




ΜΕΛΕΤΗ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ (ΕΣΧΑΣΕ)

«ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΤΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ – ΝΗΣΟΥ ΣΚΙΑΘΟΥ, Π.Ε. ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ»

Περιγραφή Ακινήτου:	Ακίνητο Έκτασης 126,438 στρ. ιδιοκτησίας της Ανώνυμης Εμπορικής Εταιρείας «ELIVI HOTELS S.A.» στον Δήμο Σκιάθου
Σχετική Εγκριτική Απόφαση ΔΕΣΕ:	66/05.08.2021 (ΦΕΚ 4211/Β΄/2021)
Φορέας Ανάπτυξης:	ELIVI HOTELS S.A
Επενδυτικό Σχέδιο:	Deloitte.
Μελέτη ΕΣΧΑΣΕ: Ομάδα Μελέτης:	 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΡΓΩΝ Συναδινός Π., Κούρτης Χ., Ζακυνθινού Κ., Σταυρίδου Κ., Τουλούπη Κ. ειδ. Σύμβουλοι: καθ. Γετίμης Π., καθ. Πανέτσος Γ.
Μελέτη Σ.Μ.Π.Ε:	 Γατσογιάννη Χ., Αντονίτσεβα Ρ., Λιακόπουλος, Π., Ζαχαριάδη Χ., Αγαπητός Θ., Επιστ. Σύμβουλος: Κ. Αδάμ
Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας	 Γ.ΔΙΔΑΣΚΑΛΟΥ & ΣΙΑ Ε.Ε.
Νομικός Σύμβουλος:	καθ. Γεωργία Γιαννακούρου
Ημερομηνία	ΕΠΑΝΥΠΟΒΟΛΗ ΜΑΙΟΣ 2023

ΔΕΚΑΘΛΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΡΓΩΝ
ΝΗΡΕΪΔΩΝ 4 - ΑΘΗΝΑ 116 34
Α.Φ.Μ. 094529811 - ΔΟΥ: Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ. ΓΕΜΗ: 3019601000 - Α.Φ. 320331
ΤΗΛ: 210 7228545



Περιεχόμενα

1. Εισαγωγή	10
1.1 Αίτημα του φορέα ανάπτυξης	11
1.2 Πρόταση του Επενδυτικού Σχεδίου	12
1.3 Έγκριση της Δ.Ε.Σ.Ε	13
1.4 Αντικείμενο της παρούσας Μελέτης	13
1.5 Θεσμικό πλαίσιο εκπόνησης της Μελέτης	14
2. Περιφέρεια Θεσσαλίας (1^ο επίπεδο). Αναπτυξιακός χαρακτήρας - Προοπτικές	25
2.1 Ορισμός ευρύτερης περιοχής: Περιφέρεια Θεσσαλίας και Περιφερειακή Ενότητα Σποράδων	25
2.2 Θέση και ρόλος της περιοχής διαθέσιμης έκτασης μέσα στην Περιφέρεια Θεσσαλίας	26
2.3 Διοικητική δομή	27
2.4 Δημογραφικά χαρακτηριστικά	28
2.5 Οικονομικά χαρακτηριστικά και στοιχεία απασχόλησης ανά τομέα παραγωγικής δραστηριότητας	30
2.6 Μεταφορικά - Ενεργειακά – Τηλεπικοινωνιακά δίκτυα	32
2.6.1 Οδικό δίκτυο και οδικές μεταφορές	32
2.6.2 Σιδηροδρομικό δίκτυο	34
2.6.3 Θαλάσσιες και Λιμενικές υποδομές	34
2.6.4 Αεροπορικές υποδομές	38
2.7 Αναπτυξιακή φυσιογνωμία (Τουριστική, αγροτική κ.λπ.)	39
2.7.1 Τουρισμός	40
2.8 Συμπεράσματα τάσεων και προοπτικών	43
3. Ευρύτερη περιοχή: Δήμος Σκιάθου (2^ο επίπεδο)	44
3.1 Ανάλυση χωρικών δεδομένων Σκιάθου	44
3.1.1 Δημογραφικά χαρακτηριστικά	45
3.1.2 Αναπτυξιακή φυσιογνωμία Σκιάθου	47
3.1.3 Τουρισμός	48
3.1.4 Κοινωνικά χαρακτηριστικά – βιοτικό επίπεδο	51
3.1.4. Ιστορικά-Πολιτιστικά χαρακτηριστικά	53
3.1.5. Οικιστική διάρθρωση και όροι Δόμησης	57
3.1.6. Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά	59
3.1.7 Κοινωνικές υποδομές	74
3.1.8 Μεταφορικά δίκτυα - Ενέργεια και βασικά δίκτυα τεχνικής υποδομής	75

3.2. Αξιολόγηση χωρικών δεδομένων	82
3.2.1. SWOT Ανάλυση: Δυνατότητες, Προβλήματα, Προοπτικές και Εναλλακτικές Ευκαιρίες.....	82
4. Η διαθέσιμη Έκταση (3ο επίπεδο). Υφιστάμενη κατάσταση, όροι και περιορισμοί δόμησης, περιβάλλον	86
4.1 Αναγνώριση διαθέσιμης έκτασης (τοπογραφικό διάγραμμα, όριο ιδιοκτησίας, κτίσματα).....	86
4.2. Ιδιοκτησιακό καθεστώς	86
4.3 Πρόσβαση.....	88
4.4 Όροι δόμησης και Υφιστάμενη δόμηση.....	96
4.4.1 Όροι δόμησης	96
4.4.2 Αδειοδοτημένη και Υφιστάμενη δόμηση	103
4.5 Θεσμοθετημένες /υφιστάμενες χρήσεις γης/δεσμεύσεις στο σύνολο της διαθέσιμης έκτασης 103	
4.5.1 Δασικό καθεστώς της Διαθέσιμης Έκτασης.....	103
4.5.2 Αιγιαλός	106
4.5.3 Περιοχές αρχαιολογικού ενδιαφέροντος	106
4.5.4 Ρέματα	108
4.6 Γεωμορφολογία - Γεωλογική καταλληλότητα	109
4.7 Υδρογεωλογικές συνθήκες	113
4.8 Υφιστάμενα και προγραμματιζόμενα βασικά έργα και δίκτυα υποδομής	113
5. Κατευθύνσεις και ρυθμίσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού.....	114
5.1 Υπερκείμενα επίπεδα χωροταξικού σχεδιασμού	114
5.1.1 Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ)..	114
5.1.2 Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό (ΕΠΧΣΑΑΤ).....	115
5.1.3 Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Θεσσαλίας (ΠΠΧ Θεσσαλίας).....	119
5.1.4 Πρόγραμμα «Θεσσαλία 2021-2027»	121
5.1.5 Διατήρηση της βιοποικιλότητας Ν. 3937/2011 (Α' 60).....	122
5.1.6 Ρυθμιστικό Πλαίσιο (Εγκεκριμένο ΓΠΣ Δήμου Σκιάθου).....	123
5.2. Κατευθύνσεις Ευρωπαϊκών Στρατηγικών	123
5.2.1 Σύμφωνα Εταιρικής Σχέσης (Σ.Ε.Σ.) 2021-2027	123
5.3 Συμπεράσματα	125

6. Τεκμηρίωση χωρικού προορισμού διαθέσιμης έκτασης	126
6.1 <i>Εκτίμηση Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας (ΤΦΙ)</i>	<i>126</i>
6.1.1 Εισαγωγή.....	126
6.1.2 Διεθνής εμπειρία: Σύγχρονες προσεγγίσεις Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας	126
6.1.3. Μεθοδολογία: προσεγγίσεις, κριτήρια, βασικοί δείκτες (κριτήρια μέτρησης, πηγές)	128
6.1.4 Προσεγγίσεις Φέρουσας Ικανότητας στην Ελλάδα	134
6.1.5. Μεγέθη Βασικών Δεικτών Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας	136
6.1.6. Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας – Κατηγορία Α Δεικτών.....	140
6.1.7. Δείκτες Χωρητικότητας Γης και Δόμησης - Κατηγορία Β Δεικτών	142
6.1.8. Δείκτες επιπτώσεων στις Υποδομές - Κατηγορία Γ Δεικτών	152
6.2 <i>Εναλλακτικά σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης.....</i>	<i>156</i>
Σενάριο 1: Μηδενική λύση	157
Σενάριο 2: Ισχύον πολεοδομικό καθεστώς (ΠΔ 18.10.1979 - ΦΕΚ621/Δ'03-11- 1979)	158
Σενάρια 3 και 4: Ανάπτυξη Ακινήτου με ΕΣΧΑΣΕ «Τουρισμός-Αναψυχή» (παρ.Β1 του άρθρου 11 του Ν.3986/2011)	160
Σενάριο 5: Ανάπτυξη Ακινήτου με ΕΣΧΑΣΕ «Παραθεριστικό-Τουριστικό Χωριό (Π-Τ.Χ)» (παρ.Β4Α του άρθρου 11 του Ν.3986/2011)), με ΣΔ 0,20	164
6.3 <i>Συγκριτική αξιολόγηση Εναλλακτικών Σεναρίων</i>	<i>166</i>
6.4 <i>Επιλογή και Ανάλυση Βέλτιστης Λύσης.....</i>	<i>172</i>
6.5 <i>Διατύπωση βασικών αρχών και επιλογών της προτεινόμενης λύσης</i>	<i>173</i>
7. Πρόταση έγκρισης ΕΣΧΑΣΕ	174
7.1 <i>Χωρικός προορισμός συνολικής έκτασης εντασσόμενης σε ΕΣΧΑΣΕ, καθορισμός χρήσεων γης και όρων-περιορισμών δόμησης</i>	<i>174</i>
7.2 <i>Πρόταση καθορισμού όρων και περιορισμών δόμησης</i>	<i>175</i>
7.3 <i>Ενδεικτική Οργάνωση Δομημένου Περιβάλλοντος – Συνεκτικότητα χωρικών ενοτήτων- Αισθητική</i>	<i>175</i>
7.4 <i>Γεωμορφολογία και Προτάσεις Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας.....</i>	<i>176</i>
7.5 <i>Οδικό Δίκτυο.....</i>	<i>176</i>
7.6 <i>Διαμόρφωση-εξοπλισμός-τοπίο.....</i>	<i>176</i>
7.7 <i>Παρεμβάσεις στον αιγιαλό</i>	<i>177</i>
7.8 <i>Δίκτυα Τεχνικής Υποδομής.....</i>	<i>177</i>
7.8.1 Χρήση νερού	177
7.8.2 Δίκτυο Όμβριων	179
7.8.3 Αποχετευτικό Δίκτυο	179

7.8.4 Χρήση Ενέργειας	180
7.8.5 Στερεά απόβλητα	181
7.8.6 Εγκαταστάσεις-Δίκτυο πυρόσβεσης	182
7.8.7 Τηλεπικοινωνίες	182
8. Πρόγραμμα υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου	182
8.1 Φορέας εφαρμογής.....	182
8.2 Απαιτούμενα έργα, μελέτες, θεσμικές παρεμβάσεις.....	182
8.3 Εμπλεκόμενοι φορείς - Χρονοδιαγράμματα.	183
8.4. Προϋπολογισμός.	187
Πηγές Τεκμηρίωσης	188
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ	193

Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας 1: Διοικητική δομή Περιφέρειας Θεσσαλίας.....	27
Πίνακας 2: Μεταβολή Μόνιμου Πληθυσμού μεταξύ των ετών 1991-2001, 2001-2011, 2011-2021.....	28
Πίνακας 3: Κατά κεφαλήν ΑΕΠ Ελληνικών Περιφερειών για τα έτη 2001 και 2011 (€).....	30
Πίνακας 4: Κατά κεφαλήν ΑΕΠ των ΠΕ της Περιφέρειας Θεσσαλίας για το έτος 2018.....	31
Πίνακας 5: Ποσοστό απασχόλησης ανά τομέα παραγωγής για το έτος 2011 σε επίπεδο περιφέρειας Θεσσαλίας.....	31
Πίνακας 6: Κατάταξη Λιμένων Περιφέρειας Θεσσαλίας.....	35
Πίνακας 7: Αλιευτικά καταφύγια της Περιφέρειας Θεσσαλίας και ανά Περιφερειακή Ενότητα.....	35
Πίνακας 8: Τουριστικοί Λιμένες (Ν. 4070/2012) της Θεσσαλίας.....	36
Πίνακας 9: Σύνολο επιβατικών μετακινήσεων (αποβίβαση – επιβίβαση) για τα έτη 2013-2018 στους λιμένες της Περιφέρειας Θεσσαλίας.....	36
Πίνακας 10: Κίνηση Κρουαζιερόπλοιων για τα έτη 2013 έως 2019 στους λιμένες της Περιφέρειας Θεσσαλίας.....	37
Πίνακας 11: Διεθνείς αεροπορικές και αφίξεις εσωτερικού στους αερολιμένες της Περιφέρειας Θεσσαλίας.....	38
Πίνακας 12: Ποσοστό κατανομής απασχόλησης ανά μονοψήφιο κλάδο για το έτος 2011.....	39
Πίνακας 13: Ξενοδοχειακό δυναμικό Περιφέρειας Θεσσαλίας και ΠΕ Σποράδων των ετών 2013, 2015 και 2020 ανά κατηγορία.....	41
Πίνακας 14: Δυναμικό κάμπινγκ της Περιφέρειας Θεσσαλίας και της ΠΕ Σποράδων έτους 2018.....	42
Πίνακας 15: Δυναμικό ενοικιαζόμενων δωματίων της Περιφέρειας Θεσσαλίας και της ΠΕ Σποράδων έτους 2019.....	42
Πίνακας 16: Δυναμικό τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών και επαύλεων της Περιφέρειας Θεσσαλίας και της ΠΕ Σποράδων έτους 2018.....	43
Πίνακας 17: Μόνιμος Πληθυσμός Δήμου Σκιάθου για το έτος 2001, 2011 και 2021.....	46
Πίνακας 18: Ποσοστό κατανομής της απασχόλησης του Δήμου Σκιάθου για το έτος 2011.....	48
Πίνακας 19: Αφίξεις, Διανυκτερεύσεις και Πληρότητα Περιφέρειας Θεσσαλίας και ΠΕ Σποράδων μεταξύ των ετών 2015-2020.....	49
Πίνακας 20: Δυναμικότητα Ξενοδοχειακών Μονάδων της νήσου Σκιάθου για τα έτη 2020, 2015 και 2013.....	49
Πίνακας 21: Ποσοστό κατανομής του επιπέδου εκπαίδευσης του Δήμου Σκιάθου για το έτος 2011.....	51
Πίνακας 22: Ποσοστό κατανομής ανεργίας ανά επίπεδο εκπαίδευσης για το έτος 2011.....	52
Πίνακας 23: Θεσμοθετημένοι Αρχαιολογικοί Χώροι.....	56
Πίνακας 24: Όροι δόμησης και περιορισμοί οικισμού Σκιάθου(βάσει ΦΕΚ Δ´ 811/Δ/26.08.87 και ΦΕΚ 920/Δ/22.09.87).....	58
Πίνακας 25: Μηνιαία διακύμανση της βροχής του Μ.Σ. Σκιάθου, περίοδος 1986-2017 (Ε.Μ.Υ.).....	61
Πίνακας 26: Μέσες μηνιαίες τιμές σχετικής υγρασίας (%) (Πηγή: Ε.Μ.Υ.).....	62
Πίνακας 27: Μηνιαία κατανομή διεύθυνσης & έντασης των επικρατούντων ανέμων, περίοδος 1986-2017 (Ε.Μ.Υ.).....	62
Πίνακας 28: Παράκτια υδάτινα σώματα του υδατικού συστήματος Σκιάθου.....	72
Πίνακας 29: Περιοχές προστασίας οικοτόπων που σχετίζονται με τα υδάτινα συστήματα Σκιάθου του ΥΔ Ανατολικής Στερεάς Ελλάδας.....	73
Πίνακας 30: Στοιχεία ιδιοκτησιακού καθεστώτος Βόρειου και Νότιου Τμήματος.....	87
Πίνακας 31: Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας.....	129
Πίνακας 32: Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας (.....)	131
Πίνακας 33: Δείκτες Χωρητικότητας Γης και Δόμηση.....	131
Πίνακας 34: Δείκτες Περιβαλλοντικοί - Υποδομές.....	133
Πίνακας 35: Δείκτες τουριστικής ανάπτυξης και λειτουργίας πριν και μετά την υλοποίηση της επένδυσης.....	141
Πίνακας 36: Κατηγοριοποίηση ακτών ως προς το εμβαδόν τους.....	145
Πίνακας 37: Υπολογισμός Φέρουσας Ικανότητας Ακτών ως προς Εμβαδόν.....	146
Πίνακας 38: Σταθερότητα ακτών για τον υπολογισμό των λουόμενων ανά μέτρο μήκους ακτής.....	147
Πίνακας 39: Υπολογισμός Φέρουσας Ικανότητας Ακτών ως προς Εμβαδόν.....	148

Πίνακας 40: Υπολογισμός Φέρουσας Ικανότητας Ακτών ως προς Εμβαδόν.....	149
Πίνακας 41: Αθροιστικός δείκτης επιβάρυνσης εδάφους	149
Πίνακας 42: Δείκτες Τουριστικής Συγκέντρωσης, Τουριστικής Κτιριακής Πυκνότητας, Κτιριακής Πυκνότητας.....	151
Πίνακας 43: Παραγωγή λυμάτων και επιβάρυνση δικτύου αποχέτευσης	154
Πίνακας 44: Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ στο νησί και δείκτης επιβάρυνσης απορριμμάτων	155
Πίνακας 45: Δείκτης παραγωγής στερεών αποβλήτων μετά την υλοποίηση του ΕΣΧΑΣΕ ..	156
Πίνακας 46: Υπολογισμός δόμησης Σεναρίου 1.....	157
Πίνακας 47: Υπολογισμός δόμησης Σεναρίου 2.....	159
Πίνακας 48: Υπολογισμός δόμησης Σεναρίου 3.....	162
Πίνακας 49: Υπολογισμός εισφοράς σε γη Σεναρίου 3	162
Πίνακας 50: Υπολογισμός δόμησης Σεναρίου 4.....	164
Πίνακας 51: Υπολογισμός εισφοράς σε γη Σεναρίου 4	164
Πίνακας 52: Υπολογισμός δόμησης Σεναρίου 5.....	165
Πίνακας 53: Υπολογισμός πληθυσμού Σεναρίου 5	166
Πίνακας 54: Συγκεντρωτικά μεγέθη των εναλλακτικών σεναρίων	167
Πίνακας 55: Ποιοτική αξιολόγηση εναλλακτικών σεναρίων	171
Πίνακας 56: Δείκτης επιβάρυνσης απορριμμάτων	181
Πίνακας 57: Προϋπολογισμός κόστους επένδυσης	187

Κατάλογος Γραφημάτων

Γράφημα 1: Κατανομή Ξενοδοχειακού Δυναμικού ανά κατηγορία αστέρων για το έτος 2020	50
Γράφημα 2: Ποσοστό κατανομής επιπέδου εκπαίδευσης για το έτος 2011	52
Γράφημα 3: Θερμοκρασιακά δεδομένα του Μ.Σ. Σκιάθου, περίοδος 1986-2017 (Ε.Μ.Υ.)	60
Γράφημα 4: Δεδομένα βροχόπτωσης του Μ.Σ. Σκιάθου, περίοδος 1986-2017 (Ε.Μ.Υ.).....	61

Κατάλογος Εικόνων

Εικόνα 1: Νήσος Σκιάθου και περιοχή επένδυσης	27
Εικόνα 2: Δήμος Σκιάθου και Οικιστικό Δίκτυο	45
Εικόνα 3: Κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι και μνημεία Δήμου Σκιάθου	54
Εικόνα 4: Το Μπούρτζι της Σκιάθου	55
Εικόνα 5: Το Κάστρο της Σκιάθου	55
Εικόνα 6: Κλιματικό διάγραμμα Emberger.....	62
Εικόνα 7: Πλάγια αεροφωτογραφία της περιοχής της επένδυσης.....	63
Εικόνα 8: Ευρύτερη περιοχή νότιου τμήματος Α.....	64
Εικόνα 9: Ευρύτερη περιοχή βορείου τμήματος Β.....	65
Εικόνα 10: Λεκάνες απορροής Ελληνικής Επικράτειας.....	66
Εικόνα 11: Μεταβατικά υδατικά συστήματα νήσου Σκιάθου.....	68
Εικόνα 12: Υδρογραφικό Δίκτυο Νήσου Σκιάθου	68
Εικόνα 13: Υδρογραφικό δίκτυο νήσου Σκιάθου	69
Εικόνα 14: Περιοχές παράκτιων υδάτινων σωμάτων	72
Εικόνα 15: Χάρτης Καλύψεων γης (Corine 2012)	74
Εικόνα 16: Κύριο επαρχιακό δίκτυο Σκιάθου.....	76
Εικόνα 17: Βρύσες πόσιμου νερού στην Σκιάθο του ΔΕΥΑΣ	78
Εικόνα 18: ΚΑΕΚ Νότιας ιδιοκτησίας Α	87
Εικόνα 19: ΚΑΕΚ Βόρειας ιδιοκτησίας Β	88
Εικόνα 20: Θέση ακινήτου σε σχέση με το όριο του ΕΣΧΑΔΑ του ΞΕΝΙΑ	89
Εικόνα 21: Αεροφωτογραφία 1973	90
Εικόνα 22: Αεροφωτογραφία 1995	91
Εικόνα 23: Υπόβαθρο Google Earth 2015	92
Εικόνα 24: Υπόβαθρο Google Earth 2021	92
Εικόνα 25: Οδικό Δίκτυο του από 03. 11.1979 Π.Δ. (ΦΕΚ 621'/Δ/1979)	92
Εικόνα 26: Γενική Πολεοδομική Οργάνωση ΕΣΧΑΔΑ ΞΕΝΙΑ	94
Εικόνα 27: Σύνδεση ακινήτου με το δευτερεύον επαρχιακό δίκτυο (ΕΠ. Ο. 45) της νήσου Σκιάθου	94

Εικόνα 28: Δυνατότητα προσβάσεων των λουόμενων στις παραλίες της μικρής και της μεγάλης μπανάνας (κόκκινη διαγράμμιση).....	96
Εικόνα 29: Πολεοδομική Μελέτη του από 3.11.1979 Π.Δ.	98
Εικόνα 30: Δασικές εκτάσεις στην ευρύτερη περιοχή του Βόρειου τμήματος Β.....	104
Εικόνα 31: Δασικές εκτάσεις στην ευρύτερη περιοχή του Νότιου τμήματος Α.....	104
Εικόνα 32: Συνολική άποψη δασικών χαρτών περιοχής.....	105
Εικόνα 33: Κηρυγμένος αρχαιολογικός χώρος Χερσονήσου «Τουρκόβιγλα») σε σχέση με τα όρια του ακινήτου.....	108
Εικόνα 34: Μικρά υδατορέματα- μισχάγγειες εντός των ορίων του ακινήτου.....	109
Εικόνα 35: Χάρτης Γεωλογικής Καταλληλότητας.....	112
Εικόνα 36: Ζώνες ΠΧΠ Θεσσαλίας.....	121
Εικόνα 37: Παραλίες νήσου Σκιάθου.....	145
Εικόνα 38: Παραλίες στην περιοχή του ΕΣΧΑΣΕ.....	146

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: Διύπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων

ΔΙΠΑ: Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης

ΔΤΛ: Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας

ΔΤΕ: Δείκτης Τουριστικής Έντασης

ΔΤΠ: Δείκτης Τουριστικής Πυκνότητας

ΔΧΑ: Δείκτης Χωρητικότητας Ακτών

ΕΕΑΕ: Επιτροπή Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου

ΕΕΛ: Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων

ΕΛΣΤΑΤ: Ελληνική Στατιστική Αρχή

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

ΖΕΠ: Ζώνη Ειδικής Προστασίας

ΙΝΣΕΤΕ: Ινστιτούτο του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων

ΚΑΖ: Καταφύγιο Άγριας Ζωής
ΚΥΑ: Κοινή Υπουργική Απόφαση
ΜΓΚ: Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας
ΜΕΡΜ: Μέσος Ετήσιος Ρυθμός Μεταβολής
ΜΗΤΕ: Μητρώο Τουριστικών Επιχειρήσεων
ΜΣΔ: Μέσος Συντελεστής Δόμησης
ΞΕΕ: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος
ΠΔ: Προεδρικό Διάταγμα
ΠΕ: Περιφερειακή Ενότητα
ΠΕΠ: Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα
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
ΣΧΟΟΑΠ: Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτών Πόλεων
ΤΑ: Τουρισμός-Αναψυχή
ΤΕΚ: Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες
ΤΙΦΚ: Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους
ΤΦΙ: Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα
ΥΑ: Υπουργική Απόφαση
ΥΠΕΝ: Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας
ΦΕΚ: Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης
ΧΥΤΑ: Χώρος Υγειονομικής Ταφής Απορριμμάτων
WTO: World Tourism Organization

1. Εισαγωγή

Η παρούσα μελέτη αφορά την υλοποίηση της υπ' αριθμόν 66/05.08.2021 Απόφαση της ΔΕΣΕ (ΦΕΚ 4211/Β/13.09.2021) της ένταξης του επενδυτικού σχεδίου της εταιρείας με επωνυμία «ΕΛΙΒΙ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» σε ακίνητο συνολικής έκτασης 126,438 στρεμμάτων στην περιοχή των Κουκουναριών του Δήμου Σκιάθου με τον διακριτικό τίτλο «ELIVI HOTELS SA» στις διαδικασίες των Στρατηγικών Επενδύσεων των Ν. 3894/2010, και Ν. 4608/2019¹, με τη χρήση του πολεοδομικού εργαλείου του ΕΣΧΑΣΕ. Η εταιρεία εκμεταλλεύεται ήδη το ιστορικό «Ξενία» της Σκιάθου, το οποίο επαναλειτούργησε έπειτα από ριζική ανακατασκευή το 2019 ως το νέο 5άστερο ξενοδοχειακό συγκρότημα Elivi Xenia Hotel, συνολικής δυναμικότητας 100 δωματίων – 200 κλινών. Σε συνδυασμό με αυτό, μισθώνει από την συνδεδεμένη εταιρεία ΕΣΤΙΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ακίνητα που συγκροτούν δύο διακεκριμένες χωρικές ενότητες (βόρειο τμήμα Β: 92.674,04τ.μ. και νότιο τμήμα Α:33.764,00 τ.μ., με πρόθεση να διευρύνει το επενδυτικό σχέδιο και επικεντρώνεται στην αξιοποίηση του ακινήτου, ως ενιαίου χωρικού συνόλου, με την υπαγωγή τους σε καθεστώς «Ειδικού Χωρικού Σχεδίου Στρατηγικής Επένδυσης – ΕΣΧΑΣΕ», πρωτίστως για λόγους «Ασφάλειας Δικαίου (σχετ. Ν. 4608/2019, Ν.4864/2021 όπως ισχύουν και Ν. 3986/2011, άρθρ. 11 και 12). Το πολεοδομικό εργαλείο του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) ανταποκρίνεται στην αποτελεσματικότερη αξιοποίηση του υπό μελέτη ακινήτου με τήρηση των κατευθύνσεων των υπερκείμενων επιπέδων χωροταξικού σχεδιασμού στους τομείς της τουριστικής ανάπτυξης και της προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος. Επί πλέον διασφαλίζονται ταχύρρυθμες εγκριτικές διαδικασίες καθώς το οικείο επενδυτικό σχέδιο έχει υπαχθεί στις διατάξεις των Στρατηγικών Επενδύσεων των Ν. 3984/2010 και Ν. 4608/2019. Με την μελέτη καθορίζεται η κατάλληλη επενδυτική ταυτότητα, με ειδικές χρήσεις γης και όρων δόμησης, με σεβασμό στις περιβαλλοντικές αξίες του νησιού και του ευρύτερου χώρου.

Η Εταιρεία 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 έχει ως συνολικό προϋπολογισμό περί τα 52.000.000 ευρώ. Επιπλέον, η επένδυση σε πλήρη λειτουργία αναμένεται να δημιουργήσει τουλάχιστον 187 Ετήσιες Μονάδες Εργασίας (ΕΜΕ) συμβάλλοντας σημαντικά στην αύξηση της απασχόλησης της νήσου. Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι η προτεινόμενη επένδυση ικανοποιεί τα κριτήρια ένταξης του στην κατηγορία «Στρατηγικές Επενδύσεις 1» της περ. α' της παρ. 2 του

¹ Κατά το άρθρο 29 των μεταβατικών διατάξεων του νέου νόμου περί Στρατηγικών Επενδύσεων, ήτοι του Ν. 4864/2021, τα άρθρα 15-22 εφαρμόζονται και στα Επενδυτικά Σχέδια που έχουν ενταχθεί με απόφαση της ΔΕΣΕ στις Στρατηγικές Επενδύσεις κατ' εφαρμογή του Ν. 4608/2019, όπως στην περίπτωση της Elivi HOTELS S.A..

άρθρου 10 του Ν. 4608/2019 με τον οποίο έχει πραγματοποιηθεί η ένταξη της Επένδυσης στις Στρατηγικές Επενδύσεις, καθώς πρόκειται για επένδυση που δημιουργεί κατά τρόπο βιώσιμο τουλάχιστον εβδομήντα πέντε (75) νέες ετήσιες μονάδες εργασίας (ΕΜΕ), και ο συνολικός προϋπολογισμός της είναι μεγαλύτερος των σαράντα εκατομμυρίων (40.000.000) ευρώ.

1.1 Αίτημα του φορέα ανάπτυξης

Με την υπ'αρ. 6900/21.10.2020² αίτηση του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «ΕΛΙΒΙ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και τον διακριτικό τίτλο «ELIVI HOTELS SA» προς την «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε» ζητήθηκε η ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ - ΝΗΣΟΥ ΣΚΙΑΘΟΥ, Π.Ε. ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ» στις διαδικασίες των Στρατηγικών Επενδύσεων του της περ. α' της παρ. 2 του άρθρου 10 του ν. 4608/2019 και την απόδοση των κινήτρων των άρθρων 11 και 13 του ν. 4608/2019, με ειδικότερα αιτήματα:

- I. να προβεί σε όλες τις νόμιμες ενέργειες για τον έλεγχο ή/ και τη διασταύρωση των στοιχείων του φακέλου της παραπάνω επενδυτικής πρότασης συμπεριλαμβανομένων και των προσωπικών δεδομένων των νομικών και φυσικών προσώπων μετόχων ή νόμιμων εκπροσώπων του φορέα της επένδυσης,
- II. να προβεί σε όλες τις νόμιμες ενέργειες για την αξιολόγηση και την υπαγωγή της παραπάνω επενδυτικής πρότασης στον νόμο 3894/2010 «Επιτάχυνση και Διαφάνεια Υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων» όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 4608/2019 και ισχύει,
- III. ώστε επ' ονόματι, κατ' εντολή και για λογαριασμό μας (ELIVI HOTELS 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 την λειτουργία της παραπάνω επένδυσης,
- IV. για την ανάρτηση των στοιχείων της επένδυσης (με την εξαίρεση τυχόν στοιχείων που επιβάλλονται εμπιστευτικά στο φάκελο της επενδυτικής πρότασης) 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, με την προϋπόθεση ότι τηρούνται οι διατάξεις του νόμου περί προστασίας προσωπικών δεδομένων.

² Επιπλέον ενδιάμεσες αιτήσεις υπ'αρ. 6905/11.12.2020, υπ'αρ. αίτηση 6906/3.3.2021 και υπ'αρ. 6907/19.03.2021

1.2 Πρόταση του Επενδυτικού Σχεδίου

Η ELIVI HOTELS A.E. μισθώνει από την συνδεδεμένη εταιρεία ΕΣΤΙΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ, ακίνητα που συγκροτούν δύο διακεκριμένες χωρικές ενότητες (Α. 33.764,00 τ.μ., και Β. 92.674,04τ.μ.), συνολικής έκτασης 126.438,04τ.μ.. Το πολεοδομικό καθεστώς που διέπει σχεδόν στο σύνολο τους (πλην έκτασης 8.133,83 τ.μ. η οποία διέπεται από τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης) τα εν λόγω ακίνητα καθορίζεται στο από 18.10.1979 Π.Δ. (ΦΕΚ 621' Δ), το οποίο χαρακτηρίζεται ως ανεπίκαιρο για λόγους που αναφέρονται στην συνέχεια. Για να επιτευχθεί η τροποποίηση του υφιστάμενου καθεστώτος επιλέχθηκε η χρήση του πολεοδομικού εργαλείου του **ΕΣΧΑΣΕ με χρήση «Τουρισμός - Αναψυχή»**, με σκοπό την υλοποίηση στρατηγικού επενδυτικού σχεδίου που αφορά στη **δημιουργία Κύριου Ξενοδοχειακού Καταλύματος (άρθ. 11, περ. Β.1α του Ν.3986/2011 Α' 152) συνολικής δυναμικότητας 275 δωματίων – 550 κλινών**. Ειδικότερα, το ξενοδοχειακό συγκρότημα θα χωροθετηθεί και στις δύο χωρικές ενότητες του ακινήτου.

Όραμα της ELIVI HOTELS A.E., αποτελεί η προτεινόμενη επένδυση να προσθέσει στη Σκιάθο ένα ξενοδοχειακό κατάλυμα που θα αποτελέσει δυνητικά έναν μεγάλο πόλο «τουρισμού πολυτελείας» σε συνδυασμό με το ήδη υπάρχον συγκρότημα της εταιρείας (ΞΕΝΙΑ) και θα βοηθήσει την Ελλάδα να παρουσιάσει ένα ακόμη ξενοδοχείο – ορόσημο, στα πλαίσια της βιώσιμης ανάπτυξης και της διεθνούς στρατηγικής τουριστικής προβολής της. Επιπλέον, η αναβάθμιση, ανάπτυξη και αξιοποίηση της έκτασης, θα επιφέρει πολλαπλασιαστικά οφέλη στην ευρύτερη περιοχή από την ενδυνάμωση του τουριστικού προϊόντος του νησιού και την εισροή ποιοτικού τουρισμού. Σε συμφωνία με τον Ν.4608/2019 (με τον οποίο πραγματοποιήθηκε η υπαγωγή στις Στρατηγικές Επενδύσεις), η παρούσα επένδυση κατέχει σημαντική βαρύτητα για την εθνική και την τοπική οικονομία, καθώς:

- αναμένεται να οδηγήσει στη σημαντική αύξηση της τοπικής απασχόλησης,
- αναμένεται να συμβάλλει στην ανάδειξη του μοναδικού φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής,
- αναμένεται να συμβάλλει στην εξωστρέφεια της Σκιάθου ως εναλλακτικού προορισμού πολυτελείας,
- αναμένεται να δημιουργήσει καινοτόμες υπηρεσίες στον κλάδο του Τουρισμού,
- αναμένεται να συμβάλλει την ανταγωνιστικότητα της χώρας συνολικά και την υψηλή προστιθέμενη αξία σε έναν κλάδο που θεωρείται η «βαριά» βιομηχανία της χώρας.

Τονίζεται ότι ο προτεινόμενος σχεδιασμός επιλέγεται διότι συμβάλει στην ήπια τουριστική ανάπτυξη σε συνδυασμό με εξειδικευμένους περιβαλλοντικούς όρους για μία οικολογικά ευαίσθητη περιοχή όπως οι Κουκουναριές. Ειδικότερα, με την ανάπτυξη 550 κλινών, εξασφαλίζεται η ελάχιστη δυνατή επιβάρυνση της περιοχής, με την υιοθέτηση χαμηλού αριθμού κλινών ανά στρέμμα (4,3 κλίνες/στρέμμα), σε σχέση με το μέγιστο επιτρεπόμενο (8 κλίνες/στρέμμα), όπως αυτό ορίζεται από το ΠΠΧΣΑΑ Θεσσαλίας.

1.3 Έγκριση της Δ.Ε.Σ.Ε

Με την απόφαση 66/05.08.2021 της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (ΔΕΣΕ) που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 4211/Β/13.09.2021, αποφασίσθηκε η ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ - ΝΗΣΟΥ ΣΚΙΑΘΟΥ, Π.Ε. ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «ΕΛΙΒΙ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και τον διακριτικό τίτλο «ELIVI HOTELS SA» στις διαδικασίες των «Στρατηγικών Επενδύσεων» του Ν. 4608/2019 (κατηγορία «Στρατηγικές Επενδύσεις 1» της περ. α' της παρ. 2 του άρθρου 10) και την απόδοση των κινήτρων των άρθρων 11 και 13 του εν λόγω νόμου, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στη γνωμοδότηση της «Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» προς τη Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων, όπως αυτή ενεκρίθη από το Διοικητικό Συμβούλιο την 06.07.2021 (ΑΠΣ 374).

1.4 Αντικείμενο της παρούσας Μελέτης

Η παρούσα Μελέτη συνιστά τη Μελέτη του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) κατά τον Ν. 3986/2011 όπως ισχύει με τις τροποποιήσεις του Ν. 4864/2021 και έχει ως στόχο την υλοποίηση της υπ' αριθμ. 66/05.08.2021 Απόφαση της ΔΕΣΕ (Β' 4211) για την ένταξη του Επενδυτικού Σχεδίου της «ELIVI HOTELS SA» 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 (Ιούλιος 2021).

Ειδικότερα, στην παρούσα Μελέτη παρουσιάζονται τα χωροταξικά και αναπτυξιακά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής (σε επίπεδο περιφέρειας και δήμου), το υφιστάμενο καθεστώς (πολεοδομικό, αναπτυξιακό κλπ) του προς αξιοποίηση Ακινήτου στην περιοχή των Κουκουναριών της νήσου Σκιάθου, οι κατευθύνσεις των υπερκείμενων πλαισίων και σχεδίων χωροταξικού σχεδιασμού και αναπτυξιακού προγραμματισμού, καταλήγοντας στη SWOT ανάλυση, ενώ μέσω κατάλληλων δεικτών γίνεται εκτίμηση της τουριστικής φέρουσας ικανότητας της νήσου. Σημειώνεται, ότι η καινοτόμος προσέγγιση αυτή προσφέρει σημαντικά νέα ευρήματα που «μετρούν» με διεθνώς αναγνωρισμένους δείκτες την «επιβάρυνση» της επένδυσης στην βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη της νήσου και ειδικότερα στο φυσικό περιβάλλον, στις ακτές και στις υποδομές. Με αυτήν την μεθοδολογία που έχει αναπτύξει η ΔΕΚΑΘΛΟΝ, και που σπανίως περιλαμβάνεται στις μελέτες ΕΣΧΑΣΕ, θεμελιώνεται με αντικειμενικούς όρους η σημασία της στρατηγικής επένδυσης. Από την ανάλυση όλων των παραπάνω, και έχοντας αξιολογήσει εναλλακτικά σενάρια αξιοποίησης του Ακινήτου, τεκμηριώνεται η προτεινόμενη επενδυτική ταυτότητα, με τη γενική χρήση «Τουρισμός – Αναψυχή» με ανάπτυξη Κύριου Τουριστικού Καταλύματος (άρθ. 11, περ. Β.1α του ν. 3986/2011 (ΦΕΚ Α'152), όπως ισχύει με τις τροποποιήσεις του Ν. 4864/2021 ως βέλτιστος χωρικός

προορισμός για τη βιώσιμη τουριστική αξιοποίηση τόσο του ιδίου 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) συνιστούν Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΕΠΣ) του άρθρου 8 του Ν. 4447/2016 (όπως ισχύει με τις τροποποιήσεις του Ν. 4759/2020). Ωστόσο, για τον σχεδιασμό και τη χωρική τους οργάνωση εφαρμόζεται αποκλειστικά το οικείο θεσμικό τους πλαίσιο, ήτοι οι διατάξεις των άρθρων 12 και 13 του Ν. 3986/2011 (όπως ισχύουν με τον Ν. 4864/2021) οι οποίες μνημονεύονται στο Κεφάλαιο 1.5.. Κατά την παρ. 2, του άρθρ. 12, Ν. 3986/2011 (όπως ισχύει με τις τροποποιήσεις του άρθρου 24 του Ν. 4864/2021 προβλέπεται 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 (χωροταξικό, πολεοδομικό, αναπτυξιακό κ.λπ.), ιδίως από απόψεως επικαιρότητας, συνέργειας, συμπληρωματικότητας και βιωσιμότητας των σχετικών ρυθμίσεων και τεκμηριώνεται, με βάση κριτήρια χωροταξικά, περιβαλλοντικά, χρηματοοικονομικά και εμπορικά, ο βέλτιστος χωρικός προορισμός του (χρήσεις γης, όροι δόμησης κ.λπ.) ο οποίος συνιστά και τη βασική επενδυτική του ταυτότητα για κάθε μεταγενέστερη πράξη αξιοποίησης, καθώς και οι γενικές κατευθύνσεις για την ενσωμάτωση της σχεδιαζόμενης επένδυσης στην περιβάλλουσα το δημόσιο ακίνητο περιοχή και τη συμβολή της στην εθνική, περιφερειακή και τοπική ανάπτυξη.

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

Συγκεκριμένα, η Μελέτη ΕΣΧΑΣΕ εκπονείται σε ένα στάδιο και το περιεχόμενο της καλύπτει την ανάλυση της υπάρχουσας φυσικής, διοικητικής και θεσμικής κατάστασης, τη διάγνωση και ανάλυση των προβλημάτων, προοπτικών και τάσεων της ευρύτερης περιοχής για την οποία συντάσσεται το ΕΣΧΑΣΕ, τη διατύπωση των **εναλλακτικών προτάσεων της χωρικής οργάνωσης της 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 Θεσσαλίας εστιάζοντας στην Περιφερειακή Ενότητα Σποράδων, 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 Σκιάθου που συνιστά την ευρύτερη περιοχή μελέτης.
- Το ακίνητο στο οποίο 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)

Προβλέψεις Ν. 4608/2019 (ΦΕΚ Α' 66)³

Σύμφωνα με τον Ν. 4608/2019 (Αρθ.10, παρ.1) ως «Στρατηγικές επενδύσεις» ορίζονται, οι επενδύσεις, οι οποίες λόγω της στρατηγικής τους βαρύτητας για την εθνική ή και την τοπική οικονομία μπορούν να επιφέρουν ποσοτικά και ποιοτικά αποτελέσματα σημαντικής έντασης για την αύξηση της απασχόλησης, την παραγωγική ανασυγκρότηση και την ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος της χώρας σύμφωνα με τις αρχές της κοινωνικά δίκαιης, δίχως αποκλεισμούς, ισόρροπης και αειφόρου ανάπτυξης και σύμφωνα με την Εθνική Αναπτυξιακή Στρατηγική (Ε.Α.Σ.), με κύρια χαρακτηριστικά την εξωστρέφεια, την καινοτομία, την ανταγωνιστικότητα, τον καθολικό σχεδιασμό, την εξοικονόμηση φυσικών πόρων στην προοπτική της κυκλικής οικονομίας και την υψηλή προστιθέμενη αξία, ιδίως σε τομείς οικονομικών δραστηριοτήτων διεθνώς εμπορεύσιμων προϊόντων ή υπηρεσιών.

Στη Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων, η οποία έχει συσταθεί με την παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 3894/2010 (Α'204), όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 1 του ν. 4146/2013 (Α'90) και το πρώτο εδάφιο της παραγράφου αυτής αντικαταστάθηκε με το άρθρο 122 του ν. 4512/2018 (Α'5), μετέχουν ως Πρόεδρος ο Υπουργός Οικονομίας και Ανάπτυξης και ως μέλη οι Υπουργοί Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Επικρατείας, με αρμοδιότητα του Υπουργού Επικρατείας να συνδράμει τον Πρωθυπουργό για τον συντονισμό, την παρακολούθηση και τον έλεγχο της κυβερνητικής πολιτικής που αφορά την προώθηση, την επιτάχυνση και την υλοποίηση επενδύσεων, καθώς και οι κατά περίπτωση αρμόδιοι Υπουργοί. Η Δ.Ε.Σ.Ε. αποφασίζει κατόπιν εισήγησης του Υπουργού Οικονομίας και Ανάπτυξης για τον χαρακτηρισμό ή μη έκαστου επενδυτικού σχεδίου ως Στρατηγικής Επένδυσης, την ένταξή του σε μία από τις κατηγορίες του άρθρου 10 και τα κίνητρα που πρόκειται να λάβει.

³ Τα άρθρα 10 έως 39 του Ν. 4608/2019, έχουν καταργηθεί με την παρ. 2, άρθρ, 30 του Ν. 4684/2021. Ωστόσο, η υπαγωγή του Επενδυτικού Σχεδίου της Elivi S.A. πραγματοποιήθηκε κατά τις διατάξεις του Ν. 4608/2019, όπου ίσχυαν τα αναγραφόμενα στο τρέχον Κεφάλαιο.

Κατά το Άρθρο 16 παρ. 1 του Ν. 4608/2019 (του νόμου αυτού), κάθε ενδιαφερόμενος φορέας επένδυσης υποβάλλει προς την «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» αίτηση για τον χαρακτηρισμό του επενδυτικού του σχεδίου ως Στρατηγικής Επένδυσης, την ένταξή του σε μία από τις κατηγορίες του άρθρου 10 και τα κίνητρα που επιθυμεί να λάβει. Η αίτησή του συνοδεύεται από πλήρη φάκελο, ο οποίος περιλαμβάνει τουλάχιστον τα εξής στοιχεία:

«α) Επιχειρηματικό σχέδιο (business plan) της επένδυσης που περιλαμβάνει ιδίως, την ταυτότητα του επενδυτή και των συνεργατών του, ενδεικτικό αναλυτικό χρονοδιάγραμμα υλοποίησης της επένδυσης και του χρονικού διαστήματος λειτουργίας της, αναφορά της προηγούμενης εμπειρίας του επενδυτή σε σχέση με το είδος και τη φύση της επένδυσης που προτείνεται, περιγραφή της συνολικής επένδυσης και των επιμέρους επενδύσεων με ειδικότερη αναφορά στην πλήρωση των κριτηρίων του άρθρου 10 του παρόντος σχετικά με τη δημιουργία νέων ετήσιων μονάδων εργασίας, την ανάπτυξη νέων τεχνολογιών, την καινοτομία, την εξωστρέφεια, την υψηλή προστιθέμενη αξία, την περιβαλλοντική προστασία, τον καθολικό σχεδιασμό, περιγραφή του τρόπου που προτείνεται για την υλοποίηση του έργου, περιγραφή των επί μέρους δραστηριοτήτων και των υπηρεσιών που θα παρασχεθούν».

«β) Αγοραπωλητήρια συμβόλαια ή παραχωρητήρια κυριότητας ή συμβολαιογραφικά έγγραφα σύστασης δικαιώματος επιφάνειας σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 18 έως 23 του ν. 3986/2011 (Α'152) ή μισθωτήρια συμβόλαια ή παραχωρητήρια χρήσης ακινήτων ελάχιστης διάρκειας τριάντα (30) ετών για όσα επενδυτικά σχέδια αιτούνται να λάβουν τα κίνητρα που προβλέπονται στο άρθρο 11 και δεκαπέντε (15) ετών για όλες τις άλλες περιπτώσεις, ή συμβολαιογραφικά προσύμφωνα αγοράς ακινήτων με την αίρεση της μη υπαγωγής του επενδυτικού σχεδίου στο καθεστώς του παρόντος Μέρους».

«γ) Ανάλυση του προϋπολογισμού της συνολικής επένδυσης και των επί μέρους επενδύσεων, καθώς και της δομής χρηματοδότησης τόσο κατά την περίοδο κατασκευής του επενδυτικού έργου, όσο και κατά την περίοδο λειτουργίας του, παροχή επιστολής υποστήριξης (comfort letter) ή επιστολής απόδειξης επάρκειας κεφαλαίων (proof of funds), για την περίπτωση επενδυτικών κεφαλαίων (funds) από χρηματοπιστωτικό ίδρυμα που λειτουργεί νόμιμα στην Ε.Ε. ή από άλλα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα τα οποία έχουν αξιολογηθεί επαρκώς από διεθνείς οίκους αξιολόγησης, παράθεση των βασικών δεικτών αποδοτικότητας, αναφορά οποιασδήποτε μορφής συνδρομής που έχει ζητηθεί από το Δημόσιο, καθώς και ανάλυση ενδεχομένων άμεσων ή έμμεσων αντισταθμιστικών ωφελειών υπέρ του Δημοσίου και της τοπικής κοινωνίας».

«δ) Περιβαλλοντικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά των ακινήτων που προβλέπονται στο σχέδιο και τεκμηρίωση της χρήσης ή χρήσεων γης, του μεγέθους και της έντασης αυτών, καθώς και των όρων και περιορισμών δόμησης. Ανάλυση των άμεσων και έμμεσων επιπτώσεων της επένδυσης στην ελληνική οικονομία σε βραχυπρόθεσμο, μεσοπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο ορίζοντα (investment impact assessment), τόσο σε συνολικό όσο και σε περιφερειακό και

τοπικό επίπεδο, στην οποία συμπεριλαμβάνεται η ανάλυση κοινωνικών και περιβαλλοντικών επιπτώσεων. Στην ανάλυση αυτή λαμβάνεται ιδίως υπόψη η τοπική παραγωγική δυνατότητα και ο βαθμός απασχόλησης, το μέγεθος και η παραγωγική δυνατότητα των γειτονικών περιοχών, το φυσικό κάλλος της περιοχής, ο αρχαιολογικός και πολιτιστικός της πλούτος, η ανθεκτικότητα και η δυνατότητα ομαλής προσαρμογής του φυσικού, οικιστικού και οικονομικοκοινωνικού υποσυστήματος στις επιδράσεις της επένδυσης και τέλος η ύπαρξη παρεμφερών οικονομικών δραστηριοτήτων στην περιοχή».

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

αα) τον έλεγχο ή/και διασταύρωση των στοιχείων του φακέλου της επενδυτικής πρότασης, προκειμένου αυτή να υπαχθεί στις Στρατηγικές Επενδύσεις,

ββ) τη δημοσίευση στοιχείων της επένδυσης, εκτός από εκείνα που καλύπτονται από επιχειρηματικό, βιομηχανικό ή άλλο απόρρητο, και της εξέλιξής της, των αιτήσεων που έχουν υποβληθεί από τον φορέα της επένδυσης, καθώς και των σχετικών αποφάσεων και γνωμοδοτήσεων της Διοίκησης στην ηλεκτρονική ιστοσελίδα της «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.», με την προϋπόθεση ότι τηρούνται οι διατάξεις του νόμου περί προστασίας προσωπικών δεδομένων».

«στ) Αποδεικτικό καταβολής του 25% του συνόλου της διαχειριστικής αμοιβής στην «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.». Το ύψος του συνόλου της διαχειριστικής αμοιβής, που καταβάλλεται στην «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» για την κάλυψη του διοικητικού κόστους της διεκπεραίωσης του επενδυτικού φακέλου των «Στρατηγικών Ιδιωτικών Επενδύσεων», υπολογίζεται στο 0,1% του συνολικού κόστους της επένδυσης και δεν μπορεί να είναι κάτω των πενήντα χιλιάδων (50.000) ευρώ ούτε να υπερβαίνει τις διακόσιες πενήντα χιλιάδες (250.000) ευρώ. Το υπολειπόμενο ποσοστό εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%), καταβάλλεται στην «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» πριν από τη συνεδρίαση της Δ.Ε.Σ.Ε., στην ημερήσια διάταξη της οποίας έχει εισαχθεί προς εξέταση η επενδυτική πρόταση. Σε περίπτωση μη χαρακτηρισμού μιας επενδυτικής πρότασης ως στρατηγικής από τη Δ.Ε.Σ.Ε. επιστρέφεται ποσοστό εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) του συνόλου της διαχειριστικής αμοιβής».

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

«η) Αναλυτική περιγραφή των αιτούμενων ενισχύσεων και των σχετικών δαπανών, καθώς και τα απαραίτητα στοιχεία προς απόδειξη της πλήρωσης των κατά περίπτωση εφαρμοζόμενων προϋποθέσεων συμβατότητας του Κανονισμού (ΕΕ) υπ' αρ. 651/2014 της Επιτροπής της 17ης Ιουνίου 2014 (L 187), μόνο στην περίπτωση που η αίτηση χαρακτηρισμού του επενδυτικού

σχεδίου ως Στρατηγικής Επένδυσης περιλαμβάνει και αίτηση χορήγησης ενισχύσεων των άρθρων 12 και 14».

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 19, οι επενδυτικές προτάσεις είναι δεσμευτικές για τον επενδυτή, ο οποίος δεν μπορεί να τις μεταβάλλει ουσιωδώς, παρά μόνο με απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε., μετά από γνώμη της «Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.». Η περιγραφή των δεδομένων που περιλαμβάνονται στον φάκελο υπέχει θέση υπεύθυνης δήλωσης για τον κατά νόμο υπεύθυνο.

Στην παρούσα περίπτωση, τηρήθηκε η παραπάνω προβλεπόμενη διαδικασία και το Επενδυτικό Σχέδιο της «ELIVI HOTELS Α.Ε.» εντάχθηκε στις Στρατηγικές Επενδύσεις του Ν.4608/2019 με την έκδοση της μνημονευθείσας υπ' αριθμόν 66/13.10.2021 Απόφαση της ΔΕΣΕ (ΦΕΚ 4211/Β/2021) απόφασης της ΔΕΣΕ.

Ειδικά, το **άρθρο 11: «Κίνητρα Χωροθέτησης»**, όπως ισχύει προβλέπει ότι :

Για την πραγματοποίηση Στρατηγικών Επενδύσεων, το Υπουργείο Οικονομίας και Ανάπτυξης μπορεί, ύστερα από απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.) του άρθρου 15, να καταρτίζει Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) επί καταρχήν ενιαίων εκτάσεων, εκτός από τα αναφερόμενα στο άρθρο 10 του ν. 3986/2011 (Α' 152) δημόσια ακίνητα. Τα άρθρα 11, 12, 13, η παράγραφος 2 του άρθρου 13Α, τα άρθρα 14 και 14Α του ν. 3986/2011 (Α'152), εφαρμόζονται αναλόγως. Για τις περιπτώσεις των ΕΣΧΑΣΕ, στο Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης του άρθρου 16 του ν. 3986/2011 προεδρεύει ο Γενικός Γραμματέας Στρατηγικών και Ιδιωτικών Επενδύσεων.

3.α) Επιτρέπεται η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί αυτών για την εξυπηρέτηση των Στρατηγικών Επενδύσεων και των βοηθητικών και συνοδών έργων τους. Η απαλλοτρίωση εγκρίνεται με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε., εφόσον έχει αξιολογηθεί αναλυτικά ως αναγκαία για την υλοποίηση και τη βιωσιμότητα του επενδυτικού σχεδίου στην οικεία έκθεση αξιολόγησης. Σε κάθε περίπτωση, η απαλλοτριούμενη έκταση δεν μπορεί να καταλαμβάνει ποσοστό εκτάσεων μεγαλύτερο του τρία τοις εκατό (3%) της συνολικής έκτασης υλοποίησης της επένδυσης.

β) Οι απαλλοτριώσεις κηρύσσονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Οικονομίας και Ανάπτυξης, Πολιτισμού και Αθλητισμού, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Υποδομών και Μεταφορών υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου ή νομικών προσώπων δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου ή φυσικών προσώπων και με δαπάνη του υπέρ' ού η απαλλοτρίωση ή άλλου προσώπου που ορίζεται με την πράξη κήρυξής της. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις του ν. 2882/2001 (Α' 17). Η προσδιοριζόμενη αποζημίωση βαρύνει τον φορέα της επένδυσης.

Προβλέψεις Ν.3986/2011 (ΦΕΚ Α' 152, άρθρ. 11, 12, 13)⁴

Άρθρο 11 - Γενικοί κανόνες χωροθέτησης και γενικές χρήσεις γης

Α. Γενικοί κανόνες χωροθέτησης

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

1. Η αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων διενεργείται εντός του πλαισίου που διαγράφει η εθνική δημοσιονομική, αναπτυξιακή και χωροταξική πολιτική και σύμφωνα με τους κανόνες που καθορίζονται στον παρόντα νόμο. Οι κατευθύνσεις της εθνικής χωροταξικής πολιτικής, όπως αυτές απορρέουν από τα υφιστάμενα χωροταξικά πλαίσια εθνικού επιπέδου, λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώνται κατά τον καθορισμό του χωρικού προορισμού των δημοσίων ακινήτων σε συνδυασμό με τις ανάγκες της δημοσιονομικής βιωσιμότητας, της αποδοτικότητας και της αποτελεσματικότητας της επένδυσης, έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η βέλτιστη δυνατή σχέση μεταξύ των χωροταξικών επιλογών και των οικονομικών και δημοσιονομικών στόχων για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας.

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

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

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

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

- ***σε οικότοπους προτεραιότητας**, σε περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης και προστασίας της, σε πυρήνες εθνικών δρυμών, σε διατηρητέα μνημεία της φύσης, σε εθνικά πάρκα και σε υγρά τοπους διεθνούς σημασίας.*
- *σε ζώνες ιστορικών τόπων, φυσικών πάρκων και περιοχών οικοανάπτυξης.*

⁴ Όπως ισχύει με τις διατάξεις του Ν. 4864/2021.

- σε Ζώνες Ειδικής Προστασίας της ορνιθοπανίδας.

