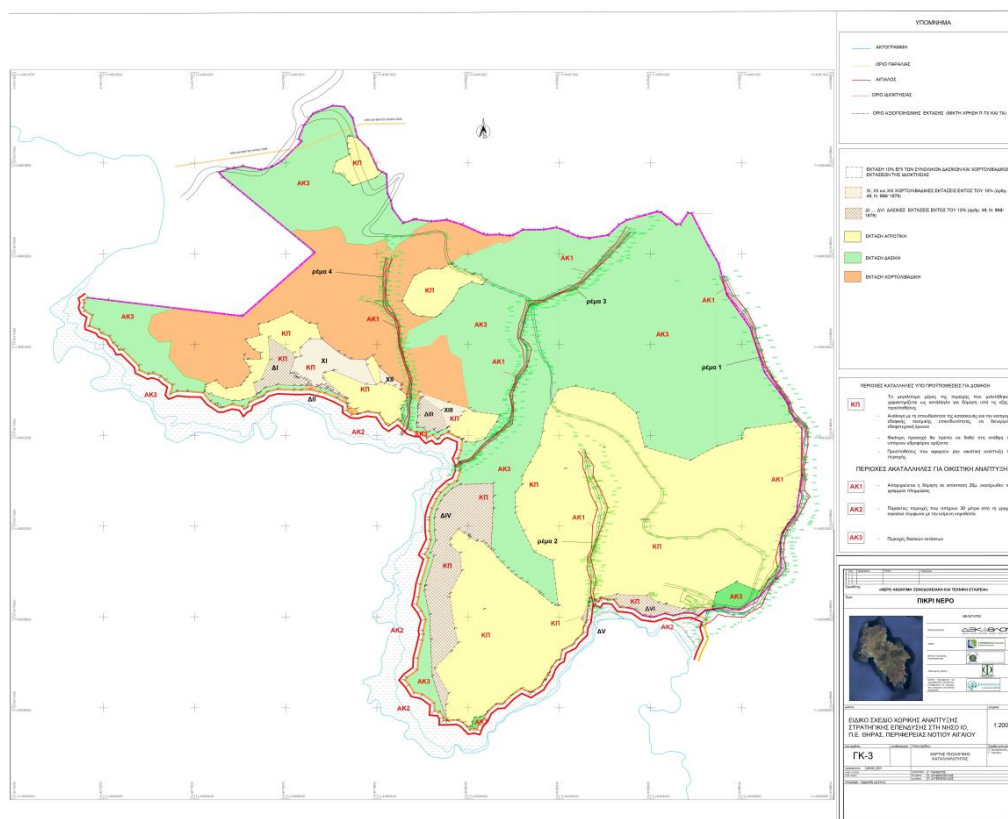
Το παρόν Κεφάλαιο τροφοδοτείται από τη συνυποβαλλόμενη Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας που εκπονήθηκε από την εταιρεία ΓΑΜΜΑ-4 ΕΠΕ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΓΕΩΛΟΓΟΙ – ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ, η οποία έχει ως σκοπό τον καθορισμό της γεωλογικής καταλληλότητας σε όλη την έκταση του υπό αξιοποίηση Ακινήτου, προκειμένου να διασφαλιστεί από κινδύνους τόσο φυσικής, όσο και ανθρωπογενούς προέλευσης.

Για το σκοπό αυτό, το ακίνητο διαχωρίστηκε σε Ζώνες Γεωλογικής Καταλληλότητας για Δόμηση. Σημειώνεται πως η εν λόγω καταλληλότητα αφορά τις συνήθεις οικοδομές. Για ειδικές κατασκευές και τεχνικά έργα θα πρέπει να εξετάζεται το ενδεχόμενο εκπόνησης γεωτεχνικής έρευνας για κάθε συγκεκριμένη θέση του έργου που θα προταθεί. Ως εισροή για την κατάταξη των περιοχών σε Ζώνες, χρησιμοποιήθηκαν τα τεχνικογεωλογικά, και υδρογεωλογικά στοιχεία που συγκεντρώθηκαν αλλά και οι επί τόπου παρατηρήσεις, ιδιαίτερα σε ανοικτές εκσκαφές και τομές του εδάφους από τους Γεωλόγους Μελετητές.

Οι λόγοι που συνηγορούν στην κατάταξη αυτή βασίζονται σε γεωλογικά κριτήρια αλλά και στις κείμενες διατάξεις της νομοθεσίας, καθώς και οι κατηγορίες της κατάταξης παρουσιάζονται στη συνέχεια.

Στον παρακάτω Χάρτη ο οποίος συνοδεύει τη Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας παρουσιάζονται τα αποτελέσματα της κατάταξης σε Γεωλογικά Κατάλληλες και μη Κατάλληλες Περιοχές.

Χάρτης 2: Χάρτης Γεωλογικής Καταλληλότητας



Πηγή: Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, ΓΑΜΜΑ-4 ΕΠΕ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΓΕΩΛΟΓΟΙ - ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ

Περιοχές ΚΑΤΑΛΛΗΛΕΣ ΥΠΟ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ για δόμηση (ΚΠ):

Το μεγαλύτερο μέρος της περιοχής που μελετήθηκε χαρακτηρίζεται ως κατάλληλο για δόμηση (ΚΠ) υπό τις εξής προϋποθέσεις:

- Ανάλογα με την σπουδαιότητα της κατασκευής και την κατηγορία εδαφικής σεισμικής επικινδυνότητας να διενεργείται εδαφοτεχνική έρευνα σύμφωνα με τα οριζόμενα στον ΕΑΚ 2000 όπως αυτός τροποποιήθηκε με τις αποφάσεις αρ. Δ17α/67/1/ΦΝ275 (ΦΕΚ781/Β/18-06-2003) και αρ. Δ17α/115/9/ΦΝ275 (ΦΕΚ1154/Β/12-08-2003).

Σημειώνεται ότι τα ξενοδοχειακά συγκροτήματα υπάγονται στην κατηγορία σπουδαιότητας κατασκευής Σ2, και έχουν συντελεστή σπουδαιότητας $\gamma_1=1,00$.

- Ιδιαίτερη προσοχή θα πρέπει να δοθεί στη στάθμη του υπόγειου υδροφόρου ορίζοντα, με την λήψη προσωρινών μέτρων αντιστήριξης των τεχνικών πρηνών της εκσκαφής, ενδεχόμενα άντλησης του υπεδαφικού νερού (σε περίπτωση που συναντηθεί σε επαρκείς ποσότητες), καθώς και λήψη μέτρων στεγανοποίησης σε περιπτώσεις κατασκευής υπογείων.
- Όταν η περιοχή δοθεί για οικιστική ανάπτυξη ενδεχόμενα να προκύψουν (λόγω κατασκευής δρόμων και τεχνικών αλλά και εκσκαφών για θεμελιώσεις) επεμβάσεις στα πρηνή, με

αποτέλεσμα την αλλαγή των συνθηκών ισορροπίας και της γεωλογικής δομής των σχηματισμών. Στην περίπτωση αυτή οι προϋποθέσεις που τίθενται αναφέρονται:

- Στην κατασκευή τοιχίων συγκράτησης υλικών στις θέσεις που από την γεωτεχνική έρευνα θα κριθούν επισφαλείς.
- Στην κατασκευή κατάλληλων αποστραγγιστικών έργων παροχέτευσης των επιφανειακών νερών, για την αποφυγή ενδεχόμενων προβλημάτων συγκέντρωσης νερών στις εκσκαφές.

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

Εικόνα 22: Γεωλογικά κατάλληλη περιοχή ακινήτου



Πηγή: Φωτογραφικό Υλικό Αυτοψίας

Περιοχές ΑΚΑΤΑΛΛΗΛΕΣ ΓΙΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ (ΑΚ):

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

- Περιοχές ακατάλληλες για οικιστική ανάπτυξη (ΑΚ 1) κρίνονται οι περιοχές γύρω από τα 4 ρέματα/ μισγάγγειες της περιοχής στα οποία απαγορεύεται η δόμηση σε απόσταση 20 μ. εκατέρωθεν των γραμμών πλημμύρας, προκειμένου να διατηρηθούν στη φυσική τους κατάσταση, να αναδειχθούν σαν αυτόνομοι φυσικοί σχηματισμοί και να διασφαλίζεται ο κοινόχρηστος χαρακτήρας τους. Στο χάρτη γεωλογικής καταλληλότητας έχουν κωδικό ΑΚ 1.

- Οι παράκτιες περιοχές (ΑΚ 2) που απέχουν 30 μέτρα από την θάλασσα (γραμμή αιγιαλού) σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία Στο χάρτη γεωλογικής καταλληλότητας έχουν κωδικό ΑΚ 2.
- Περιοχές ακατάλληλες για οικιστική ανάπτυξη είναι οι περιοχές των δασικών εκτάσεων (ΑΚ 3), που είναι περιοχές ειδικής προστασίας μέσα στις οποίες απαγορεύεται κάθε μορφή δόμησης. Γεωλογικά η περιοχή καλύπτεται από εμφανίσεις Γνευσίων. Στο χάρτη γεωλογικής καταλληλότητας έχουν κωδικό ΑΚ 3.

4.7 Υδρογεωλογικές συνθήκες

- Στο παρόν Κεφάλαιο αναλύονται οι βασικές υδρογεωλογικές συνθήκες που διέπουν το ακίνητο, όπως παρουσιάζονται στη συνυποβαλλόμενη Υδρολογική Μελέτη (Φωτόπουλος και Συνεργάτες – Μελετητική Εταιρεία Ι.Κ.Ε. 2021). Ένα από τα δύο ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του γηπέδου είναι το σχήμα του, που εκτείνεται αμφιθεατρικά με φορά από βορειοανατολικά προς νοτιοδυτικά. Το δεύτερο σημαντικό χαρακτηριστικό του είναι η έντονη κλίση του εδάφους που υπάρχει από βορειοανατολικά σε νοτιοδυτικά, εξασφαλίζοντας εξαιρετική θέα προς τη θάλασσα και τη γύρω περιοχή.

Όπως έχει αναφερθεί, εντός του ακινήτου αναπτύσσονται τρεις μισογάγγειες, ενώ στα ανατολικά όριά του εφάπτεται μικρό ρέμα.

Και στις τέσσερις λεκάνες το εδαφικό ανάγλυφο είναι έντονο. Εμφανίζονται βραχώδεις εξάρσεις και έντονες μεταβολές των κλίσεων. Η μέση κλίση είναι της τάξης του 45%. Το μέσο υψόμετρο της λεκάνης Ε του ρέματος είναι 110,0 μ. ενώ των λεκανών των μισογαγγειών είναι της λεκάνης Λ1 είναι 90,0 μ. της λεκάνης Λ2 είναι 85,0 μ. και της λεκάνης Λ3 είναι 70,0 μ..

Σύμφωνα με την 1η αναθεώρηση του ΣΔΛΑΠ του Υδατικού Διαμερίσματος Νήσων Αιγαίου (ΕΛ14) στη νήσο Ίο χαρακτηρίζεται ένα υπόγειο υδατικό σύστημα ΥΥΣ με κωδικό ΕΛ1400830 και έκταση 108,34 τ.χλμ.

4.8 Κατάσταση περιβάλλοντος ακινήτου

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

Πίνακας 27 : Συσχέτιση περιοχών προστασίας με το Ακίνητο

Είδος Προστατευόμενης Περιοχής	Συσχέτιση με την περιοχή μελέτης
Περιοχές Απόλυτης Προστασίας της Φύσης	Το έργο δεν εμπίπτει εντός περιοχής Απόλυτης Προστασίας της Φύσης, ενώ καμία τέτοια περιοχή δεν απαντά στην ευρύτερη περιοχή χωροθέτησής του.
Περιοχές Προστασίας της Φύσης	Το έργο δεν εμπίπτει εντός Περιοχών Προστασίας της Φύσης, ενώ καμία τέτοια περιοχή δεν απαντά στην ευρύτερη περιοχή χωροθέτησής του.
Εθνικά Πάρκα	Το έργο δεν εμπίπτει εντός Εθνικών Πάρκων ενώ καμία τέτοια περιοχή δεν απαντά στην ευρύτερη περιοχή χωροθέτησής του.
Ειδικές Ζώνες Διατήρησης (ΕΖΔ)	Το έργο δεν εμπίπτει εντός Ειδικών Ζωνών Διατήρησης (ΕΖΔ). Η κοντινότερη ΕΖΔ είναι: <ul style="list-style-type: none"> - Η Ειδική Ζώνη Διατήρησης (Natura 2000 SCI) με κωδικό GR4220004, η οποία εντοπίζεται δυτικά και σε απόσταση περίπου 13,7 km από την περιοχή μελέτης. - Η Ειδική Ζώνη Διατήρησης (Natura 2000 SCI) με κωδικό GR4220013, η οποία εντοπίζεται βορειοανατολικά σε απόσταση 16,7 km από την περιοχή μελέτης.
Ζώνες Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ)	Το έργο δεν εμπίπτει εντός Ζωνών Ειδικής προστασίας (ΖΕΠ). Η κοντινότερη ΖΕΠ είναι: <ul style="list-style-type: none"> - Η Ζώνη Ειδικής Προστασίας (Natura 2000 SPA) με κωδικό GR4220021, η οποία εντοπίζεται βορειοανατολικά και σε απόσταση 16,4 km από την Α/Γ Κ1.
Καταφύγια Άγριας Ζωής (ΚΑΖ)	Τμήμα του ορίου ιδιοκτησίας στο βόρειο τμήμα εμπίπτει εντός Καταφυγίου Άγριας Ζωής (ΚΑΖ). Το Καταφύγιο Άγριας Ζωής στο οποίο εμπίπτει τμήμα του έργου είναι το ΚΑΖ Κ521 «Ανεμόμυλοι – Ψάθη Κάλαμος – Προφ. Ηλίας (Ιου)».
Προστατευόμενα τοπία και στοιχεία του τοπίου	Το έργο δεν εμπίπτει εντός Προστατευόμενων τοπίων, ενώ καμία τέτοια περιοχή δεν απαντά στην ευρύτερη περιοχή χωρομέτρησής του.
Περιοχές που προστατεύονται από τη Σύμβαση της Βαρκελώνης	Το έργο δεν εμπίπτει εντός περιοχών που προστατεύονται από τη Σύμβαση της Βαρκελώνης, ενώ καμία τέτοια περιοχή δεν απαντά στην ευρύτερη περιοχή χωροθέτησής του.
Υγρότοποι της Συνθήκης Ramsar	Το έργο δεν εμπίπτει εντός υγροτόπων της Σύμβασης Ramsar, ενώ καμία τέτοια περιοχή δεν απαντά στην ευρύτερη περιοχή χωροθέτησής του.
Αισθητικά δάση	Το έργο δεν εμπίπτει εντός Αισθητικών Δασών, ενώ καμία τέτοια περιοχή δεν απαντά στην ευρύτερη περιοχή χωροθέτησής του.
Περιοχές Οικοανάπτυξης	Το έργο εμπίπτει εκτός περιοχών Οικοανάπτυξης, ενώ καμία τέτοια περιοχή δεν απαντά στην ευρύτερη περιοχή χωροθέτησής του.
Ακτές κολύμβησης, που περιλαμβάνονται στο πρόγραμμα παρακολούθησης της ποιότητας των νερών κολύμβησης που συντονίζεται από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.	Το έργο δεν εμπίπτει εντός των Ακτών κολύμβησης του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. Οι κοντινότερες ακτές είναι: <ul style="list-style-type: none"> • Η ακτή με ονομασία «ΜΥΛΟΠΟΤΑΣ» που εντοπίζεται 3,23 km βορειοδυτικά της περιοχής μελέτης • Η ακτή με ονομασία «ΜΑΓΓΑΝΑΡΙ 1» που εντοπίζεται 3,99 km νοτιοανατολικά της

	<p>περιοχής μελέτης</p> <ul style="list-style-type: none"> • Η ακτή με ονομασία «ΜΑΓΓΑΝΑΡΙ 2» που εντοπίζεται 4,20 km νοτιοανατολικά της περιοχής μελέτης
Περιοχές που προστατεύονται από τη Σύμβαση της Βαρκελώνης	Το έργο δεν εμπίπτει εντός περιοχών που προστατεύονται από τη Σύμβαση της Βαρκελώνης , ενώ καμία τέτοια περιοχή δεν απαντά στην ευρύτερη περιοχή χωροθέτησής του.
Υγρότοποι της Συνθήκης Ramsar	Το έργο δεν εμπίπτει εντός υγροτόπων της Σύμβασης Ramsar , ενώ καμία τέτοια περιοχή δεν απαντά στην ευρύτερη περιοχή χωροθέτησής του.
Τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους	Το έργο εμπίπτει εντός των ορίων τοπίων φυσικού κάλλους . Ειδικότερα τέτοια περιοχή είναι το τοπίο με κωδικό AT5010086 και ονομασία «Νήσος Ίος», το οποίο καλύπτει ολόκληρη τη νήσο Ίο.
Βιότοποι Corine	Το έργο δεν εμπίπτει εντός βιότοπων Corine ενώ καμία τέτοια περιοχή δεν απαντά στην ευρύτερη περιοχή χωροθέτησής του.
Άλλα σημαντικά τοπία	Το έργο δεν εμπίπτει εντός άλλων τοπίων , ενώ καμία τέτοια περιοχή δεν απαντά στην ευρύτερη περιοχή χωροθέτησής του.
Άλλοι σημαντικοί Βιότοποι	Το κύριο έργο δεν εμπίπτει εντός άλλων βιότοπων . Η πλησιέστερη τέτοια περιοχή στη θέση των έργων είναι ο βιότοπος με κωδικό AB5080029 και ονομασία «Περιοχή Χώρας Ίου», ο οποίος εντοπίζεται βορειοδυτικά της περιοχής μελέτης και σε απόσταση 4km.
Σημαντικές Περιοχές για τα πουλιά (IBA)	Το έργο εμπίπτει εντός σημαντικών περιοχών για τα Πουλιά (IBA) . Ειδικότερα τέτοια περιοχή στη θέση των έργων είναι η περιοχή με κωδικό GR157 και ονομασία «Νήσοι Ίος, Σίκινος και Φολέγανδρος» η οποία καλύπτει ολόκληρη τη νήσο Ίο.

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

Συμπερασματικά, από τις περιοχές που εξετάστηκαν, προκύπτει ότι:

- Το ακίνητο εμπίπτει εντός της Σημαντικής Περιοχής για τα Πουλιά (IBA) με κωδικό GR157 και ονομασία «Νήσοι Ίος, Σίκινος και Φολέγανδρος» (βλ. Κεφάλαιο 3.1.6.5.)
- Το ακίνητο εμπίπτει εντός των ορίων του Τοπίου Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (ΤΙΦΚ) με κωδική ονομασία AT5010086 «Νήσος Ίος» εφόσον αυτό καλύπτει το όριο της νήσου (βλ. Κεφάλαιο 3.1.6.3.).
- Μικρό τμήμα στη βόρεια πλευρά του ακινήτου έκτασης περίπου 6,5 στρ. εμπίπτει στο Καταφύγιο Άγριας Ζωής (ΚΑΖ) με κωδική ονομασία Κ521 «Ανεμόμυλοι – Ψάθη Κάλαμος – Προφ. Ηλίας (Ίου)» (βλ. Κεφάλαιο 3.1.6.5.).

Εικόνα 23: Θέση Καταφυγίου Άγριας Ζωής σε σχέση με το Ακίνητο

Πηγή: Geodata.gov.gr, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

4.9 Υφιστάμενα βασικά έργα και δίκτυα υποδομής

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

5 Κατευθύνσεις και ρυθμίσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού

5.1 Υπερκείμενα επίπεδα χωροταξικού σχεδιασμού

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

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

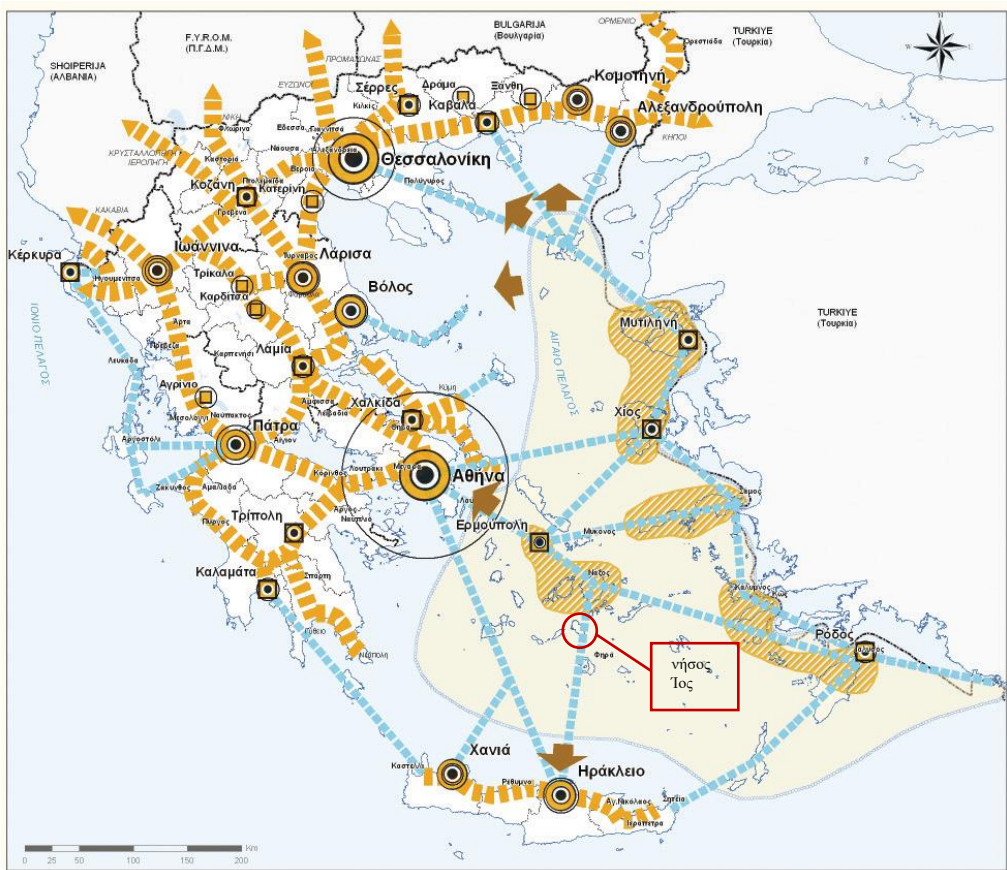
5.1.1 Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

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

Σε ό,τι αφορά την περιοχή μελέτης και κατ' επέκταση την αξιοποίηση του υπόψη ακινήτου, κατευθύνσεις του ΓΠΧΣΑΑ που έχουν είτε άμεση είτε έμμεση συσχέτιση με αυτήν εντοπίζονται στις διατάξεις που αναφέρονται αφενός στην ευρύτερη περιοχή των Κυκλάδων, και ειδικότερα της νήσου Ίου, και αφετέρου σε οριζόντιες κατευθύνσεις

σχετικά με το νησιωτικό χώρο, τους παραγωγικούς τομείς, και πρωτευόντως τον τουρισμό, καθώς και με την προστασία και ανάδειξη των φυσικών και πολιτιστικών πόρων.

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



Χάρτης 5: Πύλες - Πόλοι και Άξονες Ανάπτυξης

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

<p>ΠΟΛΙΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ</p> <ul style="list-style-type: none"> Μητροπόλεις Πρωτεύοντες εθνικοί πόλοι Δευτερεύοντες εθνικοί πόλοι Λοιποί εθνικοί πόλοι <p>ΙΕΡΑΡΧΙΣΗ ΑΣΤΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΥΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥΣ 2001</p>	<p>ΑΞΟΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ</p> <ul style="list-style-type: none"> Κύριοι χερσαίοι άξονες ανάπτυξης Θαλάσσιοι άξονες σύνδεσης <p>ΠΟΛΥΠΟΛΙΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ ΝΗΣΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΠΛΕΓΜΑ ΒΟΡΕΙΟΥ ΚΑΙ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ</p> <ul style="list-style-type: none"> Περιοχή νησιωτικού πολυπολικού συμπλέγματος Κύριες αναπτυξιακές ενότητες Εξωπ.: κύριες λειτουργικές συνδέσεις με ηπειρωτική χώρα & Κρήτη.
--	---

*Πηγή: ΕΣΥΕ - Απογραφή 2001

Πηγή: ΓΠΧΣΑΑ, Άρθρο 5

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

- η ενίσχυση της εξωστρέφειας και η διασύνδεση και συνεργασία των νησιών και των αστικών τους κέντρων, τόσο μεταξύ τους όσο και με την ηπειρωτική χώρα, αξιοποιώντας τα συγκριτικά τους πλεονεκτήματα κυρίως στους τομείς του τουρισμού, της αγροτικής παραγωγής, του πολιτισμού και του περιβάλλοντος,

- η αντιμετώπιση προβλημάτων που προκύπτουν είτε λόγω «νησιωτικότητας» είτε λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών των νησιών και των πιέσεων που αυτά δέχονται, όπως η χωρική και διοικητική απομόνωση και η εξάρτηση από το μητροπολιτικό κέντρο της Αθήνας, η προσβασιμότητα, η διαχείριση και προστασία των περιβαλλοντικών πόρων κ.ά..

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

α. την ανάπτυξη και ειδικότερο τον τουρισμό

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

β. την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και των πολιτιστικών πόρων

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

γ. την οικιστική οργάνωση

- η βιώσιμη πολεοδομική οργάνωση των παραθεριστικών οικισμών,
- η αποφυγή χωροθέτησης, κοντά στην παραλία, εγκαταστάσεων που δεν απαιτούν γεινίαση με τη θάλασσα, καθώς και αποφυγή εγκαταστάσεων πολύ μεγάλης κλίμακα
- η διαφύλαξη των τοπικών χαρακτηριστικών και του «τοπικού χρώματος» με προτεραιότητα στην ανάπλαση των παλαιών οικισμών που βρίσκονται πλησίον των ακτών και

- η ολοκληρωμένη διαχείριση των αποβλήτων.

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

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

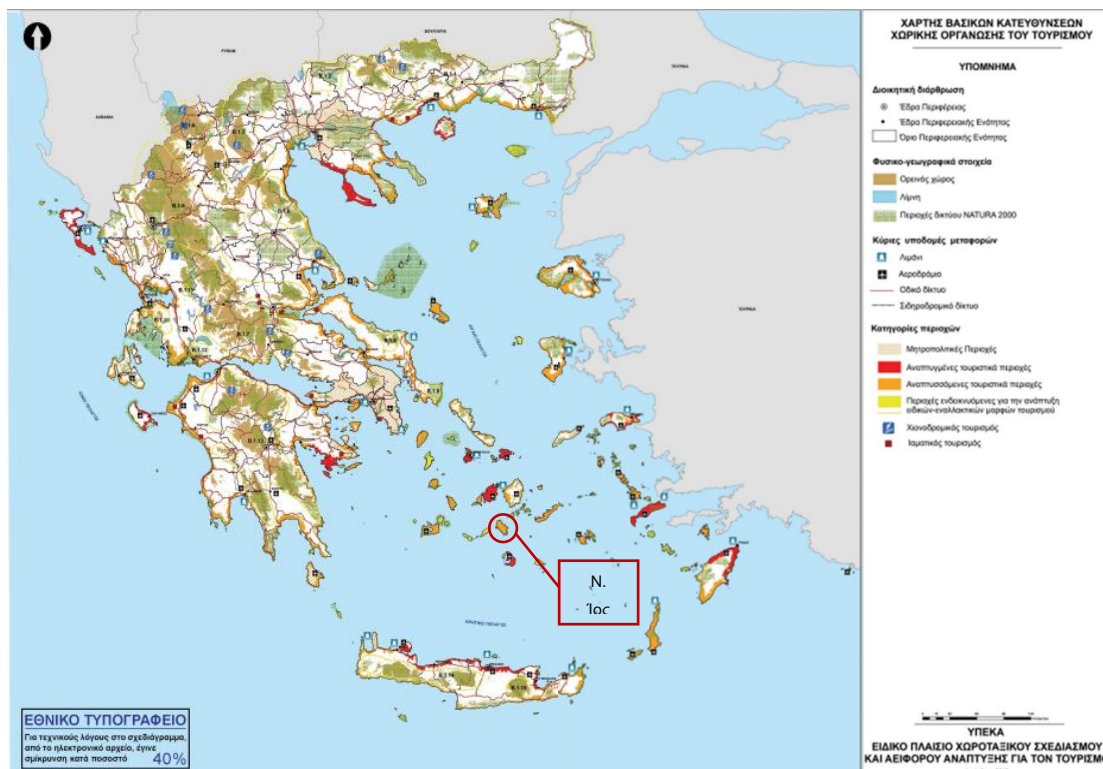
5.1.2 Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό (ΦΕΚ 3155 Β'/12.12.2013)

Σημ. Έχει ακυρωθεί για τυπικούς λόγους από το ΣΤΕ³², ωστόσο λαμβάνεται υπόψη καθότι περιλαμβάνει σημαντικές κατευθύνσεις για την ανάπτυξη του τουρισμού και ειδικά για τον νησιωτικό χώρο.

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.

³² 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.

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 Ίος κατατάσσεται στις **Αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές (Α2)** καθώς και στην **Ομάδα Ι των νησιών**.



Πηγή: ΕΠΧΣΑΑΤ (2013)

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 ολοκληρωμένες και οργανωμένες τουριστικές παρεμβάσεις με αναπτυξιακό χαρακτήρα* (Άρθ. 3).

Για την κατηγορία αυτή, οι βασικότερες προβλέψεις που αφορούν και την προτεινόμενη επένδυση σχετίζονται με:

- **ολοκληρωμένες τουριστικές παρεμβάσεις με αναπτυξιακό χαρακτήρα, όπως οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, σύνθετα τουριστικά καταλύματα, ειδικά προγράμματα τουριστικής ανάπτυξης και ανάπτυξη βασικών υποδομών (όπως λιμένες, αεροδρόμια κ.λπ.),**
- **ανάδειξη στοιχείων ταυτότητας και αναγνωρισιμότητας της περιοχής,**

- ανάπτυξη ειδικών τουριστικών υποδομών και εγκαταστάσεων που εμπλουτίζουν και διευρύνουν το τουριστικό προϊόν,
- προώθηση μέτρων εξοικονόμησης ενέργειας και βελτίωσης της ενεργειακής αποδοτικότητας των εγκαταστάσεων,
- προστασία, αποκατάσταση και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος,
- αξιοποίηση των εκάστοτε τοπικών πόρων που παρουσιάζουν ενδιαφέρον για την ανάπτυξη ειδικών – εναλλακτικών μορφών τουρισμού,
- επανάχρηση αξιόλογων κτιρίων ή συνόλων και μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες.
- πρόληψη φαινομένων υποβάθμισης της ποιότητας των φυσικών και ανθρωπογενών πόρων.
- βελτίωση της προσβασιμότητας των δυσπρόσιτων τουριστικών 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.
- **αναβάθμιση και μετατροπή υφισταμένων ξενοδοχειακών καταλυμάτων σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα.**

Η Ίος, όπως ήδη αναφέρθηκε, ανήκει και στην Ομάδα Ι των νησιών τα οποία κατά περίπτωση χαρακτηρίζονται από (σελ. 45161):

- σημαντική εξάρτηση από τον τουρισμό (με περιορισμένη ή χωρίς άλλη ιδιαίτερα δυναμική παραγωγική δραστηριότητα και εκμεταλλεύσιμους πόρους),
- συγκρούσεις χρήσεων γης,
- ενδεχόμενες πιέσεις στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον.

Προκειμένου να αντιμετωπιστούν τα διάφορα προβλήματα τα οποία αντιμετωπίζουν τα νησιά της κατηγορίας αυτή, αλλά και να ενισχυθούν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους, δίνονται συγκεκριμένες κατευθύνσεις οι οποίες κυμαίνονται στο ίδιο πλαίσιο με τις αντίστοιχες κατευθύνσεις της προηγούμενης κατηγορίας. Υπάρχουν δηλαδή ρητές

προβλέψεις οι οποίες προωθούν μεταξύ άλλων την **ορθολογική οργάνωση του χώρου** και την αντιμετώπιση συγκρούσεων χρήσεων γης, **τον έλεγχο των περιβαλλοντικών πιέσεων, την διεύρυνση και αναβάθμιση της οικονομικής εξειδίκευσης και την αποτροπή της μονόπλευρης εξάρτησης από τον τουρισμό, την ανάπτυξη πολιτικών ολοκληρωμένης τουριστικής ανάπτυξης, την προστασία, ανάδειξη και ορθολογική διαχείριση περιοχών υψηλής οικολογικής και πολιτιστικής αξίας και προστατευόμενων περιοχών.**

Συγκεκριμένα προβλέπονται (σελ. 45164-45165):

- η αντιμετώπιση συγκρούσεων μεταξύ δραστηριοτήτων.
- ο έλεγχος των περιβαλλοντικών πιέσεων και του είδους της ανάπτυξης.
- η προώθηση μέτρων εξοικονόμησης ενέργειας και βελτίωσης της ενεργειακής αποδοτικότητας των εγκαταστάσεων (προώθηση ΑΠΕ, βιοκλιματικών μεθόδων σχεδιασμού κ.ά.).
- η μέριμνα για την αποτροπή της μονόπλευρης εξάρτησης από τον τουρισμό,
- η ένταξη υποδομών και εγκαταστάσεων ειδικών-εναλλακτικών μορφών τουρισμού στο προσφερόμενο προϊόν, με μέριμνα για την προστασία των φυσικών και ανθρωπογενών πόρων στην περιοχή ανάπτυξής τους.
- η προσαρμογή νέων εγκαταστάσεων στα μορφολογικά πρότυπα και την κλίμακα των οικισμών.
- **πολιτικές ολοκληρωμένης τουριστικής ανάπτυξης μέσω οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων ήπιας ανάπτυξης και σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων ήπιας ανάπτυξης έναντι της σημειακής χωροθέτησης τουριστικών καταλυμάτων.** Ειδικά ως προς τους εφαρμοζόμενους Σ.Δ. σε οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων και σύνθετα τουριστικά καταλύματα στη Ρόδο και την Κέρκυρα ισχύουν όσα ορίζονται στο άρθρο 1 του ν. 4179/2013.
- η θέσπιση δυνατότητας χαρακτηρισμού, είτε μέσω των υφισταμένων είτε μέσω νέων ειδικών προς τούτο εργαλείων χωρικού σχεδιασμού, τμημάτων των νησιών της Ομάδας Ι ως Περιοχών Ενεργητικής Παρέμβασης και Ανάπλασης με τον προσδιορισμό μέτρων για την αναβάθμιση ή και την ανάπτυξη του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος, σε συνδυασμό με την παρακολούθηση της εφαρμογής των μέτρων αυτών για τη διαπίστωση της αποτελεσματικότητάς τους.

Οι κατευθύνσεις του ΕΠΧΣΑΑΤ, εξειδικεύοντας τα όσα προβλέπονται από το ΓΠΧΣΑΑ για την οργάνωση και ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας, **είναι απολύτως συμβατές**

με το προτεινόμενο σχέδιο, το οποίο υιοθετεί πλήρως τις βασικές και ειδικές κατευθύνσεις του συγκεκριμένου πλαισίου.

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

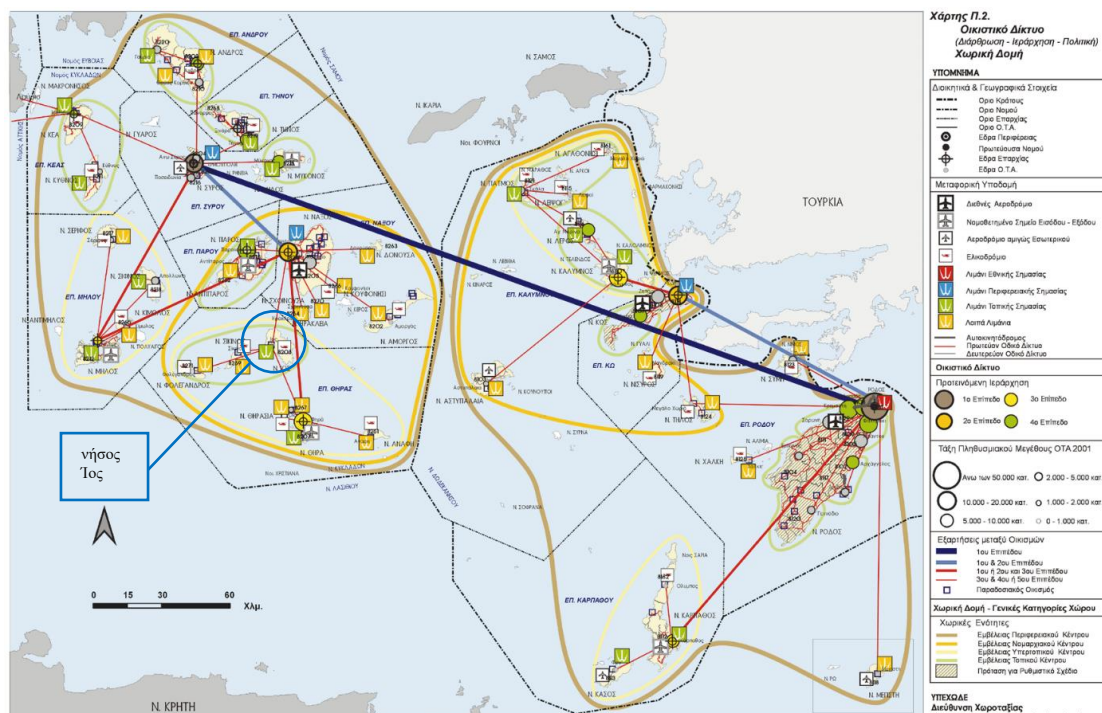
Το ΠΠΧΣΑΑ εντάσσεται στο ενδιάμεσο επίπεδο με αυτό εξειδικεύονται και συμπληρώνονται οι διατάξεις των υπερκείμενων Γενικού και Ειδικών ΠΧΣΑΑ/ΧΠ σε επίπεδο περιφέρειας και ταυτόχρονα λειτουργεί ως κατευθυντήριο πλαίσιο για τα υποκείμενα πολεοδομικά και ρυθμιστικά σχέδια.

Το ΠΠΧΣΑΑ Νοτίου Αιγαίου (ΠΠΧΣΑΑΝΑ), εγκεκριμένο το 2003 (ΚΥΑ υπ' αρ. 25290/2003, ΦΕΚ 1487/Β/10-10-2003), βρίσκεται σε διαδικασία αναθεώρησης. Εν τούτοις, και μέχρι την έγκριση της μελέτης αναθεώρησης, η εκπόνηση της οποίας είναι ακόμα εν εξελίξει, παραμένει σε ισχύ. Το ΠΠΧΣΑΑ έχοντας αναλύσει και αξιολογήσει τα χαρακτηριστικά και τις προοπτικές της περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, καθορίζει τις βασικές στρατηγικές επιλογές που αφορούν το πρότυπο χωρικής οργάνωσης, το αναπτυξιακό πλαίσιο, τη χωροταξική οργάνωση, την προστασία και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, τη χωρική διάρθρωση των βασικών δικτύων μεταφορικής και λοιπής τεχνικής υποδομής, τη χωρική οργάνωση των τομέων παραγωγής και την οικιστική ανάπτυξη.

Όσον αφορά την χωροταξική οργάνωση του οικιστικού δικτύου, **για την Ίο προτείνονται η κατάταξή της στην κατηγορία των «Τοπικών Κέντρων» που αντιστοιχούν σε οικισμούς 3ου ή 4ου επιπέδου**, η ανάπτυξη λειτουργικών (τοπικών και υπερτοπικών) σχέσεων με τα νησιά που βρίσκεται σε άμεση γειτνίαση, δηλαδή, με τη Σίκινο, τη Φολέγανδρο, τη Θήρα και τη Νάξο, καθώς και η ένταξή της σε τρεις χωρικές ενότητες διαφορετικής εμβέλειας:

- Περιφερειακού Κέντρου: νησιά (καποδιστριακού) νομού Κυκλάδων
- Νομαρχιακού Κέντρου: Ίος, Σίκινο, Φολέγανδρος, Θήρα, Θηρασιά, Ανάφη, Πάρος, Αντίπαρος, Νάξος, Σχοινούσα, Ηρακλεία, Κουφονήσι, Δονούσα, Αμοργός
- Υπερτοπικού Κέντρου: Ίος, Σίκινο, Φολέγανδρος, Θήρα, Θηρασιά, Ανάφη
- Τοπικού Κέντρου: Ίος, Σίκινο, Φολέγανδρος

Στον παρακάτω Χάρτη, παρουσιάζεται η χωρική δομή του οικιστικού δικτύου της Περιφέρειας (διάρθρωση, ιεράρχηση, πολιτική)

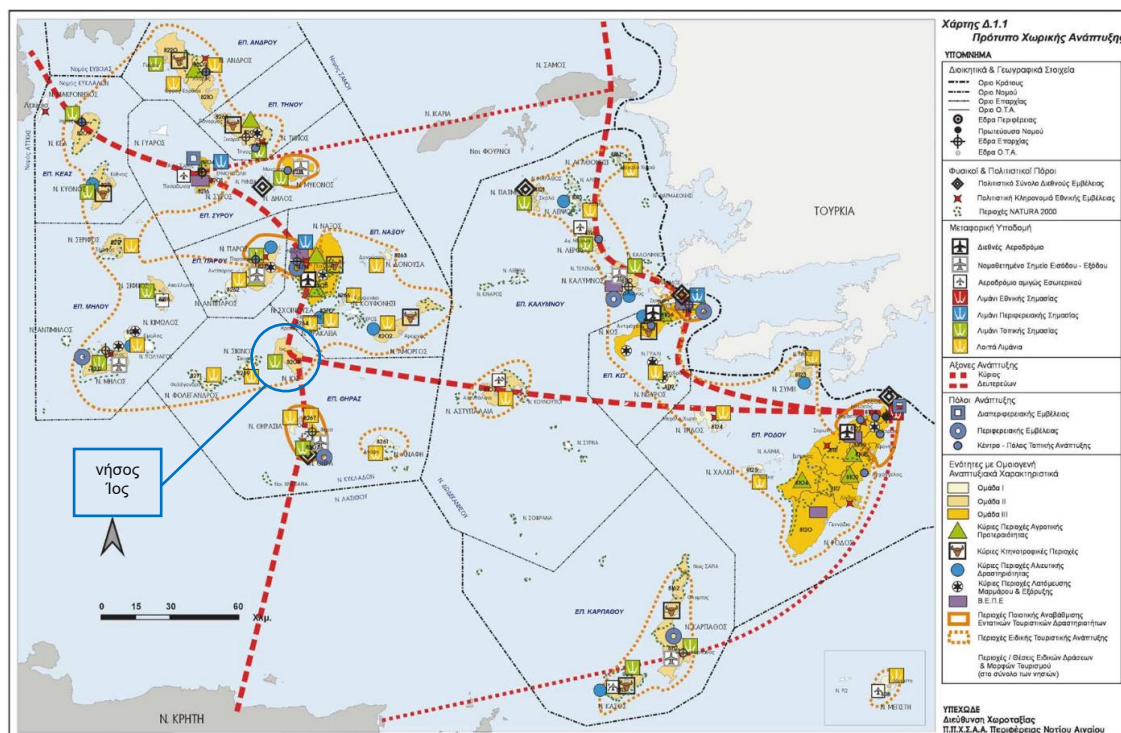


Πηγή: ΠΠΧΣΑΑΝΑ (2003)

Επιπλέον, η Ίος κατατάσσεται στην ομάδα II³³, δηλαδή στην ομάδα των νησιών που αναπτύσσονται τουριστικά, ενώ παράλληλα διαθέτουν και άλλες παραγωγικές δραστηριότητες και εκμεταλλεύσιμους πόρους. Σ' αυτά η έμφαση πρέπει να δοθεί σε δράσεις που στοχεύουν στην αντιμετώπιση των συγκρούσεων μεταξύ των δραστηριοτήτων και την αποτροπή της εξάρτησής τους από τη μονόπλευρη τουριστική ανάπτυξη (Άρθ. 3, παρ. Β1). Εξάλλου, η ανάσχεση της μονόπλευρης εξάρτησης της ανάπτυξης αποκλειστικά από τον τουρισμό αποτελεί βασική στρατηγική κατεύθυνση για το σύνολο του περιφερειακού χώρου, ο οποίος επιδιώκεται να λειτουργήσει ως σημαντικότετος εθνικός πόλος έλξης τουριστικής δραστηριότητας υψηλής έντασης και απόδοσης (Άρθ. 3, παρ. Γ1).

Σχετικά με το αναπτυξιακό προφίλ και συγκεκριμένα την τουριστική δραστηριότητα, η Ίος εντάσσεται στην Ζώνη Β «Περιοχές Ειδικής Τουριστικής Ανάπτυξης (ΕΤΑ)», η οποία περιλαμβάνει το σύνολο σχεδόν των νησιών της ΠΝΑ (εξαιρούνται Θήρα, Θηρασιά, Μύκονος, τμήματα των Πάρου, Νάξου και Ρόδου).

33 Στο ΠΠΧΣΑΑΝΑ, τα νησιά κατατάσσονται σε τρεις ομάδες νησιών βάσει πολλαπλών κριτηρίων και παραμέτρων (Μέγεθος νησιών (έκταση), Μέγεθος πληθυσμού, Ακτίνα επιρροής νησιού, Περιοχές εξάρτησης νησιού, Επικρατούσες οικονομικές δραστηριότητες, Βαθμός εξάρτησης για φυσικούς πόρους, ενέργεια κλπ., Βαθμός προσπελασιμότητας, κόστος μεταφοράς και χρονοαπόσταση από κέντρο ή περιοχές, εξάρτησης και συχνότητα εξυπηρέτησης από μεταφορικά μέσα, Πληθώρα άλλων λιγότερο σημαντικών παραμέτρων).



Πηγή: ΠΠΧΣΑΑΝΑ (2003)

Για τη Ζώνη αυτή καθορίζονται οι παρακάτω στόχοι (Άρθ. 3, παρ. Γ7.3):

- **ανάπτυξη τουριστικής δραστηριότητας συμβατής και αναμεμιγμένης με άλλες χρήσεις** όπως κατοικίας (μόνιμης και παραθεριστικής), αναψυχής, πολιτιστικών δραστηριοτήτων κ.ά, ώστε να αποφευχθούν οι αρνητικές μακροπρόθεσμες επιπτώσεις στο περιβάλλον, τους φυσικούς πόρους και την τοπική οικονομία από την γιγάντωση και τη μονοκαλλιέργεια του τουρισμού,
- **οριοθέτηση τουριστικών ζωνών εφόσον τεκμηριώνονται από αντίστοιχες μελέτες κατώτερου επιπέδου σχεδιασμού.** Το μέγεθος της μέγιστης επιτρεπόμενης τουριστικής δραστηριότητας και ανάπτυξης υποδομών κατά νησί ή υποπεριοχή, πρέπει να προσδιορίζεται από ειδικές μελέτες "χωρητικότητας", που θα λαμβάνουν υπόψη το μέγεθος και την κλίμακα του συγκεκριμένου χώρου, τους υφιστάμενους φυσικούς και ανθρώπινους πόρους, τις υφιστάμενες και προβλεπόμενες τεχνικές υποδομές, κ.λπ. Η έγκριση χωροθέτησης ξενοδοχειακών καταλυμάτων και άλλων υποδομών και επιχειρήσεων τουριστικού χαρακτήρα θα κινείται μέσα στα πλαίσια των ποσοτικών και ποιοτικών περιορισμών που θα καθορίζονται από τις πιο πάνω μελέτες,
- **ενισχύονται κατά προτεραιότητα πρωτοβουλίες και επενδύσεις για την ανάπτυξη ειδικών και εναλλακτικών μορφών τουρισμού και συμπληρωματικών δραστηριοτήτων,** που συμβάλλουν στην επιμήκυνση της

τουριστικής περιόδου, την προσέλκυση επισκεπτών πέραν των περιόδων αιχμής και τη δημιουργία απασχόλησης στον τουρισμό και κατά τη χειμερινή περίοδο.

Άλλες οριζόντιες διατάξεις που αφορούν το σύνολο της ΠΝΑ, συμπεριλαμβανομένης και της Ίου, σχετικά με την τουριστική δραστηριότητα και τις επιλογές χωροταξικής πολιτικής του ΠΠΧΣΑΑΝΑ για τον κλάδο του τουρισμού είναι (Άρθ. 3, παρ. Γ1, Γ7):

- η λειτουργία των νησιών ως ελκυστικό χώρο ιδιωτικών επενδύσεων στον τουριστικό τομέα κυρίως σε υποδομές ειδικών μορφών τουρισμού,
- η ελεγχόμενη τουριστικής ανάπτυξης με αειφορική προσέγγιση όσον αφορά τους πόρους και ενσωμάτωσης της συγκεκριμένης χρήσης στον υφιστάμενο οικιστικό ιστό των νησιών κατά κανόνα,
- ο έλεγχος της δραστηριότητας και η σταδιακή επιδίωξη καλύτερης διάχυσής της στο χώρο και στη διάρκεια του έτους
- η επιδίωξη πολυτομεακής μορφής ανάπτυξης

Τέλος, ιδιαίτερης σημασίας είναι και οι προβλέψεις του ΠΠΧΣΑΑΝΑ για την προστασία, διαχείριση και ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος των νησιών, δεδομένου ότι καθορίζουν σε σημαντικό βαθμό το πλαίσιο χωροθέτησης και λειτουργίας νέων και υφιστάμενων εγκαταστάσεων (Άρθ. 3, παρ. Γ1, Γ4)

- Προστασία και ανάδειξη του περιβάλλοντος με χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, αειφορική διαχείριση περιβαλλοντικών πόρων, κατάλληλες τεχνικές υποδομές
- Έλεγχος πολεοδομικής και οικιστικής ανάπτυξης.
- Διατήρηση του φυσικού αποθέματος (περιορισμοί χρήσεων γης).
- Ο σχεδιασμός των δραστηριοτήτων και των αντίστοιχων έργων ή των έργων υποδομής θα πρέπει να σέβεται τη φέρουσα ικανότητα των φυσικών οικοσυστημάτων και πόρων.
- Προστασία, ανάδειξη και προβολή των Τοπίων Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους και ένταξή τους σε δίκτυα ήπιων αναπτυξιακών επενδύσεων και δραστηριοτήτων.
- Καθορισμός επιτρεπόμενων χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης προς την κατεύθυνση της διαφύλαξης του εξωαστικού χώρου, της προστασίας του περιβάλλοντος και του τοπίου.
- Προστασία των θαλάσσιων πόρων.

- Προστασία των δασικών εκτάσεων, αποκατάσταση και προστασία των κατεστραμμένων δασικών εκτάσεων.

Εξετάζοντας τις βασικές αρχές και το σύνολο των κατευθύνσεων του ΠΠΧΣΑΑΝΑ, προκύπτει ότι η προγραμματιζόμενη επένδυση είναι απόλυτα συμβατή με αυτό.

5.1.3.1 Μελέτη Αναθεώρησης ΠΠΧΣΑΑΝΑ – Β1 Στάδιο (Δημόσια Διαβούλευση Ιανουάριος)

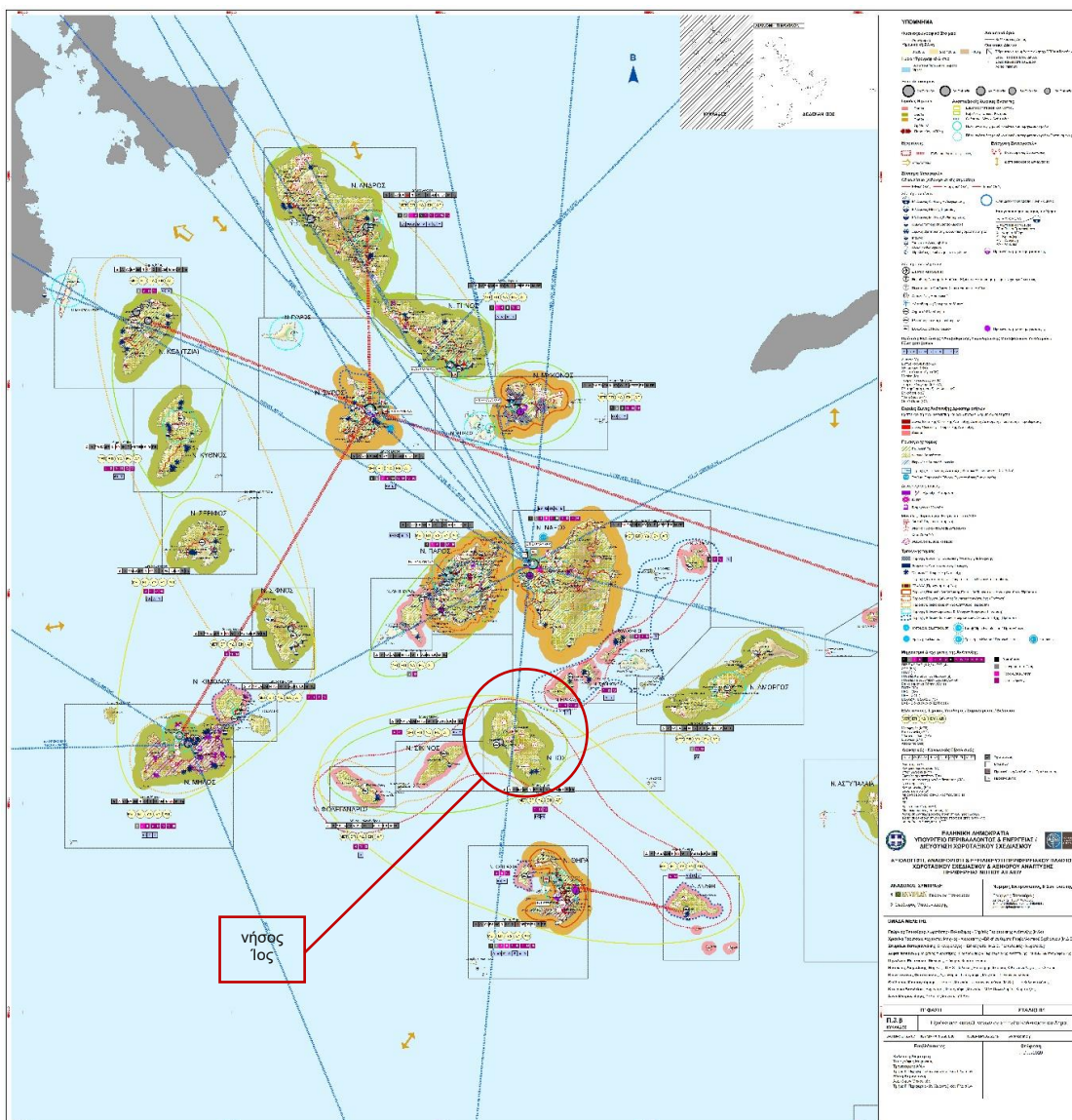
Το στάδιο Β1 της δεύτερης φάσης της μελέτης «Αξιολόγηση Αναθεώρηση & Εξειδίκευση Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού & Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Ν. Αιγαίου» τέθηκε σε δημόσια διαβούλευση τον Ιανουάριο του 2021, παρέχοντας σημαντικές πληροφορίες για το υπό διαμόρφωση νέο ΠΧΠ.