Εμπίπτει εντός:

-κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου της Χερσονήσου «Τουρκόβιγλα» όπου υπάρχουν τα ερείπια αρχαίου στρογγυλού πύργου στην θέση «Πούντα» (ΥΠΠΕ/ΑΡΧ/Α1/Φ13/19585/65- ΦΕΚ 344/Β/30.05.1984). **Συγκεκριμένα, εντός της ζώνης βρίσκεται το σύνολο της έκτασης του νότιου τμήματος Α (33,76 στρ.) και τμήμα του βόρειου τμήματος Β (10,30 στρ.).**

B. Γενικές χρήσεις γης

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

1. Τουρισμός Αναψυχή

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

Στα ακίνητα που έχουν ως γενικό προορισμό τον τουρισμό αναψυχή, επιτρέπονται:

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

- ιγ) Εστίαση
- ιδ) Αναψυκτήρια
- ιε) Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
- ιστ) Στάθμευση (κτίρια γήπεδα)
- ιζ) Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων
- ιη) Ελικοδρόμιο
- ιθα) Κατασκευή μόνιμων εγκαταστάσεων για κινηματογραφικές παραγωγές (studios)
- ιθ) Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου

2. Επιχειρηματικά Πάρκα

3. Θεματικά πάρκα Εμπορικά κέντρα Αναψυχή

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

4Α. Παραθεριστικό τουριστικό χωριό

5. Δημόσια ακίνητα μικτών χρήσεων

Γ. Γενικοί όροι δόμησης

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

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

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

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

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

Άρθρο 12 - Χωρικός προορισμός - Επενδυτική ταυτότητα δημοσίων ακινήτων

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

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

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

β) Οι ειδικότερες χρήσεις γης που επιτρέπονται στην έκταση του προς ανάπτυξη ακινήτου και οι τυχόν πρόσθετοι περιορισμοί που αποσκοπούν στον έλεγχο της έντασης κάθε χρήσης.

γ) Οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης του προς αξιοποίηση ακινήτου.

δ) Ειδικές ζώνες προστασίας και ελέγχου στα οριοθετούμενα κατά τα ανωτέρω ακίνητα, εφόσον απαιτείται, στις οποίες μπορεί να επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί στις χρήσεις γης στη δόμηση και στην εγκατάσταση και άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών.

ε) Οι περιβαλλοντικοί όροι του σχεδίου, σύμφωνα με την κατά νόμο προβλεπόμενη στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, η οποία καταρτίζεται και δημοσιοποιείται κατά τα οριζόμενα στην επόμενη παράγραφο.

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

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

β) Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), η οποία συντάσσεται κατά το άρθρο 6 και δημοσιοποιείται κατά το άρθρο 7 της κοινής υπουργικής απόφασης (κ.υ.α.) 107017/2006 (Β' 1225). Ως αρμόδια αρχή για τις ανάγκες εφαρμογής του παρόντος νόμου νοείται η αρμόδια υπηρεσία περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας που ορίζεται στην παρ. 1 του άρθρου 4 της πιο πάνω κοινής υπουργικής απόφασης. Κατά τη σχετική διαδικασία διαβούλευσης, αντί των υπηρεσιών και οργανισμών που ορίζονται στην παρ. 4.1. του άρθρου 7 της ανωτέρω κοινής υπουργικής απόφασης, γνωμοδοτεί το οικείο Περιφερειακό Συμβούλιο, το οποίο είναι επιπλέον αρμόδιο να θέτει στη διάθεση του κοινού, όποτε του ζητούνται, τις πληροφορίες και τα στοιχεία του φακέλου ΣΜΠΕ που του διαβιβάζεται από την αρμόδια αρχή. Οι προθεσμίες που προβλέπονται στο άρθρο 7 της ανωτέρω κοινής υπουργικής απόφασης, οι οποίες είναι άνω των πέντε (5) ημερών και έως δεκαπέντε (15) ημέρες, μειώνονται κατά πέντε (5) ημέρες, ενώ όλες οι υπόλοιπες κατά δέκα (10) ημέρες. Η αρμόδια αρχή διενεργεί κατ' απόλυτη προτεραιότητα τη Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση για τα δημόσια ακίνητα που υπάγονται στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος Κεφαλαίου.

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

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

Άρθρο 13 - Χωροθέτηση επενδυτικού σχεδίου

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

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

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

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

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

β. Με την απόφαση της προηγούμενης παραγράφου εγκρίνονται και οι τυχόν απαιτούμενοι ειδικότεροι όροι και μέτρα για την προστασία και ανάδειξη των μνημείων, αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών τόπων και λοιπών πολιτιστικών στοιχείων και συνόλων που ενδέχεται να υπάρχουν στην έκταση του εγκεκριμένου ΕΣΧΑΣΕ, ύστερα από υποβολή των κατά περίπτωση απαιτούμενων μελετών και σύμφωνη γνώμη των αρμόδιων υπηρεσιών και οργάνων του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού. Στην περίπτωση αυτή, η πιο πάνω απόφαση επέχει θέση έγκρισης κατά την έννοια των άρθρων 10 παράγραφοι 3 και 4, 12, 13 και 15 του Ν. 3028/2002⁵ για έργα και δραστηριότητες που εκτελούνται πλησίον αρχαίων ή εντός κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων και ιστορικών τόπων, εντός Ζωνών Προστασίας Α και Β', καθώς και για κάθε εργασία, επέμβαση ή αλλαγή χρήσης σε ακίνητα μνημεία ή στο περιβάλλον τους.

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

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

⁵ Ισχύουν οι διατάξεις του Ν. 4858/2021 (ΦΕΚ 220/Α'/19.11.2021) «Κύρωση Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς», οι οποίες περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων και τις σχετικές διατάξεις του Ν. 3028/02 (ΦΕΚ 153/Α'/28.7.2002) «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς», ως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

ίδρυσης κατά την έννοια του άρθρου 80 του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα. Με κοινή απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού προσδιορίζονται ειδικότερα οι εγκρίσεις, άδειες και βεβαιώσεις που εντάσσονται στην έννοια της έγκρισης σκοπιμότητας, της έγκρισης βιωσιμότητας και της έγκρισης καταλληλότητας για την εφαρμογή της παρούσας περιπτώσεως.

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

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

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

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

2. Περιφέρεια Θεσσαλίας (1^ο επίπεδο). Αναπτυξιακός χαρακτήρας - Προοπτικές

2.1 Ορισμός ευρύτερης περιοχής: Περιφέρεια Θεσσαλίας και Περιφερειακή Ενότητα Σποράδων

Στην συγκεκριμένη μελέτη το πρώτο χωρικό επίπεδο που εξετάζεται είναι η Περιφέρεια Θεσσαλίας εστιάζοντας ωστόσο στην Περιφερειακή Ενότητα Σποράδων, στην οποία υπάγεται διοικητικά και ο Δήμος Σκιάθου. Η Περιφέρεια Θεσσαλίας βρίσκεται στην κεντρική-ανατολική πλευρά του ηπειρωτικού κορμού της Ελλάδας, με έκταση ίση με 14.037 τ. χλμ. (εκ των οποίων τα 303 τ.χλμ. είναι νησιωτικά) που αντιστοιχεί στο 10,6% της συνολικής επικράτειας. Έχει

στρατηγική κεντροβαρή και σχετικά εύκολα προσπελάσιμη γεωγραφική θέση, καθώς συνδέεται με το βασικό οδικό και σιδηροδρομικό άξονα της Χώρας (ΠΑΘΕ / Ν – Β) ενώ σε σχετικά μικρή απόσταση από το βόρειο όριο της διέρχεται η Εγνατία Οδός που αποτελεί κύριο άξονα σύνδεσης του Ανατολικού με το Δυτικό τμήμα της χώρας. Όσον αφορά στην μορφολογία της, η Θεσσαλία παρουσιάζει εκτεταμένο πεδινό τμήμα που περιβάλλεται από ορεινούς όγκους, ενώ στα ανατολικά βρίσκεται σε επαφή με το Αιγαίο Πέλαγος. Το οικιστικό της δίκτυο είναι συνεκτικό, με συνολικά 20 περίπου αστικά και τουριστικά οικιστικά κέντρα και ισχυρές μεσαίες προς μεγάλες πόλεις. Τέλος, ο ρόλος της στην εθνική οικονομία είναι σημαντικός καθώς είναι η τρίτη σε μέγεθος περιφερειακή οικονομία της χώρας σε όρους ΑΕΠ για το έτος 2019.

Όπως προαναφέρθηκε η περιφέρεια παρουσιάζει ποικιλομορφία τόσο γεωμορφολογική όσο και ως προς την παραγωγική της διάρθρωση. Ειδικότερα, διακρίνεται στην ενδοχώρα και στον παράκτιο και νησιωτικό χώρο. Αναφορικά με την πρώτη χωρική ενότητα, αυτή αποτελείται από τις Περιφερειακές Ενότητες Καρδίτσας, Λάρισας και Τρικάλων και έχει αγροτικό και πεδινό χαρακτήρα, ενώ η δεύτερη από τις Περιφερειακές Ενότητες Μαγνησίας και Σποράδων και περιλαμβάνει το παράκτιο και ορεινό τμήμα του Πηλίου, και το νησιωτικό σύμπλεγμα των Σποράδων. Η περιοχή στην οποία εμπίπτει το ακίνητο είναι η νήσος της Σκιάθου η οποία ανήκει στο σύμπλεγμα των Σποράδων που έχει διακριτό χαρακτήρα σε σχέση με την ενδοχώρα της περιφέρειας. Ως εκ τούτου, το παρόν κεφάλαιο περιλαμβάνει την ανάλυση της φυσιογνωμίας της Περιφέρειας Θεσσαλίας εστιάζοντας ωστόσο κυρίως στην περιφερειακή ενότητα Σποράδων, η οποία θα αποτελέσει και την ευρύτερη περιοχή της παρούσας μελέτης. Ο συνολικός πληθυσμός της Περιφερειακής Ενότητας Σποράδων ανέρχεται σε 13.798 κατοίκους, με τους 4.883 από αυτούς να κατοικούν στην έδρα της, την κωμόπολη της Σκιάθου.

2.2 Θέση και ρόλος της περιοχής διαθέσιμης έκτασης μέσα στην Περιφέρεια Θεσσαλίας

Η προς ένταξη στο ΕΣΧΑΣΕ έκταση συνολικής επιφάνειας περίπου 126,438 στρ. εντοπίζεται στην περιοχή των Κουκουναριών της Σκιάθου, και συγκεκριμένα στην θέση «Πούντα». Η Σκιάθος βρίσκεται δυτικά του νησιωτικού συμπλέγματος των Σποράδων και έχει έκταση περίπου 47 τετραγωνικά χιλιόμετρα. Αναφορικά με την απόσταση της νήσου από τις γειτονικές περιοχές, απέχει μόλις 2,4 ναυτικά μίλια από τις ακτές του νοτίου Πηλίου, έχοντας ανατολικά τη Σκόπελο σε απόσταση 6 ν.μ., προς νότο την Εύβοια σε απόσταση 16 ν.μ και προς βορρά τον Θερμαϊκό κόλπο και τη Θεσσαλονίκη από την οποία απέχει 95 ν.μ.

Εικόνα 1: Νήσος Σκιάθου και περιοχή 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 τέσσερις (4) Περιφερειακές Ενότητες και τριάντα τέσσερις (34) Δήμους συνολικά. Το υπό μελέτη ακίνητο υπάγεται διοικητικά στην Περιφερειακή Ενότητα Σποράδων, η οποία απαρτίζεται από τρεις δήμους και συγκεκριμένα αυτών της Σκιάθου, με έδρα τον ομώνυμο οικισμό, της Σκοπέλου και της Αλοννήσου. Στον ακόλουθο Πίνακα παρουσιάζεται η διοικητική διαίρεση της Περιφέρειας Θεσσαλίας βάσει του Ν. 3852/2010 «Πρόγραμμα Καλλικράτης».

Πίνακας 1: Διοικητική δομή Περιφέρειας Θεσσαλίας

Περιφερειακή Ενότητα Καρδίτσας
Δήμος Καρδίτσας
Δήμος Αργιθέας
Δήμος Λίμνης Πλαστήρα
Δήμος Μουζακίου
Δήμος Παλαμά
Δήμος Σοφάδων
Περιφερειακή Ενότητα Λάρισας
Δήμος Αγιάς
Δήμος Ελασσόνας
Δήμος Κιλελέρ

Δήμος Λαρισαίων
Δήμος Τεμπών
Δήμος Τυρνάβου
Δήμος Φαρσάλων
Περιφερειακή Ενότητα Μαγνησίας
Δήμος Αλμυρού
Δήμος Βόλου
Δήμος Ζαγοράς - Μουρεσίου
Δήμος Νοτίου Πηλίου
Δήμος Ρήγα Φεραίου
Περιφερειακή Ενότητα Σποράδων
Δήμος Αλοννήσου (Έδρα: Αλόνησος,η)
Δήμος Σκιάθου (Έδρα: Σκιάθος,η)
Δήμος Σκοπέλου (Έδρα: Σκόπελος,η)
Περιφερειακή Ενότητα Τρικάλων
Δήμος Μετεώρων
Δήμος Πύλης
Δήμος Τρικκαίων
Δήμος Φαρκαδόνας

Πηγή: Ν. 3852/2010

2.4 Δημογραφικά χαρακτηριστικά

Η Θεσσαλία κατατάσσεται ως 3^η περιφέρεια της χώρας σε πληθυσμιακό μέγεθος. Βάσει της καταγραφής του μόνιμου πληθυσμού της ΕΛ.ΣΤΑΤ. για τα έτη 1991, 2001 και 2011 όπως παρουσιάζονται στον παρακάτω Πίνακα, προκύπτει ότι οι τάσεις μεταβολής του πληθυσμού της περιφέρειας Θεσσαλίας ακολουθούν αυτές του συνόλου της χώρας. Ειδικότερα, κατά την πρώτη απογραφική δεκαετία (1991-2001) παρατηρείται μικρή αύξηση του πληθυσμού που συνοδεύεται από μικρή μείωση της τάξης του 1% κατά την δεύτερη δεκαετία του 2001-2011. Ο πληθυσμός για το έτος 2021, ο οποίος εκτιμήθηκε μέσω του υπολογισμού του Μέσου Ετήσιου Ρυθμού Μεταβολής (ΜΕΡΜ) της δεκαετία 2001-2011, ακολουθεί τις προαναφερόμενες τάσεις, και κατά την εκτίμηση αυτή, ο περιφερειακός πληθυσμός το συγκεκριμένο έτος είναι μειωμένος κατά 0,9 % από τον αντίστοιχο του 2011.

Πίνακας 2: Μεταβολή Μόνιμου Πληθυσμού μεταξύ των ετών 1991-2001, 2001-2011, 2011-2021

Χωρική Ενότητα/Έτος	ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ				ΜΕΤΑΒΟΛΗ (%)		
	1991	2001	2011	2021 ⁶	1991-2001	2001-2011	2011-2021

⁶ Εκτιμώμενος βάσει ΜΕΡΜ.

ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	10.223.392	10.934.097	10.815.197	10.696.817	6,95	-1,09	-1,09
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	729.268	740.115	732.762	725.950	1,49	-0,99	-0,93
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΛΑΡΙΣΑΣ	271.786	282.156	284.325	286.608	3,82	0,77	0,80
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ	123.202	120.265	113.544	107.236	-2,38	-5,59	-5,56
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΤΡΙΚΑΛΩΝ	138.028	132.689	131.085	129.520	-3,87	-1,21	-1,19
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	184.690	192.086	190.010	187.930	4	-1,08	-1,09
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΣΠΟΡΑΔΩΝ	11.562	12.919	13.798	14.656	11,74	6,8	6,22
ΔΗΜΟΣ ΣΚΙΑΘΟΥ (Έδρα: Σκιάθος, η)	4.601	5.788	6.088	6.373	25,8	5,18	4,68
ΔΗΜΟΣ ΑΛΟΝΝΗΣΟΥ (Έδρα: Αλόνησος, η)	2.275	2.425	2.750	3.081	6,59	13,4	12,03
ΔΗΜΟΣ ΣΚΟΠΕΛΟΥ (Έδρα: Σκόπελος)	4.686	4.706	4.960	5.202	0,43	5,4	4,87

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2011, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Κατά την πρώτη απογραφική δεκαετία (1991-2001), οι τρεις από τις συνολικά πέντε περιφερειακές ενότητες της Θεσσαλίας παρουσιάζουν σε μικρό βαθμό θετικές τάσεις. Συγκεκριμένα, οι ΠΕ Λάρισας, Μαγνησίας και Σποράδων παρουσίασαν θετικές τάσεις σε αντίθεση με τις ΠΕ Τρικάλων και ΠΕ Καρδίτσας στις οποίες ο πληθυσμός μειώθηκε. Αξίζει να σημειωθεί ότι τόσο τα αρνητικά όσο και τα θετικά ποσοστά μεταβολής είναι χαμηλά. Αξιοσημείωτο είναι επίσης ότι μεταξύ των ΠΕ που παρουσίασαν αύξηση το μεγαλύτερο ποσοστό έλαβε αυτή των Σποράδων με ποσοστό της τάξης του 12% περίπου, ενώ ο πληθυσμός του Δήμου Σκιάθου αυξήθηκε κατά 26% στην δεκαετία 1991 - 2001. Πρόκειται για μία περίοδο όπου ο τουρισμός στα ελληνικά νησιά ανθίζει, και δεν είναι τυχαίο ότι την μεγαλύτερη αύξηση πληθυσμού έλαβε η μόνη νησιωτική περιφερειακή ενότητα της Θεσσαλίας. Συνεπώς, λόγω της αυξανόμενης προσφερόμενης απασχόλησης φυσικό επακόλουθο είναι η μόνιμη εγκατάσταση των κατοίκων στα νησιά.

Αντίστοιχα, κατά την επόμενη απογραφική δεκαετία (2001-2011) στο σύνολο της η περιφέρεια παρουσίασε αρνητικές τάσεις ως προς το πληθυσμιακό της μέγεθος, ενώ ειδικότερα για την πλειοψηφία των επιμέρους περιφερειακών ενοτήτων προέκυψε μείωση. Διαφοροποίηση αυτών των τάσεων παρουσίασαν οι ΠΕ Σποράδων και Λάρισας, με την πρώτη να έχει μικρό ποσοστό αύξησης και την δεύτερη σταθερή αυξητική τάση. Η συγκεκριμένη απογραφική περίοδος περιλαμβάνει και τα έτη της αρχής της οικονομικής κρίσης της χώρας, έχοντας ως αποτέλεσμα την πληθυσμιακή συρρίκνωση τόσο στο σύνολο της χώρας όσο και της περιφέρειας. Ωστόσο, η ΠΕ των Σποράδων πιθανώς λόγω της αναπτυξιακής της φυσιογνωμίας (εξειδίκευση στον τουρισμό) κατάφερε να διατηρήσει τις θετικές τάσεις ως προς το πληθυσμιακό της μέγεθος. Αξίζει να σημειωθεί ότι βάσει της προβολής του πληθυσμού για την επόμενη δεκαετία (με χρήση του Μέσου Ετήσιου Ρυθμού Μεταβολής), σε κανέναν από τους Δήμους της Περιφερειακής Ενότητας Σποράδων δεν εκτιμάται πληθυσμιακή συρρίκνωση κατά το έτος 2021.

Συμπερασματικά, η πληθυσμιακή εξέλιξη του μόνιμου πληθυσμού διαφέρει μεταξύ των Περιφερειακών Ενοτήτων της Περιφέρειας. Αναλυτικότερα, οι περιφερειακές ενότητες της ενδοχώρας (πλην αυτής της Λάρισας που αποτελεί και την έδρα της Περιφέρειας) παρουσιάζουν αρνητικές τάσεις σε σχέση με την νησιωτική περιφερειακή ενότητα των Σποράδων, πιθανώς λόγω της τουριστικής της ανάπτυξης. 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 Περιφέρειας Θεσσαλίας και ειδικότερα το κατά κεφαλήν Ακαθάριστο Εθνικό Προϊόν (ΑΕΠ) και η απασχόληση. Κρίνεται σκόπιμο, για την αποτύπωση των τάσεων και της δυναμικής ανάπτυξης ή και της κρίσης, να εξετάζονται διαχρονικά τα κοινωνικοοικονομικά μεγέθη, όπως το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ), και η διάρθρωση της απασχόλησης κατά τομέα/κλάδο παραγωγής.

Στον Πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μεταβολή της τελευταίας απογραφικής δεκαετίας του κατά κεφαλήν ΑΕΠ για τις ελληνικές Περιφέρειες. Η περιφέρεια Θεσσαλίας παρουσίασε αύξηση κατά 22,41%, 11 περίπου λιγότερες μονάδες σε σχέση με το μέσο όρο της Χώρας που είχε θετική μεταβολή της τάξης του 33,05% μεταξύ των ετών 2001-2011.

Πίνακας 3: 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

Το επίπεδο ανάπτυξης της Θεσσαλίας μετρούμενο με βάση το κατά κεφαλήν ΑΕΠ, κατά το έτος 2019 ανέρχεται σε 12.578 ευρώ που αντιστοιχεί στο 75% του εθνικού μέσου όρου και το οποίο διαφοροποιείται σημαντικά ανά Περιφερειακή Ενότητα.

Πίνακας 4: Κατά κεφαλήν ΑΕΠ των ΠΕ της Περιφέρειας Θεσσαλίας για το έτος 2018

Χωρική Ενότητα	Κατά κεφαλήν ΑΕΠ
Ελλάδα	16.745
ΠΕ Θεσσαλίας	12.578
ΠΕ Λάρισας	14.065
ΠΕ Μαγνησίας	12.602
ΠΕ Τρικάλων	11.091
ΠΕ Καρδίτσας	10.397

Πηγή: ΕΛ. ΣΤΑΤ. (2018), Επεξεργασία ομάδας μελέτης

Όπως αποτυπώνεται και στον παρακάτω πίνακα, η Θεσσαλία εμφανίζει μια σχετική διαφοροποίηση στα επίπεδα ανάπτυξης μεταξύ του ανατολικού και του δυτικού τμήματος, η οποία μπορεί εν μέρει να εξηγηθεί με όρους γεωγραφίας (το ανατολικό τμήμα είναι πεδινό και παραθαλάσσιο, ενώ το δυτικό τμήμα είναι πεδινό, ορεινό και ημιορεινό) αλλά και απασχόλησης του πληθυσμού. Με όρους παραγωγικού συστήματος η Θεσσαλία είναι η κατεξοχήν αγροτική περιφέρεια της χώρας, καθώς ο πρωτογενής τομέας παράγει το 11,8% του ΑΕΠ και απορροφά το 19,9% της απασχόλησης. Ωστόσο, ο τριτογενής τομέας είναι ο κυρίαρχος στο νησιωτικό τμήμα της ΠΕ Σποράδων λόγω της έντονης εξειδίκευσης στον τουρισμό. Όπως φαίνεται στον ακόλουθο Πίνακα, στην περιφέρεια Θεσσαλίας όπως και στο σύνολο της χώρας βάσει των στοιχείων της απασχόλησης, ο τομέας στον οποίο στηρίζεται η παραγωγική της βάση είναι ο τριτογενής με ποσοστό 64%. Ωστόσο, αναλύοντας τα δεδομένα σε μονοψήφιο κλάδο, η περιφέρεια εμφανίζει στον κλάδο της γεωργίας, δασοκομίας και αλιείας ποσοστό της τάξης του 18,21%, με δεύτερο αυτόν του εμπορίου με 16,14%. Όσον αφορά στην ΠΕ Σποράδων, το μεγαλύτερο ποσοστό απασχόλησης εμφανίζεται στον τριτογενή τομέα, το οποίο είναι το υψηλότερο και σε σχέση με τον μέσο όρο της χώρας.

Πίνακας 5: Ποσοστό απασχόλησης ανά τομέα παραγωγής για το έτος 2011 σε επίπεδο περιφέρειας Θεσσαλίας

Χωρική Ενότητα/Τομέας Απασχόλησης	Πρωτογενής	Δευτερογενής	Τριτογενής
Σύνολο Χώρας	10,0%	17,3%	72,7%
Περιφέρεια Θεσσαλίας	18,2%	17,3%	64,4%
ΠΕ Λάρισας	18,6%	16,7%	64,7%
ΠΕ Καρδίτσας	28,8%	13,8%	57,4%
ΠΕ Μαγνησίας	12,0%	20,1%	68,0%

ΠΕ Σποράδων	6,4%	18,0%	75,7%
ΠΕ Τρικάλων	19,5%	17,6%	62,9%

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

2.6 Μεταφορικά - Ενεργειακά – Τηλεπικοινωνιακά δίκτυα

2.6.1 Οδικό δίκτυο και οδικές μεταφορές

Η περιφέρεια διαθέτει σημαντικό αριθμό μεταφορικών δικτύων και εμφανίζει σημαντική δραστηριότητα στον κλάδο των μεταφορών. Όσον αφορά στις οδικές μεταφορές, την διατρέχουν δύο οδικά δίκτυα διεθνούς σημασίας, όπως αυτοί καθορίστηκαν με την υπ' αριθμ. ΔΟΥ/οικ/5776 (ΦΕΚ 253 ΑΑΠ/21.12.2015). Ειδικότερα, ο αυτοκινητόδρομος Α1 (Αθήνα – Θεσσαλονίκη – Εύζωνοι) με κωδικό αναφοράς Ε-75, ο οποίος διασχίζει το ανατολικό τμήμα της, και ο αυτοκινητόδρομος Α6 (Λαμία – Καρδίτσα – Τρίκαλα – έως Εγνατία οδό) με κωδικό αναφοράς Ε-65 στο δυτικό τμήμα της. Σημαντικός για την σύνδεση της περιφέρειας είναι και ο άξονας σύνδεσης Βόλου – Λάρισας – Τρικάλων που συνδέει την ΠΑΘΕ με τον Ε-65. Επιπλέον, η περιφέρεια παρουσιάζει σημαντική δραστηριότητα στον τομέα των εμπορευματικών μεταφορών, καθώς κατατάσσεται 4^η μεταξύ των 13 περιφερειών της χώρας στις φορτώσεις οχημάτων οδικών εμπορευματικών μεταφορών.

Η αριθμηση του Εθνικού Δικτύου Θεσσαλίας έγινε με το ΦΕΚ 319 Β'/1963 και κατατάχθηκε σε κατηγορίες σύμφωνα με την Υπουργική Απόφαση ΔΜΕΟ/ε/οικ/1308/15-12-95 «Περί Κατάταξης Εθνικών Οδών Περιφερειών Αττικής, Στερεάς Ελλάδας, Θεσσαλίας, Ηπείρου, Μακεδονίας και Θράκης σε Βασικό (Πρωτεύον, Δευτερεύον, και Τριτεύον Εθνικό) Οδικό Δίκτυο» (ΦΕΚ 30/Β/19-1-96). Αντιστοίχως, το επαρχιακό δίκτυο καθορίστηκε με το ΦΕΚ 47 Α'/1956 και κατατάχθηκε σε πρωτεύον, δευτερεύον και τριτεύον σύμφωνα με την Υπουργική Απόφαση ΔΜΕΟ/ε/0/266/9-3-1995 «Ανακατάταξη Επαρχιακού Δικτύου των Νομών της Χώρας» (ΦΕΚ 293/Β/17-4-95).

Η κατάταξη του Εθνικού Οδικού Δικτύου της Περιφέρειας Θεσσαλίας έχει ως εξής:

Πρωτεύον Εθνικό Δίκτυο

1. «Νέα Εθνική Οδός Αθήνα (από εκβολές Κηφισού) – Λαμία – Λάρισα (ανατολική παράκαμψη από Κ. Νικαίας μέχρι Κ. Γυρτώνης) – Τέμπη – Κατερίνη – Θεσσαλονίκη (μέχρι κόμβο δικαστηρίων) – Εύζωνοι (από κόμβο Χαλάστρας μέχρι Μεθοριακό Σταθμό) -> το μεγαλύτερο τμήμα του οδικού αυτού άξονα έχει ενταχθεί στον αυτοκινητόδρομο Α1» Αθήναι - Δεκέλεια - Σφενδάλη - Μαρτίνον - Αταλάντη - Καμμένα Βούρλα - Θερμοπύλαι - Λαμία - Στυλίσ - Αλμυρός - Βελεστίον - Λάρισα - Τέμπη - Κατερίνη - Αλεξάνδρεια - Ν. Χαλκηδών - Γέφυρα - Πολύκαστρον – Εύζωνοι

Δευτερεύον Εθνικό Δίκτυο

1. Ε.Ο. 3 «Ελευσίνα – Θήβα – Λιβαδειά (μέσω της παράκαμψης Λιβαδειάς και των συνδετηρίων) – Χάνι Κατίκου - Μπράλλος – Λαμία – Δομικός – Φάρσαλα – Λάρισα - Παράκαμψη Λάρισας (από Α.Κ. Λάρισας – Ι.Κ. Φαρσάλων – Ι.Κ. Γεωργικής Σχολής) –

- Τύρναβος – Ελασσόνα – Σερβία – Κοζάνη – Πτολεμαΐδα (μέσω της παρακαμπτηρίου των εγκαταστάσεων ΔΕΗ στο Αμύνταιο) – Βεύη – Φλώρινα – Νίκη -Σύνορα»
2. Ε.Ο. 6 «Βόλος – Α.Κ. Βελεστίνου -Λάρισα – Τρίκαλα (μέσω Βόρειας και Ανατολικής παράκαμψης της πόλης) – Καλαμπάκα – Γέφυρα Μουργκάνι – Κατάρρα – Μέτσοβο – Ιωάννινα – Ηγουμενίτσα» και η ενωτική οδός των Ε.Ο.6 και Ε.Ο.20 που διασχίζει την Ελεούσα
 3. Ε.Ο. 30 στα τμήματα:
 - α. «Βόλος – Ν. Αγχιάλος – Μικροθήβες – Α.Κ. με Ν.Ε.Ο. 1»
 - β. «Ν. Μοναστήρι – Σοφάδες (μέσω παράκαμψης) – Καρδίτσα (μέσω ανατολική παράκαμψης) – Τρίκαλα – Πύλη – Ελάτη – Πετρούλι»
 4. Π.Ε.Ο.1 στο τμήμα «Νότια παράκαμψη Λάρισας (από κόμβο Νίκαιας μέχρι κόμβο Γυρτώνης)

Τριτεύον Εθνικό Δίκτυο

1. Η Ε.Ο. 71 «Οδός Αεροδρομίου Ν. Αγχιάλου» από Ε.Ο. 30 «Άρτα - Βουλγαρέλιον – Τρίκαλα – Καρδίτσα – Ν. Μοναστήρι – Φάρσαλα – Μικροθήβη – Αγχιάλος – Βόλος» έως αεροδρόμιο Ν. Αγχιάλου.
2. Η Ε.Ο. 30 στα τμήματα:
 - α) Μικροθήβες από Α.Κ. με Ν.Ε.Ο. 1 – Φάρσαλα»
 - β) το διερχόμενο μέσω Σοφάδων τμήμα
 - γ) το τμήμα «Πετρούλι - Βουλγαρέλι – Άρτα»
3. Η Ε.Ο. 34 «Βόλος – Νεοχώρι – Τσαγκαράδα – Χορευτό»
4. Η Ε.Ο. 34α «Βόλος – Πορταριά – Χορευτό»
5. Οι οδοί παρόδιας εξυπηρέτησης (SR) αξόνων του Δευτερεύοντος Οδικού Δικτύου

Όσον αφορά το Επαρχιακό Δίκτυο ιδίως στα νησιά των Σποράδων, αυτό περιλαμβάνει μόνο οδικούς άξονες που εντάσσονται στο τριτεύον οδικό δίκτυο και συγκεκριμένα:

1. Επ. Ο. 45: «Κουκουναριές – Σκιάθος – Κάστρου (Νήσος Σκιάθος)»
2. Επ. Ο. 46: «Σκόπελος – Κλίμα – Λουτράκι διά Γλώσσης και Όρμου Αγνώντος (Νήσος Σκόπελος)»

Σύμφωνα με τις Προδιαγραφές, το οδικό δίκτυο κατηγοριοποιείται ως ακολούθως:

- Οδικό δίκτυο διεθνούς σημασίας. Περιλαμβάνει την κατηγορία «Πρωτεύον εθνικό δίκτυο».
- Οδικό δίκτυο εθνικής σημασίας. Περιλαμβάνει την κατηγορία «Δευτερεύον εθνικό δίκτυο».
- Πρωτεύον δίκτυο ενδοπεριφερειακής σημασίας. Περιλαμβάνει τις κατηγορίες «Τριτεύον εθνικό δίκτυο» και «Πρωτεύον επαρχιακό δίκτυο».
- Δευτερεύον δίκτυο ενδοπεριφερειακής σημασίας. Περιλαμβάνει την κατηγορία «Δευτερεύον επαρχιακό δίκτυο».

Αξίζει να σημειωθεί ότι εντός της Περιφερειακής Ενότητας Σποράδων δεν εντοπίζεται κανένας οδικός άξονας ο οποίος να κατατάσσεται στο εθνικό δίκτυο.

2.6.2 Σιδηροδρομικό δίκτυο

Αναφορικά με τις σιδηροδρομικές μεταφορές, την περιφέρεια διατρέχει τμήμα της κεντρικής γραμμής που συνδέει την Αθήνα με την Θεσσαλονίκη, αποτελώντας σημαντικό δίκτυο σύνδεσης της Θεσσαλίας με τις υπόλοιπες περιφέρειες. Σύμφωνα με το έγγραφο υπ. αριθμ. 220695/25-10-2012 της ΕΡΓΑ ΟΣΕ ΑΕ (Δ/ση Εργων ΙΙ), το υφιστάμενο δίκτυο του ΟΣΕ που εξυπηρετεί την Περιφέρεια Θεσσαλίας περιλαμβάνει τις εξής γραμμές:

- Άξονας Βορρά-Νότου (Αθήνας - Θεσσαλονίκης διέρχεται μέσω Λάρισας)
- Σιδηροδρομική Γραμμή Παλαιοφάρσαλος-Καλαμπάκα
- Σιδηροδρομική Γραμμή Βόλος - Λάρισα
- Σιδηροδρομική Γραμμή Βόλου (Ανω Λεχώνια)-Μηλεών
- Σιδηροδρομική γραμμή Παλαιοφάρσαλος-Βόλος (δεν λειτουργεί)

Προφανώς, στα διοικητικά όρια της Περιφερειακής Ενότητας Σποράδων, λόγω και του νησιωτικού της χαρακτήρα δεν εντοπίζεται σιδηροδρομικό δίκτυο.

2.6.3 Θαλάσσιες και Λιμενικές υποδομές

Όσον αφορά στις θαλάσσιες μεταφορές, κομβικό ρόλο για την Περιφέρεια κατέχει ο λιμένας Βόλου, ο οποίος συγκαταλέγεται στις Κύριες Διεθνείς Θαλάσσιες Πύλες Λιμένες της χώρας (Υ.Α. Αριθμ. 8315.2/02/07 - ΦΕΚ 202/Β'/16.02.07), ενώ παράλληλα ανήκει στο εκτεταμένο δίκτυο του Διευρωπαϊκού Δικτύου Μεταφορών. Ειδικότερα, είναι το 3^ο μεγαλύτερο εμπορικό λιμάνι της Ελλάδας που βρίσκεται εντός αστικού ιστού, εξυπηρετώντας τόσο την επιβατική όσο και την εμπορευματική κίνηση. Επιπροσθέτως, υποδέχεται μεγάλο αριθμό κρουαζιερόπλοιων (22 Κρουαζιερόπλοια – 12.574 επιβάτες για το έτος 2019). Ο λιμένας του Βόλου, συνδέει ακτοπλοϊκά την Κεντρική Ελλάδα με τις Βόρειες Σποράδες (Σκιάθο, Σκόπελο, Αλόνησο) αλλά και με τα νησιά του Βορειοανατολικού Αιγαίου.

Στο δευτερεύον δίκτυο ανήκουν δύο λιμένες που εντοπίζονται στην Περιφερειακή Ενότητα Σποράδων: οι λιμένες της Σκιάθου και της Σκοπέλου. Πρόκειται κατά κύριο λόγο για επιβατικούς λιμένες, με ακτοπλοϊκή σύνδεση με τα λιμάνια του Βόλου, του Αγ. Κωνσταντίνου, της Αλοννήσου και με μεταξύ τους σύνδεση. Και στους δύο λιμένες πραγματοποιείται ελλιμενισμός κρουαζιερόπλοιων. Επιπλέον, εντός της εν λόγω ΠΕ λειτουργούν λιμένες που εξυπηρετούν ακτοπλοϊκή και τουριστική κίνηση. Συγκεκριμένα:

- Λιμάνι Αγνώντα Σκοπέλου, εξυπηρετεί τον ελλιμενισμό αλιευτικών σκαφών και σκαφών αναψυχής,
- Λιμάνι Γλώσσας Σκοπέλου, εξυπηρετεί την ακτοπλοϊκή σύνδεση σε περίπτωση κακοκαιρίας στο λιμάνι της Σκοπέλου,
- Λιμάνι Πατητήρι Αλοννήσου, είναι κατά κύριο λόγο επιβατικό, με ακτοπλοϊκή σύνδεση με τα λιμάνια του Βόλου, του Αγ. Κωνσταντίνου, της Σκιάθου και της Σκοπέλου.

Πίνακας 6: Κατάταξη Λιμένων Περιφέρειας Θεσσαλίας

Κατάταξη	Λιμένες
Λιμένες Διεθνούς Ενδιαφέροντος	Βόλου
Λιμένες Μείζονος Ενδιαφέροντος (διανομαρχιακού επιπέδου)	Σκιάθου, Σκοπέλου
Λιμένες Τοπικής Σημασίας (νομαρχιακού επιπέδου)	Αγιοκάμπος, Αγνώντας Σκοπέλου, Γλώσσα Σκοπέλου, Πατητήρι Αλοννήσου

Πηγή: Υ.Α. Αριθμ. 8315.2/02/07 (ΦΕΚ 202 / Β/ 16.2.2007)

Τέλος, στα παράλια της Περιφέρειας εντοπίζονται αλιευτικά καταφύγια καθώς και τουριστικοί λιμένες. Σύμφωνα με τον Ν. 4070/2012 (ΦΕΚ Α'82) οι τουριστικοί λιμένες διακρίνονται σε μαρίνες, τουριστικά αγκυροβόλια, και τουριστικά καταφύγια⁷. Εντός της περιφέρειας τουριστικοί λιμένες εντοπίζονται μόνο στην ΠΕ Σποράδων, ενώ η προβλεπόμενη δημιουργία τουριστικού καταφυγίου στο Βόλο έχει ανακληθεί. Στον ακόλουθο Πίνακα παρουσιάζονται οι τουριστικοί λιμένες της ΠΕ Σποράδων.

Πίνακας 7: Αλιευτικά καταφύγια της Περιφέρειας Θεσσαλίας και ανά Περιφερειακή Ενότητα

ΑΛΙΕΥΤΙΚΑ ΚΑΤΑΦΥΓΙΑ
Περιφέρεια Θεσσαλίας
<ul style="list-style-type: none"> - Στομίου (ΠΕ Λάρισας) - Αγιοκάμπου (ΠΕ Λάρισας) - Τρικεριού/Αγ.Κυριακής (ΠΕ Μαγνησίας) - Κεραμυδίου/Αγρελιάς (ΠΕ Μαγνησίας) - Πτελεού/Πηγάδι (ΠΕ Μαγνησίας) - Βόλου (ΠΕ Μαγνησίας) - Χορευτού (ΠΕ Μαγνησίας) - Αγ. Ιωάννη (ΠΕ Μαγνησίας) - Κατηγιώργη (ΠΕ Μαγνησίας) - Αμαλιαπόλεως (ΠΕ Μαγνησίας) - Αγριάς (ΠΕ Μαγνησίας) - Μηλίας (ΠΕ Μαγνησίας) - Κοττών (ΠΕ Μαγνησίας)
ΠΕ Σποράδων
<ul style="list-style-type: none"> - Σκιάθου (ν. Σκιάθος) - Σκοπέλου (εντός λιμανιού) (ν. Σκόπελος) - Εληός/Ν. Κλίμα (ν. Σκόπελος) - Γλώσσας (ν. Σκόπελος), - Βότση (ν. Αλόνησος)

Πηγή: ΠΧΠ Θεσσαλίας (2018)

⁷ Η πρώην τέταρτη κατηγορία «ξενοδοχειακοί λιμένες» έχει ενσωματωθεί στην κατηγορία «τουριστικά καταφύγια».

Πίνακας 8: Τουριστικοί Λιμένες (Ν. 4070/2012) της Θεσσαλίας

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΙ ΛΙΜΕΝΕΣ (Ν. 4070/2012)
Μαρίνες
Σκιάθου (Ημιτελής, 350 θέσεων)
Τουριστικά Αγκυροβόλια
Εληός Σκοπέλου (80 θέσεων)
Τουριστικά Καταφύγια
Χώρα Σκοπέλου (100 θέσεων)

Πηγή: ΠΧΠ Θεσσαλίας (2018)

Από τα στοιχεία του ακόλουθου Πίνακα στον οποίο παρουσιάζεται η επιβατική κίνηση στους λιμένες της Περιφέρειας και αναλυτικά της ΠΕ Σποράδων, προκύπτει συνολικά για την περιφέρεια Θεσσαλίας αύξηση της τάξης του 15,4% σε επίπεδο πενταετίας (2013-2018), ενώ ειδικότερα για τη ΠΕ Σποράδων αύξηση που ξεπερνά το 20% (22%). Αντίθετα, μικρή μείωση εντοπίζεται στον λιμένα του Βόλου (-1,4%). Σε επίπεδο περιφέρειας το μεγαλύτερο ποσοστό επιβατικής κίνησης πραγματοποιείται στην ΠΕ Σποράδων, γεγονός αναμενόμενο λόγω του νησιωτικού και έντονα τουριστικού της χαρακτήρα, με βασικό άξονα πρόσβασης σε αυτή τον θαλάσσιο. Συγκεκριμένα, η ΠΕ Σποράδων κατέχει το 55% των επιβατικών διακινήσεων της Περιφέρειας Θεσσαλίας, ακολουθούμενο από το λιμένα του Βόλου (ΠΕ Μαγνησίας) με 24%. Αντίστοιχα, σε επίπεδο ΠΕ Σποράδων η πλειοψηφία των επιβατικών θαλάσσιων μεταφορών πραγματοποιείται στον λιμένα της Σκιάθου, ο οποίος κατέχει το 48% των μετακινήσεων του συνόλου των διακινηθέντων της ΠΕ Σποράδων. Διαχρονικά, μεγάλη αύξηση των διακινηθέντων επιβατών φαίνεται στον λιμένα της Γλώσσας Σκοπέλου καθώς σε περίοδο πενταετίας (2013-2018) παρουσιάστηκε αύξηση της τάξης του 82%.

Πίνακας 9: Σύνολο επιβατικών μετακινήσεων (αποβίβαση – επιβίβαση) για τα έτη 2013-2018 στους λιμένες της Περιφέρειας Θεσσαλίας

ΣΥΝΟΛΑ ΔΙΑΚΙΝΗΘΕΝΤΩΝ ΕΠΙΒΑΤΩΝ ΜΕ Ε/Γ - Ο/Γ						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Περιφέρεια Θεσσαλίας	1.298.652	1.352.840	1.309.660	1.387.309	1.500.274	1.499.130
ΠΕ Μαγνησίας (Βόλος)	365.501	365.977	330.182	299.517	343.269	360.361
ΠΕ Μαγνησίας / Π. Θεσσαλίας (%)	28%	27%	25%	22%	23%	24%
ΠΕ Λάρισας	260.838	265.868	280.400	304.515	307.394	320.827
ΠΕ Λάρισας / Π. Θεσσαλίας (%)	20%	20%	21%	22%	20%	21%
ΠΕ Σποράδων	672.313	720.995	699.078	783.277	849.611	817.942
ΠΕ Σποράδων / Π. Θεσσαλίας (%)	52%	53%	53%	56%	57%	55%
Λιμάνι Σκιάθου	353.863	364.614	341.986	379.390	387.837	393.427

Λιμάνι Σκιάθου / Π. Θεσσαλίας (%)	27%	27%	26%	27%	26%	26%
Λιμάνι Αλοννήσου	91.007	98.915	102.674	120.931	144.744	123.281
Λιμάνι Αλοννήσου / Π. Θεσσαλίας (%)	7%	7%	8%	9%	10%	8%
Αγνώντας Σκοπέλου	-	-	-	-	358	1.661
Αγνώντας Σκοπέλου / Π. Θεσσαλίας (%)	-	-	-	-	0%	0%
Γλώσσα Σκοπέλου	69.278	90.172	91.570	95.552	91.229	125.935
Γλώσσα Σκοπέλου/ Π. Θεσσαλίας (%)	5%	7%	7%	7%	6%	8%
Σκόπελος	158.165	167.294	162.848	187.404	225.443	173.638
Σκόπελος/ Π. Θεσσαλίας (%)	12%	12%	12%	14%	15%	12%

Πηγή: ΕΛ. ΣΤΑΤ., Επεξεργασία ομάδας Μελέτης

Όσον αφορά τον τομέα της κρουαζιέρας, τρία λιμάνια της περιφέρειας έχουν την δυνατότητα υποδοχής κρουαζιερόπλοιων. Η μεγαλύτερη προσέλκυση κρουαζιερόπλοιων παρατηρείται στον λιμένα του Βόλου όπου κατά το έτος 2019 αφίχθησαν 22 κρουαζιερόπλοια με 12.574 επιβαίνοντες, καταλαμβάνοντας το 63% της κίνησης στην Περιφέρεια Θεσσαλίας. Αντίστοιχα, οι δύο άλλοι λιμένες που δέχονται κρουαζιερόπλοια ανήκουν διοικητικά στην ΠΕ Σποράδων και είναι αυτοί της Σκιάθου και της Σκοπέλου. Στην ΠΕ Σποράδων το έτος 2019 αφίχθησαν συνολικά 13 κρουαζιερόπλοια (2.855 επιβαίνοντες) συνολικά. Διαχρονικά στον τομέα της κρουαζιέρας για το σύνολο της Περιφέρειας Θεσσαλίας, υπήρχαν θετικές τάσεις στην τριετία 2013-2015 (83%) με αύξηση σε όλους τους επιμέρους λιμένες η οποία ωστόσο συνοδεύτηκε με μείωση κατά την τετραετία 2015-2019 (-150% - υποτριπλασιασμός). Παρόμοια εικόνα παρατηρείται και στην ΠΕ Σποράδων με αύξηση κατά την τριετία 2013-2015 (82%) και συνεχή μείωση μεταξύ των ετών 2015-2019 (138%) με διαφορά το έτος 2018 όπου παρουσίασε έντονη αύξηση.

Πίνακας 10: Κίνηση Κρουαζιερόπλοιων για τα έτη 2013 έως 2019 στους λιμένες της Περιφέρειας Θεσσαλίας

		ΚΙΝΗΣΗ ΚΡΟΥΑΖΙΕΡΟΠΛΟΙΩΝ						
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Περιφέρεια Θεσσαλίας	Κρουαζιερόπλοια	48	71	88	72	18	40	35
	Επιβάτες	24.030	62.973	76.051	44.432	11.767	41.647	15.429
Βόλος	Κρουαζιερόπλοια	31	53	57	46	9	27	22
	Επιβάτες	20.227	57.825	67.096	37.445	7.618	31.336	12.574
ΠΕ Σποράδων	Κρουαζιερόπλοια	17	18	31	26	9	13	13
	Επιβάτες	3.803	5.148	8.955	6.987	4.149	10.311	2.855
Σκιάθος	Κρουαζιερόπλοια	11	14	23	18	6	8	8
	Επιβάτες	3.158	4.563	8.220	6.232	3.111	8.119	1.716
Σκόπελος	Κρουαζιερόπλοια	6	4	8	8	3	5	5
	Επιβάτες	645	585	735	755	1.038	2.192	1.139

Πηγή: Ένωση Λιμένων Ελλάδος - INSETE Intelligence, Επεξεργασία ομάδας μελέτης

2.6.4 Αεροπορικές υποδομές

Σε σχέση με τις αεροπορικές μεταφορές, στην περιφέρεια λειτουργούν δύο διεθνή αεροδρόμια αυτά της Νέας Αγχιάλου και της Σκιάθου και το στρατιωτικό αεροδρόμιο στο Στεφανοβίκιο της Λάρισας. Σύμφωνα με το Εθνικό Στρατηγικό Σχέδιο Μεταφορών, ο κλάδος των μεταφορών στην περιφέρεια αναμένεται να ενισχυθεί περαιτέρω, ωστόσο τα έργα αφορούν τις υποδομές της ενδοχώρας και όχι του νησιωτικού συμπλέγματος των Σποράδων.

Στον παρακάτω Πίνακα παρουσιάζονται οι διεθνείς αεροπορικές αφίξεις και οι αφίξεις εσωτερικού στους δύο επιβατικούς αερολιμένες. Όπως προκύπτει από τα στοιχεία του εν λόγω Πίνακα, ο βασικότερος αερολιμένας της Περιφέρειας, βάσει αφίξεων, είναι αυτός της Σκιάθου που καταλαμβάνει περίπου το 86% των διεθνών αφίξεων της και το 98,6% των αφίξεων του εσωτερικού⁸. Το γεγονός αυτό συνδέεται και με τον τουριστικό αλλά και τον νησιωτικού χαρακτήρα της Σκιάθου, καθώς το αεροδρόμιο αποτελεί μία από τις βασικότερες πύλες υποδοχής του διεθνούς τουρισμού. Διαχρονικά, προκύπτουν θετικές τάσεις με συνεχή αύξηση στις αφίξεις των επιβατών στους δύο αερολιμένες έως το 2019 (μικρή μείωση σε σχέση με το 2018), δηλαδή πριν την έναρξη της πανδημίας COVID-19, η οποία όπως είναι αναμενόμενο λόγω απαγορεύσεων και περιορισμών στις πτήσεις είχε ως αποτέλεσμα την ραγδαία μείωση της αεροπορικής κίνησης. Αναλυτικότερα, στο σύνολο της περιφέρειας παρατηρείται αύξηση περίπου 29% κατά την περίοδο 2011-2019 που συνοδεύτηκε ωστόσο με μείωση της τάξης του 78% κατά την περίοδο της πανδημίας. Αντίστοιχη είναι η εικόνα στην ΠΕ Σποράδων, στην οποία καταγράφεται η συντριπτική πλειοψηφία των αεροπορικών αφίξεων τόσο των διεθνών όσο και των πτήσεων εσωτερικού, με αύξηση της τάξης του 61% κατά την περίοδο 2011-2019 (συνεχής αύξηση μεταξύ των επιμέρους ετών) και μείωση κατά 78% κατά την περίοδο της πανδημίας μεταξύ των ετών 2019-2020.

Πίνακας 11: Διεθνείς αεροπορικές και αφίξεις εσωτερικού στους αερολιμένες της Περιφέρειας Θεσσαλίας

Έτη	Διεθνείς αεροπορικές αφίξεις			Αεροπορικές αφίξεις εσωτερικού		
	Βόλος	Σκιάθος	Σύνολο	Βόλος	Σκιάθος	Σύνολο
2011	45.514	113.125	158.639	906	10.095	11.001
2012	38.238	117.989	156.227	19	9.046	9.065
2013	34.986	119.070	154.056	8	11.819	11.827
2014	32.346	141.609	173.955	581	15.575	16.156
2015	11.881	159.492	171.373	296	16.048	16.344
2016	11.002	175.866	186.868	70	20.768	20.838
2017	15.247	182.459	197.706	32	21.328	21.360
2018	20.919	185.007	205.926	60	21.755	21.815
2019	19.953	181.771	201.724	16	16.655	16.671
2020	5.175	33.539	38.714	38	9.430	9.468

Πηγή: INSETE Intelligence, ΥΠΑ, Επεξεργασία ομάδας μελέτης

⁸ Ωστόσο, θα πρέπει να επισημανθεί η σημασία που έχει για την ανάπτυξη των τουριστικών προορισμών, όπως η Σκιάθος, η διεύρυνση των απευθείας πτήσεων από το εξωτερικό (charter flight)

2.7 Αναπτυξιακή φυσιογνωμία (Τουριστική, αγροτική κ.λπ.)

Η αναπτυξιακή φυσιογνωμία της Περιφέρειας Θεσσαλίας ως προς τους τομείς απασχόλησης, είναι αντίστοιχη με αυτή της χώρας και βασίζεται στον τριτογενή τομέα, με το ποσοστό απασχόλησης σε αυτόν να υπολογίζεται στο 64%, κατά το απογραφικό έτος 2011. Πιο συγκεκριμένα, σε επίπεδο περιφερειακών ενοτήτων σημαντική εξειδίκευση στον κλάδο του πρωτογενούς τομέα προκύπτει στις ΠΕ Καρδίτσας και λιγότερο σε εκείνη των Τρικάλων, παρότι και σε αυτές, η μεγαλύτερη εξειδίκευση παρουσιάζεται στον τριτογενή τομέα. Στην ΠΕ Σποράδων παρατηρείται ιδιαίτερα μεγάλη εξειδίκευση στον τριτογενή τομέα με ποσοστό της τάξης του 76% (ξεπερνά τον μέσο όρο της χώρας) και ιδιαίτερα χαμηλό ποσοστό στον πρωτογενή τομέα αντίστοιχα (6%).

Από την ανάλυση των στοιχείων της απασχόλησης σε μονοψήφιο κλάδο, προκύπτει ότι σε επίπεδο περιφέρειας εξειδίκευση παρουσιάζεται στον κλάδο του πρωτογενούς τομέα, δηλ. της γεωργίας-δασοκομίας-αλιείας με ποσοστό 18,20%. Αντίστοιχα, σε επίπεδο ΠΕ, σημαντική εξειδίκευση στον πρωτογενή τομέα φαίνεται να έχουν όλες οι ΠΕ της ηπειρωτικής Θεσσαλίας, πλην της ΠΕ Μαγνησίας και της ΠΕ Σποράδων. Ειδικότερα, στην ΠΕ Σποράδων η πλειοψηφία της απασχόλησης καταγράφεται στον κλάδο του τουρισμού (δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης) και των υποστηρικτικών δραστηριοτήτων του εμπορίου με ποσοστά 27% και 17% αντίστοιχα. Εδώ προκύπτει διαφοροποίηση της ΠΕ Σποράδων σε σχέση με τις ΠΕ της ενδοχώρας, λόγω της φυσιογνωμίας της που συγκεντρώνει μεγάλη τουριστική κίνηση σε σχέση με τον αγροτικό χαρακτήρα των υπολοίπων ΠΕ (πλην της ΠΕ Μαγνησίας) που βασίζονται στην αξιοποίηση των πλούσιων λόγω γεωμορφολογίας φυσικών πόρων του πρωτογενούς τομέα.

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

Μονοψήφιος Κλάδος	Σύνολο χώρας	Περιφέρεια Θεσσαλίας	ΠΕ Λάρισας	ΠΕ Καρδίτσας	ΠΕ Μαγνησίας	ΠΕ Σποράδων	ΠΕ Τρικάλων
α. Γεωργία, δασοκομία και αλιεία	10%	18,21%	18,58%	28,80%	11,99%	6,37%	19,47%
γ. Μεταποίηση	9%	9,31%	9,33%	5,84%	12,09%	3,82%	8,60%
δ. Παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, φυσικού αερίου, ατμού και κλιματισμού	1%	0,51%	0,46%	0,67%	0,53%	0,42%	0,48%
ε. Παροχή νερού, επεξεργασία λυμάτων, διαχείριση αποβλήτων και δραστηριότητες εξυγίανσης	1%	0,58%	0,55%	0,60%	0,57%	1,11%	0,60%
στ. Κατασκευές	7%	6,95%	6,38%	6,68%	6,86%	12,61%	7,92%
ζ. Χονδρικό και λιανικό εμπόριο - επισκευή μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσυκλετών	17%	16,14%	16,47%	14,58%	16,38%	16,59%	16,26%

η. Μεταφορά και αποθήκευση	5%	3,38%	3,23%	2,64%	4,33%	5,22%	2,69%
θ. Δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης	8%	6,89%	5,73%	6,23%	7,19%	26,75%	7,22%
ι. Ενημέρωση και επικοινωνία	2%	0,92%	0,94%	0,71%	1,09%	0,75%	0,83%
κ. Χρηματοπιστωτικές και ασφαλιστικές δραστηριότητες	3%	1,50%	1,55%	1,36%	1,54%	1,42%	1,44%
μ. Επαγγελματικές, επιστημονικές και τεχνικές δραστηριότητες	5%	4,52%	4,63%	3,76%	4,94%	3,30%	4,39%
ν. Διοικητικές και υποστηρικτικές δραστηριότητες	3%	1,68%	1,74%	1,26%	1,97%	3,12%	1,25%
ξ. Δημόσια διοίκηση και άμυνα - υποχρεωτική κοινωνική ασφάλιση	10%	10,08%	10,77%	8,23%	11,09%	7,99%	8,71%
ο. Εκπαίδευση	8%	9,38%	9,61%	8,96%	9,39%	4,45%	9,80%
π. Δραστηριότητες σχετικές με την ανθρώπινη υγεία και την κοινωνική μέριμνα	6%	6,33%	6,88%	6,10%	5,88%	2,65%	6,39%
ρ. Τέχνες, διασκέδαση και ψυχαγωγία	1%	0,91%	0,84%	0,82%	1,03%	0,95%	0,95%
ς. Άλλες δραστηριότητες παροχής υπηρεσιών	2%	1,82%	1,69%	2,00%	1,77%	1,36%	2,11%
τ. Δραστηριότητες νοικοκυριών ως εργοδοτών - μη διαφοροποιημένες δραστηριότητες νοικοκυριών, που αφορούν την παραγωγή αγαθών - και υπηρεσιών - για ίδια χρήση	1%	0,60%	0,42%	0,53%	0,85%	0,81%	0,65%
Λοιποί κλάδοι	0%	0,30%	0,23%	0,21%	0,49%	0,30%	0,24%

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2011, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

2.7.1. Τουρισμός

Στον Πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα στατιστικά στοιχεία του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΞΕΕ) που αφορούν την εξέλιξη του ξενοδοχειακού δυναμικού κατά κατηγορία για την τελευταία επταετία. Σημειώνεται ότι, η διαχρονική ανάλυση πραγματοποιήθηκε έως το 2013 λόγω έλλειψης δεδομένων στο επίπεδο της ΠΕ Σποράδων.

Σε επίπεδο Περιφέρειας, κατά το έτος 2010, το μεγαλύτερο ποσοστό της δυναμικότητας των ξενοδοχειακών καταλυμάτων αφορά αυτά των δύο (2) αστέρων σε ποσοστό 28%, ενώ υψηλά επίσης ποσοστά κατέχουν αυτά των τεσσάρων (4) και τριών (3) αστέρων με ελάχιστα χαμηλότερο ποσοστό (26%). Σχετικά χαμηλά ποσοστά (10%) λαμβάνουν τα ξενοδοχειακά

καταλύματα των πέντε (5*) και του ενός (1*). Διαχρονικά παρόμοια εικόνα προκύπτει για τα έτη 2015 και 2013, δεδομένης της μεγαλύτερης συγκέντρωσης σε ξενοδοχειακά καταλύματα 2* και χαμηλότερης σε αυτά των 5*.

Σε επίπεδο Περιφερειακής Ενότητας Σποράδων η μεγαλύτερη συγκέντρωση του ξενοδοχειακού δυναμικού αφορά τα καταλύματα δύο (2) αστέρων. Ωστόσο το ποσοστό των πέντε (5) αστέρων είναι αυξημένο σε σχέση με αυτό της περιφέρειας, φτάνοντας το 17%. Επιπλέον, αύξηση του ποσοστού παρατηρείται στις κλίνες των πέντε (5) αστέρων κατά το έτος 2020 σε σχέση με το 2015, 2013.

Πίνακας 13: Ξενοδοχειακό δυναμικό Περιφέρειας Θεσσαλίας και ΠΕ Σποράδων των ετών 2013, 2015 και 2020 ανά κατηγορία

		ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ					
		5*	4*	3*	2*	1*	Γενικό άθροισμα
		2020					
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	Μονάδες	30	122	139	190	71	552
	Δωμάτια	1.497	3.856	3.850	4.250	1.305	14.758
	Κλίνες	3.064	7.707	7.606	8.157	2.666	29.200
	% ανά κατηγορία *	10%	26%	26%	28%	9%	100%
ΠΕ ΣΠΟΡΑΔΩΝ	Μονάδες	10	27	29	59	21	146
	Δωμάτια	868	1.377	1.194	1.637	381	5.457
	Κλίνες	1.813	2.736	2.380	3.165	746	10.840
	% ανά κατηγορία *	16,73%	25,24%	21,96%	29,20%	6,88%	100%
	% κλινών σε σχέση με περιφέρεια	59,17%	35,50%	31,29%	38,80%	27,98%	37,12%
		2015					
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	Μονάδες	28	109	129	227	78	571
	Δωμάτια	1316	3014	3801	5269	1449	14849
	Κλίνες	2686	6010	7445	10045	2830	29016
	% ανά κατηγορία *	9%	21%	26%	35%	10%	100%
ΠΕ ΣΠΟΡΑΔΩΝ	Μονάδες	5	23	22	75	29	154
	Δωμάτια	611	1.079	1.084	2.159	545	5.478
	Κλίνες	1.260	2.067	2.151	4.142	1.084	10.704
	% ανά κατηγορία *	11,77%	19,31%	20,10%	38,70%	10,13%	100%
	% κλινών σε σχέση με περιφέρεια	46,91%	34,39%	28,89%	41,23%	38,30%	36,89%
		2013					
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	Μονάδες	28	106	126	231	82	573
	Δωμάτια	1.316	2.702	3.738	5.327	1.536	14.619
	Κλίνες	2.686	5.374	7.304	10.164	2.995	28.523
	% ανά κατηγορία *	9,4%	18,8%	25,6%	35,6%	10,5%	100,0%
ΠΕ ΣΠΟΡΑΔΩΝ	Μονάδες	5	22	20	77	30	154
	Δωμάτια	611	899	980	2263	576	5.329
	Κλίνες	1.260	1.717	1.955	4.338	1.143	10.413
	% ανά κατηγορία *	12,10%	16,49%	18,77%	41,66%	10,98%	100%

	% κλινών σε σχέση με περιφέρεια	46,91%	31,95%	26,77%	42,68%	38,16%	36,51%
--	---------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Πηγή: ΞΕΕ (c2021), Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Στον ακόλουθο Πίνακα παρουσιάζεται το δυναμικό κάμπινγκ της Περιφέρειας Θεσσαλίας και της Περιφερειακής Ενότητας Σποράδων για το 2018. Η συντριπτική πλειοψηφία των κλινών κάμπινγκ της περιφέρειας ανήκει στην κατηγορία των δύο (2) αστέρων, ενώ αντίστοιχα η ΠΕ Σποράδων συγκεντρώνει μικρό ποσοστό δυναμικού κάμπινγκ (10% της περιφέρειας) και στην ουσία αντιστοιχεί μόνο σε μια μονάδα, το οποίο εντάσσεται στο σύνολο του στην κατηγορία 2*.

Πίνακας 14: Δυναμικό κάμπινγκ της Περιφέρειας Θεσσαλίας και της ΠΕ Σποράδων έτους 2018

		ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΚΑΜΠΙΝΓΚ 2018					
		5*	4*	3*	2*	1*	Σύνολο
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	Μονάδες	1	0	0	12	1	14
	Δωμάτια	0	0	0	9	0	9
	Κλίνες	75	0	0	700	196	971
	% ανά κατηγορία	7,7%	0,0%	0,0%	72,1%	20,2%	100,0%
ΠΕ ΣΠΟΡΑΔΩΝ	Μονάδες	0	0	0	1	0	1
	Δωμάτια	0	0	0	0	0	0
	Κλίνες	0	0	0	72	0	72
	% ανά κατηγορία	0,0%	0,0%	0,0%	100%	0,0%	100%
	% κλινών σε σχέση με περιφέρεια	0,0%	0,0%	0,0%	10%	0,0%	7%

Πηγή: ΞΕΕ (c2021), Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Λόγω έλλειψης δεδομένων που αφορούν την δυναμικότητα των ενοικιαζόμενων δωματίων σε επίπεδο ΠΕ Σποράδων, τα στοιχεία παρουσιάζονται στην αμέσως επόμενη χωρική ενότητα (ΠΕ Μαγνησίας) όπου συμπεριλαμβάνονται και αυτά που αφορούν στην ΠΕ Σποράδων. Ειδικότερα, η Περιφέρεια Μαγνησίας συγκεντρώνει το 79% των συνολικών ενοικιαζόμενων δωματίων της Περιφέρειας, ενώ κατέχει υψηλά ποσοστά στις δυναμικότητες των τριών (3) και των δύο (2) κλειδιών με ποσοστό περίπου 80%.

Πίνακας 15: Δυναμικό ενοικιαζόμενων δωματίων της Περιφέρειας Θεσσαλίας και της ΠΕ Σποράδων έτους 2019

		ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΕΝΟΙΚΙΑΖΟΜΕΝΩΝ ΔΩΜΑΤΙΩΝ 2019				
		4K	3K	2K	1K	Σύνολο
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	Μονάδες	48	375	922	348	1.693
	Δωμάτια	401	2.267	6.096	2.175	10.939
	Κλίνες	1.089	5.602	13.901	4.788	25.380
	% ανά κατηγορία	4,29%	22,07%	54,77%	18,87%	100,00%
ΠΕ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	Μονάδες	31	301	725	273	1.330
	Δωμάτια	268	1.744	4.788	1.705	8.505
	Κλίνες	740	4.389	11.099	3.809	20.037
	% ανά κατηγορία	3,69%	21,90%	55,39%	19,01%	100,00%

	% κλινών σε σχέση με περιφέρεια	67,95 %	78,35 %	79,84%	79,55 %	78,95%
--	---------------------------------	---------	---------	--------	---------	--------

Πηγή: INSETE Intelligence (2020), Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Σύμφωνα με τα στοιχεία του παρακάτω Πίνακα, όπου παρουσιάζεται το δυναμικό των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών και επαύλεων της ΠΕ Σποράδων και της Περιφέρειας, προκύπτει ότι η πρώτη χωρική ενότητα συγκεντρώνει μεγάλο ποσοστό του συνολικού δυναμικού (65%) της δεύτερης.

Πίνακας 16: Δυναμικό τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών και επαύλεων της Περιφέρειας Θεσσαλίας και της ΠΕ Σποράδων έτους 2018

ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΕΠΑΥΛΕΩΝ 2018			
	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	502	648	3.531
ΠΕ ΣΠΟΡΑΔΩΝ	335	410	2.278

Πηγή: INSETE Intelligence, 2020a

2.8 Συμπεράσματα τάσεων και προοπτικών

Από τη μελέτη των δημογραφικών και μακροοικονομικών μεγεθών των τελευταίων ετών, αλλά και την αξιολόγηση των προοπτικών της ΠΕ Σποράδων, προκύπτει ότι **υπάρχουν θετικές αποκλίσεις από τα αντίστοιχα μεγέθη που ισχύουν για το σύνολο της χώρας και ευνοϊκές προοπτικές οικονομικής μεγέθυνσής της**. Ωστόσο, εντός της Περιφέρειας Θεσσαλίας παρατηρείται, κυρίως λόγω της γεωγραφίας και της αναπτυξιακής φυσιογνωμίας της, **σημαντικές ενδοπεριφερειακές ανομοιογένειες και διαφοροποιήσεις ειδικότερα μεταξύ δυτικού (Περιφερειακή Ενότητα Καρδίτσας και Τρικάλων) και ανατολικού τμήματος (Περιφερειακή Ενότητα Λάρισας)**, που πρέπει να λαμβάνονται υπόψη ως βασικές παράμετροι του αναπτυξιακού προγραμματισμού και του χωρικού σχεδιασμού κάθε επιμέρους ΠΕ.

Η διαφοροποίηση των τάσεων μεταβολής του πληθυσμού μεταξύ των Περιφερειακών Ενοτήτων της Περιφέρειας Θεσσαλίας οφείλεται σε διάφορους παράγοντες. Η Περιφερειακή Ενότητα Σποράδων είναι η μόνη που παρουσιάζει αύξηση του μόνιμου πληθυσμού, γεγονός που μπορεί να εξηγηθεί από τον προσανατολισμό του νησιωτικού συμπλέγματος στον τουρισμό και κατ' επέκταση την σύνδεση της αναπτυξιακής του φυσιογνωμίας με τον συγκεκριμένο κλάδο. Βέβαια, παρά τα ζητήματα απομόνωσης που προκύπτουν λόγω της νησιωτικότητας, προκύπτουν **κρίσιμα ζητήματα χωρητικότητας και φέρουσας ικανότητας των νησιών**.

Επιπλέον, παρά το γεγονός ότι **η έντονη τουριστική ανάπτυξη έχει θετικές επιπτώσεις στο τοπικό εισόδημα και στην απασχόληση, οδηγεί στις περισσότερες περιπτώσεις σε συρρίκνωση του πρωτογενούς τομέα παραγωγής**. Λόγω αυτής της τάσης ελλοχεύει ο **κίνδυνος μονοκαλλιέργειας**, ο οποίος υφίσταται ήδη σε σημαντικό βαθμό, και που ενδέχεται

να αποτελέσει μακροπρόθεσμα απειλή για την περιφερειακή οικονομία, αφού **ο τουρισμός αποτελεί έναν ευάλωτο τομέα, που επηρεάζεται σημαντικά από διεθνείς διακυμάνσεις της οικονομίας** και απρόβλεπτους παράγοντες, όπως 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 ένα 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.

3. Ευρύτερη περιοχή: Δήμος Σκιάθου (2^ο επίπεδο)

3.1 Ανάλυση χωρικών δεδομένων Σκιάθου

Ο Δήμος Σκιάθου της Περιφερειακή Ενότητα Σποράδων της Περιφέρεια Θεσσαλίας, αποτελεί ολόκληρος έναν Καλλικράτειο Δήμο, με ένα δημοτικό διαμέρισμα και δεκατέσσερις οικισμούς. Οι οικισμοί αυτοί είναι: η Σκιάθος (Χώρα), ο Κατσαρός, ο Αχλαδιάς, η Καναπίτσα, ο Κολιός, ο Πλατανιάς, ο Τρούλος, οι Κουκουναριές, οι Ζορμπάδες, τα Καλύβια, ο Ξάνεμος (Αμπέλια), η Μονή Ευαγγελίστριας και δύο νησιωτικοί οικισμοί σήμερα ακατοίκητοι το Ρέπιον και η Τσουγκριά. Χαρακτηριστικό είναι ότι, η Χώρα είναι μια κωμόπολη που διαθέτει το μοναδικό λιμάνι του νησιού, ενώ οι υπόλοιποι οικισμοί, οι περισσότεροι εκ των οποίων βρίσκονται στη νότια πλευρά, είναι πολύ μικροί όσον αφορά τον πληθυσμό τους. Τέλος, κοντά στη Σκιάθο, εκτός από τα μεγάλα νησιά των Β. Σποράδων, δηλαδή τη Σκόπελο και την Αλόνησο, βρίσκεται και ένα πλήθος από μικρότερα νησιά στα οποία περιλαμβάνονται: ο Τσουγκριάς και ο Μικρός Τσουγκριάς, το Αρκό, ο Μαραγκός, η Ρέπη, το Ασπρονήσι, το Δασκάλιο, το Πρασονήσι, τα Καστρονήσια, τα Τρουλονήσια καθώς και έξι συστάδες βραχονησίδων.

Η Σκιάθος είναι το δυτικότερο νησί του συμπλέγματος των Βορείων Σποράδων και έχει επιμήκες ακανόνιστο σχήμα με νοτιοδυτική-βορειοανατολική διεύθυνση (μήκος 11 χλμ, μέγιστο πλάτος 6 χλμ.) και συνολικό μήκος ακτογραμμής 44 χλμ. Από άποψη ακτοπλοϊκών αποστάσεων, η νήσος βρίσκεται 2,2 ναυτικά μίλια ανατολικά της χερσονήσου της Μαγνησίας, 41 ναυτικά μίλια από τη πόλη του Βόλου 3,6 ναυτικά μίλια δυτικά της Σκοπέλου, 44 ναυτικά μίλια από τον Άγιο Κωνσταντίνο στα παράλια του Νομού Φθιώτιδας, 7 ναυτικά μίλια βορειοανατολικά του ακρωτηρίου Αρτεμίσιο της Ευβοίας, 158 ναυτικά μίλια από τον Πειραιά και 105 ν.μ. από τη Θεσσαλονίκη. Η Σκιάθος έχει συνεχή επικοινωνία με τα περισσότερα από τα παραπάνω κέντρα, είτε μέσω ακτοπλοϊκής (πλοία, ιπτάμενα δελφίνια) είτε μέσω αεροπορικής σύνδεση.

Εικόνα 2: Δήμος Σκιάθου και Οικιστικό Δίκτυο



Πηγή: Arc GIS, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Το έδαφος του νησιού είναι ημιορεινό, ιδιαίτερα στο βορειοανατολικό τμήμα, όπου βρίσκεται και η ψηλότερη κορυφή, ο Σταυρός (433 μ.). Οι βόρειες ακτές της Σκιάθου είναι σχετικά απόκρημνες, με βραχώδεις και απομονωμένες παραλίες, ενώ οι νότιες είναι πιο ομαλές, σχηματίζοντας πολυάριθμους όρμους και αμμώδεις παραλίες.

3.1.1 Δημογραφικά χαρακτηριστικά

Στον ακόλουθο Πίνακα παρουσιάζονται τα δεδομένα του μόνιμου πληθυσμού για τα έτη 2001, 2011 και 2021 και οι μεταβολές μεταξύ των δεκαετιών 2001-2011 και 2011-2021. 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 (2021).

Ο Δήμος Σκιάθου συγκεντρώνει σημαντικό πληθυσμιακό μέγεθος της ΠΕ Σποράδων, καθώς, σύμφωνα με τα στοιχεία του απογραφικού έτους 2011, σε αυτόν καταγράφεται περίπου το 44% του πληθυσμού της εν λόγω ΠΕ. Επιπροσθέτως, σύμφωνα με τα δεδομένα

του Πίνακα 2, προκύπτει πως ο Δήμος Σκιάθου κυριαρχεί πληθυσμιακά και παρουσιάζει τις υψηλότερες θετικές μεταβολές μεταξύ των υπολοίπων δήμων της ΠΕ Σποράδων. Η Σκιάθος είναι έδρα τόσο του Δήμου Σκιάθου όσο και της ΠΕ Σποράδων, αποτελώντας τον μόνο οικισμό με σημαντικό πληθυσμιακό μέγεθος. Σύμφωνα με τα στοιχεία του τελευταίου απογραφικού έτους (2011), ο οικισμός της Σκιάθου με μόνιμο πληθυσμό 4.883 κατοίκους συγκεντρώνει το ~80% του Δήμου Σκιάθου και το ~38% του πληθυσμού της ΠΕ Σποράδων. Εντός των διοικητικών ορίων του δήμου δεύτερος σε πληθυσμιακό μέγεθος είναι ο οικισμός Καλύβια, καταλαμβάνοντας ωστόσο μόλις το 5% του συνολικού του πληθυσμού του δήμου. Να σημειωθεί ότι η Σκιάθος αποτελεί τον μόνο οριοθετημένο οικισμό του Δήμου, ενώ οι περισσότεροι οικισμοί είναι παραθεριστικοί και συγκεντρώνουν κυρίως χρήσεις β' κατοικίας, τουρισμού και αναψυχής.

Πίνακας 17: Μόνιμος Πληθυσμός Δήμου Σκιάθου για το έτος 2001, 2011 και 2021

Μόνιμος Πληθυσμός					
Περιοχή	Πληθυσμός		Μεταβολή	ΜΕΡΜ (r)	Προβολή Πληθυσμού
	2001	2011	2001-2011	2001-2011	2021
ΔΗΜΟΣ ΣΚΙΑΘΟΥ (Έδρα: Σκιάθος,η)	5.788	6.088	5,18	0,01	6.646
% της ΠΕ Σποράδων	45%	44%			43%
Αχλαδιάς,ο	71	118	66,20	0,05	196
Ζορμπάδες,οι	30	38	26,67	0,02	48
Καλύβια,τα	167	312	86,83	0,06	583
Καναπίτσα,η	65	39	-40,00	-0,05	23
Κατσαρός,ο	49	39	-20,41	-0,02	31
Κολιός,ο	82	85	3,66	0,00	88
Κουκουναριές,οι	59	119	101,69	0,07	240
Μονή Ευαγγελιστριάς,η	39	28	-28,21	-0,03	20
Ξάνεμος,ο	148	143	-3,38	0,00	138
Πλατανιάς,ο	84	126	50,00	0,04	189
Ρέπιον,το (νησίς)	0	0	-	-	-
Σκιάθος,η	4.843	4.883	0,83	0,00	4.923
Τρούλλος,ο	151	158	4,64	0,00	165
Τσουγκριά,η (νησίς)	0	0	-	-	-

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

Όσον αφορά στις μεταβολές του μόνιμου πληθυσμού της απογραφικής δεκαετίας 2001 – 2011, οι τάσεις του Δήμου ακολουθούν παρόμοια εικόνα με αυτές της ΠΕ Σποράδων. Ειδικότερα, προκύπτει αύξηση του πληθυσμιακού μεγέθους του δήμου κατά ~ 5%. Κατά συνέπεια, ο εκτιμώμενος πληθυσμός για το 2021 παρουσιάζεται επίσης αυξημένος. Ο οικισμός των Κουκουναριών που αποτελεί και την ευρύτερη περιοχή στην οποία εντοπίζεται το υπό μελέτη ακίνητο κατά την απογραφική δεκαετία 2001 – 2011 διπλασίασε τον πληθυσμό του, ενώ σημαντικά ποσοστά πληθυσμιακής αύξησης παρουσιάζουν κατά

φθίνουσα σειρά οι οικισμοί Καλύβια, Αχλαδιάς και Πλατανιάς. Σημειώνεται ότι, τα νησιά Τσουγκριάς και Ρέπιον είναι ακατοίκητες νησίδες, συνεπώς ο πληθυσμός τους είναι μηδενικός. Από το σύνολο των δώδεκα κατοικημένων οικισμών μόνο οι τρεις εμφανίζουν αρνητικές μεταβολές και συγκεκριμένα αυτοί της Καναπίτσας, του Κατσαρού και της Μονής Ευαγγελίστρια, ενώ αυτός του Ξάνεμου παραμένει σχετικά σταθερός παρουσιάζοντας μικρή μείωση της τάξης του 3%.

3.1.2. Αναπτυξιακή φυσιογνωμία Σκιάθου

Η οικονομία της Σκιάθου βασίζεται κυρίως στον τουρισμό, εφόσον το 64,4% του οικονομικώς ενεργού πληθυσμού του νησιού απασχολείται στον τριτογενή τομέα, ο οποίος είναι ιδιαίτερα αναπτυγμένος, με μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες και πολλές χιλιάδες επισκεπτών ετησίως. Στον πρωτογενή τομέα απασχολείται το 6,6%, (στο νησί υπάρχουν και αρκετές καλλιεργήσιμες εκτάσεις με δημητριακά, ελιές, καρυδιές, αμπέλια, συκίες και διάφορα άλλα οπωροφόρα), ενώ στον δευτερογενή το 29% του οικονομικώς ενεργού πληθυσμού.

Η Σκιάθος χαρακτηρίζεται ως ώριμος τουριστικός προορισμός με δεδομένη την επικράτηση του τουρισμού στην τοπική οικονομία, αλλά και στο μοντέλο τουριστικής ανάπτυξης που χαρακτηρίζεται από τις μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες, την υψηλή διεθνή αναγνωρισιμότητα, τον προσανατολισμό στην μαζική προσέλευση τουριστών, την έντονη νυχτερινή ζωή κ.ο.κ, ταυτόχρονα όμως και από τις υψηλές επιβαρύνσεις που δημιουργεί η συγκέντρωση της ζήτησης σε περιορισμένο χρονικό διάστημα.

Συγκεκριμένα, όσον αφορά το τουριστικό της μοντέλο, η Σκιάθος ακολουθεί αυτό του «ήλιος – θάλασσα», ενώ χαρακτηρίζεται ως προορισμός σχεδόν αποκλειστικά για τουρισμό αναψυχής, παρότι το νησί διαθέτει πλούσια πολιτιστική και θρησκευτική κληρονομιά, πλούσιο φυσικό περιβάλλον αλλά και ιδιαίτερες παραδοσιακές γεύσεις που μπορούν να αξιοποιηθούν για την ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού (π.χ. τον γαστρονομικό τουρισμό (καραβίδες με λάχανα, Σκιαθίτικα χαϊμαλιά, χορτόπιτα Σκιάθου, κλπ.).

Στον ακόλουθο Πίνακα παρουσιάζεται η απασχόληση ανά μονοψήφιο κλάδο για το έτος 2011. Η συντριπτική πλειοψηφία των εργαζομένων απασχολείται στον κλάδο της παροχής υπηρεσιών καταλύματος (35,44 %) και υπηρεσιών εστίασης και υποστηρικτικών κλάδων, όπως αυτός του εμπορίου (17,44 %) με αθροιστικό ποσοστό περίπου 53%. Αντίθετα, πολύ μικρό ποσοστό καταγράφεται στον πρωτογενή τομέα και συγκεκριμένα στον κλάδο της γεωργίας, αλιείας και δασοκομίας, με άμεση συνέπεια τον κίνδυνο εξάρτησης της τοπικής οικονομίας μονομερώς από τον κλάδο του τουρισμού.

Πίνακας 18: Ποσοστό κατανομής της απασχόλησης του Δήμου Σκιάθου για το έτος 2011

ΣΥΝΟΛΟ	Α. ΓΕΩΡΓΙΑ, ΔΑΣΟΚΟΜΙΑ ΚΑΙ ΑΛΙΕΙΑ	ΣΤ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ	Ζ. ΧΟΝΔΡΙΚΟ ΚΑΙ ΛΙΑΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ - ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΤΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΜΟΤΟΣΥΚΛΕΤΩΝ	Η. ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗ	Θ. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	Ν. ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	Ξ. ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΑΜΥΝΑ - ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΗ	Ο. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	Π. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΘΡΩΠΙΝΗ ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ	ΛΟΙΠΟΙ ΚΛΑΔΟΙ
2.551	74	223	445	144	904	91	190	87	55	338
Ποσοστό Κατανομής (%)	2,90%	8,74%	17,44%	5,64%	35,44%	3,57%	7,45%	3,41%	2,16%	13,25%

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

3.1.3 Τουρισμός

Η Σκιάθος υπήρξε από τους τόπους που αναπτύχθηκαν τουριστικά από τα πρώτα χρόνια της δεκαετίας του 1960. Με την κατασκευή του ΞΕΝΙΑ Σκιάθου το 1967 συμπεριλήφθηκε στο σχέδιο τουριστικής ανάπτυξης του ΕΟΤ που προέβλεπε την δημιουργία του δικτύου των ΞΕΝΙΑ και την κατασκευή ξενοδοχείων και έργων υποδομής σε επιλεγμένους προορισμούς σε όλη την χώρα, με σκοπό την παροχή υψηλών τουριστικά καταλυμάτων. Την ίδια δεκαετία κατασκευάστηκαν και αναπτύχθηκαν οι μεταφορικές υποδομές του νησιού (ΚΑΣΚ, λιμένας, κεντρικό οδικό δίκτυο). Παράλληλα, κατά μήκος του άξονα Σκιάθου – Κουκουναριών και στα εκατέρωθεν τμήματα του άρχισε η κατασκευή των πρώτων μεγάλων ξενοδοχείων του νησιού. Πλέον η Σκιάθος αποτελεί τον πιο αναπτυγμένο τουριστικά προορισμό των Σποράδων και η παραγωγική της βάση, σύμφωνα με όρους απασχόλησης, βασίζεται κατά συντριπτική πλειοψηφία στον κλάδο του τουρισμού, έχοντας ως κυρίαρχο μοντέλο ανάπτυξης αυτό του μαζικού τουρισμού «ήλιος – θάλασσα». Ακολουθεί μία ανάλυση βάσει των διαθέσιμων βασικών στοιχείων τουριστικής κίνησης, υποδομών φιλοξενίας και τουριστικών πόρων του νησιού τη τελευταία πενταετία, προκειμένου να διερευνηθούν η ένταση και η ποιότητα της τουριστικής ανάπτυξης, αλλά και οι προοπτικές εξέλιξής της.

Από τον παρακάτω Πίνακα προκύπτει ότι η Σκιάθος κατέχει ιδιαίτερα σημαντικό ποσοστό συμμετοχής των αφίξεων και των διανυκτερεύσεων στο σύνολο της ΠΕ Σποράδων κατέχοντας πάνω από το ήμισυ του συνόλου, ήτοι περίπου το 65% το 2019 (πριν την έναρξη της πανδημίας του Covid – 19). Όσον αφορά στην πληρότητα, ο Δήμος Σκιάθου παρουσιάζει μεγαλύτερα ποσοστά σε σχέση με τον μέσο όρο της περιφέρειας για όλα τα έτη της περιόδου 2015-2020.

Αναφορικά με την διαχρονική ανάλυση των αφίξεων, (εξαιρουμένου του έτους 2020 εντός της πανδημίας του Covid-19, όπου η τουριστική κίνηση επηρεάστηκε ιδιαίτερα), σε επίπεδο

τετραετίας (2015- 2019) προκύπτει θετική μεταβολή της τάξης του 35% για τον Δήμο Σκιάθου και 30% για στην Περιφερειακή Ενότητα Σποράδων. Αντίθετα, κατά το έτος 2020, με τις ιδιαίτερες συνθήκες της πανδημίας, η τουριστική κίνηση σημείωσε μείωση κατά 55% στον Δήμο της Σκιάθου και κατά 35% στην Περιφερειακή Ενότητα Σποράδων.

Πίνακας 19: Αφίξεις, Διανυκτερεύσεις και Πληρότητα Περιφέρειας Θεσσαλίας και ΠΕ Σποράδων μεταξύ των ετών 2015-2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΣΠΟΡΑΔΩΝ						
Αφίξεις	106.727	114.194	124.336	155.225	154.304	61.391
% της Περιφέρειας Θεσσαλίας	13%	14%	13%	14%	13%	15%
Διανυκτερεύσεις	674.498	696.829	711.349	888.484	872.886	213.775
% της Περιφέρειας Θεσσαλίας	34%	34%	32%	34%	33%	23%
Πληρότητα	44,7	46	45,1	42	40,5	23,9
ΔΗΜΟΣ ΣΚΙΑΘΟΥ						
Αφίξεις	74.900	78.949	86.500	100.529	100.016	33.947
% της ΠΕ Σποράδων	70%	69%	70%	65%	65%	55%
Διανυκτερεύσεις	502.089	513.096	513.528	597.365	587.974	141.792
% της ΠΕ Σποράδων	74%	74%	72%	67%	67%	66%
Πληρότητα	49,2	49,6	48,3	45	42,5	26

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Αντίστοιχα, εξετάζοντας τα τουριστικά καταλύματα ανά κατηγορία αστέρων σε σχέση με το σύνολο της Περιφερειακής Ενότητας Σποράδων, προκύπτει ότι η Σκιάθος συγκεντρώνει την συντριπτική πλειοψηφία των 5* και των 4* με ποσοστό άνω του 70% για το έτος 2020, ενώ καταλαμβάνει το 63% των συνολικών κλινών της ΠΕ Σποράδων.

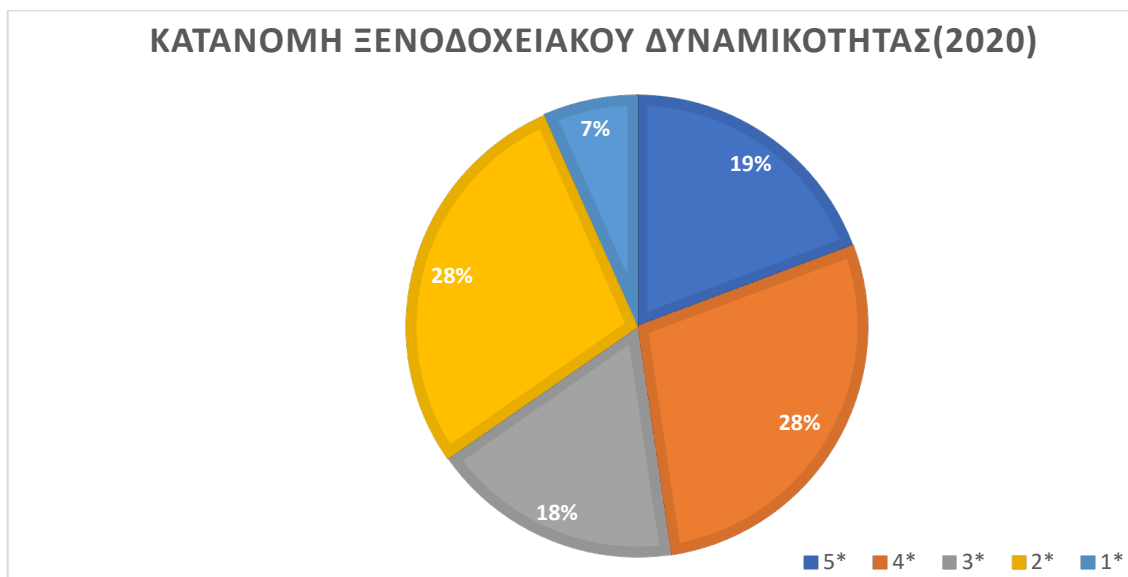
Πίνακας 20: Δυναμικότητα Ξενοδοχειακών Μονάδων της νήσου Σκιάθου για τα έτη 2020, 2015 και 2013

		5*	4*	3*	2*	1*	Γενικό άθροισμα
2020							
Σκιάθος	Μονάδες	5	18	15	34	13	85
	Δωμάτια	652	972	606	994	235	3.459
	Κλίνες	1.327	1.951	1.214	1.935	452	6.879
	% ανά κατηγορία	19%	28%	18%	28%	7%	100%
	% κλινών σε σχέση με ΠΕ Σποράδων	73%	71%	51%	61%	61%	63%
2015							
Σκιάθος	Μονάδες	3	14	11	43	19	90
	Δωμάτια	514	764	532	1274	383	3467
	Κλίνες	1040	1463	1060	2469	754	6786

	% ανά κατηγορία	15%	22%	16%	36%	11%	100%
	% κλινων σε σχέση με ΠΕ Σποράδων	83%	71%	49%	60%	70%	63%
2013							
Σκιάθος	Μονάδες	3	13	10	44	20	90
	Δωμάτια	514	584	498	1.308	414	3.318
	Κλίνες	1.040	1.113	990	2.539	813	6.495
	% ανά κατηγορία	16%	17%	15%	39%	13%	100%
	% κλινων σε σχέση με ΠΕ Σποράδων	83%	65%	51%	59%	71%	62%

Πηγή: ΞΕΕ (c2021), Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Γράφημα 1: Κατανομή Ξενοδοχειακού Δυναμικού ανά κατηγορία αστέρων για το έτος 2020



Πηγή: ΞΕΕ (c2021), Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Όσον αφορά στην δυναμικότητα των ξενοδοχειακών καταλυμάτων για την νήσο Σκιάθου, από τον παραπάνω Πίνακα και το Διάγραμμα προκύπτει ότι, η μεγαλύτερη συγκέντρωση παρατηρείται σε αυτά των τεσσάρων (4) και των δύο (2) αστέρων, με ποσοστό της τάξης του 28%. Παράλληλα, σχετικά υψηλό ποσοστό παρουσιάζεται στα πέντε (5) αστέρων ξενοδοχειακά καταλύματα για το έτος 2020. Διαχρονικά, παρατηρείται μετατόπιση του ποσοστού κατανομής, δηλαδή, από τα τουριστικά καταλύματα των δύο (2) αστέρων σε εκείνα υψηλότερων προδιαγραφών (5* και 4*), βάσει της ανάλυσης των ποσοστών του έτους 2020 σε σχέση με τα έτη 2015 και 2013.

3.1.4 Κοινωνικά χαρακτηριστικά – βιοτικό επίπεδο

Ο χαρακτήρας της περιοχής μελέτης διαμορφώνεται μεταξύ άλλων και από παραμέτρους σχετικές με την κοινωνική της σύνθεση. Παρακάτω, παρουσιάζεται το επίπεδο εκπαίδευσης του πληθυσμού της ευρύτερης περιοχής μελέτης. Από την ανάλυση του παρακάτω Πίνακα προκύπτει ότι, το μεγαλύτερο ποσοστό καταλαμβάνουν οι απόφοιτοι δημοτικού με ποσοστό της τάξης του 29%, ακολουθούμενοι από τους απόφοιτους Λυκείου με ποσοστό 21%.

Πίνακας 21: Ποσοστό κατανομής του επιπέδου εκπαίδευσης του Δήμου Σκιάθου για το έτος 2011

Χωρική Ενότητα	Σύνολο	Κάτοχοι διδακτορικού ή μεταπτυχιακού τίτλου / Πτυχιούχοι Παν/μίου - Πολυτεχνείου, ΑΤΕΙ, ΑΣΠΑΙΤΕ, ανώτερων επαγγελματικών και ισότιμων σχολών	Πτυχιούχοι μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (ΙΕΚ, Κολλέγια κλπ.)	Απόφοιτοι Λυκείου (Γενικού, Εκκλησιαστικού, Επαγγελματικού κλπ.)	Απόφοιτοι τριτάξιου Γυμνασίου και πτυχιούχοι Επαγγελματικών Σχολών	Απόφοιτοι Δημοτικού	Εγκατέλειψαν το Δημοτικό, αλλά γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση / Ολοκλήρωσαν την προσχολική αγωγή / Δε γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση
Δήμος Σκιάθου	5.638	660	361	1.196	1.008	1.632	781
Ποσοστό κατανομής		11,7%	6,4%	21,2%	17,9%	28,9%	13,9%

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

Στον παρακάτω Πίνακα παρουσιάζεται το ποσοστό κατανομής της ανεργίας ανά επίπεδο εκπαίδευσης της ευρύτερης περιοχής μελέτης για το έτος 2011. Σε όλες τις χωρικές ενότητες που εξετάστηκαν, προκύπτει ότι το μεγαλύτερο ποσοστό των ανέργων είναι απόφοιτοι λυκείου ή ΙΕΚ/ Κολλεγίων. Αξίζει να σημειωθεί ότι το ποσοστό ανεργίας στο σύνολο της χώρας είναι σχετικά υψηλό στους απόφοιτους τριτοβάθμιας εκπαίδευσης (21%), γεγονός που παρατηρείται και σε επίπεδο περιφέρειας Θεσσαλίας. Αντίθετα, η Περιφερειακή Ενότητα Σποράδων και ο Δήμος Σκιάθου στο υψηλότερο επίπεδο εκπαίδευσης παρουσιάζουν το χαμηλότερο ποσοστό ανεργίας.

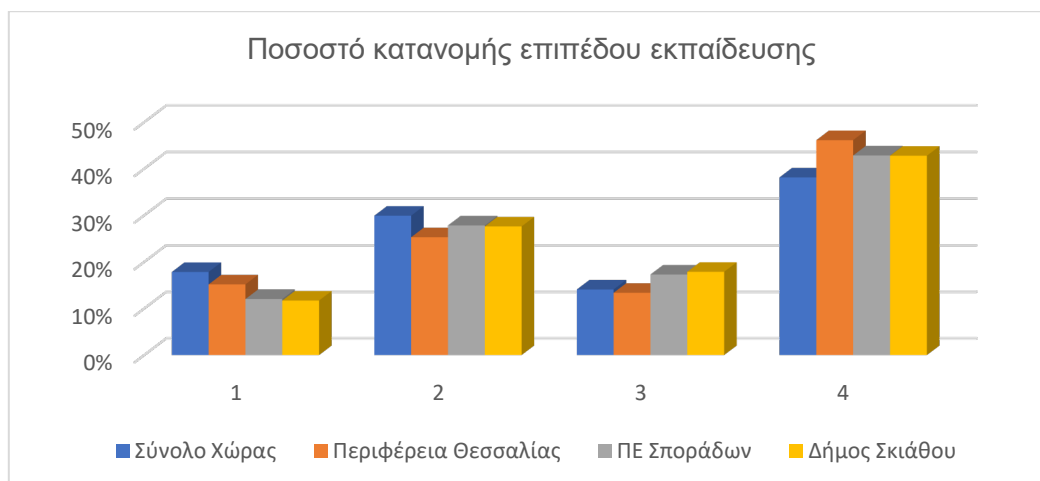
Πίνακας 22: Ποσοστό κατανομής ανεργίας ανά επίπεδο εκπαίδευσης για το έτος 2011

Χωρική Ενότητα	Σύνολο	Κάτοχοι διδακτορικού ή μεταπτυχιακού τίτλου / Πτυχιούχοι Παν/μίου - Πολυτεχνείου, ΑΤΕΙ, ΑΣΠΑΙΤΕ, ανώτερων επαγγελματικών και ισότιμων σχολών	Πτυχιούχοι μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (ΙΕΚ, Κολλέγια κλπ.) / Απόφοιτοι Λυκείου (Γενικού, Εκκλησιαστικού, Επαγγελματικού κλπ.)	Απόφοιτοι τριτάξιου Γυμνασίου και πτυχιούχοι Επαγγελματικών Σχολών	Άλλη περίπτωση ⁹
Σύνολο Χώρας	859.003	180.590	375.748	146.740	155.925
% Κατανομής		21%	44%	17%	18%
Π. Θεσσαλίας	53.022	12.024	22.382	8.558	10.058
% Κατανομής		23%	42%	16%	19%
ΠΕ Σποράδων	894	132	355	187	220
% Κατανομής		15%	40%	21%	25%
Δήμος Σκιάθου	433	49	146	105	133
% Κατανομής		11%	34%	24%	31%

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

Σύμφωνα με το παρακάτω Γράφημα, όπου απεικονίζεται το ποσοστό κατανομής του επιπέδου εκπαίδευσης του έτους 2011 για τέσσερις χωρικές ενότητες, προκύπτει ότι ο Δήμος Σκιάθου παρουσιάζει χαμηλότερα ποσοστά από όλες τις υπόλοιπες συγκρινόμενες χωρικές ενότητες (Χώρα, Περιφέρεια Θεσσαλίας, Περιφέρεια Σποράδων) για το πρώτο επίπεδο εκπαίδευσης, ενώ παρουσιάζει υψηλότερα ποσοστά στο επίπεδο της τριτοβάθμιας εκπαίδευσης.

Γράφημα 2: Ποσοστό κατανομής επιπέδου εκπαίδευσης για το έτος 2011



1: Κάτοχοι διδακτορικού ή μεταπτυχιακού τίτλου / Πτυχιούχοι Παν/μίου - Πολυτεχνείου, ΑΤΕΙ, ΑΣΠΑΙΤΕ, ανώτερων επαγγελματικών και ισότιμων σχολών, 2: Πτυχιούχοι μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (ΙΕΚ, Κολλέγια κλπ.) / Απόφοιτοι Λυκείου (Γενικού, Εκκλησιαστικού, Επαγγελματικού κλπ.), 3: Απόφοιτοι τριτάξιου Γυμνασίου και πτυχιούχοι Επαγγελματικών Σχολών, 4: Άλλη περίπτωση

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

⁹ 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

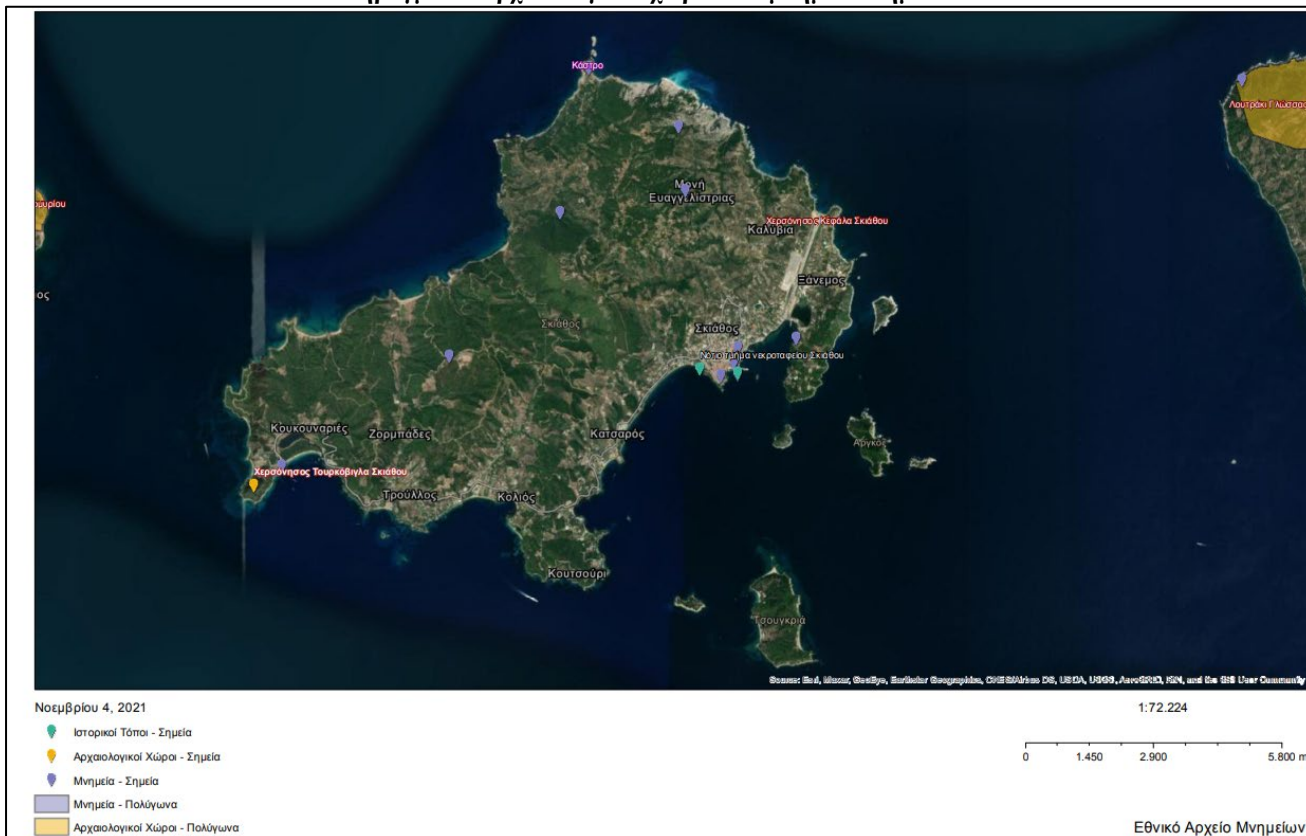
3.1.4. Ιστορικά-Πολιτιστικά χαρακτηριστικά

Στην παρούσα υποενότητα επιχειρείται μια σύντομη περιγραφή της ιστορίας της Σκιάθου. Από την αρχαιότητα μέχρι και σήμερα το νησί έχει την ίδια ονομασία. Η ετυμολογία της ονομασίας του νησιού θεωρείται ότι προέρχεται σύμφωνα με μία εκδοχή από τις λέξεις “σκιά” και “Άθως” καθώς “πέφτει επάνω της η σκιά” του τρίτου ποδιού της χερσονήσου της Χαλκιδικής όπου βρίσκεται το Άγιο Όρος. Σύμφωνα με μία άλλη εκδοχή με την οποία είναι σύμφωνος και ο Αλέξανδρος Παπαδιαμάντης, το όνομα προέκυψε από τη σκιά που δημιουργούν τα πυκνά δάση που καλύπτουν το νησί καθώς Σκιάθος σημαίνει “τόπος με πολύ σκιά, κατάσκιο μέρος”. Η οικιστική ανάπτυξη του νησιού καθορίστηκε από τους αρχαίους χρόνους μέχρι το σήμερα από τους λαούς που το κατοίκησαν. Σύμφωνα με τοπικές μαρτυρίες και τοπικά συγγράμματα, οι αρχαιότεροι – προϊστορικοί κάτοικοι της Σκιάθου ήταν οι Πελασγοί, οι οποίοι σύμφωνα με ευρήματα κατοικούσαν σε έναν οικισμό, η αρχή δημιουργίας του οποίου πιθανόν να ανάγεται στην νεολιθική περίοδο, και βρίσκονταν στο ΒΑ άκρο του νησιού όπου υπάρχει το ακρωτήριο «Κεφάλα» (σημερινή ονομασία Κέφαλος) πλησίον του όρμου Ξάνεμος. Στον ίδιο επίσης οικισμό κατά τους ιστορικούς χρόνους κατοίκησαν οι λεγόμενοι «Παλαιοσκιάθιοι», οι οποίοι επέζησαν από τις πειρατείες που μάστιζαν τα ελληνικά νησιά κατά την περίοδο των αρχαϊκών χρόνων. Ο οικισμός θεωρούνταν ως η δεύτερη πόλη της Σκιάθου, ενώ η πρώτη βρισκόταν στην ίδια θέση που είναι η σημερινή. Στην νότια και ανατολική πλευρά του νησιού σώζονται επίσης λείψανα διαφόρων εποχών. Σε καμία άλλη περιοχή του νησιού δεν βρέθηκαν ίχνη ιστορικών οικισμών πλην του σημερινού οικισμού. Συνεπώς, οι ιστορικοί οικισμοί της Σκιάθου ήταν εκείνος στο ακρωτήριο Κεφάλα και ο κύριος οικισμός που βρισκόταν στην ίδια τοποθεσία που είναι και σήμερα ο κύριος οικισμός της Σκιάθου. Τέλος, από το έγγραφο της μονής της Ευαγγελίστριας φαίνεται ότι εκτός του Κάστρου της Σκιάθου υπήρχε ένας οικισμός ο οποίος ονομαζόταν Νέον Χωρίον και είχε ιδρυθεί πριν το 1750.

Στην δυτική πλευρά της πόλης εκτός των αρχαίων τειχών βρίσκεται το αρχαίο νεκροταφείο, οι περισσότεροι τάφοι του οποίου καταστράφηκαν στο παρελθόν. Επιπλέον, έχουν βρεθεί αρχαίοι τάφοι στη μία πλευρά του υψώματος το οποίο βρίσκεται στην ανατολική πλευρά του λιμανιού της Σκιάθου. Στη θέση Λουτράκι (σήμερα Κουκουναριές) σε εγγύτητα με την λίμνη έχουν βρεθεί λείψανα Ρωμαϊκής εποχής. Στο ακρωτήριο Πούντα στο ΝΔ άκρο του νησιού καθώς και στο Πυργί στην βόρεια παραλία του νησιού έχουν βρεθεί αξιόλογα ερείπια πύργων. Εκτιμάται ότι υπάρχουν και άλλα σημεία στο νησί, στα οποία βρίσκονται κρυμμένα ερείπια τέτοιων πυργίσκων.

Στο νησί της Σκιάθου υπάρχουν σημαντικά αρχαιολογικά μνημεία με πιο σημαντικό το τείχος της αρχαίας πόλης του 4ου π.Χ. αιώνα, το οποίο ήταν κτισμένο στο δυτικό ύψωμα της σημερινής πόλης, με θέα σε όλο τον όρμο και το εσωτερικό λιμάνι. Από το τείχος αυτό σώζονται σήμερα μόνο δύο κομμάτια, ένα κοντά στο νεκροταφείο και ένα στην Αγία Τριάδα.

Εικόνα 3: Κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι και μνημεία Δήμου Σκιάθου



Πηγή: Αρχαιολογικό Κτηματολόγιο, Εθνικό Αρχείο Μνημείων

Το πιο αξιόλογο διατηρητέο μνημείο του νησιού είναι το κάστρο της μεσαιωνικής πόλης, το λεγόμενο Παλιόκαστρο. Χτισμένο στα μέσα του 14ου αιώνα, στα βόρεια του νησιού, πάνω σε βραχώδη και δύσβατη χερσόνησο, αποτελούσε φρούριο για την προστασία των κατοίκων από τις επιδρομές των πειρατών. Αν και η σημερινή του κατάσταση χαρακτηρίζεται ως κακή, ωστόσο επισκέψιμα είναι τα ερείπια της μεσαιωνικής πόλης, μέρος της πύλης και του τείχους καθώς και το τουρκικό τέμενος και μεταγενέστερες εκκλησίες όπως ο Ναός του Αγίου Νικολάου και η Παλαιότερη Μητρόπολη.

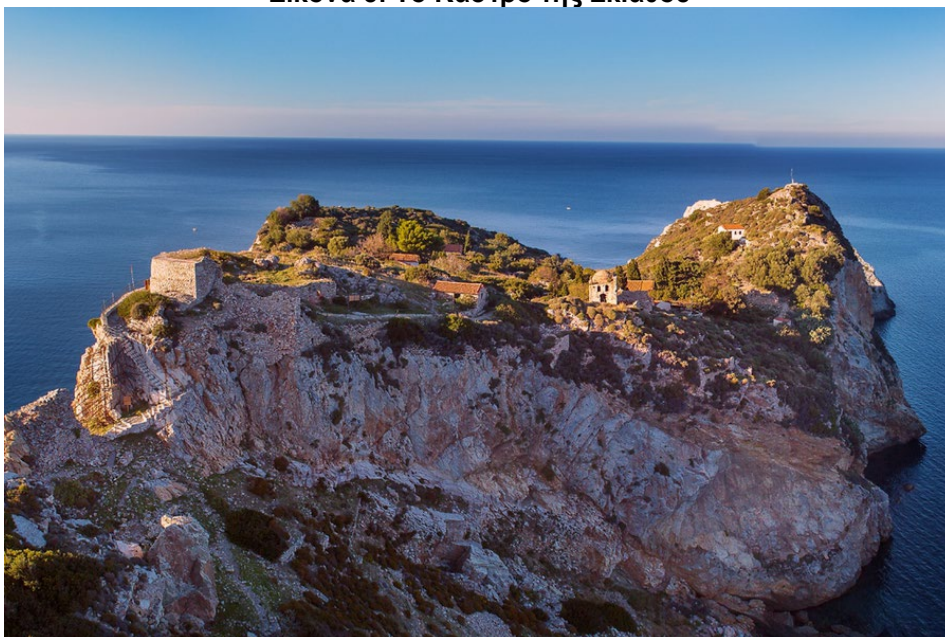
Επίσης αξιόλογος είναι και ο κυκλικός πύργος που σώζεται στο Πυργί, στα βορειοδυτικά του νησιού, σε απόσταση 3 ωρών από την πόλη της Σκιάθου. Ο πύργος αυτός, διαμέτρου 8 μέτρων, αποτελείται από μεγάλους τετράγωνους ογκόλιθους και χρησίμευε ως φυλάκιο για την επιτήρηση των βορειοδυτικών ακτών του νησιού και των ακτών του Πηλίου που βρίσκονται ακριβώς απέναντι.

Άλλο επισκέψιμο μνημείο της εποχής αυτής είναι το Μπούρτζι, ένα ενετικό φρούριο πολύ γνωστό από πηγές της βυζαντινής και μεταβυζαντινής περιόδου χτισμένο μπροστά στην πόλη της Σκιάθου, σε μικρή και λοφώδη χερσόνησο η οποία χωρίζει στα δύο το λιμάνι. Από το φρούριο σήμερα σώζονται μόνο το τείχος, το οποίο είναι χτισμένο από ακατέργαστες πέτρες, ασβέστη και άμμο. Σήμερα απομένει μόνο ο περίβολος και οι βάσεις των δύο πύργων.

Εικόνα 4: Το Μπούρτζι της Σκιάθου

Πηγή: <https://www.skiathos.gr/el/exploreskiathos/skiathos-today/bourtzi.html>

Ιστορικά Διατηρητέα Μοναστήρια: Η Σκιάθος έχει αξιόλογες εκκλησίες και μοναστήρια, τα περισσότερα από τα οποία είναι κηρυγμένα ως βυζαντινά μνημεία, καθώς και 42 γραφικά ξωκλήσια. Συγκεκριμένα, επτά (7) ιστορικά διατηρητέα μοναστήρια τα οποία χρονολογούνται από τα τέλη του 15^{ου} αιώνα και βρίσκονται διάσπαρτα στην νήσο της Σκιάθου. Το πιο γνωστό μοναστήρι και το μοναδικό σε λειτουργία σήμερα στο νησί είναι αυτό της Ευαγγελίστριας, το οποίο βρίσκεται βόρεια της πόλης της Σκιάθου και ιδρύθηκε το 1704. Άλλο αξιόλογο μοναστήρι είναι αυτό της Παναγιάς Κουνίστρας που βρίσκεται στο δυτικό τμήμα του νησιού και χτίστηκε στα 1655. Αξιοσημείωτες είναι και οι εκκλησίες και οι τοιχογραφίες των μονών του Αη Γιάννη του Παρθένη και της Παναγιάς της Κεχριάς, οι οποίες τοποθετούνται στο 16ο με 17ο αιώνα.

Εικόνα 5: Το Κάστρο της Σκιάθου

Πηγή: <https://e-thessalia.gr/kindyneyei-me-katarreysi-to-kastro-tis-skiathoy/>

Λόγω της ιστορίας του, στο νησί συναντώνται πολιτιστικοί πόροι οι οποίοι είναι διάσπαρτοι στην νήσο και αποτελούν προστατευτέα αντικείμενα.