Όπως προκύπτει από τη μελέτη, **οι στρατηγικές επιλογές του κυμαίνονται, σε γενικές γραμμές, στην ίδια κατεύθυνση με το θεσμοθετημένο ΠΠΧΣΑΑΝΑ, έχοντας βέβαια προσαρμοστεί στα νέα δεδομένα και τις προοπτικές της περιφέρειας.** Η έμφαση, λοιπόν, παραμένει στους δυναμικούς για την περιφέρεια κλάδους και στην αντιμετώπιση των σημαντικότερων πιέσεων που αυτή αντιμετωπίζει λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της (πολυνησία, γεωγραφική ασυνέχεια, υπέρμετρες αποκλίσεις μεγεθών και δυναμικού μεταξύ νησιών)

Οι σημαντικότερες προτεραιότητες και στόχοι που τίθενται και σχετίζονται άμεσα με την επένδυση είναι οι εξής:

- Ενίσχυση του ρόλου του Νοτίου Αιγαίου ως κορυφαίου προορισμού του τουρισμού εμπειρίας παγκοσμίως, μέσω της υιοθέτησης μιας στρατηγικής βιώσιμης ανάπτυξης, διαφοροποίησης του προϊόντος και δημιουργίας ταυτότητας προορισμού.
- Στήριξη της επιχειρηματικότητας και προσανατολισμός αυτής σε καινοτομικές κατευθύνσεις, ιδιαίτερα σε κλάδους με ισχυρή παρουσία και συγκριτικά πλεονεκτήματα του συγκεκριμένου χώρου (π.χ. ειδικές μορφές τουρισμού).
- Εξασφάλιση της αειφορίας με την αντιμετώπιση των περιβαλλοντικών προβλημάτων και τη συνετή διαχείριση και αξιοποίηση των πόρων
- Αποδοτική χρήση όλων των φυσικών και πολιτισμικών πόρων της Περιφέρειας με γνώμονα το μέγιστο βαθμό προστασίας και διατήρησης της βιοποικιλότητας αυτού του κεφαλαίου
- Αναβάθμιση και ανάδειξη φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος.

Σε ό,τι αφορά την **1ο, το νησί παραμένει στην ομάδα II** (ορίζεται με τον ίδιο τρόπο όπως στο θεσμοθετημένο Πλαίσιο).



Πηγή: Μελέτη Αναθεώρησης ΠΧΠΝΑ-Στάδιο Β1 (Ιαν. 2020)

Για τα νησιά αυτά προτείνονται:

- Ενίσχυση δυναμικών κέντρων ανάπτυξης στα μεσαία νησιά (Ομάδα II), με στόχο τη δημιουργία ενδονησιωτικής αναπτυξιακής ροπής και τη μόχλευση ευκαιριών για τα εξαρτώμενα μικρά νησιά.
- **ελάχιστη αρτιότητα 10 στρ., μέγιστη πυκνότητα 7, 8 & 9 κλίνες/στρέμμα για ξενοδοχεία 5, 4 & 3 αστέρων, αντιστοίχως.** Υιοθέτηση της κατεύθυνσης αυτής και στην περίπτωση επέκτασης υφιστάμενου καταλύματος, πλην της περίπτωσης τυχόν συμπλήρωσης αυτού με ειδικές τουριστικές υποδομές εκτός αν αυτό αποκλείεται από ειδικές διατάξεις. **Σε οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών καταλυμάτων, όταν οι παραπάνω αναλογίες περιορίζονται κάτω του 50%, επιτρέπεται η υπέρβαση του μέγιστου αριθμού κλινών που τυχόν**

καθορίζεται από ισχύουσες διατάξεις, υπό την προϋπόθεση ότι, κατόπιν εκτίμησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων δεν γίνεται υπέρβαση της φέρουσας ικανότητας του νησιού.

Επιπλέον, η Ίος ανήκει στις Περιοχές Ειδικής Τουριστικής Ανάπτυξης. Πρόκειται για περιοχές ήπιας ειδικής τουριστικής ανάπτυξης, οι οποίες έχουν ως πυρήνα οικισμούς της ενδοχώρας και για τις οποίες προβλέπονται:

- ο Αποφυγή αρνητικών μακροπρόθεσμων επιπτώσεων στο περιβάλλον, τους φυσικούς πόρους και την τοπική οικονομία από την γιγάντωση και τη μονοκαλλιέργεια του τουρισμού
- ο Ενίσχυση κατά προτεραιότητα πρωτοβουλιών και επενδύσεων για την ανάπτυξη ειδικών και **εναλλακτικών μορφών τουρισμού και συμπληρωματικών δραστηριοτήτων που επιτυγχάνουν συνέργειες με δραστηριότητες του πρωτογενή τομέα**, της μεταποίησης και οικοτεχνίας και συμβάλλουν στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, την προσέλκυση επισκεπτών πέραν των περιόδων αιχμής και τη δημιουργία απασχόλησης στον τουρισμό και κατά τη χειμερινή περίοδο
- ο περιορισμός των εκτεταμένων επεκτάσεων της οικιστικής γης, η ικανοποίηση αναγκών για νέες δραστηριότητες στους υπάρχοντες οικισμούς και τις άμεσα γειτνιάζουσες με αυτούς περιοχές και γενικότερα η ενδυνάμωση υφιστάμενων πυρήνων μέσα από τη δυνατότητα εισαγωγής νέων δραστηριοτήτων, τον περιορισμό των οχλήσεων σε συγκεκριμένα σημεία, ώστε να ελαχιστοποιείται το κοινωνικό και οικονομικό κόστος από τις αρνητικές επιπτώσεις
- ο προσαρμογή της τυπολογίας των καταλυμάτων (μορφολογικοί περιορισμοί, δυναμικότητα, τάξεις) και άλλων σχετικών με τον τουρισμό υποδομών σύμφωνα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής και των ειδικών μορφών που υποστηρίζουν

Άλλες οριζόντιες διατάξεις που αφορούν το σύνολο της ΠΝΑ, συμπεριλαμβανομένης και της Ίου, και έχουν ιδιαίτερη σημασία για την παρούσα μελέτη σχετίζονται με την τουριστική δραστηριότητα, την οικιστική ανάπτυξη και την προστασία και ανάδειξη του περιβάλλοντος συνοψίζονται παρακάτω:

Τουρισμός

Ο τουρισμός παραμένει για την περιφέρεια ένας από τους δυναμικότερους κλάδους για την προσέλκυση επενδύσεων. Ως κύριοι άξονες τίθενται:

- η αυστηρή ρύθμιση συγκρούσεων και ασυμβατότητας χρήσεων γης και θαλάσσιου χώρου και δραστηριοτήτων, εντός οικιστικών περιοχών, στο αγροτικό περιβάλλον συμπεριλαμβανομένης της παράκτιας ζώνης,
- η σταδιακή εφαρμογή ελέγχου παραμέτρων χωρητικότητας και φέρουσας ικανότητας με ποσοτικοποιημένες μεθόδους, με συνεχή εμπλουτισμό των μετρούμενων μεγεθών,
- μεταστροφή του επικρατούντος μοντέλου τουριστικής ανάπτυξης, η αναβάθμιση και η συμπλήρωση υποδομών για την ανταπόκριση στην αυξανόμενη επισκεψιμότητα.
- διαμόρφωση μιας νέας ταυτότητας πολλαπλών πτυχών, η οποία θα βασίζεται σε τοπικές ιδιαιτερότητες και συγκριτικά πλεονεκτήματα που υποστηρίζουν τη μεταστροφή από τα σημερινά πρότυπα της προσφοράς,
- εκλεκτικιστική προσέγγιση της τουριστικής ανάπτυξης νησιών και ενοτήτων της ενδοχώρας, που διατηρούν ήπιους ρυθμούς ή/και έμμεση σχέση με την τουριστική δραστηριότητα.

Επιπλέον, προσδιορίζονται ως στρατηγικής σημασίας σε εθνικό επίπεδο οι δραστηριότητες που εντάσσονται στο τρίπτυχο τουρισμός-αναψυχή-ελεύθερος χρόνος. Για αυτές τις δραστηριότητες:

- προτείνεται ταυτόχρονη ικανοποίηση της αυξανόμενης, εν γένει, ζήτησης για ποιοτικό τουρισμό διακοπών – τουριστική κατοικία – ειδικές υποδομές εξυπηρέτησης και την διατήρηση της κλίμακας των επενδύσεων σε συνάρτηση με το φυσικό μέγεθος του εκάστοτε νησιού και την κοινωνική χωρητικότητα
- προτείνονται οργανωμένοι υποδοχής τουριστικής ανάπτυξης:
 - ΠΕΡΠΟ Β' κατοικίας – Τουρισμού – Αναψυχής στα νησιά των Ομάδων II και III
 - ΠΟΑΠΔ Τουρισμού (ΠΟΤΑ, κλπ.) στα νησιά των Ομάδων II και III
 - ΠΟΑΠΔ Καταδυτικών Πάρκων σε όλα τα νησιά
 - ΠΟΑΠΔ Ειδικών Τουριστικών Υποδομών
- απαιτείται η εκπόνηση Ολοκληρωμένων Μελετών, οι οποίες θα εμπεριέχουν την χωρική – περιβαλλοντική και χρηματοοικονομική διάσταση, με αποτίμηση του περιβαλλοντικού και κοινωνικού (αναμόχλευση τοπικής οικονομίας, συγκράτηση πληθυσμού – αναζωογόνηση περιοχών) αποτυπώματος.

Οικιστική ανάπτυξη

- Ελεγχόμενος ρυθμός ανάπτυξης των στοιχείων που συμβάλλουν στην αστικοποίηση
- Αυστηρός έλεγχος δόμησης κάθε είδους με σκοπό την προσαρμογή της ανάπτυξης στον παράγοντα της θεμιτής χωρητικότητας και ύφους, φυσικών και ανθρωπογενών συστημάτων
- Πρόβλεψη ζωνών οργανωμένης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων του δευτερογενή και τριτογενή τομέα

Περιβάλλον

- Προστασία περιβάλλοντος και αειφορική διαχείριση φυσικών – πολιτισμικών – παραγωγικών πόρων
- Εφαρμογή των αρχών της αειφορίας στο σχεδιασμό και την ανάπτυξη και εναρμόνιση με τους στόχους ειδικών πολιτικών και στρατηγικών – ειδική μέριμνα ως προς τη φέρουσα ικανότητα των νησιωτικών συστημάτων
- Διαφύλαξη αντιπροσωπευτικών τύπων χερσαίων και θαλάσσιων οικοσυστημάτων ικανού μεγέθους προκειμένου να διασφαλισθεί σε μακροπρόθεσμο χρονικό ορίζοντα η βιωσιμότητά τους και η διατήρηση της βιοποικιλότητας
- Καταγραφή, διαφύλαξη, προστασία και ανάδειξη των φυσικών και πολιτισμικών πόρων και συστημάτων και τοπίων και ουσιαστική ενσωμάτωσή τους ως κρίσιμης συνιστώσας του σχεδιασμού και μοχλού ανάπτυξης και βελτίωσης της ποιότητας ζωής

5.1.4 Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (Π.Ε.Π.) Νοτίου Αιγαίου 2014 – 2020

Στο παρόν τμήμα παρουσιάζονται συνοπτικά οι στόχοι και οι κατευθύνσεις του Περιφερειακού Επιχειρησιακού Προγράμματος Νοτίου Αιγαίου (ΠΕΠ) 2014-2020, βασικό όραμα του οποίου αποτελεί η ανάδειξη της ΠΝΑ σε **«κορυφαίο προορισμό του τουρισμού εμπειρίας παγκοσμίως, μέσα από την υιοθέτηση μιας στρατηγικής βιώσιμης ανάπτυξης, διαφοροποίησης του προϊόντος και δημιουργίας ταυτότητας προορισμού»**.

Ως μέσο υλοποίησης του ανωτέρω οράματος το Πρόγραμμα τονίζει την αναγκαιότητα συμπληρωματικότητας και διάχυσης των ωφελειών του τουρισμού, που αποτελεί τον βασικό παραγωγικό κλάδο της ΠΝΑ, με ισχυρές διακλαδικές διασυνδέσεις με άλλους τομείς της παραγωγής που συνδέονται με αυτόν (πρωτογενής τομέας, μεταποίηση, υπηρεσίες), συμβάλλοντας έτσι στην ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας και ελκυστικότητας της Περιφέρειας. Η εν λόγω αναγκαιότητα αφορά άμεσα την Ίο μια και πρόκειται για ένα νησί που ενώ αναπτύσσεται τουριστικά διαθέτει και άλλες παραγωγικές δραστηριότητες και

εκμεταλλεύσιμους πόρους και για αυτό το λόγο κατατάσσεται από το ΠΕΠ στην Ομάδα II των νησιών της Περιφέρειας.

Προκειμένου να επιτευχθεί η συμπληρωματικότητα μεταξύ των τομέων παραγωγής κρίνεται σκόπιμος ο εντοπισμός των πιέσεων που προκαλούνται από την τουριστική δραστηριότητα και η στροφή στη διαφοροποίηση του παρεχόμενου τουριστικού προϊόντος, κάτι το οποίο αποτελεί μεταξύ άλλων βασικό στόχο της προγραμματιζόμενης επένδυσης στο «Πικρί Νερό», εφόσον προβλέπονται δράσεις αγροτουρισμού και οικοτουρισμού.

Παράλληλα, με την υλοποίηση της προτεινόμενης επένδυσης προάγονται και οι Στρατηγικές Προτεραιότητες που τίθενται μέσω του Π.Ε.Π. για την ΠΝΑ που είναι οι:

- i. Έξυπνη, ανταγωνιστική, διαφοροποιημένη περιφερειακή οικονομία,
- ii. Εδραίωση της αειφορικής ανάπτυξης με την αξιοποίηση συγχρόνων μεθόδων διαχείρισης των πόρων,
- iii. Ενίσχυση της περιφερειακής συνοχής σε όρους χωρικούς αλλά και κοινωνικοοικονομικούς με τη διάχυση της ανάπτυξης και την άρση της απομόνωσης,
- iv. Ενεργός υποστήριξη της απασχόλησης και προώθηση της κοινωνικής ένταξης,

Οι γενικότεροι στόχοι που εκφράζονται μέσω του ΠΕΠ ταυτίζονται με εκείνους των υπερκείμενων πλαισίων χωροταξικού σχεδιασμού και ειδικά για τα νησιά συνοψίζονται στα εξής: α. προστασία και ανάδειξη της πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς ως στοιχεία ταυτότητας και ως συγκριτικά πλεονεκτήματα των νησιών, β. άρση των προβλημάτων νησιωτικότητας και γ. ενίσχυση της ίδρυσης νέων επιχειρήσεων με έμφαση στην καινοτομία και την εξωστρέφεια στους τομείς προτεραιότητας της Περιφέρειας, με κυριότερο τον τουρισμό.

Με την συγκεκριμένη επένδυση, το ποιοτικά αναβαθμισμένο τουριστικό προϊόν που θα παρέχεται θα είναι διαφοροποιημένο από τα μαζικά πρότυπα των ξενοδοχείων που κυριαρχούν σε άλλα νησιά των Κυκλάδων και της Περιφέρειας γενικότερα, και θα προάγει την στρατηγική της βιώσιμης ανάπτυξης και τους ανωτέρω εξειδικευμένους στόχους του ΠΕΠ. Ο υπολογισμός όλων των σχετικών δεικτών και μεγεθών της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας εξασφαλίζει την ορθολογική διαχείριση των πόρων και την αποφυγή πιέσεων (βλ. Κεφ. 6.1.), ενώ ενισχύεται η απασχόληση σημαντικά.

5.1.5 Ρυθμιστικό πλαίσιο (Υφιστάμενα Γ.Π.Σ./ Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., Ζ.Ο.Ε.)

Για τη νήσο Ίο δεν υπάρχουν θεσμοθετημένα πολεοδομικά σχέδια (Γ.Π.Σ./ Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., Ζ.Ο.Ε.). Το πολεοδομικό καθεστώς στο νησί καθορίζεται από τους όρους της εκτός σχεδίου, συμπληρωματικά με τα όσα προβλέπονται στα Προεδρικά Διατάγματα για την Ίο³⁴:

³⁴ Εκτενής αναφορά γίνεται στο κεφ. 4.

- Δύο διατάγματα που περιλαμβάνουν ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης για τους παραδοσιακούς οικισμούς: Π.Δ. της 19.10/13.11.1978 (ΦΕΚ 594/Δ/1978) και Π.Δ. της 11.5/2.6/1989 (ΦΕΚ 345/Δ/1989).
- Το «Ειδικό Διάταγμα της Ίου» Π.Δ. της 19.8/16.10.1981 (ΦΕΚ 587/Δ/1981)

5.2 Κατευθύνσεις Ευρωπαϊκών Στρατηγικών

5.2.1 Σύμφωνο Εταιρικής Σχέσης (Σ.Ε.Σ.) 2014-2020

Το Σύμφωνο Εταιρικής Σχέσης (Σ.Ε.Σ.) ή αλλιώς Εταιρικό Σύμφωνο για το Πλαίσιο της Ανάπτυξης (ΕΣΠΑ), αφορά την αξιοποίηση των αναπτυξιακών πόρων των Ευρωπαϊκών Διαρθρωτικών και Επενδυτικών Ταμείων (ΕΔΕΤ) για την περίοδο 2014 – 2020, κατά την οποία η χώρα προσανατολίζεται αναπτυξιακά προς την ανταγωνιστικότητα, την καινοτομία και την εξωστρέφεια των επιχειρήσεων. Σε αυτό το πλαίσιο, προσδιορίζονται βάσει των κύριων αναπτυξιακών αναγκών που καλείται να καλύψει η Ελλάδα, γενικοί θεματικοί στόχοι που αφορούν κατά κύριο λόγο την καινοτομία, την ανταγωνιστικότητα, την βιώσιμη ανάπτυξη, την προστασία του περιβάλλοντος, την κλιματική αλλαγή, κα.

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

- Βελτίωση της ανταγωνιστικότητας των μικρομεσαίων επιχειρήσεων συμπεριλαμβανομένων και αυτών του γεωργικού τομέα (για το Ευρωπαϊκό Γεωργικό Ταμείο Αγροτικής Ανάπτυξης) και του τομέα της αλιείας και της υδατοκαλλιέργειας (για το Ευρωπαϊκό Ταμείο Θάλασσας και Αλιείας).
- 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».**

Ειδικότερα για τις νησιωτικές περιοχές τονίζεται πως λόγω των αδυναμιών που προκύπτουν από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους (π.χ. δημογραφική αποδυνάμωση, υψηλή ευαισθησία φυσικών πόρων, μονο-δραστηριότητα τουρισμού), η παρουσία τουριστικών επενδύσεων είναι κρίσιμη για τη στήριξη της τοπικής οικονομίας και της απασχόλησης, εφόσον αποδεδειγμένα προκαλούν μετακινήσεις πληθυσμών από την ενδοχώρα προς αυτές. Ωστόσο, οι αγροτικές περιοχές των νησιών στις οποίες δεν κυριαρχεί η τουριστική δραστηριότητα (κυρίως στο εσωτερικό των νησιών, σε απόσταση από τις παράκτιες περιοχές) χρήζουν επιπρόσθετης στήριξης. Όλα τα παραπάνω αναπτύσσονται με βασική προτεραιότητα τη μετάβαση σε μία οικονομία φιλική προς το περιβάλλον με αποδοτική χρήση των πόρων και τήρηση των μεγεθών Φέρουσας Ικανότητας του κάθε τόπου.

Η προτεινόμενη επένδυση είναι απολύτως συμβατή με τις κατευθύνσεις ΚΑΙ τους επιδιωκόμενους στόχους του ΣΕΣ, τόσο κατά τη φάση σχεδιασμού όσο και

λειτουργίας (χωροθέτηση εγκαταστάσεων με απόλυτο σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον και το τοπίο, διαφοροποιημένο υψηλών προδιαγραφών παρεχόμενο τουριστικό προϊόν, δημιουργία νέων θέσεων εργασίας κ.λπ.).

5.2.2 Ευρωπαϊκή Σύμβαση του Τοπίου ή Σύμβαση της Φλωρεντίας (Ν. 3827/2010-Α 30/25.02.2010)

Η Ίος έχει χαρακτηριστεί στο σύνολό της ως «Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους» από το 1977. Σύμφωνα με τα στοιχεία του «ΦΙΛΟΤΗΣ», το νησί διατηρεί ένα αξιόλογο χαρακτήρα και το φυσικό περιβάλλον είναι ακόμη σε καλή κατάσταση, υπάρχουν όμως πολλά περιθώρια συντήρησης και αναβάθμισης καθώς και προστασίας από τους κινδύνους που σχετίζονται με την άναρχη δόμηση και την εντατική τουριστική ανάπτυξη.

Με δεδομένη, λοιπόν, την ανάγκη προστασίας και ειδικής διαχείρισης του τοπίου της Ίου, κατά την υλοποίηση και λειτουργία οποιασδήποτε προγραμματιζόμενης ανάπτυξης, κρίνεται σκόπιμο να αναφερθούν και να υιοθετηθούν στο σχεδιασμό οι διατάξεις του Ν. 3827/2010. Με το νόμο αυτό κυρώθηκε η Ευρωπαϊκή Σύμβαση του Τοπίου για την ένταξη του τοπίου στο σχεδιασμό και για τις υποχρεώσεις κάθε συμβαλλόμενου μέρους ως προς αυτήν.

Κατά το Άρθρο 6 της Σύμβασης, ανάμεσα στα μέτρα που υποχρεούται να εφαρμόσει η Χώρα σε κάθε επίπεδο σχεδιασμού, είναι τα ακόλουθα:

- να αναγνωρίζει τα δικά του τοπία σε ολόκληρη την επικράτειά του,
- να αναλύει τα χαρακτηριστικά τους και τις δυνάμεις και τις πιέσεις που τα μετασχηματίζουν,
- να σημειώνει τις μεταβολές,
- να εκτιμά τα τοπία που έχουν αναγνωρισθεί κατ' αυτόν τον τρόπο, λαμβάνοντας υπόψη τις συγκεκριμένες αξίες που τους έχουν αποδοθεί από τις ενδιαφερόμενες πλευρές και τον πληθυσμό που αφορούν.

Η προστασία, διατήρηση και ανάδειξη του ιδιαίτερου τοπίου του νησιού, αποτελεί βασική συνιστώσα του παρόντος επενδυτικού σχεδίου, τόσο σε επίπεδο αρχών όσο και κατά τον σχεδιασμό και την υλοποίηση της παρούσας επένδυσης. Χαρακτηριστικά στοιχεία του τοπίου της περιοχής του ακινήτου, διατηρούνται και αναβαθμίζονται, όπως δείχνει το προκρινόμενο σενάριο ανάπτυξης και το Σχέδιο Γενικής Διάταξης που το συνοδεύει.

5.3 Συμπεράσματα

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

- αποτελεί **οργανωμένο υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων ήπιας τουριστικής ανάπτυξης** που διαφέρει σημαντικά από το πρότυπο του μαζικού

τουρισμού και των συμβατικού τύπου ξενοδοχείων που κυριαρχούν στα περισσότερα νησιά των Κυκλάδων.

- **συμβάλλει στην προάσπιση της υπαίθρου και του εκτός σχεδίου χώρου της Ίου** αφού **δεν συνιστά ανάπτυξη διάσπαρτης δόμησης**, που συνδυαστικά με τα προηγούμενα, είναι εξέχουσας σημασίας σε ένα νησί της Ομάδας Ι στο οποίο πέρα από πιέσεις στους οικοτόπους και στο ανθρωπογενές περιβάλλον, εντοπίζονται συγκρούσεις χρήσεων γης.
- σέβεται απόλυτα τη φέρουσα ικανότητα και τη χωρητικότητα του νησιού, δεδομένου ότι ο τύπος και τα μεγέθη της ανάπτυξης έχουν σχεδιαστεί με τρόπο τέτοιο ώστε να αποφεύγεται η υποβάθμιση και εξάντληση των πόρων.
- προωθεί την **ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού**, εμπλουτίζοντας το παρεχόμενο τουριστικό προϊόν, βελτιώνοντας την ελκυστικότητά του.
- συμβάλλει σημαντικά στην **ενίσχυση της τοπικής ανάπτυξης**.
- είναι απολύτως σύμφωνο με τις αναπτυξιακές προτεραιότητες σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο

6 Τεκμηρίωση χωρικού προορισμού διαθέσιμης έκτασης

6.1 Εκτίμηση Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας (ΤΦΙ)

6.1.1 Εισαγωγή

Στην ενότητα αυτή, εκτιμώνται οι **επιπτώσεις στην Φέρουσα Ικανότητα που θα έχει η εφαρμογή του επενδυτικού σχεδίου στο ακίνητο στο Πικρί Νερό**, το οποίο έχει υπαχθεί στις «Στρατηγικές Επενδύσεις», για τις οποίες προωθείται η εκπόνηση της παρούσας μελέτης ΕΣΧΑΣΕ. Παράλληλα, **εκτιμάται η Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα (ΤΦΙ) της νήσου Ίου**, με έμφαση την τουριστική-παραθεριστική ανάπτυξη που σημειώνεται την τελευταία δεκαετία, για την οποία πραγματοποιείται σύγκριση με την αντίστοιχη σε τρία ακόμη νησιά της Περιφέρειας.

Αρχικά, γίνεται αναφορά στη **σύγχρονη προσέγγιση της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας**, που έχει αναπτυχθεί διεθνώς και που την συνδέει με την **βιώσιμη ανάπτυξη** και τα **αποδεκτά όρια αλλαγής του φυσικού περιβάλλοντος**. Η προσέγγιση αυτή, την οποία ακολουθεί η ΔΕΚΑΘΛΟΝ, διαφοροποιείται από την στενή αντίληψη για 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 Πικρί Νερό και της επίδρασης που έχει στην Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα (ΤΦΙ) της νήσου Ίου συνολικά.

Η σύγχρονη αυτή προσέγγιση είναι συμβατή και εξειδικεύει επιχειρησιακά την ισχύουσα προβληματική που έχει αναπτυχθεί **στο Συμβούλιο της Επικρατείας** σχετικά με την **στάθμιση των στόχων «βιώσιμης ανάπτυξης» και «προστασίας του περιβάλλοντος»**, όπως παρουσιάζεται παρακάτω.

Η επιλογή και μέτρηση βασικών Δεικτών στο χωρικό επίπεδο της νήσου Ίου, αφορά αφενός την επένδυση στο Πικρί Νερό και αφετέρου τη συνολική επιβάρυνση που θα επιφέρουν οι τρεις επενδύσεις στις περιοχές Πικρί Νερό, Κουμπάρα και Παππά-Λούκας. Η ανάλυση των Δεικτών αφορά την βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη και λειτουργία, την χωρητικότητα της γης και την συνολική δόμηση στο φυσικό περιβάλλον και τις επιβαρύνσεις που θα δεχτούν τα δίκτυα υποδομών του νησιού. Από την συγκριτική ανάλυση των επεξεργασμένων δεικτών (και σε σχέση με άλλα νησιά της Περιφέρειας Ν. Αιγαίου), προκύπτουν συμπεράσματα για τις πραγματικές αλλαγές που αναμένονται στη φυσική κατάσταση της περιοχής του Πικρί Νερό και στην επιβάρυνση των υποδομών της νήσου που επιφέρει η προκρινόμενη «ήπια ανάπτυξη», και απαντά στο ερώτημα κατά πόσον αυτές οι αλλαγές θεωρούνται «αποδεκτές» στο πλαίσιο της τουριστικής φέρουσας ικανότητας της νήσου.

6.1.2 Διεθνής εμπειρία: Σύγχρονες προσεγγίσεις Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας

Η δυναμική ανάπτυξη του τουρισμού διεθνώς μετά το 1950, ανέδειξε αφενός 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 ταυτόχρονα ένα τουριστικό προορισμό, χωρίς να προκαλέσουν καταστροφές στο φυσικό, οικονομικό και κοινωνικο-πολιτιστικό περιβάλλον, καθώς και χωρίς να μειώνεται η ικανοποίηση των επισκεπτών» (Salerno et al., 2013). Ωστόσο, θα πρέπει εξ αρχής να διευκρινίσουμε ότι η έννοια της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας είναι **πολυδιάστατη** και σχετική και δεν μπορεί με απόλυτο τρόπο να προσδιοριστεί, καθώς εξαρτάται από διάφορους παράγοντες: αφενός από τα χαρακτηριστικά του προορισμού (φυσικό οικοσύστημα, πόροι, πληθυσμός, οικονομικό περιβάλλον, υποδομές), και αφετέρου από τα χαρακτηριστικά των επισκεπτών (προφίλ τουριστών, παραθεριστών, οικιστών), στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης και της δυναμικής σχέσης αλληλεπίδρασης τουρισμού και περιβάλλοντος (Coccosis et.al., 2002).

Στην σύγχρονες προσεγγίσεις διεθνώς για την **Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα** (ΤΦΙ), η συζήτηση έχει μετατοπιστεί από το **αρχικό ερώτημα «πια είναι τα όρια» και «πόσοι χωράνε» σε μία περιοχή στο ερώτημα: «ποια αλλαγή από την υπάρχουσα φυσική κατάσταση μιας περιοχής θεωρείται αποδεκτή, δεδομένων των στόχων της βιώσιμης ανάπτυξης μιας περιοχής;»**

Αυτό σημαίνει ότι η **Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα**, ως στρατηγικό εργαλείο για τη λήψη αποφάσεων, δεν μετρά μόνο τα αποδεκτά όρια, αλλά εντοπίζει τις δυνατότητες αλλαγών του φυσικού περιβάλλοντος, (που διευρύνονται με τη χρήση σύγχρονης τεχνολογίας), μέσα στο πλαίσιο των νέων επενδύσεων βιώσιμης ανάπτυξης.

Η πολυδιάστατη και **ολοκληρωμένη σύγχρονη προσέγγιση της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας**, που την συνδέει με την βιώσιμη ανάπτυξη και την αναβάθμιση ενός προορισμού στην διάρκεια του κύκλου ζωής του, είναι απαραίτητη για την χάραξη αποτελεσματικών πολιτικών και τη λήψη αποφάσεων της διοίκησης, ενόψει νέων επενδύσεων. Η διεθνής εμπειρία έχει δείξει, ότι **στο όνομα της «απόλυτης προστασίας» της Φύσης, και μιας γενικής και αόριστης αντίληψης για την «ΦΕΡΟΥΣΑ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑ»**, πολλές φορές έχουν διατυπωθεί **δογματικές απόψεις και ακραίες ενστάσεις** που έχουν **ανακόψει, ή καθυστερήσει αδικαιολόγητα σημαντικές επενδύσεις**, ακόμη και σε ήπιες μορφές τουριστικής ανάπτυξης και αναψυχής, που θα επέφεραν αύξηση του τοπικού εισοδήματος και της ευημερίας, στις τοπικές κοινωνίες. Αντίστοιχα, έχουμε και παραδείγματα **ανεξέλεγκτης τουριστικής ανάπτυξης με δυσμενείς** και μη αντιστρέψιμες επιπτώσεις στο περιβάλλον (π.χ. Σαντορίνη), που δεν έλαβαν καθόλου υπόψη τους τον ανωτέρω προβληματισμό.

Η **εκτίμηση της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας**, από τη **ΔΕΚΑΘΛΟΝ**, γίνεται σε αυτό το πλαίσιο της **αιφορικής 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).³⁵

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, ελλείψει στατιστικών δεδομένων. **Παρά τις δυσκολίες αυτές, στην διεθνή βιβλιογραφία χρησιμοποιούνται συχνά ορισμένοι βασικοί Δείκτες (δημογραφικοί, κοινωνικο-οικονομικοί, φυσικό-οικολογικοί δείκτες)** που αφορούν την τουριστική λειτουργία και τις επιπτώσεις της στο φυσικό περιβάλλον, καθώς και την επιβάρυνση των δικτύων υποδομών (Coccossis et. al., 2002). Επισημαίνεται, **ότι η δυναμικότητα (ή φέρουσα ικανότητα) των υποδομών είναι διαφορετική** από τη φέρουσα Ικανότητα του περιβάλλοντος της περιοχής, καθόσον αφορά τις τεχνικές δυνατότητες (οι οποίες μπορούν να επαυξάνονται με βάση τη ζήτηση) και όχι φυσικά τα όρια του ίδιου του περιβάλλοντος. Οι υποδομές αποτελούν στοιχεία ανθρωπογενή, επεκτάσιμα, ελέγξιμα και δύνανται, με την εξέλιξη της τεχνολογίας, να ακολουθούν την ζήτηση, η οποία προκύπτει από την ανθρωπογενή δραστηριότητα, χωρίς να επιβαρύνεται το φυσικό περιβάλλον (βλ. αντίστοιχη προβληματική στην συνημμένη ΣΜΠΕ).

Για λόγους πληρότητας της ειδικής αυτής προσέγγισης για την Φέρουσα Ικανότητα, αναφέρουμε ενδεικτικά ορισμένους βασικούς Δείκτες από την διεθνή βιβλιογραφία, που έχουν χρησιμοποιηθεί από ορισμένους μελετητές και στην Ελλάδα, και οι οποίοι σχετίζονται

³⁵ 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.

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 28: Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας

ΔΕΙΚΤΗΣ	ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ	ΠΗΓΗ
Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας (ΔΤΛ)	(Κλίνες/ Πληθυσμός) X 100	Pearce, Atkinson and Hamilton 1998, Κοτσαμπόπουλος& Παυλάκης 2003, Λαγός& Διακομιχάλης 2011, Σερράος 2013
Δείκτης Τουριστικής Πυκνότητας (ΔΤΠ)	(Διανυκτερεύσεις/ Έκταση)X (100/365)	Pearce, Atkinson and Hamilton 1998, Κοτσαμπόπουλος& Παυλάκης 2003, Λαγός& Διακομιχάλης 2011
Δείκτης Τουριστικής Έντασης (ΔΤΕ)	(Αφίξεις/πληθυσμός) X 100	Κοτσαμπόπουλος& Παυλάκης 2003, Λαγός& Διακομιχάλης 2011
Δείκτης τουριστικής ποιότητας καταλυμάτων	Κλίνες καταλυμάτων 5*/ συνολικές κλίνες	Ζαχαράτος 2006,
Δείκτης: οικονομικά ενεργός πληθυσμός ανά κλίνη	Οικονομικά ενεργός πληθυσμός/ κλίνες	Λαγός& Διακομιχάλης 2011
Δείκτης απασχόλησης στον τουρισμό σε σχέση με τη συνολική απασχόληση	Μέση ετήσια απασχόληση στον τομέα του τουρισμού/ συνολική απασχόληση	Παπαγεωργίου & Τορτοπίδη, 2003
Δείκτης Διανυκτερεύσεων	Σύνολο διανυκτερεύσεων/πληθυσμός	Κοτσαμπόπουλος& Παυλάκης 2003, Λαγός& Διακομιχάλης 2011, Σερράος 2013

Δείκτης Τουριστικής Συγκέντρωσης	Κλίνες/ έκταση (1000 στρ. ή Ha) Διανυκτερεύσεις/ έκταση (1000 στρ. ή Ha)	Coccossis et.al. 2002, Κοτσαμπόπουλος & Παυλάκης 2003, Λαγός & Διακομιχάλης 2011, Προκοπίου 2011, Prokopiou et.al.2015
Δείκτης προσελκυστικότητας	Αριθμός αλλοδαπών τουριστών/αριθμός ημεδαπών τουριστών	Coccossis et.al. 2002, Λαγός & Διακομιχάλης 2011

Κάθε δείκτης έχει διαφορετική βαρύτητα, ενώ σημασία έχει ο συνδυασμός των δεικτών στην ανάλυση της φέρουσας ικανότητας μιας περιοχής και στις επιβαρύνσεις που φέρει μία νέα τουριστική επένδυση. Έτσι, π.χ. ο Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας (ΔΤΛ), ή Tourist Function Index (TF)³⁶ 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 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 :

³⁶ 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).

Πίνακας 29: 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.

Πηγή: Pearce, Atkinson and Hamilton, 1998

Ένας επίσης σημαντικός και απλός Δείκτης που χρησιμοποιείται ευρέως διεθνώς και αφορά την έκταση της τουριστικής δραστηριότητας, είναι ο Δείκτης Τουριστικής Συγκέντρωσης («Κλίνες ανά εκτάριο» και «Διανυκτερεύσεις ανά εκτάριο»), που παραπέμπει και σε θέματα «χωρητικότητας» μιας περιοχής (ακτή, παραλία, νήσος κλπ) (βλ. κατωτέρω).

Β. Δείκτες Χωρητικότητας και Δόμηση

Πίνακας 30: 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, Προκορίου 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.³⁷ 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 **5 τ.μ./ άτομο**. Η Πραγματική Χωρητικότητα (Π.Χ.) των ακτών υπολογίζεται ως ποσοστό (85%) της Θεωρητικής Χωρητικότητας.

Γ. Δείκτες Περιβαλλοντικοί- Υποδομές

Πίνακας 31: 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
Δείκτες επιπτώσεων στο φυσικό περιβάλλον (φυσικό/ανθρωπογενές)	-πανίδα, χλωρίδα, ύδατα -προστατευόμενα, απειλούμενα προς εξαφάνιση είδη, αναπαραγωγή, φωλιές, - διάβρωση εδαφών, ακτών, παραλίες,	Παπαγεωργίου, Τορτοπίδη 2003, Κουρεντής, Ζιάνκας 2010, Coccossis et.al 2002, Choi & Sirakaya 2006, Li 2004,

³⁷ Ο σχετικός Δείκτης (δηλ. η έκταση της προστατευόμενης περιοχής κάθε κατηγορίας, ως ποσοστό στην συνολική έκταση) αναφέρεται στην επόμενη ενότητα των περιβαλλοντικών δεικτών.

<p>Δείκτης Κατανάλωσης Νερού</p>	<ul style="list-style-type: none"> -εκτίμηση επιβάρυνσης κατανάλωσης νερού, δίκτυο ύδρευσης -% πόσιμου νερού σε σχέση με διαθεσιμότητα υδάτων -% υπεράντλησης θαλασσινού νερού στον υδροφόρο ορίζοντα, σε σχέση με το σύνολο των γεωτρήσεων -% ετήσιας κατανάλωσης νερού που σχετίζεται με τουριστικές δραστηριότητες, σε σχέση με την συνολική ετήσια κατανάλωση νερού. -% δειγμάτων θαλασσινού νερού το χρόνο, που συμμορφώνονται με τα θεσμοθετημένα όρια ποιότητας 	<p>Coccosssis et.al. 2002, Τσιτσώνης 2009, Prokopiou et.al 2015</p>
<p>Δείκτης Παραγωγής Στερεών Αποβλήτων</p>	<ul style="list-style-type: none"> -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>Coccosssis et.al. 2002, Τσιτσώνης 2009, Prokopiou et.al 2015</p>
<p>Δείκτης Κατανάλωσης Ηλεκτρικής Ενέργειας</p>	<ul style="list-style-type: none"> - εκτίμηση επιβάρυνσης δικτύου ηλεκτρικής ενέργειας σε σχέση με την τοπική ικανότητα παραγωγής ενέργειας 	<p>Coccosssis et.al. 2002, Τσιτσώνης 2009, Prokopiou et.al 2015</p>

	-% ετήσιας κατανάλωσης ηλεκτρικής ενέργειας που σχετίζονται με τουριστικές δραστηριότητες, σε σχέση 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). 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)³⁸.

Στη συνέχεια, θα παρουσιαστούν **βασικοί Δείκτες** που αφορούν την **επένδυση στο Πικρί Νερό**. 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 (Πικρί Νερό) και άμεσης ζώνης επιρροής αλλά και στο ευρύτερο γεωγραφικό πλαίσιο της νήσου Ίου (και της Περιφέρειας Ν. Αιγαίου).

Ωστόσο, **γνωρίζοντας ότι η επενδυτική δραστηριότητα στον τουρισμό που προγραμματίζεται στην Ίο, με βάση τις εγκεκριμένες τρεις στρατηγικές επενδύσεις από το Enterprise Greece, αφορά εκτός από το Πικρί Νερό, άλλες δύο περιοχές, την Κουμπάρα και την Παππά- Λούκας, θεωρούμε χρήσιμο να υπολογίσουμε αρχικά τις επιπτώσεις που θα επιφέρει στην Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα της νήσου το σύνολο των επενδύσεων**. Η συστηματική αυτή αποτίμηση της Φέρουσας Ικανότητας, θεωρούμε ότι μπορεί σε ένα βαθμό να καλύψει το **έλλειμα** θεσμοθετημένων Δεικτών στην χώρα μας, που δικαίως διαπιστώνεται από διάφορους θεσμικούς φορείς καθώς και από περιβαλλοντικές οργανώσεις και συλλογικότητες της κοινωνίας των πολιτών. Παράλληλα, ενισχύει ορθολογικά επιχειρήματα για την «βιώσιμη ανάπτυξη» και τη ήπια επιβάρυνση της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας της νήσου, καταρρίπτοντας «ακραίες» ενστάσεις «μηδενικής» ανάπτυξης και σενάρια καταστροφολογίας, που δεν εδράζονται σε μετρήσιμα στοιχεία και υποστηρίζουν με αυθαίρετο τρόπο ότι δήθεν η Φέρουσα ικανότητα της νήσου έχει ήδη κορεστεί.

6.1.5 Μεγέθη Βασικών Δεικτών Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας

Οι επιλεγμένοι δείκτες στηρίχθηκαν σε στοιχεία που αναζητήθηκαν σε διάφορες πηγές, όπως ΕΛ.ΣΤΑΤ, Υπ Τουρισμού, ΕΟΤ, Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο (ΞΕΕ), Δήμος Ίου, Περιφέρεια Ν. Αιγαίου, κ.ά.. Η αποτίμηση των δεικτών και η αξιολόγηση έγινε με έρευνα τόσο σε επίσημα στατιστικά στοιχεία, όσο και σε αδημοσίευτες μελέτες/ καταγραφές (π.χ. Απογραφές πληθυσμού, κτηρίων, Αφίξεις και Διανυκτερεύσεις, Κλίνες, Μητρώο Τουριστικών Επιχειρήσεων ΜΗΤΕ κ.ά.). Σημειώνεται πως οι δείκτες σχετίζονται με σημαντικές παραμέτρους, **όπως ο πληθυσμός, οι κλίνες, οι διανυκτερεύσεις, η απασχόληση, η έκταση, η δόμηση, η κατανάλωση νερού, ενέργειας, η παραγωγή στερεών αποβλήτων κ.ά..**

³⁸ Ένας δείκτης που χρησιμοποιείται επίσης για τις παράκτιες περιοχές είναι ο δείκτης χωρητικότητας ακτών (5 τ.μ. /άτομο) (Σερράος 2013).

Σημειώνεται πως ο υπολογισμός των δεικτών, πέρα από τη νήσο Ίο συνολικά, εφαρμόζεται και στην Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου, προκειμένου να διερευνηθεί ο βαθμός στον οποίο οι τοπικοί δείκτες ακολουθούν τις τάσεις των αντίστοιχων περιφερειακών. Επιπλέον, επιλέγεται ο υπολογισμός των δεικτών στις νήσους της Σαντορίνης και της Μυκόνου, όπου η ένταση της τουριστικής ανάπτυξης είναι αρκετά μεγαλύτερη από αυτή της Ίου (κατά το ΕΠΧΣΑΑ Τουρισμού κατατάσσονται στην κατηγορία Α1 - Τουριστικά Ανεπτυγμένα Νησιά). Επίσης συγκρίνεται η νήσος Ίος με τη νήσο Σίφνο, που παρουσιάζει αντίστοιχη δυναμικότητα κλινών με την Ίο και κατά το ΕΠΧΣΑΑ Τουρισμού κατατάσσεται όπως και η Ίος στην κατηγορία Α2 - Τουριστικά Αναπτυσσόμενα Νησιά, με στόχο να διεξαχθούν συγκριτικά σχετικά συμπεράσματα.

Αρχικά, επιλέχθηκε να εκτιμηθεί η επιβάρυνση της Φέρουσας Ικανότητας της νήσου Ίου πριν και μετά την υλοποίηση της επένδυσης στο Πικρί Νερό, σε τοπικό και Περιφερειακό επίπεδο (βλ. Κεφ 6.1.6., 6.1.7. και 6.1.8). Στη συνέχεια, διερευνήθηκαν οι επιπτώσεις που θα έχουν σε αυτή και τα τρία επενδυτικά σχέδια (ΕΣΧΑΣΕ), της «ΝΕΡΟ Α.Ε.» στην περιοχή Πικρί Νερό, της «105 Α.Ε.» στην περιοχή της Κουμπάρας και της «LUCAS Α.Ε.» στην περιοχή Παππά/Λούκας, (βλ. Κεφ 6.1.9. και 6.1.10) **με την παραδοχή ότι θα ολοκληρωθούν σταδιακά στο σύνολό τους και σε βάθος χρόνου**. Σημειώνεται ότι, αναζητήθηκαν πληροφορίες για άλλα επενδυτικά σχέδια στο νησί στον τομέα του Τουρισμού/ Αναψυχής, τόσο σε επίσημες πηγές (π.χ. Κίνητρα για αναπτυξιακές επενδύσεις, Υπ. Ανάπτυξης), όσο και ανεπίσημες πηγές (π.χ. κτηματομεσιτικά γραφεία, τοπικοί παράγοντες), και δεν ανευρέθηκαν.

Στη συνέχεια, ακολουθεί η παρουσίαση των βασικών μεγεθών που θα χρησιμοποιηθούν στα επόμενα Κεφάλαια για τον υπολογισμό των Δεικτών της Φέρουσας Ικανότητας, τόσο μεμονωμένα για την επένδυση στο Πικρί Νερό, όσο και αθροιστικά για τις τρεις Επενδύσεις που προγραμματίζεται να υλοποιηθούν στη νήσο. Τα εν λόγω μεγέθη αφορούν: πληθυσμό, κλίνες- τουριστική κίνηση και γεωγραφικά χαρακτηριστικά (όπως έκταση, μήκος ακτών, παραλιών κ.ά).

ΣΗΜΕΙΩΝΕΤΑΙ ΠΩΣ Ο ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΔΕΙΚΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΘΗΚΕ ΜΕ ΕΤΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ ΤΟ 2018.

Πληθυσμός (μόνιμος και εκτιμώμενος πραγματικός)

Αναφορικά με τον μόνιμο πληθυσμό των εξεταζόμενων χωρικών ενοτήτων χρησιμοποιήθηκαν ως πρωτογενή πηγή τα απογραφικά δεδομένα της ΕΛ.ΣΤΑΤ (2001 και 2011). Για τον υπολογισμό του μόνιμου πληθυσμού στο έτος αναφοράς (2018), πραγματοποιήθηκε αναγωγή των στοιχείων αυτών στο 2018 (μέσω του Μέσου Ετήσιου Ρυθμού Μεταβολής - ΜΕΡΜ 2001- 2011).

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, **ο μόνιμος πληθυσμός της νήσου Ίου για το 2011 ανέρχεται σε 2.024 άτομα**. Με αναγωγή του μόνιμου πληθυσμού (υπολογίζοντας τον ΜΕΡΜ), ο

μόνιμος πληθυσμός το έτος αναφοράς (2018) ανέρχεται σε 2.146 άτομα. Ωστόσο, ο «εκτιμώμενος πραγματικός πληθυσμός» στη νήσο, δεν αφορά μόνο τους «**μονίμους**» κατοίκους που έχουν καταγραφή κατά την απογραφή της ΕΛ.ΣΤΑΤ, αλλά και επιπρόσθετο πληθυσμό, όπως π.χ. εποχιακά εργαζόμενους, οικονομικούς μετανάστες, ιδιοκτήτες εξοχικών κατοικιών και άλλους οικιστές, που δεν καταγράφονται στους μόνιμους κατοίκους, και οι οποίοι διαμένουν στην περιοχή μεγάλες χρονικές περιόδους, είτε ως παραθεριστές είτε ως εργαζόμενοι στον τουριστικό κλάδο την περίοδο αιχμής και στον κατασκευαστικό κλάδο την χειμερινή περίοδο. Με βάση αυτό, γίνεται η σχετική παραδοχή ότι ο «εκτιμώμενος πραγματικός πληθυσμός» του νησιού που θα χρησιμοποιηθεί για τον υπολογισμό ορισμένων δεικτών, είναι τουλάχιστον 50% μεγαλύτερος (βλ. Κεφάλαιο 3.1.1.) από τον τυπικά καταγεγραμμένο μόνιμο πληθυσμό, και για το 2018 αντιστοιχεί σε 3.219 κατοίκους.

Κλίνες

Με βάση τον αναθεωρημένο σχεδιασμό των τριών επενδυτικών Σχεδίων που έχουν υπαχθεί στις Στρατηγικές Επενδύσεις (ΕΣΧΑΣΕ), προγραμματίζεται η σταδιακή υλοποίηση ~1618 κλινών στο σύνολο της νήσου Ίου (Πικρί Νερό ~ 498 κλίνες, Κουμπάρα ~ 300 κλίνες, Παππάς /Λούκας ~ 820 κλίνες)³⁹.

Για την εύρεση στοιχείων των υφιστάμενων κλινών χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία από το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΞΕΕ), τα οποία αφορούν κατά αποκλειστικότητα ξενοδοχειακά καταλύματα. Για τις κλίνες των Κύριων Τουριστικών Καταλυμάτων, των Μη Κύριων Τουριστικών Καταλυμάτων και τις Επαύλειες, χρησιμοποιήθηκαν τα στοιχεία του Μητρώου Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΜΗΤΕ) του Υπουργείου Τουρισμού.

Συγκεκριμένα για την Ίο, όπως έχει ήδη αναφερθεί στο Κεφάλαιο 3.1.3., το γεγονός ότι στα μεγέθη του ΞΕΕ (**2.220 κλίνες** για το 2018) δεν περιλαμβάνονται οι κλίνες των ενοικιαζόμενων δωμάτων, επαύλεων, πανσιόν καθώς και των άτυπων δομών διανυκτέρευσης, οι οποίες έχουν αναπτυχθεί ραγδαία την τελευταία δεκαετία, με το μοντέλο της διάσπαρτης και άναρχης δόμησης και διάχυσης σε όλο το νησί, επιβεβαιώνεται από έρευνα τοπικών πηγών και εκτιμήσεις τοπικών παραγόντων από τις οποίες προκύπτει πως οι κλίνες του ΞΕΕ προσauζάνονται κατά περίπου 3.000. Πράγματι, από τα στοιχεία **του ΜΗΤΕ του Υπουργείου Τουρισμού**, προκύπτει πως **το σύνολο των κλινών πάσης φύσεων καταλύματος ανέρχεται σε 5.502, για το 2018.**

Τουριστική Κίνηση

39 Η αρχική προσέγγιση στα τρία επιχειρηματικά σχέδια (business plans) των στρατηγικών επενδύσεων αφορούσε τα εξής μεγέθη: **Πικρί Νερό 628 κλίνες, Κουμπάρα 349 κλίνες, Παππάς /Λούκας 1.512 κλίνες, συνολικά 2.489 κλίνες.**

Για τον υπολογισμό των δεικτών χρησιμοποιήθηκαν και επιπλέον στοιχεία που αφορούν τουριστική κίνηση των εξεταζόμενων χωρικών ενοτήτων, όπως αφίξεις και διανυκτερεύσεις αλλοδαπών και ημεδαπών, καθώς στοιχεία πληρότητας καταλυμάτων. Τα εν λόγω στοιχεία ανευρέθηκαν από το INSETE και αφορούν αποκλειστικά στοιχεία ξενοδοχειακών καταλυμάτων.

Γεωγραφικά Δεδομένα

Για τον υπολογισμό των ορισμένων δεικτών, χρησιμοποιούνται γεωγραφικά δεδομένα των εξεταζόμενων χωρικών ενοτήτων, όπως η έκτασή τους σε τ.χλμ. Ακόμη, είναι σκόπιμος ο υπολογισμός του συνολικού μήκους της ακτογραμμής, αλλά και των παραλιών, που αφορούν κυρίως τους δείκτες χωρητικότητας γης και δόμησης (Κατηγορία Β Δεικτών). Συγκεκριμένα για την υπό μελέτη νήσο, αναφέρεται πως καταγράφονται 86 km ακτογραμμής και 32 km παραλιών⁴⁰.

Τα στοιχεία - δεδομένα που περιεγράφηκαν ανωτέρω, παρουσιάζονται στον Πίνακα που ακολουθεί και θα χρησιμοποιηθούν στον υπολογισμό των βασικών δεικτών που θα αποδίδουν τη πραγματική εικόνα των δεδομένων στην Ίο (πριν και μετά την υλοποίηση τόσο της Επένδυσης στο Πικρί Νερό, όσο και αθροιστικά των προγραμματιζόμενων επενδύσεων), και συγκριτικά με τις νήσους Σαντορίνη, Μύκονο και Σίφνο, αλλά και στην ΠΝΑ (Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου).

⁴⁰ ΠΝΑ, Δήμος Ιητών (2017), Προκαταρκτική Μελέτη Βιωσιμότητας Ίδρυσης Αεροδρομίου στην Ίο

	Δ. ΙΗΤΩΝ								ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	ΜΥΚΟΝΟΣ	ΣΙΦΝΟΣ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ				
	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ										ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ	ΜΕΤΑ ΤΙΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ			
		105	ΣΥΝΟΛΟ 105	ΝΕΡΟ	ΣΥΝΟΛΟ ΝΕΡΟ	LUCAS	ΣΥΛΟΛΟ LUCAS	ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ					105	ΝΕΡΟ	LUCAS	ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΚΛΙΝΩΝ																
ΚΛΙΝΕΣ (ΒΑΣΕΙ ΑΝΑΘ. ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΜΗΤΡΩΟΥ ΜΗΤΕ)	5,502	300	5,802	498	6,000	820	6,322	7,120	40,710	30,927	5,799	349,657	349,957	350,155	350,477	351,275
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ 2018 (ΞΕΕ 2018)	46	1	47	1	47	1	47	49	285	12,786	1,014	2,154	2,155	2,155	2,155	2,157
ΚΛΙΝΕΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ 5* (ΞΕΕ 2018)	118	114	232	84	316	328	446	644	2,653	4,641	78	66,412	66,526	66,496	66,740	66,938
ΚΛΙΝΕΣ (ΞΕΕ, 2018)	2,220	114	2,334	84	2,418	328	2,548	2,746	13,963	12,786	1,014	223,681	223,795	223,765	224,009	224,207
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ																
ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΕΛ. ΣΤΑΤ. 2011	2,024								15,550	10,134	2,625	308,975				
ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΒΑΣΕΙ ΜΕΡΜ 2018	2,146								16,485	10,743	2,783	327,556				
ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 2018	3,219								-	-	-	-				
ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ																
ΕΚΤΑΣΗ ΤΕΤΡ. ΧΛΜ	108.71								90.50	105.80	78.30	5,316.44				
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΙΝΗΣΗΣ ΜΟΝΟ ΓΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ																
ΑΦΙΞΕΙΣ ΣΕ ΕΚ ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ ΙΝΣΕΤΕ 2018	19,309	1,969	21,278	1,451	20,760	5,665	24,974	28,394	218,673	376,274	5,911	3,605,696	3,607,665	3,607,147	3,611,361	3,614,781
ΑΦΙΞΕΙΣ ΣΕ ΕΚ ΗΜΕΔΑΠΩΝ ΙΝΣΕΤΕ 2018	5,380	549	5,929	404	5,784	1,578	6,958	7,911	20,721	29,468	3,512	370,756	371,305	371,160	372,334	373,287
ΣΥΝΟΛΟ ΑΦΙΞΕΩΝ ΣΕ ΕΚ ΙΝΣΕΤΕ 2018	24,689	2,518	27,207	1,855	26,544	7,243	31,932	36,305	239,394	405,742	9,423	3,976,452	3,978,970	3,978,307	3,983,695	3,988,068
ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ ΙΝΣΕΤΕ 2018	61,264	6,247	67,511	4,603	65,867	17,974	79,238	90,089	693,178	1,200,081	17,499	21,253,193	21,259,440	21,257,796	21,271,167	21,282,018
ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΗΜΕΔΑΠΩΝ ΙΝΣΕΤΕ 2018	17,110	1,745	18,855	1,286	18,396	5,020	22,130	25,160	54,587	77,438	9,622	1,186,702	1,188,447	1,187,988	1,191,722	1,194,752
ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΩΝ ΙΝΣΕΤΕ 2018	78,374	7,992	86,366	5,889	84,263	22,994	101,368	115,249	747,765	1,277,519	27,121	22,439,895	22,447,887	22,445,784	22,462,889	22,476,770
ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ΙΝΣΕΤΕ 2018	0.381								0.533	0.598	0.257	0.620				
ΚΤΙΡΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ (ΣΥΝΟΛΟ ΜΙΚΤΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ) (ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011)	257								1,283	896	324	10,745				
ΣΥΝΟΛΟ ΚΤΙΡΙΩΝ (ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011)	2,005								14,317	10,877	3,931	219,681				

Για τα ανωτέρω δεδομένα, διευκρινίζονται τα εξής:

- Τα στοιχεία μόνιμου πληθυσμού, έκτασης, κλινών για τη νήσο Σαντορίνη, αφορούν το άθροισμα των αντίστοιχων δεδομένων Θηρασίας και Οίας.
- Τα στοιχεία των αφίξεων, των διανυκτερεύσεων και της πληρότητας όπως αναφέρθηκε και σε προηγούμενο κεφάλαιο αφορούν κατά αποκλειστικότητα ξενοδοχειακά καταλύματα, στα οποία στην περίπτωση της νήσου Σαντορίνης συμπεριλαμβάνονται και τα αντίστοιχα στοιχεία της νήσου Ανάφης. Ωστόσο, ο διαχωρισμός τους δεν κρίθηκε σκόπιμος λόγω της πολύ μικρής δυναμικότητας κλινών της Ανάφης (μόλις 255 κλίνες) που αποτελεί πολύ μικρό ποσοστό των αντίστοιχων Σαντορίνης.
- Η πρόβλεψη των εκτιμώμενων διανυκτερεύσεων στα ξενοδοχειακά καταλύματα των τριών προγραμματιζόμενων επενδύσεων υπολογίστηκε ως εξής:

$$\underline{\text{ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ}} =$$

ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ Χ ΚΛΙΝΕΣ Χ ΗΜΕΡΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ, όπου:

Κλίνες: επειδή η δεδομένη πληρότητα αναφέρεται αποκλειστικά σε καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου, στον υπολογισμό των διανυκτερεύσεων λήφθηκαν υπόψη **ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΑ** οι κλίνες των ξενοδοχείων των επενδύσεων (εξαιρέθηκαν δηλαδή τυχόν κλίνες των Παραθεριστικών Κατοικιών και των Τουριστικών Επιπλωμένων Επαύλεων των Επενδύσεων).

Ημέρες Λειτουργίας: αντιστοιχούν σε 184, δεδομένης της υπόθεσης ότι τα ξενοδοχεία των προγραμματιζόμενων επενδύσεων θα είναι σε πλήρη λειτουργία την περίοδο αιχμής (Μάιος - Οκτώβριος).

- Η πρόβλεψη των εκτιμώμενων αφίξεων στα ξενοδοχειακά καταλύματα των τριών προγραμματιζόμενων επενδύσεων ισούται με το γινόμενο των διανυκτερεύσεων της εκάστοτε επένδυσης επί το λόγο των αφίξεων προς τις διανυκτερεύσεις του νησιού. Συγκεκριμένα: υπολογίστηκε ως εξής:

$$\underline{\text{ΑΦΙΞΕΙΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ}} =$$

ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ Χ (ΑΦΙΞΕΙΣ ΝΗΣΟΥ / ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΝΗΣΟΥ), όπου:

Επένδυση: Πικρί Νερό, 105 και LUCAS κατά περίπτωση

Διανυκτερεύσεις Επένδυσης: εκτιμήθηκαν με τον τρόπο που περιγράφεται ανωτέρω.

- Αναφορικά με τα κτίρια των ξενοδοχείων, και τα συνολικά κτίρια των εξεταζόμενων χωρικών ενοτήτων, χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία της απογραφής της τελευταίας

απογραφής της ΕΛ.ΣΤΑΤ. (2011), κατά την οποία «κτίριο είναι κάθε μόνιμη και ανεξάρτητη οικοδομική κατασκευή, η οποία έχει εξωτερικούς τοίχους και στέγη και αποτελείται από ένα ή περισσότερα δωμάτια ή άλλους χώρους, επιφάνειας 4 m² και άνω ανεξάρτητα από το σκοπό για τον οποίο σχεδιάστηκε». Κατά συνέπεια η εκτίμηση των κτιρίων των προγραμματιζόμενων επενδύσεων δεν καθίσταται εφικτή σε αυτό το στάδιο της Μελέτης.

Γενικότερα, με βάση τα δεδομένα και στοιχεία που παρουσιάστηκαν στον παραπάνω πίνακα, και πριν την ανάλυση των επιλεγμένων δεικτών τουριστικής φέρουσας ικανότητας που θα ακολουθήσει στη συνέχεια, προκύπτουν κάποια βασικά συμπεράσματα που δίνουν μία γενική πρόβλεψη τόσο του τουριστικού προφίλ της Ίου, όσο και των αποτελεσμάτων των μεγεθών της φέρουσας ικανότητας που θα προκύψουν.

- Διανυκτερεύσεις/ km²: Ίος: 720, Μύκονος: 12.074, Σαντορίνη: 8.262, Σίφνος: 346, Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου: 4.220.
- Αφίξεις έκταση ακτών: 0,8 Αφίξεις/τρέχον μέτρο ακτή/παραλίας στην Ίο, έναντι 7,0 για Σαντορίνη και 9,5 για Μύκονο.
- Λόγος Μόνιμων Κατοίκων / Διανυκτερεύσεις: Ίος: 1/37, Σαντορίνη: 1/45, Μύκονος: 1/119, Σίφνος: 1/10 και ΠΝΑ: 1/68.

Προκύπτει πως και στις τρεις περιπτώσεις το νησί της Ίου **παρουσιάζει μικρότερες αναλογίες** από τις αντίστοιχες περιφερειακές, αλλά και από τη Σαντορίνη και τη Μύκονο, οι οποίες γνωρίζουν υπέρμετρη τουριστική ανάπτυξη και θεωρούνται από τα πιο τουριστικά κορεσμένα νησιά του ελλαδικού χώρου. Η Σίφνος ωστόσο που αποτελεί νησί της ίδιας Ομάδας κατά την κατηγοριοποίηση του ΕΠΧΣΑΑ Τουρισμού (Ομάδα II: Τουριστικά Αναπτυσσόμενα Νησιά), παρουσιάζει μικρότερη τουριστική κίνηση κατά το μελετώμενο έτος (2018), παρά το γεγονός ότι σε αυτή σημειώνονται περισσότερες κλίνες, έχοντας ωστόσο μικρότερη έκταση. Από τα παραπάνω, **η υστέρηση της Ίου σε τουριστική κίνηση, προϋδεάζει στη δυνατότητα που έχει να αναπτυχθεί περαιτέρω τουριστικά, με σεβασμό ωστόσο στα χαρακτηριστικά του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντός της, κάτι το οποίο επιδιώκεται από τις προγραμματιζόμενες επενδύσεις στις τρεις περιοχές της νήσου.**

Για την **επιβεβαίωση της υπόθεση αυτής, θα εξετασθούν στα επόμενα Κεφάλαια οι βασικότεροι Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας (Κατηγορία Α Δεικτών), Δείκτες Χωρητικότητας Γης και Δόμησης (Κατηγορία Β Δεικτών), καθώς και Δείκτες Υποδομών (Κατηγορία Γ Δεικτών)** για τις εξεταζόμενες χωρικές ενότητες, τόσο πριν και μετά την υλοποίηση της Επένδυσης στο Πικρί Νερό, όσο και πριν και μετά την υλοποίηση και των τριών επενδύσεων αθροιστικά.

6.1.6 Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας για την Περιοχή Παρέμβασης στο Πικρί Νερό

Από απόλυτα και εκτιμώμενα μεγέθη που παρουσιάστηκαν στο προηγούμενο Κεφάλαιο, προκύπτουν τα κάτωθι στοιχεία τους βασικούς Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας, μετά την υλοποίηση της επένδυσης στο Πικρί Νερό, σε τοπική και περιφερειακή κλίμακα:

Πίνακας 32: Δείκτες τουριστικής ανάπτυξης και λειτουργίας πριν και μετά την υλοποίηση της επένδυσης

ΔΕΙΚΤΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ	ΟΡΙΣΜΟΣ ΔΕΙΚΤΗ	ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ			
		ΙΟΣ		ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	
		ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΤΗΣ ΝΕΡΟ Α.Ε.	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΤΗΣ ΝΕΡΟ Α.Ε.
ΔΕΙΚΤΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ					
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ (Δ.Τ.Λ.) (I)	(συνολικές κλίνες/ μόνιμος πληθυσμός)*100	256.38	279.59	106.75	106.90
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ (Δ.Τ.Λ.) (II)	(συνολικές κλίνες (πάσης φύσεως τουριστικών καταλυμάτων)/ εκτιμώμενος πραγματικός πληθυσμός)*100	170.92	186.39		
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ (ΔΤΠ)	(διανυκτερεύσεις/έκταση)* (100/365)	197.51	212.35	1,156.40	1,156.70
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΤΑΣΗΣ (ΔΤΕ) (I)	(αφίξεις (σε ξενοδοχειακά καταλύματα)/ μόνιμος πληθυσμός) *100	1,150.47	1,236.91	1,213.98	1,214.54
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΤΑΣΗΣ (ΔΤΕ) (II)	(αφίξεις (σε ξενοδοχειακά καταλύματα)/ εκτιμώμενος πραγματικός πληθυσμός) *100	766.98	824.61		
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ	κλίνες ξενοδ. καταλυμάτων 5* / συνολικές κλίνες ξενοδ. Καταλυμάτων	5.32	13.07	29.69	29.72
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗΣ	κλίνες ξενοδ. καταλυμάτων /έκταση / διανυκτερεύσεις ξενοδ. Καταλυμάτων	0.0283	0.0287	0.0099680	0.0099691
ΔΕΙΚΤΗΣ ΠΡΟΣΕΛΚΥΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ	αφίξεις αλλοδαπών/αφίξεις ημεδαπών		3.589	9.725	9.719

Για τον υπολογισμό του **Δείκτη Τουριστικής Λειτουργίας (Δ.Τ.Λ.)**, σημειώνεται πως ο τρέχον αριθμός κλινών στην περιοχή του Πικρί Νερό είναι μηδενικός, αλλά μετά την υλοποίηση της προγραμματιζόμενης επένδυσης, θα προστεθούν κατά μέσο όρο 498 κλίνες⁴¹, στις 5.502 κλίνες στο σύνολο της νήσου, και επομένως η αύξηση του Δείκτη Τουριστικής Λειτουργίας της Νήσου αυξάνεται σε 186,39 (κλίνες/ εκτιμώμενο πραγματικό πληθυσμό). Με την αύξηση αυτή, η νήσος παραμένει στην ίδια κατηγορία «μεγάλη/σχεδόν αποκλειστική τουριστική ανάπτυξη» (100-500)⁴², και μάλιστα στο κατώτερο τμήμα (ΔΤΛ < 200), και απέχει πολύ από την κλίμακα της «υπερβολικής/ εντατικής τουριστικής ανάπτυξης» (ΔΤΛ > 500), στην οποία βρίσκονται άλλες κορεσμένες τουριστικές περιοχές σε παράκτιες περιοχές της νότιας Ευρώπης και της Ελλάδας.

Επιπλέον, υπολογίζοντας την επιβάρυνση που θα έχει η επένδυση στο Πικρί Νερό, προσθέτοντας τα προβλεπόμενα μεγέθη (498 κλίνες εκ των οποίων οι 84 αφορούν κλίνες του ξενοδοχειακού καταλύματος που αποτελεί τμήμα του ΣΤΚ, 5.889 διανυκτερεύσεις και 1.855 αφίξεις σε ξενοδοχειακά καταλύματα⁴³), **στον υπολογισμό των τιμών των σχετικών συμπληρωματικών Δεικτών (βλ. παραπάνω Πίνακα), προκύπτει ότι είναι οριακή, ενώ η επιρροή στην Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα της νήσου κινείται σε απολύτως ανεκτά όρια.**

Οι τιμές των Δεικτών Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας μετά την υλοποίηση της Επένδυσης στο νησί παραμένουν σχεδόν σε κάθε περίπτωση μικρότερες από τις αντίστοιχες των τουριστικά ανεπτυγμένων νησιών που εξετάστηκαν δηλαδή της Μυκόνου και της Σαντορίνης. Επιβεβαιώνεται έτσι η ήπια ανάπτυξη που προγραμματίζεται καθώς έχει αποδεκτή επιβάρυνση στην υπάρχουσα τουριστική Ικανότητα της νήσου Ίου. Ακόμη, οι διαφορές των Δεικτών σε περιφερειακό επίπεδο πριν και μετά την υλοποίηση της επένδυσης θεωρούνται πολύ μικρές, επιβαρύνοντας σχεδόν αμελητέα τη φέρουσα ικανότητα της ΠΝΑ.

41 Ο υπολογισμός των δεικτών λαμβάνει τον μέσο όρο των 498 κλινών (444 κατ' ελάχιστο έως 551 κλίνες το μέγιστο) που προγραμματίζονται να κατασκευαστούν στη Ζώνη Μικτής χρήσης (391 στρ.). Στις 498 κλίνες, περιλαμβάνεται το σύνολο του προγραμματιζόμενου πληθυσμού της επένδυσης (βλ. μεγέθη προκρινόμενου Σεναρίου 3), δηλαδή το άθροισμα των οικιστών της Ζώνης Υποδοχής του Τουριστικού Παραθεριστικού Χωριού και των χρηστών του ΣΤΚ της Ζώνης Υποδοχής Τουρισμού Αναψυχής, που συνθέτουν τη Ζώνη Μικρής Χρήσης (391 στρ.) της Επένδυσης.

42 Κατά την επίσημη κατάταξη των τιμών του Δείκτη Τουριστικής Λειτουργίας, σύμφωνα με την διεθνή κλίμακα (Pearce, Atkinson and Hamilton 1998).

43 Όπως έχει αναφερθεί για τα εκτιμώμενα μεγέθη μετά την υλοποίησης της Επένδυσης ισχύουν τα εξής:

- Εκτιμώμενες Διανυκτερεύσεις = πληρότητα X κλίνες X ημέρες λειτουργίας = 5.889
- Εκτιμώμενες Αφίξεις = διανυκτερεύσεις X (αφίξεις Ίου / διανυκτερεύσεις Ίου) = 1.855

6.1.7 Χωρητικότητα γης και Δόμησης για την Περιοχή Παρέμβασης στο Πικρί Νερό

Η δεύτερη ομάδα Δεικτών, που συμπληρώνει τους Δείκτες Τουριστικής Λειτουργίας, αφορούν την Χωρητικότητα της γης σε σχέση με την προβλεπόμενη δόμηση και κάλυψη στο ακίνητο στο Πικρί Νερό, 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 στις 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

Υπολογίστηκαν αρχικά οι δείκτες για το προκρινόμενο Σενάριο (3) ανάπτυξης του ακινήτου (βλ. Κεφάλαιο 6.2.3.1). Τα δεδομένα για τη Ζώνη Μικτής Χρήσης που συντίθεται από τις Ζώνες Υποδοχής Π-ΤΧ και Τ-Α είναι:

- Έκταση: περίπου 391 στρ.
- Μικτός Συντελεστής Δόμησης = 0,06
 - ΣΔ Υποζώνης Τ-Α: 0,05
 - ΣΔ Υποζώνης Π-ΤΧ: 0,07
- Συνολική Προτεινόμενη Δόμηση: 24.271,54 τ.μ.
- Μέσος εκτιμώμενος εξυπηρετούμενος πληθυσμός: 498 άτομα

α. **Πυκνότητα οίκησης:** Η αξιοποιήσιμη έκταση του ακινήτου (από το σύνολο των 931 στρεμμάτων) ανέρχεται σε 394 στρέμματα και αφορά την στρατηγική επένδυση «Μικτής χρήσης» σε δύο υπο-ζώνες υποδοχής με χρήσεις Τουρισμού - Αναψυχής (167 στρ.) και Παραθεριστικό Τουριστικό Χωριό (227 στρ.), με μέσο πληθυσμό 498 άτομα. Με βάση αυτά τα δεδομένα προκύπτει:

- Πυκνότητα χρήσης netto: **1,2 κλίνες/στρέμμα**⁴⁴

Με βάση το ΕΠΧΣΑΑΤ/2013 για ξενοδοχειακές μονάδες 5* συνιστάται σε αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές **ως μέγιστος δείκτης 8,0 κλίνες/στρέμμα**.

Συμπέρασμα: Η πυκνότητα netto 1,2 κλινών/ στρ. (που είναι πολύ χαμηλότερη από την αποδεκτή σε αναπτυσσόμενες περιοχές - μέγιστη 8 κλίνες/στρ.), αποδεικνύει τη χαμηλή

⁴⁴ Ο Δείκτης προκύπτει με την παραδοχή της αντιστοιχίας της συνολικού πληθυσμού με το σύνολο των κλινών.

ένταση της χρήσης του τοπικού περιβάλλοντος στο Πικρί Νερό, το οποίο με βάση τα σταθερότυπα έχει την ικανότητα να υποδεχθεί πολύ μεγαλύτερο πληθυσμό. Αν υπολογίσουμε στο σύνολο της επιφάνειας του Ακινήτου (931 στρέμματα) τη μέση brutto πυκνότητα οίκησης (5,30 άτομα/Ha ή 0,53 άτομα/ στρέμμα), είναι αξιοσημείωτη η ιδιαίτερα χαμηλή επιβάρυνση της φέρουσας ικανότητας της περιοχής του Πικρί Νερό.

β. **Βαθμός δόμησης:** Με βάση την επιδιωκόμενη επένδυση (Σενάριο 3), από την οποία προκύπτουν τα προαναφερόμενα μεγέθη δόμησης (Συνολική αξιοποιήσιμη έκταση 391 στρ., Μέσος Συντελεστής Δόμησης 0,06 και Σύνολο δόμησης 24.271,54 τ.μ.).

Η δόμηση αυτή, όπως αναλύεται διεξοδικά στο αντίστοιχο Κεφάλαιο, είναι σαφώς μικρότερη (50%) από την δόμηση που προκύπτει από το Σενάριο 4 που ανέρχεται σε 48.543,08τ.μ, με μικτό ΣΔ περίπου 0,12.

Θα πρέπει να τονιστεί ότι με αυτά τα δεδομένα η επένδυση δεν επιφέρει σημαντική φόρτιση στην Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα της νήσου γενικότερα. Αντίθετα πρόκειται για ήπια ανάπτυξη, δεδομένου του χαμηλού Συντελεστή Δόμησης 0,06.

6.1.7.2 Μηχανική αντοχή - καταλληλότητα εδάφους

Η Μελέτη Γεωλογικής καταλληλότητας, που εκπονείται παράλληλα με την μελέτη ΕΣΧΑΣΕ για το Πικρί Νερό, έχει διερευνήσει σε βάθος το έδαφος του ακινήτου και ιδιαίτερα τις ζώνες που προβλέπεται δόμηση, ώστε να είναι κατάλληλες για ασφαλή θεμελίωση κτηρίων χαμηλού ύψους. Επιπλέον, έχουν διερευνηθεί περαιτέρω τα μικρά υδατορέμματα και θα εκτιμηθεί η σημασία τους και οι συνέπειες στην οριστική χωροθέτηση των περιτυπωμάτων των κτηρίων. Σε κάθε περίπτωση, όλες οι θεσμικές δεσμεύσεις, και οι αποστάσεις ασφαλείας θα ληφθούν υπόψη σε επόμενη φάση στο Σχέδιο Γενικής Διάταξης (ενδεικτικό MASTER PLAN), (π.χ. ζώνη 20 μ. από την όχθη των υδατορεμμάτων) στην σύνθεση του επενδυτικού σχεδίου.

6.1.7.3 Αισθητική αντοχή

Στο πλαίσιο της εκτίμησης της φέρουσας ικανότητας της περιοχής που αποτελεί υποδοχέα της προβλεπόμενης ανάπτυξης εξετάζεται και η παράμετρος της «αισθητικής αντοχής» του περιβάλλοντος. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι με εξαίρεση την συμπαγή «compact» οικιστική δομή του οικισμού στη χώρα της Ίου, με την παραδοσιακή αξιολογη κυκλαδίτικη αρχιτεκτονική, και παρά τις πολεοδομικές ρυθμίσεις (σχέδιο εντός οικισμών, απαγορευτικές διατάξεις εκτός σχεδίου δόμησης, κ.ά.), πολλές περιοχές της νήσου χαρακτηρίζονται από πολυτεμαχισμό της ιδιοκτησίας, ανορθολογική κατάτμηση της γης και υποχρεωτικές δουλειές που οδηγούν σε αδιέξοδα. Η πολεοδομική αναρχία, συνοδεύεται από διάσπαρτη δόμηση μικρών τουριστικών καταλυμάτων, που ακόμη και όταν τηρούν τυπικά την αρχιτεκτονική μορφολογία των παραδοσιακών κτισμάτων της Ίου, συνιστούν συνήθως «μιμήσεις» και

αντιγραφές και δεν συγκροτούν αισθητικά ενιαία σύνολα (ensable) που να προβάλλουν τις αξίες της λαϊκής, νησιώτικης αρχιτεκτονικής των Κυκλάδων.

Εικόνα 24: Δόμηση στη Χώρα της Ίου



Πηγή: <https://youingreece.com/ios>

Εικόνα 25: Διάσπαρτη Δόμηση εκτός σχεδίου



Πηγή: <https://images.app.goo.gl/KEkrgEQgXb9urXAY6>

Απεναντίας, η προκρινόμενη ολοκληρωμένη επένδυση, όχι μόνο δεν αναπαράγει την ανωτέρω υποβάθμιση και διάχυση της διάσπαρτης δόμησης, **αλλά αντίθετα αναβαθμίζει τη συνολική αισθητική της περιοχής**, χωρίς να επιβαρύνει το περιβάλλον, αφού έχει πολύ μικρότερη πυκνότητα. Επί πλέον **το «ήπιον»** της ανάπτυξης, ο τρόπος χωροθέτησης του

ενιαίου συνόλου αλλά και η διάσπαση των όγκων κτηρίων, με προσανατολισμό προς την θάλασσα, η καθόλου αλλοίωση του φυσικού περιβάλλοντος, **βάσει των οποίων θα υλοποιηθεί ο σχεδιασμός σε επόμενο στάδιο**, τεκμηριώνουν πλήρως την διασφάλιση των απαιτήσεων «αισθητικής αντοχής» που θέτει το σχετικό κριτήριο, όσον αφορά στη φέρουσα ικανότητα της περιοχής του Πικρί Νερό για την εφαρμογή του συγκεκριμένου επενδυτικού σχεδίου.

Γενικό συμπέρασμα:

Από την ανωτέρω ανάλυση της βασικών επιλεγμένων δεικτών χωρητικότητας, (της πυκνότητας οίκησης, του βαθμού δόμησης, της μηχανικής αντοχής και της αισθητικής αντοχής) καθίσταται σαφές ότι η προτεινόμενη επένδυση, σε οργανωμένο υποδοχέα ήπιας ανάπτυξης επιβαρύνει ελάχιστα την Φέρουσα Ικανότητα τόσο της περιοχής παρέμβασης (περιοχή ακινήτου) όσο και της Νήσου Ίου συνολικά.

6.1.7.4 Λοιποί Δείκτες Χωρητικότητας Γης και Δόμησης για την Περιοχή Παρέμβασης στο Πικρί Νερό

Οι επιπλέον Δείκτες της Κατηγορίας Β (Δείκτες Χωρητικότητας Γης και Δόμησης), για την Περιοχή Παρέμβασης στο Πικρί Νερό που εξετάζονται στο παρόν Κεφάλαιο είναι οι Δείκτες: Τουριστικής Συγκέντρωσης, Τουριστικής Κτιριακής Πυκνότητας, Κτιριακής Πυκνότητας (συνολική δόμηση), και Επιβάρυνσης Εδάφους, Χωρητικότητας Ακτών⁴⁵.

6.1.7.4.1 Δείκτες Τουριστικής Συγκέντρωσης, Τουριστικής Κτιριακής Πυκνότητας και Κτιριακής Πυκνότητας (συνολική δόμηση)

Στον κάτωθι Πίνακα παρουσιάζονται πρόσθετοι Δείκτες της Κατηγορίας Β πριν και μετά την υλοποίηση της Επένδυσης στο Ακίνητο της «ΝΕΡΟ Α.Ε.», που έχουν υπολογισθεί σε τοπικό και περιφερειακό επίπεδο.

⁴⁵ Σημειώνεται πως ο υπολογισμός των Δεικτών Επιβάρυνσης Εδάφους και του Δείκτη Χωρητικότητας Ακτών, καθώς και η σύνταξη των ομώνυμων Κεφαλαίων της παρούσας μελέτης, πραγματοποιήθηκαν στο πλαίσιο της συνυποβληθείσας Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Δ. Αργυρόπουλος και Συνεργάτες).

Πίνακας 33: Δείκτες Τουριστικής Συγκέντρωσης, Τουριστικής Κτιριακής Πυκνότητας, Κτιριακής Πυκνότητας

ΔΕΙΚΤΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ	ΟΡΙΣΜΟΣ ΔΕΙΚΤΗ	ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ			
		ΙΟΣ		ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	
		ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΤΗΣ ΠΙΚΡΙ ΝΕΡΟ Α.Ε.	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΤΗΣ ΠΙΚΡΙ ΝΕΡΟ Α.Ε.
ΔΕΙΚΤΕΣ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΔΟΜΗΣΗ					
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗΣ	συνολικές κλίνες / έκταση της περιοχής αναφοράς (1000 στρ.)	50.61	55.19	65.77	65.86
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΤΙΡΙΑΚΗΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ (στοιχεία 2011)	(κτίρια ξενοδοχείων / συνολικά κτίρια) *100	12.82		4.89	
ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΤΙΡΙΑΚΗΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ (ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΟΜΗΣΗ)	συνολικά κτίρια/ έκταση σε τ.χλμ.	18.44		41.32	

Έτσι, ο **Δείκτης Τουριστικής Συγκέντρωσης (Δ.Τ.Σ.)** της νήσου (κλίνες/ έκταση σε τ/χλμ.) ο οποίος πριν την επένδυση ανέρχεται σε **50,61 κλίνες/ 1000 στρέμματα**), ενώ μετά την επένδυση στο Πικρί Νερό αυξάνει στην αποδεκτή τιμή των **55,19 κλίνες/1000 στρέμματα** και εξακολουθεί να είναι κάτω από τον μέσο όρο της Περιφέρειας του Ν. Αιγαίου (65,77). Αρκεί να αναφερθεί συγκριτικά ότι η αντίστοιχη τιμή του Δείκτη είναι πολλαπλάσια (292,32) για τη Μύκονο και τη Σαντορίνη (449,83), όπως παρουσιάζεται αναλυτικά στο Κεφάλαιο 6.1.9. που ακολουθεί. Αποδεικνύεται, ότι η οριακή επιβάρυνση του Δείκτη Τουριστικής Συγκέντρωσης στη Φέρουσα Ικανότητα της νήσου κινείται κάτω από τα όρια του μέσου όρου της περιφέρεια Ν. Αιγαίου.

6.1.7.4.2 Δείκτης Επιβάρυνσης Εδάφους

Ο δείκτης επιβάρυνσης εδάφους (ΔΕΕ) ορίζεται ως ο λόγος της έκτασης τροποποιημένου φυσικού περιβάλλοντος εκφρασμένου ως κάλυψη εδάφους ανθρωπογενούς περιβάλλοντος προς το φυσικό περιβάλλον εκφρασμένου ως την κάλυψη εδάφους φυσικού Περιβάλλοντος.

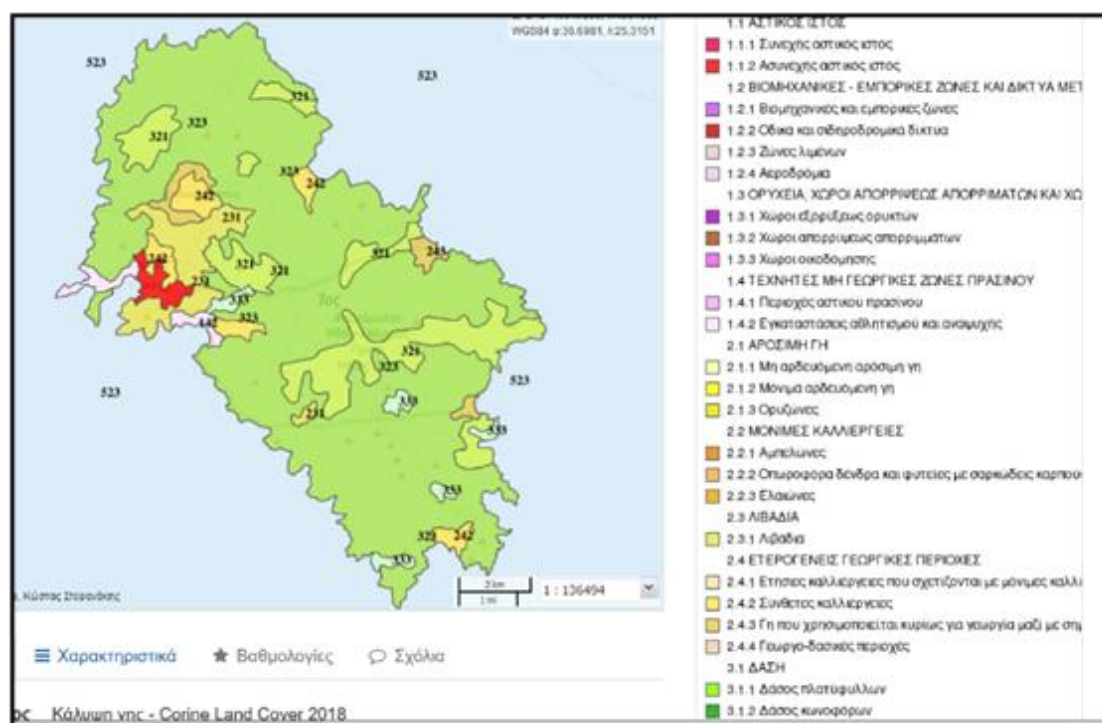
Η πιο αξιόπιστη και συστηματική καταγραφή της κάλυψης εδάφους σε όλη την Ελλάδα, διαχρονικά, είναι η καταγραφή του προγράμματος Corine Landcover, με τελευταία αυτήν του 2018. Οπότε ως τροποποιημένο φυσικό περιβάλλον θα θεωρήσουμε την κάλυψη γης που χαρακτηρίζεται ως τεχνητές επιφάνειες στο πρόγραμμα αυτό, που κατατάσσονται στην κατηγορία 1. Ειδικότερα θα θεωρήσουμε το άθροισμα της υποκατηγορίας 112 «Ασυνεχής αστικός ιστός» και της υποκατηγορίας 142 «εγκαταστάσεις αθλητισμού και αναψυχής», καθώς στην Ίο εμφανίζονται οι παραπάνω μόνο υποκατηγορίες της κατηγορίας 1.

Ως μη τροποποιημένο ή ως φυσικό-ημιφυσικό περιβάλλον θα θεωρήσουμε την κάλυψη γης της κατηγορίας 3 «δάση και ημιφυσικές περιοχές». Ειδικότερα, θα θεωρήσουμε το άθροισμα της υποκατηγορίας 321 «φυσικοί βοσκότοποι», 323 «σκληροφυλλική βλάστηση» και της υποκατηγορίας 333 «εκτάσεις με αραιή βλάστηση», καθώς στην Ίο εμφανίζονται οι παραπάνω μόνο υποκατηγορίες της κατηγορίας 3.

Όπως είναι προφανές, όσο μικρότερος είναι ο λόγος αυτός, ο δείκτης ΔΕΕ δηλαδή, τόσο μικρότερη είναι η τροποποίηση της κάλυψης του εδάφους από ανθρωπογενείς αστικού τύπου δραστηριότητες, τόσο λιγότερο δηλαδή είναι τροποποιημένο το φυσικό έδαφος και το φυσικό περιβάλλον. Αντίθετα, μεγάλες τιμές του ΔΕΕ σημαίνουν μεγάλη τροποποίηση του εδάφους και επιβάρυνση του φυσικού περιβάλλοντος.

Αν και δεν υπάρχουν σταθερότυπα στη βιβλιογραφία για το δείκτη αυτόν, είναι χρήσιμος για τη σύγκριση διαφόρων περιοχών μεταξύ τους την ίδια χρονική περίοδο, ή τη σύγκριση της ίδιας περιοχής διαχρονικά ή και τη σύγκριση της επιβάρυνσης που θα υπάρξει σε μια περιοχή μετά από ανθρωπογενείς παρεμβάσεις, όπως οι διάφορες αναπτύξεις, μεταξύ των οποίων και οι τουριστικές.

Στην εικόνα που ακολουθεί παρατίθεται απόσπασμα από το χάρτη κάλυψης εδάφους του Corine Landcover 2018 της νήσου Ιου, που ορίζεται ως η ευρύτερη περιοχή του ΕΣΧΑΣΕ στο Πικρί Νερό.



Μετά από επεξεργασία των εκτάσεων αυτών σε σύστημα GIS, προκύπτει ο πίνακας που ακολουθεί, όπου υπολογίζεται και ο δείκτης ΔΕΕ για τη νήσο Ιο, πριν την ανάπτυξη του ΕΣΧΑΣΕ στο Πικρί Νερό.

Πίνακας 34: Δείκτης Επιβάρυνσης Εδάφους (ΔΕΕ) πριν το ΕΣΧΑΣΕ Πικρί Νερό

κατηγορία Corine		Κάλυψη κατά Corine	στρέμματα
112		Ασυνεχής αστικός ιστός	1.229,72
142		Εγκαταστάσεις αθλητισμού και αναψυχής	1.401,07
112+142	A	τροποπ. Κάλυψη γης	2.630,79
321		Φυσικοί βοσκότοποι	14.524,27
323		Σκληροφυλλική βλάστηση	81.434,08
333		Εκτάσεις με αραιή βλάστηση	1.734,02
321+323+333	B	Φυσική και ημιφυσική κάλυψη γης	97.692,37
ΔΕΕ	A/B	Δείκτης Επιβάρυνσης Εδάφους	0,0269

Μετά την ανάπτυξη του ΕΣΧΑΣΕ, θα προστεθεί στην τροποποιημένη γη της νήσου η έκταση του ΕΣΧΑΣΕ στο Πικρί Νερό, που θα δομηθεί και κατά κάποιο τρόπο θα «αστικοποιηθεί». Η

έκταση αυτή είναι η κάλυψη της ζώνης υποδοχής 1 (με ανάπτυξη Π-ΤΧ) και της ζώνης υποδοχής 2 (με ανάπτυξη Τ-Α δηλ. ΣΤΚ). Η Μέγιστη επιτρεπόμενη Κάλυψη της Ζώνης Υποδοχής 1: «Παραθεριστικού – Τουριστικού Χωριού Π-ΤΧ» είναι 7% σύμφωνα με την πρόταση ανάπτυξης της μελέτης ΕΣΧΑΣΕ, ενώ η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη της Ζώνης Υποδοχής 2: «Τουρισμός – Αναψυχή Τ-Α» είναι 5%. Αν προσθέσουμε στις καλύψεις αυτές και τις καλύψεις από δρόμους και τυχόν διαμορφώσεις περιβάλλοντος χώρου από αδιαπέρατες επιφάνειες, εκτιμάται ότι η όλη έκταση που θα καλυφθεί και θα αποτελεί τροποποιημένη κάλυψη εδάφους, από σκληροφυλλική βλάστηση σήμερα (σύμφωνα με την κάλυψη κατά Corine 2018) σε αστικού τύπου είναι 10% κατά μέγιστο. Καθώς οι δύο ζώνες υποδοχής έχουν έκταση 394,43 στρεμμάτων, προκύπτει ότι η «αστικοποιημένη» έκταση που θα δημιουργηθεί από το ΕΣΧΑΣΕ θα είναι περίπου $394,43 \times 10\% = 39,44$ στρέμματα. Αλλά ακόμη και αν θεωρήσουμε ότι η αστικοποιημένη έκταση που θα δημιουργηθεί είναι όλη η έκταση της ζώνης Α, Μετά από αυτό, ο δείκτης ΔΕΕ που προκύπτει, μετά την υλοποίηση του ΕΣΧΑΣΕ, θα μεταβληθεί σε σχέση με την χωρίς στο ΕΣΧΑΣΕ κατάσταση, όπως υπολογίζεται στον πίνακα που ακολουθεί:

Πίνακας 35: Δείκτης Επιβάρυνσης Εδάφους (ΔΕΕ) μετά το ΕΣΧΑΣΕ Πικρί Νερό

κατηγορία Corine		Κάλυψη κατά Corine	στρέμματα
112		Ασυνεχής αστικός ιστός	1.229,72
142		Εγκαταστάσεις αθλητισμού και αναψυχής	1.401,07
		ΕΣΧΑΣΕ τροπ. Έκταση	39,44
112+142+ΕΣΧΑΣΕ	A	τροποπ. Κάλυψη γης	3.028,79
321		Φυσικοί βοσκότοποι	14.524,27
323		Σκληροφυλλική βλάστηση	81.394,19
333		Εκτάσεις με αραιή βλάστηση	1.734,02
321+323+333	B	Φυσική και ημιφυσική κάλυψη γης	97.294,37
ΔΕΕ	A/B	Δείκτης Επιβάρυνσης Εδάφους	0,0273

Συνεπώς, μετά την υλοποίηση του ΕΣΧΑΣΕ ο δείκτης επιβάρυνσης εδάφους όλου του νησιού θα μεταβληθεί από 0,0269 σε 0,0273 δηλ. θα έχει μια ελάχιστη αύξηση κατά $(0,0273-0,269)/0,269 = 1,5\%$. Όπως είναι προφανές η μεταβολή του δείκτη αυτή υποδηλώνει αμελητέα μεταβολή του φυσικού περιβάλλοντος.

6.1.7.4.3 Δείκτης χωρητικότητας ακτών

Ο Δείκτης Χωρητικότητας Ακτών (Δ.Χ.Α) ή δείκτης επιβάρυνσης ακτών αποτελεί ένα βασικό δείκτη που υπολογίζεται :

- είτε με βάση τον λόγο των ατόμων που χρησιμοποιούν μια παραλία (ή το σύνολο των παραλιών) προς την έκταση της παραλίας
- είτε με τον λόγο των ατόμων που χρησιμοποιούν μια παραλία (ή το σύνολο των παραλιών) προς το μήκος της παραλίας

Στην πρώτη περίπτωση ένα συνήθες σταθερότυπο του Δ.Χ.Α. είναι τα 5 τετραγωνικά μέτρα παραλίας ανά άτομο [$5 \text{ m}^2/\text{άτομο}$] (Λαγός, Πανεπιστήμιο Αιγαίου).

Σύμφωνα με άλλες βιβλιογραφικές πηγές⁴⁶, γίνεται διάκριση των ακτών παραλίας και των σταθερότυπων τους ως εξής:

- ακτές κοντά σε αστικά κέντρα και με μαζικό τουρισμό, με συνιστώμενες τιμές μεταξύ 2 και $5 \text{ m}^2/\text{άτομο}$ και ως προς το μήκος σε 500-1.000 άτομα/km (παραλίες a1 κατηγορίας)
- ακτές προσπελάσιμες/αμμώδεις στην ύπαιθρο ή κοντά σε μικρούς οικισμούς με τιμές μεταξύ 6 και $10 \text{ m}^2/\text{άτομο}$ και ως προς το μήκος σε 200-250 άτομα/km (παραλίες a2 κατηγορίας)
- ακτές απροσπέλαστες ή δύσκολα προσπελάσιμες-βραχώδεις ή ιδιαίτερης φυσικής έλξης με τιμές μεταξύ 10 και $15 \text{ m}^2/\text{άτομο}$ και ως προς το μήκος σε 25-30 άτομα/km. (παραλίες a3 κατηγορίας)

Προκειμένου να υπολογιστεί ο ημερήσιος αριθμός χωρητικότητας λουομένων σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις εκτιμάται σύμφωνα με τις ίδιες βιβλιογραφικές αναφορές ένας ημερήσιος κύκλος χρήσεων κάθε παραλίας (daily turnover), διαφορετικός ανά τύπο παραλίας. Έτσι, για τις παραλίες κατηγορίας a1 και a2 εκτιμάται ένας αριθμός 3 κύκλων, ενώ για τις παραλίες κατηγορίας a3 εκτιμάται ένας ημερήσιος κύκλος 2 ατόμων ανά ημέρα (daily turnover). Η έννοια των κύκλων αυτών είναι ότι κάθε λουόμενος χρησιμοποιεί την παραλία για ένα ποσοστό της διάρκειας της ημέρας και όχι για όλη την ημέρα, οι λουόμενοι δηλ. εναλλάσσονται σε 3 ή σε 2 κύκλους.

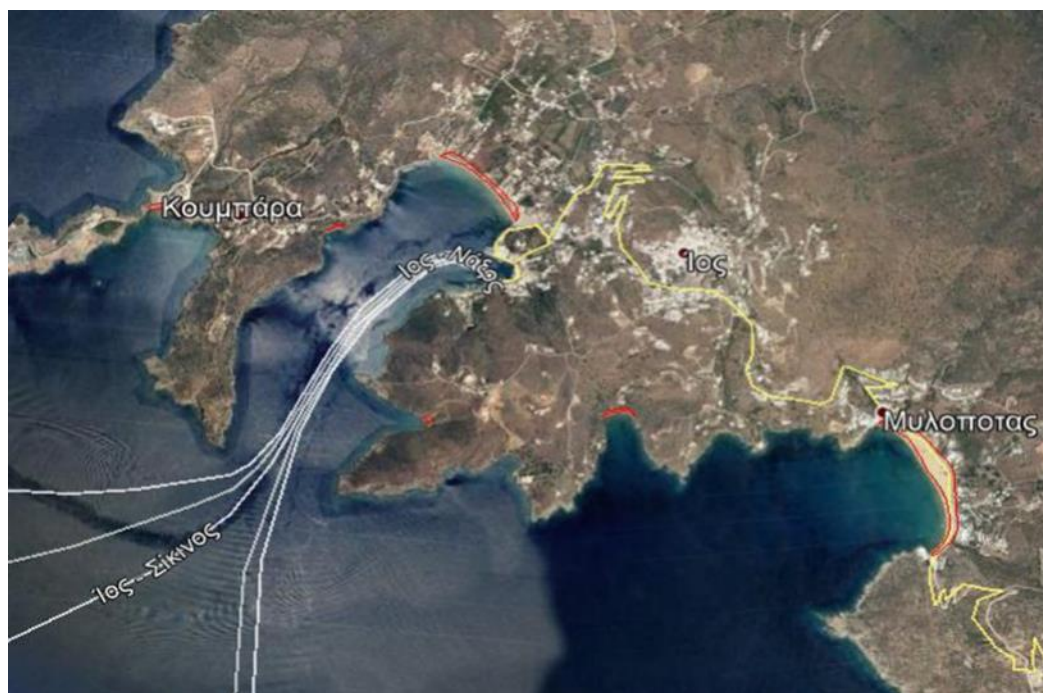
Στην υπό μελέτη περιοχή, όπως φαίνεται από τις εικόνες που ακολουθούν καταγράφηκαν συνολικά 43 παραλίες που θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν για κολύμβηση με βάση τα μορφολογικά και φυσιολογικά χαρακτηριστικά τους. Οι παραλίες αυτές έχουν συνολικό εμβαδό **175** στρέμματα περίπου και μήκος **7** χιλιόμετρα περίπου (στη συνέχεια θα εκθεθούν αναλυτικότερα μεγέθη ανά κατηγορία παραλίας).

⁴⁶ Hall, J. 1974. The capacity to absorb tourists. Built Environment 3:392-7

Εικόνα 26: Παραλίες ευρύτερης περιοχής Μελέτης (υπόβαθρο Google Earth)



Εικόνα 27: Παραλίες στο Μυλοπότα και στην περιοχή της Χώρας



Εικόνα 28: Παραλίες στο Μαγγανάρι. Διακρίνεται το μεγάλο εύρος της παραλίας.



Εικόνα 29: Παραλία στην Αγία Θεοδότη με μεγάλο μήκος και εύρος



Εικόνα 30: Οι δύο παραλίες στο νοτιοανατολικό τμήμα του Ακινήτου

Στην ακόλουθη εικόνα παρουσιάζονται οι κυριότερες από τις παραλίες που χρησιμοποιούνται συνήθως για κολύμβηση από τουρίστες και κατοίκους και εποπτεύονται από το ΥΠΕΝ με συστηματική παρακολούθηση της ποιότητάς τους. Οι παραλίες αυτές ανέρχονται σε 14, από την αρχή της παρακολούθησης της κατάστασής τους από το ΥΠΕΝ το 2010, ενώ πλέον παρακολουθούνται 11 από αυτές. Το εμβαδόν τους εκτιμάται περί τα 113,25 στρέμματα σύμφωνα με τις καταγεγραμμένες διαστάσεις τους από το πρόγραμμα παρακολούθησης του ΥΠΕΝ. Εν τούτοις, αποτελούν μόνο ένα υποσύνολο των 43 παραλιών που θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν για κολύμβηση. Στην παρούσα μελέτη εκτιμώνται ως προς της χωρητικότητα όλες αυτές οι δυνητικές παραλίες κολύμβησης. Οι εκτιμήσεις χωρητικότητας (φέρουσας ικανότητας) γίνονται τόσο με βάση το εμβαδόν των παραλιών όσο και με βάση το μήκος αυτών.

Εικόνα 31: Παραλίες εποπτευόμενες από ΥΠΕΝ στο Δήμο Ιητών (υποβ. Google Earth)



Στον επόμενο πίνακα παρουσιάζεται η φέρουσα ικανότητα όλων των δυνητικών παραλιών του δήμου Ιητών (των 43 δηλαδή παραλιών όλης της νήσου). Στον πίνακα γίνονται υπολογισμοί ανάλογα με τα στοιχεία εμβαδού κάθε παραλίας (ανά κατηγορία παραλίας a1, a2 και a3) και με βάση το εύρος των σταθερότυπων που δίνονται στη βιβλιογραφία (πχ για τις a1 παραλίες οι υπολογισμοί γίνονται τόσο για 2 άτομα ανά τετ. μέτρο παραλίας όσο και για 5 άτομα ανά τετ. μέτρο).

**Πίνακας 36: Εκτίμηση υφιστάμενης φέρουσας ικανότητας (χωρητικότητα) ακτών
Δήμου Ιητών**

a1 dailyturnover=3	Ακτές κοντά σε αστικά κέντρα και με μαζικό τουρισμό	m ² /άτομο	2	5
	Εμβαδόν ακτών	m ²	33.700	33.700
	(Εμβαδόν ακτών x dailyturnover /(m²/άτομο)= ΔΧΑ παράκτιας ζώνης βάσει εμβαδού	άτομα	50.550	20.220
a2	Ακτές προσπελάσιμες / αμμώδεις στην	m ² /άτομο	6	10

dailyturnover=3	ύπαιθρο ή κοντά σε μικρούς οικισμούς			
	Εμβαδόν ακτών	m2	67.400	67.400
	(Εμβαδόν ακτών x dailyturnover /(m2/άτομο)= ΔΧΑ παράκτιας ζώνης βάσει εμβαδού	άτομα	33.700	20.220
a3 dailyturnover=2	Ακτές απροσπέλαστες ή δύσκολα προσπελάσιμες-βραχώδεις ή ιδιαίτερης φυσικής έλξης	m ² /άτομο	11	15
	Εμβαδόν ακτών	m2	73.651	73.651
	(Εμβαδόν ακτών x dailyturnover /(m2/άτομο)= ΔΧΑ παράκτιας ζώνης βάσει εμβαδού	άτομα	13.391	9.820
	Συνολ. Εμβαδόν ακτών	m2	174.751	174.751
	Φέρουσα Ικανότητα του συνόλου των ακτών κολύμβησης με βάση το εμβαδόν τους	άτομα	97.641	50.260

Όπως φαίνεται από τον πίνακα, προκύπτει ότι ο συνολικός αριθμός λουομένων που μπορούν να χρησιμοποιήσουν σήμερα (χωρίς το ΕΣΧΑΣΕ) τις παραλίες του Δήμου Ιητών χωρίς προβλήματα ανέρχεται από 50.260 έως 97.641 άτομα/ημέρα. Λαμβάνοντας την πιο συντηρητική παραδοχή σταθερότυπου, **προκύπτει ότι η υφιστάμενη φέρουσα ικανότητα των ακτών κολύμβησης, με βάση το εμβαδόν τους, ανέρχεται σε 50.260 άτομα την ημέρα αιχμής.**

Στη συνέχεια θα πραγματοποιηθεί και ο έλεγχος της φέρουσας ικανότητας των ακτών σχετικά με τον αριθμό λουόμενων που μπορούν να εξυπηρετηθούν με βάση τα σταθερότυπα ως προς το μήκος των ακτών. Ο έλεγχος αυτός γίνεται με βάση την απόφαση 6252/1342/10-03/01-04-99, ΦΕΚ 292Β «Προδιαγραφές εκπόνησης Μελετών Γενικών Κατευθύνσεων Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης». Το σταθερότυπο που χρησιμοποιείται είναι «οι λουόμενοι ανά μέτρο μήκους ακτής» για τις διαφορετικές κατηγορίες ακτών, ανάλογα με τα φυσικά τους χαρακτηριστικά και το βαθμό χρήσης, που ορίζονται ως εξής:

Πίνακας 37 Σταθερότυπα ακτών (λουόμενοι ανά μέτρο μήκους ακτής)

Ακτές	Αμμώδεις	Ημιβραχώδεις	Βραχώδεις
Κορεσμένες	2	1,4	0,5
Μέτριας Χρήσης	1	0,7	0,25
Ελεύθερες	0,6	0,4	0,15

Διευκρινίζεται ότι:

- Στις κορεσμένες ακτές περιλαμβάνονται οι ακτές που βρίσκονται κοντά σε αστικά κέντρα ή σε μεγάλες οικιστικές συγκεντρώσεις ή σε μεγάλα τουριστικά συγκροτήματα (αντιστοιχούν δηλαδή στην κατηγορία a1 του σταθερότυπου ως προς το εμβαδόν των ακτών, αλλά με εύρος τριών τιμών σταθερότυπου, από 0,5 για τις βραχώδεις a1 έως 2 για τις αμμώδεις a1)).
- Στις ακτές μέτριας χρήσης περιλαμβάνονται οι ακτές κοντά σε αραιοδομημένες περιοχές ή μικρούς οικισμούς (κατηγορία a2 ως προς το εμβαδόν).
- Στις ελεύθερες ακτές περιλαμβάνονται οι ακτές σε αδόμητες περιοχές ή περιοχές με φυσική δυσκολία προσπέλασης(κατηγορία a3).

Για να υπολογιστεί ο ημερήσιος αριθμός χωρητικότητας σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις λαμβάνεται και πάλι ένας ημερήσιος κύκλος 3 ατόμων ανά ημέρα (daily turnover) που μπορεί να χρησιμοποιήσει τις ακτές κολύμβησης, για τις παραλίες κατηγορίας a1 και a2 και ένας ημερήσιος κύκλος 2 ατόμων ανά ημέρα (daily turnover) για τις παραλίες κατηγορίας a3 κατηγορίας.

Επιπλέον, με βάση τη μορφολογία των συγκεκριμένων ακτών του νησιού, οι κορεσμένες ακτές της κατηγορίας a1 θεωρούνται αμμώδεις, οι παραλίες κατηγορίας a2 είναι μέτριας χρήσης και θεωρούνται ημιβραχώδεις και τέλος οι παραλίες a3, δηλαδή οι ελεύθερες παραλίες θεωρούνται ημιβραχώδεις επίσης.

Ο έλεγχος θα πραγματοποιηθεί, όπως και ανωτέρω, για όλες τις 43 δυνητικές παραλίες προς χρήση κολύμβησης του νησιού.