Πίνακας 23: Θεσμοθετημένοι Αρχαιολογικοί Χώροι

ΚΛΑΣΣΙΚΕΣ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΕΣ		
A/A		ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ
1	Λείψανα Αρχαίας Σκιάθου	Υ.Α. 3988/21.09.1965 ΦΕΚ 644/Β/02.10.1965
2	Αρχαίος οικισμός στην Χερσόνησο Κεφάλα	Υ.Α. Α1/Φ13/24950/831/3.06.1983 ΦΕΚ 412/Β/15.07.1983
3	Αρχαίος κυκλικός Πύργος στη θέση Αναστασιά-Πυργί	Υ.Α. 3988/21.09.1965 ΦΕΚ 644/Β/02.10.1965
4	Αρχαίος κυκλικός Πύργος στην Χερσόνησο Τουρκόβιγλα, θέση Πούντα	Υ.Α. ΥΠΠΕ/ΑΡΧ/Α1/Φ13/19585/695/13.04.1984 ΦΕΚ 344/Β/30.05.1984
5	Όρμος Κουκουναριές Ο φορέας Προστασίας είναι η Υπηρεσία Νεωτέρων Μνημείων	Υ.Α. 10977/16.05.1967 ΦΕΚ 352/Β/31.05.1967
ΒΥΖΑΝΤΙΝΑ ΜΝΗΜΕΙΑ		
A/A		ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ
1	Τουρκικό Τέμενος στο Κάστρο Σκιάθου	ΥΑ 3988/21-9-1965 ΦΕΚ 644/Β/2-10-1965
2	Ι. Μονή Αγίου Χαραλάμπους	ΥΑ 3988/21-9-1965 ΦΕΚ 644/Β/2-10-1965
3	Ι. Ναός Ζωοδόχου Πηγής της Αγαλλιανής	ΥΑ 3988/21-9-1965 ΦΕΚ 644/Β/2-10-1965
4	Ναός Παναγίας στα Λημνιά	ΒΔ 24-7-1936 ΦΕΚ 332/Α/6-8-1936
5	Κάστρο Σκιάθου	ΥΑ 3988/21-9-1965 ΦΕΚ 644/Β/2-10-1965
6	Ι. Ναός Αγίου Νικολάου στο Κάστρο Σκιάθου	ΥΑ 3988/21-9-1965 ΦΕΚ 644/Β/2-10-1965
7	Φρούριο Μπούρτζι	ΥΑ 3988/21-9-1965 ΦΕΚ 644/Β/2-10-1965 ΥΑ ΥΠΠΕ/63497/17-3-1983 ΦΕΚ 237/Β/29-4-1983
8	Ερείπια παλαιού οικισμού στη θέση Παναγία του Καρδάση	ΥΑ 3988/21-9-1965 ΦΕΚ 644/Β/2-10-1965
9	Παλαιά Μητρόπολις Κάστρου	ΒΔ 24-7-1936 ΦΕΚ 332/Α/6-8-1936
10	Ναός του Χριστού στο Κάστρο Σκιάθου	ΒΔ 24-7-1936 ΦΕΚ 332/Α/6-8-1936 ΥΑ 3988/21-9-1965 ΦΕΚ 644/Β/2-10-1965
11	Ναός Αγ. Ιωάννου του Κρυφού	ΥΑ 3988/21-9-1965 ΦΕΚ 644/Β/2-10-1965
12	Μονή Εισοδίων Θεοτόκου της Εικονίστριας	ΥΑ 3988/21-9-1965 ΦΕΚ 644/Β/2-10-1965
13	Μονή Γενεθλίου του Προδρόμου του Παρθένη	ΥΑ 3988/21-9-1965 ΦΕΚ 644/Β/2-10-1965
14	Μονή Κοιμήσεως Θεοτόκου (της Κεχρεάς)	ΥΑ 3988/21-9-1965 ΦΕΚ 644/Β/2-10-1965
15	Σπίτι Σούζιας Κυριακούλη	ΥΑ ΥΠΠΕ/Β1/Φ32/15829/381/9-4-1984 ΦΕΚ 250/Β/3-5-1985
16	Ερείπια βασιλικής Αγ. Τριάδος στην πόλη της Σκιάθου	ΥΑ 3988/21-9-1965 ΦΕΚ 644/Β/2-10-1965
17	Μονή Ευαγγελίστριας	ΒΔ 24-7-1936 ΦΕΚ 332/Α/6-8-1936 ΥΑ 3988/21-9-1965 ΦΕΚ 644/Β/2-10-1965

18	Παλαιοχριστιανική βασιλική Αγ. Σοφίας στον Τρούλλο Σκιάθου	ΥΑ 3988/21-9-1965 ΦΕΚ 644/Β/2-10-1965
19	Ιερά Μονή Παναγιάς Ευαγγελίστριας στο Καλάμι	ΥΑ 3988/21-9-1965 ΦΕΚ 644/Β/2-10-1965
ΝΕΟΤΕΡΑ ΜΝΗΜΕΙΑ		
A/A		ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ
1	Οικία Αλέξ. Παπαδιαμάντη	Υ.Α. 12211/9-9-65 618/Β/1965
2	Οικία Ι. Σεραφείμ	154/Β/1983
3	Δημοτικό σχολείο στη νησίδα Μπούρτζι	237/Β/1983
4	Οικία Νίνας Παπατζανάκη	148/Β/1984
5	Μύλος «Πόθου»	148/Β/1984
6	Μύλος «Επιφανειάδη»	76/Β/1986
7	Οικία Απ. & Νικ. Κυριακούλη	110/Β/1991
8	Ξενία Σκιάθου	301/ΑΑΠ/2011
9	Νεκροταφείο Σκιάθου	357/ΑΑΠ/2013
10	3 Υπαίθρια γλυπτά χώρας Σκιάθου (θέση 1)	4478/Β/2016
11	3 Υπαίθρια γλυπτά χώρας Σκιάθου (θέση 2)	4478/Β/2016
12	Κτίριο Ασηλάνη Νικολάου	277/ΑΑΠ/2017
13	Κτίριο Κωνσταντινίδη-Μάνεση	306/Δ/2019
14	Κτίριο επί των οδών Εθνικής Αντιστάσεως και Γ. Μωραΐτου, ιδιοκτησίας Σ. και Σ. Γκίκα	14/Δ/1988

Πηγή: «Κωδικοποίηση Πολεοδομικής Νομοθεσίας Ν. Μαγνησίας» Τ.Ε.Ε. Τμήμα Ν. Μαγνησίας, «Καταγραφή Μοναστηριών Βορείων Σποράδων, Ν. Μαγνησίας», ΤΕΕ Τμήμα Ν. Μαγνησίας, Διαρκής Κατάλογος των κηρυγμένων αρχαιολογικών χώρων και μνημείων (<http://listedmonuments.culture.gr/info.php>)

3.1.5. Οικιστική διάρθρωση και όροι Δόμησης

3.1.5.1 Οικιστική διάρθρωση

Ο κύριος και μοναδικός θεσμοθετημένος οικισμός του Δήμου Σκιάθου είναι αυτός της Σκιάθου που βρίσκεται στη νοτιοανατολική πλευρά του νησιού. Δυτικά του οικισμού και μέχρι την περιοχή Κουκουναριές εκτείνεται ο κύριος οδικός άξονας του νησιού. Ο εν λόγω άξονας κατατάσσεται στο δευτερεύον επαρχιακό οδικό δίκτυο και εκατέρωθεν του αναπτύσσονται παραγωγικές δραστηριότητες, τουριστικά καταλύματα και κατοικίες. Το τμήμα αυτό του νησιού είναι και το πιο ανεπτυγμένο τουριστικά. Στο μεγαλύτερο τμήμα της γραμμικής αυτής ανάπτυξης αναπτύσσονται ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, τουριστικά καταλύματα, Β' κατοικία με ιδιαίτερες τάσεις ανάπτυξης. Η γραμμική αυτή ανάπτυξη δεν είναι ομοιόμορφα κατανεμημένη, αλλά παρατηρούνται συγκεντρώσεις οι οποίες φέρουν ονομασίες τοπωνύμιων και μπορούν να θεωρηθούν ως οικισμοί μη θεσμοθετημένοι (ο πληθυσμός τους μετράται από την ΕΛ. ΣΤΑΤ.), όπως Αχλαδιάς, Κολιός, Τρούλος, Κουκουναριές. Αντίθετα, στο βόρειο ημιορεινό τμήμα του νησιού εντοπίζονται λιγότεροι οικισμοί.

3.1.5.2 Όροι δόμησης

Το θεσμοθετημένο ΓΠΣ Σκιάθου της υπ. Αριθμόν απόφασης 78617/3324 (ΦΕΚ 58/Δ/14.02.1986), το οποίο έχει εκπονηθεί σύμφωνα με τις προδιαγραφές του 1337/1983,

αφορά μόνο τον οικισμό της Σκιάθου. Η υπόλοιπη έκταση του Δήμου διέπεται από το καθεστώς της εκτός σχεδίου. Η κίνηση της διαδικασίας για την Αναθεώρηση και Επέκταση του ΓΠΣ του Δήμου Σκιάθου στην περιοχή των διοικητικών ορίων του αποφασίστηκε το 2007 (ΦΕΚ 362/ΑΑΠ/21.08.2007), με το νέο ΓΠΣ να είναι υπό εκπόνηση (έχει ολοκληρωθεί το στάδιο Β1).

Εντός σχεδίου

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης, δηλαδή η αρτιότητα και οι συντελεστές δόμησης και κάλυψης της εντός σχεδίου περιοχής του οικισμού της Σκιάθου, καθορίστηκαν σύμφωνα με το από Π.Δ. 06.08.87 (ΦΕΚ Δ' 811/26.08.87) και από Π.Δ. 19.10.1987 (ΦΕΚ 920/Δ/22.09.87), διακριτά για τους τομείς Α , Β και Γ:

Πίνακας 24: Όροι δόμησης και περιορισμοί οικισμού Σκιάθου(βάσει ΦΕΚ Δ' 811/Δ/26.08.87 και ΦΕΚ 920/Δ/22.09.87)

Τομείς	Τομέας Α	Τομέας Β	Τομέας Γ
Όροι & περιορισμοί δόμησης			
Ελάχιστο πρόσωπο οικοπέδου (μ.)	10	10	14
Ελάχιστο εμβαδόν οικοπέδου (μ.)	200	200	400
Μέγιστο ποσοστό κάλυψης οικοπέδου	κατά ΓΟΚ	κατά ΓΟΚ	70%
Συντελεστής δόμησης	1,4	1,2	0,8
Μέγιστο ύψος κτιρίου	8,50 +1,5 (στέγη)	8,50 +1,5 (στέγη)	8,5 +1,5 (στέγη)

Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Συμπληρωματικά, κατά παρέκκλιση άρθρα θεωρούνται τα ακίνητα που:

Για τον τομέα Α (ΦΕΚ Δ' 811/26.08.87):

A) Υπήρχαν κατά τις 5.7.1950 και είχαν:

- Ελάχιστο πρόσωπο πέντε (5) μέτρα
- Ελάχ. Εμβαδόν εξήντα (60) τ.μ.

B) Υπήρχαν κατά τις 9.6.1973 και είχαν:

- Ελάχιστο πρόσωπο επτά (7) μέτρα
- Ελάχ. Εμβαδόν εκατό (100) τ.μ.

Για τον τομέα Β (ΦΕΚ 811/Δ/26.08.87):

Υπήρχαν κατά τις 9.6.1973 και είχαν:

- Ελάχιστο πρόσωπο επτά (7) μέτρα
- Ελάχ. Εμβαδόν εκατό (100) τ.μ.

Για τον τομέα Γ (ΦΕΚ 920/Δ/1987):

Κατά την 22.09.1987 είχαν:

- Ελάχιστο πρόσωπο: οκτώ (8) μέτρα
- Ελάχ. εμβαδόν: εκατό (100) τ.μ.

Β) προκύπτουν από την οριστική πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης ή προέρχονται από τις εισφορές σε γη σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν. 1337/83 είτε στο οικοδομήσιμο τμήμα αυτών εγγράφεται κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια πενήντα (50) μέτρα και ελάχιστη διάσταση πέντε (5) μέτρα

Παράλληλα, κατά τις σχετικές παραγράφους του άρθρου 6 του Π.Δ. (ΦΕΚ 811/Δ/1987) για τους Α και Β τομείς, ισχύουν επιπρόσθετα τα εξής:

1. Σε περίπτωση φυσικής κλίσης εδάφους μεγαλύτερης των 15% επιτρέπεται μέγιστο ύψος κτιρίου δέκα (10) μέτρα, μετρούμενο από την χαμηλότερη στάθμη φυσικού εδάφους με την προϋπόθεση ότι δεν γίνεται υπέρβαση του Σ.Δ.
2. Επιβάλλεται η αποκατάσταση και συντήρηση των κτιρίων που χαρακτηρίζονται σαν διατηρητέα.
3. Όλες οι μελέτες εγκρίνονται από την επιτροπή αρχιτεκτονικού ελέγχου (ΕΠΑΕ).
4. Επιπλέον ισχύουν οι διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ/2012).

Εκτός σχεδίου

Για την περιοχή της εκτός σχεδίου, ισχύουν οι όροι δόμησης για την εκτός σχεδίου δόμηση του από Π.Δ. 6.10.1978 (ΦΕΚ 538/Δ), όπως τροποποιήθηκαν με το από 24/31-5-85 (ΦΕΚ 270/Δ) και εξειδικεύτηκαν με το από Π.Δ. 1.2.88 (ΦΕΚ 173/Δ') και με το τον Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245Α) (βλ. αναλυτικά κεφ. 4.5.1).

Επιπλέον, ισχύει η κατεύθυνση του ΠΠΣΧΑΑ της Θεσσαλίας όπου η αρτιότητα ορίζεται σε δέκα (10) στρέμματα και θέσπιση μέγιστης πυκνότητας 8, 9 και 10 κλινών/στρέμμα για ξενοδοχεία 5, 4 και 3 αστέρων, αντιστοίχως.

3.1.6. Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά

3.1.6.1 Μετεωρολογικά και Κλιματολογικά Χαρακτηριστικά

Κλίμα

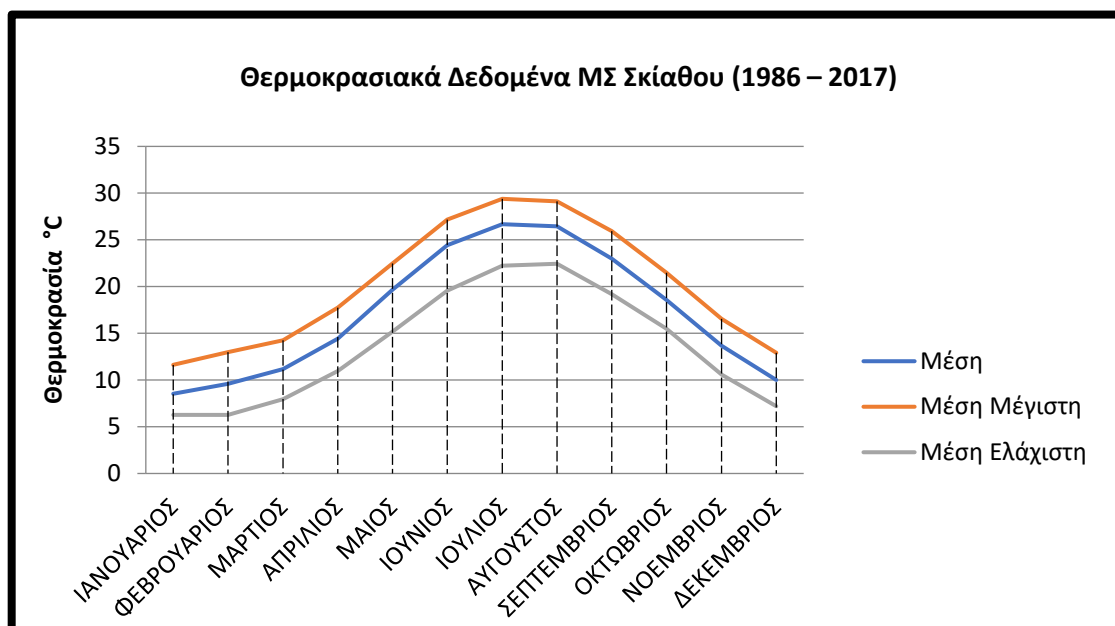
Το κλίμα της περιοχής της Σκιάθου λόγω της εγγύτητας της με το Πήλιο, επηρεάζεται από τους ορεινούς του όγκους. Η περιοχή ανήκει κλιματικά στον Μεσογειακό τύπο και χαρακτηρίζεται από θερμό και ξηρό καλοκαίρι, και ήπιο χειμώνα, με μέση ετήσια θερμοκρασία 17,17 °C για την χρονική περίοδο 1986-2017. Ο χειμώνας χαρακτηρίζεται από ήπιο ψύχος με βροχές μικρής έντασης, ενώ το καλοκαίρι είναι ιδιαίτερα ξηρό.

Ο πλησιέστερος Μετεωρολογικός Σταθμός (Μ.Σ.) που διαθέτει η Ε.Μ.Υ. στην περιοχή της προτεινόμενης επένδυσης, με πλήρη καταγραφή στοιχείων για σημαντική χρονική περίοδο, είναι ο Μ.Σ. Σκιάθου, με χρονική περίοδο αναφοράς 1986 – 2017, ο οποίος βρίσκεται σε απόσταση περίπου 9,5 km από την θέση της προτεινόμενης επένδυσης από την στάθμη της θάλασσας, με ύψος σταθμού τα 8 m (γεωγραφικό μήκος 23°29'54"E, γεωγραφικό πλάτος 39°10'51"N).

Θερμοκρασία

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Μ.Σ. Σκιάθου για την περίοδο 1986-2017, παρατηρείται ότι ο θερμότερος μήνας στην ευρύτερη περιοχή της προτεινόμενης επένδυσης είναι ο Ιούλιος με μέση μηνιαία τιμή 26,67°C και ακολουθεί ο Αύγουστος με 26,41°C, ενώ οι ψυχρότεροι μήνες είναι ο Ιανουάριος και ο Φεβρουάριος με μέση τιμή 8,53°C και 9,57°C αντίστοιχα (βλ. Γράφημα 3). Η μέγιστη μηνιαία θερμοκρασία που καταγράφεται είναι τον Ιούλιο με 29,39°C, αντίστοιχα η ελάχιστη μηνιαία θερμοκρασία που έχει καταγραφεί είναι τον Φεβρουάριο στους 6,26°C.

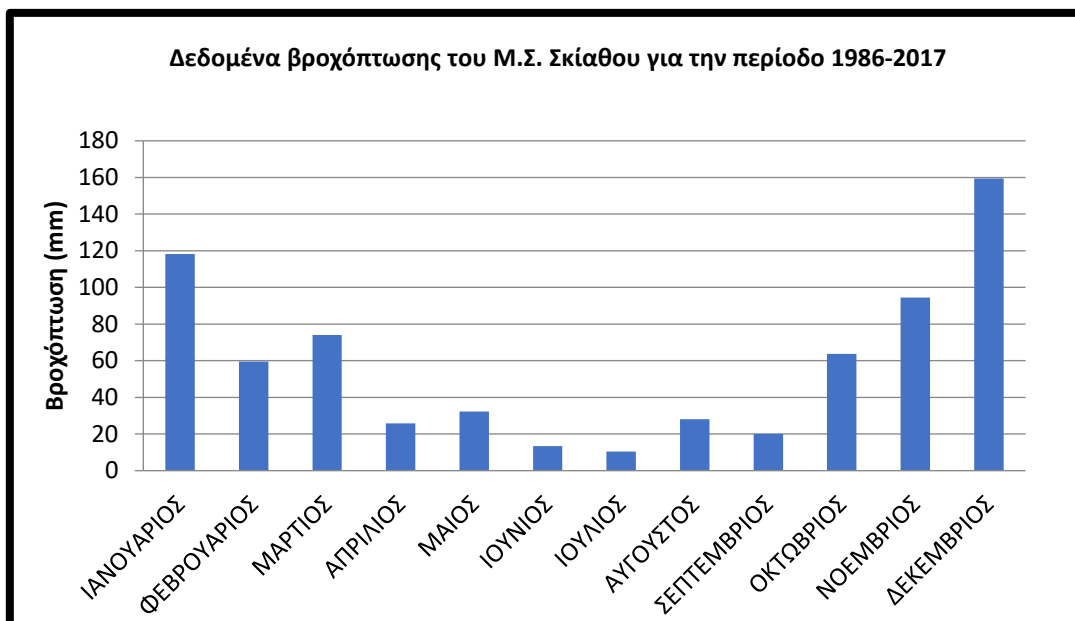
Γράφημα 3: Θερμοκρασιακά δεδομένα του Μ.Σ. Σκιάθου, περίοδος 1986-2017 (Ε.Μ.Υ.)



Βροχόπτωση

Από τα δεδομένα βροχόπτωσης του Μ.Σ. Σκιάθου προκύπτει ότι ο ξηρότερος μήνας είναι ο Ιούλιος με 10,49 mm μέση μηνιαία βροχόπτωση και συνολικές μέρες βροχής 2,38 ενώ υγρότερος (βροχερότερος) ο Δεκέμβριος με 159,3 mm μέση μηνιαία βροχόπτωση και συνολικές μέρες βροχής τις 12,85.

Γράφημα 4: Δεδομένα βροχόπτωσης του Μ.Σ. Σκιάθου, περίοδος 1986-2017 (Ε.Μ.Υ.)



Πίνακας 25: Μηνιαία διακύμανση της βροχής του Μ.Σ. Σκιάθου, περίοδος 1986-2017 (Ε.Μ.Υ.)

Μ.Σ. Σκιάθου	Βροχόπτωση (mm)			
	Μέση	max (24h)	Μέσος Αριθμός Ημερών Βροχής	Μέσος Αριθμός Ημερών Καταιγίδας
Ιανουάριος	118,15	155,80	9,75	0,50
Φεβρουάριος	59,51	70,90	7,62	0,31
Μάρτιος	74,07	71,50	9,29	0,36
Απρίλιος	25,87	52,90	7,00	0,44
Μάιος	32,24	58,00	5,19	1,13
Ιούνιος	13,38	41,30	2,65	1,00
Ιούλιος	10,49	25,30	2,38	1,13
Αύγουστος	28,16	103,10	2,69	1,88
Σεπτέμβριος	20,01	51,00	3,43	1,00
Οκτώβριος	63,74	112,80	7,00	1,57
Νοέμβριος	94,53	109,40	9,25	0,67
Δεκέμβριος	159,36	151,10	12,85	0,77
ΕΤΟΣ	699,52	155,80	79,07	10,73

Σχετική υγρασία

Στον Πίνακα που ακολουθεί, παρουσιάζονται τα στοιχεία της μέσης σχετικής υγρασίας που έχουν καταγραφεί για την περίοδο 1986 – 2017 από τον Μ.Σ. Σκιάθου. Όπως φαίνεται, μεγαλύτερο ποσοστό μέσης σχετικής υγρασίας παρατηρείται τον Ιανουάριο με ποσοστό 101,6%, ενώ η μικρότερη παρατηρείται τον μήνα Ιούλιο 60,45%. Κατά μέσο όρο σε ετήσια βάση, παρατηρείται ότι γενικότερα η περιοχή χαρακτηρίζεται από σχετική υγρασία η οποία φτάνει το 71,12%.

Πίνακας 26: Μέσες μηνιαίες τιμές σχετικής υγρασίας (%) (Πηγή: Ε.Μ.Υ.)

Μήνας	Ιανουάριος	Φεβρουάριος	Μάρτιος	Απρίλιος	Μάιος	Ιούνιος	Ιούλιος	Αύγουστος	Σεπτέμβριος	Οκτώβριος	Νοέμβριος	Δεκέμβριος	ΕΤΟΣ
Μέση σχετική υγρασία %	101,60	72,06	70,96	69,36	64,81	61,42	60,45	62,12	67,39	72,12	75,49	75,68	71,12

Ανεμολογικά

Από τον παρακάτω πίνακα, που περιλαμβάνει τα ανεμολογικά δεδομένα του Μ.Σ. Σκιάθου παρατηρείται ότι οι πιο έντονοι άνεμοι σημειώνονται κατά τον μήνα Φεβρουάριο με μέση μηνιαία τιμή 6,48 kt και κατεύθυνση Ν (νότια) (βλ. Πίνακας 27).

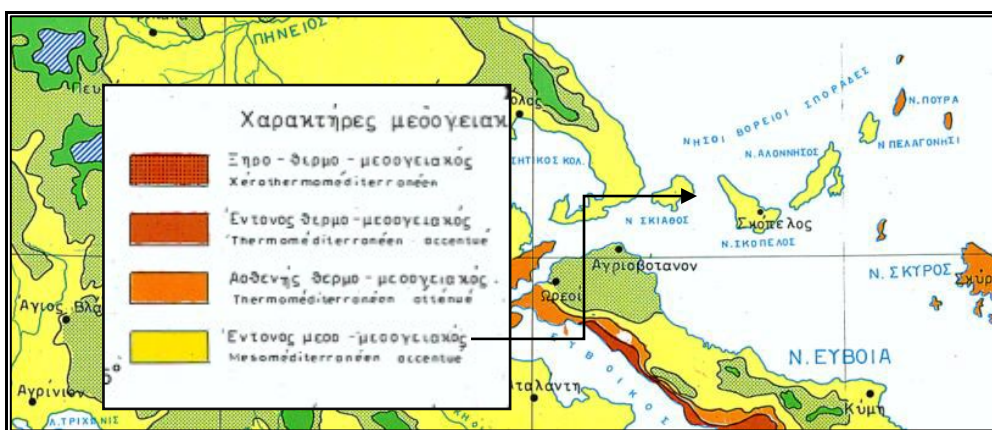
Πίνακας 27: Μηνιαία κατανομή διεύθυνσης & έντασης των επικρατούντων ανέμων, περίοδος 1986-2017 (Ε.Μ.Υ.)

ΜΗΝΑΣ	ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	ΜΑΡΤΙΟΣ	ΑΠΡΙΛΙΟΣ	ΜΑΪΟΣ	ΙΟΥΝΙΟΣ	ΙΟΥΛΙΟΣ	ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	ΕΤΟΣ
Μέση έντ. Ανέμου (μποφόρ)	5,92	6,48	5,43	4,47	4,99	5,29	5,31	5,36	4,95	5,24	4,69	5,62	5,31
Επικρατέστερη διεύθυνση	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N

Βιοκλιματικά χαρακτηριστικά

Όπως περιγράφεται και στο κεφάλαιο 6.1.1.6 της ΣΜΠΕ, σύμφωνα με το κλιματόγραμμα του Emberger και με βάση τα μετεωρολογικά δεδομένα, το βιοκλίμα της Σκιάθου χαρακτηρίζεται ως **έντονο μέσο-μεσογειακό** με τον αριθμό των ξηρών ημερών κατά τη θερμή και ξηρά περίοδο να κυμαίνονται μεταξύ 75 και 100 ημερών (Εικόνα 6).

Εικόνα 6: Κλιματικό διάγραμμα Emberger



Πηγή: Μαυρομάτης, 1978

3.1.6.2 Μορφολογικά Χαρακτηριστικά

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

Στο σύμπλεγμα ανήκουν τα νησιά Σκιάθος, Σκόπελος, Αλόνησος, καθώς και οι νησίδες και βραχονησίδες Περιστερά, Αδελφοί, Κυρά Παναγιά, Γιούρα, Σκάτζουρα, Πιπέρι και Ψαθούρα, οι οποίες είναι ακατοίκητες. Το νησί της Σκιάθου που αποτελεί εξ ολοκλήρου τον Δήμο Σκιάθου, είναι το δυτικότερο νησί των Σποράδων, ακριβώς απέναντι από το Πήλιο.

Γενικά, όλα τα νησιά των Σποράδων, χαρακτηρίζονται από πολυπλοκότητα μορφολογικών στοιχείων, τα οποία μεταβάλλονται έντονα. Το υψηλότερο σημείο της Σκιάθου είναι η κορυφή Σταυρός (433μ.) του λόφου Καραφιλιζανάκια. Ιδιαίτερο στοιχείο της μορφολογίας είναι η ύπαρξη σπηλαίων, κυρίως στις περιοχές όπου επικρατούν τα ασβεστολιθικά πετρώματα τα οποία διακρίνονται σε χερσαία, παραθαλάσσια και υποβρύχια. Αξιοσημείωτη είναι η ύπαρξη σκοπέλων και πολλών υφάλων, καθώς και άλλων βαθύτερων ανυψώσεων του βυθού, ενώ το βάθος του νερού γύρω είναι σημαντικό (Υ.Π.Ε.ΧΩ.Δ.Ε., 1996). Τέλος, περιμετρικά του νησιού υπάρχουν περίπου εβδομήντα (70) παραλίες.

Εικόνα 7: Πλάγια αεροφωτογραφία της περιοχής της επένδυσης



Πηγή: trippinview

3.1.6.3 Τοπιολογικά χαρακτηριστικά

Η περιοχή που προβλέπεται να χωροθετηθεί το εν λόγω Έργο εκτείνεται στο νοτιοδυτικό άκρο του νησιού, δυτικά της λίμνης Στροφιλιάς και της παραλίας Κουκουναριές σε άμεση γεινίαση με τη θαλάσσια περιοχή της Μεσογείου, επί λοφώδους έκτασης με έντονες κατά μέρους κλίσεις και παρουσία έντονης βλάστησης. Στο παραλιακό μέτωπο στο βορειοδυτικό όριο του γηπέδου εκτείνονται δύο (2) μη οργανωμένες παραλίες, η μικρή και η μεγάλη Μπανάνα, ενώ το νότιο άκρο χαρακτηρίζεται από την παρουσία βραχωδών εκτάσεων.

Το μέγιστο υψόμετρο εντός του οικοπέδου της ξενοδοχειακής μονάδας είναι τα 50 μ. περίπου, με την κλίση του γηπέδου να είναι κατά τόπους έντονη της τάξεως του 30-40%, ενώ παραλιακά

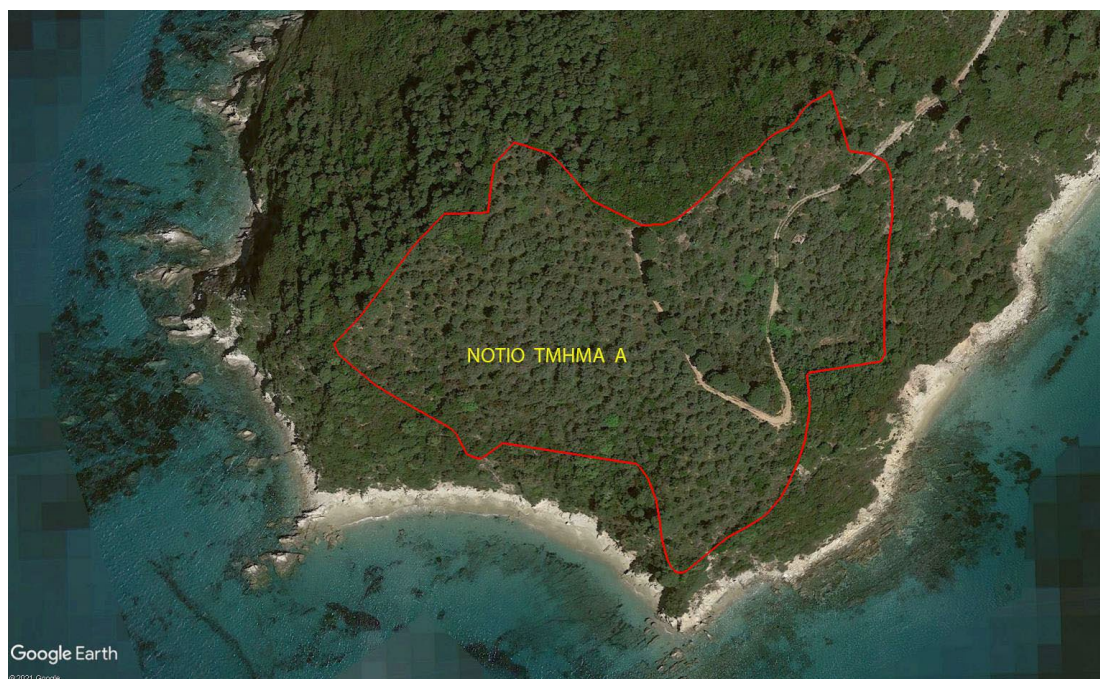
οι κλίσεις ελαχιστοποιούνται. Η παραλία της Μεγάλης Μπανάνας είναι μήκους περίπου 300 μέτρων και πλάτους 20 μ., ενώ η Μικρή Μπανάνα αντίστοιχα έχει μήκος περί των 190 μ. και πλάτος 20 μ. Επίσης, βορειοδυτικά του βόρειου γηπέδου της επένδυσης, εκτείνεται και η παραλία της Αγίας Ελένης μήκους 380 μ. και πλάτους 15 μ.

Πιο συγκεκριμένα, από γεωμορφολογική άποψη, διακρίνονται δύο περιοχές:

α) Η Νότια περιοχή, στην οποία βρίσκεται το Τμήμα Α (Εικόνα 8), το οποίο χαρακτηρίζεται από λοφώδες ανάγλυφο και σχετικά απότομες κλίσεις ενώ σύμφωνα με το τοπογραφικό σχέδιο, το μέγιστο αποτυπωμένο υψόμετρο στο τμήμα Α είναι 76,90 μ. και εντοπίζεται στο βόρειο περιθώριο του τμήματος, νοτιοδυτικά του υψώματος Πούντα, που αποτελεί και το υψηλότερο σημείο, με υψόμετρο 86,40 μ. στη χερσόνησο Τουρκοβίγλα.

Η περιοχή ανέγερσης των κτιρίων, όπως αυτά προβλέπεται να χωροθετηθούν στο επόμενο στάδιο της ΜΠΕ, εντοπίζεται κυρίως στο κεντρικό και βορειοδυτικό σημείο του τμήματος Α όπου το ανάγλυφο είναι ηπιότερο με μικρότερες κλίσεις. Δεν εντοπίζονται εποχικά ή μόνιμα υδρορέματα. Τα απορρέοντα ύδατα ακολουθούν διαδρομές απορροής, δίχως να διαβρώνουν σε βάθος τον επιφανειακό εδαφικό μανδύα. Η έντονη βλάστηση της περιοχής συμβάλλει στη μείωση του ποσοστού των υδάτινων απορροών.

Εικόνα 8: Ευρύτερη περιοχή νότιου τμήματος Α



Πηγή: Google Earth, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

β) Η Βόρεια περιοχή, στην οποία βρίσκεται το Τμήμα Β (Εικόνα 9), χαρακτηρίζεται επίσης από λοφώδες ανάγλυφο, το οποίο αναπτύσσεται περιμετρικά και κεντρικά του υπό μελέτη τμήματος, αλλά και από παράκτιο, πεδινό, σχεδόν ήπιο ανάγλυφο, το οποίο και εντοπίζεται στο νότιο κομμάτι της περιοχής. Σύμφωνα με το τοπογραφικό σχέδιο, το μέγιστο υψόμετρο στην περιοχή

είναι 60,00 μ. και εντοπίζεται στο βορειοανατολικό περιθώριο του τμήματος. Η εγγύς περιοχή χαρακτηρίζεται από δυο λεκάνες απορροής. Μία στο βόρειο κομμάτι της περιοχής, σχετικά απότομη μορφολογικά, μέσα στην οποία σχεδιάζεται η κατασκευή των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων και μια στο νότιο κομμάτι, με ήπιο μορφολογικά ανάγλυφο, στο βόρειο πρηνές της οποίας σχεδιάζεται η κατασκευή bungalows και κέντρου ευεξίας. Αναλυτικότερα, η χωροθέτηση των νέων κτηριακών όγκων θα γίνει στο επόμενο στάδιο εκπόνησης της ΜΠΕ.

Εικόνα 9: Ευρύτερη περιοχή βορείου τμήματος Β



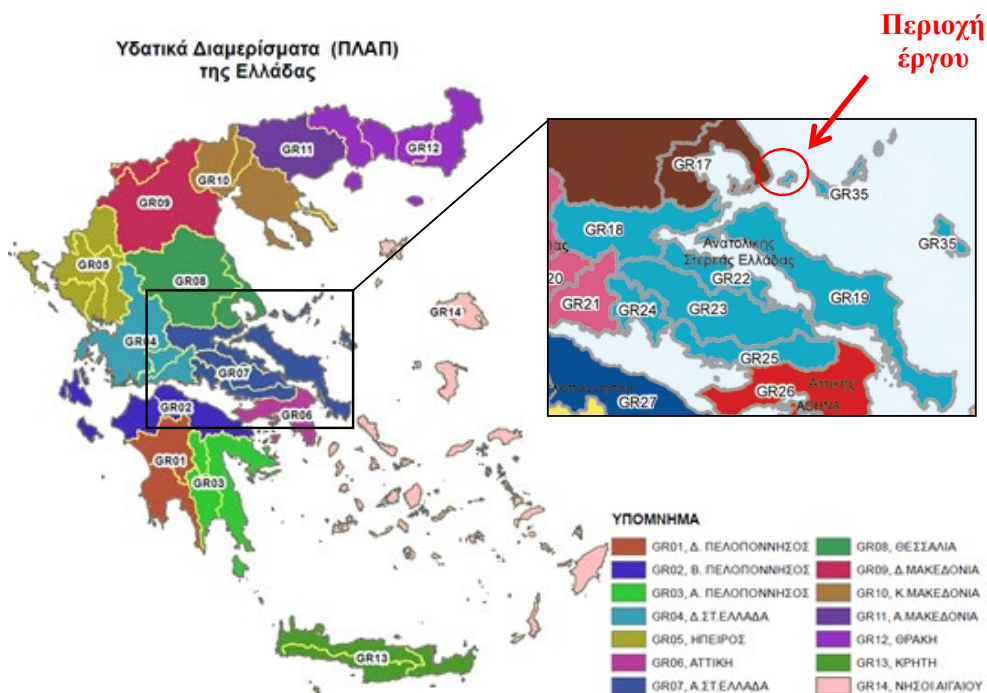
Πηγή: Google Earth, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

3.1.6.4 Υδατικοί πόροι

Σχέδιο Διαχείρισης Υδατικού Διαμερίσματος Ανατολικής Στερεάς Ελλάδας (EL07)

Η περιοχή μελέτης, σύμφωνα με την Απόφαση Ε.Ε.Υ. Αριθ. οικ. 706/2010 (ΦΕΚ 1383/Β/2.9.2010) «Καθορισμός των λεκανών απορροής Ποταμών της χώρας», ανήκει στη Λεκάνη Απορροής Σποράδων (GR36EL0735) του Υ. Δ. της Ανατολικής Στερεάς Ελλάδος (ΥΔ07). Το Υ.Δ. Ανατολικής Στερεάς Ελλάδος, αποτελείται από τη Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδος, μέρος της Περιφέρειας Θεσσαλίας (περιοχές Μαγνησίας και νησιά των Σποράδων) και μικρό κομμάτι της Περιφέρειας Αττικής (Εικόνα 10).

Εικόνα 10: Λεκάνες απορροής Ελληνικής Επικράτειας



Πηγή: Απόφαση της Εθνικής Επιτροπής Υδάτων υπ' αριθμ. Οικ. 706/16.07.2010 (ΦΕΚ Β' 1383)

Το Υδατικό Διαμέρισμα Ανατολικής Στερεάς Ελλάδας είναι συνολικής έκτασης 12.291 τ.χλμ. και περιλαμβάνει επτά (7) Λεκάνες Απορροής: ΛΑΠ Σπερχειού (EL0718GR18), Εύβοιας (EL0719)GR19), ΒΑ Παραλίας Καλλιδρόμου (EL0722GR22), Βοιωτικού Κηφισού (EL0723GR23), Άμφισσας (EL0724GR24), Ασωπού (EL0725GR25) και Σποράδων (EL0735GR35). Η λεκάνη απορροής Σποράδων (EL0735) της περιοχής μελέτης έχει έκταση 497 τ.χλμ.. Για το Υ. Δ. Ανατολικής Στερεάς Ελλάδος έχει εγκριθεί η 1η Αναθεώρηση ΣΔ: EL07 – 1η Αναθεώρηση Σχεδίου Διαχείρισης Λεκανών Απορροής Ποταμών (ΦΕΚ 4673/Β/2017) (Σημείωση: Στο αρχικό ΣΔ/ΛΑΠ η κωδικοποίηση των λεκανών απορροής αναφέρεται ως GR35.

Επιφανειακά ύδατα

Το σύστημα επιφανειακών υδάτων διακρίνεται σε ποτάμια, λίμνες, μεταβατικά και παράκτια συστήματα. Στη ΛΑΠ Σποράδων (GR35) καταγράφονται 3 παράκτια υδατικά συστήματα.

Λίμνες

Στο νησί υπάρχουν τρεις λίμνες, οι οποίες αποτελούν σημαντικούς βιότοπους για τη διατήρηση της χλωρίδας και της πανίδας της περιοχής. Οι λίμνες και τα έλη της Σκιάθου είναι οι εξής:

- “Λιμνοθάλασσα Βρωμόλιμος ή Αργυρόλιμος” με κωδικό GR143134000. Βρίσκεται 4,4 χλμ. ΝΔ της χώρας της Σκιάθου με συνολικό εμβαδόν 18.5 στρ. και ένα παράκτιο μόνιμο, μικρό λιμνίο γλυκού νερού, που συνοδεύεται από ένα έλος. Αναφέρεται στο ΠΔ

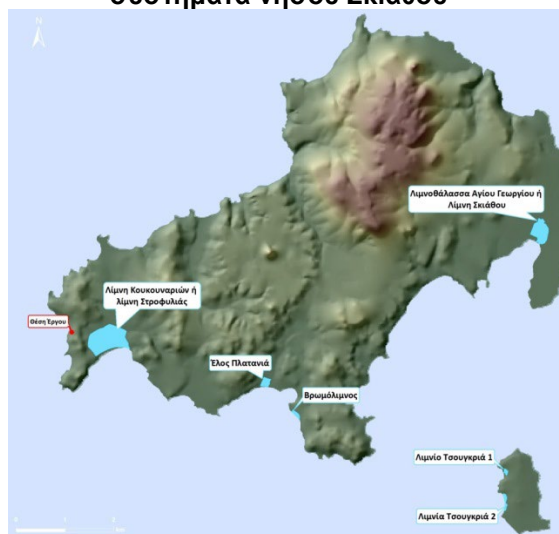
Υ143SKI001, ΦΕΚ 229/ΑΑΠ/2012 για την προστασία των μικρών νησιωτικών υγροτόπων της Ελλάδας.

- “**Λίμνη Αγίου Γεωργίου ή λίμνη Σκιάθου ή λ/θ αεροδρομίου**” με κωδικό GR143135000. Βρίσκεται 2 χλμ. ΒΑ της πόλης της Σκιάθου με εμβαδόν 128.7 στρ. και αποτελεί αβαθής λιμνοθάλασσα με αμμώδη εδάφη και κατά σημεία αργιλοπηλώδη. Σήμερα η τροφοδοσία γίνεται κυρίως με υπόγεια νερά μιας και φαίνεται ότι στον υγρότοπο εκβάλλουν τα ύδατα της ανατολικής υδρολογικής λεκάνης του νησιού. Στον υγρότοπο έχουν μειωθεί οι εισροές γλυκών νερών και έχει αυξηθεί η ρύπανση.
- Η **λίμνη Κουκουναριών ή λίμνη Στροφυλιάς** με κωδικό GR143136000 η οποία αποτελεί τυπική λιμνοθάλασσα και ανήκει στον **υγρότοπο των Κουκουναριών** του δικτύου NATURA 2000. Βρίσκεται 7,4 χλμ δυτικά της πόλης της Σκιάθου, πίσω από μια διάσημη και άκρως τουριστική παραλία κολύμβησης, με εμβαδόν 353.2 στρ. Επιπλέον, υπάρχουν περιοχές του υγροτόπου όπου περιοδικά κατακλύζονται από αλμυρό - υφάλμυρο νερό, καθώς και περιοχές όπου περιοδικά κατακλύζονται από γλυκό νερό. Ο υγρότοπος βρίσκεται εντός των ορίων Ειδικής Ζώνης Διατήρησης (GR1430003) και του Καταφυγίου Άγριας Ζωής (ΦΕΚ 994/Β/2001), ενώ το δάσος Κουκουναριών έχει κηρυχθεί ως Αισθητικό Δάσος.

Επιπλέον στο Δ. Σκιάθο απαντώνται:

- Το **Έλος Πλατανιά**, το οποίο βρίσκεται 4,5 χλμ. ΝΔ από τον οικισμό της Σκιάθου με έκταση 29.7 στρ. Πρόκειται για παράκτιο εποχιακό έλος που σχηματίζεται γύρω από την εκβολή του ομώνυμου μικρού εποχιακού ρύακα ενώ διατηρεί επιφανειακό νερό μόνο τους χειμερινούς μήνες. Αναφέρεται στο ΠΔ Υ143SKI008, ΦΕΚ 229/ΑΑΠ/2012 για την προστασία των μικρών νησιωτικών υγροτόπων της Ελλάδας.
- Η νήσος Τσουγκριά (Δήμος Σκιάθου) με τους δύο υγροτόπους: Το **Λιμνίο Τσουγκριά 1** που βρίσκεται στη βορειοδυτική ακτή, πίσω από την παραλία του Αγίου Φλώρου, με έκταση 9.4 στρ. και τον υγρότοπο **Λιμνία Τσουγκριά 2** που βρίσκεται στη νοτιοδυτική ακτή, πίσω από την παραλία Λαλαριάς με έκταση 22.3 στρ.

Εικόνα 11: Μεταβατικά υδατικά συστήματα νήσου Σκιάθου



Εικόνα 12: Υδρογραφικό Δίκτυο Νήσου Σκιάθου



Στην περιοχή του υπό μελέτη ακινήτου, εντοπίζεται η λίμνη της Στροφιλιός και συγκεκριμένα σε απόσταση περί των 300 μ. από αυτό.

Υδατορέματα

Στην ευρύτερη περιοχή μελέτης δεν υπάρχουν ποταμοί αλλά μόνο λίγα ρέματα και περισσότεροι χείμαρροι που μεταφέρουν ποσότητες φερτών υλικών από τα πρηνή των λεκανών προς τον πυθμένα και τη θάλασσα που εκβάλουν. Η Σκιάθος διαρρέεται από ένα υδρογραφικό δίκτυο μικρού γενικά μήκους αλλά σημαντικής επιφανειακής απορροής σε περιόδους έντονων βροχοπτώσεων. Στην παρακάτω Εικόνα φαίνεται το πλέγμα των υδατορεμάτων στο σύνολο του νησιού.

Αναλυτικά, τα σημαντικότερα υδατορέματα του νησιού είναι:

- **Ρέμα Γανωτή**, όπου πηγάζει από την θέση Αγ. Δημητρίου βόρεια της πόλης της Σκιάθου.
- **Ακ. Κατεργά**, με μήκος 3 χλμ. περίπου όπου συμβάλει σε αυτό άλλο ρέμα το οποίο κατεβαίνει από τα ανατολικά πρηνή της Καταβόθρας και εν συνεχεία και στα δύο μαζί να συμβάλλουν αρκετά μικρότερα. Τα ρέματα έχουν N/NA κατεύθυνση και εκβάλλουν 0,5χλμ. ανατολικά της πόλης της Σκιάθου, στον όρμο Σκιάθου.
- **Ρέμα Πλατανιάς**, με μήκος 3,5 χλμ. περίπου και πηγάζει από τη θέση Κουνίστρες σε υψόμετρο 270μ περίπου με N/NA κατεύθυνση. Το ρέμα δέχεται πολλά μικρότερα και εκβάλει ανατολικά του Βρωμόλιμνου, στον όρμο Πλατανιά.
- **Ρέμα προς όρμο Κεχριάς**, με μήκος 3,5 χλμ και αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα ρέματα του νησιού που πηγάζει από τη θέση Κατσαρού και κατευθύνεται βόρεια προς τον όρμο Κεχριάς όπου και εκβάλλει. Κατά μήκος της διαδρομής του δέχεται πολλά μικρά ρέματα τα οποία πηγάζουν από τους ημιορεινούς όγκους Καταβόθρα και Κουνίστρες εκατέρωθεν της λεκάνης απορροής του ρέματος. Σε αυτό παρατηρήθηκε ροή νερού σχεδόν έως την εκβολή του στον όρμο Κεχριάς.

- **Ρέμα προς όρμο Ασέληνου:** Το ρέμα που διασχίζει την λεκάνη απορροής του Ασέληνου και πηγάζει από τη θέση Ζορμπάδες. Κατευθύνεται δυτικά για 2 χλμ. μέχρι το δρόμο που ενώνει τον οικισμό Τρούλο με τον όρμο Μεγ. Αλεξάνδρου και συνεχίζει την πορεία του προς βορρά. Κατά μήκος της διαδρομής συμβάλλουν σε αυτό πολλοί μικροί χείμαρροι που κατέρχονται από ανατολική και δυτική κατεύθυνση και τελικά εκβάλλει στον όρμο Μεγ. Ασέληνου μετά από συνολική διαδρομή 4 χλμ. περίπου.

Εικόνα 13: Υδρογραφικό δίκτυο νήσου Σκιάθου



Πηγή: ΕΑΓΜΕ-

<https://gaia.igme.gr/portal/apps/webappviewer/index.html?id=46eae22415674d5983727359c7addbf>

Υπόγεια ύδατα

Οι υδροφόροι ορίζοντες της περιοχής μελέτης σχηματίζονται στους μανδύες αποσάθρωσης των γενευσίων και σχιστόλιθων, στους όγκους ασβεστόλιθων και μαρμάρων και στις προσχωματικές αποθέσεις. Σύμφωνα με εκπονηθείσα υδρογεωλογική μελέτη από την ΥΔΡΟΕΡΕΥΝΑ Α.Ε. για το Δήμο Σκιάθου, οι υδρολογικές λεκάνες του νησιού ταυτίζονται με τις αντίστοιχες υδρογεωλογικές. Συνεπώς, εκτός των ατμοσφαιρικών κατακρημνισμάτων που τροφοδοτούν και εμπλουτίζουν τους υδροφόρους ορίζοντες συμβάλλουν και τα επιφανειακά νερά αφού υπάρχει διήθηση από τα ρέματα. Στα υπόγεια υδατικά συστήματα της Σκιάθου βρίσκονται σημεία εμφάνισης νερού (γεωτρήσεις, πηγάδια, πηγές) με κύριο σκοπό την κάλυψη των αρδευτικών αναγκών των περιοχών. Συγκεκριμένα, ο επιμερισμός της απόληψης του ΛΑΠ Σποράδων σε χρήσεις από τα υπόγεια Υδατικά Συστήματα αφορά σε Άρδευση: 828.932 m³/έτος, Κτηνοτροφία: 175.261 m³/έτος, Ύδρευση: 1.637.685 m³/έτος, Βιομηχανία: 14.457 m³/έτος.

Οι χρήσεις γης στην περιοχή είναι αγροτικές (κτηνοτροφία) και οικιστικές με μόνιμη και παραθεριστική κατοικία και τουρισμό. Επίσης καταγράφονται περιορισμένες γεωργικές χρήσεις, ενώ υπάρχουν και εκτάσεις με φυσική βλάστηση. Στην περιοχή λειτουργεί ΕΕΛ και ο ΧΥΤΑ Σκιάθου που είναι εξοπλισμένος με σύστημα συλλογής και βιολογικής επεξεργασίας των στραγγισμάτων. Το σύστημα αντλείται από μικρό σχετικά αριθμό υδροληπτικών έργων, τα περισσότερα των οποίων στην κοκκώδη υδροφορία του κάμπου της Σκιάθου, ενώ κάποιες γεωτρήσεις έχουν κατασκευασθεί και στα καρστικά πετρώματα.

Στο νησί της Σκιάθου, σύμφωνα με την 1η Αναθεώρηση, εντοπίζεται ένα (1) Υπόγειο Υδάτινο Σύστημα το ΥΥΣ Σκιάθου με κωδικό EL0700380, το οποίο προέκυψε από τη συγχώνευση δύο επιμέρους ΥΥΣ που είχαν διακριθεί στο νησί με βάση το 1ο ΣΔ, τη Βόρεια Σκιάθο GR0700390 και τη Νότια Σκιάθο GR0700400. Η συγχώνευση των δύο αρχικών ΥΥΣ θεωρήθηκε επιβεβλημένη για λόγους ομοιόμορφης παρουσίασης και καλύτερης δυνατής εφαρμογής των μέτρων, αφού δεν παρουσιάζουν ουσιώδεις διαφοροποιήσεις τόσο στις πιέσεις που δέχονται, όσο και στην κατάσταση που παρουσιάζουν.

Το αρχικό ΥΥΣ Βόρειας Σκιάθου είναι αποκλειστικά καρστικής υδροφορίας και αναπτύσσεται στα ανθρακικά πετρώματα που σχηματίζουν την περιοχή και επικάθονται τεκτονικά στο Παλαιοζωϊκό κρυσταλλικό υπόβαθρο της Σκιάθου, το οποίο επιφανειακά εμφανίζεται στο νότιο τμήμα του νησιού. Το αρχικό ΥΥΣ Νότιας Σκιάθου είναι ρωγματικής κατ'επικράτηση υδροφορίας στο γεωλογικό υπόβαθρο της Σκιάθου και κοκκώδους υδροφορίας στα επικείμενα κατά θέσεις προσχωματικά υλικά. Αν και η γεωλογική δομή διαφέρει στα δύο τμήματα του νησιού, ο κύριος υδροφορέας του συστήματος είναι το κάρστ, αφού όλες οι άλλες υδροφορίες είναι πρακτικά αμελητέας δυναμικότητας. Δεδομένου δε ότι οι πιέσεις ουσιαστικά δεν διαφοροποιούνται στην έκταση του νησιού, κρίθηκε σκόπιμη η συγχώνευση των δύο αρχικών ΥΥΣ για την καλύτερη δυνατή εφαρμογή μέτρων προστασίας του βασικού υδάτινου πόρου του ΥΥΣ που είναι το καρστικό νερό.

Στο ΥΥΣ Σκιάθου έχουν ενταχθεί λόγω ανάλογης γεωλογικής δομής και όλα τα μικρά νησάκια που βρίσκονται περιμετρικά κοντά στις ακτές της και δεν είχαν χαρακτηριστεί κατά το 1ο ΣΔ. Αυτά είναι τα νησάκια Ασπρόνησος, Μυρμηγκονήσια, Αργκός, Ρέπι, Μαραγκός, Τσουγκριά, Τσουγκριάκι, Τουρανές, Μαρίνες και Καστρονήσια.

Με βάση το 1ο ΣΔ και τα δύο αρχικά ΥΥΣ που συγχωνεύθηκαν είχαν ταξινομηθεί σε ΚΑΛΗ ποιοτική (χημική) κατάσταση, όμως λόγω τη αρχικά έλλειψης σημείων παρακολούθησης υπόγειων υδάτων με δεδομένα χημικών αναλύσεων, έγινε επαναξιολόγηση με νέες θέσεις υδροσημείων. Με βάση τις νέες μετρήσεις, παρατηρούνται υπερβάσεις σε χλωριόντα και μαγνήσιο σε δύο θέσεις υδροσημείων γεγονός που οφείλεται σε παρουσία υφαλμύρισης, και σε μία θέση σε ό,τι αφορά το μαγνήσιο, που οφείλεται κυρίως στο φυσικό υπόβαθρο. Η ποιοτική (χημική) κατάσταση του συστήματος, αλλά και η ποσοτική του χαρακτηρίστηκε συνολικά ΚΑΛΗ.

Παράκτια συστήματα

Τα παράκτια υδάτινα σώματα της νήσου Σκιάθου εντάσσονται στο Υδατικό Διαμέρισμα Ανατολικής Στερεάς Ελλάδας (EL07), στην Λεκάνη Απορροής Σποράδων (EL0735) και στο Παράκτιο Υδατικό Σύστημα «**Ακτές Σκιάθου**» με κωδικό **EL0735C0001N**.

Σύμφωνα με το εγκεκριμένο σχέδιο διαχείρισης των λεκανών απορροής της Ανατολικής Στερεάς Ελλάδας η πίεση των επιφανειακών υδατικών συστημάτων της ΛΑΠ Σποράδων στη Σκιάθο από τις σημειακές και μη πηγές ρύπανσης αποδίδεται στην ένταση σε πίεση από Έργα διαχείρισης υγρών αποβλήτων σε Εγκαταστάσεις Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ), από τα μικρά Έργα διαχείρισης στερεών αποβλήτων σε Χώρο Υγειονομικής Ταφής Απορριμμάτων (ΧΥΤΑ), της βιομηχανικής μονάδας και των καλλιεργούμενων εκτάσεων. Η Σκιάθος αποτελεί περιοχή που φαίνεται να επηρεάζεται σε σημαντικό βαθμό από διάχυτες πηγές ρύπανσης, με την συγκέντρωση του οργανικού φορτίου να οφείλεται σε σημαντικό βαθμό στα ανεπεξέργαστα αστικά λύματα, ενώ του αζώτου και του φωσφόρου σε μεγαλύτερο βαθμό στη γεωργία. Συνεπώς, λαμβάνοντας υπόψη την συνολική ένταση της πίεσης, εκτιμάται ότι θα επιτευχθούν οι περιβαλλοντικοί στόχοι της Οδηγίας 2000/60/ΕΚ για το Υδατικό Σύστημα της Σκιάθου.

Η οικολογική κατάσταση που αφορά κατά κύριο λόγο τα βιολογικά ποιοτικά στοιχεία και δευτερεύον τα φυσικοχημικά ή άλλων παραμέτρων για το παράκτιο υδάτινο οικοσύστημα Ακτές Σκιάθου EL07335C0001N ταξινομείται ως **υψηλή**, χαρακτηρίζοντας το ΥΣ υπό αδιατάρακτες συνθήκες. Το παράκτιο υδατικό σύστημα δεν ταξινομείται ως προς την χημική του κατάσταση λόγω έλλειψης στοιχείων από τα προγράμματα παρακολούθησης.

Στο παρακάτω πίνακα αναλύονται τα υδατικά συστήματα που έχουν χαρακτηριστεί ως ύδατα αναψυχής για το παράκτιο υδάτινο σώμα με κωδικό **GR0735C0001N** και ονομασία «**Ακτές Σκιάθου**», συμπεριλαμβανομένων περιοχών που έχουν χαρακτηριστεί ως ύδατα κολύμβησης σύμφωνα με την οδηγία 2006/7/ΕΚ. Βάσει του Μητρώου ταυτοτήτων υδάτων κολύμβησης της Ελλάδας της Ειδικής Γραμματείας Υδάτων όλα τα παράκτια υδάτινα σώματα του Πίνακα κατατάσσονται ως εξαιρετικής ποιότητας ύδατα.

Πίνακας 28: Παράκτια υδάτινα σώματα του υδατικού συστήματος Σκιάθου

Κωδικός ακτής	Όνομα ακτής	LAT	LON	Επιφάνεια σε km ²	Ονομασία Περιοχής Natura
GRBW079110103	Γούρνες - Ελιάς	39.1695	23.4042	0.1937	
GRBW079110102	Κουκουναριές	39.1484	23.4027	0.0703	ΣΚΙΑΘΟΣ : ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ ΚΑΙ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΘΑΛΑΣΣΙΑ ΠΕΡΙΟΧΗ GR1430003
GRBW079110097	Τρούλλος	39.1401	23.4189	0.0312	
GRBW079110104	Αγία Παρασκευή - Πλατανιάς	39.1418	23.4383	0.0459	
GRBW079110108	Βρωμόλιμνος	39.1361	23.4456	0.0368	
GRBW079110107	Αχλαδιές	39.1471	23.4645	0.0276	
GRBW079110105	Καναπίτσα	39.1369	23.4606	0.0205	
GRBW079110099	Τζανεριά	39.1398	23.4579	0.0140	
GRBW079110100	Ασέληνος	39.1742	23.4241	0.1301	
GRBW079110098	Μάραθα	39.1459	23.4095	0.0104	ΣΚΙΑΘΟΣ : ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ ΚΑΙ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΘΑΛΑΣΣΙΑ ΠΕΡΙΟΧΗ GR1430003
GRBW079110106	Μεγάλη Άμμος	39.1607	23.4771	0.1127	
GRBW079110101	Βασιλιάς	39.1532	23.4693	0.0425	

Εικόνα 14: Περιοχές παράκτιων υδάτινων σωμάτων



Στον παρακάτω πίνακα αναλύονται οι περιοχές που προορίζονται για προστασία οικοτόπων ή ειδών, σύμφωνα με τις Οδηγίες 92/43/ΕΟΚ και 79/409/ΕΟΚ για το σχετιζόμενα υδάτινα σώματα της Νότια και Βόρειας Σκιάθου.

Πίνακας 29: Περιοχές προστασίας οικότοπων που σχετίζονται με τα υδάτινα συστήματα Σκιάθου του ΥΔ Ανατολικής Στερεάς Ελλάδας

Κωδικός NATURA 2000	Όνομα περιοχής	Επιφάνεια (σε km ²)	Κατηγορία περιοχής	Σχετιζόμενο Υδάτινο Σώμα	Είδος Υδάτινου σώματος
GR 1430003	ΣΚΙΑΘΟΣ : ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ ΚΑΙ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΘΑΛΑΣΣΙΑ ΠΕΡΙΟΧΗ	0.898	Οικότοποι	GR0700400 – Νότια Σκιάθος	Παράκτιο
GR 1430009	ΝΗΣΙΔΕΣ ΑΣΠΡΟΝΗΣΟΣ, ΑΡΓΚΟΣ, ΜΑΡΑΓΚΟΣ, ΡΕΠΙ, ΤΣΟΥΓΚΡΙΑ, ΤΣΟΥΓΚΡΙΑΚΙ ΚΑΙ ΘΑΛΑΣΣΙΑ ΠΕΡΙΟΧΗ ΝΗΣΩΝ ΣΚΙΑΘΟΥ ΚΑΙ ΣΚΟΠΕΛΟΥ	204.794	Οικότοποι	GR0700400 – Νότια Σκιάθος και GR0700390 – Βόρεια Σκιάθος	Παράκτιο

Πηγές

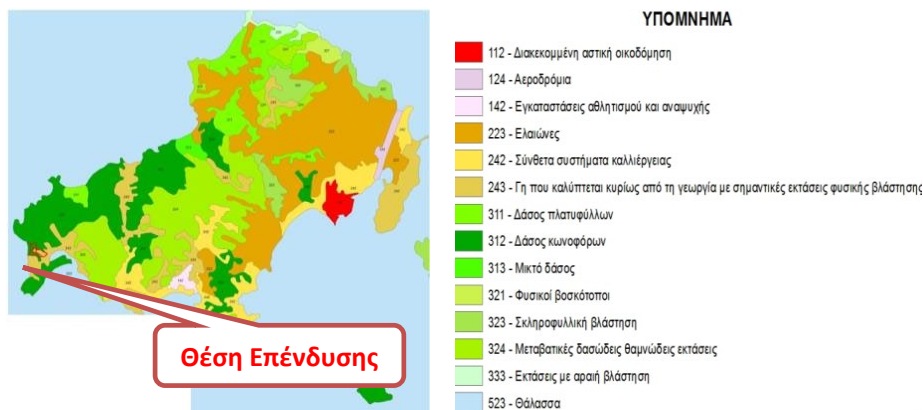
Στο Δήμο Σκιάθου, οι ανθρακικοί σχηματισμοί (ασβεστόλιθοι, μάρμαρα) λόγω κυρίως της καρστικοποίησης, αλλά και περιοχές επαφής αυτών με το υποκείμενο στεγανό υπόβαθρο, εμφανίζουν χερσαίες πηγές (κυρίως επαφής ή υπερπλήρωσης) όπως η πηγή Πρ. Ηλία, η πηγή Αγ. Ταξίαρχη, η πηγή Μ. Ευαγγελίστριας και η πηγή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

3.1.6.5 Φυσικό περιβάλλον - καλύψεις γης

Χρήσεις Γης στην ευρύτερη περιοχή

Σε ό,τι αφορά στις χρήσεις καλύψεων γης, ο Δήμος Σκιάθου και η ευρύτερη περιοχή του ακινήτου καλύπτεται κυρίως από ελαιώνες, δάση πλατύφυλλων, θάμνους και μεταβατικές περιοχές, χορτολίβαδα, σκληρόφυλλη βλάστηση και ετερογενείς αγροτικές εκτάσεις, συμπλέγματα καλλιεργειών και αγροτικές εκτάσεις με σημαντικό ποσοστό φυσικής βλάστησης. Συγκεκριμένα, μεγάλο τμήμα του νησιού καλύπτεται από δασικές εκτάσεις (48%), ενώ στο υπόλοιπο τμήμα του νησιού εντοπίζονται καλλιεργούμενες εκτάσεις και αγροναπαύσεις (49%) κυρίως ελαιόδεντρων, ενώ το 2% αποτελεί εκτάσεις οικισμών (κτίρια, δρόμοι, κ.λ.π.) και 1% βοσκότοποι. Στην Εικόνα 15 παρουσιάζεται ο Χάρτης Καλύψεων γης.

Εικόνα 15: Χάρτης Καλύψεων γης (Corine 2012)



Χρήσεις του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, ειδικότερα με ανάπτυξη τουριστικών χρήσεων και χρήσεων παραθεριστικής κατοικίας, αναπτύσσονται κατά μήκος της Λίμνης Στροφυλίας και παραλιακά στον οικισμό των Κουκουναριών. Διάσπαρτα βρίσκονται εγκατεστημένα μικρά τουριστικά καταλύματα (τύπου ενοικιαζόμενα δωμάτια), κάποια κτίσματα β κατοικίας, αλλά και κάποια κτίσματα που εξυπηρετούν τους λουόμενους και τους παραθεριστές της περιοχής.

3.1.7 Κοινωνικές υποδομές

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

Εκπαίδευση

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

Υγεία-Πρόνοια

Η Σκιάθος διαθέτει ένα (1) Κέντρο Υγείας που συστάθηκε το 1986 και έκτοτε λειτουργεί με κτιριακή προσθήκη του παλαιού αγροτικού ιατρείου στη θέση Αγία Τριάδα εντός της πόλεως της Σκιάθου. Στο Κέντρο Υγείας Σκιάθου ανήκει επίσης το Περιφερειακό Ιατρείο Αερολιμένα Σκιάθου. Παρέχει υπηρεσίες πρωτοβάθμιας περίθαλψης στους κατοίκους του νησιού αλλά και στους επισκέπτες, κυρίως κατά τους μήνες Μάιο ως Οκτώβριο και εφημερεύει κάθε μέρα. Υπηρεσίες τριτοβάθμιας περίθαλψης παρέχονται από το Πανεπιστημιακό Νοσοκομείο Λάρισας που καλύπτει όλη την Περιφέρεια Θεσσαλίας και εφημερεύει ανά 3 ημέρες. Σε δευτεροβάθμιο επίπεδο η κάλυψη ιατρικής περίθαλψης για το Δήμο Σκιάθου γίνεται από το Γενικό Νοσοκομείο Βόλου το οποίο καλύπτει τις ανάγκες ολόκληρης της Μαγνησίας και εφημερεύει σε καθημερινή βάση.

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

3.1.8 Μεταφορικά δίκτυα - Ενέργεια και βασικά δίκτυα τεχνικής υποδομής

3.1.8.1 Μεταφορικές υποδομές

Οδικές μεταφορές

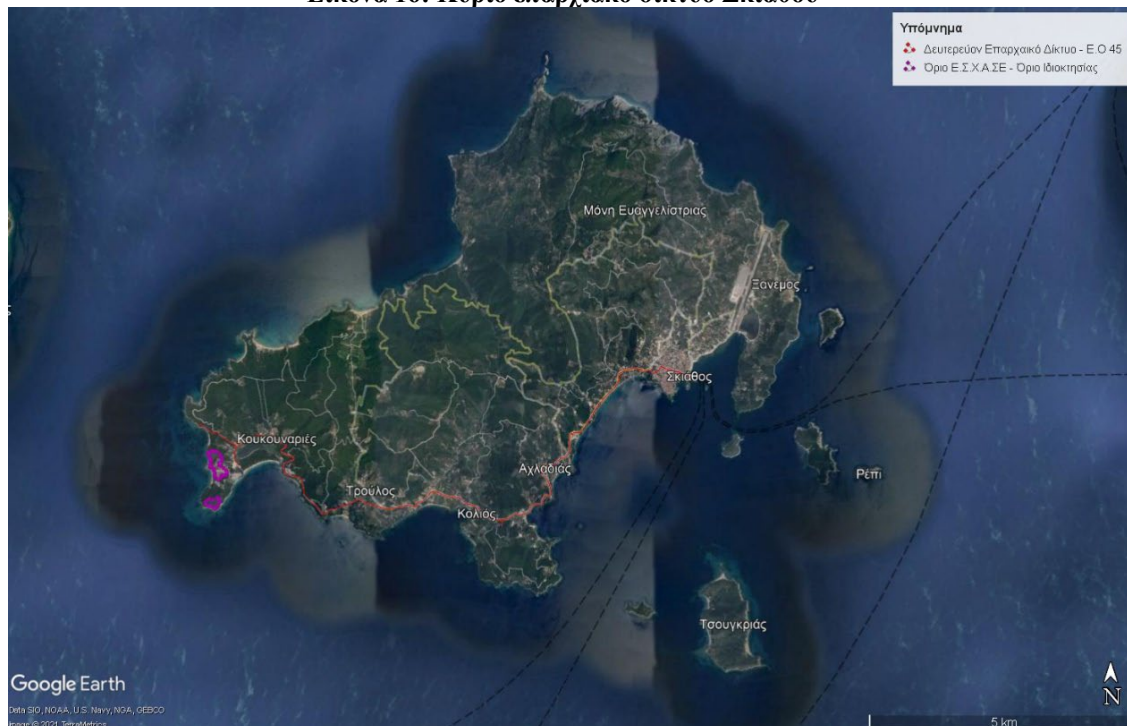
Το οδικό δίκτυο του Δήμου Σκιάθου είναι περιορισμένο λόγω του νησιωτικού χαρακτήρα και της μικρής έκτασής του. Στο νησί υπάρχει το επαρχιακό δίκτυο που αποτελείται από τον οδικό άξονα Σκιάθος – Κουκουναριές και τον άξονα που συνδέει τον οικισμό της Σκιάθου με το βόρειο τμήμα του νησιού, καθώς και με περιοχές που βρίσκονται σε μεγαλύτερο υψόμετρο (οικισμός Σκιάθου – Ακρωτήρι Κατεργάκι). Το υπόλοιπο ασφαλτοστρωμένο οδικό δίκτυο ανέρχεται σε 18 χλμ. περίπου, ενώ εκτεταμένο είναι το δίκτυο αγροτικών και δασικών ασφαλτοστρωμένων οδών, συχνά βέβαια με περιορισμένη προσπελασιμότητα.

Η κύρια οδική αρτηρία του νησιού είναι μήκους 14 χλμ και ενώνει την πόλη της Σκιάθου με τις Κουκουναριές με ενδιάμεσους προορισμούς που περιλαμβάνουν παραλίες και μικρότερους οικισμούς του νησιού, προσβάσιμα και με δημόσια συγκοινωνία. Η βόρεια πλευρά του νησιού και τα ορεινά χωριά είναι λιγότερο ανεπτυγμένα και δυσπρόσιτα, ενώ είναι προσβάσιμα μόνο μέσω ιδιωτικού αυτοκινήτου.

Όσον αφορά στην ποιότητα του οδικού δικτύου της Σκιάθου, ανανεώνεται ο ήδη υφιστάμενος οδικός άξονας Σκιάθος – Κουκουναριές. Παράλληλα, οι κεντρικές αρτηρίες είναι ασφαλτοστρωμένες, ενώ προγραμματίζεται η ασφαλτόστρωση και άλλων δρόμων. Γενικότερα όμως το δημοτικό ή αγροτικό οδικό δίκτυο είναι αρκετά προβληματικό ως προς την ποιότητα του οδοστρώματος, το οποίο σε μεγάλο μήκος του είναι χωμάτινο. Επιπλέον, το οδικό δίκτυο του νησιού χαρακτηρίζεται από προβλήματα λόγω κακής χάραξης, τμηματικής κατασκευής και περιορισμένου πλάτους. Όσον αφορά τον τομέα των συγκοινωνιών, η εσωτερική μαζική οδική συγκοινωνία του νησιού της Σκιάθου εξυπηρετεί από τη Δημοτική Επιχείρηση Συγκοινωνιών. Τα λεωφορεία εκτελούν τις διαδρομές πόλη της Σκιάθου – Κουκουναριές και πόλη της Σκιάθου – Μονή της Ευαγγελίστριας.

Τέλος, το βασικότερο πρόβλημα της Σκιάθου είναι η στάθμευση καθώς παρατηρείται έλλειψη χώρων στάθμευσης αλλά και πεζοδρόμησης περιοχών στο κέντρο της πόλης της Σκιάθου. Πολλά προβλήματα δημιουργούνται και από τον μεγάλο αριθμό δίκυκλων που κυκλοφορούν στο νησί και κυρίως κατά τους καλοκαιρινούς μήνες.

Εικόνα 16: Κύριο επαρχιακό δίκτυο Σκιάθου



Πηγή: Google Earth, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Θαλάσσιες μεταφορές

Η λιμενική εξυπηρέτηση του νησιού τόσο για τη διακίνηση του επιβατικού κοινού όσο και για τη μεταφορά των προϊόντων, γίνεται από το λιμάνι της Σκιάθου που βρίσκεται στο κεντρικότερο σημείο του σημερινού οικισμού. Το λιμάνι της Σκιάθου εξυπηρετεί επιβατικά σκάφη, επιβατικά-οχηματαγωγά και υδροπτέρυγα (ιπτάμενα δελφίνια) που συνδέουν το νησί της Σκιάθου με άλλα λιμάνια. Πιο συγκεκριμένα, τα πλοία που ελλιμενίζονται στο νησί προέρχονται από το Βόλο, τον Άγιο Κωνσταντίνο, τη Σκόπελο, την Αλόνησο, το Ανατολικό Πήλιο, τη βόρεια Εύβοια και τη Θεσσαλονίκη. Επιπρόσθετα, κατά τη θερινή περίοδο στο νησί ελλιμενίζονται επιβατηγά-τουριστικά σκάφη που εκτελούν ημερήσιους τοπικούς προορισμούς με τη Σκόπελο – Αλόνησο και το νησί του Τσουγκριά ή για τον περίπλου του νησιού. Τα τελευταία χρόνια παρατηρείται αύξηση της συνολικής χωρητικότητας των πλοίων. Σημαντική είναι επίσης και η κίνηση των τουριστικών θαλαμηγών που καταπλέουν στο λιμάνι της Σκιάθου.

Αξίζει να σημειωθεί ότι έχει πραγματοποιηθεί η ανακατασκευή της παλαιάς αποβάθρας της Σκιάθου, με κύριο στόχο την εξυπηρέτηση των δεξαμενοπλοίων (σκάφη μεταφοράς υγρών καυσίμων), ενώ για την εξυπηρέτηση τουριστικών σκαφών και θαλαμηγών έχει τοποθετηθεί πλωτή προβλήτα μήκους 80μ. Παράλληλα, προγραμματίζεται η επέκταση του προβλήτα του λιμένα της Σκιάθου.

Αεροπορικές μεταφορές

Η Σκιάθος διαθέτει τον Κρατικό Αερολιμένα «Αλέξανδρος Παπαδιαμάντης» ο οποίος βρίσκεται 2 χιλιόμετρα από τον οικισμό της Σκιάθου, 2,7 χιλιόμετρα από το λιμάνι και 15 χιλιόμετρα από

τις Κουκουναριές. Ο συγκεκριμένος αερολιμένας λειτουργεί από το 1972 και είναι ο μοναδικός που εξυπηρετεί το νησιωτικό σύμπλεγμα των Βόρειων Σποράδων, ενώ εκσυγχρονίστηκε πρόσφατα από την διαχειρίστρια εταιρεία Frarort Greece. Η έκταση που καταλαμβάνει είναι 353 στρ. και εκτείνεται από τον παραλιακό δρόμο της Σκιάθου μέχρι την παραλία Ξάνεμος. Ο ΚΑΣΚ διαθέτει δύο κτήρια για την εξυπηρέτηση των επιβατών των εξωτερικών και των εσωτερικών πτήσεων, εμβαδού 7.000 τ.μ.. Η κατεύθυνση του διαδρόμου είναι 02/20 και οι διαστάσεις αυτού είναι 1.628 μ, ενώ δέχεται μεσαίου τύπου αεροσκάφη (B737 - 757 , A320 – 321).

3.1.8.2 Περιβαλλοντικές υποδομές

Δίκτυο ύδρευσης

Όσον αφορά στο δίκτυο ύδρευσης, στον οικισμό της Σκιάθου υφίσταται δίκτυο που καλύπτει ολόκληρο τον οικισμό σε ικανοποιητικό βαθμό, αν και σε ορισμένα σημεία χρειάζεται βελτιώσεις και επεκτάσεις. Στο δίκτυο ύδρευσης διοχετεύεται νερό από δεξαμενές συγκέντρωσης που βρίσκονται δυτικά και βορειοδυτικά του οικισμού της Σκιάθου. Το υπόλοιπο τμήμα του νησιού υδρεύεται από γεωτρήσεις.

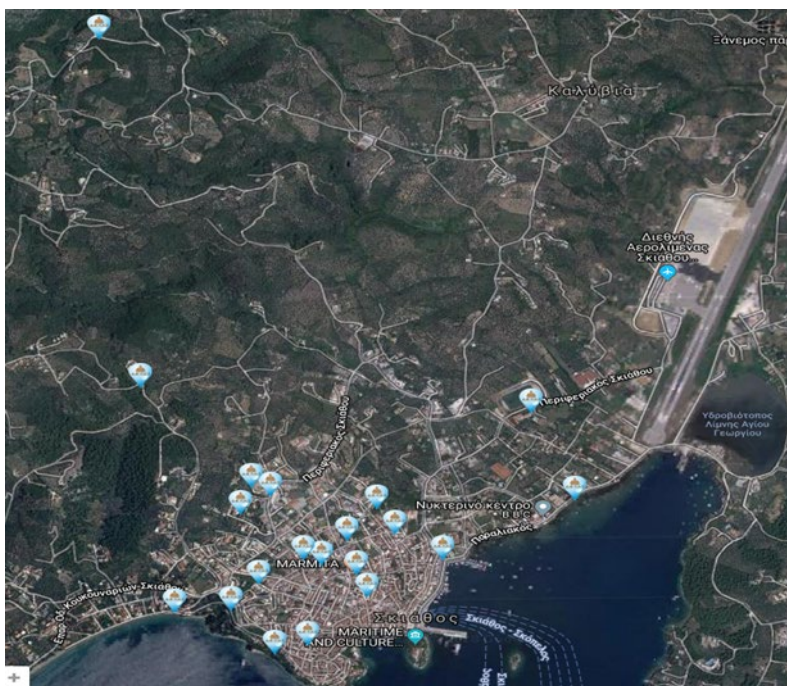
Το νησί εξυπηρετείται μέσω των δικτύων ύδρευσης της Φτελιάς και το δίκτυο πόσιμου νερού του Προφήτη Ηλία, υπό την σύσταση της Δημοτικής Επιχείρησης Ύδρευσης - Αποχέτευσης Σκιάθου (Δ.Ε.Υ.Α.Σ.). Το δίκτυο της Δ.Ε.Υ.Α.Σ. πραγματοποιεί τακτικούς ελέγχους της ποιότητας του νερού βάσει των απαιτήσεων της κείμενης νομοθεσίας και οι εργαστηριακές εργασίες είναι σύμφωνες με το πρότυπο «ΕΛΟΤ ISO 9001:2008».

Η Δ.Ε.Υ.Α.Σ. με δίκτυα ύδρευσης είναι υπεύθυνη για την παροχή νερού μόνο για ύδρευση, παροχής νερού κατάλληλο για οικιακή χρήση, το οποίο κατά περιόδους παρουσιάζει οριακά υψηλές τιμές αλατότητας και η χρήση για άλλους σκοπούς (βιομηχανία, τεχνικοί σκοποί) γίνεται υπό την ευθύνη του υδρολήπτη. Αναλυτικά, το δίκτυο ύδρευσης της Φτελιάς τροφοδοτεί με νερό το μεγαλύτερο μέρος του πολεοδομικού συγκροτήματος της πόλης της Σκιάθου, έχει βάθος 16μ. ενώ αποτελείται από Φρέαρ τροφοδοσίας με τρία αντλητικά συγκροτήματα, τα οποία λειτουργούν κυκλικά και εξασφαλίζουν την πληρότητα των δεξαμενών. Δεξαμενές ύδρευσης είναι κατασκευασμένες στη περιοχή του Αγ. Φανουρίου και έχουν χωρητικότητα 1.800 κυβικά μέτρα, στις οποίες είναι εγκατεστημένες δοσομετρικές αντλίες χλωρίου που εξασφαλίζουν την απολύμανση του νερού, με καθημερινό έλεγχο αυτού. Στο αντλιοστάσιο της Φτελιάς είναι εγκατεστημένος ο ρυθμιστής πίεσης του δικτύου καθώς και σύστημα συνεχούς καταγραφής της πίεσης εισόδου στο δίκτυο. Αντίστοιχα συστήματα συνεχούς καταγραφής των πιέσεων έχουν εγκατασταθεί στο κτίριο της Δ.Ε.Υ.Α.Σ., στο Κοτρώνι και στην Παναγία.

Αντιστοίχως, το δίκτυο πόσιμου νερού του Προφήτη Ηλία είναι το δίκτυο που τροφοδοτεί με πόσιμο νερό 20 κοινόχρηστες βρύσες που είναι διάσπαρτες στο πολεοδομικό συγκρότημα της πόλης της Σκιάθου και διαχωρίζονται στους κλάδους της θέσης Αγ. Τριάδας (1. Σφαγεία, 2. Σκυλάδικα, 3. Αγ. Φανούριος, 4. Μεγάλη Αμμος, 5. Μπαλκονάκι - Ακρόπολη, 6. Παιδική χαρά,

7. Καποδιστρίου, 8. Πνευματικό κέντρο, 9. Γυμνάσιο, 10. 25ης Μαρτίου - Πρ. Ηλία (Νέρη), 11. Εθνικής αντιστάσεως) και στον κλάδο θέσης Δημοτικού (12. Δημοτικό, 13. Γήπεδο, 14. Αμμουδιά, 15. Διαστάρωση για Ι.Μ. Ευαγγελίστριας, 16. Κοτρώνι - παλιό ΙΚΑ, 17. Παιδικός σταθμός, 18. Πηγάδια, 19. Αγ. Νικόλαος, 20. Γλυκοφιλούσης). Η πηγή βρίσκεται στην περιοχή του Προφήτη Ηλία όπου το πηγαίο νερό καταλήγει σε μικρή δεξαμενή συλλογής. Η δεξαμενή διανομής είναι κατασκευασμένη στην περιοχή Πετράλωνο και έχει χωρητικότητα 800 κυβικά μέτρα. Στο σημείο διαχωρισμού των δύο κλάδων του δικτύου (Δημοτικό – Αγ. Τριάδα) είναι εγκατεστημένοι μετρητές παροχής και σε καθημερινή βάση γίνεται καταγραφή των παροχών.

Εικόνα 17: Βρύσες πόσιμου νερού στην Σκιάθο του ΔΕΥΑΣ



Πηγή: <http://deyaskiathos.com>

Εκτιμώμενα έργα: Σύνδεση νέας γεώτρησης στην περιοχή του Αγ. Αντωνίου με τη δεξαμενή ύδρευσης που θα εμπλουτίσει την υπάρχουσα παροχή νερού του φρέατος της Φτελιάς, με στόχο την εξάλειψη του περιοδικού φαινομένου της αύξησης της παραμετρικής τιμής του υδραργύρου στο δίκτυο ύδρευσης.

Τα βασικά προβλήματα στον τομέα της ύδρευσης στο νησί της Σκιάθου είναι η διακύμανση της ποιότητας και της ποσότητας του νερού σε συνδυασμό με τη διακύμανση του πληθυσμού λόγω της μεγάλης τουριστικής κίνησης αλλά και η αδυναμία ελέγχου των τρόπων ύδρευσης (γεωτρήσεις) εκτός της πόλης, με αποτέλεσμα την υφαλμύρωση των υπόγειων νερών υδροληψίας ειδικά κατά την θερινή περίοδο λόγω των εντατικών αντλήσεων νερού τόσο για ύδρευση όσο και για άρδευση καθώς και η μείωση της πίεσης του νερού σε υψηλότερα σημεία του δικτύου.

Υποδομές αποχέτευσης

Η Σκιάθος διαθέτει δύο (2) δίκτυα επεξεργασίας λυμάτων, αυτό της πόλης της Σκιάθου και αυτό των Κουκουναριών. Το αποχετευτικό δίκτυο της Δ.Ε.Υ.Α.Σ. καλύπτει το 80% περίπου του πολεοδομικού συγκροτήματος της πόλης της Σκιάθου, όπου τα λύματα με την βοήθεια 11 αντλιοστασίων καταλήγουν στην εγκατάσταση επεξεργασίας λυμάτων στη θέση Ξάνεμος (Ε.Ε.Λ. Ξάνεμου - EL143019013), που βρίσκεται στο ανατολικότερο άκρο του νησιού, ανατολικά του αεροδρομίου και στη συνέχεια καταλήγει στη θάλασσα. Η ύπαρξη τόσων αντλιοστασίων οφείλεται στο ανάγλυφο της πόλης, την υψηλή υπόγεια στάθμη νερού στην παράκτια ζώνη και τη τμηματική κατασκευή του δικτύου.

Σύμφωνα με την Βάση Δεδομένων Παρακολούθησης Λειτουργίας Εγκαταστάσεων Επεξεργασίας Λυμάτων της Ειδικής Γραμματείας Υδάτων (Ε.Γ.Υ.) το δίκτυο που καλύπτει τον οικισμό της Σκιάθου είναι χωριστικό και διαχωρίζεται σε:

- Δίκτυο όμβριων υδάτων (εξυπηρετεί το 60% του οικισμού της Σκιάθου), το οποίο καταλήγει στη θάλασσα.
- Δίκτυο ακαθάρτων (εξυπηρετεί το 85% του οικισμού της Σκιάθου) το οποίο διοχετεύεται μέσω αγωγού και αντλιοστασίου στον βιολογικό καθαρισμό στο Ξάνεμο Σκιάθου.

Η μονάδα ΕΕΛ μέσω του δικτύου αποχέτευσης μπορεί να στηρίξει σε περιόδους αιχμής 14.500 άτομα, ενώ δεν υποστηρίζει την επεξεργασία βιομηχανικών λυμάτων. Αποδέκτης επεξεργασμένης εκροής ορίζεται η θάλασσα (Σηριάδες Αιγαίο Πέλαγος). Από την έναρξη λειτουργίας της μονάδας μέχρι και σήμερα, φαίνεται ότι μόνο για το 2010 και για το 2013 δεν ικανοποιήθηκαν τα απαιτούμενα όρια εκροής από την εγκατάσταση σύμφωνα με την οδηγία 91/271/ΕΟΚ και την ΚΥΑ 5673/400/1997.

Οι παράμετροι σχεδιασμού της εγκατάστασης έχουν γίνει με έτος σχεδιασμού το 2021 ως ακολούθως:

<u>ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ</u>	<u>Θέρος</u>	<u>Χειμώνας</u>
Ισοδύναμος πληθυσμός	26.000	7.000
Παροχή λυμάτων ανά κάτοικο (lt/day)	210	210
Μέση παροχή σχεδιασμού, m ³ /day	5.500	1.500
Παροχή βοθρολυμάτων, m ³ /day		200
Παροχή αιχμής, m ³ /h	600	165

Στις υπόλοιπες περιοχές δεν υπάρχει δίκτυο αποχέτευσης και τα λύματα διατίθενται σε βόθρους στεγανούς ή απορροφητικούς, με αποτέλεσμα να υπάρχει κίνδυνος προοδευτικού κορεσμού και μόλυνσης του υπεδάφους. Όσον αφορά στο υπόλοιπο νησί, εκτός του οικισμού της Σκιάθου, η αποχέτευση των ακαθάρτων γίνεται με φρεάτια (βόθρους) στεγανούς ή απορροφητικούς, με αποτέλεσμα την επιβάρυνση του φυσικού περιβάλλοντος και μόλυνσης του υπεδάφους. Μόνη εξαίρεση αποτελεί η περιοχή των Κουκουναριών, που εξυπηρετείται από χωριστικό αποχετευτικό δίκτυο της Δ.Ε.Υ.Α.Σ. και τα λύματα με τη βοήθεια 3 αντλιοστασίων

καταλήγουν στην ΕΕΛ Κουκουναριών. Πιο συγκεκριμένα, η ΕΕΛ Κουκουναριών βρίσκεται στην περιοχή του κόλπου της Αγίας Ελένης και επεξεργάζεται τα αστικά λύματα των παραθεριστικών κατοικιών και τουριστικών μονάδων που βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή των Κουκουναριών και περιμετρικά της λίμνης Στροφυλιάς. Το αποχετευτικό αυτό δίκτυο της Δ.Ε.Υ.Α.Σ. καλύπτει το 50% περίπου της περιοχής των Κουκουναριών.

Πρόσφατα εγκρίθηκε το νέο έργο αποχέτευσης ακαθάρτων της περιοχής Κουκουναριών και Τρούλου. Το έργο περιλαμβάνει την κατασκευή του κεντρικού δικτύου αποχέτευσης ακαθάρτων στην περιοχή των Κουκουναριών Σκιάθου, μαζί με το δευτερεύον δίκτυο αποχέτευσης ακαθάρτων στην περιοχή και παράλληλα την πλήρη κατασκευή αποχετευτικού δικτύου στην περιοχή Τρούλου και την μεταφορά των λυμάτων προς το κεντρικό δίκτυο των Κουκουναριών (περιοχή ξενοδοχείου PALACE) σε αντικατάσταση του υφιστάμενου απηρχαιωμένου και ανεπαρκούς πλέον δικτύου. Τα λύματα της παραλιακής ζώνης Κουκουναριών και Τρούλου οδηγούνται για επεξεργασία στην υφιστάμενη Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ) Κουκουναριών, η οποία θα επεκταθεί κατάλληλα.

Διαχείριση απορριμμάτων

Στο νησί της Σκιάθου λειτουργεί από το 2007 Χ.Υ.Τ.Α. που δέχεται τα απορρίμματα της πόλης της Σκιάθου καθώς και των υπόλοιπων παραλιακών οικισμών. Η έκταση του Χ.Υ.Τ.Α. είναι 49.500 στρέμματα, προς εξυπηρέτηση 6.160 κατοίκων (παραγωγή 5.500 tn/yr). Βρίσκεται στο δρόμο Τρούλος – Ασέληνος στην περιοχή Ζορμπάδες κοντά στην Παναγιά Κουνίστρα, 10 χλμ. περίπου από την πόλη της Σκιάθου σε ημιορεινή περιοχή βορειοδυτική της πόλης και σε απόσταση 800μ. από την παλιά χωματερή. Εξυπηρετεί ολόκληρο το νησί της Σκιάθου, καθώς δέχεται τα απορρίμματα της πόλης της Σκιάθου αλλά και των υπόλοιπων παραλιακών οικισμών. Καθότι ο υφιστάμενος Χ.Υ.Τ.Α. έχει σχεδόν πληρωθεί, ήδη έχουν ξεκινήσει οι μελέτες που αφορούν επέκταση του Χ.Υ.Τ.Α. περί των 30 στρεμμάτων, με εκτιμώμενη χωρητικότητα 90.000m³ και θα κατασκευαστεί ώστε να δέχεται το σύνολο των παραγομένων υπολειμματικών σύμμεικτων αστικών στερεών αποβλήτων του Δήμου Σκιάθου.

Η συλλογή και διάθεση των απορριμμάτων της πόλης είναι υπό την εποπτεία του Δήμου Σκιάθου με την μεταφορά της διαχείρισης του Χ.Υ.Τ.Α (Χώρος Υγειονομικής Ταφής Απορριμμάτων) Σκιάθου σε ιδιώτη. Επιπλέον, στο Χ.Υ.Τ.Α. λειτουργεί μονάδα βιολογικού καθαρισμού που επεξεργάζεται τα υγρά απόβλητα των απορριμμάτων, καθώς και μονάδα βιοαερίου που διαχειρίζεται τα αέρια που παράγονται από την αποσύνθεση των απορριμμάτων. Όσον αφορά τις βιοτεχνίες, οι περισσότερες από τις υπάρχουσες είναι μικρού μεγέθους. Κατά συνέπεια δεν υπάρχει ανάγκη κεντρικής διαχείρισης των βιομηχανικών λυμάτων.

Η Σκιάθος χαρακτηρίζεται από μεγάλη εποχική αυξομείωση του πληθυσμού λόγω του τουρισμού. Επιπλέον στην περιοχή υπάρχουν αρκετοί απομακρυσμένοι οικισμοί και διάσπαρτοι δημοτικοί χώροι, καθώς η πληθυσμιακή πυκνότητα του Δήμου Σκιάθου είναι πολύ χαμηλή (περίπου 123,1 κάτ./τ.χλμ.). Λόγω των ανωτέρω ιδιομορφιών η δαπάνη αποκομιδής

και ο απαιτούμενος χρόνος συμβάλλουν στην αδυναμία του Δήμου να εκτελέσει τις απαιτούμενες υπηρεσίες καθαριότητας με τα ίδια μέσα. Συνεπώς ο Δήμος υιοθέτησε μικτό σύστημα αποκομιδής των απορριμμάτων (μέρος της υπηρεσίας καθαριότητας καλύπτεται από το Δήμο και μέρος από ιδιώτες). Τα απορρίμματα μεταφέρονται με ειδικά αυτοκίνητα του δήμου ή του ιδιωτικού φορέα στο χώρο υγειονομικής ταφής των απορριμμάτων (ΧΥΤΑ).

Ανακύκλωση

Ο Δήμος Σκιάθου εφαρμόζει πρόγραμμα μείωσης χρήσης της πλαστικής σακούλας μέσω του προγράμματος ASAP (Active Skiathos Against Plastic bag) στη Σκιάθο για την χρονική περίοδο 2017-2018. Το πρόγραμμα ASAP είναι πρωτοβουλία του BeMed – Beyond Plastic Med, του Ιδρύματος Thalassa, του Δήμου Σκιάθου, του Δικτύου ΜΕΣΟΓΕΙΟΣ SOS και υποστηρίζεται από τον Πολιτιστικό Σύλλογο «Η Σκιάθος» με στόχο τη μείωση της πλαστικής σακούλας στο νησί.

Τηλεπικοινωνίες

Η τηλεπικοινωνιακή σύνδεση του νησιού γίνεται με ασύρματη ζεύξη. Το δίκτυο αποτελείται από δακτυλίους οπτικών ινών και γίνεται με ζεύξεις από δύο διαφορετικά σημεία όλων των κύριων αλλά και του συνόλου των κομβικών κέντρων. Οι σταθερές τηλεφωνικές συνδέσεις εξυπηρετούνται από δύο τηλεφωνικά κέντρα, της πόλης της Σκιάθου το οποίο είναι κομβικό και των Κουκουναριών, τα οποία είναι ψηφιακά. Το σύνολο των τηλεφωνικών συνδέσεων στο νησί είναι ψηφιοποιημένο. Υπάρχει επίσης πρόσβαση στο διαδίκτυο σε υψηλές ταχύτητες μεταφοράς δεδομένων. Όσον αφορά στην κινητή τηλεφωνία, υπάρχουν κεραίες εγκατεστημένες, σε διάφορα σημεία του νησιού, έτσι ώστε να εξυπηρετούνται τόσο οι κάτοικοι, όσο και οι επισκέπτες χωρίς κανένα πρόβλημα στη λήψη τηλεφωνικού σήματος .

Ενεργειακές υποδομές – Ηλεκτρική ενέργεια

Η Σκιάθος όπως και τα υπόλοιπα νησιά των Σποράδων, ηλεκτροδοτείται από τον Υποσταθμό δυναμικότητας 150.000 Volt του Λαύκου στο Ν. Πήλιο. Η ηλεκτρική ενέργεια μεταφέρεται στο νησί μέσω υποθαλάσσιου αγωγού από την περιοχή του «Βρωμονέρι» του Τρικεριού Μαγνησίας που εξέρχονται στην ακτή της Αγίας Ελένης της Σκιάθου. Η γραμμή συνεχίζεται με εναέριο δίκτυο πυλώνων έως την ακτή ανατολικά του αεροδρομίου τα οποία εξέρχονται στην Σκόπελο και στην συνέχεια και στην Αλόνησο.

Το δίκτυο είναι μέσης και χαμηλής τάσης και δεν υπάρχουν γενικά προβλήματα ηλεκτροδότησης, πλην μεμονωμένων περιπτώσεων κατά την έντονη τουριστική αιχμή τους καλοκαιρινούς μήνες. Υπάρχουν δύο υποσταθμοί της ΔΕΗ, με τον πρώτο να βρίσκεται στην θέση Μανδράκι στο βορειοδυτικό άκρο του νησιού και τον δεύτερο στη θέση Ξάνεμος στο ανατολικό άκρο του νησιού.

3.2. Αξιολόγηση χωρικών δεδομένων

3.2.1. SWOT Ανάλυση: Δυνατότητες, Προβλήματα, Προοπτικές και Εναλλακτικές Ευκαιρίες

Η συστηματική ανάλυση των χωρικών δεδομένων της νήσου Σκιάθου βασίστηκε στα στοιχεία των επίσημων πηγών και της επιστημονικής βιβλιογραφίας (μελέτες, διατριβές, δημοσιεύσεις). Βάσει αυτής της ανάλυσης έγινε η αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης, με έμφαση στα συγκριτικά πλεονεκτήματα που διαθέτει αλλά και τα προβλήματα που αντιμετωπίζει. Τα συμπεράσματα της αξιολόγησης είναι χρήσιμα, ως πλαίσιο, για την θεμελίωση του χωρικού προορισμού του επενδυτικού σχεδίου ανάπτυξης του ακινήτου. Αντίστοιχα, στην ίδια κατεύθυνση ολιστικής προσέγγισης, συμβάλλει και η διεξοδική ανάλυση για την Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα της Σκιάθου συνολικά, και των επιπτώσεων της συγκεκριμένης επένδυσης, που ακολουθεί στο Κεφάλαιο 6.1.

Το εργαλείο που θα χρησιμοποιηθεί για την εν λόγω αξιολόγηση είναι η ανάλυση SWOT. Η «SWOT» Ανάλυση, μεθοδολογικά περιλαμβάνει τέσσερις συμβατικές κατηγορίες: Ισχυρά σημεία (Strengths), Αδύνατα σημεία (Weaknesses), Ευκαιρίες (Opportunities), Απειλές/Κίνδυνοι (Threats). Στον ακόλουθο Πίνακα παρουσιάζεται η Ανάλυση «SWOT» για ολόκληρο το Δήμο Σκιάθου.

Δυνατά σημεία (Strengths)	Αδύνατα σημεία (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> - κεντροβαρική θέση (εγγύτητα με ηπειρωτική χώρα) - πλούσιο φυσικό περιβάλλον υψηλής αισθητικής αξίας (ακτές, οικοσυστήματα, δάση, λιμνοθάλασσες, χλωρίδα, πανίδα) - πλούσια πολιτιστική και ιστορική κληρονομιά - Ικανοποιητική συνδεσιμότητα και ύπαρξη μεταφορικών υποδομών (Λιμάνι, Αερολιμένας) - Σημαντική πολιτιστική και ιστορική κληρονομιά (λογοτεχνία, παράδοση, μοναστήρια) - Έντονη πολιτιστική δραστηριότητα, μέσω διοργάνωσης εκδηλώσεων - Διεθνώς αναγνωρισμένος τουριστικός προορισμός - Σημαντική παρουσία υποδομής τουριστικών καταλυμάτων (ξενοδοχεία, ενοικιαζόμενα δωμάτια, βίλες) 	<ul style="list-style-type: none"> - Μειονεκτήματα λόγω νησιωτικότητας - Έλλειψη ολοκληρωμένου χωρικού σχεδιασμού (ΓΠΣ, ΖΟΕ) - εκτός σχεδίου άναρχη δόμηση (συγκρούσεις χρήσεων γης, άναρχη δόμηση ιδιαίτερα κατά μήκος του νότιου παράκτιου μετώπου) - Εξάρτηση τοπικής αναπτυξιακής φυσιογνωμίας από τουρισμό - Εποχικότητα τουριστικού προϊόντος - Προσφορά περιορισμένου μείγματος τουριστικού προϊόντος με βάση τις δυνατότητες του νησιού

-Σημαντική παρουσία υποδομών εστίασης και αναψυχής	
Ευκαιρίες (Opportunities)	Απειλές (Threats)
-Ένταξη στις δράσεις του Εθνικού Στρατηγικού Πλαισίου Αναφοράς ΕΣΠΑ -Διερεύνηση των αγορών προέλευσης των επισκεπτών -Ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού -Δυνατότητα εκμετάλλευσης του νησιωτικού συμπλέγματος των Β. Σποράδων και ανάπτυξη συνεργειών -Δημιουργία δικτύου διαχείρισης φυσικής κληρονομιάς	-Μεγάλος αριθμός υπάρχοντων και αναδυόμενων ανταγωνιστικών προορισμών και προορισμοί με παρεμφερείς τουριστικά προϊόντα και τουριστικές υπηρεσίες -Η ανάπτυξη του ως τουριστικός προορισμός αποκλειστικά σύμφωνα με το μοντέλο «ήλιος- θάλασσα» -Κλιματική αλλαγή

ΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ

Από την ανωτέρω ανάλυση και αξιολόγηση, προκύπτει ότι το βασικό συγκριτικό πλεονέκτημα της Σκιάθου αφορά το αξιόλογο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον που διαθέτει. Ειδικότερα, το νησί διαθέτει αξιόλογα οικοσυστήματα, δασικές εκτάσεις και αισθητικά δάση, προστατευόμενες περιοχές Natura, ΚΑΖ, πληθώρα ακτών (διαθέτουν γαλάζιες σημαίες), καθώς και αξιόλογο οικιστικό και αρχιτεκτονικό περιβάλλον και πλούσια πολιτιστική και ιστορική κληρονομιά. Τους πόρους αυτούς οφείλει αφενός να τους προστατέψει και αφετέρου να τους αναδείξει και να τους αξιοποιήσει, καθώς αποτελούν σημαντικό πόλο έλξης του νησιού συμβάλλοντας στην αύξηση της ελκυστικότητας και επισκεψιμότητάς του.

Επιπροσθέτως, στα δυνατά σημεία συγκαταλέγεται και η ήδη διαμορφωμένη τουριστική ταυτότητα 40 ετών που έχει αποκτήσει το νησί ως ένας διεθνώς αναγνωρισμένος προορισμός. Αυτό επιβεβαιώνεται και από την μεγάλη αναλογία των διεθνών προς τις εσωτερικές πτήσεις που καταγράφονται στον αερολιμένα που διαθέτει η νήσος.

Επιπλέον, έχει αναπτυχθεί ένα δίκτυο με υποδομές υψηλών παροχών για την υποστήριξη του κλάδου του τουρισμού που αφορούν την διαμονή, την εστίαση και την αναψυχή σε συνδυασμό με ένα ικανοποιητικό δίκτυο υπηρεσιών του τριτογενή τομέα (τράπεζες, εστίαση και αναψυχή, μεταφορές, ύπαρξη κέντρου υγείας), εξυπηρετώντας έτσι σε σημαντικό βαθμό τις ανάγκες της τουριστικής βιομηχανίας .

Πέρα από τα παραπάνω, η Σκιάθος κατέχει κεντροβαρική θέση καθώς βρίσκεται σχεδόν στο κέντρο της χώρας και στον γεωγραφικό μέσο της Αθήνας- Θεσσαλονίκης, σε σχετική εγγύτητα με το αστικό κέντρο του Βόλου και τον λιμένα του Αγίου Κωνσταντίνου. Παράλληλα, διαθέτει

ένα ικανοποιητικό δίκτυο μεταφορικών υποδομών (Λιμένας, αεροδρόμιο «Αλέξανδρος Παπαδιαμάντης» (εκσυγχρονίστηκε πρόσφατα) τα οποία άρουν σε ένα βαθμό τα προβλήματα που αντιμετωπίζει λόγω της νησιωτικότητας.

ΑΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ

Το βασικό μειονέκτημα αφορά τον μονόπλευρο προσανατολισμό της τοπικής οικονομίας στον τουρισμό με τον αγροτικό τομέα να παρουσιάζει συρρίκνωση και με την απασχόληση στους υπόλοιπους τομείς να είναι σημαντικά χαμηλή, με αποτέλεσμα να καθιστά την οικονομία του νησιού ευάλωτη στις διεθνείς διακυμάνσεις και κρίσεις (π.χ. Covid 19). Παράλληλα, η εποχικότητα του τουρισμού, που αποτελεί την κύρια οικονομική δραστηριότητα της νήσου, έχει επίδραση στην εποχικότητα της απασχόλησης, που αυξάνει ιδιαίτερα τους καλοκαιρινούς μήνες. Η ιδιαίτερα υψηλή εποχικότητα επηρεάζει αφενός τη βιωσιμότητα των τουριστικών και επισιτιστικών επιχειρήσεων και αφετέρου 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.

Επίσης, αν και βασικό πλεονέκτημα αποτελεί η ύπαρξη υποδομών για την εξυπηρέτηση των μεταφορών και των μετακινήσεων, η μέτρια ακτοπλοϊκή σύνδεση κατά τους θερινούς μήνες, η χαμηλή χωρητικότητα του λιμένα και η μη διάκριση των χρήσεων του λιμένα (εμπορικός, επιβατικός, τουριστικός) αποτελούν τροχοπέδη στην επισκεψιμότητα του νησιού και χρήζουν αναβάθμισης.

Στα αδύνατα σημεία συγκαταλέγεται και το μείζον ζήτημα για όλες τις νησιωτικές περιοχές των περιορισμένων υδάτινων πόρων, αλλά και η αδυναμία ελέγχου της δόμησης σε συνδυασμό με την έλλειψη τοπικού σχεδιασμού. Στα ζητήματα των αστικών υποδομών, του αστικού περιβάλλοντος και της οργάνωσης της κυκλοφορίας η Σκιάθος εμφανίζει τις χαρακτηριστικές αδυναμίες των νησιωτικών τουριστικών προορισμών. Ενδεικτικά αναφέρονται οι ανεπαρκείς θέσεις στάθμευσης των οχημάτων, ειδικά στα κεντρικά σημεία της πόλης, γεγονός που επιτείνει το έντονο κυκλοφοριακό πρόβλημα, η ελλιπής άμεση σύνδεση των συνοικιακών αρτηριών και η έλλειψη επαρκών πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων.

Τέλος, παρά την πλούσια φυσική και πολιτιστική κληρονομιά που διαθέτει το νησί και είναι απαραίτητο να διαφυλάξει καθώς αποτελεί το συγκριτικό του πλεονέκτημα, το σύστημα διαχείρισης και προστασίας που εφαρμόζεται είναι ιδιαίτερα ελλιπές.

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 κλαδικών διασυνδέσεων ανάμεσα σε όλους τους κλάδους της τοπικής οικονομίας. Ειδικότερα, θα πρέπει να επιδιωχθεί η ανάπτυξη του πρωτογενούς τομέα, η συμπληρωματικότητα μεταξύ των κλάδων αλλά και η ανάπτυξη συνεργειών. Στο πλαίσιο αυτό

απαιτείται η χάραξη και η υλοποίηση μακροχρόνιου στρατηγικού σχεδιασμού ανάπτυξης και διαχείρισης της Σκιάθου ως προορισμού σε συνδυασμό με την χρήση στρατηγικού μάρκετινγκ για την δημιουργία ενός τουριστικού προφίλ και την προβολή του νησιού. Συγκεκριμένα, ο σχεδιασμός πρέπει να εστιάσει στην κατασκευή ενός μείγματος μάρκετινγκ και branding του τόπου που συνθέτουν την ταυτότητα του νησιού, στην διερεύνηση και τον καθορισμό μίας στοχευμένης αγοράς – στόχο επισκεπτών, καθώς και στην ανάπτυξη εναλλακτικών και ειδικών μορφών τουρισμού που δύνανται να αναπτυχθούν σύμφωνα με τις τάσεις της διεθνούς τουριστικής αγοράς.

Όπως προαναφέρθηκε, η οικονομική ανάπτυξη αναπόφευκτα στηρίζεται στην τουριστική ανάπτυξη του νησιού η οποία ωστόσο οφείλει να είναι ήπια και προσανατολισμένη στην κατεύθυνση του ποιοτικού και εναλλακτικού τουρισμού. Σε αυτή την κατεύθυνση θεωρείται σκόπιμη η κατάρτιση του ανθρώπινου δυναμικού και η επιχειρηματική στήριξη του μέσω μεταφοράς τεχνογνωσίας η οποία θα καταστήσει το τουριστικό προϊόν πιο ανταγωνιστικό και βιώσιμο.

Επιπρόσθετα, η Σκιάθος έχει προοπτικές για την ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού λόγω του ποικιλόμορφου φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος που διαθέτει, εκμεταλλεύμενη και τις ευκαιρίες για προστασία και ανάδειξη αυτών. Πιο συγκεκριμένα, αναφορικά με το φυσικό περιβάλλον, ευκαιρία αποτελεί η δημιουργία δικτύου διαχείρισης της φυσικής κληρονομιάς, η αξιοποίηση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και η χρήση νέων μεθόδων και τεχνολογιών διαχείρισης των υδάτινων πόρων. Επιπλέον, σημαντική είναι η ένταξη στις δράσεις του ΕΣΠΑ αλλά και τα επιχειρησιακά προγράμματα των Υπουργείων, το ΠΕΠ Θεσσαλίας αλλά και οι Κοινοτικές πρωτοβουλίες που προσφέρουν δυνατότητες χρηματοδότησης όλων των τομέων της οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης.

Σχετικά με το δομημένο περιβάλλον του νησιού, πρέπει να εφαρμοστούν οι προβλέψεις του υπερκείμενου σχεδιασμού για την οικιστική ανάπτυξη. Για την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής και πολιτιστικής κληρονομιάς η δημιουργία δικτύου διαχείρισης πολιτιστικής κληρονομιάς και η αξιοποίηση προγραμμάτων της ΕΕ για την αναβάθμιση χώρων ιστορικού και αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος αποτελούν ευκαιρίες εξέχουσας σημασίας. Σημαντική ευκαιρία είναι, επίσης, και η δυνατότητα εκμετάλλευσης του νησιωτικού συμπλέγματος των Β. Σποράδων για ανάπτυξη συλλογικών δραστηριοτήτων, οι οποίες θα τονώσουν την οικονομία και των τριών νησιών.

ΑΠΕΙΛΕΣ

Καταρχάς, η υπερβολική εξάρτηση της τοπικής οικονομίας από τον τουρισμό μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα μία ενδεχόμενη συνεχιζόμενη περίοδο οικονομικής ύφεσης, λαμβάνοντας υπόψη απρόβλεπτες καταστάσεις όπως αυτή του Covid-19. Παράλληλα, ο μεγάλος αριθμός υπαρχόντων και νέων προορισμών εντός Ελλάδας, οι οποίοι προσφέρουν το ίδιο μοντέλο ανάπτυξης του τουρισμού, με παρεμφερείς τουριστικά προϊόντα και τουριστικές υπηρεσίες

ενισχύει τον ανταγωνισμό. Συνεπώς, το τουριστικό μοντέλο ανάπτυξης, χρήζει αναπροσανατολισμού προς εναλλακτικές, ήπιες και ποιοτικές μορφές τουρισμού. Τέλος, η κλιματική αλλαγή αποτελεί κίνδυνο ιδιαίτερα για τα ευαίσθητα περιβαλλοντικά συστήματα και τον φυσικό πλούτο που εντοπίζεται στο νησί σε συνδυασμό με τις περιβαλλοντικές απειλές που υφίστανται στο νησί λόγω της απουσίας χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού και της μη ελεγχόμενης τουριστικής κίνησης.

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

4.1 Αναγνώριση διαθέσιμης έκτασης (τοπογραφικό διάγραμμα, όριο ιδιοκτησίας, κτίσματα)

Όπως προαναφέρθηκε, η υπό μελέτη έκταση βρίσκεται στην εκτός σχεδίου περιοχή των Κουκουναριών στο νοτιοδυτικό τμήμα της Σκιάθου, στη θέση «Πούντα». Η έκταση αποτελείται από δύο διακεκριμένες χωρικές ενότητες (Τμήμα Α: 33.764 τ.μ. και Τμήμα Β: 92.674,04 τ.μ.), συνολικής έκτασης 126.438,04 τ.μ.. Τα ακριβή όρια των ιδιοκτησιών υποδηλώνονται ως βόρειο και νότιο τμήμα όπως περιγράφονται στο Τοπογραφικό Διάγραμμα κλίμακας 1:10.000 του τοπογράφου μηχανικού Ι. Αλεξίου (Μάιος 2023). Η απόσταση της έκτασης από τη Χώρα της Σκιάθου, η οποία βρίσκεται βορειοανατολικά αυτής, αντιστοιχεί σε περίπου 8 χλμ., ενώ ο κοντινότερος οικισμός των Κουκουναριών απέχει περίπου 1 χλμ. από την ιδιοκτησία (σε ευθεία γραμμή).

4.2. Ιδιοκτησιακό καθεστώς

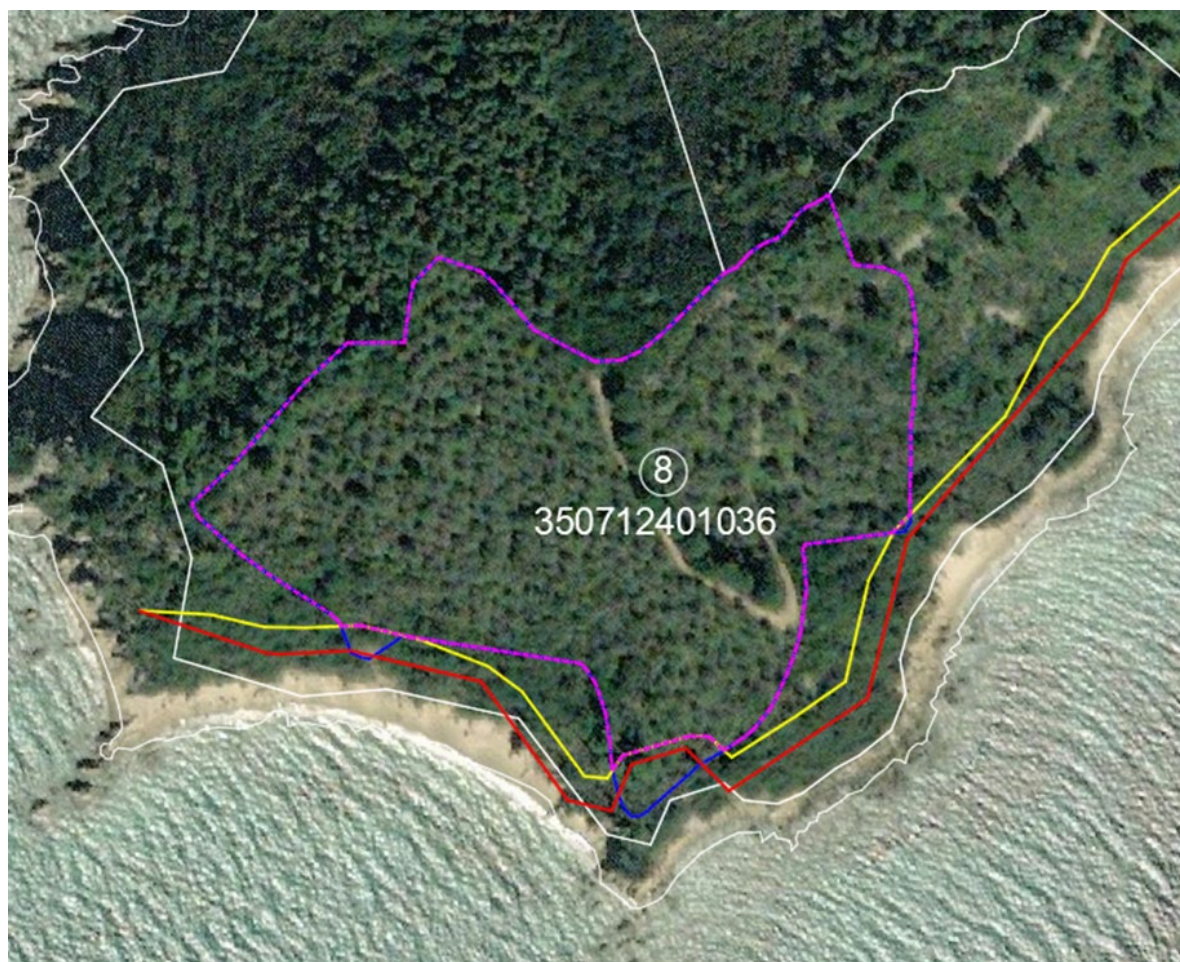
Το Νότιο τμήμα Α του ακινήτου αποτελείται από μία ιδιοκτησία, ενώ το Βόρειο τμήμα Β από 7 όμορες ιδιοκτησίες¹⁰, όπως έχουν περιέλθει στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της συνδεδεμένης εταιρείας «ΕΣΤΙΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ Α.Ε.Ε» (από την οποία η ELIVI μισθώνει τα ακίνητα δυνάμει της) όπως περιγράφονται στα ακόλουθα συμβολαίου αγοράς του Συμβολαιογράφου Αθηνών Αλέξανδρου Κωτσάκη, και αποτυπώνονται στο επισυναπτόμενο από 23.05.2023 τοπογραφικό διάγραμμα του Ι. Αλεξίου, όπως αυτά πλέον διαμορφώνονται και από τη νέα οριοθέτηση του αιγιαλού όπως αυτή ορίστηκε από την απόφαση της Κτηματικής Υπηρεσίας υπ' αριθμ. 18222/05.07.2022 του ΦΕΚ 496 Δ'/05.08.