Το συνολικό μήκος των ακτών κολύμβησης των 43 παραλιών είναι περίπου 7.002 μέτρα.

Στον πίνακα που ακολουθεί γίνονται οι υπολογισμοί με βάση το σταθερότυπο που βασίζεται στο μήκος των ακτών και με βάση την προαναφερθείσα επιλογή τιμής σταθερότυπου σύμφωνα με τη μορφολογία των ακτών του νησιού.

Πίνακας 38 Εκτίμηση υφιστάμενης φέρουσας ικανότητας (χωρητικότητας) ακτών Δήμου Ιητών

a1 daily turnover=3	Κορεσμένες ακτές περιλαμβάνονται οι ακτές που βρίσκονται κοντά σε αστικά κέντρα ή σε μεγάλες οικιστικές συγκεντρώσεις ή σε μεγάλα τουριστικά συγκροτήματα	Άτομα/μέτρο	2
	Μήκος ακτών	μέτρα	1.380
	Μήκος ακτών x (άτομα/μέρα) x dailyturnover = ΔΧΑ παράκτιας ζώνης βάσει μήκους	άτομα	8.280
a2 daily turnover=3	Ακτές μέτριας χρήσης περιλαμβάνονται οι ακτές κοντά σε αραιοδομημένες περιοχές ή μικρούς οικισμούς	Άτομα/μέτρο	0,7
	Μήκος ακτών	μέτρα	2.980
	Μήκος ακτών x (άτομα/μέρα) x dailyturnover = ΔΧΑ παράκτιας ζώνης βάσει μήκους	άτομα	6.258
a3 daily turnover=2	Ελεύθερες ακτές περιλαμβάνονται οι ακτές σε αδόμητες περιοχές ή περιοχές με φυσική δυσκολία προσπέλασης	Άτομα/μέτρο	0,4
	Μήκος ακτών	μέτρα	2.642
	Μήκος ακτών x (άτομα/μέρα) x dailyturnover = ΔΧΑ παράκτιας ζώνης βάσει μήκους	άτομα	2.114
	Σύνολο μήκους ακτών	μέτρα	7.002
	Φέρουσα Ικανότητα του συνόλου των ακτών κολύμβησης με βάση το μήκος τους	άτομα	16.652

Στη συνέχεια γίνεται εκτίμηση της δυνατότητας ικανοποίησης της ανάγκης για κολύμβηση στο νησί σε σχέση με τη φέρουσα ικανότητα των ακτών κολύμβησης. Η εκτίμηση αυτή γίνεται τόσο για τη σημερινή κατάσταση χωρίς το ΕΣΧΑΣΕ στο Πικρί Νερό, όσο και για μετά την υλοποίηση του σχεδίου.

Λαμβάνονται ως δεδομένα ότι ο πραγματικός πληθυσμός του νησιού (2018) είναι 3.219 άτομα, ενώ από αυτούς εκτιμάται ότι ένα ποσοστό περίπου 60% μπορεί να χρησιμοποιεί καθημερινά (κατά την αιχμή) τις ακτές, καθώς στον πληθυσμό περιλαμβάνονται και μικρά παιδιά, υπερήλικες, ασθενείς και εργαζόμενοι που δεν μπορούν να ασχοληθούν λόγω της εργασίας τους με την κολύμβηση κατά την ημέρα αιχμής, ειδικά αυτοί που ασχολούνται το

θέρους με τον τουρισμό ως άμεσοι ή έμμεσοι εργαζόμενοι. Από τους παραθεριστές, αν και η εμπειρία από διάφορες μελέτες και από μετρήσεις των μελετητών της παρούσας (Κύπρος, 2018) δείχνει ότι μόνο ένα ποσοστό των παραθεριστών χρησιμοποιεί τη θάλασσα για κολύμβηση, καθώς πολλοί προτιμούν τις πισίνες των ξενοδοχείων, για λόγους δυσμενέστερου σεναρίου, λαμβάνεται ότι όλοι οι παραθεριστές χρησιμοποιούν τη θάλασσα. Στους πίνακες που ακολουθούν εκτιμάται το ποσοστό ικανοποίησης της ανάγκης για κολύμβηση κατά την ημέρα αιχμής, συγκρίνοντας και με τα δύο μεγέθη φέρουσας ικανότητας που υπολογίστηκαν προηγουμένως:

ΦΙ ως προς εμβαδόν =	50.260	λουόμενοι
ΦΙ ως προς μήκος =	16.652	λουόμενοι

Πίνακας 39: Υφιστάμενη Ικανοποίηση φέρουσας ικανότητας (ΦΙ) ακτών κολύμβησης, (χωρίς ΕΣΧΑΣΕ)

κάτοικοι	κάτοικοι που χρησιμοποιούν τις ακτές κολύμβησης	παραθεριστές	Σύνολο δυναμικών λουομένων	Δείκτης Ικανοποίησης Φέρουσας Ικανότητας ακτών ως προς το εμβαδόν	Δείκτης Ικανοποίησης Φέρουσας Ικανότητας ακτών ως προς το μήκος
3.219	1.931	5.502	7.433	14,8%	44,6%

Παρατηρούμε από τον πίνακα, ότι αν λάβουμε υπόψη μας στην υφιστάμενη κατάσταση, χωρίς το ΕΣΧΑΣΕ, το μέγεθος της ΦΙ με βάση το εμβαδόν, ο αριθμός των λουομένων είναι πολύ μικρότερος της ΦΙ, μόλις το 14,8 % αυτής. Με βάση την ΦΙ ως προς το μήκος των ακτών, τότε και πάλι ο αριθμός των λουομένων είναι πολύ μικρότερος της ΦΙ, μόλις το 44,6 % αυτής. Αρα η φέρουσα ικανότητα του νησιού, σήμερα, είναι πολύ μεγαλύτερη των πιέσεων που δέχεται από τη χρήση κολύμβησης των κατοίκων και των σημερινών παραθεριστών και μπορεί να εξυπηρετήσει τις ανάγκες με μεγάλη άνεση και δυνατότητα μεγαλύτερης κάλυψης στο μέλλον, χωρίς περιβαλλοντική υποβάθμιση.

Στη συνέχεια γίνεται εκτίμηση της ικανοποίησης της φέρουσας ικανότητας μετά την υλοποίηση του ΕΣΧΑΣΕ στο Πικρί Νερό. Πλέον στους παραθεριστές του προηγούμενου πίνακα προστίθενται και ο μέσος όρος των αναμενομένων παραθεριστών στο ΕΣΧΑΣΕ με βάση την εκτίμηση των κλινών (σύμφωνα με την παρούσα αρχική εκτίμηση της μελέτης ΕΣΧΑΣΕ) δηλαδή 498 επιπλέον παραθεριστές.

Πίνακας 40: Ικανοποίηση φέρουσας ικανότητας (ΦΙ) ακτών κολύμβησης, (με ΕΣΧΑΣΕ)

κάτοικοι	κάτοικοι που χρησιμοποιούν τις ακτές κολύμβησης	παραθεριστές	Σύνολο δυνητικών λουομένων	Δείκτης Ικανοποίησης Φέρουσας Ικανότητας ακτών ως προς το εμβαδόν	Δείκτης Ικανοποίησης Φέρουσας Ικανότητας ακτών ως προς το μήκος
3.219	1.931	6.000	7.913	15,8 %	47,6%

Παρατηρούμε από τον πίνακα, ότι αν λάβουμε υπόψη μας το ΕΣΧΑΣΕ επιπλέον των λοιπών παραθεριστών από υφιστάμενες μονάδες τουρισμού στο νησί, ο αριθμός των λουομένων είναι πολύ μικρότερος της ΦΙ με βάση το εμβαδόν, μόλις το 15,8 % αυτής. Με βάση την ΦΙ ως προς το μήκος των ακτών, τότε και πάλι ο αριθμός των λουομένων είναι πολύ μικρότερος της ΦΙ, μόλις το 47,6 % αυτής. Τα ποσοστά αυτά είναι πολύ κοντά στα ποσοστά ικανοποίησης της υφιστάμενης, χωρίς το σχέδιο, κατάστασης, όπως προέκυψαν από τον προηγούμενο πίνακα. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι τα ποσοστά αυτά είναι περίπου τα ίδια και αν θεωρήσουμε το μέγιστο αριθμό κλινών του ΕΣΧΑΣΕ (551 αντί για το μέσο των 498) καθώς οι αντίστοιχοι δείκτες προκύπτουν 15,9% και 47,9%.

Άρα η φέρουσα ικανότητα του νησιού, σήμερα, είναι πολύ μεγαλύτερη των πιέσεων που δέχεται από τη χρήση κολύμβησης των κατοίκων, των σημερινών παραθεριστών, αλλά και της μελλοντικής ανάπτυξης του ΕΣΧΑΣΕ στο Πικρί Νερό, παρέχοντας τη δυνατότητα να απορροφηθούν οι ανάγκες αυτές, και ενδεχομένως και άλλες λογικές ανάγκες μελλοντικά, χωρίς περιβαλλοντική υποβάθμιση, όπως δείχνουν τα υπολογισθέντα μεγέθη χωρίς το ΕΣΧΑΣΕ αλλά και με το ΕΣΧΑΣΕ.

6.1.8 Δείκτες επιπτώσεων στις Υποδομές για την περιοχή παρέμβασης στο Πικρί Νερό

Στο παρόν Κεφάλαιο παρουσιάζονται οι δείκτες της Κατηγορίας Γ που αφορούν τις υποδομές⁴⁷.

6.1.8.1 Δείκτης επιβάρυνσης υδατικών πόρων και δικτύων ύδρευσης

Αναφορικά με τον μόνιμο πληθυσμό των εξεταζόμενων χωρικών ενοτήτων χρησιμοποιήθηκαν ως πρωτογενή πηγή τα απογραφικά δεδομένα της ΕΛ.ΣΤΑΤ (2001 και 2011). Για τον υπολογισμό του μόνιμου πληθυσμού στο έτος αναφοράς (2018),

⁴⁷ Σημειώνεται πως ο υπολογισμός των Δεικτών αυτής της Κατηγορίας, καθώς και η σύνταξη του συγκεκριμένου Κεφαλαίου της παρούσας μελέτης, πραγματοποιήθηκαν στο πλαίσιο της συνυποβληθείσας Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Δ. Αργυρόπουλος και Συνεργάτες).

πραγματοποιήθηκε αναγωγή των στοιχείων αυτών στο 2018 (μέσω του Μέσου Ετήσιου Ρυθμού Μεταβολής - ΜΕΡΜ 2001- 2011).

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, ο μόνιμος πληθυσμός της νήσου Ίου για το 2011 ανέρχεται σε 2.024 άτομα. Με αναγωγή του μόνιμου πληθυσμού (υπολογίζοντας τον ΜΕΡΜ), ο μόνιμος πληθυσμός το έτος αναφοράς (2018) εκτιμάται σε 2.146 άτομα. Ωστόσο, ο «εκτιμώμενος πραγματικός πληθυσμός» στη νήσο, δεν αφορά μόνο τους «μονίμους» κατοίκους που έχουν καταγραφεί κατά την απογραφή της ΕΛ.ΣΤΑΤ, αλλά και τον επιπρόσθετο πληθυσμό, όπως π.χ. εποχιακά εργαζόμενους, οικονομικούς μετανάστες, ιδιοκτήτες εξοχικών κατοικιών και άλλους οικιστές, που δεν καταγράφονται στους μόνιμους κατοίκους, και οι οποίοι διαμένουν στην περιοχή μεγάλες χρονικές περιόδους, είτε ως παραθεριστές είτε ως εργαζόμενοι στον τουριστικό κλάδο την περίοδο αιχμής και στον κατασκευαστικό κλάδο την χειμερινή περίοδο. Με βάση αυτό, γίνεται η σχετική παραδοχή ότι ο «εκτιμώμενος πραγματικός πληθυσμός» του νησιού που θα χρησιμοποιηθεί για τον υπολογισμό ορισμένων δεικτών, είναι τουλάχιστον 50% μεγαλύτερος από τον τυπικά καταγεγραμμένο μόνιμο πληθυσμό, και για το 2018 αντιστοιχεί σε $2.146 \times 1,5 = 3.219$ κατοίκους.

Σύμφωνα με την 1η ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ Λεκανών Απορροής Ποταμών Υδατικού Διαμερίσματος Νήσων Αιγαίου (ΕΛ14) και συγκεκριμένα με το αναλυτικό κείμενο τεκμηρίωσης «Ανάλυση ανθρωπογενών πιέσεων και των επιπτώσεών τους στα επιφανειακά και στα υπόγεια υδατικά συστήματα», μπορούμε να λάβουμε μια ειδική κατανάλωση νερού για το μόνιμο πληθυσμό ίση με 200 L/ άτομο/ημέρα. Έτσι, για το έτος αναφοράς 2018, η εκτιμώμενη κατανάλωση νερού ύδρευσης για τους μόνιμους κατοίκους του Δήμου Ιητών είναι:

$3.219 \times 200 \text{ (L/ άτομο/ ημέρα)} \times 365 \text{ (ημέρες έτους)} = 234.987.000 \text{ λίτρα/έτος ή } 234.987 \text{ m}^3 \text{/έτος.}$

Ο υπολογισμός της κατανάλωσης νερού που σχετίζεται ειδικά με τουριστικές δραστηριότητες, καθώς δεν είναι διαθέσιμα πραγματικά στοιχεία κατανάλωσης από τουριστικές μονάδες, εκτιμάται θεωρώντας ειδική κατανάλωση νερού 400 lt/άτομο/ημέρα, σύμφωνα και με την 1η ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ Λεκανών Απορροής Ποταμών Υδατικού Διαμερίσματος Νήσων Αιγαίου (ΕΛ14).

Με βάση στατιστικά στοιχεία διανυκτερεύσεων (ΕΛΣΤΑΤ, Διανυκτερεύσεις πελατών στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ), κατά Περιφερειακή Ενότητα και Δήμο) για το έτος 2018, οι συνολικές ετήσιες διανυκτερεύσεις στο νησί της Ιου ήταν 145.964 όλο το έτος. Συνεπώς η κατανάλωση νερού από τις διανυκτερεύσεις-τουριστικές δραστηριότητες στο έτος είναι:

$145.964 \times 400 \text{ (L/ άτομο/ ημέρα)} = 58.385.600 \text{ λίτρα/έτος ή } 58.385,6 \text{ m}^3 \text{/έτος.}$

Αρα, η συνολική ετήσια κατανάλωση πόσιμου νερού στο νησί της Ιου για το έτος 2018 είναι:

$$234.987 \text{ m}^3/\text{έτος} + 58.385,6 \text{ m}^3/\text{έτος} = 293.372,6 \text{ m}^3.$$

Ο δείκτης επιβάρυνσης κατανάλωσης πόσιμου νερού από την τουριστική δραστηριότητα, που σχετίζεται με τη φέρουσα ικανότητα παροχής του δικτύου ύδρευσης και τις καταναλώσεις από τουριστικές δραστηριότητες μπορεί να οριστεί ως εξής:

$$\frac{\text{Ετήσια Κατανάλωση νερού που σχετίζεται με τουριστικές δραστηριότητες}}{\text{Συνολική ετήσια κατανάλωση νερού}} = \frac{58.385,6 \text{ m}^3}{293.372,6 \text{ m}^3} = 20\%$$

Συνεπώς, η τουριστική δραστηριότητα στην Ίο, επιβαρύνει τόσο τους υδατικούς πόρους από τους οποίους αντλείται το πόσιμο νερό όσο και τα δίκτυα ύδρευσης κατά 20%. Οι μεγαλύτερες ποσότητες του πόσιμου νερού της Ίου προέρχεται πλέον από αφαλάτωση θαλασσινού ή υφάλμυρου νερού (βλ, Κεφάλαιο 6 της ΣΜΠΕ). Συνεπώς η επιβάρυνση πόσιμου νερού από την τουριστική δραστηριότητα έχει πλέον αντιμετωπιστεί από τη δημοτική αρχή, με μικρή επιβάρυνση των υδατικών πόρων (υπόγεια νερά ή πηγές). Το ίδιο και το δίκτυο ύδρευσης που μεταφέρει το νερό αυτό στους καταναλωτές, μόνιμους κατοίκους και παραθεριστές.

Στο εξεταζόμενο ΕΣΧΑΣΕ η ζήτηση πόσιμου νερού ύδρευσης θα καλυφθεί από μονάδες αφαλάτωσης θαλασσινού νερού που θα κατασκευάσει ο φορέας του έργου. Οι ανάγκες άρδευσης των εκτάσεων πρασίνου θα καλύπτονται κατά κανόνα αφενός από την επαναχρησιμοποίηση των επεξεργασμένων λυμάτων από τις εγκαταστάσεις επεξεργασίας λυμάτων (ΕΕΛ) του ΕΣΧΑΣΕ και αφετέρου από τη συλλογή ομβρίων. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις αρνητικού ισοζυγίου υδάτων, δηλαδή μειωμένης διαθεσιμότητας λυμάτων (εποχή με πολύ μικρή πληρότητα τουριστών) και ταυτόχρονα αυξημένης ανάγκης άρδευσης, είναι δυνατόν να χρησιμοποιούνται και νερά από αφαλάτωση, εφόσον δεν επαρκούν τα αποθηκευμένα όμβρια νερά. Η ζήτηση πόσιμου νερού για τη λειτουργία του ΕΣΧΑΣΕ υπολογίζεται, για το επίπεδο της παρούσας ΣΜΠΕ, στο κεφάλαιο των τεχνικών υποδομών.

Όπως είναι σαφές, η χρήση πόσιμου νερού και άρδευσης από τη λειτουργία του ΕΣΧΑΣΕ δεν θα επιβαρύνει καθόλου, ούτε τους υδατικούς πόρους του νησιού (υπόγεια ή επιφανειακά νερά) ούτε τα δίκτυα ύδρευσης του δήμου. Συνεπώς δεν έχει νόημα ο υπολογισμός του δείκτη αυτού μετά την κατασκευή και λειτουργία του ΕΣΧΑΣΕ, καθώς δεν μπορεί να καταδείξει κανένα χρήσιμο για το περιβάλλον και τη φέρουσα ικανότητα των υδατικών πόρων και τεχνικών υποδομών και δικτύων του νησιού.

6.1.8.2 Δείκτης επιβάρυνσης δικτύων αποχέτευσης

Η τουριστική δραστηριότητα σ' ένα νησί μπορεί να επιβαρύνει το δίκτυο αποχέτευσης του νησιού, συμπεριλαμβανομένης και της Εγκατάστασης Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ) του δήμου. Ο πρόσθετος πληθυσμός από τον τουρισμό χρησιμοποιεί για τη διαβίωσή του πρόσθετο νερό από αυτό των μονίμων κατοίκων και παράγει πρόσθετα λύματα. Εφόσον τα λύματα αυτά συλλέγονται από το δημοτικό δίκτυο αποχέτευσης και καταλήγουν στη δημοτική ΕΕΛ για επεξεργασία, είναι προφανές ότι τα επιβαρύνουν.

Με βάση την κοινή αποδεκτή παραδοχή ότι το 80% της κατανάλωσης νερού καταλήγει ως λύματα, παράγονται τα λύματα που φαίνονται στον επόμενο πίνακα, όπου υπολογίζεται και ο δείκτης επιβάρυνσης δικτύου αποχέτευσης από την τουριστική δραστηριότητα, κατ' αναλογία των υπολογισμών με το δείκτη επιβάρυνσης δικτύου ύδρευσης:

Πίνακας 41: Παραγωγή λυμάτων και επιβάρυνση δικτύου αποχέτευσης

κάτοικοι	ειδική παραγωγή	παραθεριστές	ειδική κατανάλωση	Ετήσια παραγωγή λυμάτων κατοίκων	Ετήσια παραγωγή λυμάτων παραθερ.	Συνολική παραγωγή λυμάτων	Δείκτης επιβάρυνσης δικτύου αποχέτευσης
άτομα	μ3/κατ/ημέρα	ατομα/έτος	μ3/ατ/ημέρα	μ3/έτος	μ3/έτος	μ3/έτος	μ3/έτος
3.219	0,160	145.964	0,320	187.990	46.708	234.698	0,20

Το μεγαλύτερο μέρος της επιβάρυνσης αυτής (της οποίας ο δείκτης είναι 0,20 ίδιος δηλαδή με το δείκτη επιβάρυνσης δικτύου ύδρευσης), αφορά το δίκτυο αποχέτευσης του δήμου και την ΕΕΛ του δήμου, καθώς οι πολλές τουριστικές μονάδες βρίσκονται εντός οικισμού της Χώρας, ενώ από ορισμένες εκτός οικισμών μεταφέρονται με βυτιοφόρα στην ΕΕΛ του δήμου. Υπάρχουν όμως και μονάδες εκτός οικισμών που συλλέγουν και επεξεργάζονται οι ίδιες τα λύματά τους, χωρίς να επιβαρύνουν τις δημοτικές υποδομές.

Η περιοχή του Μυλοπότα, που είναι τμήμα της Χώρας, και στην οποία βρίσκονται πολλά μικρά κατά κανόνα ξενοδοχεία, δεν εξυπηρετούνται ακόμη με δίκτυο αποχέτευσης, το οποίο βρίσκεται υπό προγραμματισμό για κατασκευή, έχοντας ενταχθεί σε χρηματοδοτικό πρόγραμμα (βλ. Κεφάλαιο 6 υφιστάμενης κατάστασης περιβάλλοντος, της ΣΜΠΕ). Σε γενικές γραμμές πάντως η δημοτική αρχή, ειδικά μετά την κατασκευή του δικτύου του Μυλοπότα, αντιμετωπίζει ικανοποιητικά την πίεση από τα λύματα των παραθεριστών με τη λειτουργία δημοτικής ΕΕΛ και τη διάθεση των επεξεργασμένων στη θάλασσα με υποθαλάσσιο αγωγό διάθεσης.

Τα υγρά απόβλητα του ΕΣΧΑΣΕ στο Πικρί Νερό θα επεξεργάζονται από δύο ΕΕΛ εντός της έκτασης του γηπέδου του έργου και τα τριτοβάθμια επεξεργασμένα υγρά απόβλητα θα

επαναχρησιμοποιούνται για την άρδευση χώρων πρασίνου. Η παραγωγή λυμάτων από τη λειτουργία του ΕΣΧΑΣΕ υπολογίζεται, για το επίπεδο της παρούσας ΣΜΠΕ, στο κεφάλαιο των τεχνικών υποδομών.

Συνεπώς, όπως και στην ύδρευση, η παραγωγή λυμάτων από τη λειτουργία του ΕΣΧΑΣΕ δεν θα επιβαρύνει καθόλου, ούτε τους υδατικούς αποδέκτες του νησιού (υπόγεια, επιφανειακά ή θαλάσσια νερά) ούτε τα δίκτυα αποχέτευσης του δήμου. Συνεπώς δεν έχει νόημα ο υπολογισμός του δείκτη αυτού μετά την κατασκευή και λειτουργία του ΕΣΧΑΣΕ, καθώς δεν μπορεί να καταδείξει κανένα χρήσιμο για το περιβάλλον και τη φέρουσα ικανότητα των φυσικών πόρων και τεχνικών υποδομών και δικτύων του νησιού.

6.1.8.3 Δείκτης επιβάρυνσης στερεών απορριμμάτων

Η ποσότητα παραγωγής Αστικών Στερεών Αποβλήτων (ΑΣΑ) για τον μόνιμο πληθυσμό της χώρας σύμφωνα με το νέο Εθνικό Σχέδιο Διαχείρισης Αποβλήτων (ΕΣΔΑ) (Πράξη 39 της 31.8.2020 ΦΕΚ 185Α/2020) εκτιμάται σε 497 kg/άτομο/έτος ή 1,36 kg/ατ/ημέρα για το 2025. Αντίστοιχα για τον εποχιακό πληθυσμό εκτιμήθηκε σε 1,8 kg/άτομο/ημέρα.

Ο εκτιμώμενος πραγματικός μόνιμος πληθυσμός του νησιού της Ίου από την ανάλυση που προέκυψε από τη μελέτη του ΕΣΧΑΣΕ είναι 3.219 μόνιμοι κάτοικοι για το έτος 2018, ενώ ο ετήσιος αριθμός παραθεριστών ήταν 145.964.

Ο δείκτης επιβάρυνσης στερεών απορριμμάτων που σχετίζεται με τη φέρουσα ικανότητα διαχείρισης των απορριμμάτων, του δικτύου συλλογής και μεταφοράς τους από το Δήμο στις εγκαταστάσεις του ΧΥΤΑ του νησιού από τουριστικές δραστηριότητες ορίζεται ως εξής:

Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ που σχετίζεται με τουριστικές δραστηριότητες Συνολική ετήσια παραγωγή ΑΣΑ

Με βάση τα παραπάνω, υπολογίζονται οι ετήσιες ποσότητες απορριμμάτων από τους κατοίκους και από τους παραθεριστές, καθώς και ο δείκτης επιβάρυνσης πριν την υλοποίηση του ΕΣΧΑΣΕ:

Πίνακας 42: Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ στο νησί και δείκτης επιβάρυνσης απορριμμάτων

κάτοικοι	ειδική κατανάλωση	παραθεριστές	ειδική κατανάλωση	Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ κατοίκων	Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ παραθερ.	Συνολική ετήσια παραγωγή ΑΣΑ	Δείκτης επιβάρυνσης δικτύου απορριμμάτων
άτομα	kg/κατ/ημέρα	ατομα/έτος	kg/κατ/ημέρα	kg/έτος	kg/έτος	tn/έτος	
3.219	1,36	145.964	1,8	1.597.912	262.735	1.861	0,14

Όπως φαίνεται ο δείκτης επιβάρυνσης απορριμμάτων είναι σχετικά υψηλός, που εξηγείται φυσικά από το γεγονός ότι πρόκειται για τουριστικό νησί.

Η δημοτική αρχή διαχειρίζεται ικανοποιητικά τη συλλογή των απορριμμάτων από όλο το νησί, τόσο των μόνιμων όσο και των παραθεριστών, με τα απορριμματοφόρα που διαθέτει (βλ. Κεφάλαιο 6 της ΣΜΠΕ). Τα ΑΣΑ καταλήγουν τελικά στο ΧΥΤΑ του νησιού, που βρίσκεται σε καλή κατάσταση.

Η λειτουργία του ΕΣΧΑΣΕ θα παράγει ΑΣΑ, που τελικά θα καταλήγουν στον ΧΥΤΑ του νησιού, άρα θα υπάρχει κάποια επιβάρυνση τόσο στο δίκτυο συλλογής και μεταφοράς όσο και στον ΧΥΤΑ.

Από τις παραγωγικές δραστηριότητες της ανάπτυξης του ΕΣΧΑΣΕ θα παράγονται γενικά αστικού τύπου απορρίμματα (ΑΣΑ) που θα προέρχονται από τη διαβίωση των παραθεριστών και του προσωπικού που θα εργάζεται εκεί. Όπως υπολογίζονται (για το παρόν επίπεδο της μελέτης) στο κεφάλαιο 4.5.3 της ΣΜΠΕ, αναμένεται να παραδίδονται στο δίκτυο του δήμου και τελικά στο ΧΥΤΑ 129.601 kg ΑΣΑ ανά έτος από τη λειτουργία του ΕΣΧΑΣΕ και για το μέσο αριθμό κλινών 498 (μετά τα μέτρα ορθολογικής διαχείρισης αποβλήτων) ή 143.541 kg ΑΣΑ ανά έτος για μέγιστο αριθμό κλινών (551). .

Συνεπώς ο δείκτης επιβάρυνσης απορριμμάτων για το νησί, μετά τη λειτουργία του ΕΣΧΑΣΕ υπολογίζεται ως εξής:

Πίνακας 43: Δείκτης παραγωγής στερεών αποβλήτων μετά την υλοποίηση του ΕΣΧΑΣΕ

Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ κατοίκων	Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ παραθερ.	Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ ΕΣΧΑΣΕ	Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ συνόλου παραθεριστών	Συνολική ετήσια παραγωγή ΑΣΑ	Δείκτης επιβάρυνσης δικτύου απορριμμάτων
kg/έτος	kg/έτος	kg/έτος	kg/έτος	tn/έτος	
1.597.912	262.735	129.601	392.336	1.990	0,197

Για το μέγιστο αριθμό κλινών ο δείκτης υπολογίζεται σε 0,203 δηλαδή ελάχιστη διαφορά με το μέσο αριθμό, λαμβάνουμε στρογγυλεμένο και στις δύο περιπτώσεις το 0,20.

Όπως φαίνεται ο δείκτης επιβάρυνσης αυξήθηκε με το ΕΣΧΑΣΕ από 0,14 σε 0,20, που σημαίνει ότι η ανάπτυξη ασκεί πίεση στο δίκτυο απορριμμάτων, η οποία θα πρέπει ν' αντιμετωπιστεί. Προς τούτο προτείνονται συγκεκριμένα μέτρα στο Κεφάλαιο 7 των μέτρων αντιμετώπισης της παρούσας.

6.1.9 Αθροιστική Φέρουσα Ικανότητα Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας των τριών Επενδύσεων

Στο παρόν Κεφάλαιο υπολογίζεται επίσης και η φέρουσα ικανότητα που θα διαμορφωθεί μετά την υλοποίηση των συνολικά αναμενόμενων αναπτύξεων στο νησί σύμφωνα με την ένταξή τους στις στρατηγικές επενδύσεις με βάση το ΦΕΚ 2952/Β/2020, πέραν αυτής στο Πικρί Νερό, δηλαδή και της ανάπτυξης ΕΣΧΑΣΕ στην Κουμπάρα (φορέας 105 ΑΕ) και του ΕΣΧΑΣΕ στην περιοχή Παπά-Λούκας (φορέας η LUCAS ΑΕ).

Με βάση τον αναθεωρημένο σχεδιασμό των επενδυτικών σχεδίων των τριών επενδυτικών Σχεδίων που έχουν υπαχθεί στις Στρατηγικές Επενδύσεις (ΕΣΧΑΣΕ), προγραμματίζεται προσεγγιστικά η σταδιακή υλοποίηση περίπου 1618 κλινών στο σύνολο της νήσου Ίου (Πικρί Νερό περίπου 498 κλίνες (μέσος όρος), Κουμπάρα περίπου 300 κλίνες, Παππάς /Λούκας περίπου 820 κλίνες). Οι υπολογισμοί στην παρούσα αθροιστική εκτίμηση για τους παρακάτω δείκτες και τις ποσότητες θα γίνουν με τη θεώρηση της σταδιακής υλοποίησης 3 ΕΣΧΑΣΕ της τάξης των 1618 κλινών συνολικά (μικρές πιθανές αποκλίσεις ως προς τα μεγέθη, δεν θα επηρεάσουν την στρατηγική εκτίμηση των επιπτώσεων).

Πρέπει να σημειωθεί ότι από τους παρακάτω υπολογισμούς οι δείκτες και οι ποσότητες αυξάνονται αμελητέα ακόμη και αν θεωρήσουμε το μέγιστο αριθμό κλινών της ανάπτυξης των 551 κλινών για την επένδυση στο Πικρί Νερό.

Από τα επεξεργασμένα στοιχεία και μεγέθη που παρουσιάστηκαν στον Πίνακα του Κεφαλαίου 6.1.5. αξιολογημένα είναι τα ακόλουθα συμπεράσματα για τους Δείκτες τουριστικής ανάπτυξης και λειτουργίας (Κατηγορία Α δεικτών) και για τους Δείκτες Χωρητικότητας Γης και Δόμησης (Κατηγορία Β δεικτών) που παρουσιάζονται στον Πίνακα που ακολουθεί:

Πίνακας 44: Δείκτες τουριστικής ανάπτυξης και λειτουργίας και δείκτες χωρητικότητας και δόμησης για τις τρεις επενδύσεις και τα νησιά Σαντορίνη, Μύκονος και Σίφνος σε περιφερειακό και τοπικό επίπεδο

ΔΕΙΚΤΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ	ΟΡΙΣΜΟΣ ΔΕΙΚΤΗ	ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ						
		ΙΟΣ		ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	ΜΥΚΟΝΟΣ	ΣΙΦΝΟΣ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	
		ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ				ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ
ΔΕΙΚΤΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ								
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ (Δ.Τ.Λ.) (I)	(συνολικές κλίνες/ μόνιμος πληθυσμός)*100	256.38	331.78	246.95	287.88	208.37	106.75	107.24
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ (Δ.Τ.Λ.) (II)	(συνολικές κλίνες (πάσης φύσεως τουριστικών καταλυμάτων)/ εκτιμώμενος πραγματικός πληθυσμός)*100	170.92	221.19			-		
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ (ΔΠΠ)	(διανυκτερεύσεις/έκταση)* (100/365)	197.51	290.44	2,263.73	3,308.18	94.90	1,156.40	1,158.30
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΤΑΣΗΣ (ΔΤΕ) (I)	(αφίξεις (σε ξενοδοχειακά καταλύματα)/ μόνιμος πληθυσμός) *100	1,150.47	1,691.76	1,452.19	3,776.80	338.59	1,213.98	1,217.52
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΤΑΣΗΣ (ΔΤΕ) (II)	(αφίξεις (σε ξενοδοχειακά καταλύματα)/ εκτιμώμενος πραγματικός πληθυσμός) *100	766.98	1,127.84			-		
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ	κλίνες ξενοδ. καταλυμάτων 5* / συνολικές κλίνες ξενοδ. καταλυμάτων	5.32	23.45	19.00	36.30	7.69	29.69	29.86
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗΣ	κλίνες ξενοδ. καταλυμάτων / έκταση / διανυκτερεύσεις ξενοδ. Καταλυμάτων	0.0283	0.0238	0.0187	0.0100	0.0374	0.0099680	0.0099751
ΔΕΙΚΤΗΣ ΠΡΟΣΕΛΚΥΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ	αφίξεις αλλοδαπών/αφίξεις ημεδαπών		3.589	10.553	12.769	1.683	9.725	9.684
ΔΕΙΚΤΕΣ ΧΩΡΗΚΟΤΗΤΑΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΔΟΜΗΣΗ								
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗΣ	συνολικές κλίνες / έκταση της περιοχής αναφοράς (1000 στρ.)	50.61	65.49	449.83	292.32	74.06	65.77	66.07
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΤΙΡΙΑΚΗΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ (στοιχεία 2011)	(κτίρια ξενοδοχείων / συνολικά κτίρια) *100	12.82		8.96	8.24	8.24	4.89	
ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΤΙΡΙΑΚΗΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ (ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΟΜΗΣΗ)	συνολικά κτίρια/ έκταση σε τ.χλμ.	18.44		158.20	102.81	50.20	41.32	

Ο **Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας (ΔΤΛ)** της Νήσου Ίου, πριν την υλοποίηση της επένδυσης, ανέρχεται σε 170,92, στην περίπτωση που χρησιμοποιηθεί ο εκτιμώμενος πραγματικός πληθυσμός⁴⁸. Ωστόσο, ακόμη και στην περίπτωση που λαμβάνεται υπόψη ο μόνιμος πληθυσμός, ο εν λόγω Δείκτης για την Ίο ανέρχεται σε 256,38, παραμένοντας στο διάστημα [100-500], το οποίο βάσει βιβλιογραφίας την κατατάσσει στην κατηγορία «μεγάλη/σχεδόν αποκλειστική τουριστική ανάπτυξη» (Pearce, Atkinson and Hamilton 1998). Με την υλοποίηση της επένδυσης στις τρεις περιοχές (στο Πικρί Νερό, στην Κουμπάρα και στο Παππά/ Λούκας) των 1618 κλινών, η αύξηση του ΔΤΛ της Νήσου αυξάνεται σε 221,19 για τον «εκτιμώμενο πραγματικό πληθυσμό». Με την αύξηση αυτή, η νήσος παραμένει στην ίδια κλίμακα, και **απέχει πολύ από την κλίμακα της «υπερβολικής/ εντατικής τουριστικής ανάπτυξης»** (ΔΤΛ > 500), στην οποία βρίσκονται άλλες πλήρως κορεσμένες τουριστικές περιοχές σε παράκτιες περιοχές της νότιας Ευρώπης και της Ελλάδας. Αξίζει να αναφερθεί πως στη Σαντορίνη και στη Μύκονο, ο αντίστοιχος δείκτης παραμένει υψηλότερος από της Ίου (246,95 και 287,88 αντίστοιχα), ακόμη και μετά την υλοποίηση των τριών επενδύσεων.

Στο σημείο αυτό αξίζει να αναφερθεί πως η συνολική κτιριακή πυκνότητα της Ίου είναι ελάχιστη συγκριτικά με τη Μύκονο και τη Σαντορίνη, αλλά ακόμη και από την ΠΝΑ και τη Σίφνο, όπως υποδηλώνουν οι τιμές του **Γενικού Δείκτη Κτιριακής Πυκνότητας**, ο οποίος για την Ίο αντιστοιχεί σε 18,44, ενώ για τα υπόλοιπα εξεταζόμενα νησιά είναι πολύ μεγαλύτερος⁴⁹. Συμπερασματικά, η πυκνότητα των κτιρίων στο νησί δεν επιβαρύνει την Φέρουσα Ικανότητά του.

Αντίστοιχα, υπολογίστηκε ο **Δείκτης Τουριστικής Συγκέντρωσης (ΔΤΣ)** της Ίου ο οποίος πριν τις προγραμματιζόμενες επενδύσεις ανέρχεται σε 50,61 κλίνες/ 1000 στρέμματα, ενώ μετά την υλοποίησή τους αποδεκτή τιμή των 65,49 κλίνες/ 1000 στρέμματα και αντιστοιχεί στον μέσο όρο της Περιφέρειας του Ν. Αιγαίου (65,77), αποδεικνύοντας ότι η οριακή επιβάρυνση του ΔΤΣ στη Φέρουσα Ικανότητα της νήσου κινείται στα όρια του μέσου όρου της ΠΝΑ. Αρκεί να αναφερθεί συγκριτικά ότι η αντίστοιχη τιμή του Δείκτη είναι τετραπλάσια περίπου για τη Μύκονο (292,32) και υπέρ πολλαπλάσια για τη Σαντορίνη (449,83). Οι ακραίες αυτές τιμές του ΔΤΣ για τα δύο νησιά, οφείλονται στο γεγονός πως παρά το ότι έχουν

⁴⁸ Η εκτίμηση του πραγματικού πληθυσμού, όπως έχει αναφερθεί έγινε με την παραδοχή της αύξησης κατά 50% του μόνιμου πληθυσμού για το έτος 2018 (που εκτιμήθηκε βάσει ΜΕΡΜ).

⁴⁹ Ωστόσο, η υψηλή τιμή του **Δείκτη Τουριστικής Κτιριακής Πυκνότητας** (12,82), υποδηλώνει το ότι η Ίος στηρίζει το μεγαλύτερο μέρος της παραγωγικής της βάσης στον τουρισμό, εφόσον παρά το γεγονός ότι δεν έχει καταγραφεί μεγάλο πλήθος κτιρίων (μόλις 2.005 για το έτος 2011), η αναλογία των ξενοδοχείων στα συνολικά κτίρια είναι κατά πολύ μεγαλύτερη από την αντίστοιχη της ΠΝΑ (4,89) και των λοιπών τριών εξεταζόμενων νησιών (κατά μέσο όρο 8,5).

σχεδόν την ίδια έκταση με την Ίο έχουν πολύ περισσότερες κλίνες (40.170 και 30.927 αντίστοιχα, έναντι των μόλις 5.502 της Ίου).

Επιπροσθέτως, αξίζει να αναφερθεί πως ο **Δείκτης Τουριστικής Ποιότητας Καταλυμάτων** (κλίνες ξενοδοχείων 5*/συνολικές κλίνες) της νήσου πριν την υλοποίηση των Επενδύσεων είναι πολύ χαμηλός (5,32), ακόμα και από τον αντίστοιχο της Σίφνου που αποτελεί νησί με κοινά χαρακτηριστικά με εκείνα της Ίου (7,69). Ωστόσο, ακόμη και μετά το πέρας των τριών προγραμματιζόμενων Επενδύσεων η τιμή του Δείκτη αυξάνεται στο 23,45, παραμένοντας ωστόσο χαμηλότερος από τον αντίστοιχο περιφερειακό. **Συμπεραίνεται κατά τα παραπάνω πως όχι μόνο δε θα υπάρξουν πρόσθετες επιβαρύνσεις της φέρουσας ικανότητας σε αναφορά με τους Δείκτες Τουριστικής Λειτουργίας και Τουριστικής Συγκέντρωσης της νήσου συνολικά, αλλά με την υλοποίηση και των 3 Επενδύσεων, θα αναβαθμιστεί σημαντικά το παρεχόμενο τουριστικό προϊόν του νησιού στον άξονα της παροχής υπηρεσιών υψηλών προδιαγραφών.**

Σε αυτό το σημείο, τονίζεται πως η υλοποίηση των τριών επενδυτικών σχεδίων, αναφορικά με τους Δείκτες των κατηγοριών Α, Β και Γ συμβαδίζει με τον στόχο της «ήπιας βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης της νήσου Ίου», όπως προβλέπεται στις βασικές κατευθύνσεις σε σειρά στρατηγικών κειμένων υπερκειμένου σχεδιασμού.

6.1.10 Αθροιστική φέρουσα ικανότητα φυσικών πόρων και υποδομών των τριών επενδύσεων

Με βάση τον αναθεωρημένο σχεδιασμό των επενδυτικών σχεδίων των τριών επενδυτικών Σχεδίων που έχουν υπαχθεί στις Στρατηγικές Επενδύσεις (ΕΣΧΑΣΕ), προγραμματίζεται η σταδιακή υλοποίηση περίπου 1.618 κλινών στο σύνολο της νήσου Ίου (Πικρί Νερό περίπου 498 κλίνες (551 κατά μέγιστο), Κουμπάρα περίπου 300 κλίνες, Παππάς /Λούκας περίπου 820 κλίνες).

Τα επόμενα Κεφάλαια αποτελούν εισροή από τη Συνυποβαλλόμενη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Δ. Αργυρόπουλος και Συνεργάτες) και αφορούν μια αθροιστική εκτίμηση των δεικτών περιβάλλοντος (φυσικών πόρων και τεχνικών υποδομών) για το σύνολο των αναπτύξεων, οι οποίοι μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την εκτίμηση των επιπτώσεων στο φυσικό περιβάλλον (φυσικούς πόρους) και στο ανθρωπογενές (τεχνικές υποδομές). Έτσι, θα εκτιμηθούν αθροιστικά οι δείκτες επιβάρυνσης εδάφους, ακτών κολύμβησης και τους δείκτες απορριμμάτων, ενώ οι δείκτες για το πόσιμο νερό και τα λύματα δεν επηρεάζονται από τις αναπτύξεις.

6.1.10.1 Δείκτης επιβάρυνσης Εδάφους για τις τρεις Επενδύσεις

Στο ΕΣΧΑΣΕ της Κουμπάρας η εκτιμώμενη μέγιστη κάλυψη εδάφους με δόμηση που ανέρχεται σε 15.000 m² και αν προστεθεί και έκταση υποδομών (δρόμοι, parking κλπ) 5.000

m² προκύπτει συνολικά τροποποιημένη έκταση φυσικού εδάφους περί τα 20.000 m². Αντίστοιχα για το ΕΣΧΑΣΕ στο Πατά-Λούκας εκτιμάται συνολική έκταση 50.000 m². Μετά από αυτά ο δείκτης αθροιστικά μετά και τη λειτουργία των 3 ΕΣΧΑΣΕ υπολογίζεται ως εξής:

Πίνακας 45: Αθροιστικός δείκτης επιβάρυνσης εδάφους

κατηγορία Corine		Κάλυψη κατά Corine	Στρέμματα
112		Ασυνεχής αστικός ιστός	1.229,72
142		Εγκαταστάσεις αθλητισμού και αναψυχής	1.401,07
		ΕΣΧΑΣΕ Πικρί Νερό τροπ. Έκταση	39,44
		ΕΣΧΑΣΕ Κουμπάρα τροπ. Έκταση	20,00
		ΕΣΧΑΣΕ Πατά τροπ. Έκταση	50,00
112+142+ΕΣΧΑΣΕ	A	τροποπ. Κάλυψη γης	2.740,68
321		Φυσικοί βοσκότοποι	14.524,27
323		Σκληροφυλλική βλάστηση	81.324,19
333		Εκτάσεις με αραιή βλάστηση	1.734,02
321+323+333	B	Φυσική και ημιφυσική κάλυψη γης	97.582,48
ΔΕΕ	A/B	Δείκτης Επιβάρυνσης Εδάφους	0,0281

Συνεπώς, μετά την υλοποίηση και των τριών ΕΣΧΑΣΕ ο δείκτης επιβάρυνσης εδάφους όλου του νησιού θα μεταβληθεί από 0,0269 σε 0,0281 δηλ. θα έχει μια ελάχιστη αύξηση κατά $(0,0281-0,0269)/0,0269= 4,5\%$. Όπως είναι προφανές η μεταβολή του δείκτη αυτή υποδηλώνει αμελητέα μεταβολή του φυσικού περιβάλλοντος.

6.1.10.2 Φέρουσα Ικανότητα Ακτών κολύμβησης μετά την υλοποίηση των τριών Επενδύσεων

Στην περίπτωση που μελλοντικά υλοποιηθούν και τα τρία ΕΣΧΑΣΕ που έχουν ενταχθεί στις Στρατηγικές Επενδύσεις δηλαδή εκτός από το ΕΣΧΑΣΕ στο Πικρί Νερό και το ΕΣΧΑΣΕ στην περιοχή Κουμπάρας (φορέας η 105 ΑΕ) και στην περιοχή Λούκας-Πατά (φορέας η LUCAS ΑΕ), ο μέσος αριθμός των παραθεριστών θα αυξηθεί σε σχέση με τους 5.502 της υφιστάμενης κατάστασης, ή τους 6.000 αν συνυπολογισθεί το ΕΣΧΑΣΕ στο Πικρί Νερό. Λαμβάνοντας εκτιμήσεις περί τις 300 κλίνες για το ΕΣΧΑΣΕ στην Κουμπάρα και περίπου κατά 820 κλίνες στην περιοχή του Λούκα, τα τρία ΕΣΧΑΣΕ θα προσθέσουν στο σημερινό

αριθμό παραθεριστών $498+300+820= 1.618$ παραθεριστές περίπου, δηλαδή θα υπάρχει συνολικός αριθμός παραθεριστών $5.502+1.618 =7.120$ παραθεριστές.

Πίνακας 46: Αθροιστική Ικανοποίηση φέρουσας ικανότητας (ΦΙ) ακτών κολύμβησης, (με τα τρία ΕΣΧΑΣΕ)

κάτοικοι	κάτοικοι που χρησιμοποιούν τις ακτές κολύμβησης	παραθεριστές	Σύνολο δυνητικών λουομένων	Δείκτης Ικανοποίησης Φέρουσας Ικανότητας ακτών ως προς το εμβαδόν	Δείκτης Ικανοποίησης Φέρουσας Ικανότητας ακτών ως προς το μήκος
3.219	1.931	7.102	9.033	18,0%	54,2%
Δείκτης Ικανοποίησης Φέρουσας Ικανότητας ακτών χωρίς τα τρία ΕΣΧΑΣΕ				14,8%	44,6%

Παρατηρούμε από τον πίνακα, ότι μελλοντικά και με τα τρία προβλεπόμενα ΕΣΧΑΣΕ, ο αριθμός των λουομένων είναι και πάλι πολύ μικρότερος της ΦΙ με βάση το εμβαδόν, μόλις το 18 % αυτής. Με βάση την ΦΙ ως προς το μήκος των ακτών, τότε και πάλι ο αριθμός των λουομένων είναι πολύ μικρότερος της ΦΙ, μόλις το 54,2 % αυτής. Τα ποσοστά αυτά είναι πολύ κοντά στα ποσοστά ικανοποίησης της υφιστάμενης, χωρίς τα ΕΣΧΑΣΕ, κατάστασης, όπως φαίνεται στον πίνακα.

Συνεπώς, η ανάπτυξη του ΕΣΧΑΣΕ στο Πικρί Νερό, δεν μπορεί να επηρεάσει αρνητικά την βιωσιμότητα της χρήσης των ακτών κολύμβησης και τη φέρουσα ικανότητά τους, ούτε και όταν συνυπολογιστούν αθροιστικά και οι πιέσεις από μελλοντικές αναπτύξεις δύο επιπλέον ΕΣΧΑΣΕ.

6.1.10.3 Δείκτης απορριμμάτων για τις τρεις Επενδύσεις

Κατά τη λειτουργία των 3 ΕΣΧΑΣΕ θα παράγονται οι εξής ποσότητες ΑΣΑ, θεωρώντας δυναμικότητα συνολικά περί τις 1.618 κλίνες.

Πίνακας 47: Ποσότητες παραγομένων απορριμμάτων στα 3 ΕΣΧΑΣΕ

Μήνας	Αριθμός ημέρων μηνά	Ποσοστό Πληρότητας	Παραθεριστές	Παραγωγή ΑΣΑ (kg/d)	Συνολική Παραγωγή ΑΣΑ (kg/d)	Συνολική Παραγωγή ΑΣΑ (kg/μήνα)
Ιανουάριος	31	30%	485	873	873	27.063
Φεβρουάριος	28	30%	485	873	873	24.444
Μάρτιος	31	40%	647	1.165	1.165	36.103
Απρίλιος	30	60%	971	1.748	1.748	52.434
Μάιος	31	80%	1294	2.329	2.329	72.205
Ιούνιος	30	90%	1456	2.621	2.621	78.624
Ιούλιος	31	100%	1618	2.912	2.912	90.284
Αύγουστος	31	100%	1618	2.912	2.912	90.284
Σεπτέμβριος	30	90%	1456	2.621	2.621	78.624
Οκτώβριος	31	80%	1294	2.329	2.329	72.205
Νοέμβριος	30	50%	809	1.456	1.456	43.686
Δεκέμβριος	31	40%	647	1.165	1.165	36.103
Συνολική παραγωγή ΑΣΑ (kg/έτος)						702.059

Από την παραγόμενη ποσότητα, θα διατίθεται στο δίκτυο του δήμου, μετά τη μείωση που θα επιτυγχάνεται λόγω ανακύκλωσης το 60% αυτής, δηλαδή $0,60 \times 702.059 = 421.236$ kg/έτος.

Οπότε ο δείκτης επιβάρυνσης απορριμμάτων υπολογίζεται ως εξής.

Πίνακας 48: Δείκτης επιβάρυνσης απορριμμάτων μετά τα 3 ΕΣΧΑΣΕ

Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ κατοίκων	Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ παραθερ.	Ετήσια διάθεση ΑΣΑ τριών ΕΣΧΑΣΕ	Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ συνόλου παραθεριστών	Συνολική ετήσια παραγωγή ΑΣΑ	Δείκτης επιβάρυνσης δικτύου απορριμμάτων
kg/έτος	kg/έτος	kg/έτος	kg/έτος	tn/έτος	
1.597.912	262.735	421.235,64	683,971	2.282	0,30
Δείκτης επιβάρυνσης χωρίς τα 3 ΕΣΧΑΣΕ					0,14

Όπως φαίνεται ο δείκτης επιβάρυνσης αυξήθηκε με τα τρία ΕΣΧΑΣΕ από 0,14 σε 0,30, που σημαίνει ότι η ανάπτυξη ασκεί σημαντική πίεση στο δίκτυο απορριμμάτων, η οποία θα πρέπει ν' αντιμετωπιστεί. Προς τούτο προτείνονται συγκεκριμένα μέτρα στο κεφάλαιο 8 των μέτρων αντιμετώπισης της παρούσας μετά τη λήψη των οποίων εκτιμάται ότι οι πιέσεις στο δίκτυο απορριμμάτων του νησιού θα απορροφηθεί πλήρως χωρίς επιπτώσεις στη φέρουσα ικανότητα του νησιού.

6.1.11 Συμπεράσματα

Στην ενότητα αυτή αποτιμήθηκε η Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα της νήσου Ίου, και οι επιπτώσεις που θα έχουν στο νησί, τόσο οι 3 εγκεκριμένες στρατηγικές επενδύσεις (~1618 κλινών στο σύνολο της νήσου Ίου)⁵⁰ όσο και η συγκεκριμένη επένδυση (498 κλίνες, 24.271,54 τ.μ., στο ακίνητο των 931 στρ. στο Πικρί Νερό).

Υιοθετήθηκε η σύγχρονη μεθοδολογία του υπολογισμού δεικτών της ΤΦΙ, όπως καταγράφεται στην διεθνή βιβλιογραφία, στην οποία η συζήτηση για την Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα έχει μετατοπιστεί από το αρχικό ερώτημα «ποια είναι τα όρια» και «πόσοι χωράνε» σε μία περιοχή στο ερώτημα: «ποια αλλαγή από την υπάρχουσα φυσική κατάσταση μιας περιοχής θεωρείται αποδεκτή, δεδομένων των στόχων της βιώσιμης ανάπτυξης μιας περιοχής;». Ειδικότερα μετρήθηκαν οι επιβαρύνσεις του φυσικού περιβάλλοντος αλλά και οι δυνατότητες ανεκτών μεταβολών αυτού, εντός πλαισίου βιώσιμης ανάπτυξης, με αξιοποίηση νέων τεχνολογιών και οικολογικών πρακτικών.

Κρίνεται σκόπιμο να τονισθεί ότι τα συμπεράσματα αυτής της συστηματικής ανάλυσης ανατρέπουν, με θεμελιωμένα επιχειρήματα, τους γενικόλογους αφορισμούς και ακραίες μη επιστημονικά τεκμηριωμένες απόψεις, περί δήθεν «υπέρβασης της Φέρουσας Ικανότητας» της νήσου Ίου, και περί «κορεσμένης τουριστικής ανάπτυξης».⁵¹ Οι απόψεις αυτές, εσφαλμένα δεν διαφοροποιούν το εκάστοτε τουριστικό προϊόν, που στην περίπτωση μας αφορά ήπια ανάπτυξη με οριακές επιβαρύνσεις στο φυσικό περιβάλλον, η οποία δεν έχει καμία σχέση με τον μαζικό ξενοδοχειακό τουρισμό, αλλά ούτε με το μοντέλο της κατάτμησης της γης και της διάσπαρτης δόμησης.

⁵⁰ Αφορά την σταδιακή ανάπτυξη των τριών εγκεκριμένων στρατηγικών επενδύσεων, Σύνολο 1618 κλίνες: Πικρί Νερό ~ 498 κλίνες, Κουμπάρα ~ 300 κλίνες, Παππάς /Λούκας ~ 820 κλίνες.