¹⁰ Οι δύο χωρικές ενότητες αποτελούνται συνολικά από 8 ΚΑΕΚ: 350712402034, 350712402032, 350712402030, 350712402004, 350712401030, 350712401027, 350712401032, 350712401036.

Πίνακας 30: Στοιχεία ιδιοκτησιακού καθεστώτος Βόρειου και Νότιου Τμήματος

Αριθμός Ιδιοκτησίας	ΚΑΕΚ	Εμβαδόν κτηματογράφησης	Συμβόλαιο	Εμβαδόν Συμβολαίου	Εμβαδόν μετά τη νέα οριοθέτηση αιγιαλού
Βόρειο τμήμα Β					
1	350712402034/0/0	21.330 τ.μ.	1461/19-12-2016	21.329 τ.μ.	20451,456 τ.μ.
2	350712402032/0/0	9.379 τ.μ.	1460/29-12-2016	9.380 τ.μ.	8.470,362 τ.μ.
3	350712402030/0/0	24.448 τ.μ.	1459/29-12-2016	24.448 τ.μ.	24.138,587 τ.μ.
4	350712402004/0/0	4.058 τ.μ.	1462/29-12-2016	4.058 τ.μ.	4.057,784 τ.μ.
5	350712401030/0/0	8.134 τ.μ.	1457/29-12-2016	8.134 τ.μ.	8.133,815 ¹¹ τ.μ.
6	350712401027/0/0	13.233 τ.μ.	1456/29-12-2016	13.232 τ.μ.	13.074,544 τ.μ.
7	350712401032/0/0	14.348 τ.μ.	1458/29-12-2016	14.348 τ.μ.	14.347,787 τ.μ.
ΣΥΝΟΛΟ					92.674,335 τ.μ.
Νότιο τμήμα Α					
8	350712401032/0/0	34.658 τ.μ.	1458/29-12-2016	34.675 τ.μ.	33.764,00 τ.μ.

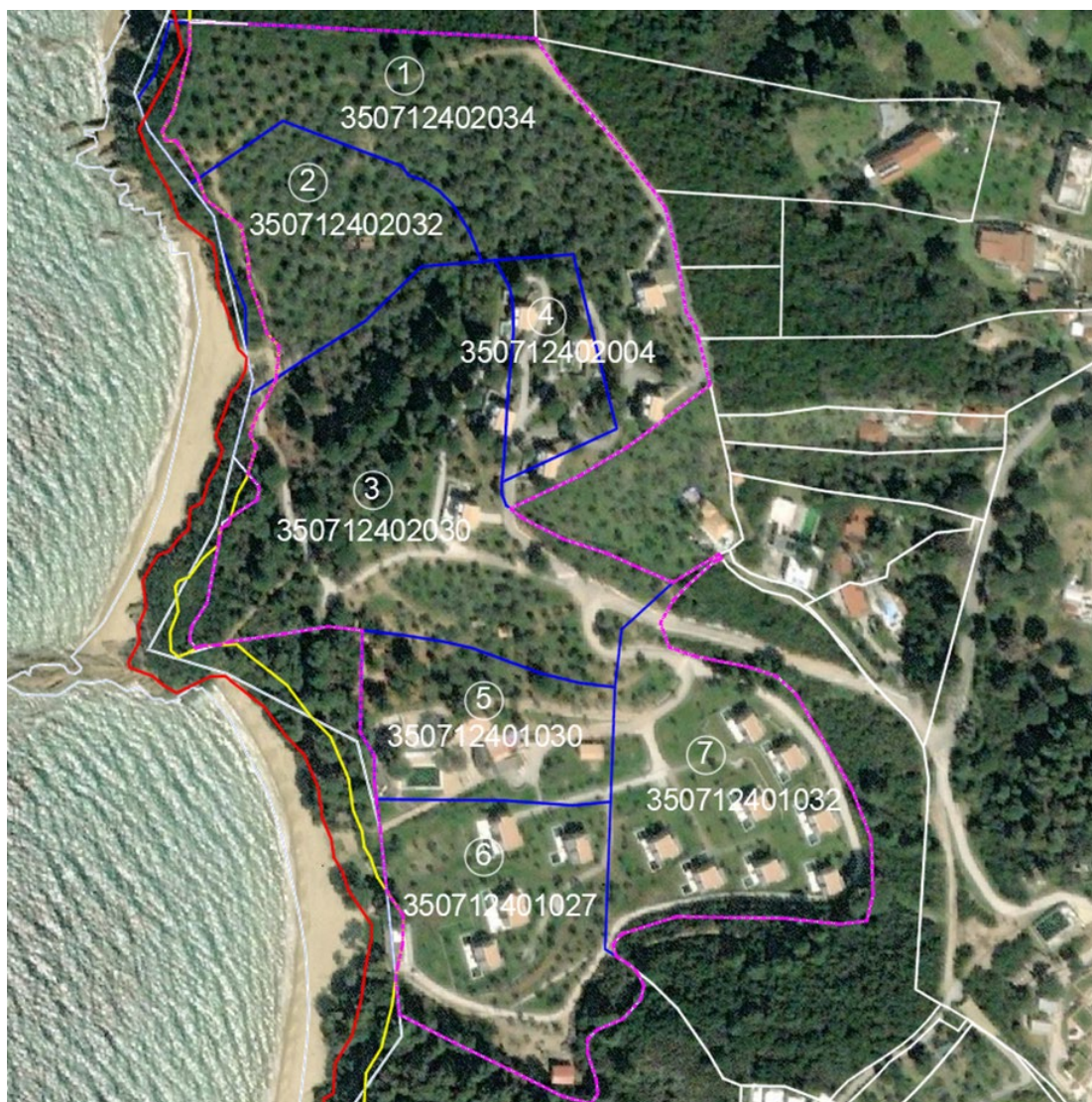
Εικόνα 18: ΚΑΕΚ Νότιας ιδιοκτησίας Α



Πηγή: <https://maps.gov.gr/gis/map/>, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

¹¹ Για το συγκεκριμένο ΚΑΕΚ ισχύουν οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης, καθώς δεν διέπεται από το από 3.11.1979 Π.Δ. (ΦΕΚ 621/Δ/1979).

Εικόνα 19: ΚΑΕΚ Βόρειας ιδιοκτησίας Β



Πηγή: <https://maps.gov.gr/gis/map/>, Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

4.3 Πρόσβαση

Το οδικό δίκτυο της νήσου Σκιάθου είναι περιορισμένο λόγω του νησιωτικού χαρακτήρα και της μικρής έκτασής της. Οι δύο βασικοί άξονες είναι ο δρόμος που ενώνει τον οικισμό της Σκιάθου και το αεροδρόμιο του νησιού με τις Κουκουναριές και ο άξονας «Σκιάθος – Ακρωτήρι Κατεργάκι». Βάσει των προδιαγραφών κατασκευής του ο κύριος οδικός άξονας του νησιού που συνδέει την Σκιάθο με τις Κουκουναριές χαρακτηρίζεται ως Δευτερεύον επαρχιακό δίκτυο (ΦΕΚ 293/Β/17.4.1995).

Η οδική πρόσβαση στο βόρειο τμήμα Β του ακινήτου εξασφαλίζεται μέσω πλήρως διανοιγμένης και διαμορφωμένης ασφαλτοστρωμένης οδού, όπως φαίνεται και στο χαρτογραφικό υπόβαθρο του Google Earth 2021 (Εικόνα 24), η οποία ακολουθεί την χάραξη του από 03.11.1979 Π.Δ. (ΦΕΚ 621/Δ/1979). Αξίζει να σημειωθεί ότι η εν λόγω οδός χρησιμοποιείτο από μακρού για την

πρόσβαση των λουόμενων στις παραλίες της Μεγάλης και της Μικρής Μπανάνας, ενώ αποτελεί έως και σήμερα την μοναδική οδική πρόσβαση σε αυτές. Αντιστοίχως, το νότιο τμήμα Α του ακινήτου είναι προσβάσιμο μέσω διανοιγμένου χωματόδρομου που ακολουθεί την χάραξη του εν λόγω Π.Δ, όπως απεικονίζεται στο κάτωθι διάγραμμα (Εικόνα 25) με τίτλο Ρυθμιστικό Σχέδιο που συμπεριλαμβανόταν στον φάκελο του Π.Δ. καθώς και στο συνοδό διάγραμμα του Π.Δ. (Εικόνα 29). Σημειώνεται επιπλέον ότι το βόρειο τμήμα Β και το νότιο τμήμα Α συνδέονται μεταξύ τους μέσω οδικού άξονα 700 μ. περίπου που είχε, επίσης, προβλεφθεί στο Π.Δ του 1979. Το εσωτερικό οδικό δίκτυο που έχει διανοιχθεί και ακολουθεί την πρόβλεψη του Σχεδίου Διάταξης του ΠΔ 79, δεν έχει δημόσιο/κοινόχρηστο χαρακτήρα εφόσον ουδέποτε υλοποιήθηκε πολεοδόμηση εντός του ακινήτου βάσει του εν λόγω ΠΔ.

Η σύνδεση των ανωτέρω με το δευτερεύον επαρχιακό δίκτυο που καταλήγει στις Κουκουναριές πραγματοποιείται μέσω ασφαλτοστρωμένης οδού, η οποία ακολουθεί χάραξη που απεικονίζεται τόσο στο διάγραμμα του Ρυθμιστικού Σχεδίου του φακέλου του ΠΔ 79 όσο και στο ακόλουθο Διάγραμμα (Εικόνα 26) της Γενικής Πολεοδομικής Οργάνωσης που υποβλήθηκε στο πλαίσιο της ΜΠΕ της Κ.Υ.Α. έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης του παραθεριστικού τουριστικού χωριού «ΞΕΝΙΑ Σκιάθου» (ΦΕΚ 121/Α.Α.Π./ 2017). Τα ανωτέρω παρουσιάζονται στην Εικόνα 27 .

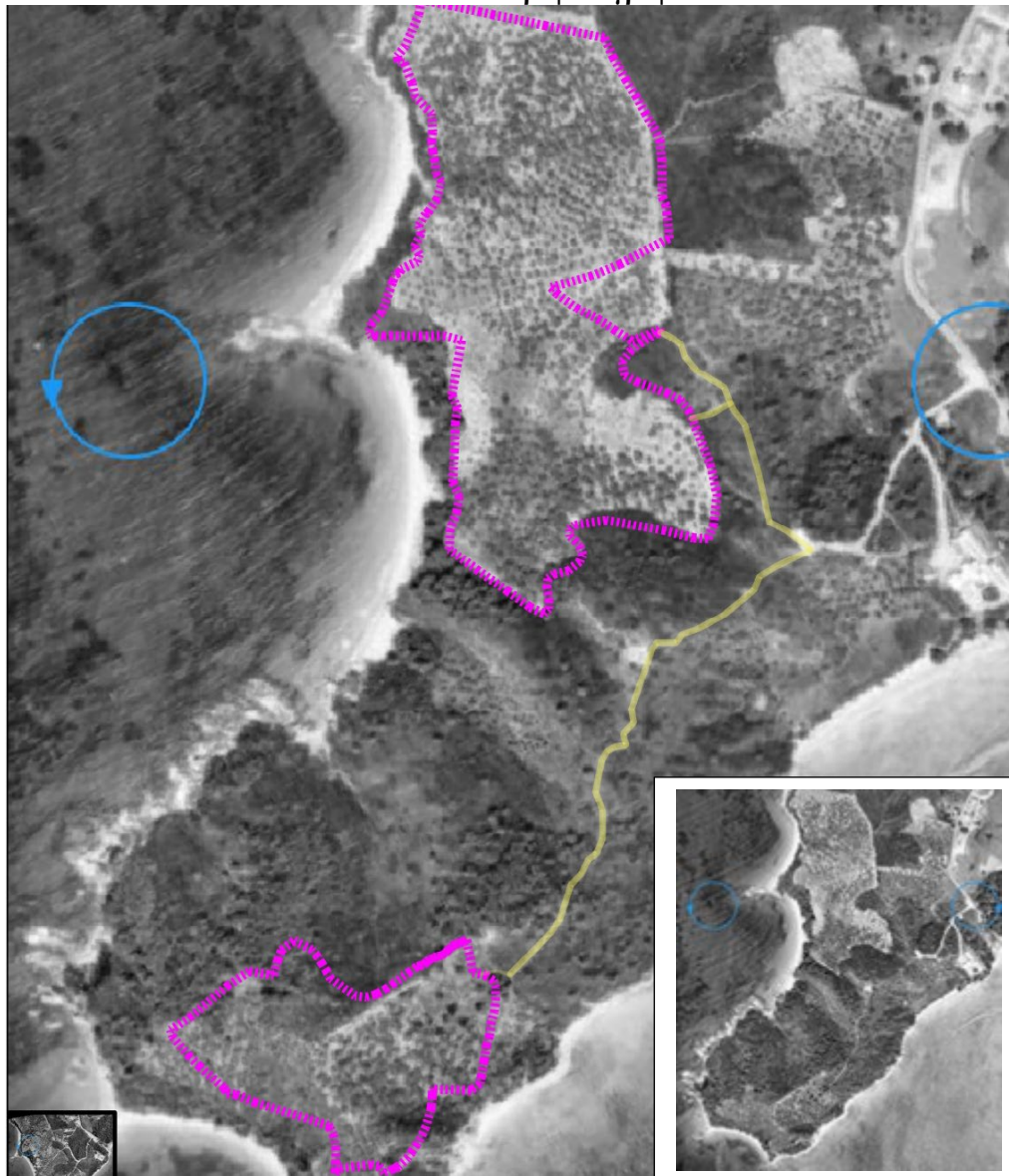
Εικόνα 20: Θέση ακινήτου σε σχέση με το όριο του ΕΣΧΑΔΑ του ΞΕΝΙΑ



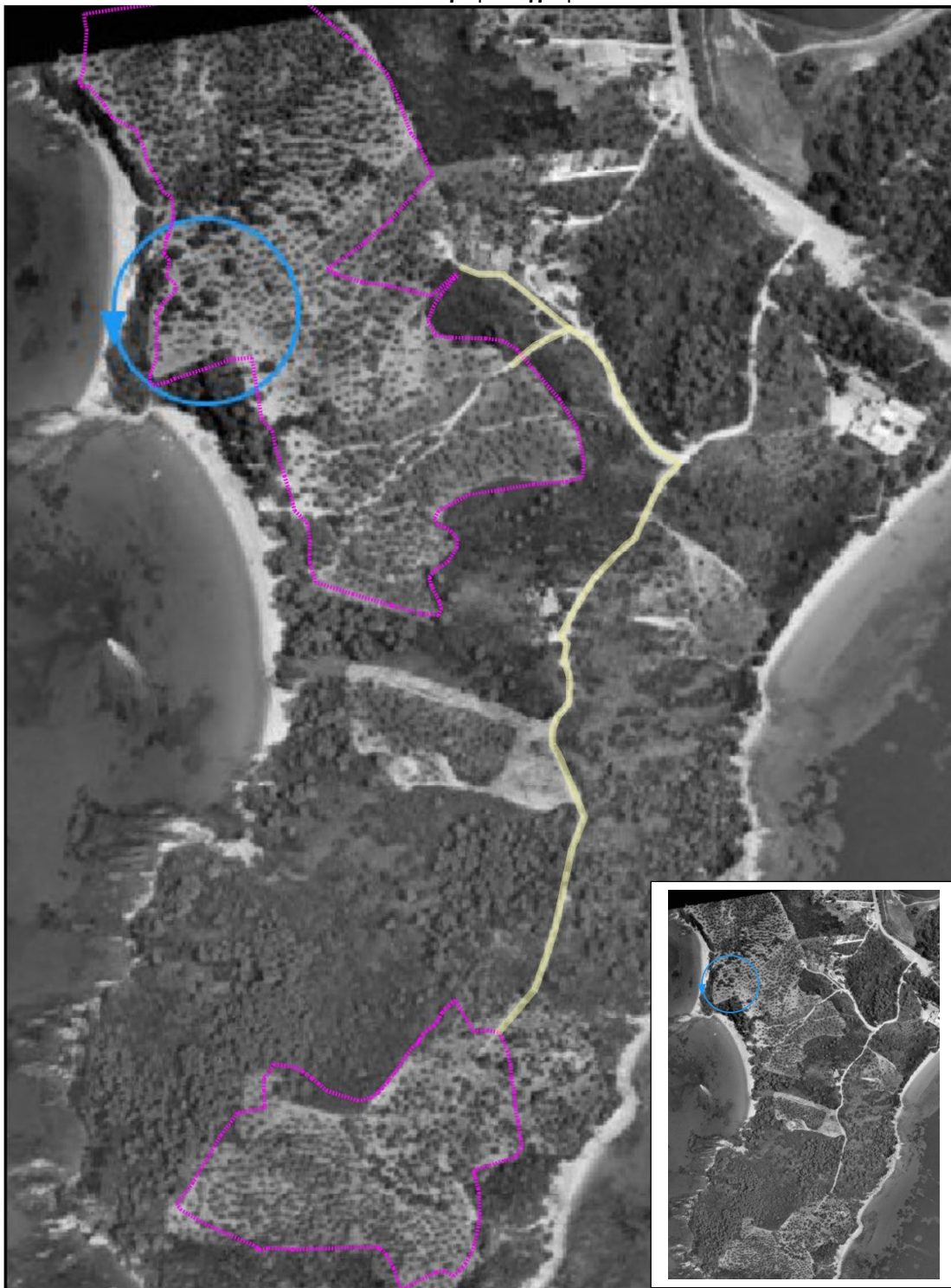
Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Από την κάτωθι Εικόνα στην οποία απεικονίζεται αεροφωτογραφία του 1973 (πριν την έκδοση του ΠΔ 79) και με κίτρινη διαγράμμιση το οδικό δίκτυο που είχε διανοιχθεί, προκύπτει ότι η πρόσβαση τόσο προς το νότιο τμήμα Α όσο και προς το Βόρειο τμήμα Β προϋπήρχε της έγκρισης του ΠΔ το 1979. Το ίδιο προκύπτει και από την αεροφωτογραφία του 1995 στην οποία φαίνεται καθαρά ότι η χάραξη του ΠΔ τόσο προς το Βόρειο τμήμα Β όσο και στο νότιο τμήμα Α έχει υλοποιηθεί.

Εικόνα 21: Αεροφωτογραφία 1973

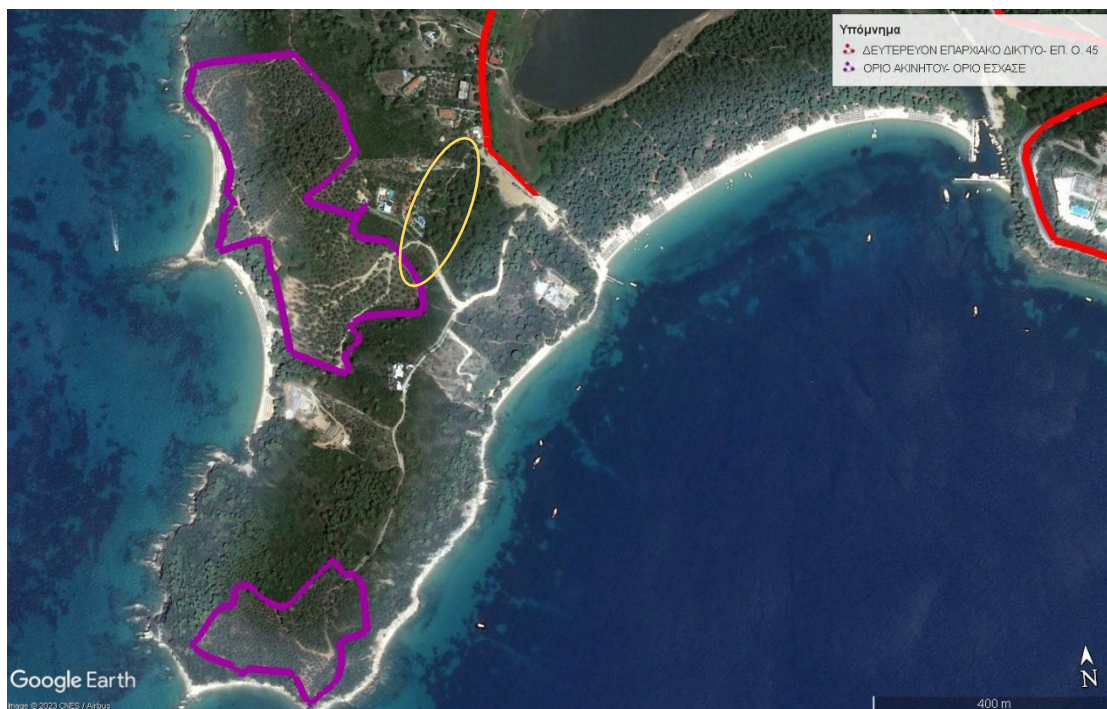


Εικόνα 22: Αεροφωτογραφία 1995



Όπως προκύπτει από τις κάτωθι εικόνες των υποβάθρων του Google Earth των ετών 2015 και 2021, το οδικό δίκτυο που συνδέει τον κοινόχρηστο δρόμο σύμφωνα με το ΠΔ79 με το επαρχιακό δίκτυο της Σκιάθου, το οποίο απεικονίστηκε στο Ρυθμιστικό Σχέδιο του ΠΔ 79 και στο ΕΣΧΑΔΑ του ΞΕΝΙΑ, υλοποιήθηκε μετά την Κ.Υ.Α. έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης του παραθεριστικού τουριστικού χωριού «ΞΕΝΙΑ Σκιάθου» (Αριθμ. Γ.Γ.Δ.Π. 0008085 ΕΞ 2017 - ΦΕΚ 121/Α.Α.Π./07.06.2017). Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την κάτωθι Εικόνα κατά το έτος 2021 φαίνεται διανοιγμένη και διαμορφωμένη ασφαλτοστρωμένη οδός, κάτι το οποίο δεν απεικονίζεται στο υπόβαθρο του Google Earth του έτους 2015.

Εικόνα 23: Υπόβαθρο Google Earth 2015



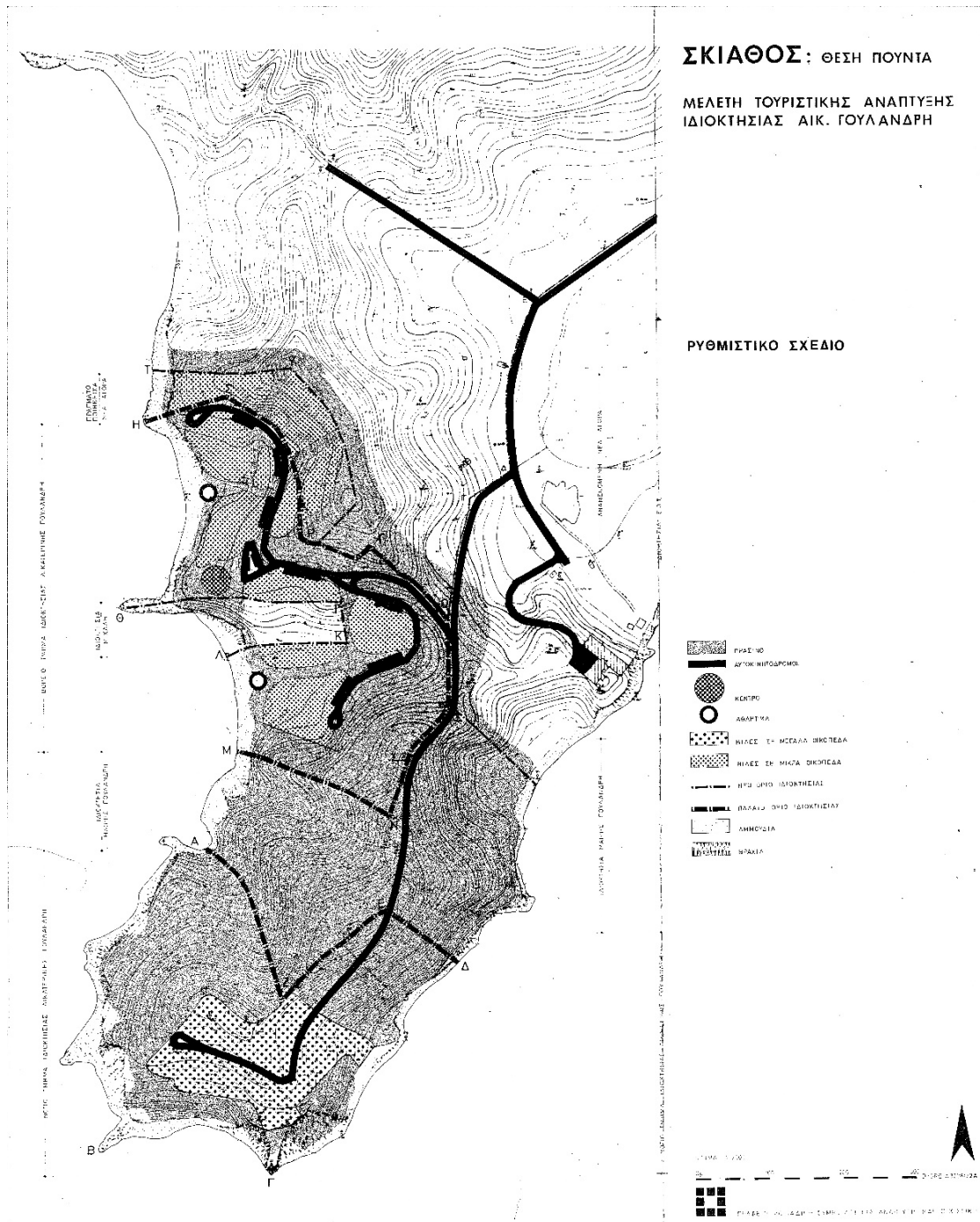
Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Εικόνα 24: Υπόβαθρο Google Earth 2021



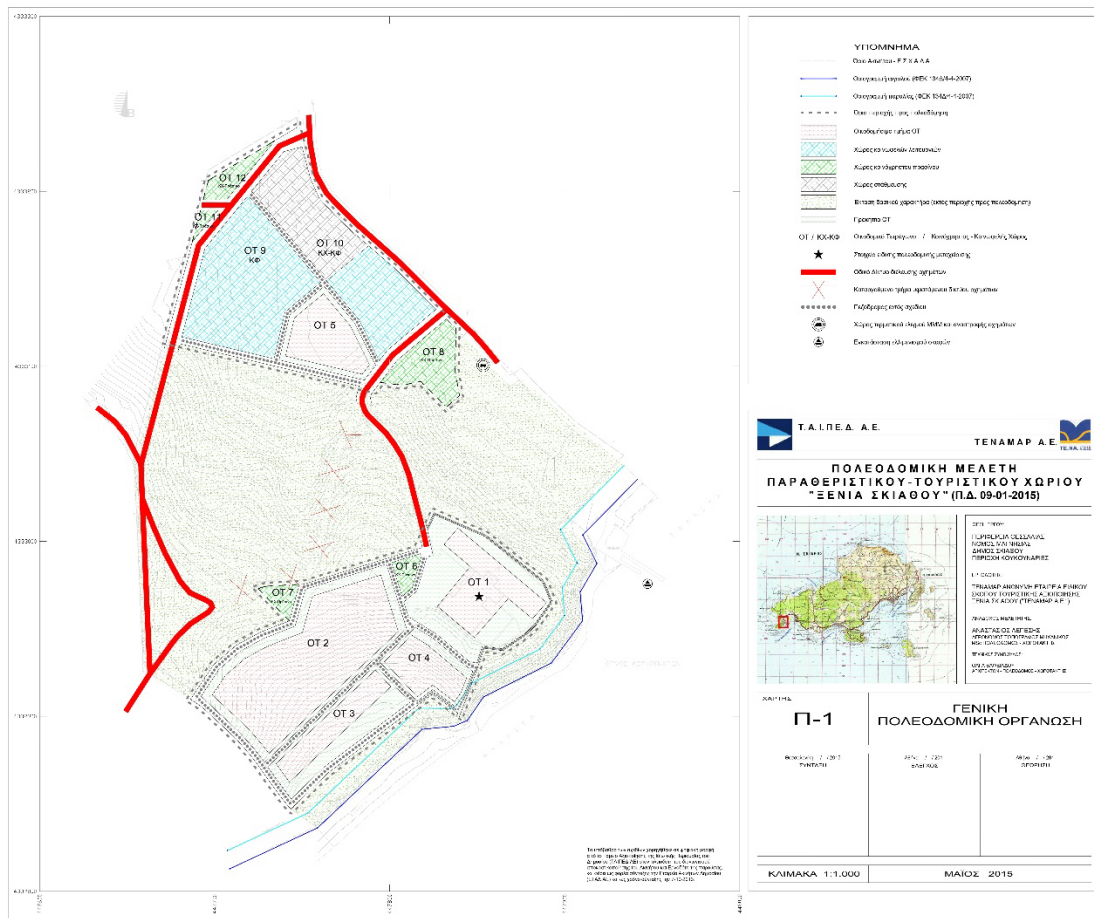
Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Εικόνα 25: Οδικό Δίκτυο του από 03. 11.1979 Π.Δ. (ΦΕΚ 621'/Δ/1979)



Πηγή: Χαρτογραφικό υλικό φακέλου Π.Δ. 1979

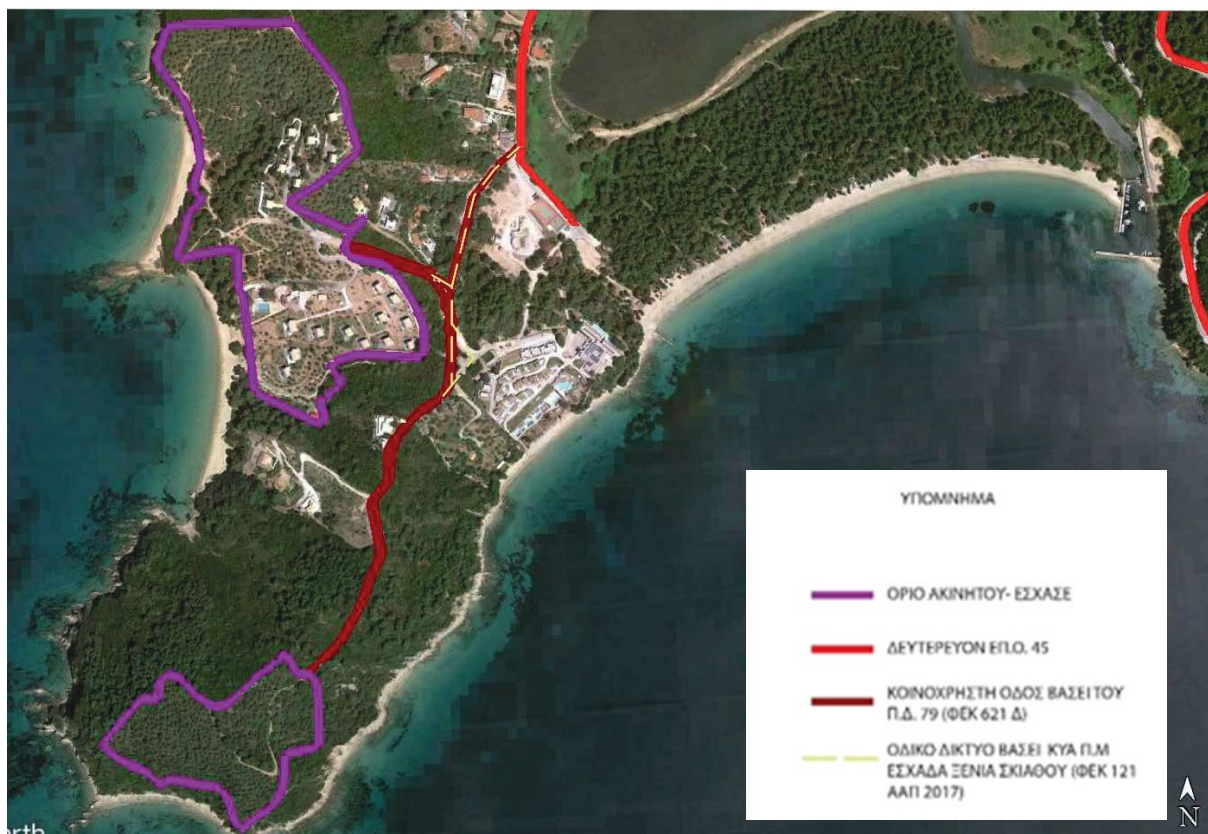
Εικόνα 26: Γενική Πολεοδομική Οργάνωση ΕΣΧΑΔΑ ΞΕΝΙΑ



Πηγή: Χαρτογραφικό υλικό ΣΜΠΕ ΕΣΧΑΔΑ ΞΕΝΙΑ (Κ.Υ.Α. Γ.Γ.Δ.Π. 0008085 ΕΞ 2017)

Τέλος, στην κάτωθι Εικόνα παρουσιάζεται ένας συνθετικός χάρτης του οδικού δικτύου που συνδέει το υπό μελέτη ακίνητο με το Δευτερεύον Επαρχιακό Δίκτυο Επ. Ο. 45 Σκιάθος Κουκουναριές, στον οποίο συνοψίζονται όλα τα παραπάνω.

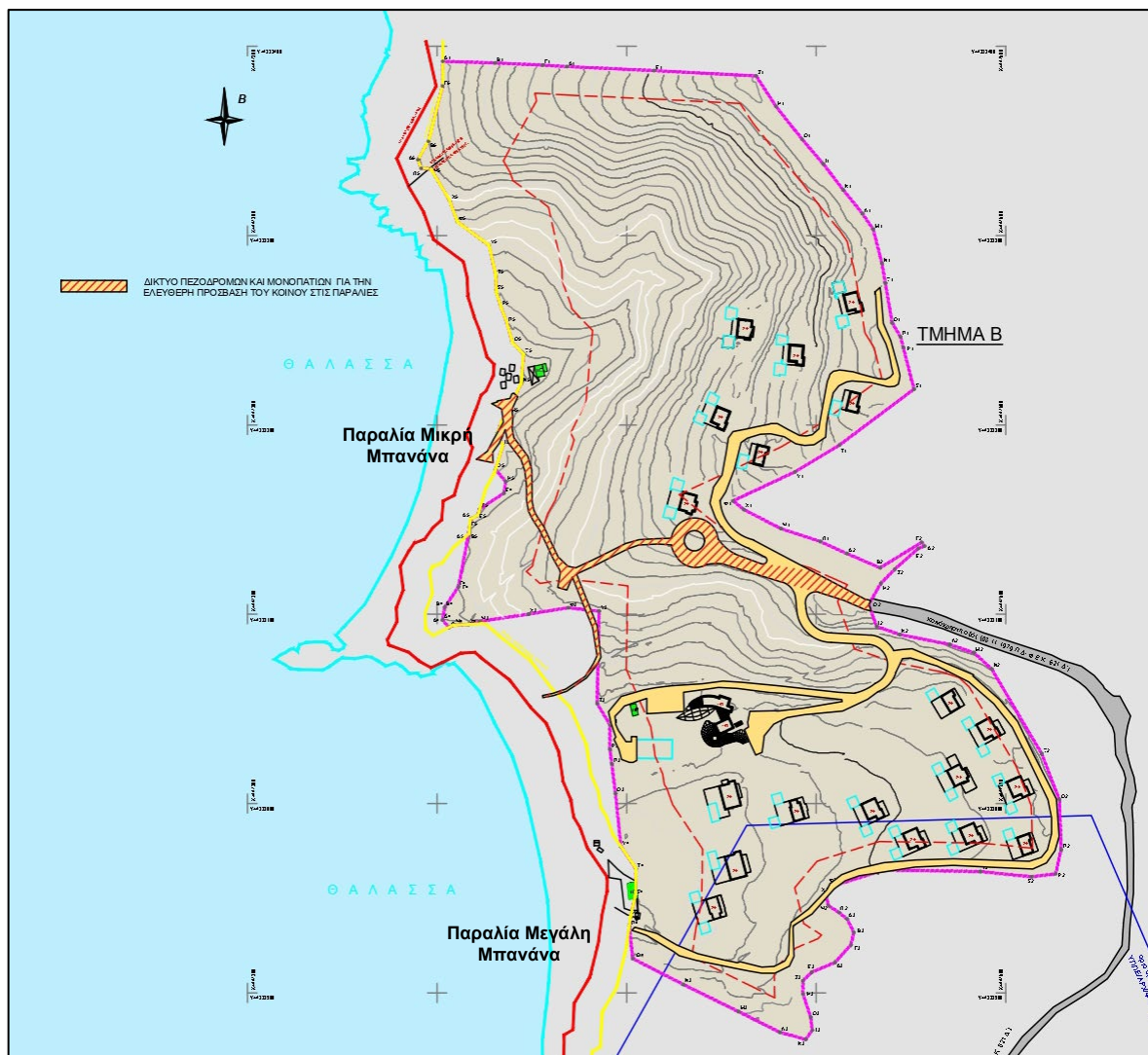
Εικόνα 27: Σύνδεση ακινήτου με το δευτερεύον επαρχιακό δίκτυο (Επ. Ο. 45) της νήσου Σκιάθου



2. Δυνατότητες πρόσβασης του κοινού

Πρόσβαση του κοινού-λουόμενων θα πρέπει να εξασφαλιστεί προς τις δύο παραλίες (της Μεγάλης και της Μικρής Μπανάνας), που βρίσκονται στο δυτικό τμήμα του βορείου τμήματος Β του ακινήτου. Η πρόσβαση σε αυτές σήμερα πραγματοποιείται από χωματόδρομο που διασχίζει το βόρειο τμήμα του ακινήτου εγκάρσια και χωρίζεται σε δύο κλάδους προς τις δύο παραλίες. Η υφιστάμενη χάραξη προβλέπεται να διατηρηθεί και να χρησιμοποιηθεί από τους λουόμενους, μέσω αναδιαμόρφωσης του πεζοδρόμου που θα διαπερνά το ακίνητο με δύο προσβάσεις προς τις δύο παραλίες αντίστοιχα. Στην ακόλουθη εικόνα απεικονίζονται με κόκκινη διαγράμμιση οι ενδεικτικές χαράξεις πρόσβασης πεζών στις δύο παραλίες της Μεγάλης και της Μικρής Μπανάνας.

Εικόνα 28: Δυνατότητα προσβάσεων των λουόμενων στις παραλίες της μικρής και της μεγάλης μπανάνας (κόκκινη διαγράμμιση)



Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

4.4 Όροι δόμησης και Υφιστάμενη δόμηση

4.4.1 Όροι δόμησης

Το υπό μελέτη ακίνητο των 126.438,04τ.μ. βρίσκεται σε περιοχή εκτός σχεδίου και εκτός ορίων ΓΠΣ, με τους όρους δόμησης ωστόσο να καθορίζονται σχεδόν εξολοκλήρου από το ΠΔ 3.11.1979 (ΦΕΚ 621/Δ/1979) «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως και εγκρίσεως θέσεως και διατάξεως κτιρίων ανεγερθησομένων επί εκτάσεως κείμενης εκτός του ρυμοτομικού σχεδίου Σκιάθου (Μαγνησίας)». Επισημαίνεται ότι το ΠΔ/1979 καλύπτει το σύνολο σχεδόν του ακινήτου (~94% της έκτασης), με εξαίρεση 8 στρέμματα που αγοράστηκαν εκ των υστέρων και για τα οποία ισχύουν οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης. Συγκεκριμένα στην

έκταση των 8 στρ. (= 8.133,83 τ.μ) 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 270/Δ) και 28.01.1988 (ΦΕΚ 61/Δ) 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').

Στον ακόλουθο Πίνακα παρουσιάζονται οι όροι δόμησης που διέπουν το ακίνητο, βάσει του Π.Δ. του 79.

ΠΔ/ΦΕΚ621/Δ'/1979

Οικοδομικό σύστημα: Πανταχόθεν ελεύθερο

Συντελεστής δόμησης: 0,14 για Τμήμα Α και 0,12 για Τμήμα Β

Μέγιστη επιτρεπόμενη Κάλυψη: 9%

Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων των κτιρίων των κατοικιών δύο (2) με μέγιστο ύψος 7,5 μέτρα, συμπεριλαμβανομένου υποχρεωτικώς και του ύψους της στέγης

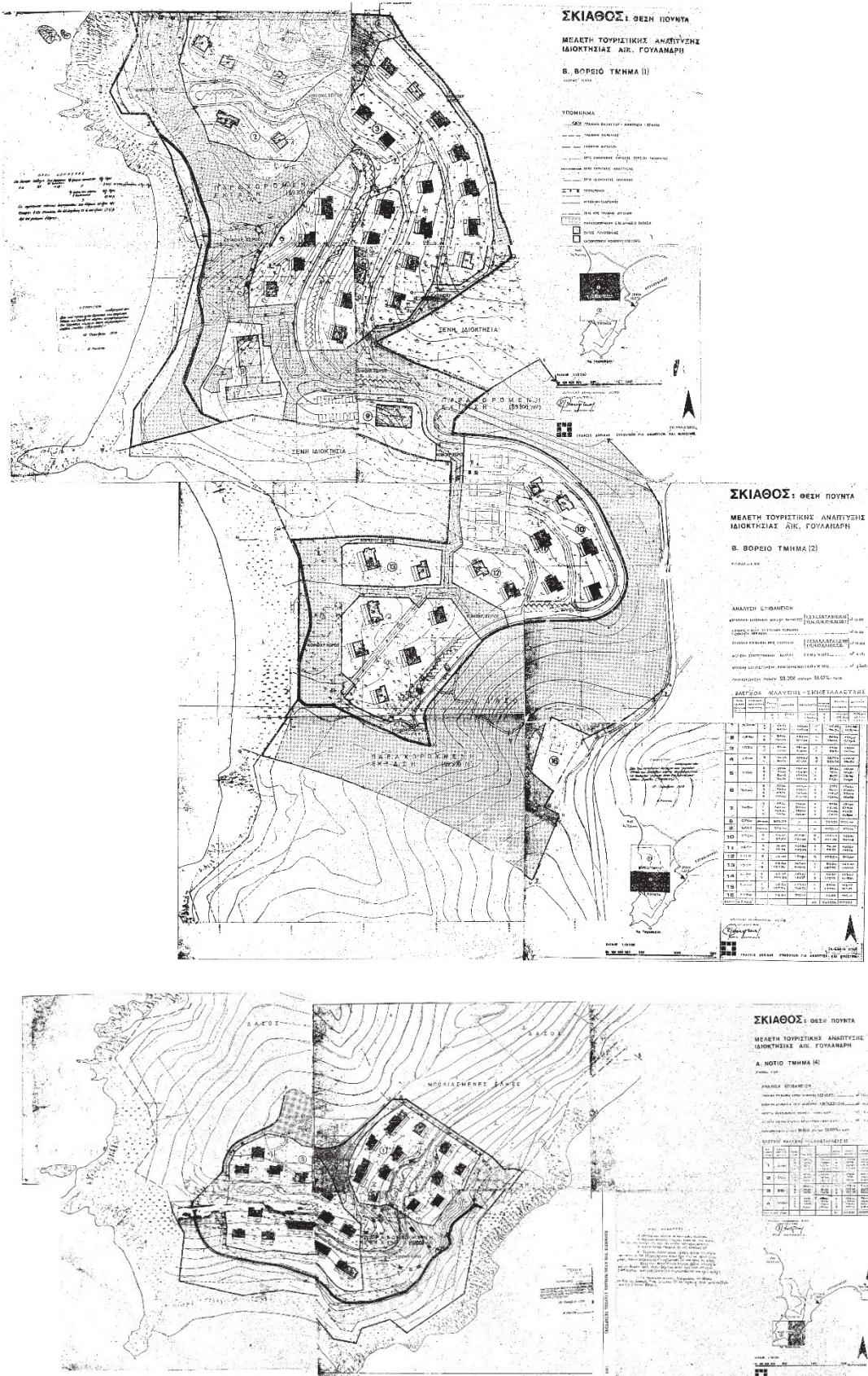
Μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων των κτιρίων του ξενοδοχείου τρεις (3) με μέγιστο ύψος 10,50 μέτρα, συμπεριλαμβανομένου υποχρεωτικώς και του ύψους της στέγης

Απόσταση κτιρίων από τα όρια: 10 μέτρα

Απόσταση μεταξύ των κτισμάτων: 5 μέτρα

Σε περίπτωση τεχνητής διαμόρφωσης του εδάφους το ύψος της εκσκαφής ή της επιχώσεως δεν θα υπερβαίνει το 1,5 μέτρο από το φυσικό έδαφος

Εικόνα 29: Πολεοδομική Μελέτη του από 3.11.1979 Π.Δ.



Οι όροι και περιορισμοί δόμησης που περιλαμβάνονται στις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης παρουσιάζονται αναλυτικά παρακάτω:

Αρτιότητα (κατά κανόνα): 8.000 τ.μ.

(Ν. 4759/2020, άρθ. 34, παρ. 1) Για χρήσεις της περ. «15. Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις (ν. 4276/2014, Α' 155)» της παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018 (Α' 114) το ελάχιστον εμβαδόν που πρέπει να έχουν τα γήπεδα της παρ. 1 του άρθρου 32, ώστε να θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, είναι οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ..

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

Πρόσωπο-Βάθος:

(Π.Δ. 1985 (ΦΕΚ 270Δ/24.05.1985), άρθ. 1, όπως ισχύει)

1α) Ελάχιστο πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο είκοσι πέντε (25) μέτρα.

1β) Για γήπεδα που έχουν πρόσωπο σε Διεθνείς, Εθνικές Επαρχιακές, Δημοτικές και Κοινοτικές οδούς ως και σε εγκαταλειμμένα τμήματά τους και σε σιδηροδρομικές γραμμές απαιτούνται: Ελάχιστο πρόσωπο 45 μ. Ελάχιστο βάθος 50 μ

Συντελεστής Δόμησης: κλιμακωτός ΣΔ

(Ν. 4759/2020, άρθ. 34, παρ. 2) α) για γήπεδα εμβαδού μέχρι πενήντα (50) στρέμματα το 0,18, β) για γήπεδα εμβαδού μέχρι εκατό (100) στρέμματα, για μεν τα πρώτα πενήντα (50) στρέμματα όπως στην υποπερ. α' και για την έκταση επιπλέον των πενήντα (50) και μέχρι τα εκατό (100) στρέμματα το 0,15, γ) για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των εκατό (100) στρεμμάτων για μεν τα πρώτα εκατό (100) στρέμματα όπως στην υποπερ. αβ' και για την έκταση επιπλέον των εκατό (100) στρεμμάτων το 0,10, δ) ειδικώς προκειμένου για τουριστικά καταλύματα που διαθέτουν τουλάχιστον τέσσερα (4) από τα κριτήρια κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης του άρθρου 38, ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,18 για όλη την έκταση του γηπέδου, και, προκειμένου για τουριστικά καταλύματα που διαθέτουν τουλάχιστον έξι (6) από τα κριτήρια κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης του άρθρου 38, ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,2 για όλη την έκταση του γηπέδου, ε) ειδικώς προκειμένου για εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής της παρ. 3 του άρθρου 1 του ν. 4276/2014, ο

συντελεστής δόμησης των περ. α΄, β΄ και δ΄ προσαυξάνεται κατά 0,02 επί της συνολικής έκτασης του γηπέδου, ο πρόσθετος αυτός συντελεστής δόμησης όμως μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο για την κατασκευή των εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής.

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

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

Κάλυψη: 20%

(Ν. 4759/2020, άρθ. 34, παρ. 2) Η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη για κτίρια που βρίσκονται σε γήπεδα της παρ. 1 πλην οργανωμένων τουριστικών κατασκηνώσεων (κάμπινγκ) με οικίσκους ή χωρίς οικίσκους και πλην των εγκαταστάσεων που ανεγείρονται σε τουριστικούς λιμένες δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% του γηπέδου.

(Ν. 4759/2020, άρθ. 34, παρ. 2στ) 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 (Α΄ 79) από 20% σε 25%.

Εισφορά σε γη¹²: άνω των 8.000 τ.μ. δόμησης

(Ν. 4759/2020, άρθ. 34, παρ. 3) Η μέγιστη επιφάνεια που δύναται να δομηθεί σύμφωνα με την παρ. 2 ορίζεται σε οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ. Μπορεί να δομηθεί επιφάνεια που υπερβαίνει τα οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ., μόνο υπό την προϋπόθεση ότι, πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας και εν όψει αυτής, θα έχει παραχωρηθεί μέρος του γηπέδου στον οικείο Δήμο με συμβολαιογραφική πράξη και χωρίς αντάλλαγμα, ως εξής: α) εάν πρόκειται να δομηθεί έκταση από οχτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ. έως είκοσι χιλιάδες (20.000)

¹² Σύμφωνα με το Ν. 4759/2020, άρθ. 34, παρ. 3, αντί του πιο πάνω τμήματος, επιτρέπεται η παραχώρηση ενιαίας έκτασης σε άλλο γήπεδο, όμορο ή μη προς την έκταση όπου θα ανεγερθεί η τουριστική εγκατάσταση, το οποίο βρίσκεται πάντως εντός των διοικητικών ορίων της ίδιας δημοτικής ενότητας, μετά από σύμφωνη γνώμη του Δήμου στην περίπτωση, που η προς παραχώρηση έκταση βρίσκεται σε απόσταση μεγαλύτερη του ενός χιλιομέτρου από το γήπεδο, όπου θα ανεγερθεί η τουριστική εγκατάσταση. Η προς παραχώρηση ενιαία έκταση πρέπει να έχει την αυτή ή μεγαλύτερη αντικειμενική αξία με το γήπεδο στο οποίο πρόκειται να ανεγερθεί η τουριστική εγκατάσταση και πολεοδομική καταλληλότητα για την ανάπτυξη των χρήσεων που προβλέπονται στην παρούσα παράγραφος. [...] Μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου προς την οικεία Αποκεντρωμένη Διοίκηση, η κατά την προηγούμενη υποπαράγραφο υποχρέωση παραχώρησης τμήματος του γηπέδου είναι δυνατόν να μετατραπεί σε υποχρέωση καταβολής προς τον οικείο δήμο χρηματικού ποσού.

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

Ύψη κτιρίων:

(Π.Δ. 1978 (ΦΕΚ 538/17.10.1978), άρθ. 8, παρ. Γ, όπως ισχύει)

δ1. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων σε γήπεδα επιφάνειας μέχρι πενήντα (50) στρέμματα ορίζεται σε δεκάμισι (10,50) μέτρα με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό της επιφάνειας κτιρίων ύψους μεγαλύτερου των επτάμισι (7,5) μέτρων δεν θα υπερβαίνει το τριάντα τοις εκατό (30%) της πραγματοποιούμενης κάλυψης του κτιρίου. δ2. Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω για κτίρια ή τμήματα κτιρίων που βρίσκονται στη ζώνη των διακοσίων (200) μέτρων από τη γραμμή αιγιαλού, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε επτάμισι (7,5) μέτρα.

δ3. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων σε γήπεδα άνω των πενήντα (50) στρεμμάτων μπορεί να είναι μέχρι δεκατρισήμισι (13,50) μέτρα, χωρίς αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό της επιφάνειας κτιρίων ύψους μεγαλύτερου των δεκάμισι (10,50) μέτρων δεν θα υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της πραγματοποιούμενης κάλυψης του κτιρίου και ότι οι αποστάσεις αυτών από τα όρια του γηπέδου θα είναι τουλάχιστον:

- για κτίρια, ύψους άνω των επτάμισι (7,5) μέτρων και μέχρι δεκάμισι (10,50) μέτρα σε δεκαπέντε (15) μέτρα,

- για κτίρια, ύψους άνω των δεκάμισι (10,50) μέτρων και μέχρι δεκατρισήμισι (13,50) μέτρα σε είκοσι (20) μέτρα.

Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω:

- μέσα στη ζώνη των διακοσίων (200) μέτρων από τη γραμμή του αιγιαλού ισχύουν οι διατάξεις της παραγράφου δ2 του παρόντος. Μέσα στη ζώνη πέραν των διακοσίων (200) μέτρων και μέχρι τα πεντακόσια (500) μέτρα από τον αιγιαλό η αύξηση του ύψους των κτιρίων άνω των δεκάμισι(10,50) μέτρων και μέχρι δεκατρισήμισι (13,50) μέτρα επιτρέπεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ύστερα από γνώμη του Κεντρικού ΣΧΟΠ.

δ4. Οι ανωτέρω ρυθμίσεις (αύξηση μεγίστου ύψους) δεν ισχύουν στις προστατευόμενες βάσει ειδικών διαταγμάτων περιοχές και οικισμούς της χώρας.

δ5. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος επιτρέπεται η κατασκευή στέγης με ύψος το πολύ δύο (2) μέτρα.

Μεγαλύτερο ύψος μπορεί να πραγματοποιηθεί ύστερα από έγκριση της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.), για λόγους προσαρμογής προς το περιβάλλον (κλιματολογικές συνθήκες ή αρχιτεκτονικός χαρακτήρας των κτισμάτων της περιοχής).

Αποστάσεις:

(Π.Δ. 1978 (ΦΕΚ 538/17.10.1978), άρθ. 8, παρ. Ε1, όπως ισχύει) Τα κτίρια των τουριστικών εγκαταστάσεων τοποθετούνται σε απόσταση πενήντα (50) μέτρων τουλάχιστον από τη γραμμή αιγιαλού, όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

(Π.Δ. 1985 (ΦΕΚ 270/24.05.1985), άρθ. 1, παρ. 5α, όπως ισχύει) Από τα όρια του γηπέδου 15 μέτρα τουλάχιστον (κατά κανόνα).

(Π.Δ. 1985 (ΦΕΚ 270/24.05.1985), άρθ. 1, παρ. 5γ) Οι αποστάσεις του κτιρίου ορίζονται από την όχθη τυχόν ρέματος 10 μ.¹³ τουλάχιστον και 10 μ. τουλάχιστον από τα όρια δασικής έκτασης. Οι αποστάσεις αυτές υπερισχύουν των αποστάσεων της προηγούμενης περίπτ.β για γήπεδα που το όριο της ιδιοκτησίας ταυτίζεται με το όριο της όχθης ρέματος ή το όριο δασικής έκτασης.

Ειδικές Διατάξεις και Περιορισμοί:

(Π.Δ. 1978 (ΦΕΚ 538/17.10.1978), άρθ. 8, παρ. Ε2-6, όπως ισχύει)

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

13 (Ν. 4258/2014) Ορίζεται απόσταση 10μ. από οριοθετημένο ρέμα και 20μ. από μη οριοθετημένο.

στάδιο της έγκρισης καταλληλότητας από τον ΕΟΤ με την προϋπόθεση ότι το συγκεκριμένο τμήμα δομείται.

(Π.Δ. 1985 (ΦΕΚ 270Δ/24.05.1985), άρθ. 1, παρ. 9-10, όπως ισχύει) Σε γήπεδα που βρίσκονται σε κορυφογραμμές το ανώτατο υψόμετρο των κτισμάτων απαγορεύεται να υπερβαίνει την κορυφογραμμή. Επιτρέπεται η κατασκευή κτίσματος ανεξάρτητα από την κλίση του εδάφους. Αν η κλίση υπερβαίνει το 35% στη θέση που τοποθετείται το κτίσμα, το εμβαδόν των υπόγειων βοηθητικών χώρων που δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης δεν μπορεί να υπερβεί το 20% της επιτρεπόμενης δόμησης.

4.4.2 Αδειοδοτημένη και Υφιστάμενη δόμηση

Στο Βόρειο Τμήμα Β και στο Νότιο Τμήμα Α έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια (Ο.Α. 17/2006) για ανέγερση 78 κατοικιών η οποία από τότε έχει αναθεωρηθεί (Ο.Α. 87/2010, 17/2017, 447/2018) και ενημερωθεί (Ο.Α. 132829/2020 που αφορά τον περιβάλλοντα χώρο). Από αυτά προκύπτει νόμιμη αδειοδοτημένη δόμηση 10.889,46 τ.μ. και επιτρεπόμενη κάλυψη 5.735,90 τ.μ. Τα πραγματοποιούμενα μεγέθη εντός του ακινήτου που έχουν ανεγερθεί μέχρι σήμερα βάσει των Ο.Α. είναι 19 κατοικίες στο βόρειο τμήμα Β (7 στην Μικρή Μπανάνα και 12 στην Μεγάλη Μπανάνα) συνολικής δόμησης περίπου 2.923 τ.μ. Οι 19 κατοικίες που έχουν κατασκευαστεί είναι τύπου επιπλωμένες τουριστικές βίλες/ bungalows διαφόρων τύπων και μεγεθών, συνολικής δυναμικότητας 150 κλινών και αντιστοιχούν σε 61 δωμάτια (κλειδιά). Οι υφιστάμενες κατασκευές που μέχρι σήμερα λειτουργούν σαν μη κύρια τουριστικά καταλύματα και συγκεκριμένα σαν Επιπλωμένα Ενοικιαζόμενα Δωμάτια Διαμερίσματα, πρόκειται να αλλάξουν χρήση και να ενσωματωθούν στην στη δυναμικότητα της συνολικής ανάπτυξης. Επίσης έχουν κατασκευαστεί δύο beach bars και η βασική εσωτερική οδοποιία (ασφαλτόστρωση), τα οποία ωστόσο δεν προσμετρώνται στην υφιστάμενη δόμηση.