⁵¹ Η διεθνής εμπειρία έχει δείξει, ότι πολλές φορές επικρατούν δογματικές απόψεις, που έχουν ανακόψει, ή καθυστερήσει αδικαιολόγητα, σημαντικές επενδύσεις, ακόμη και σε ήπιες μορφές τουριστικής βιώσιμης ανάπτυξης, που θα επέφεραν αύξηση του τοπικού εισοδήματος και της ευημερίας στις τοπικές κοινωνίες. Αντίστοιχα, τέτοιες απόψεις έχουν διατυπωθεί στο παρελθόν από τοπικές ΜΚΟ στην Ίο, και έχουν οδηγήσει σε καθυστερήσεις των επενδύσεων μέσα από χρονοβόρες διαδικασίες ένδικων μέσων.

Η αποτίμηση των κατάλληλων Δεικτών Φέρουσας Ικανότητας, σε τρεις διακριτές κατηγορίες (τουριστικής λειτουργίας, χωρητικότητας και δόμησης καθώς και των επιβαρύνσεων του περιβάλλοντος και των δικτύων υποδομής) γίνεται για πρώτη φορά με συστηματικό τρόπο. Για αυτό θεωρούμε ότι συμβάλλει σε κάποιο βαθμό στην κάλυψη του ελλείματος θεσμοθετημένων δεικτών Φέρουσας Ικανότητας, που δικαίως διαπιστώνεται η ύπαρξή του από διάφορους θεσμικούς φορείς, καθώς και από διάφορες περιβαλλοντικές οργανώσεις.

Ειδικότερα η αύξηση που μετρήθηκε για τους κυριότερους Δείκτες Τουριστικής Λειτουργίας (ΔΤΛ κλίνες/ πληθυσμό) και Τουριστικής Συγκέντρωσης (ΔΤΣ κλίνες/έκταση), αποδεικνύει ότι η επιβάρυνση στη Φέρουσα Ικανότητα της Νήσου Ίου είναι απολύτως αποδεκτή, ενώ η νήσος παραμένει στην ίδια κλίμακα).

Αντίστοιχα οι μετρήσεις των Δεικτών χωρητικότητας της γης (πυκνότητας οίκησης 1,2 κλίνες /στρέμμα, ο πολύ χαμηλός βαθμός δόμησης (ΣΔ 0,06), και η μηχανική και αισθητική αντοχή) καθιστούν σαφές, ότι η προτεινόμενη επένδυση επιβαρύνει ελάχιστα την Φέρουσα Ικανότητα, τόσο της περιοχής παρέμβασης (περιοχή ακινήτου) όσο και της Νήσου Ίου συνολικά. Αντίστοιχα ο υπολογισμός του δείκτη «φέρουσας ικανότητας των ακτών έδειξε ότι η προσθήκη 498 επιπλέον κλινών στο Πικρί Νερό (ή και 551 κατά μέγιστο) ή ακόμη και συνολικά τα τρία ΕΣΧΑΣΕ 1.618 κλινών δεν επηρεάζει ουσιαστικά την τιμή του δείκτη (αμελητέα επίδραση από 44,6% σε 54,2% στη δυσμενέστερη εκτίμηση).

Τέλος, οι μετρήσεις των βασικών δεικτών επιβάρυνσης περιβάλλοντος και των υποδομών (νερό, λύματα, έδαφος-φυσικό περιβάλλον, απορρίμματα και ακτές κολύμβησης) έδειξαν αμελητέες επιβαρύνσεις σε όλους τους δείκτες. Ειδικότερα, ο δείκτης επιβάρυνσης του εδάφους μεταβάλλεται ελάχιστα κατά 1,5% σε σχέση με το φυσικό περιβάλλον (βλ. Κεφ. 6.1.7.4.2.), μετά την υλοποίηση της Επένδυσης, ενώ η αντίστοιχα μικρή είναι και η μεταβολή του Δείκτη Χωρητικότητας των Ακτών (βλ. Κεφ. 6.1.7.4.3.). Εξαίρεση αποτελούν τα απορρίμματα, όπου αναμένονται λελογισμένες πιέσεις, που όμως μπορούν πλήρως ν' απορροφηθούν μετά από μέτρα (βλ. Κεφ. 6.1.8.3.). Η έλλειψη σημαντικής επιβάρυνσης οφείλεται σε δύο παράγοντες: Αφενός διότι η νέα επένδυση (ακίνητο Πικρί Νερό) σχεδιάζεται με βάση τις βασικές αρχές της πράσινης οικονομίας και διαχειρίζεται βιώσιμα τους φυσικούς πόρους. Αφετέρου, ένας σημαντικός παράγοντας είναι ότι στο νησί της Ίου, έχουν βελτιωθεί τις τελευταίες δεκαετίες σημαντικά οι υποδομές, σε σχέση με άλλα νησιά, όπως για παράδειγμα η λειτουργία ενός υποδειγματικού ΧΥΤΑ, και επομένως η δυναμικότητα τους έχει σημαντικά διευρυνθεί.

Γενικό συμπέρασμα που προκύπτει από την σύνθεση των υπολογισμών των επιλεγμένων δεικτών καθίσταται σαφές ότι η προτεινόμενη επένδυση, σε οργανωμένο υποδοχέα ήπιας ανάπτυξης επιλεκτικού τουρισμού, επιβαρύνει ελάχιστα την

Φέρουσα Ικανότητα τόσο της περιοχής παρέμβασης (περιοχή ακινήτου) όσο και της Νήσου Ίου συνολικά.

6.2 Εναλλακτικά σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης

6.2.1 Σενάριο 1: DO NOTHING

Η πρώτη εναλλακτική λύση, αυτή της μηδενικής παρέμβασης (Σενάριο 1), βασίζεται στη θεώρηση ότι το ακίνητο παραμένει ως υφίσταται σήμερα, δηλαδή, χωρίς καμία επέμβαση προκειμένου να καταστεί υποδοχέας αναπτυξιακών δραστηριοτήτων.

Η παντελής έλλειψη παρεμβάσεων και αξιοποίησης της υπό μελέτη έκτασης ελλοχεύει σημαντικούς κινδύνους, αφενός υποβάθμισης και απαξίωσης του ακινήτου και του φυσικού περιβάλλοντός του και αφετέρου για το τουριστικό προϊόν του νησιού. Επί πλέον το σενάριο αυτό υποκρύπτει και τον κίνδυνο της ανεξέλεγκτης κατάτμησης της γης, σε συνδυασμό με την αυθαίρετη διάνοιξη οδών και την άναρχη/διάσπαρτη εκτός σχεδίου ανοικοδόμηση, χωρίς δίκτυα υποδομών, σε ένα κυκλαδίτικο νησί. Όπως αναλύθηκε εκτενώς σε προηγούμενο Κεφάλαιο, ο κίνδυνος της επικράτησης του αρνητικού μοντέλου της κατάτμησης της γης (σε 4 ή 8 στρέμματα για κατοικίες/τουριστικές εγκαταστάσεις), που έχει επεκταθεί και στην Ίο την τελευταία δεκαετία, δεν είναι θεωρητική εκδοχή, αλλά πραγματική δυνατότητα για το συγκεκριμένο ακίνητο, καθώς το διαπερνά η παλαιά δημόσια οδός Χώρα-Μαγγαναρίου, κατά μήκος της οποίας έχουν ήδη πωληθεί πολλά τέτοια οικόπεδα (π.χ. ανάμεσα στον Μυλοπότα και στο Κλήμα). Μια τέτοια περίπτωση είναι καταστροφική για το περιβάλλον. Η απουσία παρέμβασης οποιουδήποτε τύπου (γεωργική καλλιέργεια, δόμηση κ.λπ.) δεν εξασφαλίζει ότι το περιβάλλον θα παραμείνει ανεπηρέαστο αφού η έλλειψη προστατευτικών μέτρων και μέτρων φύλαξης και επιτήρησης δύναται να οδηγήσει σε προβλήματα σημαντικής υποβάθμισης ή ακόμα και καταστροφής των δασικών/χορτολιβαδικών εκτάσεων, της παράκτιας ζώνης, και των ρεμάτων.

Το σενάριο “Do Nothing” αντιστρατεύεται τον βασικό στόχο της στρατηγικής επένδυσης παροχής τουριστικών υπηρεσιών υψηλού επιπέδου με παράλληλη προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, και ένταξη της Ίου στον χάρτη του ελληνικού πολυτελούς τουρισμού.

6.2.2 Σενάριο 2: Χωροθέτηση Τουριστικών Εγκαταστάσεων με τις Διατάξεις της Εκτός Σχεδίου

Ως δεύτερη εναλλακτική λύση (Σενάριο 2) εξετάζεται η δυνατότητα υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου με το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς, δηλαδή, χωρίς τη χρήση κάποιου χωρικού/πολεοδομικού εργαλείου (ΕΣΧΑΣΕ/ΕΠΣ). Όπως έχει ήδη αναφερθεί, το υπό μελέτη ακίνητο βρίσκεται σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχή της νήσου Ίου, η οποία διέπεται κατ' αρχήν από τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης (όπως ισχύουν με τις

τελευταίες τροποποιήσεις του 4759/2020), συμπληρωματικά όμως με τα όσα προβλέπονται στο Προεδρικό Διάταγμα που αφορά το νησί και ειδικότερα το ΠΔ της 19.8/16.10.1981 (ΦΕΚ 587/Δ)⁵², γνωστό και ως Ειδικό Διάταγμα για την Ίου. Συνεπώς, σε αυτή την περίπτωση, η αξιοποίηση γίνεται βάσει των διατάξεων της εκτός σχεδίου δόμησης για τουριστικές εγκαταστάσεις, με το μέγιστο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης, όμως, να καθορίζεται από το προαναφερόμενο ΠΔ του 1981. Το ΠΔ ορίζει πως για τα γήπεδα που βρίσκονται εκτός των οικισμών «Όρμος Γερμανώλη» και «Κάμπος» και εντός των διοικητικών ορίων της (πρώην) Κοινότητας Ίου, ο ΣΔ ορίζεται σε 0,10. Ο ΣΔ αυτός εφαρμόζεται στην μέγιστη επιτρεπόμενη προς αξιοποίηση έκταση η οποία ανέρχεται σε 394.428,17 τ.μ.⁵³, με αποτέλεσμα η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση να υπολογίζεται σε 39.884,72 τ.μ.. Δεδομένου ότι στο ακίνητο υφίσταται κτίσμα 207,94 τ.μ., η πρόσθετη δόμηση ισούται με 39.676,78 τ.μ.. Επίσης, η επιτρεπόμενη κάλυψη δεν μπορεί να υπερβαίνει το 10%, ενώ το ελάχιστο όριο αρτιότητας ορίζεται σε 8.000 τ.μ. (Ν. 4759/2020).

Πίνακας 49: Μεγέθη ανάπτυξης Σεναρίου 2

ΣΕΝΑΡΙΟ 2: ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΜΕ ΣΔ: 0.10		
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.)	ΣΔ
		394.428,17
ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ		39.442,82
ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ		207,94
ΝΕΑ ΠΡΟΣΘΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ		39.234,88

Δεδομένου ότι η μέγιστη επιφάνεια που δύναται να δομηθεί υπερβαίνει τα 8.000 τ.μ προβλέπεται, πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας και εν όψει αυτής, παραχώρηση μέρους του γηπέδου στον οικείο Δήμο (εισφορά σε γη) η οποία ανέρχεται σε 25.442,82 τ.μ., που αντιστοιχεί στο 2,7% της συνολικής έκτασης. Βέβαια, κατόπιν αιτήσεως του ενδιαφερομένου προς την οικεία Αποκεντρωμένη Διοίκηση, η παραχώρηση τμήματος γηπέδου είναι δυνατόν να μετατραπεί σε υποχρέωση καταβολής προς τον οικείο δήμο χρηματικού ποσού (Άρθ. 34, Ν. 4759/2020).

ΣΕΝΑΡΙΟ 2: ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΜΕ ΣΔ = 0,1 - ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΙΣΦΟΡΑΣ ΓΗΣ (Ν. 4759/2020)	
ΕΙΣΦΟΡΑ	25.442,82

Βάσει των παραπάνω μεγεθών, προκύπτει ότι ο εξυπηρετούμενος πληθυσμός ανέρχεται σε 789 άτομα. Κατ' αντιστοιχία προκύπτει ότι η πυκνότητα κλινών ανέρχεται σε 0,85 κλίνες/στρ. για τη συνολική έκταση του ακινήτου και σε 2 κλίνες/στρ. για την αξιοποιήσιμη έκταση, σε

⁵² Αναλυτικότερα οι όροι των Προεδρικών Διαταγμάτων της Ίου αναφέρονται στο κεφ. 4.

⁵³ Ο προσδιορισμός της μέγιστης επιτρεπόμενης προς αξιοποίηση έκτασης αναλύεται στο υποκεφάλαιο 4.5.3.

κάθε περίπτωση δηλαδή σημαντικά λιγότερες κλίνες από τις προβλεπόμενες στο ΕΠΧΣΑΑΤ: 8 κλίνες/στρ..

Πίνακας 50: Μεγέθη πληθυσμού Σεναρίου 2

ΜΕΓΕΘΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΣΕΝΑΡΙΟΥ 2		
	ΔΟΜΗΣΗ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	39,884.72	789
ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΚΛΙΝΩΝ	0,85 κλίνες/στρ. για συνολική έκταση και 2 κλίνες/στρ. για αξιοποιήσιμη έκταση	

6.2.3 Σενάρια 3 και 4 Ανάπτυξης Ακινήτου με ΕΣΧΑΣΕ (όροι του ν. 3986/2011)

Τα Σενάρια που ακολουθούν αφορούν στην αξιοποίηση της υπό μελέτη έκτασης, ιδιοκτησίας της «ΝΕΡΟ Α.Ε.», κατά τις διατάξεις του Ν. 3894/2010 (ΦΕΚ 204 Α') «*Επιτάχυνση (Fast Track) και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων*» και συγκεκριμένα μέσω Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων - ΕΣΧΑΣΕ του άρθρου 24. Η αξιοποίηση των ακινήτων στο πλαίσιο των στρατηγικών επενδύσεων του Ν. 3894/2010 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.

Η ανάπτυξη και αξιοποίηση της διαθέσιμης έκτασης προτείνεται κατ' εφαρμογή της **παρ. Β5 άρθρ.11, του Ν.3986/2011, ως Στρατηγική Επένδυση επί Ακινήτου «Μικτής Χρήσης»**, με το γενικό προορισμό του ακινήτου να εμπίπτει σε δύο κατηγορίες χρήσεων γης. Ειδικότερα, το προτεινόμενο ΕΣΧΑΣΕ «Μικτής Χρήσης», λόγω του μεγέθους και των ειδικότερων χαρακτηριστικών του, περιλαμβάνει δύο γενικές χρήσεις γης οι οποίες αναπτύσσονται με βάση την πολεοδομική τους λειτουργία σε ειδικότερες «Ζώνες Υποδοχής» για λόγους ορθολογικής διαχείρισης, προστασίας και οργάνωσης του ακινήτου. Οι δύο Ζώνες Υποδοχής έχουν τις εξής κύριες χρήσεις:

α. **«Τουρισμός-Αναψυχή, T-A»** (άρθρ.11, παρ.Β.1 του Ν.3986/2011) για τη χωροθέτηση Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος- ΣΤΚ (άρθρ.11, παρ.Β.1α του Ν.3986/2011). Από την εν λόγω γενική χρήση, επιλέγονται οι κάτωθι ειδικές χρήσεις:

- α) Τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια, σύνθετα τουριστικά καταλύματα κλπ.),
- β) Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, υδροθεραπευτήρια κλπ.),
- γ) Τουριστικοί λιμένες, όπως μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών,
- ε) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών,
- η) Αθλητικές εγκαταστάσεις,

- θ) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις,
- ιβ) Χώροι συνάθροισης κοινού,
- ιγ) Εστίαση,
- ιδ) Αναψυκτήρια,
- ιε) Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής,
- ιστ) Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα),
- ιζ) Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων,
- ιη) Ελικοδρόμιο

β. «Παραθεριστικό-Τουριστικό Χωριό, Π-Τ.Χ» (άρθρ.11, παρ.Β.4α του Ν.3986/2011). Από την εν λόγω γενική χρήση, επιλέγονται οι κάτωθι ειδικές χρήσεις:

- α) παραθεριστική κατοικία
- β) τουριστικοί λιμένες (μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών)
- δ) ξενοδοχεία
- στ) αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδα, γυμναστήρια κ.λπ.)
- ζ) κέντρα αναζωογόνησης (spa)
- η) εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής
- θ) εμπορικά καταστήματα
- ι) χώροι συνάθροισης κοινού.

Κατά την παρ. Γ του άρθ. 11, του Ν. 3986/2011, ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης για ανάπτυξη ακινήτου με γενική χρήση «Τουρισμού – Αναψυχής» της παρ. Β1 και «Παραθεριστικού - Τουριστικού Χωριού» της παρ. Β4α ορίζεται σε 0,2. Ο συντελεστής δόμησης για τα ακίνητα μικτών χρήσεων της παρ. Β5 ορίζεται σε 0,4, δηλαδή διπλάσιος από τον αντίστοιχο συντελεστή για ανάπτυξη ακινήτου με αποκλειστική χρήση μίας εκ των δύο προαναφερόμενων κατηγοριών. Η εν λόγω προσαύξηση του ΣΔ, δικαιολογείται από την πολυπλοκότητα και τις χωροθετικές απαιτήσεις της ανάπτυξης που συνοδεύει την επιλογή για «μικτή χρήση» (περισσότερες από μία ζώνες υποδοχής) σε ενιαία έκταση. Σε αυτή τη βάση έχουν δομηθεί τα Σενάρια 3 και 4 που περιγράφονται παρακάτω και στα οποία δεν εξαντλείται ο ΣΔ. Αντίθετα εφαρμόζεται $MΣΔ=0,06$ -ηπιότερη ανάπτυξη - και 0,12 αντίστοιχα, λαμβάνοντας υπόψη τόσο τις υπερκείμενες κατευθύνσεις για την τουριστική ανάπτυξη, όσο και τα ιδιαίτερα περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά του νησιού.

Οι δύο Ζώνες Υποδοχής Τ.-Α. και Π.-Τ.Χ. αναπτύσσονται σε περιοχές που περιλαμβάνουν τμήματα αγροτικά αλλά και δασικά/ χορτολιβαδικά. Με βάση το εν λόγω δασικό καθεστώς, προσδιορίστηκε επακριβώς στο Κεφάλαιο 4.5.3. η **μέγιστη αξιοποιήσιμη έκταση**⁵⁴ όπου θα χωροθετηθούν οι υποδομές, η οποία **ισούται με το άθροισμα των αγροτικών εκτάσεων και του 10% των δασικών και χορτολιβαδικών, και αντιστοιχεί σε 394,428,17 τ.μ..**

Η προαναφερθείσα συνολική έκταση των **~391 στρ.** που ταυτίζεται με την έκταση που καταλαμβάνει η «Μικτή Χρήση», επιμερίζεται στις δύο Ζώνες Υποδοχής των Σεναρίων 3 και 4 ως εξής:

- Ζώνη Υποδοχής 1 «Π-Τ.Χ.»: συνολικής έκτασης **~ 227 στρ.**, η οποία πολεοδομείται και συγκροτείται χωρικά με 50% Οικοδομικά Τετράγωνα (Ο.Τ.) και 50% Κοινόχρηστους Χώρους (Κ.Χ.). Αυτή η Ζώνη Υποδοχής 1 αναπτύσσεται αποκλειστικά σε έκταση αγροτική⁵⁵.
- Ζώνη Υποδοχής 2 «Τ-Α»: συνολικής έκτασης **~ 167 στρ.** που δεν πολεοδομείται και η οποία αναπτύσσεται σε περιοχές που περιλαμβάνουν εκτός από αγροτικά τμήματα και τμήματα δασικά/χορτολιβαδικά στα οποία σημειώνονται επεμβάσεις (κατά τους όρους του άρθρ.45 και 49 του Ν.998/1979, όπως αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 36 του Ν.4280/2014). Η Ζώνη αυτή συγκροτείται από επιμέρους αρθρωτούς θύλακες. **και εντός των ορίων της προτείνεται η χωροθέτηση «Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος: ΣΤΚ»** (άρθρ.11, παρ.Β.1α του Ν.3986/2011).

Στα επόμενα Κεφάλαια, ακολουθεί η αναλυτική περιγραφή των Σεναρίων 3 και 4 καθώς και τα βασικά μεγέθη που προκύπτουν βάσει του διαφοροποιημένου ΣΔ που εφαρμόζεται σε κάθε ένα από αυτά.

6.2.3.1 Σενάριο 3: ΕΣΧΑΣΕ επί Ακινήτου «Μικτής Χρήσης» (παρ.Β5 του άρθρου 11 του Ν.3986/2011), με ΜΣΔ = 0,06

Το Σενάριο 3, αφορά στην αξιοποίηση της υπό μελέτη έκτασης με όρους ήπιας τουριστικής ανάπτυξης. Το «ήπιον» της ανάπτυξης εξασφαλίζεται ως επί το πλείστον από τους χαμηλούς ΣΔ που ορίζονται σε κάθε Ζώνη και συνεπώς τον χαμηλό ΜΣΔ. Ειδικότερα:

- **για τη Ζώνη Υποδοχής Π-ΤΧ προτείνεται ΣΔ = 0,07**

⁵⁴ κατά τους όρους του άρθρ.45 του Ν. 998/1979, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 36 του Ν. 4280/2014, καθώς και σε εφαρμογή του άρθρ.49 του Ν. 998/1979 (όπως ισχύει).

⁵⁵ Δεδομένου ότι η γενική χρήση Π-Τ.Χ είναι πρωτίστως «οικιστική χρήση» και δευτερευόντως «εγκατάσταση τουριστικού χαρακτήρα» η μόνη δυνατότητα δημιουργίας Π-Τ.Χ. αφορά μόνον σε αξιοποίηση αγροτικών εκτάσεων.

Ο προτεινόμενος ΣΔ προσδιορίζεται κατ' αντιστοιχία του κατώτατου ΣΔ που καθορίστηκε για τα ΣΤΚ μέσω του πιο πρόσφατου Πολεοδομικού και Χωροταξικού Νόμου 4759/2020 σε 0,07 έναντι του 0,05 (όπως ίσχυε κατά την παρ. 3, άρθρ. 9, Ν. 4002/ 2011).

- για τη Ζώνη T-A προτείνεται ΣΔ = 0,05

Για τον προσδιορισμό του λαμβάνονται υπόψη, έναντι απαιτήσεων ΣΤΕ, οι κατευθύνσεις του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό, το οποίο κρίθηκε ως ακυρωθέν μόνο για τυπικούς λόγους, για τη χωροθέτηση οργανωμένων υποδοχών τουριστικών δραστηριοτήτων και σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων σε νησιά.

Υπολογίζεται έτσι η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση του Σεναρίου 3, η οποία αντιστοιχεί σε: **24.271,54 τ.μ.**, και αναπτύσσεται κατά αποκλειστικότητα εντός των ορίων των δύο προαναφερόμενων Ζωνών Υποδοχής, όπως αναλύεται εκτενώς στον ακόλουθο Πίνακα.

Πίνακας 511: Υπολογισμός δόμησης Σεναρίου 3

ΣΕΝΑΡΙΟ 3: ΜΙΚΤΗ ΧΡΗΣΗ ΜΣΔ = 0,06					
ΖΩΝΕΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ		ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.)	ΣΔ	ΜΣΔ	ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)
ΖΩΝΗ ΥΠΟΔΟΧΗΣ 1: ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΙΟΥ Π-ΤΧ	ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑ ΤΕΤΡΑΓΩΝΑ	227.506,34	0,07	0,06	15.925,44
	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ				
	ΣΥΝΟΛΟ (ΟΤ + ΚΧ)				
ΖΩΝΗ ΥΠΟΔΟΧΗΣ 2: ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΑΝΑΨΥΧΗΣ		166.921,83	0,05		8.346,09
ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ			24.271,54		
ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ			207,94		
ΝΕΑ ΠΡΟΣΘΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ			24.063,60		
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΗ ΕΚΤΑΣΗ ΜΙΚΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ (ΖΩΝΗ ΥΠΟΔΟΧΗΣ 1 + ΖΩΝΗ ΥΠΟΔΟΧΗΣ 2)			394.428,17		

Σύμφωνα με τον Ν. 4759/2020 (άρθ. 35, παρ. 3), προβλέπεται εισφορά σε γη για υπέρβαση του ορίου εκμετάλλευσης μεγαλύτερης των 8.000 τ.μ. Για την υπό μελέτη έκταση, και βάσει της προκύπτουσας δόμησης για τη Ζώνη Υποδοχής Τουρισμού - Αναψυχής, η εν λόγω εισφορά υπολογίζεται σε **173,05 τ.μ.**

Ωστόσο, η υποχρέωση παραχώρησης τμήματος του γηπέδου (εισφορά σε γη) είναι δυνατόν να μετατραπεί σε υποχρέωση καταβολής προς τον οικείο δήμο έναντι χρηματικού ποσού (Ν. 4759/ 2020, άρθρ. 34, παρ. 3), επιλογή που θα οριστικοποιηθεί μετά την έκδοση του ΠΔ έγκρισης ΕΣΧΑΣΕ και κατά την επόμενη φάση χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου για τη Ζώνη Υποδοχής 2 – T-A. (σχετ. άρθρ.13 του ν.3986/2011).

Πίνακας 52: Υπολογισμός Εισφοράς Γης Σεναρίου 3

ΣΕΝΑΡΙΟ 3: ΕΣΧΑΣΕ ΜΕ ΜΣΔ = 0,06 - ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΙΣΦΟΡΑΣ ΓΗΣ (Ν. 4759/2020)			
ΓΗΠΕΔΟ	394.428,17		
ΣΔ	0,05 για T-A		
ΔΟΜΗΣΗ	8.346,09 για T-A		
		ΣΥΝΤΕΛ.	ΕΙΣΦΟΡΑ
Ανώτατο όριο 8000	8.000,00	0,00	0,00
Ανώτατο όριο 20000	346,09	0,50	173,05
>20000	-	1,00	-
ΣΥΝΟΛΟ	8.346,09		173,05

Επιπροσθέτως, στον παρακάτω Πίνακα, παρουσιάζονται τα ενδεικτικά μεγέθη των εγκαταστάσεων που προτείνεται να ανεγερθούν στις δύο Ζώνες Υποδοχής της Μικτής Χρήσης, καθώς και μία ενδεικτική προσέγγιση των οικιστών του Παραθεριστικού Χωριού και των χρηστών του Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος.

Πίνακας 53: Υπολογισμός εξυπηρετούμενου πληθυσμού Σεναρίου 3

ΜΕΓΕΘΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΣΕΝΑΡΙΟΥ 3					
		ΔΟΜΗΣΗ	ΤΥΠΟΣ	ΠΛΗΘΟΣ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ
ΖΩΝΗ ΥΠΟΔΟΧΗΣ 1: ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟΥ- ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΙΟΥ- Π-ΤΧ		15.925,44	ΠΚ μέσου μεγέθους 300 τ.μ.	13	270-345
			ΠΚ μέσου μεγέθους 500 τ.μ.	24	
ΖΩΝΗ ΥΠΟΔΟΧΗΣ 2: ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΑΝΑΨΥΧΗΣ	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ	3.338,44	-	-	84
	ΤΕΚ	5.007,65	ΤΕΚ 200 τ.μ.	7	90-122
			ΤΕΚ 300 τ.μ.	5	
ΤΕΚ 500 τ.μ.	4				
ΣΥΝΟΛΟ		24.271,54	-	16	444-551

Αναλυτικότερα, προκύπτουν τα εξής για τις δύο Ζώνες Υποδοχής:

Ζώνη Υποδοχής Π-Τ.Χ :

ΔΕ/ΚΑ ΤΡΕΙΣ (13) ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ (ΠΚ): των 300τ.μ./ ΠΚ

ΕΙΚΟΣΙ ΤΕΣΣΕΡΙΣ (24) ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ (ΠΚ): των 500τ.μ./ ΠΚ

Ζώνη Υποδοχής T-A :

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ (ΤΕΚ) : 60% της συνολικής δόμησης, δηλ. 8.346,09 τ.μ. Χ 60% = **5.007,65 τ.μ.**, με ενδεικτική κατανομή ως εξής:

7 ΤΕΚ των 200 τ.μ./καθεμία = 1.400 τ.μ. (4 – 6 άτομα/ καθεμία)

5 ΤΕΚ των 300 τ.μ./καθεμία = 1.500 τ.μ. (6 – 8 άτομα/ καθεμία)

4 ΤΕΚ των 500 τ.μ./καθεμία = 2.000 τ.μ. (8 – 10 άτομα/ καθεμία)

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ – Boutique Hotel 5* = 40% της συνολικής δόμησης, δηλ. 8.346,09 τ.μ. Χ 40% = **3.338,44 τ.μ., 84 κλινών**

ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΕΣΧΑΣΕ ΒΑΣΕΙ ΣΕΝΑΡΙΟΥ 3: 444 – 551 άτομα.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω μεγέθη, η κάλυψη δεν μπορεί να υπερβαίνει το 6,15% της αξιοποιήσιμης έκτασης. Επιπροσθέτως, προκύπτει ιδιαίτερα χαμηλή brutto πυκνότητα που ανέρχεται σε 0,54 άτομα/ στρ.. Ακόμη και στην περίπτωση υπολογισμού της πυκνότητας επί της έκτασης που καταλαμβάνουν οι Ζώνες Υποδοχής (δηλαδή της συνολικής αξιοποιήσιμης έκτασης μικτής χρήσης) πάλι η προκύπτουσα μέση πυκνότητα είναι χαμηλή και ανέρχεται σε 1,2 άτομα/ στρ.

6.2.3.2 Σενάριο 4: ΕΣΧΑΣΕ επί Ακινήτου «Μικτής Χρήσης» (παρ.Β5 του άρθρου 11 του Ν.3986/2011), με ΜΣΔ = 0,12

Το Σενάριο 4, διαφοροποιείται από το Σενάριο 3 ως προς τον ΜΣΔ που εφαρμόζεται. Συγκεκριμένα, προτείνεται διπλασιασμός του ΣΔ για κάθε Ζώνη Υποδοχής κατά αντιστοιχία με τον διπλασιασμό του ΣΔ που υλοποιείται στη «Μικτή Χρήση» της παρ. Β του Ν. 3986/2011, έναντι της μεμονωμένης ανάπτυξης χρήσεων «Τουρισμού - Αναψυχής» (άρθρ.11, παρ.Β.1 του Ν.3986/2011) και «Παραθεριστικού - Τουριστικού Χωριού» (άρθρ.11, παρ.Β.4α του Ν.3986/2011). Η λογική καθορισμού ΣΔ: 0,40 επί Ακινήτου «Μικτής Χρήσης» που συγκροτείται από Ζώνες Υποδοχής περισσότερων της μιας «Γενικών Χρήσεων Γης», οφείλεται στην ιδιαίτερη πολυπλοκότητα στην χωροθέτηση επενδυτικών σχεδίων που συνεπάγεται ο συνδυασμός διαφορετικών χρήσεων. Ειδικότερα μάλιστα στην συγκεκριμένη περίπτωση που υπάρχει συνδυασμός δύο όμορων Ζωνών Υποδοχής, μία εκ των οποίων μάλιστα πολεοδομείται, ενώ η άλλη παραμένει εκτός σχεδίου (με ειδικούς όρους), η εφαρμογή ενιαίου Επενδυτικού Σχεδίου δημιουργεί ζητήματα υψηλού κόστους ανάπτυξης και υποδομών, με συνέπεια προβλήματα βιωσιμότητας της Επένδυσης. Στο πλαίσιο αυτό ο Ν.3986/2011 ορίζει ΣΔ: 0,40 (δηλ. διπλάσιο από το 0,20 που ορίζεται για τις Κύριες Χρήσεις Π-Τ.Χ & Τ-Α!) Επομένως:

- για τη Ζώνη Υποδοχής Π-ΤΧ προτείνεται ΣΔ = 0,14
- για τη Ζώνη Τ-Α προτείνεται ΣΔ = 0,10

Υπολογίζεται έτσι η προτεινόμενη δόμηση του Σεναρίου 4 η οποία **παρουσιάζεται** αναλυτικότερα στον ακόλουθο Πίνακα και αντιστοιχεί σε: **48.543,07 τ.μ.**. Ομοίως με το Σενάριο 3 αναπτύσσεται κατά αποκλειστικότητα εντός των ορίων των δύο Ζωνών Υποδοχής Π-ΤΧ και Τ-Α.

Πίνακας 54: Υπολογισμός δόμησης Σεναρίου 4

ΣΕΝΑΡΙΟ 4 ΜΙΚΤΗ ΧΡΗΣΗ ΜΣΔ = 0,12					
ΖΩΝΕΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ		ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.)	ΣΔ	ΜΣΔ	ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)
ΖΩΝΗ ΥΠΟΔΟΧΗΣ 1: ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΙΟΥ Π-ΤΧ	ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑ ΤΕΤΡΑΓΩΝΑ	227.506,34	0,14	0,12	31.850,89
	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ				
	ΣΥΝΟΛΟ (ΟΤ + ΚΧ)				
ΖΩΝΗ ΥΠΟΔΟΧΗΣ 2: ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΑΝΑΨΥΧΗΣ		166.921,83	0,10		16.692,18
ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ			48.543,07		
ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ			207,94		
ΝΕΑ ΠΡΟΣΘΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ			48.335,13		
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΗ ΕΚΤΑΣΗ ΜΙΚΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ (ΖΩΝΗ ΥΠΟΔΟΧΗΣ 1 + ΖΩΝΗ ΥΠΟΔΟΧΗΣ 2)			394.428,17		

Σύμφωνα με τον Ν. 4759/2020 (άρθ. 35, παρ. 3), προβλέπεται εισφορά σε γη για υπέρβαση του ορίου εκμετάλλευσης μεγαλύτερης των 8.000 τ.μ. Για την υπό μελέτη έκταση, και βάσει της προκύπτουσας δόμησης για τη Ζώνη Υποδοχής Τουρισμού - Αναψυχής, η εν λόγω εισφορά υπολογίζεται σε **4.346,09 τ.μ.**

Ωστόσο, η υποχρέωση παραχώρησης τμήματος του γηπέδου (εισφορά σε γη) είναι δυνατόν να μετατραπεί σε υποχρέωση καταβολής προς τον οικείο δήμο έναντι χρηματικού ποσού (Ν. 4759/ 2020, άρθρ. 34, παρ. 3), επιλογή που θα οριστικοποιηθεί μετά την έκδοση του ΠΔ έγκρισης ΕΣΧΑΣΕ και κατά την επόμενη φάση χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου για τη Ζώνη Υποδοχής 2 – Τ-Α. (σχετ. άρθρ. 13 του ν.3986/2011).

Πίνακας 55: Υπολογισμός Εισφοράς Γης Σεναρίου 4

ΣΕΝΑΡΙΟ 4: ΕΣΧΑΣΕ ΜΕ ΜΣΔ = 0,12 - ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΙΣΦΟΡΑΣ ΓΗΣ (Ν. 4759/2020)	
ΓΗΠΕΔΟ	394.428,17
ΣΔ	0,10 για Τ-Α

ΔΟΜΗΣΗ	16.692,18 για T-A		
		ΣΥΝΤΕΛ.	ΕΙΣΦΟΡΑ
Ανώτατο όριο 8000	8.000,00	0,00	0,00
Ανώτατο όριο 20000	8.692,18	0,50	4.346,09
>20000	-	1,00	-
ΣΥΝΟΛΟ	16.692,18		4.346,09

Με βάση την προκύπτουσα δόμηση, υπολογίζονται, επίσης, τα ενδεικτικά μεγέθη των εγκαταστάσεων που προτείνεται να ανεγερθούν στις δύο Ζώνες Υποδοχής της Μικτής Χρήσης, καθώς και μία ενδεικτική προσέγγιση των οικιστών του Παραθεριστικού Χωριού και των χρηστών του Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος.

Πίνακας 56: Υπολογισμός εξυπηρετούμενου πληθυσμού Σεναρίου 4

ΜΕΓΕΘΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΣΕΝΑΡΙΟΥ 4					
		ΔΟΜΗΣΗ	ΤΥΠΟΣ	ΠΛΗΘΟΣ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ
ΖΩΝΗ ΥΠΟΔΟΧΗΣ1: ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΙΟΥ - ΠΚ		31.850,89	ΠΚ μέσου μεγέθους 300 τ.μ.	29	542-682
			ΠΚ μέσου μεγέθους 500 τ.μ.	46	
ΖΩΝΗ ΥΠΟΔΟΧΗΣ 2: ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΑΝΑΨΥΧΗΣ	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ	10.015,31	-	-	250
	ΤΕΚ	6.676,87	ΤΕΚ 200 τ.μ.	9	124-168
			ΤΕΚ 300 τ.μ.	8	
			ΤΕΚ 500 τ.μ.	5	
ΣΥΝΟΛΟ		48.543,07	-	22	916-1100

Αναλυτικότερα, προκύπτουν τα εξής για τις δύο Ζώνες Υποδοχής τα οποία είναι σχεδόν διπλάσια από τα αντίστοιχα του Σεναρίου 4:

Ζώνη Υποδοχής Π-Τ.Χ :

ΤΡΙΑΝΤΑ (29) ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ (ΠΚ): των 300τ.μ./ ΠΚ

ΣΑΡΑΝΤΑ ΕΞΙ (46) ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ (ΠΚ): των 500τ.μ./ ΠΚ

Ζώνη Υποδοχής T-A :

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ (ΤΕΚ): 40% της συνολικής δόμησης, δηλ. 16.692,18 τ.μ. Χ 40%= **6.676,87 τ.μ.**, με ενδεικτική κατανομή ως εξής:

9 ΤΕΚ των 200 τ.μ./καθεμία = 1.800 τ.μ. (4 – 6 άτομα/ καθεμία)

8 ΤΕΚ των 300 τ.μ./καθεμία = 2.400 τ.μ. (6 – 8 άτομα/ καθεμία)

5 ΤΕΚ των 500 τ.μ./καθεμία = 2.500 τ.μ. (8 – 10 άτομα/ καθεμία)

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ – Boutique Hotel 5* = 60% της συνολικής δόμησης, δηλ. 16.692,18 τ.μ. Χ 60% = **10.015,31 τ.μ., 250 κλινών**

ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΕΣΧΑΣΕ ΒΑΣΕΙ ΣΕΝΑΡΙΟΥ 4 : 916-1100 άτομα.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω μεγέθη, η κάλυψη δεν μπορεί να υπερβαίνει το 12,31% της αξιοποιήσιμης έκτασης. Επιπροσθέτως, προκύπτει brutto πυκνότητα που ανέρχεται σε 1,08 άτομα/στρ. Στην περίπτωση υπολογισμού της πυκνότητας επί της έκτασης που καταλαμβάνουν οι Ζώνες Υποδοχής (δηλαδή της συνολικής αξιοποιήσιμης έκτασης μικτής χρήσης) πάλι η προκύπτουσα μέση πυκνότητα ανέρχεται σε 2,6 άτομα/ στρ.

6.3 Συγκριτική Αξιολόγηση Εναλλακτικών Σεναρίων

Στο παρόν υποκεφάλαιο παρουσιάζεται η συγκριτική αξιολόγηση των εναλλακτικών σεναρίων ανάπτυξης του ακινήτου, βάσει ποσοτικών και ποιοτικών παραμέτρων. Η πρώτη περίπτωση αφορά την αξιολόγηση των μεγεθών των βασικών στοιχείων δόμησης που υπολογίσθηκαν ανά σενάριο, ενώ η δεύτερη την αξιολόγηση των επιπτώσεών τους ως προς συγκεκριμένες χωρικές, περιβαλλοντικές και κοινωνικο-οικονομικές παραμέτρους που επιλέχθηκαν. Τα συμπεράσματα που προκύπτουν, αποτελούν τη βασική εισροή για την επιλογή της βέλτιστης λύσης, εκείνης δηλαδή που εξασφαλίζει τη βέλτιστη σχέση μεταξύ χωρικών, περιβαλλοντικών, κοινωνικο-οικονομικών και διαδικαστικών παραγόντων και φυσικά της βιωσιμότητας του επενδυτικού σχεδίου.

Τα μεγέθη των στοιχείων δόμησης δίνουν μια ικανοποιητική εικόνα για τα βασικά χαρακτηριστικά κάθε σεναρίου. Ταυτόχρονα, τα ποσοτικά αυτά μεγέθη συνδέονται με τις επιπτώσεις στους διαφορετικούς τομείς που αξιολογούνται στη συνέχεια. Όπως φαίνεται και στον πίνακα που ακολουθεί, με εξαίρεση το σενάριο της μηδενικής παρέμβασης όπου η δόμηση παραμένει ιδιαίτερα χαμηλή με μόλις 207,94 τ.μ. που υφίστανται ήδη, τα μικρότερα μεγέθη δόμησης/κάλυψης και χωρητικότητας εξασφαλίζονται μέσω του ΕΣΧΑΣΕ με $M\Delta=0,06$, με το οποίο ουσιαστικά εξασφαλίζεται το «ήπιον» της ανάπτυξης. Ακολουθεί το σενάριο της ανάπτυξης με τους όρους της Εκτός Σχεδίου, όπου η δόμηση είναι κατά 70% αυξημένη συγκριτικά με το προηγούμενο σενάριο και το ποσοστό κάλυψης διπλάσιο. Σημαντικά αυξημένος (περίπου 66% σε σχέση με το σενάριο του ΕΣΧΑΣΕ με $M\Delta=0,06$) παρουσιάζεται σε αυτή την περίπτωση και ο εξυπηρετούμενος πληθυσμός που υπολογίζεται σε 798 άτομα. Τέλος, το πλέον εντατικό από άποψη μεγεθών είναι το σενάριο ανάπτυξης του

ακινήτου με ΕΣΧΑΣΕ και ΜΣΔ=0,12, που αφορά διπλάσια μεγέθη συγκριτικά με αυτά του ηπιότερου σεναρίου.

Πίνακας 57: Συγκεντρωτικά μεγέθη των εναλλακτικών σεναρίων

ΣΕΝΑΡΙΑ		Τύπος Ανάπτυξης	Σ.Δ.	Μέγιστη Επιτρεπόμενη Δόμηση (τ.μ.)	Μέγιστη Επιτρεπόμενη Κάλυψη (τ.μ.)	Εισφορά σε γη (τ.μ.)	Πληθυσμός
Do-Nothing (Μηδενικής Παρέμβασης)		-		207,94 (Υφιστάμενη Δόμηση)		-	
Εκτός Σχεδίου		Τουριστική Εγκατάσταση	0.10	39.442,82	10%	25.442,82	789
Ανάπτυξη ακινήτου με ΕΣΧΑΣΕ	"Μικτής Χρήσης" με ΜΣΔ = 0,06	Τουριστικές Εγκαταστάσεις & Π.-Τ. Χ.	0.06	24.271,54	6,16%	173,05	444-551
	"Μικτής Χρήσης" με ΜΣΔ = 0,12		0.12	48.543,07	12,31%	4.346,09	916-1100

Η ποιοτική αξιολόγηση βασίστηκε στην ανάλυση και συγκριτική αξιολόγηση των ποιοτικών χαρακτηριστικών των τεσσάρων εναλλακτικών σεναρίων. Τα βασικά σημεία τους συνοψίζονται ως εξής:

Βασικά σημεία Σεναρίου 1:

- Μηδενικές παρεμβάσεις – το ακίνητο παραμένει αναξιοποίητο.
- Πιθανοί κίνδυνοι υποβάθμισης του φυσικού περιβάλλοντος ελλείψει μέτρων συντήρησης/προστασίας.
- Στασιμότητα στην προσπάθεια ενίσχυσης της τοπικής οικονομίας και αναβάθμισης του τουριστικού προϊόντος της Ίου.

Βασικά σημεία Σεναρίου 2:

- Μη ορθολογικός τρόπος χωροθέτησης: Διάσπαρτη χωροθέτηση-διάχυση δόμησης στον εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού χώρο, χωρίς οργανωμένο τρόπο.
- Αποκλειστική ανάπτυξη τουριστικής δραστηριότητας.
- Μερική ασυμβατότητα με υπερκείμενα πλαίσια στα οποία γίνεται σαφής αναφορά για αποτροπή της εκτός σχεδίου δόμησης.

- Σημαντικές περιβαλλοντικές πιέσεις σε χλωρίδα, πανίδα, έδαφος, ύδατα, τοπίο κ.λπ. που δεν αξιολογούνται εκ των προτέρων, εφόσον δεν απαιτείται η εκπόνηση ΜΠΕ/Μελέτη Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης, και άρα είναι δυσκολότερα αντιμετωπίσιμες και διαχειρίσιμες.
- Ελάχιστη επιβάρυνση της τουριστικής φέρουσας ικανότητας.
- Ενίσχυση της τοπικής οικονομίας και ειδικότερα του κλάδου του τουρισμού με δημιουργία νέων θέσεων εργασίας και συμβολή στην αναβάθμιση των τουριστικών υποδομών του νησιού.
- Μακροχρόνια διαδικασία έγκρισης και λειτουργίας τουριστικών εγκαταστάσεων.

Βασικά σημεία Σεναρίου 3:

- Αξιοποίηση σύγχρονων πολεοδομικών εργαλείων που συνεπάγονται τη θεσμική θωράκιση του προτεινόμενου χωρικού προορισμού του οικείου επενδυτικού σχεδίου με Π.Δ και δημιουργία «ασφάλειας δικαίου».
- Ολοκληρωμένη και ορθολογική χωρική οργάνωση: οργανωμένη με απόλυτο σεβασμό στη φέρουσα ικανότητα της περιοχής.
- Μίξη συμβατών μεταξύ τους χρήσεων γης: συνδυασμός οικιστικής και τουριστικής ανάπτυξης.
- Χωροθέτηση τουριστικών εγκαταστάσεων με οργανωμένο τρόπο.
- Τεκμηρίωση, μέσω της ΣΜΠΕ, της εγκυρότητας του επενδυτικού σχεδίου ως προς τις επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον και τους μηχανισμούς αντιμετώπισής τους.
- Ήπια τουριστική και οικιστική ανάπτυξη με χαμηλούς όρους δόμησης.
- Απόλυτη συμβατότητα με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού (ήπια τουριστική ανάπτυξη στις νησιωτικές περιοχές, οργανωμένη ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας, προστασία φυσικού περιβάλλοντος κ.λπ.).
- Περιορισμός εμπλεκόμενων φορέων στην όλη εγκριτική διαδικασία και παράκαμψη γραφειοκρατικών καθυστερήσεων
- Αναβάθμιση τουριστικού προϊόντος και βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του νησιού κυρίως στον τομέα του τουρισμού (δημιουργία θέσεων εργασίας, αναβάθμιση τουριστικών υποδομών του νησιού, διαφοροποίηση παρεχόμενου τουριστικού προϊόντος).

Βασικά σημεία Σεναρίου 4:

- Αξιοποίηση σύγχρονων πολεοδομικών εργαλείων που συνεπάγονται τη θεσμική θωράκιση του προτεινόμενου χωρικού προορισμού του οικείου επενδυτικού σχεδίου με Π.Δ και δημιουργία «ασφάλειας δικαίου».
- Ολοκληρωμένη και ορθολογική χωρική οργάνωση: οργανωμένη με απόλυτο σεβασμό στη φέρουσα ικανότητα της περιοχής.
- Μίξη συμβατών μεταξύ τους χρήσεων γης: συνδυασμός οικιστικής και τουριστικής ανάπτυξης.
- Χωροθέτηση τουριστικών εγκαταστάσεων με οργανωμένο τρόπο.
- Τεκμηρίωση, μέσω της ΣΜΠΕ, της εγκυρότητας του επενδυτικού σχεδίου ως προς τις επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον και τους μηχανισμούς αντιμετώπισής τους.
- Εντατική ανάπτυξη – υψηλοί όροι δόμησης
- Μερική συμβατότητα με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού.
- Ελάχιστη επιβάρυνση της τουριστικής φέρουσας ικανότητας.
- Περιορισμός εμπλεκόμενων φορέων στην όλη εγκριτική διαδικασία και παράκαμψη γραφειοκρατικών καθυστερήσεων
- Αναβάθμιση τουριστικού προϊόντος και βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του νησιού κυρίως στον τομέα του τουρισμού (δημιουργία θέσεων εργασίας, αναβάθμιση τουριστικών υποδομών του νησιού, διαφοροποίηση παρεχόμενου τουριστικού προϊόντος).

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

Πίνακας 58: Ποιοτική αξιολόγηση εναλλακτικών σεναρίων

Παράμετροι Αξιολόγησης	Σενάριο 1: Do Nothing	Σενάριο 2: Εκτός Σχεδίου	Σενάριο 3: ΕΣΧΑΣΕ ΜΣΔ=0,06	Σενάριο 4: ΕΣΧΑΣΕ ΜΣΔ=0,12
Χωρική Οργάνωση	0	--	++	+
Δόμηση	0	-	++	--
Συμβατότητα με Υπερκείμενο Σχεδιασμό	0	-	++	+
Φυσικό Περιβάλλον	-	--	+	-
Τοπίο	0	--	-	-

Τουριστική 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 «Μηδενικής Παρέμβασης» αξιολογείται ως ακατάλληλη επιλογή τόσο από αναπτυξιακής άποψης, όσο και από άποψη πιθανών αρνητικών επιπτώσεων στο φυσικό περιβάλλον του ακινήτου.
- Το σενάριο 2 «Τουριστικές Εγκαταστάσεις με όρους Εκτός Σχεδίου» εκτιμάται ως μη επιθυμητή επιλογή. Αν και οι επιπτώσεις του σε κοινωνικό και οικονομικό επίπεδο αξιολογούνται με θετικό τρόπο, παρουσιάζει σημαντική υστέρηση σε σχέση με τα δύο επόμενα σενάρια όσον αφορά τη χωρική οργάνωση, τη συμβατότητα με τον υπερκείμενο σχεδιασμό αλλά και τις διαδικαστικές απαιτήσεις. Επιπλέον, εντοπίζονται αρνητικές επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον και το τοπίο, κάτι που αποτελεί αποτρεπτικό παράγοντα και στοιχείο που αντιβαίνει στη φιλοσοφία του επενδυτικού σχεδίου.
- Το σενάριο 3 «ΕΣΧΑΣΕ με ΜΣΔ: 0,06» εκτιμάται **ως η πλέον κατάλληλη λύση** με σημαντικά θετικές επιπτώσεις, ικανοποιώντας συνδυαστικά και πολυεπίπεδα θεσμικούς, πολεοδομικούς-χωροταξικούς, περιβαλλοντικούς, κοινωνικο-οικονομικούς και επενδυτικούς στόχους.
- Το σενάριο 4 «ΕΣΧΑΣΕ με ΜΣΔ: 0,12 » αξιολογείται ως εν μέρει κατάλληλη επιλογή, διότι αν και ικανοποιεί τους αναπτυξιακούς και επενδυτικούς στόχους, τα μεγέθη δόμησης συνδέονται με αρνητικές επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον και το τοπίο.

6.4 Επιλογή και Ανάλυση Βέλτιστης Λύσης

Από τα διαφορετικά εναλλακτικά σενάρια ανάπτυξης που εξετάστηκαν για το συγκεκριμένο ακίνητο επιλέχθηκε αυτό με τη χρήση του εργαλείου του ΕΣΧΑΣΕ «Μικτής Χρήσης» με ΜΣΔ: 0,06 για τη χωροθέτηση Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος και Παραθεριστικού Τουριστικού Χωριού. Πρόκειται για τη βέλτιστη επιλογή που εξυπηρετεί την επίτευξη των επενδυτικών στόχων, επιλογή βέβαια που τεκμηριώνεται και από πολεοδομικά, περιβαλλοντικά και κοινωνικο-οικονομικά κριτήρια. Το προκρινόμενο σενάριο επιτρέπει ουσιαστικά τη χωροθέτηση ενός βιώσιμου – πολεοδομικά, περιβαλλοντικά και επενδυτικά –

οργανωμένου τουριστικού και οικιστικού υποδοχέα υψηλής ποιότητας που θα ανταποκρίνεται (i) στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου και της ευρύτερης περιοχής και (ii) στις απαιτήσεις του ανταγωνιστικού επενδυτικού περιβάλλοντος. Τέλος, βασικό πλεονέκτημα του προκρινόμενου σεναρίου έναντι των άλλων είναι η θεσμική θωράκιση του χωρικού προσδιορισμού με Π.Δ/γμα και συνεπώς η δημιουργία ασφάλειας δικαίου έναντι αμφισβητήσεων καθώς και η επιτάχυνση διαδικασιών έγκρισης χωροθέτησης του στρατηγικού επενδυτικού σχεδίου.

6.4.1 Προτεινόμενες Περιοχές και Ζώνες του ΕΣΧΑΣΕ

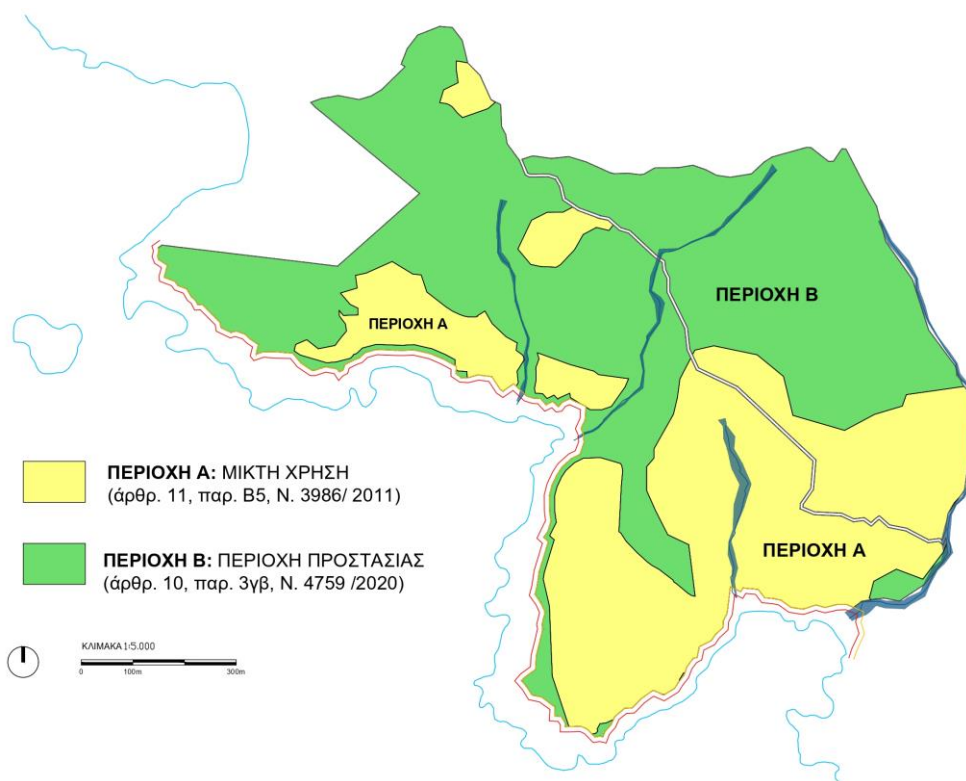
Η πρόταση Χωρικού Προορισμού του ακινήτου της «ΝΕΡΟ Α.Ε.» συνολικής έκτασης ~931 στρ., βασίζεται στο εκτιμηθέν ως «βέλτιστο» **Σενάριο 3: ΕΣΧΑΣΕ Μικτή Χρήση, με ΜΣΔ = 0,06**, κατ' εφαρμογή της παρ. Β5 άρθρ.11, του Ν.3986/2011, περιλαμβάνοντας δύο Περιοχές:

(i) **τη Περιοχή Α: «Μικτή Χρήση»** συνολικής έκτασης **394.428,17 τ.μ.** που αποτελεί υποδοχέα ήπιας τουριστικής ανάπτυξης.

(ii) **τη Περιοχή Β: «Προστασίας»**, εντός της οποίας ισχύουν οι διατάξεις του άρθρ.10, παρ.3.γβ του Ν.4759/ΦΕΚ245Α'/09-12-2020 συνολικής έκτασης **536.400,35 τ.μ.**

Οι εν λόγω Περιοχές Α και Β παρουσιάζονται στον ακόλουθο Χάρτη.

Χάρτης 3: Περιοχή Α «Μικτής Χρήσης» και Περιοχή Β «Προστασίας»



Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Σε αυτό το πλαίσιο, προτείνεται η συγκρότηση της αξιοποιήσιμης έκτασης (δηλαδή της Περιοχής Α) στις εξής δύο διακριτές μεταξύ Ζώνες Υποδοχής, με βάση τις προαναφερθείσες χρήσεις του Ν. 3986/2011:

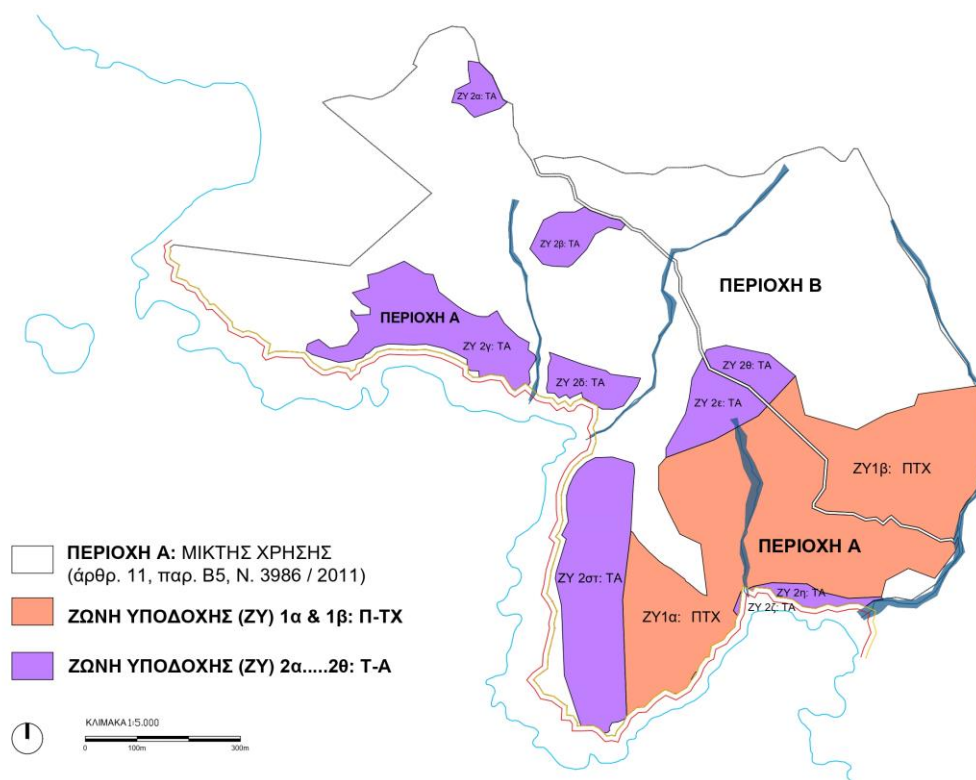
- Ζώνη Υποδοχής 1: Παραθεριστικό – Τουριστικό Χωριό «Π-ΤΧ» (άρθρ.11, παρ.Β.4α του Ν.3986/ 2011), συνολικής έκτασης **227.506,34 τ.μ.**
- Ζώνη Υποδοχής 2: Τουρισμός – Αναψυχή «Τ-Α», (άρθρ.11, παρ.Β.1 του Ν.3986/2011) για τη χωροθέτηση Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος- ΣΤΚ (άρθρ.11, παρ.Β.1α του Ν.3986/ 2011), συνολικής έκτασης **166.921,83 τ.μ.** Η Ζώνη Υποδοχής 2 συγκροτείται από οκτώ επιμέρους αρθρωτούς θύλακες.

ΖΩΝΕΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ	ΣΤΟΙΧΕΙΟ	ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ Α - ΜΙΚΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ (τ.μ.)
ΖΩΝΗ ΥΠΟΔΟΧΗΣ (ΖΥ) 1 - ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΧΩΡΙΟ	ΖΥ1α	155.345,13	394.428,17
	ΖΥ1β	72.161,21	
	ΣΥΝΟΛΟ ΖΥ1	227.506,34	
ΖΩΝΗ ΥΠΟΔΟΧΗΣ (ΖΥ) 2 - ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΑΝΑΨΥΧΗ	ΖΥ2α	6.257,05	
	ΖΥ2β	11.624,97	
	ΖΥ2γ	43.856,07	

ZY2δ	11.229,52
ZY2ε	16.924,42
ZY2στ	61.362,42
ZY2ζ	297,84
ZY2η	5.257,26
ZY2θ	10.112,28
ΣΥΝΟΛΟ ZY2	166.921,83

Οι δύο (2) επιμέρους Ζώνες Υποδοχής της Περιοχής Α, (συνολική έκταση ~391 στρ.), που συνθέτουν τη «Μικτή Χρήση» παρουσιάζονται στον ακόλουθο Χάρτη.

Χάρτης 4: Ζώνες Υποδοχής «Π-Τ.Χ.» και «Τ.Α.»



Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Η Ζώνη Υποδοχής 1 «Π-Τ.Χ» (~ 227 στρ), αναπτύσσεται **κατά αποκλειστικότητα σε έκταση αγροτική**⁵⁶, εκ της οποίας το 50% προορίζεται για τα Οικοδομικά Τετράγωνα (Ο.Τ.)

⁵⁶ Το Π-Τ.Χ είναι πρωτίστως «οικιστική χρήση» και δευτερευόντως «εγκατάσταση τουριστικού χαρακτήρα» και κατ' επέκταση δεν μπορεί να θεωρηθεί μέσα στις επιτρεπόμενες χρήσεις κατά το άρθρ.49 του ν.998/1979 (όπως ισχύει). Για τον λόγο αυτό το Π-Τ.Χ χωροθετείται αποκλειστικά σε αγροτικές εκτάσεις.

και το υπόλοιπο 50% για τους Κοινόχρηστους Χώρους (Κ.Χ.) του Παραθεριστικού – Τουριστικού Χωριού.

Η **Ζώνη Υποδοχής 2 «Τ-Α»**, συνολικής έκτασης ~ **167 στρ.**, συγκροτείται από οκτώ επιμέρους αρθρωτούς θύλακες οι οποίοι χωροθετούνται κατά κύριο λόγο κατά μήκος της παράκτιας ζώνης του ακινήτου, ενώ τρεις από αυτούς χωροθετούνται στο κεντρικό και βόρειο τμήμα του ακινήτου. Εντός της ζώνης αυτής προτείνεται η χωροθέτηση Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος-ΣΤΚ (άρθρ.11, παρ.Β.1α του Ν.3986/2011). Στο σύνολό της η Ζώνη Υποδοχής 2 δεν πολεοδομείται και αναπτύσσεται σε περιοχή που περιλαμβάνει (εκτός από κάποια αγροτικά τμήματα) και τμήματα δασικά/χορτολιβαδικά που καλύπτουν το 10% του συνόλου των δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων που βρίσκονται εντός του Ακινήτου και σε αυτά σημειώνονται επεμβάσεις (κατά τους όρους του άρθρ.45 του Ν.998/1979, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 36 του Ν.4280/2014).

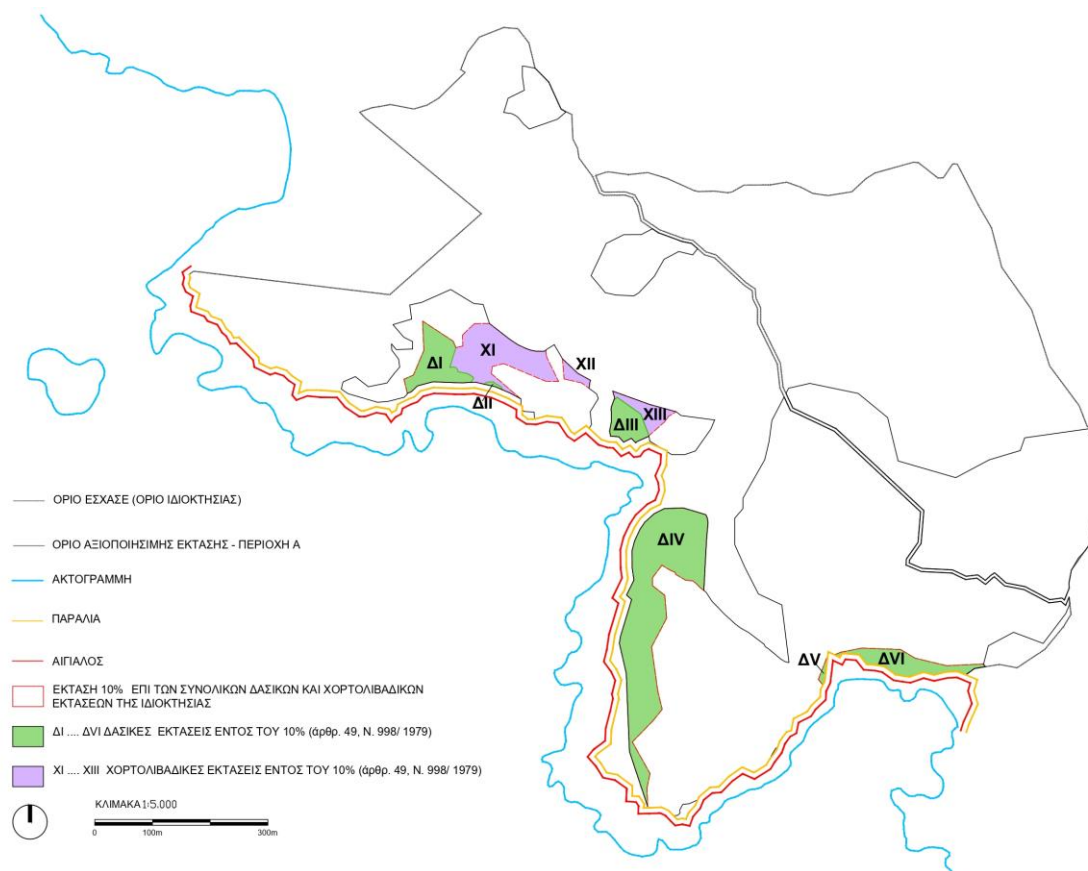
6.4.2 Προσδιορισμός εκτάσεων επέμβασης σε δασικές-χορτολιβαδικές περιοχές

Εφαρμόζοντας τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας όπως αυτή αναλύθηκε εκτενώς στο Κεφάλαιο 4.5.2, προκύπτει, ότι στην Περιοχή Α, συνολικής έκτασης ~**394 στρ.**, εντάσσονται πέραν των αγροτικών εκτάσεων, ~**60 στρ. που αποτελούν εκτάσεις δασικών και χορτολιβαδικών**. Συγκεκριμένα, πρόκειται για το 10% των δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων (κατά το άρθρ. 45, 49 του ν.998/1979), που καταμερίζονται σε ~**46 στρ. δασικών εκτάσεων (ΔΙ, ΔΙΙ, ΔΙΙΙ, ΔΙΥ, ΔΥ, ΔΥΙ)** και ~**14 στρ. χορτολιβαδικών (ΧΙ, ΧΙΙ, ΧΙΙΙ)**. Τα αναλυτικά μεγέθη, καθώς και ο χωρικός εντοπισμός των εκτάσεων αυτών παρουσιάζονται παρακάτω.

ΔΕΚΑ ΤΟΙΣ ΕΚΑΤΟ (10%) ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΩΝ ΔΑΣΙΚΩΝ ΚΑΙ ΧΟΡΤΟΛΙΒΑΔΙΚΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΤΗΣ ΝΕΡΟ Α.Ε.	ΣΤΟΙΧΕΙΟ	ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.)	ΣΥΝΟΛΑ (τ.μ.)
ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ 10 %	ΔΙ	6.259,20	59.600,04
	ΔΙΙ	158,59	
	ΔΙΙΙ	3.435,60	
	ΔΙΥ	29.953,90	
	ΔΥ	297,84	
	ΔΥΙ	5.257,26	
	ΣΥΝΟΛΟ	45.362,40	
ΧΟΡΤΟΛΙΒΑΔΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ 10%	ΧΙ	10.851,19	59.600,04
	ΧΙΙ	911,50	
	ΧΙΙΙ	2.474,95	
	ΣΥΝΟΛΟ	14.237,64	

Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Χάρτης 5: 10% επί των συνολικών δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων που εντάσσονται στην Περιοχή Α

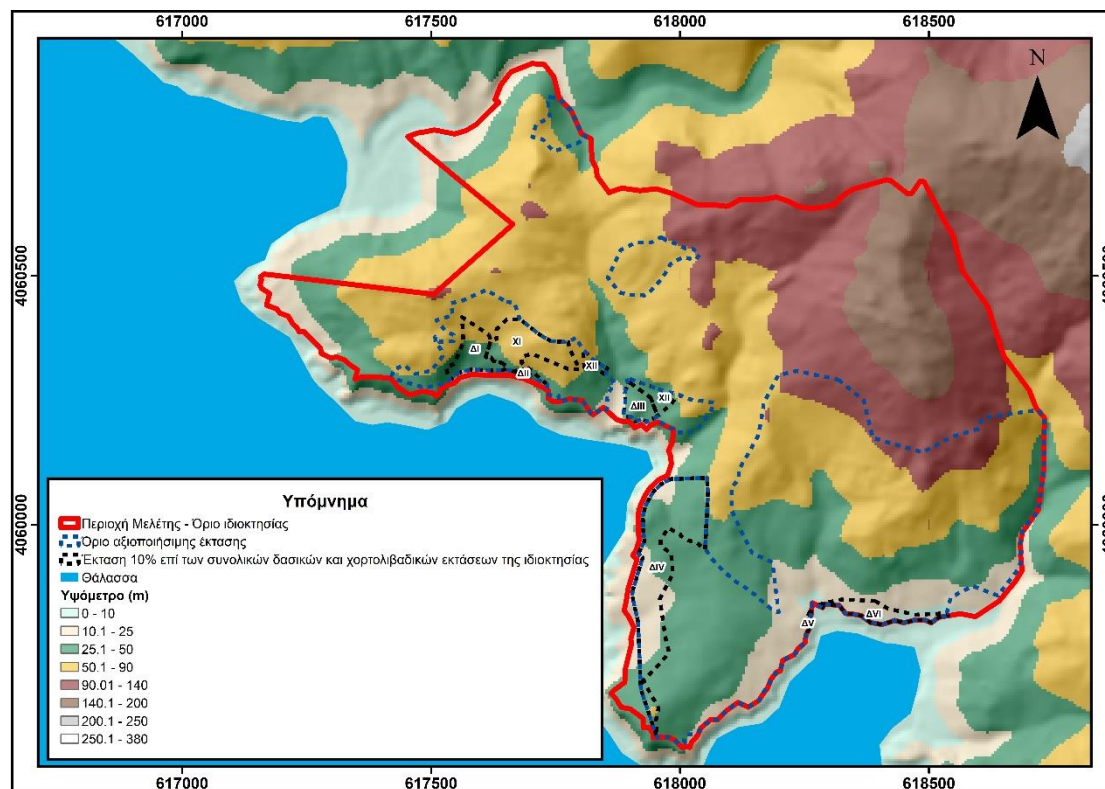


Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Στο σημείο αυτό αξίζει να αναφερθεί ότι τα μορφομετρικά χαρακτηριστικά⁵⁷ των εκτάσεων που περιλαμβάνονται στη συνολική αξιοποιήσιμη έκταση, όπως αυτή προσδιορίστηκε στο Κεφάλαιο 6.4.1. λήφθηκαν σοβαρά υπόψη κατά την επιλογή της βέλτιστης λύσης. Συγκεκριμένα, το μέσο υψόμετρο της αξιοποιήσιμης έκτασης (Περιοχή Α), στην οποία προτείνεται μικτή χρήση Παραθεριστικού – Τουριστικού Χωριού και Τουρισμού – Αναψυχής, αντιστοιχεί σε 44,71μ., με μέγιστο και ελάχιστο υψόμετρο 95,67μ. και 5,67μ. αντίστοιχα (Εικόνα 33). Επιπλέον, η μέση εδαφική κλίση που σημειώθηκε στην αξιοποιήσιμη έκταση είναι 29,85% (Εικόνα 34).

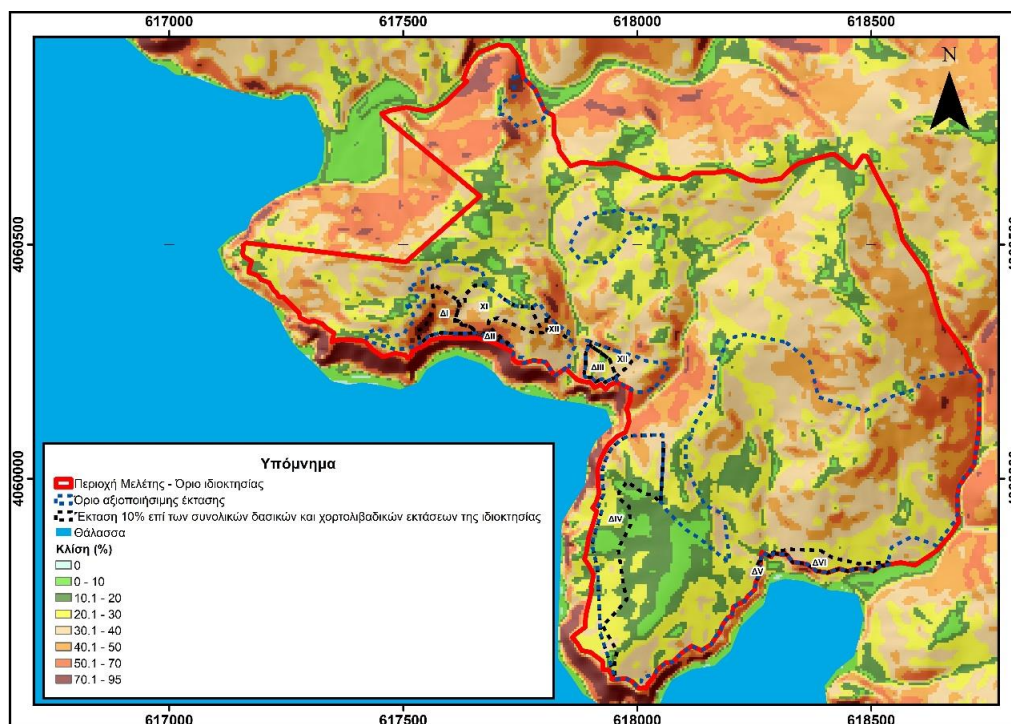
⁵⁷ Τα χαρακτηριστικά αυτά αντλήθηκαν από τη «Μελέτη Καταγραφής και Αξιολόγησης υπάρχουσας βλάστησης και φυσικού περιβάλλοντος στις θέσεις επιτρεπτών επεμβάσεων» (Ecomind – Ε. Καραπιδάκης και Συνεργάτες).

Εικόνα 32: Υψομετρικά χαρακτηριστικά αξιοποιήσιμης έκτασης



μελέτη Ε. Καραπιδάκη, Δασολόγου – Περιβαλλοντολόγου (Ecomind)

Εικόνα 33: Κλίσεις εδάφους αξιοποιήσιμης έκτασης



Μελέτη Ε. Καραπιδάκη, Δασολόγου – Περιβαλλοντολόγου (Ecomind)

Η ένταξη των δασικών (ΔΙ, ΔΙΙ, ΔΙΙΙ, ΔΙΥ, ΔΙΥ, ΔΙΥΙ) και χορτολιβαδικών (ΧΙ, ΧΙΙ, ΧΙΙΙ) εκτάσεων στην αξιοποιήσιμη έκταση (Περιοχή Α), βασίσθηκε στα συμπεράσματα της Αξιολόγησης στο πλαίσιο της «Μελέτης Καταγραφής και Αξιολόγησης υπάρχουσας βλάστησης και φυσικού περιβάλλοντος στις θέσεις επιτρεπτών επεμβάσεων» του Δασοτεχνικού Μελετητικού Γραφείου του Ε. Καραπιδάκη (Ecomind). Ειδικότερα, **για τις ανωτέρω εκτάσεις που επιλέχθηκαν με χωροταξικά κριτήρια για την ορθολογική οργάνωση της αξιοποιήσιμης έκτασης, από την αξιολόγηση της ανωτέρω ειδικής μελέτης επεμβάσεων, προέκυψε ότι έχουν περιορισμένη χλωριδική αξία, καθώς πρόκειται επί τω πλείστων για εκτάσεις άγονες και βραχώδεις, οι οποίες δεν ήταν ποτέ παραγωγικά αξιοποιήσιμες και παράλληλα είναι εκτός κάποιου ιδιαίτερου δασικού θύλακα, αποτελούμενες κυρίως από χορτολιβαδική φρυγανώδη βλάστηση (βλ. συμπεράσματα Μελέτης Καταγραφής και Αξιολόγησης υπάρχουσας βλάστησης και φυσικού περιβάλλοντος στις θέσεις επιτρεπτών επεμβάσεων»).**

6.5 Διατύπωση βασικών αρχών και επιλογών της προτεινόμενης λύσης

Όπως αναλύθηκε εκτενώς στα προηγούμενα κεφάλαια, το ΕΣΧΑΣΕ συγκροτείται από δύο (2) «Περιοχές». Στην Περιοχή Α «Μικτής Χρήσης» χωροθετούνται, σε 2 διακεκριμένες Ζώνες Υποδοχής, αφενός το προτεινόμενο Πρότυπο Παραθεριστικό Τουριστικό Χωριό, το οποίο μάλιστα φιλοδοξεί να αποτελέσει την πρώτη εφαρμογή του θεσμού του Π-Τ.Χ στις Κυκλάδες, και αφετέρου Τουριστικές Εγκαταστάσεις υψηλών προδιαγραφών. Η Περιοχή Β συνιστά μια εκτεταμένη Ζώνη Προστασίας (κατά τους όρους του ν.4759/2020, άρθ. 10) που παραμένει αδόμητη.

Στόχο του ΕΣΧΑΣΕ αποτελεί η δημιουργία ενός συγκροτήματος ήπιας ανάπτυξης με συμβατές και συμπληρωματικές χρήσεις και αλληλοτροφοδοτούμενες λειτουργίες. Το συγκρότημα αυτό αναμένεται να λειτουργήσει ως σύνολο ιδιαίτερως ήπιας τουριστικής και οικιστικής ανάπτυξης που αντιστρατεύεται την ανεξέλεγκτη κατάτμηση γης και άναρχη/διάσπαρτη ανοικοδόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχές σε ένα κυκλαδίτικο νησί, γεγονός που προσδίδει ιδιαίτερη σημασία και ενδιαφέρον στο εγχείρημα. Εντός του συγκροτήματος, θα αναπτυχθούν δραστηριότητες που χαρακτηρίζουν τον τρόπο ζωής και το κλίμα των Κυκλάδων, δηλαδή, αξίες που αναζητούν οι σύγχρονοι «ταξιδευτές» της κατηγορίας αυτών που αποφεύγουν τους «κορεσμένους διεθνείς κοσμοπολίτικους προορισμούς».

Η πολεοδομική σύνθεση του ΕΣΧΑΣΕ στηρίζεται στην οργάνωση των προτεινόμενων χρήσεων με τρόπο που να εξασφαλίζεται το «ήπιο» της ανάπτυξης και με απόλυτο σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον και στις τοπικές ιδιαιτερότητες της περιοχής. Για την επίτευξη του ανωτέρω στόχου, **υιοθετήθηκαν τέσσερις (4) βασικές αρχές σχεδιασμού** κατά την

εκπόνηση του ΕΣΧΑΣΕ, με το οποίο -μετά την έγκρισή του με την έκδοση ΠΔ- θα εξασφαλίζει τη θεσμική θωράκιση για την υλοποίηση της οικείας «Στρατηγικής Επένδυσης».

6.5.1 Αρχή 1. Ορθολογική Χωρική Οργάνωση της συνολικής έκτασης με απόλυτο σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον

Οι δύο προτεινόμενες **Περιοχές Α & Β** χωροθετούνται με τέτοιο τρόπο ώστε να εξασφαλίζεται η οργανική σύνδεση και συμβατότητα τόσο μεταξύ τους όσο και με το φυσικό περιβάλλον. Βασική επιδίωξη στο σχεδιασμό των δύο Περιοχών αποτέλεσε η προστασία ενός πολύ μεγάλου τμήματος του ακινήτου (**Περιοχή Β Προστασίας**), που αποτελεί περίπου το 58% της συνολικής έκτασης αυτού με βάση το θεσμικό πλαίσιο (Ν. 4759/2020, άρθρ. 10, παρ. 3γβ.)

Ειδικά στην **Περιοχή Α (υποδοχέας ανάπτυξης)** προκειμένου να εξασφαλισθεί η ορθολογική χωρική οργάνωση των προτεινόμενων χρήσεων Π-Τ.Χ. και Τ-Α, λήφθηκαν υπόψη στο σχεδιασμό των δύο Ζωνών Υποδοχής αφενός τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του Ακινήτου και οι θεσμικές δεσμεύσεις που το συνοδεύουν, και αφετέρου η εξασφάλιση της βιωσιμότητας της Στρατηγικής Επένδυσης.

Επιπροσθέτως, η Περιοχή Α χωροθετείται ως επί το πλείστον στο νοτιοδυτικό, παραθαλάσσιο τμήμα του ακινήτου και συγκροτείται **από τις δύο Ζώνες Υποδοχής Π - ΤΧ και Τ-Α**. Η πρώτη αναπτύσσεται σε μία χωρικά ενιαία έκταση 227 στρ. (ΖΥ 1: ΠΤΧ) αποκλειστικά αγροτικού χαρακτήρα, καθώς εντός αυτής προβλέπεται οικιστική ανάπτυξη (με πολεοδόμηση). Η δεύτερη αναπτύσσεται σε εννέα (9) αρθρωτούς θύλακες (ΖΥ 2α.....2θ): Τ-Α οι οποίοι κατανέμονται χωρικά κατά μήκος της παράκτιας ζώνης του ακινήτου με εξαίρεση τους θύλακες ΖΥ 2α 2β και 2ε, οι οποίοι χωροθετούνται στο κεντρικό και βόρειο τμήμα του. Η επιλογή των θέσεων πραγματοποιήθηκε με τρόπο ώστε να εξασφαλισθεί:

- Η πλήρης αξιοποίηση του συνόλου των αγροτικών εκτάσεων του ακινήτου
- Η λειτουργική διασύνδεση των συμπληρωματικών χρήσεων του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ. Πρόκειται ουσιαστικά για δύο διακριτές ζώνες υποδοχής που χαρακτηρίζονται από συνέργεια και συμπληρωματικότητα δραστηριοτήτων.
- Η άμεση πρόσβαση των χρηστών στις δύο βασικές παραλίες του Ακινήτου (θύλακες ΖΥ 2ζ, 2η)
- Ο σεβασμός στο ανάγλυφο και τα υδρογεωλογικά χαρακτηριστικά του ακινήτου. Χαρακτηριστικό είναι ότι μεταξύ των θυλάκων ΖΥ 2γ, 2δ και 2στ παρεμβάλλονται παραρεμάτια τμήματα τα οποία εντάσσονται στην Περιοχή Β: Προστασίας. Επιπλέον, διατηρούνται οι κλίσεις σε ποσοστό μικρότερο του 35% σε όλη την έκταση της Περιοχής Α. Στο ίδιο πλαίσιο και με σκοπό την περαιτέρω ενίσχυση της προστασίας

του φυσικού περιβάλλοντος τα τμήματα που εξαιρούνται των Ζωνών Υποδοχής, εντάσσονται σε ζώνη προστασίας με αυστηρούς όρους (Περιοχή Β). Η Περιοχή Β συνιστά περιοχή προστασίας δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων. Η Περιοχή Β παραμένει αδόμητη και εντός αυτής προβλέπεται η ανάπτυξη ήπιων επεμβάσεων μικρής κλίμακας.

Όπως έχει ήδη αναφερθεί η συγκρότηση της Ζώνης Υποδοχής 2 «Τ-Α» γίνεται με τρόπο που να περιλαμβάνονται σε αυτή αναπόφευκτα τμήματα τόσο δασικά, όσο και χορτολιβαδικά (αυτό δεν εφαρμόζεται στη Ζώνη Υποδοχής 1 «Π-ΤΧ», καθώς η πολεοδόμηση επιβάλλεται να πραγματοποιηθεί κατά αποκλειστικότητα σε αγροτικές εκτάσεις, δηλ. σε εκτάσεις χωρίς τις δεσμεύσεις της δασικής νομοθεσίας).

Σε αυτό το πλαίσιο πραγματοποιήθηκε και η χωρική επιλογή της έκτασης των περίπου 60 στρ. που αφορά το 10% των συνολικών δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων του Ακινήτου έπειτα από έγκριση, και κατόπιν καταβολής ανταλλάγματος χρήσης και υποχρεωτικής αναδάσωσης ή δάσωσης έκτασης ίδιου εμβαδού με εκείνης στην οποία εγκρίθηκε η εκχέρσωση για την πραγματοποίηση της επέμβασης (υποκατάστασή τους από «τμήματα αγροτικά - προς δάσωση»). Συγκεκριμένα η συμπερίληψη δασικών θυλάκων (βλ. ΔΙ, ΔΙΙ, ΔΙΙΙ, ΔΙΥ, ΔΥ, ΔΥΙ) που περιλαμβάνονται στο 10%, αφορούν σημαντικά τμήματα του παράκτιου μετώπου του ακινήτου, των οποίων η συμπερίληψη στη Ζώνη Υποδοχής 2 είναι καθοριστικής σημασίας για την επίτευξη της χωροταξικής ολοκλήρωσης της Ζώνης Τ-Α, σε άμεση επαφή με το θαλάσσιο μέτωπο, καθώς και της ελκυστικότητας της επένδυσης και της αμεσότερης επαφής με το θαλάσσιο μέτωπο. Μέσω της χωροθέτησης εγκαταστάσεων του Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος στις εκτάσεις αυτές, αξιοποιούνται πλήρως τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της περιοχής, όπως η άμεση προσβασιμότητα στην παραλία και την ακτή και η εξασφάλιση της υψηλής αισθητικής αξίας της θέας και του τοπίου. Θα πρέπει να τονιστεί, ότι από την ειδική «Μελέτη Καταγραφής και Αξιολόγησης υπάρχουσας βλάστησης και φυσικού περιβάλλοντος στις θέσεις επιτρεπτών επεμβάσεων» του Δασοτεχνικού Μελετητικού Γραφείου του Ε. Καραπιδάκη (Ecomind), προέκυψε ότι τα ανωτέρω δασικά και χορτολιβαδικά τμήματα, τα οποία είναι και εγγύτερα της ακτής είναι τα πλέον βραχώδη και άγονα, και έχουν περιορισμένη χλωριδική αξία. Το ίδιο ισχύει και για τους θύλακες των χορτολιβαδικών εκτάσεων (ΧΙ, ΧΙΙ, ΧΙΙΙ) που περιλαμβάνονται στο 10%, η επιλογή των οποίων είναι εξίσου καθοριστικής σημασίας, αφού και η συγκεκριμένη έκταση παρεμβάλλεται μεταξύ αγροτικών εκτάσεων που εντάσσονται ήδη στην Περιοχή Α του ΕΣΧΑΣΕ (αξιοποιήσιμη έκταση), και μέσω της ένταξής της σε αυτή, εξασφαλίζεται περαιτέρω το ενιαίο της ήπιας ανάπτυξης. Τέλος, είναι σκόπιμο να επισημανθεί ότι, βάσει των ανωτέρων, ουδόλως υπονομεύεται το φυσικό περιβάλλον με την συμπερίληψη των εκτάσεων αυτών εντός των ορίων της Περιοχής Α.

6.5.2 Αρχή 2. Συμβατότητα με την φυσική γεωμορφολογία, το τοπίο και τη κυκλαδίτικη αρχιτεκτονική

Η δεύτερη αρχή σχεδιασμού απαιτεί η χωροθέτηση κτιριακών εγκαταστάσεων εντός των Ζωνών Υποδοχής (η οποία διαδέχεται την παρούσα φάση έκδοσης ΠΔ του ΕΣΧΑΣΕ) να είναι απόλυτα συμβατή με τα **τοπικά γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά του εδάφους, και το ελκυστικό μεσογειακό και παράλληλα ευπαθές φυσικό τοπίο** της Ίου το οποίο δεν έχει υποστεί μέχρι στιγμής τις δυσμενείς επιπτώσεις από την εισβολή του μαζικού τουρισμού/παραθερισμού!.

Βασικές παράμετροι στα ανωτέρω, είναι η προσαρμογή των προγραμματιζόμενων κτιριακών όγκων των δύο Ζωνών Υποδοχής στο ιδιαίτερο ανάγλυφο του εδάφους, τις θέες, καθώς την έντονη κλίση του εδάφους από βορειανατολικά σε νοτιοδυτικά του ακινήτου, η εξασφάλιση εξαιρετικής θέας προς τη θάλασσα και τη γύρω περιοχή, και τέλος η πλήρης διατήρηση του ορίζοντα (Skyline), διασφαλίζοντας παράλληλα τις απαιτήσεις της φέρουσας «αισθητικής αντοχής του τόπου». Η επίτευξη των προαναφερόμενων επιδιώξεων αναμένεται να στηριχθεί σε συγκεκριμένες χωροθετικές επιλογές όπως η τοποθέτηση των περισσότερο «πυκνοδομημένων» χρήσεων σε λιγότερο ορατές –από την ευρύτερη περιοχή- θέσεις και σε χαμηλότερα εδαφικά επίπεδα, ευνοώντας κατά τον τρόπο αυτό τις ενότητες χαμηλότερης πυκνότητας που θα χωροθετηθούν σε περισσότερο ορατές -είτε από κύριες διελεύσεις, είτε και από την θάλασσα- θέσεις.

Τα προτεινόμενα μεγέθη του ΕΣΧΑΣΕ επιβεβαιώνουν την απόλυτη συμβατότητά του με τη φυσική γεωμορφολογία εφόσον οι χαμηλοί συντελεστές δόμησης ($\Sigma\Delta=0,05$ για το ΣΤΚ και $\Sigma\Delta=0,07$ για το παραθεριστικό χωριό), και η χαμηλή brutto πυκνότητα (0,54 άτομα/ στρ.) διασφαλίζουν τη μη ανάπτυξη μεγάλων όγκων, καθώς και όλες τις προαναφερθείσες παραμέτρους. Ακόμη και στην περίπτωση υπολογισμού της πυκνότητας επί της έκτασης που καταλαμβάνουν οι Ζώνες Υποδοχής, πάλι η προκύπτουσα μέση πυκνότητα είναι χαμηλή (1,2 άτομα/ στρ.).

Παράλληλα, η δόμηση (κτίρια ξενοδοχείου, κύριες τουριστικές χρήσεις, ΤΕΚ, παραθεριστικές κατοικίες) του ολοκληρωμένου πολεοδομικού συνόλου «Πικρί Νερό» που αποτελείται από το Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα και το Τουριστικό Παραθεριστικό Χωριό προγραμματίζεται να διαμορφωθεί **με απόλυτο σεβασμό προς την κυκλαδίτικη αρχιτεκτονική** που αποτελεί και βασικό στοιχείο του τοπίου της Ίου (αναβαθμίδες, άσπρα κτίρια). Σημειώνονται ενδεικτικά ορισμένες βασικές αρχές που αφορούν την μορφολογία της κυκλαδίτικης αρχιτεκτονικής, όπως δώματα και όχι στέγες, κυβοειδείς όγκοι σε διάφορα επίπεδα προσαρμοσμένα στο ανάγλυφο του εδάφους, δημιουργία ημι-υπαιθρίων χώρων σκίασης για προστασία από τον έντονο ηλιασμό, χρήση υλικών πέτρας, ξύλου, σοβά, κ.ά.

Ειδικότερα, και όσον αφορά στο σεβασμό της κυκλαδίτικης αρχιτεκτονικής παράδοσης κρίνεται σκόπιμο να επισημανθεί ότι αυτή θα διασφαλίζεται μέσω 2 υποχρεωτικών «κανονισμών» που θα εκπονηθούν *-μετά την έκδοση του ΠΔ έγκρισης του ΕΣΧΑΣΕ* στην επόμενη φάση υλοποίησης της «Στρατηγικής Επένδυσης», δηλ. του «Πολεοδομικού Κανονισμού» της πολεοδομούμενης Ζώνης Υποδοχής του Π.Τ-Χ και της ανάπτυξης του ΣΤΚ στη Ζώνη Υποδοχής Τ-Α.

6.5.3 Αρχή 3. Εξασφάλιση συμπληρωματικότητας των χρήσεων

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 τόσο εντός των Ζωνών Υποδοχής (Τουρισμού Αναψυχής και Παραθεριστικού-Τουριστικού Χωριού), όσο και εντός της κάθε Ζώνης Υποδοχής.

Η τουριστική ανάπτυξη έχει προβλεφθεί να λάβει χώρα σε εννέα (9) αρθρωτούς θύλακες οργανικά και λειτουργικά συνδεδεμένους στους οποίους κατανέμονται οι βασικές και συμπληρωματικές λειτουργίες του ΣΤΚ. Αντίστοιχα, η εκτενής αγροτική έκταση στα ανατολικά του ακινήτου, ενδείκνυται για την πολεοδόμηση που συνοδεύει την ανάπτυξη του παραθεριστικού χωριού και το σχεδιασμό των οικοδομικών τετραγώνων μεταξύ των οποίων θα παρεμβάλλονται οι παραθεριστικές κατοικίες αλλά και τη διαμόρφωση των κοινόχρηστων χώρων.

Έτσι, η Περιοχή Α αποτελείται από δύο διακριτές Ζώνες Υποδοχής, διαχωρισμένες με σαφήνεια μεταξύ τους. Παρόλα αυτά, οι βασικές παρεχόμενες εξυπηρετήσεις του ΣΤΚ, δύνανται να προσφερθούν υπό προϋποθέσεις, και στους οικιστές του Παραθεριστικού-Τουριστικού Χωριού, εφόσον οι διαφορετικοί πολεοδομικοί κανονισμοί που διέπουν τις δύο Ζώνες δεν εμποδίζουν την **συμπληρωματικότητα των παρεχόμενων εξυπηρετήσεων και την ομογενοποίηση των λειτουργιών στο τουριστικό συγκρότημα στο «Πικρί Νερό».**

Παράλληλα, οι διαφορετικές μεν, συμπληρωματικές και αλληλοτροφοδοτούμενες δε λειτουργίες που αναπτύσσονται στις δύο ζώνες υποδοχής λειτουργούν συνδυαστικά και προστατευτικά με τις παρακείμενες δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις (οι οποίες συνθέτουν και την Περιοχή Β Προστασίας του ΕΧΑΣΕ), εφόσον εντός αυτών προβλέπονται (βάσει δασικής νομοθεσίας) ήπιες δραστηριότητες μικρής κλίμακας συσχετιζόμενες με το χαρακτήρα τους.

6.5.4 Αρχή 4. Λειτουργική σχέση με οικισμό Ίου και Μυλοποτάμου

Η αρμονική χωροταξική ένταξη της ήπιας τουριστικής ανάπτυξης «Μικτής Χρήσης» στο Πικρί Νερό, με τον πρώτο παραθεριστικό-τουριστικό χωριό των Κυκλάδων, και το Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα, στο στενότερο τοπικό περιβάλλον, αλλά και στο ευρύτερο γεωγραφικό

επίπεδο (στο το σύνολο του νησιού και των λοιπών οικισμών της Ίου), αποτελεί κυρίαρχο παράγοντα/επιδίωξη στην μελέτη του ΕΣΧΑΣΕ και της σχετικής ΣΜΠΕ που το συνοδεύει.

Το νέο πρότυπο ολοκληρωμένο συγκρότημα «Πικρί Νερό» που αποτελεί συνέχεια και οικιστικά προγραμματισμένη επέκταση του διαμορφωμένου οικιστικού ιστού των οικισμών Ίου και Μυλοποτάμου, που συνιστά την πλέον οικιστικά ανεπτυγμένη παράκτια ζώνη ενός ιδιαίτερα αραιοδομημένου κυκλαδίτικου νησιού, πρέπει να αποτελεί χωροταξικά ένα συγκρότημα στενά συνδεδεμένο με τις σχετιζόμενες λειτουργίες αυτών των δύο οικιστικών «συγκεντρώσεων». Ουσιαστικά επιβάλλεται να συνταιριάσει μαζί τους, φιλοξενώντας κάποιους χώρους ή εξυπηρετήσεις που να «προσκαλούν» και να «έλκουν» τους οικιστές/επισκέπτες Ίου και Μυλοποτάμου, αποτελώντας παράλληλα και σε συμπληρωματικότητα με αυτούς έναν ξεχωριστό προορισμό για οικογένειες παραθεριστών, τουριστών και οικιστών ή ακόμη και μεμονωμένων επισκεπτών, που έχουν ως κοινό ενδιαφέρον να αναζητούν εμπειρίες διαμονής σε ένα από τα πλέον ελκυστικά/μεσογειακά φυσικά τοπία της ΝΑ Ευρώπης και ειδικότερα ενός νησιού του συμπλέγματος των Κυκλάδων, που διατηρεί έως και σήμερα την προσφορά εναλλακτικού τουριστικού προϊόντος στους επισκέπτες.

Η Μελέτη Χωροθέτησης Επενδυτικού Σχεδίου και η Πολεοδομική Μελέτη που θα εκπονηθεί μετά την έγκριση του ΕΣΧΑΣΕ θα πρέπει να αναδεικνύει την λειτουργική και συνεχή σχέση της ήπιας τουριστικής ανάπτυξης στο «Πικρί Νερό» σε οργανωμένο υποδοχέα, με την χώρα της Ίου και τον Μυλοπόταμο. Αυτή όμως η σχέση συνεπάγεται την βελτίωση της υφιστάμενης παράκτιας οδικής σύνδεσης της έκτασης «Πικρί Νερό» με Ίο & Μυλοπόταμο, έργο που θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ως «συνοδό» έργο της δημιουργίας του πρότυπου Π.Τ-Χ στη θέση αυτή.

7 Πρόταση έγκρισης ΕΣΧΑΣΕ

7.1 Χωρικός προορισμός συνολικής έκτασης εντασσόμενης σε ΕΣΧΑΣΕ, καθορισμός χρήσεων γης και όρων-περιορισμών δόμησης

Ο χωρικός προορισμός της συνολικής έκτασης του ΕΣΧΑΣΕ, που υποδηλώνει την επενδυτική ταυτότητα του ακινήτου αφορά την γενική χρήση και τις ειδικές χρήσεις γης και τους όρους και περιορισμούς δόμησης. Ως γενική χρήση γης της έκτασης καθορίζεται η «Μικτή Χρήση» του άρθρου 11, περ. Β, παρ. 5 του ν. 3986/2011. Στο ακίνητο διακρίνονται οι εξής ζώνες:

α. Περιοχή Α: Μικτής Χρήσης

Η επιφάνεια της ζώνης ανέρχεται σε 394.428,17 τ.μ.. Η περιοχή αυτή αποτελεί υποδοχέα ήπιας τουριστικής ανάπτυξης και διακρίνεται σε δύο (2) Ζώνες Υποδοχής, στις οποίες καθορίζονται χρήσεις σύμφωνα με το γενικό προορισμό της καθεμίας ως εξής:

Ζώνη Υποδοχής 1 «Παραθεριστικού – Τουριστικού Χωριού Π-ΤΧ». Η επιφάνεια της ενιαίας ζώνης ανέρχεται σε 227.506,34 τ.μ. και σε αυτή προβλέπονται οι εξής επιτρεπόμενες από το άρθρο 11, περ. Β, παρ. 4α του ν. 3986/2011 ειδικές χρήσεις:

- α) παραθεριστική κατοικία
- β) τουριστικοί λιμένες (μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών)
- δ) ξενοδοχεία
- στ) αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδα, γυμναστήρια κ.λπ.)
- ζ) κέντρα αναζωογόνησης (spa)
- η) εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής
- θ) εμπορικά καταστήματα
- ι) χώροι συνάθροισης κοινού

Ζώνη Υποδοχής 2 «Τουρισμός – Αναψυχή Τ-Α». Η ζώνη αυτή συγκροτείται από οκτώ ποικίλλου μεγέθους αρθρωτούς θύλακες συνολικής έκτασης 166.921,83 τ.μ. και σε αυτή προβλέπονται οι εξής επιτρεπόμενες από το άρθρο 11, περ. Β, παρ. 1 του ν. 3986/2011 ειδικές χρήσεις:

- α) Τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια, σύνθετα τουριστικά καταλύματα κλπ.),
- β) Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, υδροθεραπευτήρια κλπ.),
- γ) Τουριστικοί λιμένες, όπως μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών,
- ε) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών,
- η) Αθλητικές εγκαταστάσεις,
- θ) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις,
- ιβ) Χώροι συνάθροισης κοινού,
- ιγ) Εστίαση,
- ιδ) Αναψυκτήρια,
- ιε) Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής,

ιστ) Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα),

ιζ) Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων,

ιη) Ελικοδρόμιο

β. Περιοχή Β: Προστασίας

Η επιφάνεια της ζώνης ανέρχεται σε 536.400,35 τ.μ.. Εντός της Περιοχής Β ισχύουν οι διατάξεις του άρθρ.10, παρ.3.γβ του Ν.4759/ ΦΕΚ 245Α'/09-12-2020. και προτείνονται τα ακόλουθα:

α) Διατηρείται ο δασικός χαρακτήρας και το φυσικό ανάγλυφο και απαγορεύεται κάθε δόμηση.

β) Επιτρέπεται, κατά τα προβλεπόμενα από την δασική νομοθεσία, η διαμόρφωση διαδρομών περιπάτου και ποδηλάτου, η τοποθέτηση ξύλινων περιπτέρων και υπαίθριων καθιστικών, καθώς και η, χάριν προστασίας και ασφαλείας του οικείου οικοσυστήματος και των Ζωνών Υποδοχής Τουρισμού-Αναψυχής και Παραθεριστικού - Τουριστικού Χωριού, διάνοιξη δασικών οδών και εκτέλεση έργων αντιπυρικής προστασίας κατόπιν συνολικής μελέτης πυροπροστασίας. Οι πιο πάνω επεμβάσεις πρέπει να είναι προϊόν περιβαλλοντικής εκτίμησης και εξαιρετικά περιορισμένης κλίμακας, ώστε να διασφαλίζεται η προστασία των εκατέρωθεν δασικών εκτάσεων και της οικείας χλωρίδας και πανίδας.

7.2 Πρόταση καθορισμού όρων και περιορισμών δόμησης

α1. Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης για τη Ζώνη Υποδοχής 1: «Παραθεριστικού – Τουριστικού Χωριού Π-ΤΧ»: 0,07. Η συνολική δόμηση, η οποία εφαρμόζεται στη Ζώνη Υποδοχής 1: ανέρχεται κατά μέγιστο σε 15.925,44 τ.μ. (εξαιρουμένης υφιστάμενης δόμησης 207,94 τ.μ.) η οποία κατανέμεται σε 37 Παραθεριστικές Κατοικίες μέσου μεγέθους 400 τ.μ. (13 Παρ. Κατοικίες των 300 τ.μ. και 24 Παρ. Κατοικίες των 500 τ.μ.).

α2. Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης για τη Ζώνη Υποδοχής 2: «Τουρισμός – Αναψυχή Τ-Α»: 0,05. Η συνολική δόμηση, η οποία εφαρμόζεται στη Ζώνη Υποδοχής 2: ανέρχεται κατά μέγιστο σε 8.346,09 τ.μ. από τα οποία τα 3.338,44 τ.μ. αφορούν στην ανέγερση ξενοδοχείου 84 κλινών και τα υπόλοιπα 5.007,65 τ.μ. σε 16 Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες μέσου μεγέθους 350 τ.μ. (7 ΤΕΚ των 200 τ.μ., 5 ΤΕΚ των 300 τ.μ. και 4 ΤΕΚ των 500 τ.μ.).

β. Μέγιστη επιτρεπόμενη Κάλυψη: Ζώνη Υποδοχής 1: «Παραθεριστικού – Τουριστικού Χωριού Π-ΤΧ»: 7%, Ζώνη Υποδοχής 2: «Τουρισμός – Αναψυχή Τ-Α»: 5%.

γ. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: κατά ΝΟΚ

δ. Συνολικός Εξυπηρετούμενος Πληθυσμός: 444 - 551 άτομα.

7.3 Ενδεικτική Οργάνωση Δομημένου Περιβάλλοντος – Συνεκτικότητα χωρικών ενότητων-Αισθητική

Η συμπληρωματικότητα των διαφορετικών λειτουργιών στις δύο ζώνες υποδοχής της δόμησης (Τ-Α, Π-Τ.Χ), αντανακλάται και στην οργάνωση του δομημένου περιβάλλοντος που ο διαρθρώνεται σε **διακεκριμένους συνεκτικούς θύλακες (χωρικές ενότητες) που χαρακτηρίζουν τον τρόπο ζωής στις Κυκλάδες**, δηλαδή τις αξίες της ηρεμίας και απόλαυσης της «μικρής κλίμακας της κυκλαδίτικης γειτονιάς», σε άμεση σχέση με το φυσικό περιβάλλον, που αναζητούν οι σύγχρονοι «ταξιδευτές» που αποφεύγουν τους πολύβουους κοσμοπολίτικους προορισμούς. Η ιδιαίτερα ήπια ανάπτυξη (μέσος ΣΔ 0.06), σε ένα χωρικά συνεκτικό πρότυπο και σε συνδυασμό με εκτεταμένη ζώνη προστασίας, οργανώνεται μέσα από ένα δίκτυο ελεύθερων χώρων, πεζοδρόμων και αυλών.

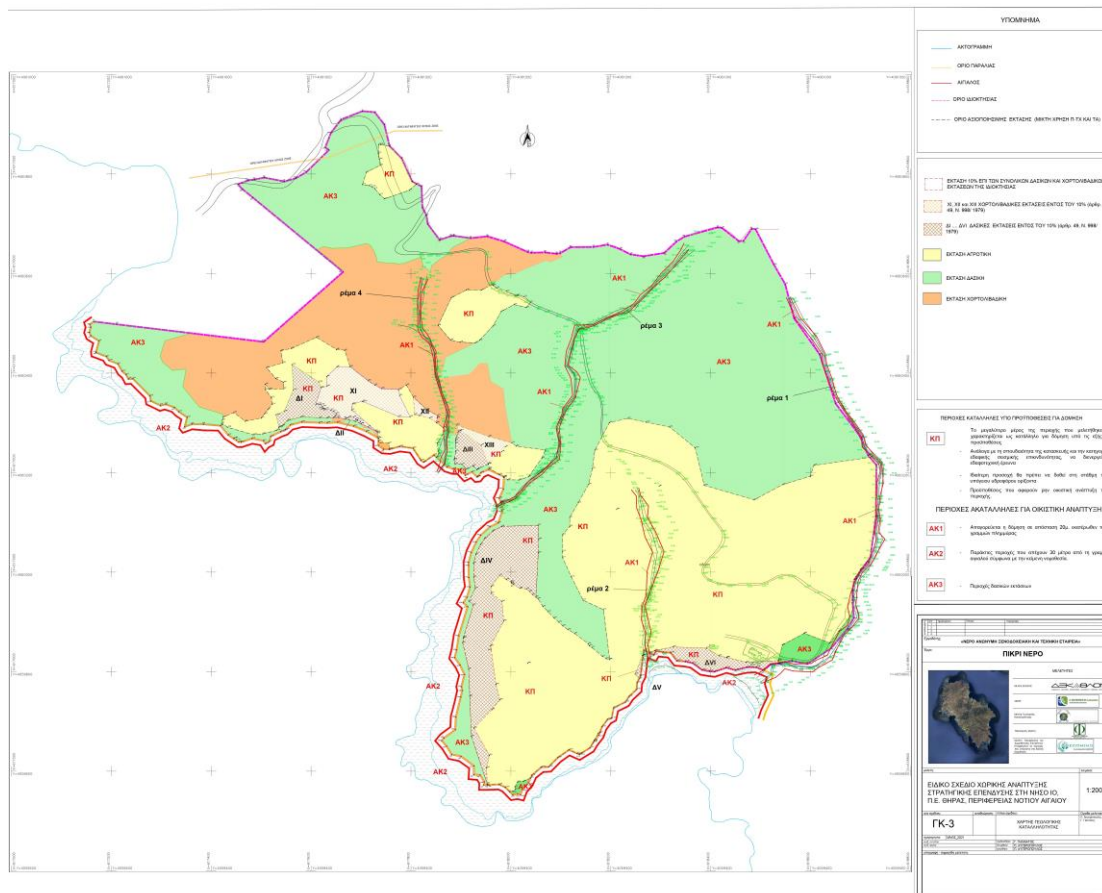
Η αρχιτεκτονική σύνθεση των κύριων τουριστικών εγκαταστάσεων του ΣΤΚ (Ξενοδοχείου 5*, χώροι υποδοχής, ΣΠΑ, κλπ) βασίζεται στη δημιουργία «ήπιων» κτιριακών αυτοτελών όγκων, που διατάσσονται γύρω από ανοικτές αυλές, για να αποφευχθεί η δημιουργία ενός συμπαγούς κτιριακού όγκου που θα αποτελούσε προσβολή για το ήρεμο και «ευαίσθητο» φυσικό τοπίο, και την κυκλαδίτικη αρχιτεκτονική. Αντίστοιχα οι ΤΕΚ που εξυπηρετούνται από τις κύριες τουριστικές εγκαταστάσεις, χωροθετούνται σε γειτονιές/θύλακες κυκλαδίτικης αρχιτεκτονικής. Η χωροθέτηση των παραθεριστικών κατοικιών εντός της ζώνης ανάπτυξης πραγματοποιείται με γνώμονα την ελάχιστη δυνατή αλλοίωση του φυσικού αναγλύφου και της υφιστάμενης βλάστησης. Συνεπώς, προσδιορίζονται ζώνες αδόμητου χώρου, ώστε να επιτυγχάνεται ο βασικός σκοπός που είναι ο επισκέπτης να νιώθει ότι βρίσκεται σε ένα ειδυλλιακό και ήσυχο περιβάλλον, με θέες.