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

4.5.1 Δασικό καθεστώς της Διαθέσιμης Έκτασης

Στον δήμο Σκιάθου έγινε μερική κύρωση δασικού χάρτη με την υπ. αριθμ. απόφαση 413739/14-11-2022 (ΦΕΚ 893/Δ/28-11-2022) του Γενικού Γραμματέα Δασών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Μερική κύρωση δασικού χάρτη Περιφερειακών Ενοτήτων Μαγνησίας και Σποράδων) . Η τελευταία ανάρτηση των Δασικών Χαρτών πραγματοποιήθηκε με την αριθμ. 245785 / 22-07-2022 της Διεύθυνσης Δασών Μαγνησίας της Επιθεώρησης Εφαρμογής Δασικής Πολιτικής Θεσσαλίας- Στερεάς Ελλάδας του Υπουργείου Περιβάλλοντος & Ενέργειας¹⁴, ενώ η περίοδος ενστάσεων για τους δασικούς χάρτες έληξε στις 31-07-2022.

¹⁴ <https://diavgeia.gov.gr/doc/%CE%A93%CE%A7%CE%A5%CE%9F%CE%A110-%CE%9A%CE%A7%CE%9B?inline=true>

Σύμφωνα με το Τοπογραφικό του Ι. Αλεξίου (Μάιος 2023) τα γεωτεμάχια της ιδιοκτησίας δεν διέπονται από τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.

Παρακάτω απεικονίζονται τα αποσπάσματα των κυρωμένων δασικών χαρτών που βρίσκονται στην περιοχή, όπως έχουν αναρτηθεί στο Ελληνικό Κτηματολόγιο.

Εικόνα 30: Δασικές εκτάσεις στην ευρύτερη περιοχή του Βόρειου τμήματος Β



Πηγή: <https://gis.ktimanet.gr/wms/forestfinal/default.aspx>

Εικόνα 31: Δασικές εκτάσεις στην ευρύτερη περιοχή του Νότιου τμήματος Α



Πηγή: <https://gis.ktimanet.gr/wms/forestfinal/default.aspx>

Εικόνα 32: Συνολική άποψη δασικών χαρτών περιοχής



Πηγή: <https://gis.ktimanet.gr/wms/forestfinal/default.aspx>

Αξίζει να αναφερθεί ότι η ευρύτερη περιοχή του ακινήτου εμπίπτει εντός των ορίων του χαρακτηρισμένου με το από 20.07.1977 Π.Δ. (ΦΕΚ Δ' 248) Αισθητικού Δάσους Σκιάθου. Ωστόσο, με την υπ' αριθμ. 491/25.04.2001 πράξη του Δασάρχη Σκοπέλου, την υπ' αριθμ. 18/2003 απόφαση της Πρωτοβαθμίου Επιτροπής Δασικών Αμφισβητήσεων Μαγνησίας κρίθηκε ότι έχει αγροτικό χαρακτήρα, μη υπαγόμενο για το λόγο αυτό στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας. Επιπροσθέτως, σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 6502/14.12.2003 έγγραφο της Διευθύνσεως Δασών της Περιφέρειας Θεσσαλίας, η πιο πάνω απόφαση της Πρωτοβαθμίου

Επιτροπής Δασικών Αμφισβητήσεων κατέστη τελεσίδικη όπως βεβαιώνεται και με την υπ' αρ. 1175/23-10-2008 «Βεβαίωση Τελεσιδικίας» του Δασάρχη Σκοπέλου για το εν λόγω εγγραφο.

4.5.2 Αιγιαλός

Με την υπ. Αριθμόν 287/16.10.1978 (ΦΕΚ Δ'556) απόφαση Νομάρχη, έγινε ο καθορισμός των οριογραμμών αιγιαλού και παραλίας όπως μετέπειτα οριστικοποιήθηκε με την υπ. αριθμό 13943/132052/30.08.2018 (ΦΕΚ Δ' 298) ως Προκαταρκτική Οριογραμμή Αιγιαλού (ΠΟΑ). Στον εν λόγω καθορισμένο αιγιαλό περιλαμβάνεται τμήμα της ιδιοκτησίας, το οποίο πλέον έχει αφαιρεθεί από την αξιοποιούμενη έκταση της επένδυσης. Το 2020 συντάχθηκε μελέτη για τον επανακαθορισμό της ζώνης Αιγιαλού στη θέση «ΚΡΑΣΣΑ» νήσου Σκιάθου, λόγω διαπίστωσης σφαλμάτων στον καθορισμένο αιγιαλό που αμφισβητούν την κυριότητα σε τμήμα της ιδιοκτησίας. Οι νέες προτεινόμενες οριογραμμές αιγιαλού και παραλίας έχουν εγκριθεί στο μεγαλύτερο τμήμα τους με την υπ' αριθμ. 118222/05.07.2022 (ΦΕΚ 496/Δ/05.08.2022) της Κτηματικής Υπηρεσίας Μαγνησίας, ενώ σε ορισμένα διατηρούνται οι εγκεκριμένες οριογραμμές της υπ' αριθμόν 287/16.10.1978 (ΦΕΚ Δ' 556), όπως παρουσιάζεται στο Τοπογραφικό Διάγραμμα του Ι. Αλεξίου (Μάιος 2023). Σημειωτέον, το νέο όριο της ιδιοκτησίας-ΕΣΧΑΣΕ τροποποιήθηκε και προσαρμόστηκε σύμφωνα με την νέα οριογραμμή αιγιαλού και παραλίας (ΦΕΚ 496/Δ/2022). Συγκεκριμένα, οι επιφάνειες της ιδιοκτησίας που εμπίπτουν εντός της ζώνης παραλίας λόγω του κοινόχρηστου χαρακτήρα της, αφαιρέθηκαν από την έκταση της ιδιοκτησίας και κατ' επέκταση την αξιοποιούμενη έκταση της επένδυσης.

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 αντιστοιχεί σε 50μ. (άρθρ. 8 του ΠΔ 20/28.01.1988 (Δ' 61)). Επιπλέον, σε οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα, καθώς και σε τουριστικά καταλύματα πέντε (5) αστέρων, που διαθέτουν συνολικό πρόσωπο σε παραλία άνω των 100 μ., επιτρέπεται, επί τμημάτων με συνολικό μήκος μέχρι το 20% του συνολικού επί παραλίας προσώπου, η εγκατάσταση χώρων εστίασης και αναψυχής, αποδυτηρίων, συγκροτημάτων υγιεινής, εγκαταστάσεων αθλοπαιδιών και παιδικών χαρών, μέγιστου ύψους 3,5 μέτρων μέχρι τη γραμμή παραλίας ή σε απόσταση δέκα (10) μέτρων τουλάχιστον από τη γραμμή αιγιαλού, εφόσον δεν έχει καθορισθεί παραλία; (Ν.4179/2013, άρθρο 5 παρ. 4 - ΦΕΚ 175/2013).

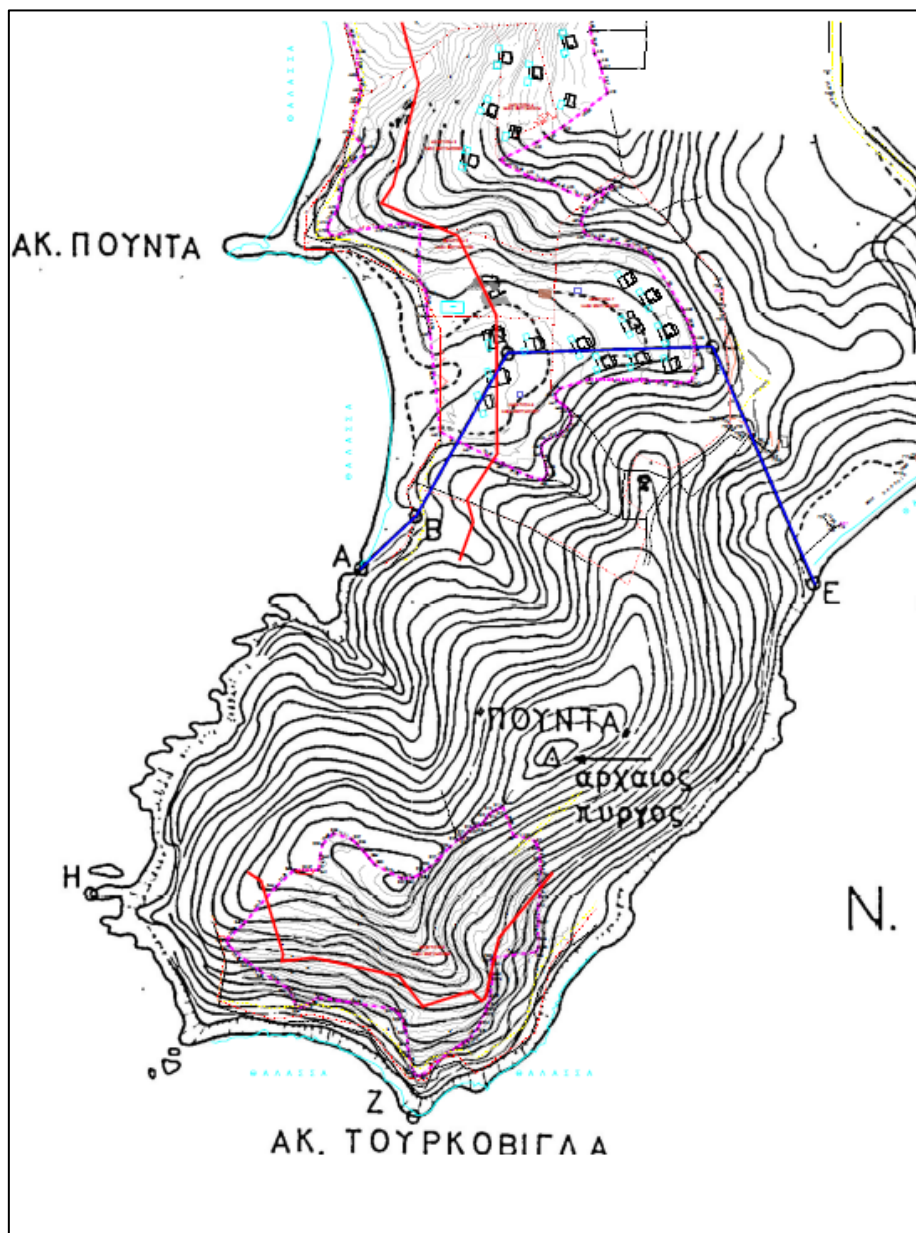
4.5.3 Περιοχές αρχαιολογικού ενδιαφέροντος

Ζώνη προστασίας του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου της Χερσονήσου «Τουρκόβιγλα» με την υπ.αριθμ. απόφαση ΥΠΠΕ/ΑΡΧ/Α1/Φ13/19585/659 (ΦΕΚ 344/Β/30.05.1984) όπου υπάρχουν τα ερείπια αρχαίου στρογγυλού πύργου στην θέση «Πούντα» καλύπτει μέρος του

Ακινήτου. Η ζώνη προστασίας του περιλαμβάνει τόσο το ίδιο το προστατευτέο αντικείμενο όσο και τον περιβάλλοντα χώρο του για τυχόν υπάρχοντα γύρω του αρχαία κτίρια.

Η ζώνη προστασίας του αρχαιολογικού χώρου (ΑΒΓΔΕΖΗΑ) περιλαμβάνει στο σύνολό της το νότιο τμήμα Α (33,76 στρ.) και μία περιοχή νότια του βορείου τμήματος Β (10,30 στρ.), όπως παρουσιάζεται στην ακόλουθη Εικόνα. Η αξιοποίηση του ακινήτου συνεπώς πραγματοποιείται εφαρμόζοντας τις διατάξεις της κείμενης αρχαιολογικής νομοθεσίας σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους και περιορισμούς που θέτει. Ειδικότερα, ισχύουν οι διατάξεις του Ν. 4858/2021 (ΦΕΚ 220/Α'/19.11.2021) «Κύρωση Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς», οι οποίες περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων και τις σχετικές διατάξεις του Ν. 3028/02 (ΦΕΚ 153/Α'/28.7.2002) «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς», ως έχει τροποποιηθεί και ισχύει. Σύμφωνα, λοιπόν, με το Άρθρο 10 του Ν. 4858/2021, όπως ισχύει «Για κάθε εργασία, επέμβαση ή αλλαγή χρήσης σε ακίνητα μνημεία ακόμη και αν δεν επέρχεται κάποια από τις συνέπειες της παρ. 1 σε αυτά του εν λόγω άρθρου, απαιτείται έγκριση που χορηγείται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου».

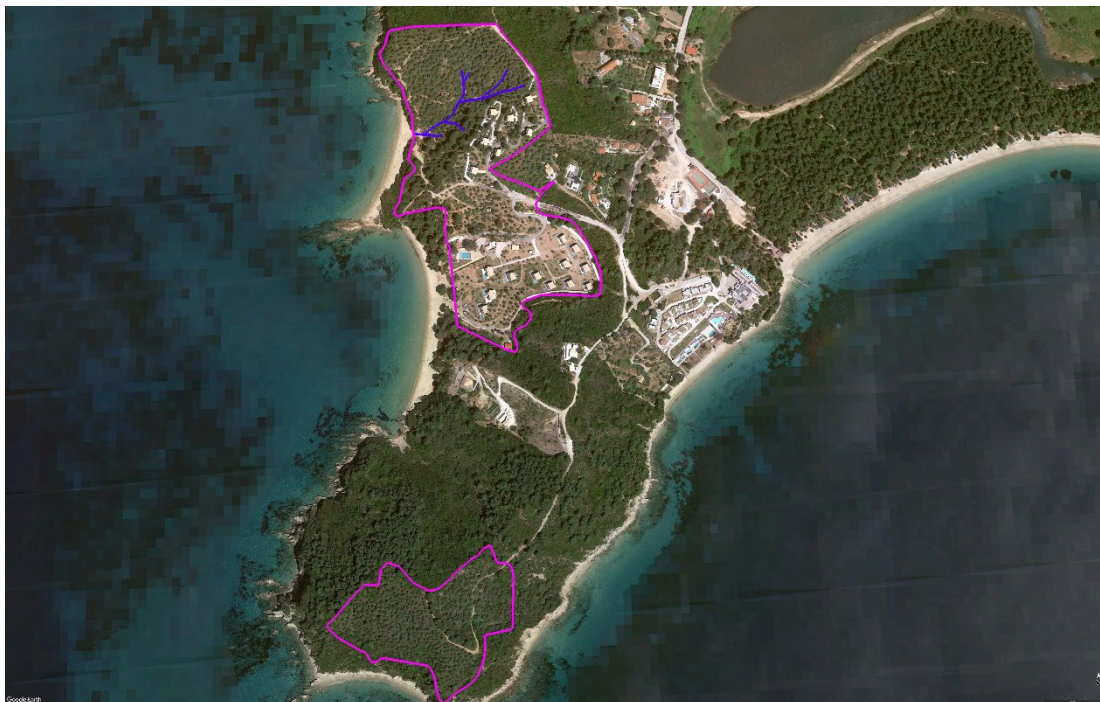
Εικόνα 33: Κηρυγμένος αρχαιολογικός χώρος Χερσονήσου «Τουρκόβιγλα» σε σχέση με τα όρια του ακινήτου



Πηγή: ΦΕΚ 344/Β/30.05.1984

4.5.4 Ρέματα

Βάσει της υπ. αριθμού 431309/04.11.2021 απόφαση της Διεύθυνσης Τεχνικών Έργων Μαγνησίας, στην περιοχή μελέτης υφίστανται μικρά υδατορέματα- μισχάγγειες τα οποία έχουν μικρή λεκάνη απορροής (η δυσμενέστερη λεκάνη έχει εμβαδό 0,030 τ.χλμ. είναι δηλαδή σημαντικά μικρότερη του 1 τ.χλμ.) και συνεπώς δεν απαιτείται η οριοθέτηση τους σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 4 του Ν. 4258/2014.

Εικόνα 34: Μικρά υδατορέματα- μισχάγγειες εντός των ορίων του ακινήτου

Πηγή: ΓΕΩΤ.ΕΡ. ΔΙΔΑΣΚΑΛΟΥ Ε.Ε., Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

4.6 Γεωμορφολογία - Γεωλογική καταλληλότητα

Το παρόν Κεφάλαιο τροφοδοτείται από τη συνυποβαλλόμενη Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας που εκπονήθηκε από την εταιρεία ΓΕΩΤ.ΕΡ. ΔΙΔΑΣΚΑΛΟΥ Ε.Ε ΓΕΩΤΕΧΝΙΚΕΣ ΕΡΕΥΝΕΣ – ΜΕΛΕΤΕΣ, ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΔΟΚΙΜΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΕΙΣ. Παρακάτω παρουσιάζονται συνοπτικά τα δεδομένα των γεωλογικών, τεχνικογεωλογικών και υδρογεωλογικών συνθηκών που επικρατούν στην περιοχή των δύο διακριτών τμημάτων της ιδιοκτησίας (νότιο τμήμα Α & βόρειο τμήμα Β).

Σύμφωνα με την εν λόγω μελέτη, η περιοχή μελέτης, το νότιο τμήμα Α, χαρακτηρίζεται από λοφώδες ανάγλυφο και σχετικά απότομες κλίσεις ενώ σύμφωνα με το τοπογραφικό σχέδιο, το μέγιστο αποτυπωμένο υψόμετρο στο τμήμα Α είναι 76,90m και εντοπίζεται στο βόρειο περιθώριο του τμήματος, νοτιοδυτικά του υψώματος Πούντα, που αποτελεί και το υψηλότερο σημείο, με υψόμετρο 86,40m στη χερσόνησο Τουρκοβίγλα. Το τμήμα Β, χαρακτηρίζεται από λοφώδες ανάγλυφο, το οποίο αναπτύσσεται περιμετρικά και κεντρικά του υπό μελέτη τμήματος, αλλά και από παράκτιο, πεδινό, σχεδόν ήπιο ανάγλυφο, το οποίο και εντοπίζεται στο νότιο κομμάτι της περιοχής. Σύμφωνα με το τοπογραφικό σχέδιο το μέγιστο υψόμετρο στην περιοχή είναι 60,00m και εντοπίζεται στο βορειοανατολικό περιθώριο του τμήματος.

Βάσει του χάρτη του ΙΓΜΕ φύλλο «ΣΚΙΑΘΟΣ», εντοπίζεται γεωλογικά σε βραχώδες μεταμορφωμένο υπόβαθρο, που αποτελείται από διμαρμαρυγιακούς ορθο- και παραγενέσιους, συχνά οφθαλμώδεις, με οφθαλμούς ποικίλου μεγέθους από αστρίους και χαλαζία και γνευσιοσχιστόλιθοι, με παρεμβολές αμφιβολιτικών σχιστολίθων και αμφιβολιτών.

Αναφορικά, με τον χαρακτηρισμό της περιοχής ως προς τη γεωλογική της καταλληλότητα, η κατάταξη των περιοχών πραγματοποιήθηκε τόσο βάσει της λιθολογικής τους σύστασης, όσο και της αποφυγής πιθανών αστοχιών των κατασκευών, αλλά και προστασίας αυτών από δυνητικούς κινδύνους, όπως ερπυσμοί, κατολισθήσεις, βραχώδεις αποκολλήσεις, πλημμυρικές απορροές, διάβρωση εδάφους. Η κατάταξη των περιοχών έγινε βάσει της υπουργικής έγκρισης υπ. Αριθμ. 16374/3696 ΦΕΚ 723 Β' /15-07- 1998 και έχει ως εξής:

1) Περιοχές Κατάλληλες προς Δόμηση: Πρόκειται για περιοχές στις οποίες δεν απαιτείται η λήψη κανενός ιδιαίτερου μέτρου για τη θεμελίωση των εν λόγω κτιρίων.

2) Περιοχές Κατάλληλες προς Δόμηση υπό προϋποθέσεις: Πρόκειται για περιοχές στις οποίες απαιτείται η αφαίρεση του επιφανειακού εδαφικού μανδύα αποσάθρωσης και κατά θέσεις, η απομάκρυνση του μεγαλύτερου μέρους του μανδύα αποσάθρωσης, όπου τα γεωμηχανικά χαρακτηριστικά αυτού εντοπίζονται ασθενή. Επίσης, στην κατηγορία αυτή εντάχθηκαν οι περιοχές που αναπτύσσονται οι μισχάγγειες της βόρειας υπολεκάνης του βορείου τμήματος.

- Συστήνεται, κατά τη θεμελίωση των κτιριακών εγκαταστάσεων, να ληφθούν μέτρα για την ομαλή διεύθυνση της απορροής των ομβρίων υδάτων, κυρίως στις περιοχές που εντοπίζονται εγγύς των μισχάγγειων. Σε επεισόδια ακραίων φαινομένων βροχόπτωσης, η μισχάγγεια συμβάλλει στην ομαλή ροή των απορρεόντων υδάτων. Καθώς η υπολεκάνη απορροής είναι μικρή και η βλάστηση ιδιαίτερα ανεπτυγμένη, δεν αναμένονται ακραίες επιφανειακές απορροές. Στη διαπίστωση αυτή, συμβάλλει το γεγονός πως δεν συναντήθηκαν θέσεις κατά βάθος επιφανειακής διάβρωσης.

- Οποιαδήποτε παρέμβαση που αφορά, επί παραδείγματι, την κατασκευή δρόμων πρόσβασης ή/και επιχωμάτωση, στις θέσεις που αναπτύσσονται οι μισχάγγειες, θα πρέπει να προβλέπεται στο σχεδιασμό και την εγκατάσταση αγωγών αποστράγγισης-διευθέτησης των ομβρίων υδάτων.

- Δεν εντοπίστηκε κατά βάθος διάβρωση από τα ρέοντα όμβρια ύδατα στην περιοχή μελέτης. Κρίνεται σκόπιμο δε η σωστή διεύθυνσή τους κατά τη φάση της κατασκευής, προς αποφυγή δημιουργίας επιλεκτικών διευθύνσεων κίνησης και αισθητής διάβρωσης του επιφανειακού εδαφικού μανδύα.

- Στην περίπτωση δημιουργίας πρανών ή αναβαθμιδών κατά τη διάρκεια της κατασκευής, τονίζεται η εφαρμογή μέτρων προστασίας και ξεσκαρώματος των δυνητικών προς κατάπτωση βραχωδών τεμαχίων, εφόσον συναντηθούν

3) Περιοχές Ακατάλληλες προς Δόμηση: Πρόκειται για περιοχές οι οποίες κρίνονται επικίνδυνες για την ασφαλή θεμελίωση των κτιρίων ή/και εμπεριέχουν πιθανούς μελλοντικούς γεωλογικούς κινδύνους αναφορικά με την ευστάθεια των δημιουργούμενων πρανών, κατά τη διάρκεια εργασιών εκσκαφής. Στην κατηγορία αυτή, εντάχθηκαν οι περιοχές που εντοπίζονται στο ΒΔ άκρο του βορείου τμήματος, όπου εντοπίζονται απότομες μορφολογικές κλίσεις και στο

νότιο-νοτιοανατολικό τμήμα του νοτίου τμήματος, όπου επίσης εντοπίζονται απότομες κλίσεις και κρίνονται επιδεκτικές προς κατολισθητικά φαινόμενα.

Ακολουθεί Χάρτης στον οποίο αποτυπώνονται οι Ζώνες Γεωλογικής Καταλληλότητας και διακρίνονται στις τρεις προαναφερθείσες κατηγορίες (**Περιοχές Κατάλληλες προς Δόμηση – Πράσινη διαγράμμιση, Περιοχές Ακατάλληλες προς Δόμηση – Κόκκινη διαγράμμιση**):

4.7 Υδρογεωλογικές συνθήκες

Η νήσος Σκιάθος ανήκει στην λεκάνη απορροής των Σποράδων και συμπεριλαμβάνει αδιαπέρατα (με τη γενική έννοια) πετρώματα, με κύρια να είναι ο **φλύσχης** και τα **μεταμορφωμένα πετρώματα**. Στην περιοχή του ακινήτου το βραχώδες υπόβαθρο είναι πρακτικά αδιαπέρατο έως ημιπερατό, όπου η βραχομάζα είναι ιδιαίτερα κερματισμένη. Υδρολιθολογικά οι σχιστογενέσις και οφθαλμογενέσις, συμπεριφέρονται ως υδατοστεγείς σχηματισμοί, πρακτικά αδιαπέρατοι. Η έντονη τεκτονική καταπόνηση που έχουν δεχθεί στο γεωλογικό παρελθόν, προκάλεσε έντονο κερματισμό και ανάπτυξη ρωγμών που ευνοεί την υπόγεια κίνηση νερού. Κατά θέσεις συμπεριφέρονται ως ημιπερατοί σχηματισμοί.

Το κατεισδύον υπόγειο νερό κινείται εντός του επιφανειακού εδαφικού μανδύα, μέχρις ότου το μεγαλύτερο ποσοστό του να εκρεύσει υπό μορφή μικρών πηγών επαφής στη διεπιφάνεια μεταξύ υπερκείμενου εδαφικού μανδύα και υποκείμενου βραχώδους υποβάθρου, ενώ εκτιμάται πως ένα μικρό μόνο ποσοστό του κατεισδύοντος ύδατος συνεχίζει βαθύτερα στο βραχώδες υπόβαθρο, δημιουργώντας μικρής δυναμικότητας υδροφορία, όπου το ρωγμώδες της βραχομάζας το επιτρέπει.

Η εγγύς περιοχή χαρακτηρίζεται από δυο λεκάνες απορροής. Μία στο βόρειο κομμάτι της περιοχής, σχετικά απότομη μορφολογικά, μέσα στην οποία σχεδιάζεται η κατασκευή των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων και μια στο νότιο κομμάτι, με ήπιο μορφολογικά ανάγλυφο, στο βόρειο πρηνές της οποίας σχεδιάζεται η κατασκευή bungalows και κέντρου ευεξίας.

Στη βόρεια υπολεκάνη, εντοπίζεται ελαφρώς ανεπτυγμένο υδρογραφικό δίκτυο, δημιουργώντας εποχικές διαδρομές απορροής (μισχάγγειες), των ομβρίων υδάτων. Οι ποσότητες των ομβρίων υδάτων που απορρέουν, καταλήγουν προς θάλασσα. Τα απορρέοντα ύδατα ακολουθούν τις μισχάγγειες διαδρομές απορροής, δίχως να διαβρώνουν σε βάθος τον επιφανειακό εδαφικό μανδύα. Η έντονη βλάστηση της περιοχής συμβάλλει στη μείωση του ποσοστού των υδάτινων απορροών και των παροχών αιχμής.

Στις δύο εξεταζόμενες περιοχές, δεν αναμένεται αξιόλογη υδροφορία, καθώς στον επιφανειακό μανδύα αποσάθρωσης, η υδροφορία είναι περιορισμένη μόνο τους υετοφόρους μήνες. Στο βραχώδες υπόβαθρο, δεν αναμένεται ιδιαίτερη υδροφορία, λόγω του μέτριου κερματισμού, με χαμηλό δευτερογενές πορώδες. Επίσης, η εγγύτητα των εξεταζομένων περιοχών στη θάλασσα, προκαλεί ζώνη υφαλμύρισης, καθιστώντας πολύ πτωχά τα ποιοτικά χαρακτηριστικά του υπόγειου νερού.

4.8 Υφιστάμενα και προγραμματιζόμενα βασικά έργα και δίκτυα υποδομής

Σχετικά με την επένδυση, για πόσιμο νερό θα χρησιμοποιηθούν γεωτρήσεις ενώ για όλες τις άλλες χρήσεις σχεδιάζεται η εγκατάσταση αφαλάτωσης. Συγκεκριμένα θα εγκατασταθεί αφαλάτωση για πισίνες και λοιπές χρήσεις, ωστόσο θα πρέπει να διερευνηθεί περισσότερο ο τρόπος διάθεσης του αλμολοίπου.

Για την ενέργεια που θα χρησιμοποιηθεί στο ξενοδοχειακό συγκρότημα του ELIVI HOTELS A.E., πρόκειται να αξιοποιηθούν στο μέγιστο βαθμό συστήματα Α.Π.Ε. όπως φωτοβολταϊκά και γεωθερμία. Κατά τα λοιπά η μονάδα ηλεκτροδοτείται από το δίκτυο

Όπως προαναφέρθηκε στον Δήμο Σκιάθου λειτουργούν δύο (2) δίκτυα επεξεργασίας λυμάτων, αυτό της πόλης της Σκιάθου και αυτό που βρίσκεται σε εγγύτητα με το υπό μελέτη ακίνητο στην περιοχή των Κουκουναριών. Επιπροσθέτως, η συλλογή και διάθεση των απορριμμάτων της πόλης είναι υπό την εποπτεία του Δήμου Σκιάθου με την μεταφορά της διαχείρισης του Χ.Υ.Τ.Α (Χώρος Υγειονομικής Ταφής Απορριμμάτων) Σκιάθου σε ιδιώτη. Επιπλέον, στο Χ.Υ.Τ.Α. λειτουργεί μονάδα βιολογικού καθαρισμού που επεξεργάζεται τα υγρά απόβλητα των απορριμμάτων, καθώς και μονάδα βιοαερίου που διαχειρίζεται τα αέρια που παράγονται από την αποσύνθεση των απορριμμάτων.

Με σκοπό την βέλτιστη αξιοποίηση του υδατικού δυναμικού, το ELIVI HOTELS A.E. δεν θα συνδεθεί με το κοντινό βιολογικό, αλλά η κάλυψη του συνόλου των αναγκών του συγκροτήματος θα πραγματοποιείται από την εγκατάσταση μίας ή περισσότερων μονάδων ΕΕΛ κατάλληλης δυναμικότητας και βαθμού επεξεργασίας. Το πλήθος των ΕΕΛ θα προσδιοριστεί σε επόμενο στάδιο εκπόνησης της ΜΠΕ, με σκοπό την βέλτιστη εξυπηρέτηση των αναγκών του ακινήτου, λαμβάνοντας υπόψη την διάκριση του σε δύο τμήματα Α και Β με απόσταση μεταξύ τους.

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

5.1 Υπερκείμενα επίπεδα χωροταξικού σχεδιασμού

Ο χωροταξικός (στρατηγικός χωρικός) σχεδιασμός της χώρας «εκπονείται σε εθνική ή περιφερειακή κλίμακα και θέτει τους μεσοπρόθεσμους ή και μακροπρόθεσμους στόχους της ανάπτυξης και οργάνωσης του χώρου, καθώς και τις γενικές κατευθύνσεις και τις αναγκαίες, όπου απαιτείται, ρυθμίσεις, για τη διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών, των περιοχών ασκήσεως παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και των περιοχών προστασίας» (Ν. 4447/2016, Άρθρ. 1β). Στο εθνικό επίπεδο υπάγονται το Γενικό καθώς και τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια (Γ-ΕΧΠ) ενώ στο περιφερειακό επίπεδο τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια (ΠΧΠ). Το σύνολο αυτών θέτει το πλαίσιο και εξειδικεύεται στον σχεδιασμό τοπικής κλίμακας (ρυθμιστικός χωρικός σχεδιασμός).

5.1.1 Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΓΠΧΣΑΑ)

Με το ΓΠΧΣΑΑ, όπως αυτό εγκρίθηκε με το ΦΕΚ 128 Α'/2008 και το οποίο επέχει θέση Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής μέχρι την έγκρισή της, καθορίζονται οι στρατηγικές κατευθύνσεις χωρικής ανάπτυξης και διάρθρωσης του εθνικού χώρου. Σε ό,τι αφορά την περιοχή μελέτης και κατ' επέκταση την προτεινόμενη επένδυση, οι κατευθύνσεις του ΓΠΧΣΑΑ που έχουν είτε άμεση είτε

έμμεση συσχέτιση με αυτήν εντοπίζονται κατά κύριο λόγο στις διατάξεις που αναφέρονται στο νησιωτικό χώρο και στον τουρισμό¹⁵. Οι βασικές κατευθύνσεις μπορούν να συνοψιστούν (i) στην ενθάρρυνση της ενδογενούς και ολοκληρωμένης ανάπτυξης του νησιωτικού χώρου (σελ. 2261) και στην άρση των φραγμών που προκαλεί ο νησιωτικός χαρακτήρας (σελ. 2259). Συγκεκριμένα, προτείνεται μια σειρά επιμέρους δράσεων που αφορούν την εσωτερική συνοχή του νησιωτικού χώρου και τη συμπληρωματικότητά του με τον ηπειρωτικό χώρο (σελ. 2271) μέσω της βελτίωσης της προσβασιμότητας, της διοικητικής και ενεργειακής διασύνδεσης των νησιών (σελ. 2271) και της ανάπτυξης συνεργασιών τόσο με την ηπειρωτική χώρα όσο και μεταξύ των νησιών που ανήκουν σε διαφορετικά συμπλέγματα και μικρές ενότητες γειτονικών νησιών (σελ. 2287). Επιπλέον, κύρια στρατηγική επιλογή ειδικά για τα νησιά πλησίον της ηπειρωτικής χώρας, αποτελεί (ii) η ανάπτυξη δραστηριοτήτων σε τομείς όπου διαθέτουν συγκριτικά πλεονεκτήματα, όπως ο τουρισμός, προκειμένου να «επωφεληθούν πολλαπλά από τη διάχυση της ανάπτυξης που θα κορυφωθεί με την ολοκλήρωση των αξόνων ανάπτυξης, αλλά και να συμβάλλουν στην ενδυνάμωση των αξόνων αυτών με την ανάπτυξη δράσεων διεθνούς και εθνικής εμβέλειας με κύριο προσανατολισμό τον τουρισμό, τον πολιτισμό και το περιβάλλον» (σελ. 2268). Βέβαια, η ανάπτυξη των επιμέρους δραστηριοτήτων προϋποθέτει την ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξή τους ώστε να εξασφαλίζεται (iii) η προστασία της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς και η βιώσιμη διαχείριση των φυσικών και πολιτιστικών πόρων. Σε αυτό το πλαίσιο, χαρακτηριστική είναι η περίπτωση του τουρισμού για τον οποίο προβλέπεται «διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας και των αποτελεσμάτων της σε νέες περιοχές και προώθηση της ισόρροπης και αιεφόρου ανάπτυξης σύμφωνα με τις φυσικές, πολιτιστικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής» (σελ. 2286).

Οι ανωτέρω βασικές στρατηγικές επιλογές του ΓΠΧΣΑΑ είναι απολύτως συμβατές με την προτεινόμενη πρότυπη αιεφορική ανάπτυξη τουριστικού προορισμού στη νήσο Σκιάθου η οποία δύναται να αποτελέσει μοχλό αιεφορικής ανάπτυξης για την περιοχή της Σκιάθου αλλά και να συμβάλλει σε δράσεις βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης σε περιφερειακό και εθνικό επίπεδο.

5.1.2 Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αιεφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό (ΕΠΧΣΑΑΤ)

Σημ. Τυπικά ακυρωθέν, λαμβάνεται υπόψη ως «κατευθυντήριο» πλαίσιο θεματικού χαρακτήρα.

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 αιεφορική τουριστική ανάπτυξη, τη βελτίωση της απόδοσης και της ανταγωνιστικότητας του τουρισμού, την προσέλκυση επενδύσεων και τον

¹⁵ Στο ΓΠΧΣΑΑ περιλαμβάνονται κατευθύνσεις για τη χωρική διάρθρωση, εξειδίκευση και συμπληρωματικότητα παραγωγικών τομέων μεταξύ των οποίων ο τουρισμός οι οποίες, βέβαια, εξειδικεύονται και αναλύονται περεταίρω στο ΕΠΧΣΑΑ για τον τουρισμό.

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 αξιοποίηση και προστασία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος.

Σύμφωνα με το ΕΠΧΣΑΑΤ, ο εθνικός χώρος διαιρείται σε κατηγορίες βάσει α. της έντασης και του είδους της τουριστικής ανάπτυξης, β. των γεωμορφολογικών χαρακτηριστικών, και γ. της ευαισθησίας των πόρων. Για καθεμία από τις ομάδες που προκύπτουν, το ΕΠΧΣΑΑΤ ορίζει κατά προτεραιότητα στρατηγικές κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης και ανάπτυξης των περιοχών. Η Σκιάθος ανήκει στις Αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές (Α2) καθώς και στην Ομάδα Ι των νησιών. Για την πρώτη κατηγορία προβλέπονται (σελ. 45163):

α. Ολοκληρωμένες τουριστικές παρεμβάσεις με αναπτυξιακό χαρακτήρα για την περιοχή, όπως οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, σύνθετα τουριστικά καταλύματα, ειδικά προγράμματα τουριστικής ανάπτυξης και ανάπτυξη βασικών υποδομών (όπως λιμένες, αεροδρόμια κ.λπ.).

β. Ανάδειξη στοιχείων ταυτότητας και αναγνωρισιμότητας της περιοχής.

γ. Ανάπτυξη ειδικών τουριστικών υποδομών και εγκαταστάσεων που εμπλουτίζουν και διευρύνουν το τουριστικό προϊόν.

δ. Προώθηση μέτρων εξοικονόμησης ενέργειας και βελτίωσης της ενεργειακής αποδοτικότητας των εγκαταστάσεων (προώθηση ΑΠΕ, βιοκλιματικών μεθόδων σχεδιασμού κ.ά.).

ε. Προστασία, αποκατάσταση και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, με την αναγνώριση και συνδυασμένη προβολή των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών κάθε περιοχής.

στ. Ανάληψη δράσεων αναβάθμισης του δομημένου χώρου, με πολεοδομικές παρεμβάσεις, όπως αναπλάσεις κοινόχρηστων χώρων με αύξηση των ελεύθερων χώρων και των χώρων πρασίνου και παροχή κινήτρων για αναπλάσεις ιδιωτικών χώρων.

ζ. Κατασκευή νέων, συμπλήρωση και αναβάθμιση υφιστάμενων τεχνικών, κοινωνικών (περίθαλψης και αθλητισμού), περιβαλλοντικών και πολιτιστικών υποδομών (μουσεία, κ.λπ.).

η. Αξιοποίηση των εκάστοτε τοπικών πόρων που παρουσιάζουν ενδιαφέρον για την ανάπτυξη ειδικών – εναλλακτικών μορφών τουρισμού (αγροτουρισμού, περιηγητικού, πεζοπορικού, πολιτιστικού τουρισμού κ.λπ.).

θ. Παροχή κινήτρων για εκσυγχρονισμό υφιστάμενων τουριστικών μονάδων με παράλληλη αναβάθμιση σε τύπους και κατηγορίες καταλυμάτων (3, 4 και 5 αστέρια) ή επέκταση αυτών και συμπληρώσεις με ειδικές τουριστικές υποδομές.

ι. Επανάχρηση αξιόλογων κτιρίων ή συνόλων και παροχή κινήτρων για μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες.

ια. Παροχή κινήτρων για μερική ή ολική απόσυρση μη αξιόλογων, απαξιωμένων ή εγκαταλελειμμένων κτιρίων και εγκαταστάσεων χρήσης τουρισμού, καθώς και παροχή κινήτρων για κατεδάφιση μη αξιόλογων ή μη απαραίτητων ή εγκαταλελειμμένων κτιρίων που προσβάλλουν το τοπίο.

ιβ. Θέσπιση δυνατότητας χαρακτηρισμού, είτε μέσω των υφιστάμενων είτε μέσω νέων ειδικών προς τούτο πολεοδομικών εργαλείων, τμημάτων των περιοχών Α2 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.

ιγ. Λήψη μέτρων για την έγκαιρη πρόληψη φαινομένων υποβάθμισης της ποιότητας των φυσικών και ανθρωπογενών πόρων.

ιδ. Βελτίωση της προσβασιμότητας των δυσπρόσιτων τουριστικών πόρων.

ιε. Αναμόρφωση των όρων και περιορισμών της σημειακής χωροθέτησης τουριστικών καταλυμάτων με βάση τις ακόλουθες κατευθύνσεις:

i) Περιορισμός της κατασκευής νέων καταλυμάτων σε κατηγορίες 3, 4 και 5 αστέρων:

ii) 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.

ιστ. Αναβάθμιση και μετατροπή υφισταμένων ξενοδοχειακών καταλυμάτων σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα.

ιζ. Χωροθέτηση οργανωμένων κατασκηνώσεων (camping).

Για τη δεύτερη κατηγορία, αυτή της Ομάδας Ι των νησιών, προβλέπεται (σελ. 45164-45165):

α. Αντιμετώπιση συγκρούσεων μεταξύ δραστηριοτήτων.

β. Έλεγχος των περιβαλλοντικών πιέσεων και του είδους της ανάπτυξης.

γ. Προώθηση μέτρων εξοικονόμησης ενέργειας και βελτίωσης της ενεργειακής αποδοτικότητας των εγκαταστάσεων (προώθηση ΑΠΕ, βιοκλιματικών μεθόδων σχεδιασμού κ.ά.).

δ. Μέριμνα για την αποτροπή της μονόπλευρης εξάρτησης από τον τουρισμό,

ε. 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.

στ. Προσαρμογή νέων εγκαταστάσεων στα μορφολογικά πρότυπα και την κλίμακα των οικισμών.

ζ. 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.

Επιπλέον, στη Σκιάθο, περιλαμβάνονται και περιοχές του Εθνικού Συστήματος Προστατευόμενων Περιοχών του Ν. 3937/2011 και συγκεκριμένα περιοχή NATURA 2000, με αποτέλεσμα να ισχύουν και οι σχετικές διατάξεις για τις περιοχές αυτές (σελ. 45166-45167):

α. Αξιοποίηση των εκάστοτε τοπικών πόρων που παρουσιάζουν ενδιαφέρον για την ανάπτυξη ειδικών- εναλλακτικών μορφών τουρισμού (αγροτουρισμού, περιηγητικού, πεζοπορικού, πολιτιστικού τουρισμού, κ.ά.).

β. Ανάδειξη και προστασία περιβάλλοντος και τοπίου (προστασία φυσικού περιβάλλοντος, αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς, δημιουργία μουσείων, κ.α.).

γ. Δημιουργία δικτύων μονοπατιών (εθνικών, ευρωπαϊκών) και διαδρομών («δρόμοι» καπνού, αμπέλου, ελιάς, κ.α.) περιβαλλοντικής ευαισθησίας και εκπαίδευσης.

δ. Προώθηση προγραμμάτων στήριξης αγροτικών δραστηριοτήτων φιλικών προς το περιβάλλον (στήριξη ολοκληρωμένης ή βιολογικής γεωργίας, προϊόντων ονομασίας προέλευσης, παραδοσιακών τεχνικών, κ.ά.).

ε. Δημιουργία υποδομών στήριξης, προώθηση προ- γραμμάτων εκπαίδευσης και πιστοποίησης (Eco-Management and Audit Scheme – EMAS).

στ. Επίσπευση της κατάρτισης και θεσμοθέτησης των διαχειριστικών σχεδίων των περιοχών του Εθνικού Συστήματος Προστατευόμενων Περιοχών, με μέριμνα για τον προσδιορισμό περιορισμένων ζωνών ανάπτυξης ειδικών-εναλλακτικών μορφών τουρισμού.

ζ. Οργανωτική και λειτουργική υποστήριξη των Φορέων Διαχείρισης.

η. Θέσπιση ειδικού τέλους υπέρ των Φορέων Διαχείρισης, επί των δραστηριοτήτων του τουρισμού που αναπτύσσονται στις περιοχές αυτές, με σκοπό να χρησιμοποιείται για την προστασία, διαχείριση και ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου.

θ. Μέχρι τον καθορισμό χρήσεων και δραστηριοτήτων στις περιοχές αυτές η ανάπτυξη τουριστικών δραστηριοτήτων περιορίζεται στη δημιουργία, σύμφωνα με την κείμενη τουριστική νομοθεσία, τουριστικών καταλυμάτων ως εξής:

i) στις εντός σχεδίου και εντός ορίων οικισμών περιοχές σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους δόμησης

ii) Εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές σύμφωνα με τους όρους και τους περιορισμούς του ν. 3937/2011.

ι. Περιοχές, που εντάσσονται στο σύστημα προστατευόμενων περιοχών του ν. 3937/2011, μπορούν να συμπεριλαμβάνονται σε προγράμματα ολοκληρωμένης τουριστικής ανάπτυξης μέσω οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων και σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων. Οι περιοχές αυτές, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 1 του ν. 4179/2013, διέπονται από τα υφιστάμενα ειδικά νομικά καθεστώτα προστασίας τους. Στην περίπτωση αυτή, σύμφωνα με τις ως άνω διατάξεις, στην οικεία πράξη έγκρισης ή καθορισμού ή οριοθέτησης και χαρακτηρισμού ή δημιουργίας πρέπει να αξιολογούνται, ειδικώς, οι συνέπειες από τη δημιουργία και λειτουργία των τουριστικών αναπτύξεων στις εν λόγω περιοχές και οι επιπτώσεις στο τοπίο από τις προτεινόμενες παρεμβάσεις, και να τεκμηριώνεται η συμβατότητα του υπό ίδρυση υποδοχέα με τα ειδικά χαρακτηριστικά και τους στόχους διατήρησης, προστασίας και ανάδειξης των εν λόγω περιοχών. Στην περίπτωση έργων και δραστηριοτήτων που λαμβάνουν χώρα σε προστατευόμενες περιοχές του δικτύου Natura 2000, η περιβαλλοντική αδειοδότηση διενεργείται με βάση τις σχετικές προβλέψεις των

ειδικότερων προεδρικών διαταγμάτων και υπουργικών αποφάσεων προστασίας. Σε περίπτωση ελλείψεως σχετικών προβλέψεων υποβάλλεται ως τμήμα της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων Ειδική Οικολογική Αξιολόγηση σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 10 του ν. 4014/2011 (Α΄ 209). Σε κάθε περίπτωση ο συντελεστής δόμησης εντός των τμημάτων του οργανωμένου υποδοχέα ή του σύνθετου τουριστικού καταλύματος που εμπίπτουν σε προστατευόμενες περιοχές δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,05.

Ο περιορισμός αυτός δεν ισχύει για τους εγκεκριμένους, κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος, οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων που μπορούν να τροποποιούνται χωρίς υπέρβαση των προβλεπόμενων, από την εγκριτική τους πράξη, όρων και μεγεθών δόμησης.

Οι κατευθύνσεις του ΕΠΧΣΑΑΤ, σε συμφωνία με όσα προβλέπονται από το ΓΠΧΣΑΑ για την οργάνωση και ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας, για τις κατηγορίες περιοχών στις οποίες εντάσσεται η Σκιάθος εστιάζουν μεταξύ άλλων στην ολοκληρωμένη και οργανωμένη ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας, στη βελτίωση και τον εκσυγχρονισμό του κλάδου καθώς και στην περιβαλλοντική αναβάθμιση και προστασία η οποία πρέπει να διασφαλίζεται τόσο κατά τον σχεδιασμό όσο και κατά την άσκηση της τουριστικής δραστηριότητας. Όπως προκύπτει, λοιπόν, το προτεινόμενο σχέδιο είναι απολύτως συμβατό με τις διατάξεις του ΕΠΧΣΑΑΤ.

5.1.3 Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Θεσσαλίας (ΠΠΧ Θεσσαλίας)

Με το ΠΧΠ Θεσσαλίας (ΦΕΚ 269/ΑΑΠ/15.11.2018) καθορίζονται το χωρικό και αναπτυξιακό πρότυπο της περιφέρειας και θέτονται οι βασικές προτεραιότητες και κατευθύνσεις που αφορούν μεταξύ άλλων την αειφόρο, ισόρροπη και ολοκληρωμένη ανάπτυξη της Περιφέρειας, την ενίσχυση του ρόλου της, την αξιοποίηση των συγκριτικών της πλεονεκτημάτων, την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.

Οι σημαντικότερες προβλέψεις του ΠΧΠ που σχετίζονται με την περιοχή μελέτης αφορούν την τουριστική δραστηριότητα. Ο τουρισμός αποτελεί βασικό πυλώνα της οικονομίας της περιφέρειας και μία δραστηριότητα με υψηλές απαιτήσεις όσον αφορά την κατανάλωση γης. Το ΠΧΠ θέτει ως προτεραιότητα την οργανωμένη ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας, τη βελτίωση των υποδομών, την αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος, την ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών θεματικού τουρισμού καθώς και την ορθολογική αξιοποίηση των φυσικών και πολιτιστικών πόρων. Σε αυτό το πλαίσιο, καθορίζει ζώνες εντός των οποίων εξειδικεύει τους στόχους και τα μέτρα για την ανάπτυξη του τουρισμού. Η Σκιάθος ανήκει στο νησιωτικό σύμπλεγμα των Βορείων Σποράδων, το οποίο σύμφωνα με το ΠΧΠ, συνιστά μια ευρύτερη ζώνη τουρισμού και δεύτερης κατοικίας. Η ζώνη αυτή «περιλαμβάνει σημαντικούς τουριστικούς προορισμούς με μεγάλης έκτασης και αξίας φυσικό και πολιτιστικό απόθεμα [...] χαρακτηρίζεται όμως από έντονο μαζικό τουρισμό και δεύτερη κατοικία, με προοπτική περαιτέρω ενίσχυσης και με νέες ανταγωνιστικές και αειφορικές μορφές τουριστικής ανάπτυξης (σελ. 2817, 2822, 2829-2830). Επιπλέον, ολόκληρο το νησί εντάσσεται στις αναπτυσσόμενες

τουριστικά περιοχές (Α) κατηγορίας, όπου η πίεση για ανάπτυξη είναι έντονη. Ως εκ τούτου προωθούνται συγκεκριμένα μέτρα και καθορίζονται αυστηροί όροι και περιορισμοί δόμησης (σελ. 2822):

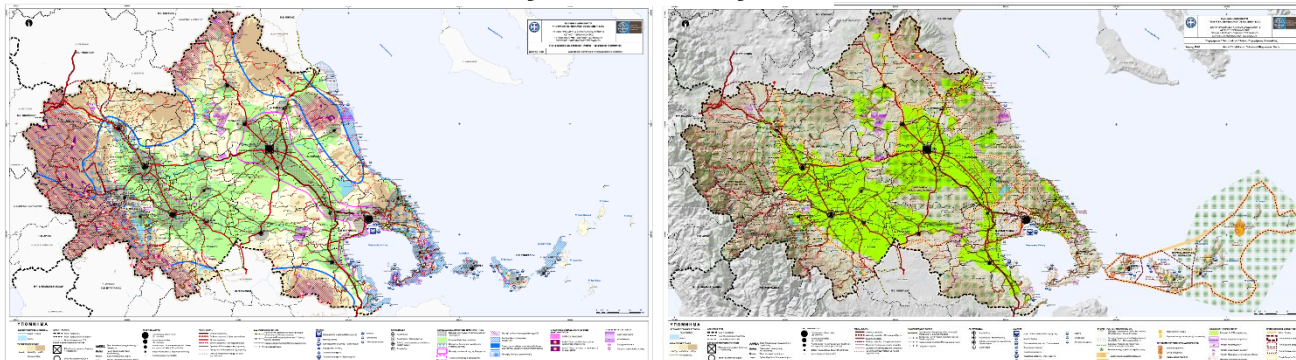
- Η χρήση συγκεντρωτικών χωρικά πολεοδομικών μηχανισμών (επεκτάσεις, ΠΠΑΙΠ, ΠΟΑΠΔ, οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, κ.λπ.) ενώ παράλληλα τα κάθε μορφής κίνητρα πρέπει να αποβλέπουν στην αναβάθμιση των παρεχόμενων υπηρεσιών και γενικά του τουριστικού προϊόντος.
- Ολοκληρωμένες τουριστικές παρεμβάσεις με αναπτυξιακό χαρακτήρα για την περιοχή, και με έμφαση στη δημιουργία σύνθετων και ολοκληρωμένων τουριστικών υποδομών καθώς και την ανάπτυξη βασικών υποδομών (όπως λιμένες, αεροδρόμια κ.λπ.).
- Αξιοποίηση των εκάστοτε τοπικών πόρων που παρουσιάζουν ενδιαφέρον για την ανάπτυξη ειδικών - εναλλακτικών μορφών τουρισμού (αγροτουρισμού, περιηγητικού, πεζοπορικού, πολιτιστικού τουρισμού κ.λπ.) για τον εμπλουτισμό και διεύρυνση του τουριστικού προϊόντος.
- Εκσυγχρονισμός υφιστάμενων τουριστικών μονάδων με παράλληλη αναβάθμιση σε τύπους και κατηγορίες καταλυμάτων (3, 4 και 5 αστέρια) ή επέκταση αυτών και συμπληρώσεις με ειδικές τουριστικές υποδομές.
- Επανάχρηση αξιόλογων κτιρίων ή συνόλων και παροχή κινήτρων για μετατροπή παραδοσιακών ή διατηρητέων κτιρίων σε ξενοδοχειακές μονάδες.
- Χωροθέτηση οργανωμένων κατασκηνώσεων (camping).

Σε ό,τι αφορά στους όρους και περιορισμούς της σημειακής χωροθέτησης τουριστικών καταλυμάτων, δίδονται οι εξής κατευθύνσεις:

- α) περιορισμός της κατασκευής νέων καταλυμάτων σε κατηγορίες 3, 4 και 5 αστέρων
- β) 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.

Επίσης, οι Βόρειες Σποράδες ανήκουν στην Ζώνη Τοπίου 2 η οποία «χαρακτηρίζεται από κατάφυτο νησιωτικό τοπίο που περιλαμβάνει πλήθος από προστατευόμενες περιοχές, μικρούς παράκτιους υγροτόπους, παραδοσιακούς οικισμούς, ακτές κολύμβησης και αρχαιολογικούς χώρους». Η Σκιάθος, συγκεκριμένα, αποτελεί 'Τοπίο Εθνικής Αξίας' με αξιόλογες παραλίες, πλούσια βλάστηση, παραδοσιακά μονοπάτια, ιστορικά μνημεία και παραδοσιακή αρχιτεκτονική» (σελ. 2818). Με το ΠΧΠ γίνεται, λοιπόν, σαφές ότι η τουριστική δραστηριότητα πρέπει να λαμβάνει χώρα με όρους που δεν θίγουν το φυσικό/πολιτιστικό περιβάλλον και το τοπίο. Ενδεικτική είναι η διάταξη που αναφέρεται «στην αυστηρή τήρηση της σχετικής με τις ακτές νομοθεσίας και στην επίσπευση της ολοκλήρωσης των διαδικασιών που σχετίζονται με τον καθορισμό των ορίων αιγιαλού – παραλίας» (σελ. 2823).

Εικόνα 36: Ζώνες ΠΧΠ Θεσσαλίας



Πηγή: ΠΧΠ Θεσσαλίας (ΦΕΚ 269/ΑΑΠ/15.11.2018)

Σε σχέση με τις ανωτέρω αναφερόμενες στο ΠΧΠ εξειδικευμένες κατευθύνσεις είναι απολύτως συμβατές με την προτεινόμενη επένδυση που βασίζεται στο μοντέλο του βιώσιμου και εναλλακτικού τουρισμού.

5.1.4 Πρόγραμμα «Θεσσαλία 2021-2027»

Το παρόν κεφάλαιο λαμβάνει υπόψη την 1^η Υποβολή του Προγράμματος «Θεσσαλία 2021-2027» το οποίο ακόμη δεν έχει εγκριθεί. Επιπλέον, έχει δημοσιευτεί το Κείμενο Βασικών Αρχών (Concept Paper) της επόμενης προγραμματικής περιόδου 2021- 2027 στο οποίο πραγματοποιείται η ανάλυση των χωρικών ενοτήτων της Περιφέρειας και των βασικών στόχων. Οι στρατηγικές προτεραιότητες αναπτυξιακής πολιτικής που θέτει και σχετίζονται με την υπό μελέτη επένδυση είναι:

- Ανάπτυξη ενός σύγχρονου, εξωστρεφούς και καινοτόμου παραγωγικού συστήματος.
- Προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, τη μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος και την αντιμετώπιση των συνεπειών της κλιματικής αλλαγής.
- Ανάπτυξη νέων μορφών τουρισμού, επέκταση τουριστικής περιόδου
- Προστασία του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής, αρχιτεκτονικής και ιστορικής κληρονομιάς, βελτίωση των τοπικών ποιοτικών χαρακτηριστικών και υπηρεσιών και ανάδειξη της ποιότητας ζωής σε ισχυρό πλεονέκτημα που θα προσελκύσει νέους κατοίκους στην περιφέρεια.

Ειδικότερα, το πρόγραμμα «Θεσσαλία 2021-2027», στην ίδια κατεύθυνση με τα εθνικά και περιφερειακά χωροταξικά πλαίσια, δίνει έμφαση στη διασύνδεση του νησιωτικού με τον ηπειρωτικό χώρο της περιφέρειας (συνδεσιμότητα) και τη βελτίωση της προσπελασιμότητας του πρώτου, στην βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη και τις προϋποθέσεις προκειμένου να καταστεί ελκυστικότερη σε νέους επισκέπτες, την σύνδεση όλων των δραστηριοτήτων με τον τουρισμό, ποιοτικότερη αλλά και πιο φιλική προς το περιβάλλον καθώς επίσης και στην βιώσιμη 'γαλάζια ανάπτυξη' και την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος. Αναγνωρίζοντας την αναπτυγμένη τουριστική δραστηριότητα στη Σκιάθο και το πλούσιο φυσικό απόθεμα του νησιού, επισημαίνει την ανάγκη αξιοποίησης του φυσικού και πολιτιστικού πλούτου και σύνδεσής του με τον

τουρισμό. Η απόδοση μιας περισσότερο αειφορικής τουριστικής δραστηριότητας συνιστά βασικό στόχο για τις Σποράδες και ιδιαίτερα για τη Σκιάθο λόγω της μαζικότητας του τουρισμού. Σε κάθε περίπτωση η διαφύλαξη προστασία του περιβάλλοντος και των φυσικών και πολιτιστικών πόρων παραμένει βασική προτεραιότητα του προγράμματος.