7.4 Γεωμορφολογία και Προτάσεις Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας

Όπως έχει αναφερθεί στο Κεφάλαιο 4.6., η συνυποβαλλόμενη Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας (ΓΑΜΜΑ-4 ΕΠΕ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΓΕΩΛΟΓΟΙ – ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ) διερεύνησε τη γεωλογική καταλληλότητα σε όλη την έκταση της περιοχής που θα ενταχθεί στο προτεινόμενο ΕΣΧΑΣΕ, προκειμένου να διασφαλισθεί από κινδύνους γεωλογικής προέλευσης. Τα σημαντικότερα συμπεράσματα της μελέτης ελήφθησαν σοβαρά υπόψη στη διαμόρφωση των προτεινόμενων Περιοχών Α και Β.

Για την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος και γενικότερα για την ασφαλή θεμελίωση των κατασκευών, την πρόληψη γεωλογικών κινδύνων σε όλη την περιοχή μελέτης, εφαρμόζονται οι προϋποθέσεις που τίθενται για τις περιοχές ΚΠ. ενώ παράλληλα οι περιοχές ΑΚ1, ΑΚ2 και ΑΚ3 εξαιρέθηκαν από τη δόμηση ως «Ακατάλληλες για δόμηση περιοχές».

Χάρτης 6: Γεωλογική καταλληλότητα περιοχής Α μικτής χρήσης



Πηγή: Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, ΓΑΜΜΑ-4 ΕΠΕ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΓΕΩΛΟΓΟΙ – ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ

7.5 Υδραυλική Μελέτη - Οριοθέτηση Υδατορεμάτων

Το παρόν Κεφάλαιο συντάχθηκε βάσει των συμπερασμάτων της μελέτης «Χαρακτηρισμού υδρογραφικού δικτύου στην περιοχή Πικρί Νερό νήσου Ίου» (Φωτόπουλος και συν., 2021).

Στην εν λόγω Μελέτη, έγινε υπολογισμός πλημμυρικών παροχών των μισαγαγγιών

Οι τρεις εδαφικές πτυχώσεις που βρίσκονται μέσα στα όρια της έκτασης έχουν πολύ μικρές λεκάνες απορροής 0,130 , 0,174 , 0,141 Km². Η παροχή που εμφανίζεται κατά τις έντονες βροχοπτώσεις, ακόμα και αυτές με περίοδο επαναφοράς τα 50 έτη είναι πολύ μικρές 0,169 , 1,88, και 1.59 m³/s αντίστοιχα. Η δημιουργία των πτυχώσεων οφείλεται σε παλαιότερες γεωτεκτονικές διεργασίες και όχι στη διάβρωση που προκαλείται από την επιφανειακή απορροή των νερών.

Με βάση τα πιο πάνω οι εδαφικές πτυχώσεις δεν μπορούν να χαρακτηρισθούν ρέματα κατά τις διατάξεις του Ν. 4258/2014.

Σε κάθε περίπτωση στον σχεδιασμό της χωροθέτησης της δόμησης στην επόμενη φάση, στις δύο υποζώνες (ΣΤΚ, Π.Τ.-Χ.) , θα ληφθούν υπόψη οι αναγκαίες αποστάσεις προκειμένου να υπάρχει η απρόσκοπτη ροή ομβρίων υδάτων σε περιόδους πλημμυρών.

Επιπρόσθετα, σημειώνεται ότι καθ' όλο το μήκος του μικρού υδατορέματος στο ανατολικό όριο του ακινήτου, σε επόμενη φάση σχεδιασμού, θα χωροθετηθεί κατά μήκος της κοίτης του ζώνη 20-30μ. πρασίνου, μέρος της περιοχής κοινοχρήστων/ κοινωφελών, που αποτελούν το 50% της συνολικής πολεοδομούμενης έκτασης του Παραθεριστικού Τουριστικού Χωριού. Αυτή η κοινόχρηστη ζώνη πρασίνου προορίζεται να αποτελέσει μία ειδική ζώνη προστασίας με υδάτινα στοιχεία και μεσογειακή βλάστηση, που συνειρμικά παραπέμπει και συνδέεται με την περιορισμένη ροή του μικρού υδατορέματος.

7.6 Οδικό Δίκτυο

Ο υπάρχων παλαιός δημόσιος δρόμος μέσω του οποίου εξασφαλίζεται η πρόσβαση στο Ακίνητο και ειδικά το τμήμα ΑΒ Μυλοπότα – Κακόβουλο – Πικρί Νερό, μήκους περίπου 3,2 χλμ. (βλ. Κεφ. 4.3.) θα αναβαθμιστεί. Παράλληλα, η Δημοτική αρχή εξετάζει την αναβάθμιση της παλαιάς δημόσιας οδού Μυλοπότα-Κλήμα-Πικρί Νερό-Βίγλα-Μαγγανάρι (ΑΒΔ, βλ. Παράρτημα V) στο σύνολό της και την ένταξή της στον προγραμματισμό των τεχνικών έργων του Δήμου. Ακόμη, για το παρακλάδι ΒΓ του δρόμου αυτού που διασχίζει το Ακίνητο μήκους 0,87 χλμ. προβλέπεται διαπλάτυνση σε 5,5 μ.. Η εσωτερική κυκλοφορία οχημάτων και πεζών στο Π-ΤΧ και στο ΣΤΚ θα σχεδιαστεί στη βάση ενιαίων αρχών κυκλοφορίας, διατηρώντας την ιδιαιτερότητα ενός ενιαίου οικιστικού συνόλου ως «Μικτή Χρήση» που δημιουργείται από σειρά γειτονιών παραθεριστικής κατοικίας, τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών και κύριων τουριστικών λειτουργιών, βατών και αλληλοσυνδεόμενων τόσο μεταξύ τους. Αναλυτικότερη αναφορά στο εσωτερικό οδικό δίκτυο γίνεται στο κεφ. 7.10.8.

7.7 Διαμόρφωση-εξοπλισμός-τοπίο κοινοχρήστων χώρων και ελεύθερων χώρων (Διαμορφώσεις, υλικά, σήμανση, φωτισμός, διατήρηση φυσικής χλωρίδας κα)

Πλέον των ανωτέρω, προβλέπεται η δημιουργία δικτύου μονοπατιών για περιπατητικό τουρισμό, αλλά και για πεζοπορίες ή τρέξιμο. Το ανάγλυφο της περιοχής μελέτης είναι ιδανικό λόγω των μεγάλων κλίσεων και υψομετρικών διαφορών για τέτοιου είδους δραστηριότητες. Το δίκτυο αυτό των μονοπατιών, θα διατηρεί την αυτοτέλεια τους από το βασικό οδικό δίκτυο οχημάτων, και θα ενώνει όλα τα σημεία φυσικού κάλλους της περιοχής, από το βουνό ως το θαλάσσιο μέτωπο.

Τα περιπατητικά μονοπάτια διαμορφώνονται από φυσικά υλικά όπως ξύλο ή πέτρα, ενταγμένα στο περιβάλλον και στη μορφολογία του εδάφους. Αυτά τα μονοπάτια θα έχουν ως κύριο στόχο τους την αξιοποίηση της θέας που έχει η περιοχή, ώστε ο επισκέπτης να βρίσκει σημεία ανάπαυσης και ηρεμίας.

Οι διαδοχικές θέες και τα ανοίγματα προς την θάλασσα (δυτικά), συνδυάζονται με εσωτερική απομόνωση σε κλειστές και ήσυχες πλατείες, εσωτερικούς χώρους, αυλές, κ.α.

Επιπλέον, σημαντικά στοιχεία που συμπληρώνουν το τοπίο αποτελούν οι υπαίθριες διαμορφώσεις που θα εξυπηρετούν εναλλακτικές αθλητικές δραστηριότητες τύπου yoga-rilates και οι οποίες θα συνδέονται με τα περιπατητικά μονοπάτια, καθώς και τα γήπεδα τένις που θα εξυπηρετούν τους επισκέπτες του ξενοδοχείου και τους οικιστές του ΠΤΧ.

Παράλληλα στο πλαίσιο προώθησης και ενίσχυσης εναλλακτικών μορφών τουρισμού που αποτελεί στρατηγικής σημασίας στόχο για το νησί της Ίου, και ειδικότερα του «αγροτουρισμού» προβλέπεται η επισκευή και λειτουργία μικρής τυροκομικής μονάδας σε υπάρχον κτίσμα «παλαιό μαντρί- Πικρί Νερό», το οποίο θα είναι επισκέψιμο από τους παραθεριστές, τουρίστες και χρήστες του Παραθεριστικού Τουριστικού Χωριού και του Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος.

Εικόνα 34: Παλαιό μαντρί εντός του ακινήτου



Πηγή: Φωτογραφικό Υλικό Αυτοψίας

Τέλος, στο σημείο αυτό αναφέρεται πως προκειμένου να εξασφαλισθούν η προστασία και η ανάδειξη της αισθητικής αξίας του τοπίου, κάτι το οποίο αποτελεί βασικό στόχο του φορέα υλοποίησης του έργου, προτείνονται από τη «Μελέτη Καταγραφής και Αξιολόγησης υπάρχουσας βλάστησης και φυσικού περιβάλλοντος στις θέσεις επιτρεπτών επεμβάσεων»

(Ecomind – Ε. Καραπιδάκης και Συνεργάτες), συγκεκριμένα έργα και ενέργειες που πρέπει να υλοποιηθούν κατά τις φάσεις κατασκευής και λειτουργίας του επενδυτικού σχεδίου. Ενδεικτικά αναφέρονται: η αποκατάσταση της φυσικής βλάστησης, η μέριμνα για τα απαραίτητα φυτοτεχνικά έργα προκειμένου να αποφευχθεί η διάβρωση του εδάφους σε περίπτωση έντονων βροχοπτώσεων, η μείωση της διασποράς σκόνης και της φθοράς της βλάστησης, καθώς και η λήψη μέτρων για την αποφυγή δυσμενών επιπτώσεων στην τοπική χλωρίδα, την αντιπυρική προστασία της βλάστησης και την τοποθέτηση προειδοποιητικών πινακίδων πιθανών κινδύνων.

7.8 Περιοχές Προστασίας

Στην Περιοχή Προστασίας θα προβλεφθεί ειδικό σύστημα πυροπροστασίας/πυρόσβεσης. Εντός της Ζώνης προστασίας στο βόρειο- ανατολικό όριο του ακινήτου που συνορεύει/ η και εμπίπτει στην Ζώνη ΚΑΖ (Καταφύγιο Άγριας Ζωής), θα διαμορφωθεί κατάλληλος χώρος για «Παρατηρητήριο Πουλιών» (bird-watching). Τέλος, τονίζεται ότι εντός των περιοχών αυτών προκειμένου να ενισχυθεί το καθεστώς προστασίας τους, οι επιτρεπόμενες παρεμβάσεις προγραμματίζεται να είναι εξαιρετικά μικρής κλίμακας και ελαχιστοποιημένου περιβαλλοντικού αποτυπώματος.

7.9 Παρεμβάσεις στον αιγιαλό

Προβλέπεται δημιουργία περιορισμένων εγκαταστάσεων στην ακτογραμμή του σχεδίου που θα ενισχύουν την διά θαλάσσης πρόσβαση στις εγκαταστάσεις και εν γένει την προσβασιμότητα στο θαλάσσιο μέτωπο, με παράλληλες παρεμβάσεις ανάπτυξης και ανάδειξης της ακτής. Συγκεκριμένα, προβλέπεται η δημιουργία Τουριστικής Λιμενικής Εγκατάστασης στα Δυτικά της παραλίας του Πικρί Νερό, (Άρθρ. 14Α του Ν.3986/ 2011). Η εγκατάσταση θα εξυπηρετεί τις ανάγκες τις ανάγκες των κατοίκων/χρηστών/τουριστών του Παραθεριστικού Τουριστικού Χωριού. Η ακριβής θέση και το μέγεθος της Τουριστικής Λιμενικής Εγκατάστασης για τον ελλιμενισμό σκαφών αναψυχής, θα προσδιοριστούν στην επόμενη φάση, με βάση τις προδιαγραφές και δεσμεύσεις που προβλέπονται από την σχετική νομοθεσία (π.χ. δυναμικότητα σκαφών δεν θα υπερβαίνει το 50% του αριθμού των παραθεριστικών κατοικιών, άρθρ. 14 Α του Ν.3986/2011).

Προγραμματίζονται επίσης ορισμένες παρεμβάσεις μικρής κλίμακας στον αιγιαλό, την παραλία ή και το θαλάσσιο χώρο που περιγράφονται συνοπτικά παρακάτω:

Διαμορφώσεις περιπάτου κατά μήκος της ακτής, ελαφρά στέγαστρα, διαμόρφωση χώρων ανάπαυσης με χρήση τοπικών υλικών (πέτρα, ξύλα κ). Αυτά τα μονοπάτια περιπάτου (promenades), έχουν ως κύριο στόχο τους την αξιοποίηση της θέας που έχει η περιοχή, ώστε ο επισκέπτης να βρίσκει σημεία γαλήνης και χαλάρωσης, θέσεις στάσης, απολύτως προσαρμοσμένες στο φυσικό περιβάλλον, μορφολογικά και αισθητικά.

Για την ενίσχυση της δια θαλάσσης πρόσβασης στις εγκαταστάσεις της παράκτιας ζώνης και της ενδοχώρας, προβλέπονται δύο σημεία διαμόρφωσης στον αιγιαλό θέσεων προσωρινής πρόσδεσης μικρού πλωτού μέσου μεταφοράς λουομένων.

Η μορφολογία της παράκτιας ζώνης συνεπάγεται την ανάγκη τεχνικών έργων στο αιγιαλό προκειμένου να διαμορφωθεί ασφαλής πρόσβαση λουομένων. Οι παρεμβάσεις αυτές δεν θα συνεπάγονται αλλοίωση της οριοθετημένης οριογραμμής αιγιαλού. Οι ήπιες παρεμβάσεις είναι προσαρμοσμένες στη μορφολογία της παράκτιας ζώνης και στοχεύουν στην ενίσχυση της προσβασιμότητας και την ανάδειξη του κολυμβητικού χαρακτήρα του θαλάσσιου μετώπου.

Στην παράκτια περιοχή του ακινήτου προβλέπεται και η κατασκευή μικρού καταδυτικού κέντρου. Η ακριβής του θέση θα προσδιοριστεί σε επόμενη φάση.

Σε επόμενη φάση για όλα τα έργα προβλέπεται να γίνει "Ακτομηχανική μελέτη", η οποία θα αποτελεί αναπόσπαστη μελέτη του συνόλου των μελετών που θα απαιτηθούν για την έκδοση της ενιαίας ΚΥΑ πολεοδόμησης του Π.Τ-Χ & χωροθέτησης των εγκαταστάσεων του ΣΤΚ.

7.10 Δίκτυα Τεχνικής Υποδομής

7.10.1 Χρήση νερού

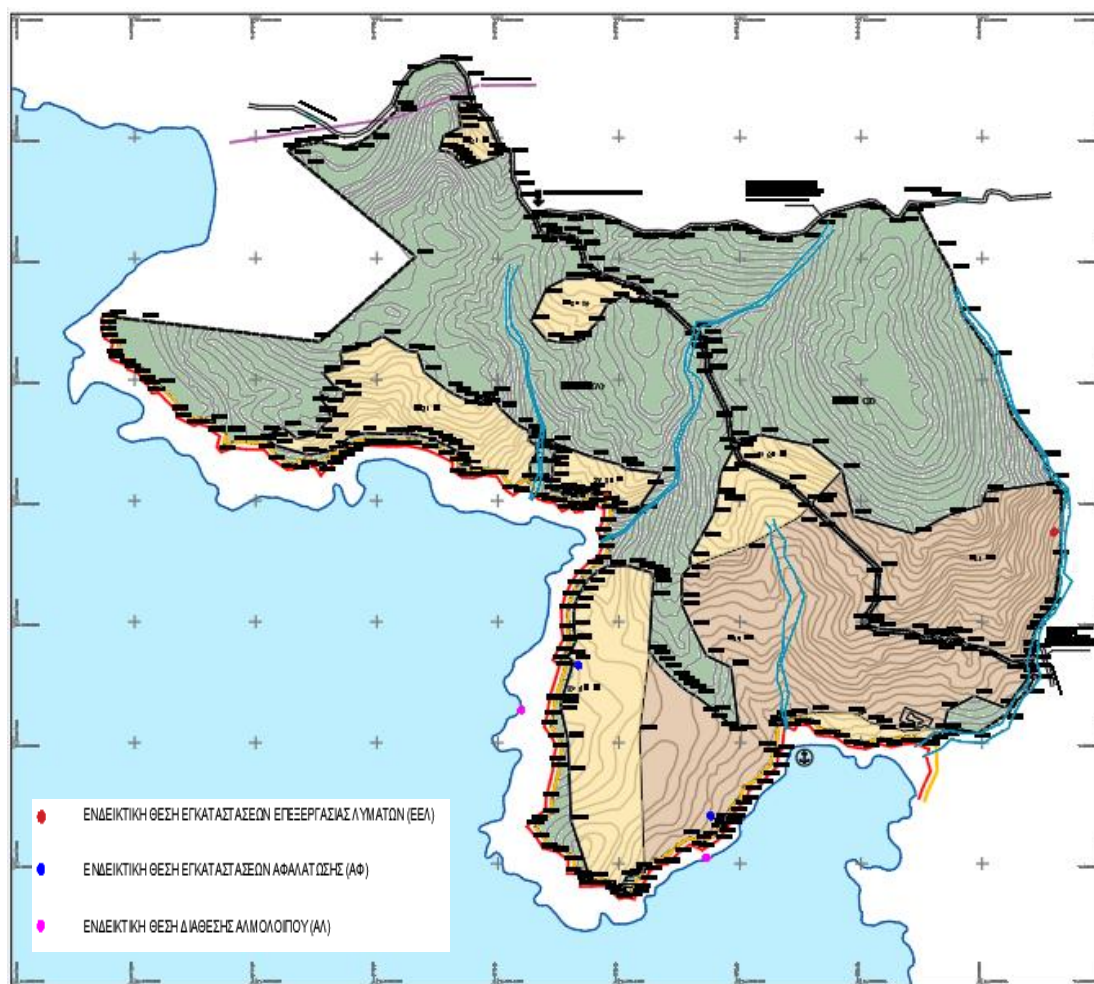
Το προτεινόμενο ΕΣΧΑΣΕ προβλέπει συνολική προσέγγιση που εξασφαλίζει ισορροπία αναγκών και πόρων, ενώ αντιμετωπίζει αποτελεσματικά τις επιπτώσεις στο περιβάλλον. Συγκεκριμένα, η ζήτηση πόσιμου νερού ύδρευσης θα καλυφθεί από μονάδες αφαλάτωσης θαλασσινού νερού. Οι ανάγκες άρδευσης των εκτάσεων πρασίνου θα καλύπτονται κατά κανόνα αφενός από την επαναχρησιμοποίηση των επεξεργασμένων λυμάτων από τις εγκαταστάσεις επεξεργασίας λυμάτων (ΕΕΛ) και αφετέρου από τη συλλογή ομβρίων. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις αρνητικού ισοζυγίου υδάτων, δηλαδή μειωμένης διαθεσιμότητας λυμάτων (εποχή με πολύ μικρή πληρότητα τουριστών) και ταυτόχρονα αυξημένης ανάγκης άρδευσης, είναι δυνατόν να χρησιμοποιούνται και νερά από αφαλάτωση, εφόσον δεν επαρκούν τα αποθηκευμένα όμβρια νερά.

Για την εκτίμηση των αναγκών υδροδότησης της ανάπτυξης, και για τις δύο γενικές χρήσεις γης, θεωρούμε ειδική κατανάλωση 450 L/κλίνη και άτομο (περιλαμβανομένου και του προσωπικού στην ειδική αυτή παροχή). Η ζήτηση αυτή θα καλυφθεί από δύο μονάδες αφαλάτωσης δυναμικότητας παραγωγής πόσιμου νερού της τάξης των 155 m³/ημέρα και 93 m³/ημέρα, που θα εγκατασταθούν εντός ζωνών ΖΥ1 – Π-ΤΧ και ΖΥ2- ΤΑ, αντίστοιχα, δηλαδή συνολικά της τάξης των 155+93=248 m³/ημέρα. Ενδεικτικές θέσεις των δύο μονάδων αφαλάτωσης ΑΦ1 και ΑΦ2 παρουσιάζονται στον παρακάτω χάρτη. Φυσικά οι

προαναφερόμενες ποσότητες θα εξειδικευτούν με μεγαλύτερη ακρίβεια στη φάση σχεδιασμού των έργων του σχεδίου.

Οι ανάγκες άρδευσης των χώρων πρασίνου θα καλυφθούν κυρίως από τη διάθεση των επεξεργασμένων λυμάτων. Δευτερευόντως, μπορούν να χρησιμοποιηθούν νερά ομβρίων που θα αποθηκεύονται κατάλληλα σε δεξαμενές. Σε ορισμένες περιπτώσεις, εφόσον δεν επαρκούν τα αποθηκευμένα όμβρια νερά ή τα επεξεργασμένα λύματα, είναι δυνατόν να χρησιμοποιούνται και νερά από αφαλάτωση, οπότε η συνολική ανάγκη παραγωγής νερού από αφαλάτωση θα είναι ελαφρά αυξημένη δηλαδή λίγο μεγαλύτερη από την τάξη των 258 m³/ημέρα.

Χάρτης 7: Ενδεικτικές θέσεις εγκατάστασης ΕΕΛ, μονάδων αφαλάτωσης και διάθεσης αλμολοίπου.



Πηγή: Χάρτης ΕΣΧΑΣΕ, ΣΜΠΕ

Συνεπώς, το σύνολο των νερών για τις ανάγκες της ανάπτυξης, τόσο του πόσιμου όσο και των νερών άρδευσης, θα εξασφαλιστεί από θαλασσινό νερό αφαλάτωσης από δύο εγκαταστάσεις εντός της ανάπτυξης, από τα επεξεργασμένα υγρά των δύο ΕΕΛ

εντός της ανάπτυξης και από όμβρια νερά. Συνεπώς, δεν θα υπάρξει καμία επιβάρυνση των υδατικών πόρων του νησιού.

7.10.2 Υγρά Απόβλητα

Θα υπάρξει δίκτυο κλειστών αγωγών αποχέτευσης των αστικών υγρών αποβλήτων της ανάπτυξης, με κατάλληλα αντλιοστάσια όπου απαιτείται, που θα συλλέγει και θα οδηγεί τα αστικά λύματα σε δύο τριτοβάθμιες Εγκαταστάσεις Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ), μία για τη ζώνη ΖΥ1 – Π-ΤΧ και μία για τη ζώνη ΖΥ2- Τ-Α. Η διάθεση των επεξεργασμένων λυμάτων θα γίνεται για επαναχρησιμοποίηση στην περιιαστική χρήση πρασίνου της ανάπτυξης. Έτσι, θα εξοικονομείται σημαντική ποσότητα υδατικών πόρων.

Το παραγόμενο αλμόλοιπο της μονάδας αφαλάτωσης, που αποτελεί υγρό απόβλητο λόγω κυρίως της αυξημένης αλατότητάς του, θα διατίθεται σε κατάλληλες θέσεις στην θαλάσσια περιοχή του έργου όπου θα επιτυγχάνεται κατάλληλη αραίωση, σύμφωνα και με τη μελέτη που θα εκπονηθεί για το έργο στην επόμενη φάση. Ενδεικτικές θέσεις της διάθεσης του αλμολοίπου ΑΛ 1 και ΑΛ 2 από τις δύο μονάδες αφαλάτωσης ΑΦ1 και ΑΦ2 παρουσιάζονται στο χάρτη ΕΣΧΑΣΕ της μελέτης του ΕΧΣ, που παρατίθεται επίσης και στο παράρτημα της παρούσας ΣΜΠΕ.

Συνεπώς, το σύνολο των υγρών αποβλήτων της ανάπτυξης θα διατίθεται με ασφάλεια χωρίς να επιβαρύνει τα νερά και το έδαφος της περιοχής. Ταυτόχρονα, η διάθεση των επεξεργασμένων λυμάτων για άρδευση, θα εξοικονομήσει σημαντικές ποσότητες νερού, χωρίς να επιβαρύνει ούτε στο ελάχιστο τους υδατικούς πόρους του νησιού.

7.10.3 Χρήση Ενέργειας

Η απαραίτητη ηλεκτρική ενέργεια για τη λειτουργία της ανάπτυξης θα παρέχεται από το δίκτυο Μέσης Τάσης (ΜΤ) των 20 KV της ΔΕΔΗΕ.

Στο πλαίσιο της εξοικονόμησης ενέργειας ο σχεδιασμός της ανάπτυξης περιλαμβάνει:

- Βιοκλιματικό σχεδιασμό κτιρίων
- Αξιοποίηση ΑΠΕ (πχ φωτοβολταϊκά για τη μονάδα αφαλάτωσης)
- Αντλίες θερμότητας
- Συστήματα ανάκτησης θερμότητας για ψύξη - θέρμανση
- Έξυπνοι μετρητές για διαχείριση της κατανάλωσης ενέργειας

Οι παραπάνω λύσεις θα αξιοποιηθούν για την ενίσχυση της φιλοπεριβαλλοντικής ταυτότητας του τουριστικού προϊόντος, στόχος που συγκαταλέγεται στις βασικές επιδιώξεις του φορέα της ανάπτυξης.

7.10.4 Στερεά απόβλητα

Από τις δραστηριότητες της ανάπτυξης του ΕΣΧΑΣΕ εκτιμάται ότι θα παράγονται γενικά αστικού τύπου απορρίμματα (ΑΣΑ) που θα προέρχονται από τη διαβίωση των παραθεριστών και του προσωπικού που θα εργάζεται εκεί. Ως ειδική παραγωγή των αποβλήτων αυτών λαμβάνεται η τιμή των 1,8 κιλά ΑΣΑ ανά άτομο ανά ημέρα (kg/ca/day), ήτοι 657 κιλά ανά άτομο το χρόνο (kg/ca/year), σύμφωνα με τις εκτιμήσεις του νέου Εθνικού Σχεδίου Διαχείρισης Αποβλήτων (ΕΣΔΑ) (Πράξη 39 της 31.8.2020 ΦΕΚ 185/Α/2020), και αφορά την παραγωγή αποβλήτων από εποχιακό πληθυσμό, κυρίως από δραστηριότητες τουρισμού.

Σχετικά με τα απορρίμματα από κλαδέματα των χώρων πρασίνου (πράσινα) οι ποσότητες που θα παράγονται εκτιμώνται σε 200 Kg/στρέμμα ήτοι για όλο το ΕΣΧΑΣΕ (931-398) x 200=108 t/έτος.

Κατά τη λειτουργία της επένδυσης θα γίνεται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία η συλλογή, μεταφορά, αποθήκευση και η εν γένει διαχείριση των παραγόμενων στερεών αποβλήτων.

Θα επιδιώκεται η ανακύκλωση των στερεών απορριμμάτων, με σκοπό την ελαχιστοποίηση επιβάρυνσης του ΧΥΤΑ που λειτουργεί στο νησί της Ίου.

Οι στόχοι της οργάνωσης του συστήματος διαχείρισης αποβλήτων στα πλαίσια της λειτουργίας του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ θα είναι:

- η ελαχιστοποίηση της παραγωγής απορριμμάτων,
- ο διαχωρισμός στην πηγή των υλικών που μπορούν να διατεθούν προς ανακύκλωση καθώς και αυτών που χρήζουν ειδικής διαχείρισης,
- λειτουργία πρότυπης μονάδας κομποστοποίησης για τα πράσινα και ενδεχομένως και την ιλύ των ΕΕΛ,
- η μεγιστοποίηση του ποσοστού που διατίθεται προς ανακύκλωση και η ελαχιστοποίηση των απορριμμάτων που οδηγείται προς τελική διάθεση σε ΧΥΤΑ. Εκτιμάται ότι η ποσότητα ανακύκλωσης θα ανέρχεται σε 40 % του συνολικού όγκου των απορριμμάτων, οπότε η συνολική ποσότητα ΑΣΑ που θα οδηγείται με απορριμματοφόρα του δήμου στον ΧΥΤΑ του νησιού θα ανέρχεται στο 60% των παραγομένων, με μέση παραγωγή 745 m³/έτος και μέγιστη 825 m³/έτος.
- η διαρκής συμμόρφωση με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις περί στερεών αποβλήτων καθώς και με τις λοιπές υποχρεώσεις του έργου (π.χ. ΑΕΠΟ, εφαρμοζόμενο Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης), και κυρίως η επίτευξη των θεσμοθετημένων στόχων που απορρέουν από αυτές,

- η οργάνωση της συλλογής και προσωρινής αποθήκευσης των απορριμμάτων σε κατάλληλους χώρους και περιέκτες, ανά είδος, εντός των χώρων της ανάπτυξης των δραστηριοτήτων του ΕΣΧΑΣΕ, καθώς και του τρόπου μεταφοράς τους και τελικής διαχείρισης τους σε κατάλληλες εγκαταστάσεις.

7.10.5 Δίκτυο Όμβριων

Θα κατασκευαστεί δίκτυο όμβριων υδάτων που θα συλλέγει τα όμβρια από τις αδιαπέρατες επιφάνειες του γηπέδου καθώς και απευθείας από βροχοπτώσεις. Το δίκτυο αυτό θα αποτελείται από τα ρείθρα της εσωτερικής οδοποιίας της ανάπτυξης και από σωληνωτούς οχετούς στο έρεισμα κατά κανόνα των δρόμων. Τα όμβρια θα συλλέγονται σε κατάλληλες επιφανειακές ή υπόγειες δεξαμενές προκειμένου να επαναχρησιμοποιηθούν για άρδευση ή πυρόσβεση. Η υπερχειλίση των δεξαμενών αυτών θα οδηγείται προς τα ρέματα και τη θάλασσα, όπου οδηγούνται με φυσικό τρόπο και σήμερα.

7.10.6 Εγκαταστάσεις-Δίκτυο πυρόσβεσης

Για τη διασφάλιση της πυροπροστασίας του συγκροτήματος και της συνολικής έκτασης θα κατασκευαστούν οι προβλεπόμενες από τους κανονισμούς εγκαταστάσεις πυρασφάλειας, όπως δίκτυα σωληνώσεων νερού πυρόσβεσης, αισθητήρες πυρανίχνευσης κλπ.

Οι εγκαταστάσεις πυρόσβεσης του συγκροτήματος θα τροφοδοτούνται από το δίκτυο άρδευσης του έργου.

7.10.7 Τηλεπικοινωνίες

Οι τηλεπικοινωνίες για την εξυπηρέτηση των δραστηριοτήτων της ανάπτυξης του ΕΣΧΑΣΕ θα πραγματοποιούνται μέσω των δικτύων σταθερής και κινητής τηλεφωνίας των διαφόρων ιδιωτικών παρόχων. Οι εγκαταστάσεις θα διαθέτουν τον απαραίτητο εξοπλισμό σύγχρονης τεχνολογίας για τη εξυπηρέτηση των αναγκών τηλεπικοινωνίας.

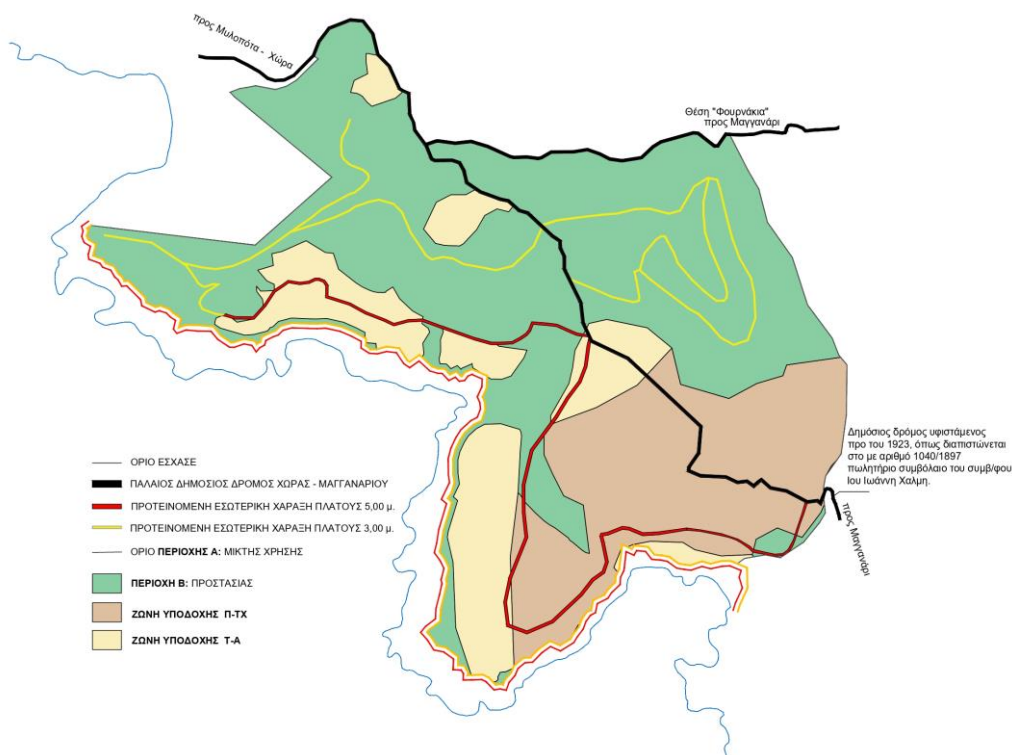
7.10.8 Εσωτερικό Οδικό Δίκτυο

Η εσωτερική κυκλοφορία οχημάτων και πεζών στο ακίνητο τη επένδυσης θα σχεδιαστεί στη βάση ενιαίων αρχών κυκλοφορίας, διατηρώντας την ιδιαιτερότητα ενός ενιαίου συγκροτήματος ως «Μικτή Χρήση» που δημιουργείται από σειρά γειτονιών παραθεριστικής κατοικίας, τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών και κύριων τουριστικών λειτουργιών, συμπληρωματικών και αλληλοσυνδεόμενων τόσο μεταξύ τους.

Το οδικό δίκτυο θα έχει μικρούς φόρτους κυκλοφορίας και μικρές ταχύτητες κίνησης. Ο τεχνικός σχεδιασμός των υποδομών του εσωτερικού οδικού δικτύου, θα πραγματοποιηθεί με τις προβλεπόμενες προδιαγραφές (ΟΜΟΕ, νομοθεσία κλπ).

Το ακριβές εσωτερικό οδικό δίκτυο της Επένδυσης, καθώς και οι χώροι στάθμευσης θα μελετηθούν και θα σχεδιασθούν αναλυτικά σε επόμενη φάση που έπεται της έκδοσης του Π.Δ. το οποίο αφορά τη Μελέτη του ΕΣΧΑΣΕ. Ωστόσο, κατά το τρέχον στάδιο πραγματοποιείται ενδεικτική χάραξη όπως φαίνεται παρακάτω.

Χάρτης 8: Εσωτερικό Οδικό Δίκτυο (ενδεικτική πρόταση)



Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Η ενδεικτική αυτή χάραξη περιλαμβάνει τα εξής:

α. τη βελτίωση της υφιστάμενης παλαιάς δημόσιας οδού (κύριο δίκτυο με μαύρη απεικόνιση, προτεινόμενη επέκταση με κόκκινη απεικόνιση) που διατρέχει το Ακίνητο κατά μήκος, με πλάτος περίπου 5,50 μέτρα. Η οδός αυτή εξασφαλίζει τη διασύνδεση των δύο χρήσεων του ΕΣΧΑΣΕ δηλ. του Παραθεριστικού – Τουριστικού Χωριού (Π.-Τ.Χ) και του Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος. Η συγκεκριμένη επέκταση προβλέπεται να συμβάλλει σημαντικά στην επίτευξη του μεγάλου βαθμού συμπληρωματικότητας και διάχυσης των παρεχόμενων εξυπηρετήσεων μεταξύ των δύο χρήσεων. Ξεκινά από τη διακλάδωση στο νοτιοανατολικό τμήμα του ακινήτου (περιοχή στην οποία εντοπίζεται υφιστάμενο κτίσμα), και συνεχίζει διαμορφώνοντας μία κυκλική διαδρομή που ακολουθεί πλήρως τη γεωμορφολογία του Ακινήτου και των ισούψων καμπυλών, ώσπου να ενωθεί με την υφιστάμενη οδό και να συνεχίσει, διασχίζοντας προς τα δυτικά τους παραλιακούς θύλακες τουρισμού – αναψυχής. Η οδός αναμένεται να εξυπηρετεί τη μετακίνηση των χρηστών της επένδυσης (τουρίστες,

παραθεριστές, οικιστές, τροφοδοσία) τόσο μέσω συμβατικών οχημάτων, όσο και μέσω ηλεκτρικών αυτοκινήτων.

β. τη χάραξη οδού πλάτους περίπου 3,00 μ. σε όλη την έκταση της περιοχής προστασίας (δευτερεύον δίκτυο με κίτρινη απεικόνιση) που αφορά κυρίως περιπατητικές διαδρομές, και καταλήγει σε διάφορα σημεία θέας. Στόχος της εν λόγω χάραξης, πέρα από τη συνδεσιμότητα της συνολικής Περιοχής Προστασίας, είναι η εξασφάλιση ενός ενιαίου δικτύου, υπό μορφή περιπατητικών διαδρομών, συμβάλλοντας έτσι στην προώθηση του οικοτουρισμού στο Ακίνητο, που αποτελεί και μία εκ των βασικών επιδιώξεων του Επενδυτικού σχεδίου. Τονίζεται πως η συγκεκριμένη παρέμβαση συνοδεύεται από σημάνσεις και εγκαταστάσεις πυροπροστασίας/ πυρόσβεσης καθ' όλο το μήκος της χάραξης, πραγματοποιείται με φυσικά υλικά (χώμα, πέτρα, ξύλο κ.ά.) εντός περιοχής προστασίας, προγραμματίζεται να είναι εξαιρετικά μικρής κλίμακας και ελαχιστοποιημένου περιβαλλοντικού αποτυπώματος, ώστε να διασφαλίζεται η προστασία των εκατέρωθεν δασικών εκτάσεων και της οικείας χλωρίδας και πανίδας (βλ. έκθεση δασολόγου Λ. Καραπιδάκη που συνοδεύει τη ΣΜΠΕ).

7.10.9 Χώρος Ελικοδρομίου

Ο χώρος του Ελικοδρομίου - πεδίο προς -απογείωσης ελικοπτέρων – πρόκειται να χωροθετηθεί εντός της Ζώνης Υποδοχής 2: Τουρισμός- Αναψυχή και η ακριβής θέση του οποίου θα προσδιορισθεί κατόπιν ειδικής μελέτης σε επόμενη φάση. Η χρήση αυτή έχει συμπεριληφθεί στο business plan, και θεωρείται απαραίτητη για την εξυπηρέτηση των παραθεριστών/οικιστών και χρηστών του 5* τουριστικού καταλύματος. Στο πεδίο προσγείωσης ελικοπτέρων αυτό δεν προβλέπονται εφοδιασμός καυσίμων και νυκτερινές πτήσεις.

8 Πρόγραμμα υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου

8.1 Φορέας εφαρμογής

Φορέας εφαρμογής είναι η εταιρεία με την επωνυμία «ΝΕΡΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «ΝΕΡΟ Α.Ε.» που είναι η ιδιοκτήτρια της συνολικής έκτασης στην περιοχή «Πικρί Νερό», νοτιοδυτικά της Νήσου Ίου, 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 σύνθετου τουριστικού καταλύματος (η ανέγερση και λειτουργία του ξενοδοχείου προηγείται των ΤΕΚ) και των παραθεριστικών κατοικιών του παραθεριστικού-τουριστικού χωριού.
- iv. Έργα διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου και αιγιαλού (προβλήτα πρόσδεσης σκαφών)
- v. Συνοδά έργα (έργα εξωτερικής υποδομής) στα οποία περιλαμβάνονται τα δίκτυα ηλεκτροδότησης, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου και ύδρευσης, καθώς και οι έργα οδοποιίας 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 14Α μέσω του οποίου 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, με σκοπό τη δημιουργία τουριστικών λιμενικών εγκαταστάσεων για την εξυπηρέτηση της πελατείας τους ή των κατοίκων (εξαιρουμένων των περιοχών που προστατεύονται από τις διατάξεις του Ν. 1650/1986), με την προϋπόθεση ότι η δυναμικότητα ελλιμενισμού σκαφών αναψυχής δεν θα υπερβαίνει ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) του αριθμού των δωματίων της ξενοδοχειακής μονάδας ή ποσοστό 50% του αριθμού των παραθεριστικών κατοικιών και έχει συνταχθεί σχετική ακτομηχανική μελέτη.

Οι (προκαταρκτικές και οριστικές) μελέτες που απαιτούνται είναι οι εξής:

- i. Μελέτη χωροθέτηση Επενδυτικού Σχεδίου και Πολεοδομική Μελέτη.
- ii. Αρχιτεκτονικές Μελέτες
- iii. Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
- iv. Μελέτη Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης
- v. Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας
- vi. Υδρολογική Μελέτη
- vii. Ακτομηχανική Μελέτη
- viii. 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
- Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης Στρατηγικών Επενδύσεων – Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων
- Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου
- Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας – Υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών
- Γενική Γραμματεία Λιμένων, Λιμενικής Πολιτικής και Ναυτιλιακών Επενδύσεων – Υπουργείο Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής.

ΦΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΣΤΑΔΙΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ		ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ μέσω της Υπαγωγής του στις «Στρατηγικές Επενδύσεις»																								
		ΜΗΝΕΣ																								
		2021 - Α				2021-Β				2022 - Α				2022 - Β				2023 - Α								
Α	1	ΠΡΟΕΤΟΙΜΑΣΙΑ ΕΣΧΑΣΕ / ΣΜΠΕ	■	■	■	■	■	■																		
	1.1	ΕΙΔΙΚΗ ΟΙΚΟΛΟΓΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ	■	■	■	■	■	■																		
	1.2	ΕΣΧΑΣΕ - ΣΜΠΕ					■	■	■																	
	1.3	ΜΕΛΕΤΗ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤ ΑΣ					■	■	■																	
	2.	ΥΠΟΒΟΛΗ ΣΕ Γ.Γ.Σ.Ε. ΔΙΑΒΙΒΑΣΗ ΣΜΠΕ σε ΔΙΠΑ / ΥΠΕΝ - ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ ΣΜΠΕ							■	■	■															
	3	ΥΠΟΒΟΛΗ ΣΧΕΔΙΟΥ Π.Δ. στο ΚΣΔ Στρ. ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ								■																
	4	ΥΠΟΒΟΛΗ ΣΧΕΔΙΟΥ Π.Δ. στο ΣΤΕ - ΕΚΔΟΣΗ Π.Δ.									■	■	■													
Β	5.1	Εκπόνηση μελέτης Χωροθέτησης Επενδυτικού Σχεδίου για την Ζώνη Ανάπτυξης «Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος: ΣΤΚ																								

8.4 Προϋπολογισμός

Ο προϋπολογισμός υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου, όπως υποβλήθηκε από τον φορέα της επένδυσης στη ΓΓΣΕ, περιλαμβάνει την αρχική εκτίμηση του κόστους των τουριστικών καταλυμάτων (κατασκευή, εξοπλισμός, επίπλωση), το κόστος της διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου, το κόστος των λοιπών έργων υποδομής και το κόστος μελετών και παροχής υπηρεσιών συμβούλου.

Το συνολικό κόστος του επενδυτικού σχεδίου ανέρχεται σε €55 εκ. και κατανέμεται ανά έργο όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΔΑΠΑΝΗΣ	ΠΟΣΟ (€)
ΚΤΙΡΙΑΚΑ	37.000.000
ΕΙΔΙΚΟΣ ΜΗΧ/ΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	6.000.000
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒ. ΧΩΡΟΥ (περιλαμβάνονται έργα προστασίας της ζώνης εκτός ζωνών υποδοχής χρήσεων Π.Τ-Χ/Τ.Α)	6.000.000
ΜΕΛΕΤΕΣ – ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗ - ΕΠΙΒΛΕΨΗ-PROJECT MANAGEMENT	1.200.000
ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ (9%)	4.800.000
ΣΥΝΟΛΟ	55.000.000

Η απαιτούμενη χρηματοδότηση του επενδυτικού σχεδίου έχει εξασφαλιστεί με ίδια και δανειακά κεφάλαια, όπως τεκμηριώνεται από τα επισυναπτόμενα έγγραφα. Επιπλέον, η επένδυση σε πλήρη λειτουργία αναμένεται να δημιουργήσει τουλάχιστον 130 άμεσες θέσεις εργασίας & περίπου 700 έμμεσες θέσεις εργασίας, συμβάλλοντας σημαντικά στην αύξηση της απασχόλησης. Τα στοιχεία αυτά έχουν υπολογιστεί στην μελέτη του business plan της στρατηγικής επένδυσης στο Πικρί Νερό καθώς και στην μελέτη άμεσων και έμμεσων επιπτώσεων στην ελληνική οικονομία (ισχυρές διακλαδικές διασυνδέσεις του τουρισμού).

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Coccossis, H., Mexas, A., & Collovini, A. (2002). "Defining, measuring, and evaluating carrying capacity in European Tourism destinations." University of the Aegean, Laboratory of Environmental Planning.

Pearce D.W., Atkinson G. and Hamilton K. (1998). "The measurement of Sustainable Development", Theory and Implementation of Economic Models for Sustainable Development, Kluwer, Dordrecht, The Netherlands, pp. 175- 193

Salerno, F., Viviano, G., Manfredi, E. C., Caroli, P., Thakuri, S., & Tartari, G. (2013). Multiple Carrying Capacities from a management-oriented perspective to operationalize sustainable tourism in protected areas. *Journal of Environmental Management*, 128, 116–125.

Sirakaya, E. (2006). Sustainability indicators for managing community tourism. *Tourism Management*, 27(6), 1274-1289.

Visvaldis, V., Ainhoa, G., and Ralfs, P. (2013). Selecting indicators for sustainable development of small towns: The case of valmiera municipality. *Procedia Computer Science*, 26 (December), 21-32.

World Tourism Organization, (2015), *Tourism and the Sustainable Development Goals*

Γιαννέλης, Γ. (2003) *Μελέτη τουριστικής ανάπτυξης περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας Θράκης, α' φάση: διάγνωση του δυναμικού της τουριστικής ανάπτυξης*. Αθήνα: Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού.

Ζαχαράτος Γ., (1988), Τα προβλήματα και οι προοπτικές του τουρισμού στην Ελλάδα, συλλογικό έργο Η Ελλάδα προς το 2000, Αθήνα: Παπαζήσης

Ζαχαράτος, Γ., Γκούφα, Π., Λαγουδάκη, Α., Μπαουράκης, Γ., Κολιζάικης, 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 Πολυεπισημονικές 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., Κλουτσινωτή, 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.

Θεσμικό Πλαίσιο

Απόφαση της Βουλής 6876/4871 «Έγκριση του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» (ΦΕΚ 128/Α/2008).

Κ.Υ.Α. 67659/2013 «έγκριση Τροποποίησης Ειδικού Πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού» (ΦΕΚ 3155/Β/2013).

Υ.Α. Α/Φ31/5232/811/30.06.1977 «Περί χαρακτηρισμού της νήσου Ίου ως τόπου ιδιαίτερου φυσικού κάλλους» (ΦΕΚ 763/Β/10.08.1977).

Υ.Α. 25290/2003 «Έγκριση Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου» (ΦΕΚ 1487/Β/2003).

Υ.Α. 8315/02.02.2007 «Κατάταξη Λιμένων» (ΦΕΚ 202/Β/16.02.2007).

Ν. 998/1979 (ΦΕΚ 289/Α/29.12.1979) «Περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της Χώρας».

Ν. 3212/2003 (ΦΕΚ 308/Α/31.12.2003) «Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων».

Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87/Α/2010) «Νέα αρχιτεκτονική της αυτοδιοίκησης και της αποκεντρωμένης διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης».

Ν. 3827/2010 (ΦΕΚ 30/Α/25.02.2010) «Ευρωπαϊκή Στρατηγική του Τοπίου ή Σύμβαση της Φλωρεντίας».

Ν. 3894/2010 (ΦΕΚ 204/Α/2.12.2010) «Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων».

N.3986/2011 (ΦΕΚ 152/A/01.07.2011) «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015».

N. 4002/2011 (ΦΕΚ 180/A/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».

N. 4258/2014 (ΦΕΚ 94/A/14.04.2014) «Διαδικασία Οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα - ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις».

N. 4276/2014 (ΦΕΚ 155/A/30.07.2014) «Απλούστευση διαδικασιών λειτουργίας τουριστικών επιχειρήσεων και τουριστικών υποδομών, ειδικές μορφές τουρισμού και άλλες διατάξεις».

N. 4280/2014 (ΦΕΚ 159/A/08.08.2014) «Περιβαλλοντική αναβάθμιση και ιδιωτική πολεοδόμηση - Βιώσιμη ανάπτυξη οικισμών Ρυθμίσεις δασικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις».

N. 4447/2016 (ΦΕΚ 241/A/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. 19.10./13.11.1978 (ΦΕΚ 594/Δ/1978) «Περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών».

Π.Δ. 19.08/18.10.1981 (ΦΕΚ 587/Δ/1981) «Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών των οικισμών Όρμου Γερμανώλη και Κάμπου της Κοινότητος Ίου της νήσου Ίου και καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως αυτών της Κοινότητος Ίου και περιοχών τινών εκτός των διοικητικών ορίων αυτών»

Π.Δ. 24.5.1985 (ΦΕΚ 270/Δ/31.5.1985) «Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών.»

Π.Δ. 20.01.1988 (ΦΕΚ 61/Δ/1988) «Τροποποίηση του από 06-10-1978 προεδρικού διατάγματος περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών (ΦΕΚ 538/Δ/1978).»

Π.Δ. 11.05/02.06/1989 (ΦΕΚ 345/Δ/1989) «Καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων των οικισμών του νομού Κυκλάδων που έχουν χαρακτηρισθεί ως παραδοσιακοί με το από 19.10.1978 (ΦΕΚ 594/Δ) π.δ/γμα»

Περιφερειακό επιχειρησιακό Πρόγραμμα (ΠΕΠ) Ν. Αιγαίου 2014-2020

Σύμφωνο Εταιρικής Σχέσης (Σ.Ε.Σ.) 2014 -2020

Ιστοσελίδες

Ελληνική Στατιστική Αρχή - ΕΛ.ΣΤΑΤ, Απογραφές Κτιρίων και Πληθυσμού 1991,2001,2011
<https://www.statistics.gr/>

Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος - ΞΕΕ (c.2019), <https://www.grhotels.gr/>

Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου (c.2021), <http://www.pnai.gov.gr/>

Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας – ΥΠΑ (c.2021), <http://www.ypa.gr/>

Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού - Διαρκής Κατάλογος Κηρυγμένων Αρχαιολογικών Χώρων και Μνημείων (c.2021) http://listedmonuments.culture.gr/search_declarations.php

Ferries-greece.com (c.2021), <http://www.ferries-greece.com/el/travel-guide/cyclades/ios/arxaiologia/>

Geodata - Ανοιχτά Δεδομένα (c. 2021), <https://geodata.gov.gr/>

Μελέτες:

INSETE Intelligence (2020a.) «Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου – Ετήσια Έκθεση Ανταγωνιστικότητας και Διαρθρωτικής Προσαρμογής στον τομέα του τουρισμού για το έτος 2019».

INSETE Intelligence (2020b.) «Βασικά Τουριστικά Μεγέθη Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου» Προσβάσιμο από: <https://insete.gr/statistika-deltia/>, [τελευταία πρόσβαση 22.04.2021].

INSETE Intelligence (2020c.) «Προσφορά καταλυμάτων σε πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης – συγκριτικά μεγέθη στον τουρισμό και στην κτηματαγορά».

INSETE Intelligence (2021) «Βασικά Τουριστικά Μεγέθη Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου» Προσβάσιμο από: <https://insete.gr/statistika-deltia/>, [τελευταία πρόσβαση 22.04.2021].

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

Μητρώο Τουριστικών Επιχειρήσεων του Υπουργείου Τουρισμού – ΜΗΤΕ (2018) «Στοιχεία κλινών κύριων και μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων και επαύλεων».

Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου (2014) «Επιχειρησιακό Σχέδιο Αγροτικής Ανάπτυξης νήσου Ίου 2014 – 2020».

Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου – Δήμος Ιητών (2017) «Μελέτη Ίδρυσης Αεροδρομίου στη Νήσο Ίο – ΤΕΥΧΟΣ Ι: Προκαταρκτική Μελέτη Βιωσιμότητας».

Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου – Δήμος Ιητών (2017) «Μελέτη Ίδρυσης Αεροδρομίου στη Νήσο Ίο – ΤΕΥΧΟΣ ΙΙ: Προκαταρκτική Διερεύνηση Κατασκευής Αερολιμένα».

Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου – Δήμος Ιητών (2017) «Μελέτη Ίδρυσης Αεροδρομίου στη Νήσο Ίο – ΤΕΥΧΟΣ ΙΙΙ: Περιβαλλοντική Θεώρηση».

Στρατηγική της ΠΝΑ για τον Τουρισμό και παρουσίαση του Επιχειρησιακού Σχεδίου Δράσης της τουριστικής προβολής για το 2013-2014, (2ο Θέμα Στο Περιφερειακό Συμβούλιο -Ρόδος, 15 Δεκεμβρίου, 2012) Προσβάσιμο από: <http://www.pnai.gov.gr/ckfinder/userfiles/files/%CE%B5%CE%B9%CF%83%CE%AE%CE%B3%CE%B7%CF%83%CE%B7%20%CF%84%CE%B5%CE%BB%CE%B9%CE%BA%CE%AE.pdf>, [τελευταία πρόσβαση 22.04.2021].

Υ.Π.Ε.Ν. (2014) Μελέτη Αξιολόγησης, Αναθεώρησης και Εξειδίκευσης του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου. Ανάλυση-Αξιολόγηση, ΤΕΥΧΟΣ Ι». Φάση Α΄-Στάδιο Α1.

Υ.Π.Ε.Ν. (2020) Μελέτη Αξιολόγησης, Αναθεώρησης και Εξειδίκευσης του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου. Πρόταση Αναθεώρησης – Εξειδίκευσης, ΤΕΥΧΟΣ Ι». Φάση Β΄ – Στάδιο Β1.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: ΣΧΕΔΙΑ

Τοπογραφικό Διάγραμμα T-01

Χάρτης ΕΣΧΑΣΕ Π-01

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ: ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ

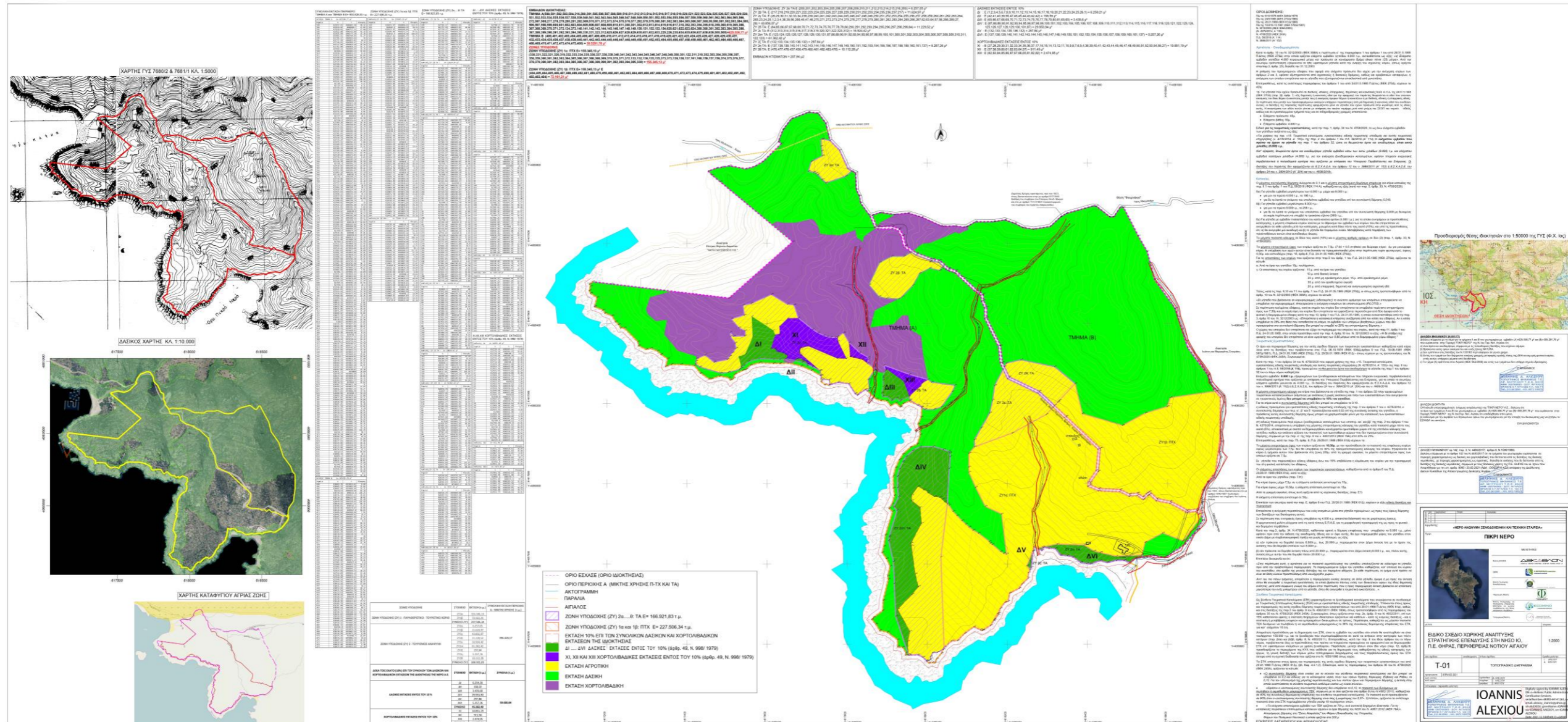
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ: ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΚΗΡΥΓΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ ΚΑΙ ΜΝΗΜΕΙΩΝ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙV: ΔΩΡΕΕΣ Α. ΜΙΧΑΛΟΠΟΥΛΟΥ ΣΤΗΝ ΙΟ

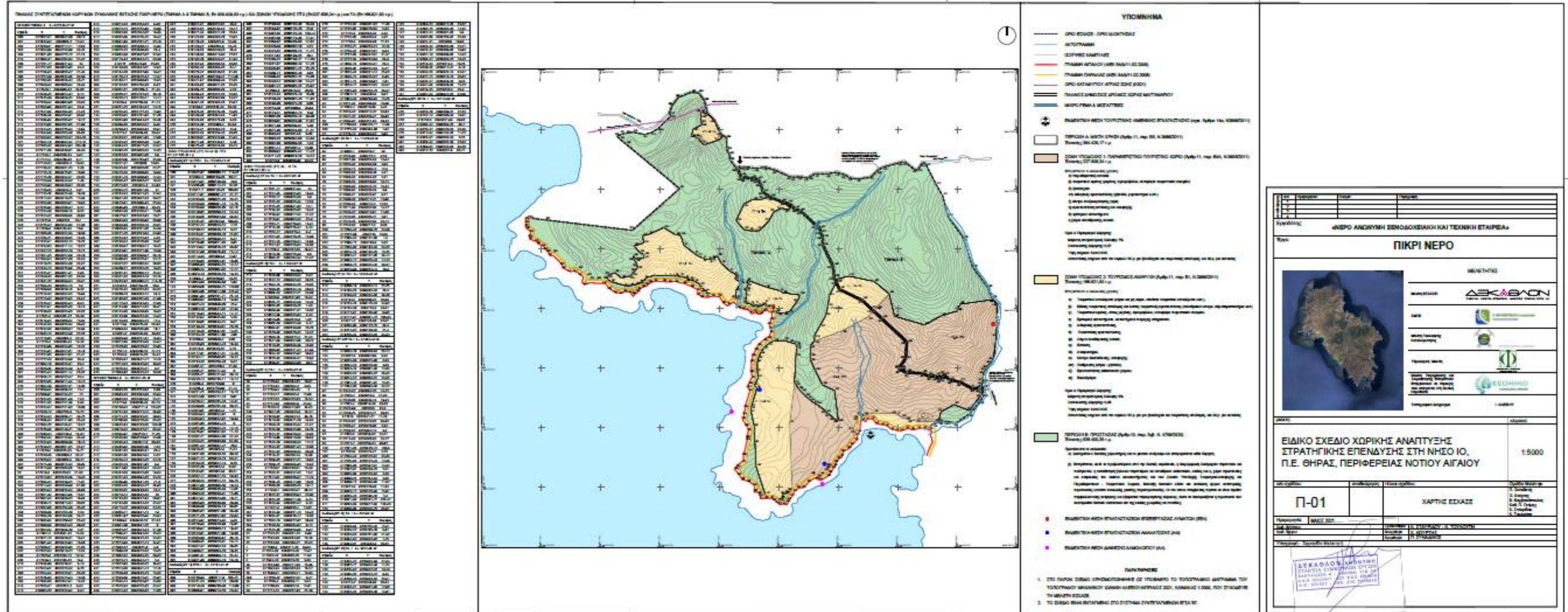
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ V: ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΦΩΤΟΕΡΜΗΝΕΙΑΣ, ΑΕΡΟΦΩΤΟΓΡΑΦΙΩΝ ΓΙΑ ΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ ΔΡΟΜΟ ΜΕΤΑΞΥ ΜΥΛΟΠΟΤΑ-ΜΑΓΓΑΝΑΡΙΟΥ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ ΓΙΑ ΤΟ ΤΜΗΜΑ ΚΑΚΟΒΟΛΟ ΕΩΣ ΒΙΓΛΑ ΚΑΛΑΜΟΥ ΣΤΗ ΝΗΣΟ ΙΟ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: ΣΧΕΔΙΑ

ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ Τ-01



ΧΑΡΤΗΣ ΕΣΧΑΣΕ Π-01

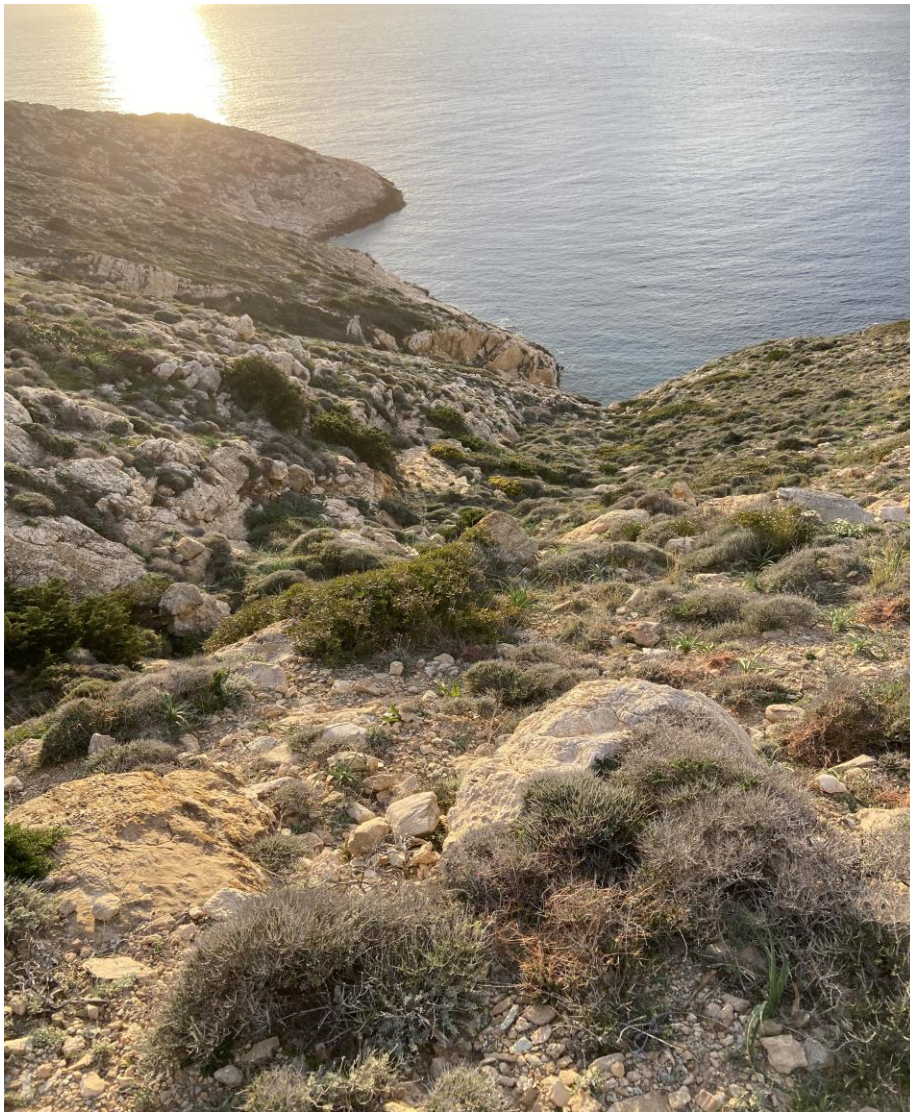


ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ: ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ















ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ: ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΚΗΡΥΓΜΕΝΩΝ ΧΩΡΩΝ & ΜΝΗΜΕΙΩΝ

Όνομασία Μνημείου	Θέση	Είδος Μνημείου
Νήσος Ίος. Τόπος ιδιαίτερου φυσικού κάλλους		Φυσικοί Χώροι
Αρχαιολογικός χώρος στο "Το Μπουντάρι της Κυρα-Λένης" Ακρωτηρίου Ίου (προϊστορικά οικοδομικά λείψανα)	"Το Μπουντάρι της Κυρα-Λένης"	Αρχαιολογικές Θέσεις, Οικιστικά Σύνολα
Αρχαιολογικός χώρος του "Σκάρκου" στον Κάτω Κάμπο Ίου. Καθορισμός Ζωνών προστασίας Α και Β	Κάτω Κάμπος	Αρχαιολογικές Θέσεις
Αρχαιολογικός χώρος λόφου Πλακωτού Θήρας (λείψανα Πρωτοκυκλαδικών νεκροταφείων)	Λόφος Πλακωτού	Νεκρικοί Χώροι και Μνημεία, Αρχαιολογικές Θέσεις
Ερείπια κυκλικού πύργου γνωστού ως τάφου του Ομήρου στο λόφο του Ψαρόπυργου Θήρας	Λόφος Ψαρόπυργου	Αμυντικά Συγκροτήματα, Νεκρικοί Χώροι και Μνημεία, Πύργοι, Αρχαιολογικές Θέσεις
Αρχαιολογικός χώρος όρμου" Γέρο Αγγελή τ' Αυλάκι" Ίου (οικοδομικά λείψανα ρωμαϊκής πόλης)	Περιοχή Μαγαζιών Ίου (νότιο τμήμα όρμου "Γέρο Αγγελή τ' Αυλάκι")	Αρχαιολογικές Θέσεις, Οικιστικά Σύνολα
Αρχαιολογικός χώρος Αγίας Θεοδότης Ίου (λείψανα αρχαίας πόλης, υδραγωγείου, πρωτοκυκλαδικά νεκροταφεία)		Συστήματα Ύδρευσης, Νεκρικοί Χώροι και Μνημεία, Αρχαιολογικές Θέσεις, Οικιστικά Σύνολα
Ι. Ναός Αγίου Ελευθερίου στη Χώρα Ίου		Ιεροί Ναοί Χριστιανικοί, Θρησκευτικοί Χώροι
Χώρα Ίου. Παραδοσιακός οικισμός		Οικιστικά Σύνολα
Ι. Ναός Αγίας Αικατερίνης στη Χώρα Ίου		Ιεροί Ναοί Χριστιανικοί, Θρησκευτικοί Χώροι
Ι. Ναός Αγίου Βασιλείου στη Χώρα Ίου		Ιεροί Ναοί Χριστιανικοί, Θρησκευτικοί Χώροι
Ι. Ναός Αγίου Γεωργίου στη Χώρα Ίου		Ιεροί Ναοί Χριστιανικοί, Θρησκευτικοί Χώροι
Ι. Ναός Αγίου Ιωάννη Θεολόγου και Παντελεήμονα στη Χώρα Ίου		Ιεροί Ναοί Χριστιανικοί, Θρησκευτικοί Χώροι
Ι. Ναός Αγίου Νικολάου "του Λαζάρου" στη Χώρα Ίου, ιδ. οικογένειας Παπαχριστοπούλου		Ιεροί Ναοί Χριστιανικοί, Θρησκευτικοί Χώροι
Ι. Ναός Εισοδίων Θεοτόκου (Μετόχι) στη Χώρα Ίου		Ιεροί Ναοί Χριστιανικοί, Θρησκευτικοί Χώροι

I. Ναός Ζωοδόχου Πηγής ή Χρυσοπηγής στη Χώρα Ίου		Ιεροί Ναοί Χριστιανικοί, Θρησκευτικοί Χώροι
I. Ναός Παναγίας της Καθολικής στη Χώρα Ίου, ιδ. οικογένειας Ε. Παπαχριστοπούλου		Ιεροί Ναοί Χριστιανικοί, Θρησκευτικοί Χώροι
I. Ναός Σταυρού στη Χώρα Ίου		Ιεροί Ναοί Χριστιανικοί, Θρησκευτικοί Χώροι
I. Ναός Ταξιάρχων ή της Θεοσκέπαστης στη Χώρα Ίου, ιδ. οικογένειας Κ. Ζαμάνη		Ιεροί Ναοί Χριστιανικοί, Θρησκευτικοί Χώροι
I. Ναός του Αγίου Ανδρέα και της Κυριακής στη Χώρα Ίου, ιδ. οικογένειας Μασούνη		Ιεροί Ναοί Χριστιανικοί, Θρησκευτικοί Χώροι
I. Ναός Φανερωμένης στη Χώρα Ίου		Ιεροί Ναοί Χριστιανικοί, Θρησκευτικοί Χώροι
Συνεχόμενοι I. Ναοί Αγίου Νικολάου, Αγίας Βαρβάρας και Ευαγγελισμού στη Χώρα Ίου		Ιεροί Ναοί Χριστιανικοί, Θρησκευτικοί Χώροι
Ανεμόμυλος στη Χώρα Ίου, ιδ. Αργύρη Ζαμάνου		Αγροτική Οικονομία, Μύλοι
Ανεμόμυλος στη Χώρα Ίου, ιδ. Δ. και Εμ. Φροντίστα		Αγροτική Οικονομία, Μύλοι
Ανεμόμυλος στη Χώρα Ίου, ιδ. Δροσιάς Λυμπέρη		Αγροτική Οικονομία, Μύλοι
Ανεμόμυλος στη Χώρα Ίου, ιδ. Ευαγγέλου Βεργέτη		Αγροτική Οικονομία, Μύλοι
Ανεμόμυλος στη Χώρα Ίου, ιδ. Ιωάννη Μπιζίνη και κληρονόμων		Αγροτική Οικονομία, Μύλοι
Ανεμόμυλος στη Χώρα Ίου, ιδ. κληρονόμων Νικολάου Χρυσή		Αγροτική Οικονομία, Μύλοι
Ανεμόμυλος στη Χώρα Ίου, ιδ. κληρονόμων Χρήστου Δουράμπεη		Αγροτική Οικονομία, Μύλοι
Ανεμόμυλος στη Χώρα Ίου, ιδ. Μιχάλη Λαμπάρα		Αγροτική Οικονομία, Μύλοι
Ανεμόμυλος στη Χώρα Ίου, ιδ. Μιχάλη Στέφα		Αγροτική Οικονομία, Μύλοι
Ανεμόμυλος στη Χώρα Ίου, ιδ. Παναγιώτας Ομπλουζή		Αγροτική Οικονομία, Μύλοι
Ανεμόμυλος στη Χώρα Ίου, ιδ. Σπύρου Κατσάβη		Αγροτική Οικονομία, Μύλοι
Δεξαμενή στη Χώρα Ίου, μεταξύ ανεμόμυλων Στέφα και Ζαμάνου		Συστήματα Ύδρευσης

Ι. Ναός Αγίου Γεωργίου στη Χώρα Ίου, ιδ. οικογένειας Ε. Αμοιραδάκη	Γυαλός	Ιεροί Ναοί Χριστιανικοί, Θρησκευτικοί Χώροι
Ι. Ναός Αγίας Ειρήνης στη Χώρα Ίου	Γυαλός	Ιεροί Ναοί Χριστιανικοί, Θρησκευτικοί Χώροι
Ανεμόμυλος στη Χώρα Ίου, ιδ. Παναγιώτας Ομπλουζή	Έξω από το σύνολο των άλλων ανεμόμυλων	Αγροτική Οικονομία, Μύλοι
Ι. Ναός Αγίου Νικολάου στη Χώρα Ίου	Κάστρο	Ιεροί Ναοί Χριστιανικοί, Θρησκευτικοί Χώροι
Ι. Ναός Παναγίας της "Γκρεμιώτισσας" (Κοίμηση της Θεοτόκου) στη Χώρα Ίου	Κάστρο	Ιεροί Ναοί Χριστιανικοί, Θρησκευτικοί Χώροι
Αρχαίο ιερό στην πόλη της Ίου	Μεταξύ Αγίας Αικατερίνης και Αμοιραδακείου κτιρίου	Αρχαιολογικές Θέσεις, Αρχαία Ιερά, Θρησκευτικοί Χώροι
Ι. Ναός Αγίου Ιωάννη Προδρόμου (Παλαιά Μητρόπολη) στη Χώρα Ίου	Πλάι στο νέο Μητροπολιτικό ναό	Ιεροί Ναοί Χριστιανικοί, Θρησκευτικοί Χώροι
Αρχαιολογικός χώρος Μαγγαναρίου Ίου (λείψανα αρχαίας πόλης και νεκροταφείων)		Νεκρικοί Χώροι και Μνημεία, Αρχαιολογικές Θέσεις, Οικιστικά Σύνολα
Αρχαιολογικός χώρος Ψαθονησίου Ίου (Πρωτοκυκλαδικός οικισμός)		Αρχαιολογικές Θέσεις, Οικιστικά Σύνολα
Αρχαιολογικός χώρος Ψάθης		Συστήματα Ύδρευσης, Αρχαιολογικές Θέσεις, Οικιστικά Σύνολα

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ IV: ΔΩΡΕΕΣ Α. ΜΙΧΑΛΟΠΟΥΛΟΥ ΣΤΗΝ ΙΟ

Δημόσια Υγεία

1. Αγορά αυτοκινήτου υποστήριξης για Κέντρο Υγείας Ίου, κόστους 3,500 ευρώ. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΚΕΝΤΡΟΥ ΥΓΕΙΑΣ. Δωρεά, το έτος 2020, στο ιατρικό κέντρο Ίου : μονάδα επεξεργασίας GeneXpertIV (διαμόρφωση δύο μονάδων) για την δοκιμή XpressSARS-CoV, κόστους 21,000 ευρώ.
2. 100 αυτοματοποιημένες μοριακές δοκιμές XpertXpressSARS-CoV-2, για την ποιοτική ανίχνευση του SARS-CoV-2 και τέλος, 100 συλλέκτες δειγμάτων από την DeltaMedicalA, κόστους 15,000 ευρώ.
3. Μερική χρηματοδότηση της ετήσιας λειτουργίας του κέντρου υγείας, από το 2012 έως σήμερα, συνολικού κόστους 60,000 ευρώ.
4. Επινοικίαση ξενοδοχείου για την δημιουργία ξενοδοχείου διαμονής ασθενών Covid19, το 2021, κόστους 17,000 ευρώ.
5. Κάλυψη κόστους διαμονής ιατρών Κέντρου Υγείας, από το 2015 έως το 2021, κόστους 4,000x 7 έτη = 28,000 ευρώ.

ΣΥΝΟΛΟ : 144.500 ΕΥΡΩ

Αθλητισμός - Πολιτισμός

Διοργάνωση camps, για την προώθηση του αθλητισμού στην τοπική κοινότητα (2011 – 2021), κόστους 11,000 x11 έτη = 121,000 ευρώ (μπάσκετ) και 8,000 x4 έτη = 32,000 ευρώ (ποδόσφαιρο).

1. Χρηματοδότηση της επίστρωσης 2 γηπέδων μπάσκετ στην Χώρα Ίου, το 2019, κόστους 16,000 ευρώ.
2. Πανελλήνιο πρωτάθλημα BeachVolley, από το 2018 έως το 2021, συνολικού κόστους 56,000 ευρώ (16,000 ανά έτος).
3. Παγκόσμιο πρωτάθλημα BeachVolley, το έτος 2019, κόστους 72,000 ευρώ.
4. Μπάσκετ 3x3 Εθνική Ομάδα Ελλάδος, κόστους 76,000 ευρώ.
5. Δωρεά στον Δήμο Ιητών, για μαθήματα μουσικής στα παιδιά, το έτος 2014, κόστους 10,000 ευρώ.
6. α) Αγορά οικοπέδου στη τοποθεσία “ Σκάρκος”, το έτος 2018, για δημιουργία κτηρίων πολλαπλών χρήσεων και, β) επισκευή του αρχαιολογικού χώρου “ Σκάρκος”, συνολικής αξίας 75,000 ευρώ.
7. Μερική συντήρηση της εκκλησίας “ ΕΥΑΓΓΕΛΙΣΜΟΣ” στη Χώρα Ίου 2015 - 2021, συνολικής αξίας 15,000 ευρώ.

ΣΥΝΟΛΟ : 401.000 ΕΥΡΩ

Προστασία Πολιτών:

1. α) Δωρεά πυροσβεστικού οχήματος, το έτος 2015, στον Δήμο Ιητών, κόστους 26,000 ευρώ, και καθημερινά γεύματα στους εποχικούς πυροσβέστες.

β) Δωρεά ταχύπλοου SCORPION 9 μέτρων, στο Λιμεναρχείο Ίου, το έτος 2012, και αυτοκινήτου, στην Αστυνομικού Τμήματος Ίου, το έτος 2016, συνολικού κόστους 75,000 ευρώ.

2.α) Δωρεά συντήρησης κτηρίου Λιμεναρχείου Ίου και γραφειακού εξοπλισμού, το έτος 2014, συνολικού κόστους 5,500 ευρώ.

β) Δωρεά γραφειακού εξοπλισμού του Αστυνομικού Τμήματος Ίου, το έτος 2015, κόστους 3,800 ευρώ.

3. Κάλυψη κόστους στέγασης αστυνομικών, από το 2018 έως 2021, συνολικής αξίας 10,000 ευρώ (2,500 x 4 έτη).

ΣΥΝΟΛΟ : 120.300 ΕΥΡΩ

Δημόσιες υποδομές:

1. α) Αγορά και δωρεά οικοπέδων, στον Δήμο Ιητών, κόστους 185,000 ευρώ, για την κατασκευή δημοτικού αεροδρομίου, στην βόρεια πλευρά της νήσου (η συνολική αγορά της έκτασης υπολογίζεται σε περίπου 1,000,000 ευρώ),
β) Ανάλυση του κόστους για την εκπόνηση των απαιτούμενων μελετών και την αδειοδότηση αυτού, συνολικού κόστους 420,000 ευρώ.

Συνολικό κόστος, μέχρι σήμερα, 605,000 ευρώ.

2. Χρηματοδότηση της συντήρησης του παραδοσιακού μονοπατιού, στο χωριό «Ψάθη», το έτος 2016, συνολικού κόστους 10,000 ευρώ.

3. Χρηματοδότηση της επισκευής του παραδοσιακού μονοπατιού, που συνδέει την Χώρα με το λιμάνι της Ίου, το έτος 2014, κόστους 15,000 ευρώ.

ΣΥΝΟΛΟ : 630.000 ΕΥΡΩ

Διάφορα:

1. Αποπληρωμή του χρέους του Αγροτικού Συνεταιρισμού Κτηνοτρόφων Ίου, το έτος 2009, κόστους **180,000 ΕΥΡΩ**.

**ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΔΩΡΕΩΝ (από το 2009 έως το 2021):
1,475,800 ΕΥΡΩ**

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ V: ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΦΩΤΟΕΡΜΗΝΕΙΑΣ, ΑΕΡΟΦΩΤΟΓΡΑΦΙΩΝ ΓΙΑ ΤΟ
ΔΗΜΟΣΙΟ ΔΡΟΜΟ ΜΕΤΑΞΥ ΜΥΛΟΠΟΤΑ-
ΜΑΓΓΑΝΑΡΙΟΥ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ ΓΙΑ ΤΟ ΤΜΗΜΑ
ΚΑΚΟΒΟΛΟ ΕΩΣ ΒΙΓΛΑ ΚΑΛΑΜΟΥ ΣΤΗ ΝΗΣΟ ΙΟ**

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΦΩΤΟΕΡΜΗΝΕΙΑΣ, ΑΕΡΟΦΩΤΟΓΡΑΦΙΩΝ ΓΙΑ ΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ ΔΡΟΜΟ ΜΕΤΑΞΥ
ΜΥΛΟΠΟΤΑ-ΜΑΓΓΑΝΑΡΙΟΥ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ ΓΙΑ ΤΟ ΤΜΗΜΑ ΚΑΚΟΒΟΛΟ ΕΩΣ ΒΙΓΛΑ
ΚΑΛΑΜΟΥ ΣΤΗ ΝΗΣΟ ΙΟ



1. ΓΕΝΙΚΑ

Ο υπογράφων την παρούσα Τεχνική Έκθεση Φωτοερμηνείας Ιωάννης Αλεξίου, Τοπογράφος Μηχανικός, οδός Θράκης 7, Αιγάλεω, Πραγματογνώμονας του Πρωτοδικείου Αθηνών (Τ.Ε.Ε.) με Α.Μ. 9343, έλαβε εντολή από την εταιρεία "ΝΕΡΟ Α.Ε.", να μελετήσει και να εξετάσει όλα τα σχετικά αρχεία που παρέδωσε (όπως αυτά αναφέρονται πιο κάτω) και να ερμηνεύσει εάν ο υπάρχων δημόσιος δρόμος (πάνω δημόσιος δρόμος0 και το παρακλάδι (κάτω δημόσιος δρόμος) υφίστατο, μετά από φωτοερμηνεία των παρακάτω αεροφωτογραφιών, σε μεγέθυνση 2,5 φορές δηλαδή σε κλίμακα περίπου 1:15.000.

2. ΣΚΟΠΟΣ

Η παρούσα Έκθεση Φωτοερμηνείας αναφέρεται στην ανάλυση και ερμηνεία αεροφωτογραφίας στη Νήσο Ίο και ειδικότερα, στο δημόσιο δρόμο-μονοπάτι που οδηγεί από το Μυλοπότα στο Μαγγανάρι και συγκεκριμένα από το Κακόβολο έως τον επαρχιακό δρόμο που οδηγεί στο Μαγγανάρι στη θέση Βίγλα Καλάμου και τον κάτω δημόσιο δρόμο, όπως αυτό οροθετείται εις το από Ιούνιο 2008 τοπογραφικό διάγραμμα.

Σκοπός είναι ο εντοπισμός του δημόσιου δρόμου Μυλοπότα – Μαγγαναρίου όπως φαίνεται με τα στοιχεία Α, Β και Γ και τον κάτω δημόσιο δρόμο με τα στοιχεία Β και Γ, βάσει φωτοερμηνείας των αεροφωτογραφιών υπ' αριθμ.:

f169_9060_2_1_059_1945_42000_124 κλ.1:42.000,

f222_9138_1_1_029_1945_42000_124 κλ.1:42.000,

281960_000499_30000_BW_HR κλίμακας 1:30.000,

1960_002589_30000_BW_HR κλίμακας 1:30.000,

1983_150128_08000_BW_HR_XE κλίμακας 1:8.000,

1983_150130_08000_BW_HR_XE κλίμακας 1:8.000,

χάρτες ΓΥΣ 7670/8, 7680/2 και 7681/1 κλίμακας 1: 5.000,

Ορθοφωτοχάρτη Κτηματολογίου από 2015 κλ. 1:15.000 περίπου και της Γεωγραφικής Υπηρεσίας Στρατού.

3. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΟΥ ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΗΚΑΝ

Το από έτος 2009 τοπογραφικό διάγραμμα ΜΕΛΕΤΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΠΑΛΑΙΑΣ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ - ΜΟΝΟΠΑΤΙΟΥ"ΓΙΚΡΙ ΝΕΡΟ - ΔΡΟΜΟΣ ΜΑΓΓΑΝΑΡΙΟΥ" Ν. ΙΟΥ, κλίμακας 1:1.000.

4. ΦΩΤΟΕΡΜΗΝΕΥΤΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ

α) Τεχνικό Μέρος

Η φωτοερμηνεία πραγματοποιήθηκε δια παρατηρήσεως των ανωτέρω αναφερόμενων αεροφωτογραφιών με μεγεθυντικό φακό (μονοεικονική παρατήρηση). Επίσης έγινε ψηφιοποίηση των αεροφωτογραφιών σε σαρωτή υψηλής αναλύσεως για να εξαχθούν τα σχετικά συμπεράσματα.

Η μονοεικονική παρατήρηση των αεροφωτογραφιών, έγινε με μεγάλη προσοχή και ακρίβεια και τα κύρια παρατηρούμενα στοιχεία σχεδιάσθηκαν σε χαρτί, προσαρμοσμένο σε μεγεθυμένη αεροφωτογραφία, κλίμακας περίπου 1:5000, προκειμένου τα αποτελέσματα της φωτοερμηνείας να είναι αμέσως αντιληπτά, μη δεχόμενα αμφισβήτησης.

Η όλη μεθοδολογία βασίσθηκε στις διαφοροποιήσεις του τόνου, της υφής, και της σκιάς της εικόνας, σε συνδυασμό με τις διαφοροποιήσεις των σχημάτων και των μεγεθών των αντικειμένων που αποτυπώνονται στην αεροφωτογραφία.

Η φωτοερμηνευτική μελέτη για το δημόσιο δρόμο βασίστηκε στη λήψη παλαιότερων αεροφωτογραφιών, δηλαδή των ετών 1945, 1960 (καλύτερη λήψη και κλίμακα από τις αεροφωτογραφίες του 1945 κλίμακας 1: 42.0000), 1983, καθώς και σε χάρτες ΓΥΣ, ορθοφωτοχάρτη Κτηματολογίου και δορυφορική λήψη από το Google Earth έτους 2019.

β) Γενικές παρατηρήσεις επί του εξεταζόμενου ακινήτου

Ο εξεταζόμενος δρόμος βρίσκεται στη δυτική πλευρά της Νήσου Ίου με συνολικό μήκος 7.929 μέτρα.

γ) Ερμηνεία αεροφωτογραφίας έτους λήψεως 1945 (Συν. 1)

Η μονοεικονική παρατήρηση και η ερμηνεία των αεροφωτογραφιών με αριθμό f169_9060_2_1_059_1945_42000_124 και

f222_9138_1_1_029_1945_42000_124 της ΓΥΣ, έτους λήψεως 1960,

οδηγεί στα παρακάτω συμπεράσματα:

Ο δημόσιος δρόμος φαίνεται στο συνημμένο διάγραμμα φωτοερμηνείας.

Ο δημόσιος δρόμος με στοιχεία (Α,Β,Γ) και το παρακλάδι αυτού με στοιχεία (Β,Γ) φαίνεται με άσπρο φόντο και σε ορισμένα σημεία η κατά μήκος βλάστηση που τον οριοθετεί με μεταβλητό πλάτος από 2,5 μέτρα έως 3,5 μέτρα περίπου .

δ) Ερμηνεία αεροφωτογραφίας έτους λήψεως 1960 (Συν. 2)

Η μονοεικονική παρατήρηση και η ερμηνεία των αεροφωτογραφιών με αριθμό 281960_000499_30000_BW_HR και 1960_002589_30000_BW_HR κλίμακας 1:30.000 της ΓΥΣ, έτους λήψεως 1960, οδηγεί στα παρακάτω συμπεράσματα:

Ο δημόσιος δρόμος, φαίνεται στο συνημμένο διάγραμμα φωτοερμηνείας (Συν. 2) .

Ο δημόσιος δρόμος με στοιχεία (Α,Β,Γ) και το παρακλάδι αυτού με στοιχεία (Β,Γ) φαίνεται με άσπρο φόντο σε όλο το μήκος με μεταβλητό πλάτος από 2,5 μέτρα έως 3,5 μέτρα περίπου .

ε) Ερμηνεία αεροφωτογραφίας έτους λήψεως 1983 (Συν. 3)

Η μονοεικονική παρατήρηση και η ερμηνεία των αεροφωτογραφιών με αριθμό 1983_150128_08000_BW_HR_XE και 1983_150130_08000_BW_HR_XE κλίμακας 1:8.000 της ΓΥΣ, έτους λήψεως 1983, οδηγεί στα παρακάτω συμπεράσματα:

Ο δημόσιος δρόμος με στοιχεία (Α,Β,Γ) και το παρακλάδι αυτού με στοιχεία (Β,Γ), φαίνεται στο συνημμένο διάγραμμα φωτοερμηνείας (Συν. 3) .

Ο δημόσιος δρόμος φαίνεται με άσπρο φόντο σε πολλές περιοχές όπως επίσης και η βλάστηση στα όρια του που τον οριοθετεί με μεταβλητό πλάτος από 2,5 μέτρα έως 3,5 μέτρα περίπου.

στ) Χάρτες ΓΥΣ κλίμακας 1/5.000 (Συν. 4)

Η παρατήρηση και η ερμηνεία των χαρτών με αριθμό ΓΥΣ 7670/8 ,7680/2 και 7681/1 κλίμακας 1:5.000 της ΓΥΣ, οδηγεί στα παρακάτω συμπεράσματα:

Ο δημόσιος δρόμος με στοιχεία (Α,Β,Γ) και το παρακλάδι αυτού με στοιχεία (Β,Γ) φαίνεται στο συνημμένο διάγραμμα ερμηνείας (Συν. 4).

Ο δημόσιος δρόμος φαίνεται με μαύρη γραμμή σε όλο το μήκος.

ζ) Ερμηνεία ορθοφωτοχάρτη έτους λήψεως 2015 (Συν. 5)

Η παρατήρηση και η ερμηνεία του ορθοφωτοχάρτη του Κτηματολογίου οδηγεί στα παρακάτω συμπεράσματα:

Ο δημόσιος δρόμος, φαίνεται στο συνημμένο διάγραμμα (Συν. 5).

Ο δημόσιος δρόμος με στοιχεία (Α,Β,Γ) και το παρακλάδι αυτού με στοιχεία (Β,Γ) φαίνεται με άσπρο φόντο σε πολλά σημεία του ορθοφωτοχάρτη, με μεταβλητό

πλάτος από 2,5 μέτρα έως 3,5 μέτρα περίπου, διότι ο δρόμος δεν χρησιμοποιείται τα τελευταία χρόνια έχει καλυφθεί από θάμνους σε πολλά σημεία (πράσινο φόντο).

ΤΕΛΙΚΟ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ:

Όπως φαίνεται σε όλες τις αεροφωτογραφίες (έτη 1945,1960,1983, χάρτη ΓΥΣ και 2015) ο δημόσιος δρόμος με στοιχεία (Α,Β,Γ) και το παρακλάδι αυτού με στοιχεία (Β,Γ) υφίσταται χωρίς μεταβολή στη χάραξη του.

ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2021

Ο ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

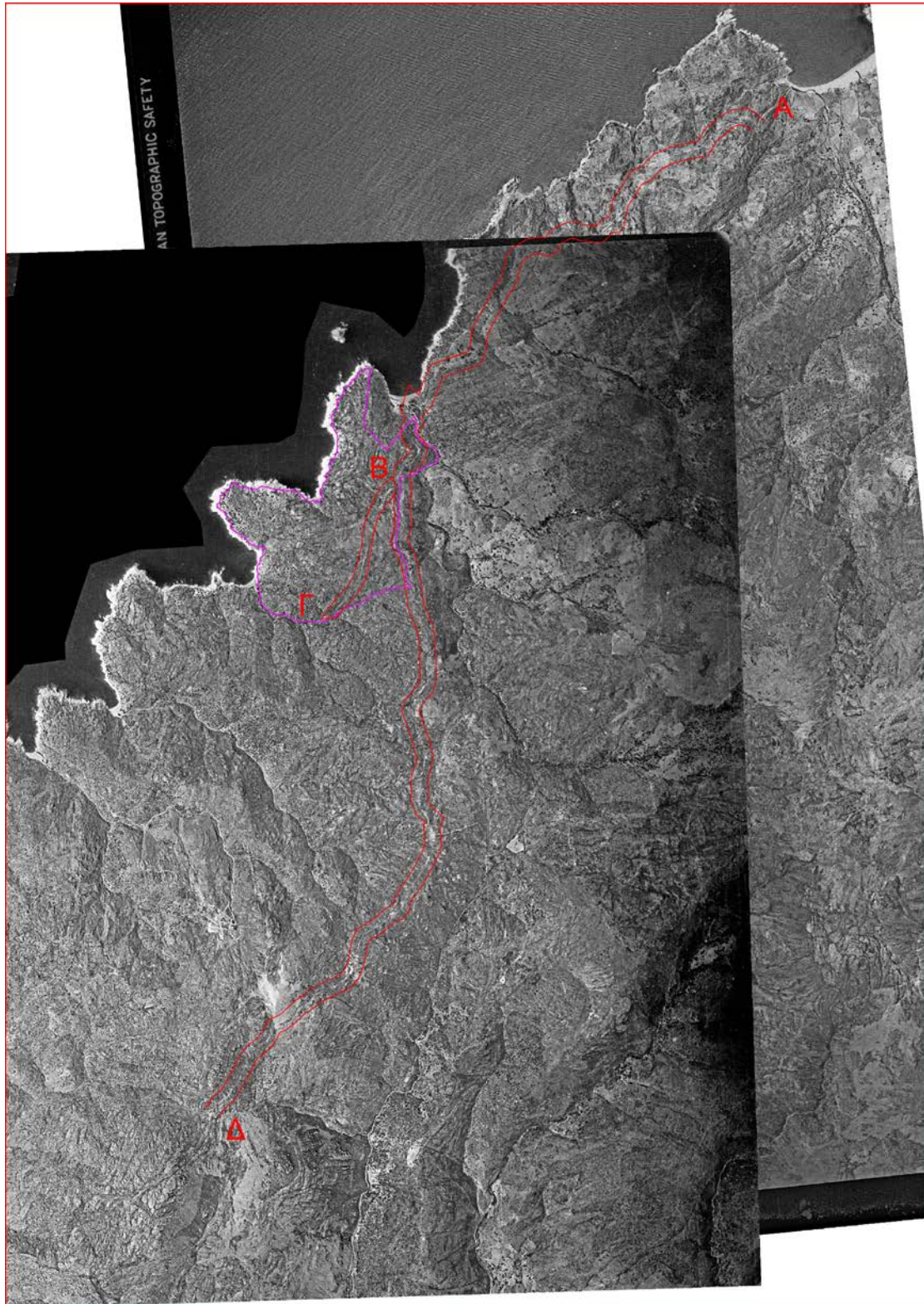
**ΙΟΑΝΝΙΣ
ΑΛΕΞΙΟΥ**

Digitally signed by IOANNIS ALEXIOU
DN: o=Hellenic Public Administration
Certification Services,
serialNumber=ERMIS-84141263, c=GR,
email=alexioy_ioannis@yahoo.gr,
sn=ALEXIOU, givenName=IOANNIS,
ou=ΙΩΑΝΝΗΣ ΑΛΕΞΙΟΥ, cn=IOANNIS ALEXIOU
Date: 2022.01.19 15:52:32 +02'00'

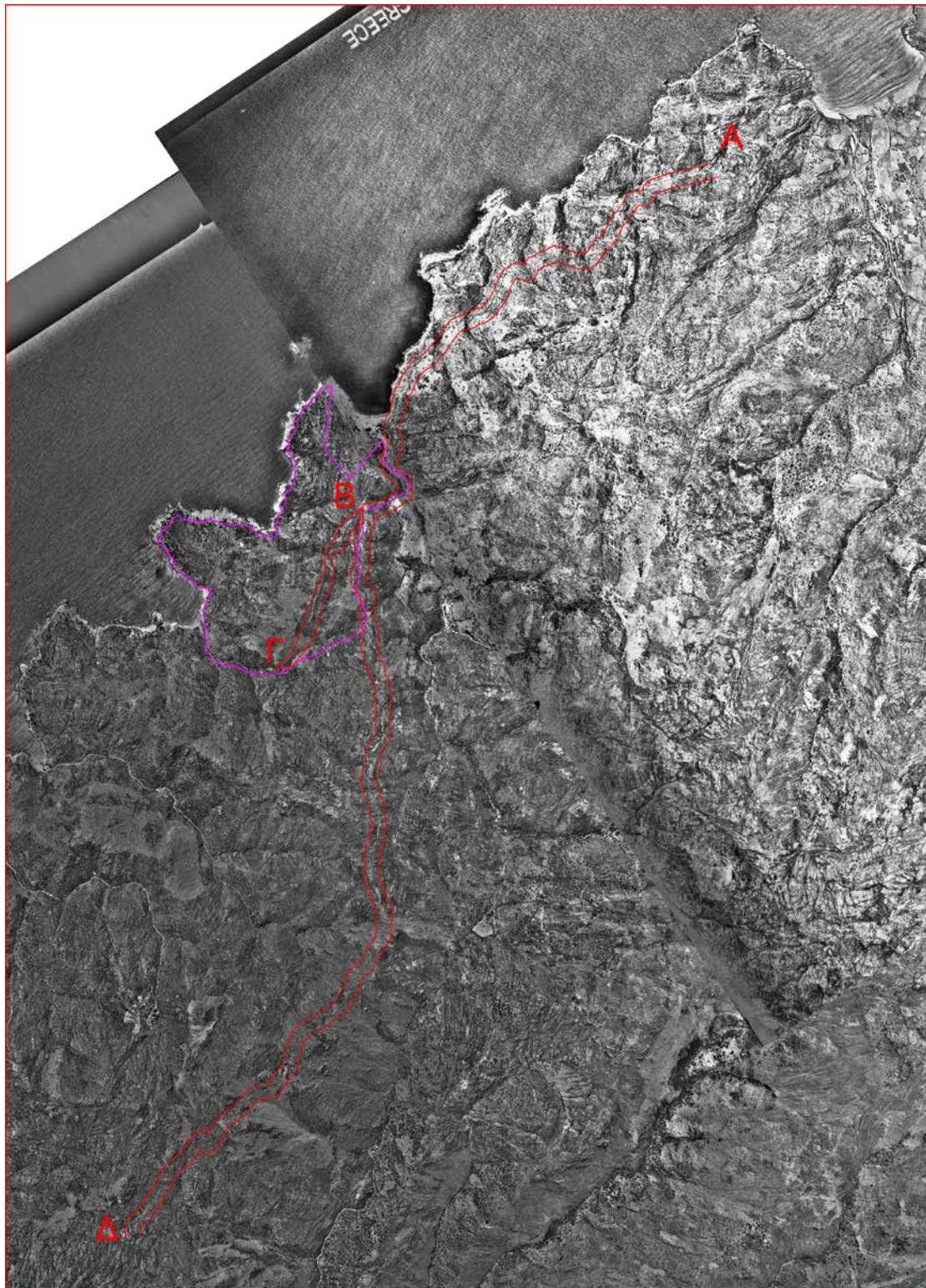
ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

Πραγματογνώμων Πρωτοδικείου Αθηνών

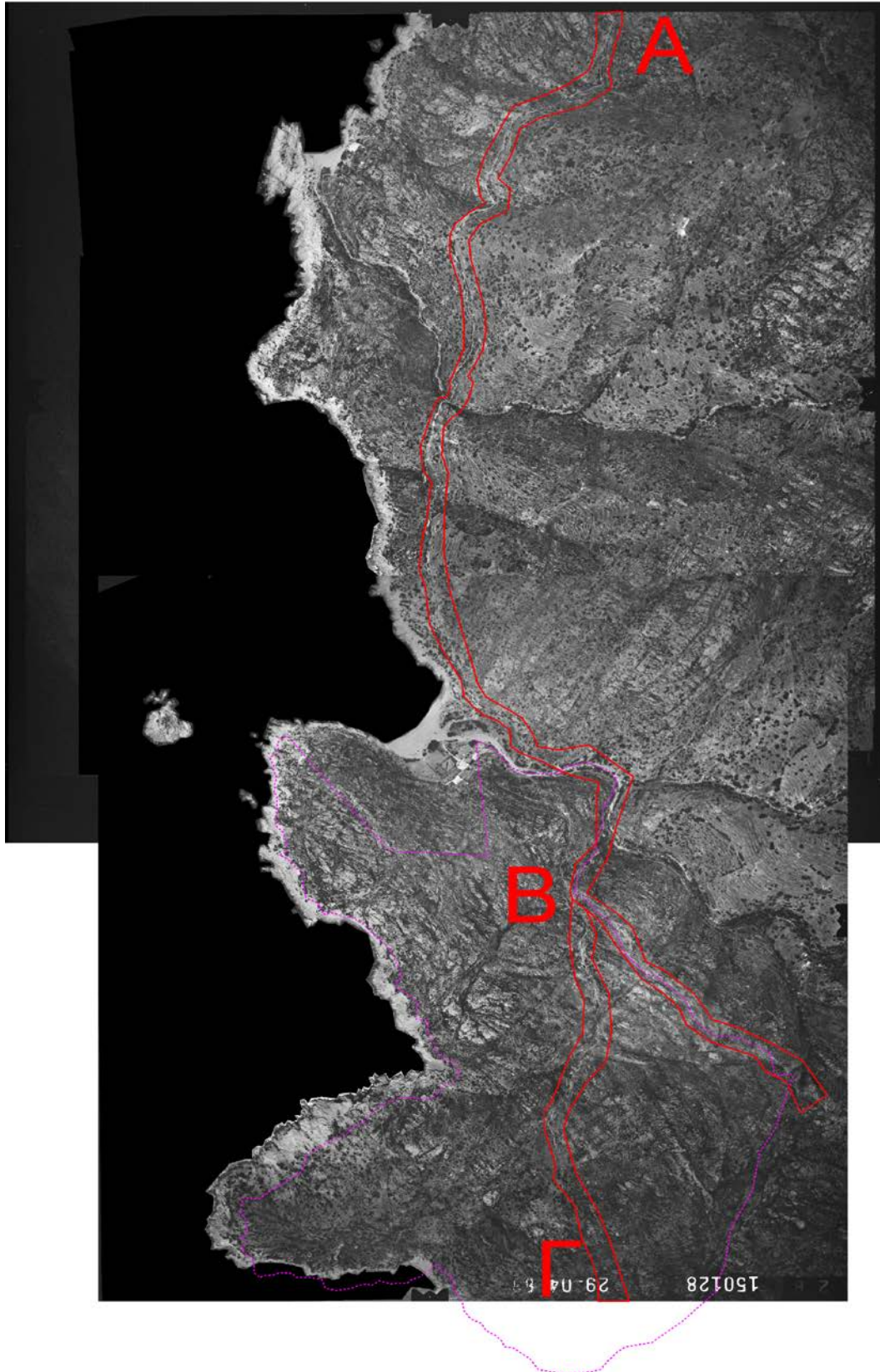
ΑΕΡΟΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ 1945 ΚΛΙΜΑΚΑ 1/20000 ΠΕΡΙΠΟΥ (ΣΥΝ 1)



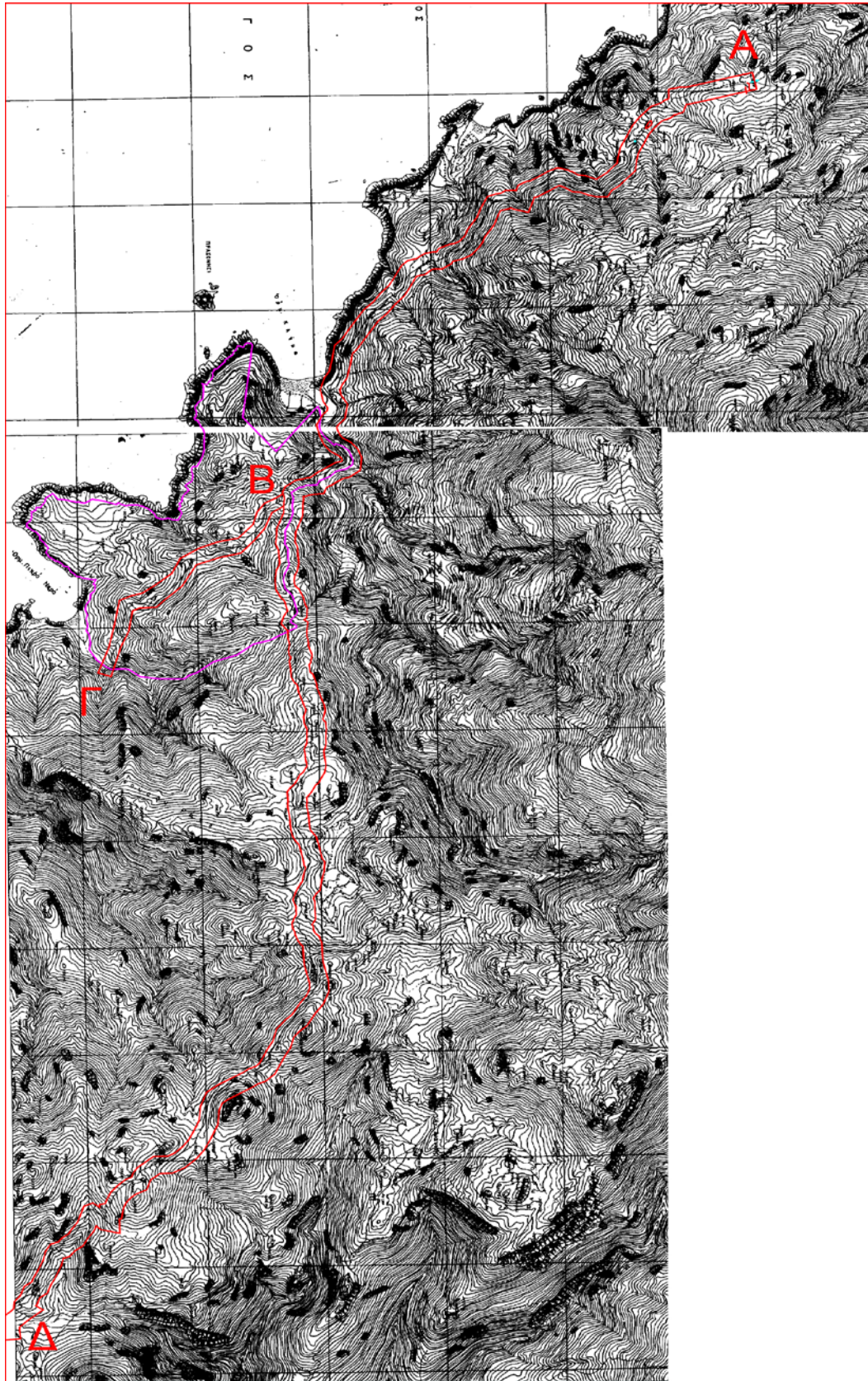
ΑΕΡΟΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ 1960 ΚΛΙΜΑΚΑ 1/20000 ΠΕΡΙΠΟΥ (ΣΥΝ 2)



ΑΕΡΟΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ 1983 ΚΛΙΜΑΚΑ 1/20000 ΠΕΡΙΠΟΥ (ΣΥΝ 3)



ΧΑΡΤΕΣ ΓΥΣ ΚΛΙΜΑΚΑ 1/5000 ΠΕΡΙΠΟΥ (ΣΥΝ 4)



ΟΡΘΟΦΩΤΟΧΑΡΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΛΙΜΑΚΑ 1/20000 ΠΕΡΙΠΟΥ (ΣΥΝ 5)