5.1.5 Διατήρηση της βιοποικιλότητας Ν. 3937/2011 (Α' 60)

Σύμφωνα με τον εθνικό κατάλογο περιοχών προστασίας που ορίζονται στον Ν.3937/2011, η υπό μελέτη έκταση δεν εντάσσεται σε περιοχή του κοινοτικού δικτύου Natura 2000. Συγκεκριμένα, η περιοχή της προτεινόμενης τουριστικής μονάδας γειτνιάζει με τη Ζώνη Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ) **GR1430009** «ΝΗΣΙΔΕΣ ΑΣΠΡΟΝΗΣΟΣ, ΑΡΓΚΟΣ, ΜΑΡΑΓΚΟΣ, ΡΕΠΙ, ΤΣΟΥΓΚΡΙΑ, ΤΣΟΥΓΚΡΙΑΚΙ ΚΑΙ ΘΑΛΑΣΣΙΑ ΠΕΡΙΟΧΗ ΝΗΣΩΝ ΣΚΙΑΘΟΥ ΚΑΙ ΣΚΟΠΕΛΟΥ». Η περιοχή GR1430009, όπως αυτή καθορίστηκε με το ΦΕΚ 4432 Β'/2017 αναπτύσσεται παράκτια του νησιού και έχει συνολική έκταση 20479.40ha.

Επίσης, σε κοντινή απόσταση, βορειοανατολικά της ιδιοκτησίας, εντοπίζεται ο Τόπος Κοινοτικής Σημασίας (ΤΚΣ) με κωδική ονομασία GR1430003 "ΣΚΙΑΘΟΣ: ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ ΚΑΙ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΘΑΛΑΣΣΙΑ ΠΕΡΙΟΧΗ", συνολικής έκτασης 88,82 ha. Εντός της Ζώνης συναντώνται αξιόλογα ήδη χλωρίδας και πανίδας, ενώ περιλαμβάνονται επίσης τα οικοσυστήματα της λίμνης Στροφιλιάς. Έκταση 15,5στρ. του γειτονικού στην υπό μελέτη περιοχή ΕΣΧΑΔΑ εμπίπτει στην εν λόγω Ζώνη, και για την προστασία και διατήρηση της βιοποικιλότητάς της, έχει αποκλεισθεί η δόμηση εντός της έκτασης αυτής, όπως προβλέπεται από την Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) για την αξιοποίηση του δημοσίου ακινήτου ξενοδοχειακό συγκρότημα Ξενία Σκιάθου.

Σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία η ανάπτυξη τουριστικών δραστηριοτήτων μπορεί να είναι συμβατή με τις περιοχές του δικτύου Natura 2000, υπό την προϋπόθεση ότι το είδος του τουρισμού αναπτύσσεται με τρόπο ο οποίος δεν θα αποτελέσει απειλή για τις οικολογικές αξίες των εν λόγω περιοχών. Αντιθέτως, υπό τη λήψη των κατάλληλων μέτρων και την υλοποίηση των σχετικών έργων περιβαλλοντικής προστασίας, ο πλούτος των περιοχών αυτών μπορεί να αποτελέσει συγκριτικό πλεονέκτημα για την τουριστική ανάπτυξη και να ενισχύσει τη διεύρυνση του τουριστικού προϊόντος. Επομένως, η τουριστική ανάπτυξη εντός ή και πλησίον αξιόλογων ως προς τον φυσικό πλούτο περιοχών, δύναται να βοηθήσει στο να ενισχυθεί η τοπική οικονομία και να αναπτυχθούν επενδύσεις, επιχειρήσεις και πρωτοβουλίες όπως η προτεινόμενη επένδυση, επιφέροντας μία σειρά θετικών επιπτώσεων για την ενίσχυση της παραγωγικής βάσης της περιοχής.

Επίσης, ολόκληρη η έκταση του ακινήτου βρίσκεται εντός του Αισθητικού Δάσους Ν. Σκιάθου, ενώ σε κοντινή απόσταση στην περιοχή της λίμνης Στροφιλιάς και σε απόσταση 250μ. από τα όρια του Έργου, εντοπίζεται το Καταφύγιο Άγριας Ζωής με κωδικό Κ890 και ονομασία «Κουκουναρίες Δήμου Σκιάθου», έκτασης 320 στρεμμάτων, τα όρια του οποίου καθορίζονται από την υπ' αριθ. 1904 απόφαση Γ.Γ. Περιφέρειας Θεσσαλίας (ΦΕΚ 994 Β'/2001).

5.1.6 Ρυθμιστικό Πλαίσιο (Εγκεκριμένο ΓΠΣ Δήμου Σκιάθου)

Παρά το γεγονός ότι η υπό μελέτη έκταση 126,438 τ.μ. βρίσκεται σε περιοχή εκτός σχεδίου και εκτός ορίων ΓΠΣ κρίνεται σκόπιμο να εξετασθούν οι κατευθύνσεις που παρέχονται από το θεσμοθετημένο ΓΠΣ Σκιάθου (ΦΕΚ 58/Δ/14.02.1986), το οποίο αφορά μόνο τον οικισμό της Σκιάθου. Το εν λόγω ΓΠΣ αφορά την πολεοδομική οργάνωση του οικισμού της Σκιάθου και ειδικότερα την επέκταση του σχεδίου πόλης, όπως αυτή αποτυπώνεται από το συνοδευτικό τοπογραφικό διάγραμμα, καθώς και τον προσδιορισμό χρήσεων γης. Συγκεκριμένα, προβλέπεται η ανάπτυξη εμπορικών λειτουργιών στις περιοχές όπου ενδείκνυται για τέτοιες χρήσεις, η ανάδειξη του παραδοσιακού χαρακτήρα του οικισμού και η αξιοποίηση της παραλιακής ζώνης για αναψυχή, η ανάπτυξη υποδομών πολιτισμού και αθλητισμού. Επιπροσθέτως, καθορίζονται τόσο τα προγραμματικά μεγέθη για τον χρονικό ορίζοντα που προβλέπει το ΓΠΣ, όσο και ζώνες οικονομικών και θεσμικών κινήτρων και πολεοδομικών μηχανισμών. Ακόμη, προβλέπεται η λήψη μέτρων για την προστασία του περιβάλλοντος και η οργάνωση των δικτύων υποδομής συνοδευόμενη από προτάσεις για τα απαραίτητα σχετικά έργα και μελέτες.

Η κίνηση της διαδικασίας για την Αναθεώρηση και Επέκταση του ΓΠΣ του Δήμου Σκιάθου στην περιοχή εντός των διοικητικών ορίων του αποφασίστηκε το 2007 (ΦΕΚ 362/ΑΑΠ/21.08.2007), με το νέο ΓΠΣ να είναι υπό εκπόνηση (έχει ολοκληρωθεί το στάδιο Β1).

5.2. Κατευθύνσεις Ευρωπαϊκών Στρατηγικών

5.2.1 Σύμφωνο Εταιρικής Σχέσης (Σ.Ε.Σ.) 2021-2027

Η προσέγγιση των πολιτικών ανάπτυξης της Ελλάδας για τη νέα Προγραμματική Περίοδο 2021-2027 στο πλαίσιο του ΕΣΠΑ, βασίζεται στη διαπίστωση ότι η επιδίωξη της ανταγωνιστικότητας απαιτεί σύνθετη ολοκληρωμένη δράση για βελτιώσεις σε ευρύ πεδίο της οικονομικής και κοινωνικής ζωής. Η προσπάθεια καθοδηγείται από το αναπτυξιακό δυναμικό σε τομείς πολιτικής στους οποίους η χώρα μας διαθέτει ισχυρά συγκριτικά/ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα πάνω στα οποία θα επενδύσουμε για την ανάκαμψη μετά το πέρας της πανδημίας.

Ο κεντρικός στόχος για την ελληνική οικονομία, κατά τα επόμενα χρόνια, είναι η συστηματική αύξηση της παραγωγικότητας και της εξωστρέφειας της σχετικής δηλ. συμμετοχής των διεθνώς εμπορεύσιμων αγαθών και υπηρεσιών στο εθνικό προϊόν, καθώς και η στενότερη διασύνδεση της παραγωγής με την τεχνολογία και την καινοτομία. Οι προτεραιότητες της χώρας είναι η αύξηση των επενδύσεων και των εξαγωγών ως ποσοστό του ΑΕΠ, η ενίσχυση της απασχόλησης, η επένδυση στην εκπαίδευση και τη γνώση, η αύξηση του μεγέθους των ελληνικών επιχειρήσεων, η προώθηση των τεχνολογιών αιχμής, της καινοτομίας και της ψηφιοποίησης, η επίτευξη εξαιρετικά υψηλών περιβαλλοντικών στόχων, η υποστήριξη των αδύναμων νοικοκυριών, η συνέχιση και εμβάθυνση της ψηφιακής μεταρρύθμισης στη δημόσια διοίκηση και η ενεργειακή αναβάθμιση κτιρίων και η στροφή σε ανανεώσιμες πηγές ενέργειας.

Επίσης, η πανδημία, κατέστησε την ανάγκη του ψηφιακού μετασχηματισμού ακόμα πιο άμεση και επιτακτική σε όλους τους τομείς της οικονομίας, ιδιαίτερα σε αυτούς που επλήγησαν περισσότερο όπως ο τουρισμός και το εμπόριο. Σύμφωνα με το Σ.Ε.Σ 2021-2027, ο τουρισμός είναι ένας κλάδος που συμβάλλει σημαντικά στην ανάπτυξη και στην κοινωνική ένταξη και συνεπώς κρίνεται αναγκαία η ανάπτυξη πρωτοβουλιών και ο εκσυγχρονισμός των σχετικών υποδομών, μέσω χορήγησης κινήτρων.

Σε ό,τι αφορά το οικοσύστημα τουρισμού, η άρση των εμποδίων στο εσωτερικό της ΕΕ και η Ευρωπαϊκή χρηματοδότηση επέτρεψαν στον τουριστικό κλάδο να αναπτυχθεί και να επεκταθεί περαιτέρω αξιοποιώντας τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της χώρας. Η πανδημία του COVID -19 ανέδειξε δραματικά τις αδυναμίες της τουριστικής οικονομίας. Ο αντίκτυπος είναι βαθύς τόσο για τις επιχειρήσεις όσο και για τις τοπικές κοινότητες. Η Ελλάδα θα αναπτύξει και θα εφαρμόσει μια εθνική και περιφερειακή αναπτυξιακή στρατηγική στον τομέα του τουρισμού εστιάζοντας: α) στην αύξηση της ανθεκτικότητας του τομέα, β) στη βιωσιμότητα της αλυσίδας αξίας, γ) στον ψηφιακό μετασχηματισμό των τουριστικών επιχειρήσεων και δ) στην εκμετάλλευση των συνεργιών στις τοπικές οικονομίες με στόχο την αύξηση της προστιθέμενης αξίας στον τομέα. Ειδικό ρόλο θα παίξει και η επανεκπαίδευση και κατάρτιση των απασχολούμενων στον τουρισμό σε νέες δεξιότητες. Η μεταστροφή της οικονομίας προς μία περισσότερο παραγωγική και εξωστρεφή πορεία και η στενότερη σύνδεση της παραγωγής με την τεχνολογία και την καινοτομία, σύμφωνα με τη Στρατηγική Έξυπνης Εξειδίκευσης, απαιτούν ανθρώπινο δυναμικό με κατάλληλες δεξιότητες. Η επανακατάρτιση και η κάλυψη των νέων αναγκών της αγοράς εργασίας, λαμβανομένων υπόψη και των εκρών του Μηχανισμού Διάγνωσης Αναγκών της Αγοράς Εργασίας, αποτελούν σημαντική παράμετρο για τη μετάβαση στο νέο παραγωγικό και επιχειρηματικό πρότυπο.

Ειδικότερα για **τις νησιωτικές περιοχές τονίζεται** πως λόγω των αδυναμιών που προκύπτουν από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους (π.χ. δημογραφική αποδυνάμωση, υψηλή ευαισθησία φυσικών πόρων, μεγάλη εξάρτηση από την δραστηριότητα του τουρισμού), **είναι απαραίτητη η εφαρμογή ολοκληρωμένων στρατηγικών στις νησιωτικές περιοχές και συμπλέγματα νησιών που στοχεύουν στη βιώσιμη ανάπτυξη, στην προσβασιμότητα, στην ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς και στην αξιοποίηση των προοπτικών τους.**

Για την επίτευξη αυτών δίνεται έμφαση στις επενδύσεις στις υποδομές- για τη διασύνδεση μεταξύ των νησιών, **και την εφαρμογή ολιστικών παρεμβάσεων που προωθούν την κυκλική οικονομία, την ενεργειακή και ψηφιακή μετάβαση, την τοπική επιχειρηματικότητα και την ανάδειξή τους ως τουριστικών προορισμών.**

Παράλληλα, προωθούνται οι ολοκληρωμένες στρατηγικές σε περιοχές που εμφανίζουν χωρική και θεματική συνέχεια, με δυνατότητα αξιοποίησης πλουτοπαραγωγικών πόρων και ιδιαίτερων τοπικών χαρακτηριστικών -πολιτιστικών, τοπικής παραγωγής και τουριστικής δραστηριότητας. Η παρουσία τουριστικών επενδύσεων είναι κρίσιμη για τη στήριξη της τοπικής οικονομίας και

της απασχόλησης, εφόσον αποδεδειγμένα προκαλούν μετακινήσεις πληθυσμών από την ενδοχώρα προς αυτές.

Η προτεινόμενη επένδυση είναι συμβατή με τις κατευθύνσεις ΚΑΙ τους επιδιωκόμενους στόχους του ΣΕΣ, τόσο κατά τη φάση σχεδιασμού όσο και λειτουργίας (χωροθέτηση εγκαταστάσεων με απόλυτο σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον και το τοπίο, διαφοροποιημένο υψηλών προδιαγραφών παρεχόμενο τουριστικό προϊόν, δημιουργία νέων θέσεων εργασίας κ.λπ.).

5.3 Συμπεράσματα

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

- αποτελεί **οργανωμένο υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων ήπιας τουριστικής ανάπτυξης** που διαφέρει σημαντικά από το πρότυπο του μαζικού τουρισμού και των συμβατικού τύπου ξενοδοχείων
- **συμβάλλει στην προάσπιση της υπαίθρου και του εκτός σχεδίου χώρου της Σκιάθου** 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 ανάπτυξης έχουν προβλεφθεί με τρόπο τέτοιο ώστε να αποφεύγεται η υποβάθμιση και εξάντληση των πόρων.
- εμπλουτίζει το παρεχόμενο τουριστικό προϊόν στον τομέα του πολυτελούς τουρισμού, βελτιώνοντας την ελκυστικότητά της νήσου.
- συμβάλλει σημαντικά στην **ενίσχυση της τοπικής ανάπτυξης**.
- είναι απολύτως σύμφωνη 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**, 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 Σκιάθου**, με έμφαση στην τουριστική ανάπτυξη που σημειώνεται την τελευταία δεκαετία, και για την οποία πραγματοποιείται σύγκριση με την αντίστοιχη της Περιφερειακής Ενότητας Σποράδων συνολικά.

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 στην ανάδειξη των πραγματικών δεδομένων της προκρινόμενης επένδυσης στην χερσόνησο της Σκιάθου και της επίδρασης που θα έχει στην Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα (ΤΦΙ) του νησιού 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 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, προκύπτουν συμπεράσματα για τις πραγματικές αλλαγές που αναμένονται στη φυσική κατάσταση της περιοχής 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 ταυτοχρόνως ένα τουριστικό προορισμό, χωρίς να προκαλέσουν καταστροφές στο φυσικό, οικονομικό και κοινωνικο-πολιτιστικό περιβάλλον, καθώς και χωρίς να μειώνεται η ικανοποίηση των επισκεπτών» (Salerno et al., 2013). Ωστόσο, θα πρέπει εξ αρχής να διευκρινίσουμε ότι η έννοια της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας είναι **πολυδιάστατη** και σχετική και δεν μπορεί με απόλυτο τρόπο να προσδιοριστεί, καθώς εξαρτάται από διάφορους παράγοντες: αφενός από τα χαρακτηριστικά του προορισμού (φυσικό οικοσύστημα, πόροι, πληθυσμός, οικονομικό περιβάλλον, υποδομές), και αφετέρου από τα χαρακτηριστικά των επισκεπτών (προφίλ τουριστών, παραθεριστών, οικιστών), στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης και της δυναμικής σχέσης αλληλεπίδρασης τουρισμού και περιβάλλοντος (Coccosis et.al., 2002).

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

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

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

Η εκτίμηση της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας, από τη ΔΕΚΑΘΛΟΝ, γίνεται σε αυτό το πλαίσιο της αειφορικής ανάπτυξης, καθώς μπορεί να 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).¹⁶

Η συνηθέστερη μεθοδολογία υπολογισμού της ΤΦΙ είναι οι «Δείκτες», που συνιστούν ένα ευέλικτο εργαλείο προσέγγισης και μέτρησης της πραγματικότητας, το οποίο προσαρμόζεται στους εκάστοτε στόχους της μελέτης/έρευνας. Σημασία έχει η επιλογή των κατάλληλων δεικτών και η ιεράρχησή τους με κριτήρια την σπουδαιότητα, την αξιοπιστία, την ανταπόκριση και την εφικτότητα. Οι δείκτες συνδέονται με σταθερότυπα (standards), καθώς και με κλίμακες ορίων.

Ο Παγκόσμιος Οργανισμός Τουρισμού έχει αναπτύξει σειρές Δεικτών για την μέτρηση της τουριστικής φέρουσας ικανότητας, χωρίς ωστόσο να υπάρχει ακόμη συμφωνία καθολική για την εφαρμογή τους στα διάφορα κράτη και αρχές διαφορετικών τουριστικών προορισμών (π.χ. παράκτιες ζώνες, προστατευόμενες φυσικές περιοχές, νησιά, ορεινές-αγροτικές, αστικός χώρος). Αυτό οφείλεται τόσο στην διαφορετικότητα των προσεγγίσεων και των στόχων που τίθενται για την βιώσιμη ανάπτυξη κάθε περιοχής, όσο και στις δυσκολίες μέτρησης των δεικτών, ελλείπει στατιστικών δεδομένων. Παρά τις δυσκολίες αυτές, στην διεθνή βιβλιογραφία χρησιμοποιούνται συχνά ορισμένοι βασικοί Δείκτες (δημογραφικοί, κοινωνικο-οικονομικοί, φυσικό-οικολογικοί δείκτες) που αφορούν την

¹⁶ 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.

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 στη 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 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 31: 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, Σεργιάς 2013
Δείκτης Τουριστικής Πυκνότητας (ΔΤΠ)	(Διανυκτερεύσεις/ Έκταση) X (100/365)	Pearce, Atkinson and Hamilton 1998, Κοτσαμπόπουλος & Παυλάκης 2003, Λαγός & Διακομιχάλης 2011
Δείκτης Τουριστικής Έντασης (ΔΤΕ)	(Αφίξεις/πληθυσμός) X 100	Κοτσαμπόπουλος & Παυλάκης 2003, Λαγός & Διακομιχάλης 2011

Δείκτης τουριστικής ποιότητας καταλυμάτων	Κλίνες καταλυμάτων 5*/ συνολικές κλίνες	Ζαχαράτος 2006,
Δείκτης: οικονομικά ενεργός πληθυσμός ανά κλίνη	Οικονομικά ενεργός πληθυσμός/ κλίνες	Λαγός& Διακομιχάλης 2011
Δείκτης απασχόλησης στον τουρισμό σε σχέση με τη συνολική απασχόληση	Μέση ετήσια απασχόληση στον τομέα του τουρισμού/ συνολική απασχόληση	Παπαγεωργίου & Τορτοπίδη, 2003
Δείκτης Διανυκτερεύσεων	Σύνολο διανυκτερεύσεων/πληθυσμός	Κοτσαμπόπουλος& Παυλάκης 2003, Λαγός& Διακομιχάλης 2011, Σερράος 2013
Δείκτης Τουριστικής Συγκέντρωσης	Κλίνες/ έκταση (1000 στρ. ή Ha) Διανυκτερεύσεις/ έκταση (1000 στρ. ή Ha)	Coccossis et.al. 2002, Κοτσαμπόπουλος& Παυλάκης 2003, Λαγός& Διακομιχάλης 2011, Προκοπίου 2011, Προκορίου et.al.2015
Δείκτης προσελκυστικότητας	Αριθμός αλλοδαπών τουριστών/αριθμός ημεδαπών τουριστών	Coccossis et.al. 2002, Λαγός& Διακομιχάλης 2011

Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

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)¹⁷ 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

¹⁷ 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).

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 :

Πίνακας 32: 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)Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

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).

B. Δείκτες Χωρητικότητας και Δόμηση

Πίνακας 33: Δείκτες Χωρητικότητας Γης και Δόμηση

ΔΕΙΚΤΗΣ	ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ	ΠΗΓΗ
Δείκτης Τουριστικής Συγκέντρωσης	Κλίνες (ή διανυκτερεύσεις) ανά έκταση της περιοχής αναφοράς (1000 στρέμματα)	Coccossis et.al. 2002 Κοτσαμπόπουλος & Παυλάκης 2003, Λαγός & Διακομιχάλης 2011, Προκοπίου 2011, Prokopiou et.al.2015
Δείκτης Τουριστικής Πίεσης Ακτών	Αριθμός τουριστών ανά χλμ. ακτογραμμής	Coccossis et.al. 2002

Χωρητικότητα Ακτών, παραλιών	Αριθμός τουριστών ανά έκταση κολυμβητικών ακτών	Κοτσαμπόπουλος & Παυλάκης 2003, Σεργιάς 2013, Γιαννέλης 2003
Δείκτης ανεκτού Τουριστικού Πληθυσμού	Αριθμός τουριστών ανά ημέρα αιχμής / πληθυσμός	Κοτσαμπόπουλος & Παυλάκης 2003, Λαγός & Διακομιχάλης 2011, Σεργιάς 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

Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

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.¹⁸ Ο ακριβής γεωγραφικός προσδιορισμός των θεσμικών δεσμεύσεων (πολλές φορές υπάρχουν αμφισβητήσιμες χρήσεις και μη τελεσιδικοί 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.

¹⁸ Ο σχετικός Δείκτης (δηλ. η έκταση της προστατευόμενης περιοχής κάθε κατηγορίας, ως ποσοστό στην συνολική έκταση) αναφέρεται στην επόμενη ενότητα των περιβαλλοντικών δεικτών.

Γ. Δείκτες Περιβαλλοντικοί- Υποδομές**Πίνακας 34: 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,
Δείκτης Κατανάλωσης Νερού	-εκτίμηση επιβάρυνσης κατανάλωσης νερού, δίκτυο ύδρευσης -% πόσιμου νερού σε σχέση με διαθεσιμότητα υδάτων -% υπεράντλησης θαλασσινού νερού στον υδροφόρο ορίζοντα, σε σχέση με το σύνολο των γεωτρήσεων -% ετήσιας κατανάλωσης νερού που σχετίζεται με τουριστικές δραστηριότητες, σε σχέση με την συνολική ετήσια κατανάλωση νερού. -% δειγμάτων θαλασσινού νερού το χρόνο, που συμμορφώνονται με τα θεσμοθετημένα όρια ποιότητας	Coccossis et.al. 2002, Τσιτσώνης 2009, Prokopiou et.al 2015
Δείκτης Παραγωγής Στερεών Αποβλήτων	-Ικανότητα διάθεσης αποβλήτων, εκτίμηση επιβάρυνσης συστήματος διαχείρισης αποβλήτων -Ημερήσια ποσότητα παραγωγής στερεών απορριμμάτων σε περίοδο	Coccossis et.al. 2002, Τσιτσώνης 2009, Prokopiou et.al 2015

	<p>τουριστικής αιχμής, σε σχέση με την ποσότητα που προκύπτει από την ημερήσια ικανότητα συλλογής</p> <p>- % ετήσιας παραγωγής αποβλήτων που σχετίζονται με τουριστικές δραστηριότητες, σε σχέση με την συνολική ετήσια παραγωγή αποβλήτων</p>	
<p>Δείκτης Κατανάλωσης Ηλεκτρικής Ενέργειας</p>	<p>- εκτίμηση επιβάρυνσης δικτύου ηλεκτρικής ενέργειας σε σχέση με την τοπική ικανότητα παραγωγής ενέργειας</p> <p>-% ετήσιας κατανάλωσης ηλεκτρικής ενέργειας που σχετίζονται με τουριστικές δραστηριότητες, σε σχέση με την συνολική ετήσια κατανάλωση ενέργειας</p>	<p>Coccosis et.al. 2002, Τσιτσώνης 2009, Prokopiou et.al 2015</p>

Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

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). Στην Αναθεώρηση του ΠΠΧΣΑΑ Θεσσαλίας (2018) συνιστάται π.χ. για ξενοδοχειακές μονάδες 5*αστέρων ο Δείκτης Κλίνες/στρέμμα, με μέγιστη τιμή τις 8,0 κλίνες/στρέμμα σε αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές. 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: λούόμενοι ανά μέτρο μήκους ακτής)¹⁹.

Στη συνέχεια, θα παρουσιαστούν **βασικοί Δείκτες που** αφορούν συγκεκριμένα την **επένδυση**. Με βάση τα διαθέσιμα στατιστικά στοιχεία, υπολογίστηκαν οι **Δείκτες Τουριστικής Λειτουργίας, η χωρητικότητα της γης και η δόμηση, η επιβάρυνση των δικτύων υποδομών**. Ιδιαίτερα μας απασχόλησε το ερώτημα των επιπτώσεων που θα έχει η επένδυση όχι μόνο σε επίπεδο ακινήτου και άμεσης ζώνης επιρροής αλλά και στο ευρύτερο γεωγραφικό πλαίσιο της νήσου της Σκιάθου (και της Περιφερειακής Ενότητας Σποράδων).

6.1.5. Μεγέθη Βασικών Δεικτών Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας

Οι επιλεγμένοι δείκτες στηρίχθηκαν σε στοιχεία που αναζητήθηκαν σε διάφορες πηγές, όπως ΕΛ.ΣΤΑΤ, Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο (ΞΕΕ), Δήμος Σκιάθου, κ.ά.. Η αποτίμηση των δεικτών και η αξιολόγηση έγινε με έρευνα επί δημοσιευμένων στατιστικών στοιχείων και Μελετών. Σημειώνεται πως οι δείκτες σχετίζονται με σημαντικές παραμέτρους, **όπως ο πληθυσμός, οι κλίνες, οι διανυκτερεύσεις, η έκταση, η δόμηση, η κατανάλωση νερού, ενέργειας, η παραγωγή στερεών αποβλήτων κ.ά..**

Ο υπολογισμός των δεικτών, πέρα από τη νήσο Σκιάθο συνολικά, εφαρμόζεται και στην Περιφερειακή Ενότητα Σποράδων, προκειμένου να διερευνηθεί ο βαθμός στον οποίο οι τοπικοί δείκτες ακολουθούν τις τάσεις των αντίστοιχων δεικτών σε μεγαλύτερη χωρική ενότητα. Παράλληλα, οι τιμές των δεικτών υπολογίζονται και μετά την υλοποίηση της Επένδυσης της ELIVI S.A. στις Κουκουναριές Σκιάθου, σε τοπικό και δια-τοπικό επίπεδο.

¹⁹ Ένας δείκτης που χρησιμοποιείται επίσης για τις παράκτιες περιοχές είναι ο δείκτης χωρητικότητας ακτών (5 τ.μ. /άτομο) (Σερράος 2013).

Ακολουθεί η παρουσίαση των βασικών μεγεθών που θα χρησιμοποιηθούν στα επόμενα Κεφάλαια για τον υπολογισμό των Δεικτών της Φέρουσας Ικανότητας, πριν και μετά την υλοποίηση της Επένδυσης σε επίπεδο Δήμου (νήσου) και Περιφερειακής Ενότητας. 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 2019.

Πληθυσμός (μόνιμος και εκτιμώμενος πραγματικός)

Αναφορικά με τον μόνιμο πληθυσμό των εξεταζόμενων χωρικών ενοτήτων χρησιμοποιήθηκαν ως πρωτογενής πηγή τα απογραφικά δεδομένα της ΕΛ.ΣΤΑΤ (2001 και 2011). Για τον υπολογισμό του μόνιμου πληθυσμού στο έτος αναφοράς (2019), πραγματοποιήθηκε αναγωγή των στοιχείων αυτών στο 2019 (μέσω του Μέσου Ετήσιου Ρυθμού Μεταβολής - ΜΕΡΜ 2001-2011).

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, **ο μόνιμος πληθυσμός της νήσου Σκιάθου για το 2011 ανέρχεται σε 6.088 άτομα.** Με αναγωγή του μόνιμου πληθυσμού (υπολογίζοντας τον ΜΕΡΜ), **ο μόνιμος πληθυσμός το έτος αναφοράς (2019) ανέρχεται σε 6.506 άτομα.**

Κλίνες

Η υφιστάμενη δυναμικότητα του Ακινήτου σε κλίνες ανέρχεται σε 150 και αφορά τις 19 κατοικίες - τύπου επιπλωμένες τουριστικές βίλες/ bungalows διαφόρων τύπων και μεγεθών που έχουν κατασκευαστεί ήδη στο Βόρειο τμήμα. Ωστόσο, επειδή οι συγκεκριμένες κατοικίες λειτουργούν μέχρι σήμερα ως μη κύρια τουριστικά καταλύματα και συγκεκριμένα σαν Επιπλωμένα Ενοικιαζόμενα Δωμάτια Διαμερίσματα, και πρόκειται να αλλάξουν χρήση και να συμπεριληφθούν στη δυναμικότητα του ξενοδοχείου που θα υλοποιηθεί μέσω του παρόντος επιχειρηματικού σχεδίου, η υφιστάμενη δυναμικότητα σε κλίνες ξενοδοχειακών μονάδων για το Ακίνητο λαμβάνεται υπόψη ως μηδενική. Έτσι, ο αριθμός των κλινών που λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό των δεικτών φέρουσας ικανότητας, ισούται με 550, στο πλαίσιο του Επενδυτικού Σχεδίου της ELIVI S.A. που έχει υπαχθεί στις Στρατηγικές Επενδύσεις.

Για την εύρεση στοιχείων των υφιστάμενων ξενοδοχειακών κλινών χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία από το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΞΕΕ).

Τουριστική Κίνηση

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

Γεωγραφικά Δεδομένα

Επιπλέον, για ορισμένους δείκτες, χρησιμοποιούνται γεωγραφικά δεδομένα των εξεταζόμενων χωρικών ενότητων, 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 50 km ακτογραμμής και 14,25 km παραλιών.

Τα στοιχεία - δεδομένα που περιεγράφηκαν ανωτέρω, παρουσιάζονται στον Πίνακα που ακολουθεί και θα χρησιμοποιηθούν στον υπολογισμό των βασικών δεικτών που θα αποδίδουν την πραγματική εικόνα των δεδομένων στη Σκιάθο και στην Περιφερειακή Ενότητα Σποράδων πριν και μετά την υλοποίηση της Επένδυσης.

	ΔΗΜΟΣ ΣΚΙΑΘΟΥ			ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΣΠΟΡΑΔΩΝ	
	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ	ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΕΛΙΒΙ	ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΤΗΣ ΕΛΙΒΙ
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΚΛΙΝΩΝ					
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ 2019 (ΞΕΕ 2019)	86	1	87	149	150
ΚΛΙΝΕΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ 5* (ΞΕΕ 2019)	1.327	550 ²⁰	1.877	1.813	2.363
ΚΛΙΝΕΣ (ΞΕΕ, 2019)	6.908	550	7.458	10.921	11.471
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ					
ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011	6.088			13.798	
ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΒΑΣΕΙ ΜΕΡΜ 2019	6.506			14.557	
ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					
ΕΚΤΑΣΗ ΤΕΤΡ. ΧΛΜ	50,00			275,70	
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΙΝΗΣΗΣ ΜΟΝΟ ΓΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ					
ΑΦΙΞΕΙΣ ΣΕ ΕΚ ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ ΙΝΣΕΤΕ 2019	79.498	34.187	113.685	114.932	149.119
ΑΦΙΞΕΙΣ ΣΕ ΕΚ ΗΜΕΔΑΠΩΝ ΙΝΣΕΤΕ 2019	20.518	8.823	29.341	39.372	48.195
ΣΥΝΟΛΟ ΑΦΙΞΕΩΝ ΣΕ ΕΚ ΙΝΣΕΤΕ 2019	100.016	43.010	143.026	154.304	197.314
ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΑΛΛΟΔΑΠΩΝ ΙΝΣΕΤΕ 2019	510.195	6.348	516.543	724.090	730.438
ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΗΜΕΔΑΠΩΝ ΙΝΣΕΤΕ 2019	77.779	1.501	79.280	148.796	150.297
ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΩΝ ΙΝΣΕΤΕ 2019	587.974	7.316	595.290	872.886	880.202
ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ΙΝΣΕΤΕ 2019	0,425			0,405	
ΚΤΙΡΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ (ΣΥΝΟΛΟ ΜΙΚΤΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ) (ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011)	890			1.555	
ΣΥΝΟΛΟ ΚΤΙΡΙΩΝ (ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2011)	5.036			13.225	

Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Για τα ανωτέρω δεδομένα, διευκρινίζονται τα εξής:

²⁰ Δεν λαμβάνονται υπόψη οι υφιστάμενες κλίνες (150) καθώς στην τωρινή τους χρήση λειτουργούν σαν κατοικίες. Συνεπώς δεν έχουν συμπεριληφθεί στα δεδομένα του ΞΕΕ.

- Τα στοιχεία των αφίξεων, των διανυκτερεύσεων και της πληρότητας όπως αναφέρθηκε και σε προηγούμενο κεφάλαιο αφορούν κατά αποκλειστικότητα ξενοδοχειακά καταλύματα, οπότε οι δυναμικότητες και τα αντίστοιχα στοιχεία των λοιπών τουριστικών καταλυμάτων στο νησί δε συμπεριλαμβάνονται στον υπολογισμό των δεικτών της φέρουσας τουριστικής ικανότητας.
- Η πρόβλεψη των εκτιμώμενων διανυκτερεύσεων στις ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις της ELIVI S.A. υπολογίσθηκε ως εξής:

ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ =

ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ Χ ΚΛΙΝΕΣ Χ ΗΜΕΡΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ, όπου:

Πληρότητα: Αφορά την πληρότητα που σημειώθηκε κατά την ΕΛ.ΣΤΑΤ. για το έτος 2019, η οποία για τη νήσο Σκιάθο αντιστοιχεί σε 42,5% και για την Π.Ε. Σποράδων σε 40,5%.

Κλίνες: Πρόκειται για τις 550 κλίνες του ξενοδοχειακού καταλύματος που προγραμματίζεται να κατασκευασθεί.

Ημέρες Λειτουργίας: αντιστοιχούν σε 184, δεδομένης της υπόθεσης ότι το προγραμματιζόμενο ξενοδοχειακό συγκρότημα θα είναι σε πλήρη λειτουργία την περίοδο αιχμής (Μάιος - Οκτώβριος).

- Η πρόβλεψη των εκτιμώμενων αφίξεων στο ξενοδοχειακό κατάλυμα ισούται με το γινόμενο των διανυκτερεύσεων επί το λόγο των αφίξεων προς τις διανυκτερεύσεις του νησιού. Συγκεκριμένα, υπολογίσθηκε ως εξής:

ΑΦΙΞΕΙΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ =

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

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». Είναι σαφές ότι σε αυτό το στάδιο της μελέτης δε δύναται να εκτιμηθεί για το έτος αναφοράς 2019, ο αριθμός των κτηρίων, τόσο πριν όσο και μετά την επένδυση, καθώς ο ακριβής προσδιορισμός των κτηριακών υποδομών στο σύνολο του νησιού για το εξεταζόμενο έτος δεν είναι εφικτός.

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

- Διανυκτερεύσεις/ km²: Σκιάθος = 11.759, Π.Ε. Σποράδων = 3.166,07
- Αφίξεις / έκταση ακτών: 100.016/48.965 = 2,04
- Λόγος Μόνιμων Κατοίκων / Διανυκτερεύσεις: Σκιάθος = 1/90, Π.Ε. Σποράδων = 1/60

Από τα παραπάνω προκύπτει πως πρόκειται για ένα νησί που γνωρίζει έντονη τουριστική ανάπτυξη, εφόσον οι αντίστοιχες αναλογίες για την Περιφερειακή Ενότητα είναι αρκετά μικρότερες. Η Σκιάθος μάλιστα σημειώνει τη σημαντικότερη τουριστική κίνηση από όλα τα νησιά των Σποράδων, και η παραγωγική βάση της Περιφερειακής Ενότητας στηρίζεται κατά το μεγαλύτερο μέρος σε αυτήν. Ωστόσο, δε φτάνει σε καμία περίπτωση τα επίπεδα κορεσμού που παρουσιάζονται σε άλλα νησιά του Αιγαίου που γνωρίζουν υπέρμετρη τουριστική ανάπτυξη και κατατάσσονται στην ίδια Ομάδα (II) κατά το ΕΠΧΣΑΑ Τουρισμού, όπως είναι η Μύκονος και η Σαντορίνη. Για τα δύο αυτά νησιά η αναλογία διανυκτερεύσεων / τ.χλμ. για την ίδια χρονική περίοδο με την εξεταζόμενη (έτος 2018), φτάνει τις 12.074 και 8.262 αντίστοιχα, ενώ μάλιστα στη Μύκονο ο λόγος μόνιμων κατοίκων/διανυκτερεύσεις ισούται με 1/119.

Από τα παραπάνω προκύπτει πως, **στη Σκιάθο υπάρχει δυνατότητα για περαιτέρω τουριστική ανάπτυξη με απαραίτητη προϋπόθεση το σεβασμό στα χαρακτηριστικά του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντός της, κάτι το οποίο επιδιώκεται σε απόλυτο βαθμό από την προγραμματιζόμενη επένδυση.**

Για την επιβεβαίωση της υπόθεσης αυτής, θα εξετασθούν στα επόμενα Κεφάλαια οι βασικότεροι Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας (Κατηγορία Α Δεικτών), Δείκτες Χωρητικότητας Γης και Δόμησης (Κατηγορία Β Δεικτών), καθώς και Δείκτες Υποδομών (Κατηγορία Γ Δεικτών) για τις εξεταζόμενες χωρικές ενότητες (Σκιάθος και Περιφερειακή Ενότητα Σποράδων), τόσο πριν, όσο και μετά την υλοποίηση της Επένδυσης.

6.1.6. Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας – Κατηγορία Α Δεικτών

Από απόλυτα και εκτιμώμενα μεγέθη που παρουσιάστηκαν στο προηγούμενο Κεφάλαιο, προκύπτουν τα κάτωθι στοιχεία τους βασικούς Δείκτες Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας. Για τον υπολογισμό του **Δείκτη Τουριστικής Λειτουργίας (Δ.Τ.Λ.)**, σημειώνεται πως ο τρέχων αριθμός κλινών στην περιοχή της επένδυσης είναι 150, αλλά μετά την υλοποίησή της προγραμματίζεται να αυξηθεί κατά 400²¹, και επομένως η αύξηση του Δείκτη Τουριστικής Λειτουργίας της Νήσου αυξάνεται σε 114,39 (κλίνες/ μόνιμο πληθυσμό), από 106,18. Με την

21

αύξηση αυτή, η νήσος παραμένει στην ίδια κατηγορία «μεγάλη/σχεδόν αποκλειστική τουριστική ανάπτυξη» (100-500)²², 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.

Πίνακας 35: Δείκτες τουριστικής ανάπτυξης και λειτουργίας πριν και μετά την υλοποίηση της επένδυσης

ΔΕΙΚΤΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ	ΟΡΙΣΜΟΣ ΔΕΙΚΤΗ	ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ			
		ΔΗΜΟΣ ΣΚΙΑΘΟΥ		ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΣΠΟΡΑΔΩΝ	
		ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΤΗΣ ΕΛΙΒΙ S.A.	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΤΗΣ ΕΛΙΒΙ S.A.
ΔΕΙΚΤΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ					
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ (Δ.Τ.Λ.)	(συνολικές κλίνες/ μόνιμος πληθυσμός)*100	106,18	114,39	75,02	78,69
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ (ΔΤΠ)	(διανυκτερεύσεις/έκταση)* (100/365)	3.221,78	3.260,70	867,42	874,48
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΤΑΣΗΣ (ΔΤΕ)	(αφίξεις / μόνιμος πληθυσμός) *100	1.537,29	2.179,14	1.060,00	1.346,86
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ	κλίνες ξενοδ. καταλυμάτων 5* / συνολικές κλίνες ξενοδ. καταλυμάτων	0,19	0,25	0,17	0,20
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗΣ	κλίνες ξενοδ. Καταλυμάτων/ διανυκτερεύσεις ξενοδ. Καταλυμάτων	0,0023	0,0031	0,0021	0,0027
ΔΕΙΚΤΗΣ ΠΡΟΣΕΛΚΥΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ	αφίξεις αλλοδαπών/αφίξεις ημεδαπών	3,87		2,92	

Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Επιπλέον, υπολογίζοντας την επιβάρυνση που θα έχει η Επένδυση προσθέτοντας τα προβλεπόμενα μεγέθη, 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.

Είναι ιδιαίτερα σημαντικό να αναφερθεί πως οι τιμές των Δεικτών Τουριστικής Ανάπτυξης και Λειτουργίας μετά την υλοποίηση της Επένδυσης στο νησί παραμένουν σε αρκετές περιπτώσεις μικρότερες από τις αντίστοιχες άλλων τουριστικά ανεπτυγμένων νησιών που εξετάστηκαν για λόγους σύγκρισης, όπως της Μυκόνου και της Σαντορίνης για το έτος 2018. Ενδεικτικά αναφέρεται πως ο Δ.Τ.Λ. στα νησιά αυτά ανέρχεται σε 287,88 και 246,95 αντίστοιχα, ενώ μάλιστα η τιμή του Δείκτη Τουριστικής Έντασης (Δ.Τ.Ε.) για τη Μύκονο φτάνει τις 3.776,8.

Επιπλέον, η επιδιωκόμενη ανάπτυξη θα συνεισφέρει περαιτέρω στο παρεχόμενο τουριστικό προϊόν της νήσου, το οποίο συγκρίνοντας την υψηλότερη τιμή του Δείκτη Τουριστικής

²² Κατά την επίσημη κατάταξη των τιμών του Δείκτη Τουριστικής Λειτουργίας, σύμφωνα με την διεθνή κλίμακα (Pearce, Atkinson, and Hamilton 1998).

Έντασης (Δ.Τ.Ε.) του Δήμου με εκείνη των Σποράδων μαρτυράται πως η τουριστική ανάπτυξη στη Σκιάθο εξειδικεύεται σε υψηλών προδιαγραφών μονάδες (μονάδες 5*).

Τέλος, αποδεικνύεται πως η επιβάρυνση της φέρουσας ικανότητας που θα προκληθεί από την Επένδυση στις Σποράδες είναι αποδεκτή εφόσον οι διαφορές των δεικτών πριν και μετά την υλοποίηση της Επένδυσης σε επίπεδο Περιφερειακής Ενότητας θεωρούνται πολύ μικρές, παρά το γεγονός πως η Σκιάθος είναι το περισσότερο ανεπτυγμένο νησί των Σποράδων. Στο τελευταίο οφείλεται και το γεγονός πως τόσο οι Δείκτες τουριστικής ανάπτυξης και λειτουργίας όσο και οι Δείκτες χωρητικότητας γης και δόμησης εμφανίζουν μεγαλύτερες τιμές σε τοπικό επίπεδο (Δήμος).

6.1.7. Δείκτες Χωρητικότητας Γης και Δόμησης - Κατηγορία Β Δεικτών

Η δεύτερη ομάδα Δεικτών, που συμπληρώνει τους Δείκτες Τουριστικής Λειτουργίας, αφορά τη Χωρητικότητα της γης σε σχέση με την προβλεπόμενη δόμηση και κάλυψη στο Ακίνητο στις Κουκουναριές, καθώς και την μηχανική αντοχή και καταλληλότητα του εδάφους αλλά και την αισθητική αντοχή του περιβάλλοντος χώρου.

Με βάση τις κατευθύνσεις της απόφασης υπ' αριθμ. 10788/5.3.2004 (Δ' 285) του Υπ. ΠΕΧΩΔΕ, εστιάζοντας στα τρία βασικά κριτήρια για την «Φέρουσα Ικανότητα» που προβλέπει η σχετική νομοθεσία (Χωρητικότητα-Κορεσμός Πόρων, Μηχανική Αντοχή – Καταλληλότητα, και Αισθητική Αντοχή) παρουσιάζονται τα κάτωθι κεφάλαια.

6.1.7.1. Χωρητικότητα- Κορεσμός πόρων

Υπολογίστηκαν αρχικά οι δείκτες για το προκρινόμενο **Σενάριο (3)** ανάπτυξης του ακινήτου (βλ. Κεφ. 7). Τα δεδομένα είναι:

- Έκταση: 126,438 στρ.
- Συντελεστής δόμησης 0.15,
- Συνολική δόμηση 18.965,71 τ.μ.,
- Μέσος εκτιμώμενος εξυπηρετούμενος πληθυσμός / κλίνες: **550 άτομα**

α. **Πυκνότητα:** Το ακίνητο προορίζεται για στρατηγική επένδυση χρήσης «Τουρισμού - Αναψυχής» για την δημιουργία Κύριου Ξενοδοχειακού Καταλύματος, και μέγιστο πληθυσμό σε πλήρη χρήση τις **550 κλίνες**. Με βάση αυτά τα δεδομένα προκύπτει πυκνότητα χρήσης που αντιστοιχεί σε 4,25 κλίνες / στρέμμα, δηλαδή σχεδόν μισή από την οριζόμενη κατά το ΠΠΧΣΑΑ Θεσσαλίας (2018) για τις ξενοδοχειακές μονάδες 5 αστέρων, η οποία αντιστοιχεί σε 8 κλίνες / στρέμμα. Συμπερασματικά, η προτεινόμενη πυκνότητα αποδεικνύει την χαμηλή ένταση της χωρικής χρήσης του τοπικού περιβάλλοντος, το οποίο με βάσει τα σταθερότυπα έχει την ικανότητα να υποδεχθεί πολύ μεγαλύτερο πληθυσμό.

β. **Βαθμός δόμησης:** Με βάση την επιδιωκόμενη επένδυση (Σενάριο 3), από την οποία προκύπτουν τα προαναφερόμενα μεγέθη δόμησης, προκύπτει ιδιαίτερα μικρή δόμηση σε σχέση με τα υπόλοιπα Σενάρια που εξετάστηκαν στα οποία χρησιμοποιείται το πολεοδομικό εργαλείο του ΕΣΧΑΣΕ. Συγκεκριμένα πρόκειται για προκύπτουσα δόμηση μικρότερη κατά περίπου 33 %, με δεδομένο ότι στα εν λόγω Σενάρια που προτείνεται είτε η χρήση «Τουρισμός – Αναψυχή» (Σενάριο 4) είτε η χρήση του «Παραθεριστικού – Τουριστικού Χωριού», ο προτεινόμενος ΣΔ ισούται με 0,2. Αντιθέτως, ο χαμηλός συντελεστής (0,15) που προτείνεται συνεισφέρει στη διατήρηση της ήπιας ανάπτυξης που είναι και ένας εκ των βασικών στόχων του Επενδυτικού Σχεδίου και δεν επιφέρει σημαντική φόρτιση στην Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα της νήσου γενικότερα.

6.1.7.2. Μηχανική αντοχή - καταλληλότητα εδάφους

Η Μελέτη Γεωλογικής καταλληλότητας, που εκπονείται παράλληλα με την μελέτη ΕΣΧΑΣΕ, έχει διερευνήσει σε βάθος το έδαφος του ακινήτου και ιδιαίτερα τις ζώνες που προβλέπεται δόμηση, ώστε να είναι κατάλληλες ή κατάλληλες υπό προϋποθέσεις για ασφαλή θεμελίωση κτηρίων. Επιπλέον, έχουν διερευνηθεί περαιτέρω 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) 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. Όπως προαναφέρθηκε, ένα σημαντικό πρόβλημα που αντιμετωπίζει η Σκιάθος σήμερα είναι η έλλειψη χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού σε συνδυασμό με την τουριστική ανάπτυξη που γνώρισε, η οποία επιβάρυνε το πρόβλημα. Επιπλέον, δεν υπάρχουν οριοθετημένοι οικισμοί (πλην αυτού του οικισμού της Σκιάθου), το ΓΠΣ χρειάζεται επικαιροποίηση, με αποτέλεσμα να παρατηρούνται φαινόμενα συγκρούσεων γης, άναρχη και διάχυτη δόμηση. Οι οικιστικές συγκεντρώσεις παραθεριστικού χαρακτήρα και β κατοικίας που έχουν δημιουργηθεί εξυπηρετούν κατά κύριο λόγο την τουριστική κίνηση, με αποτέλεσμα την πολεοδομική αναρχία με έλλειψη οργανωμένων τουριστικών υποδοχέων, κυκλοφοριακά προβλήματα, έλλειψη κοινοχρήστων χώρων και χώρων στάθμευσης κ.λπ..

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 χαμηλή 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, ο σεβασμός στο

ανάγλυφο του εδάφους, 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 για την εφαρμογή του συγκεκριμένου επενδυτικού σχεδίου.

Γενικό συμπέρασμα:

Από την ανωτέρω ανάλυση της βασικών επιλεγμένων δεικτών χωρητικότητας, (της πυκνότητας, 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 της Σκιάθου συνολικά.

6.1.7.4. Δείκτης χωρητικότητας ακτών

Ο Δείκτης χωρητικότητας των ακτών (ΔΧΑ) ή δείκτης επιβάρυνσης των ακτών υπολογίζεται είτε με βάση τον λόγο των ατόμων που εν δυνάμει μπορούν να χρησιμοποιήσουν μια παραλία ως προς την έκταση της παραλίας, είτε ως προς το μήκος της.

Η χωρητικότητα των ακτών ως προς το εμβαδόν τους διακρίνεται ως εξής:

- Για ακτές που βρίσκονται κοντά σε αστικά κέντρα ή και σε σημεία με μαζικό τουρισμό (a1), υπολογίζεται από 2 έως 5 m²/άτομο με ημερήσιο κύκλο (daily turnover) 3 άτομα ανά ημέρα.
- Για ακτές οι οποίες είναι προσπελάσιμες ή αμμώδεις στην ύπαιθρο ή κοντά σε μικρούς οικισμούς (a2), υπολογίζεται από 6 έως 10 m²/άτομο με ημερήσιο κύκλο (daily turnover) 3 άτομα ανά ημέρα.
- Για ακτές απροσπέλαστες ή δύσκολα προσπελάσιμες-βραχώδεις ή ιδιαίτερης φυσικής έλξης (a3), υπολογίζεται από 11 έως 15 m²/άτομο με ημερήσιο κύκλο (daily turnover) 2 άτομα ανά ημέρα.

Στο σύνολο του νησιού της Σκιάθου, καταγράφηκαν 84 παραλίες συνολικού εμβαδού 215.156 τ.μ., και μήκους 14 χλμ οι οποίες θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν για κολύμβηση, και οι οποίες παρουσιάζονται στο παρακάτω Σχήμα, ενώ διαχωρίζονται στις κατηγορίες a1, a2 και a3 όπως φαίνεται στον ακόλουθο Πίνακα.

Εικόνα 37: Παραλίες νήσου Σκιάθου



Πηγή: Μελέτη Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, ECHMES Ltd

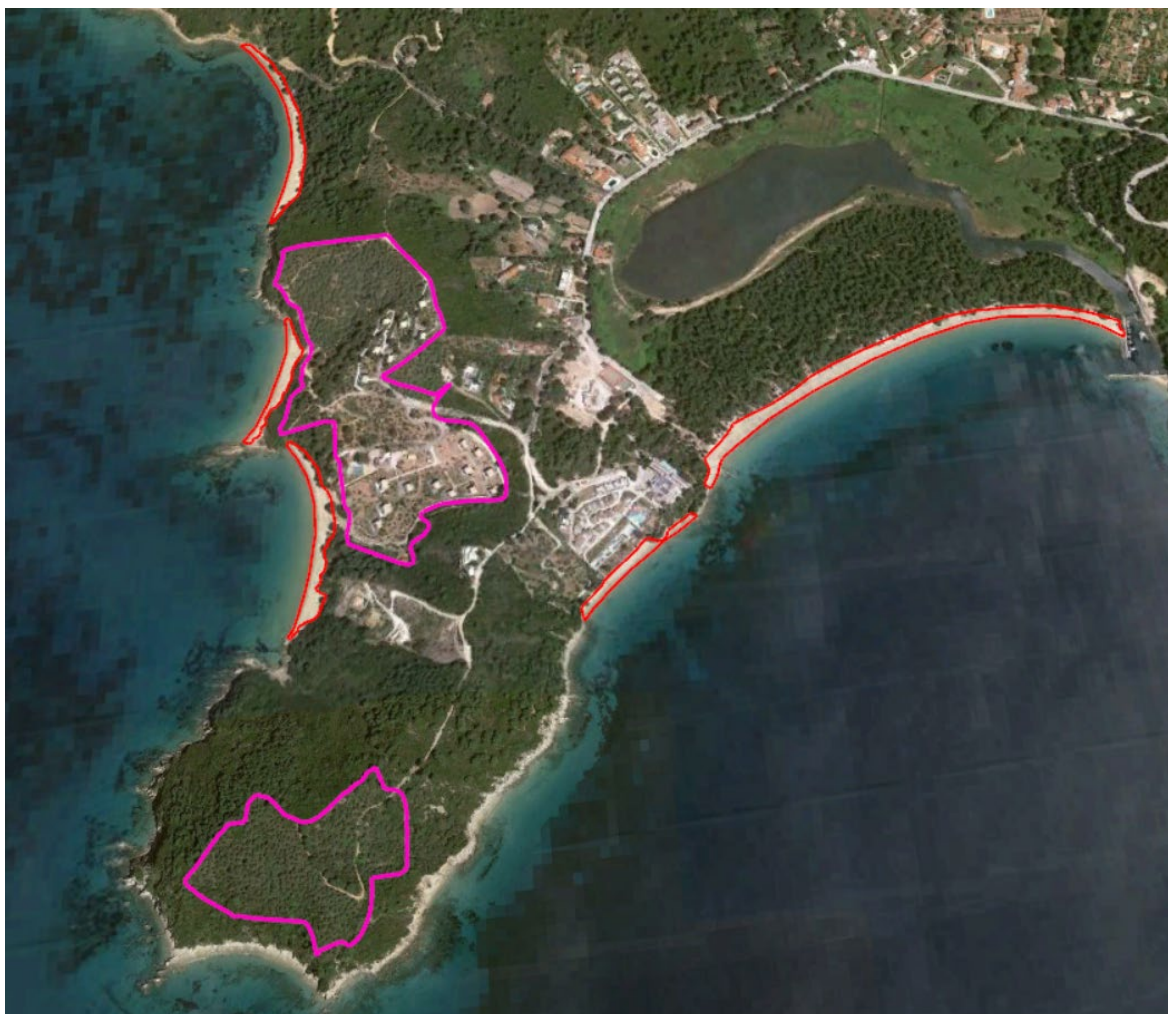
Πίνακας 36: Κατηγοριοποίηση ακτών ως προς το εμβαδόν τους

Κατηγορία	Εμβαδόν (m ²)	Αριθμός	Ημερήσιος κύκλος
a1	37.699	8	3
a2	101.722	33	3
a3	75.735	43	2
Σύνολο	215.156	84	-

Πηγή: Μελέτη Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, ECHMES Ltd

Στην περιοχή της Επένδυσης, οι πιο κοντινές παραλίες, οι οποίες είναι σε άμεση γεινίαση με το Βόρειο Τμήμα Β, είναι η Μικρή και η Μεγάλη Μπανάνα, ενώ σε πολύ κοντινή απόσταση βρίσκονται και οι παραλίες της Αγίας Ελένης, του Ξενία και των Κουκουναριών, όπως φαίνεται και στην ακόλουθη Εικόνα.

Εικόνα 38: Παραλίες στην περιοχή του ΕΣΧΑΣΕ



Πηγή: Μελέτη Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, ECHMES Ltd

Με βάση τα στοιχεία του παρακάτω Πίνακα, υπολογίζεται η φέρουσα ικανότητα όλων των δυνητικών παραλιών του νησιού Σκιάθου, ως εξής:

Πίνακας 37: Υπολογισμός Φέρουσας Ικανότητας Ακτών ως προς Εμβαδόν

a1 dailyturnover = 3	Ακτές κοντά σε αστικά κέντρα και με μαζικό τουρισμό	m ² /άτομο	2 (ελάχιστο)	5 (μέγιστο)
	Εμβαδόν ακτών	m ²	37.699	37.699
	(Εμβαδόν ακτών x dailyturnover / (m ² /άτομο)) = ΔΧΑ παράκτιας ζώνης βάσει εμβαδού	άτομα	56.549	22.619
a2 dailyturnover = 3	Ακτές προσπελάσιμες / αμμώδεις στην ύπαιθρο ή κοντά σε μικρούς οικισμούς	m ² /άτομο	6 (ελάχιστο)	10 (μέγιστο)
	Εμβαδόν ακτών	m ²	101.722	101.722
	(Εμβαδόν ακτών x dailyturnover / (m ² /άτομο)) = ΔΧΑ παράκτιας ζώνης βάσει εμβαδού	άτομα	50.861	30.517

a3 dailyturnover = 2	Ακτές απροσπέλαστες ή δύσκολα προσπελάσιμες-βραχώδεις ή ιδιαίτερης φυσικής έλξης	m ² /άτομο	11	15
	Εμβαδόν ακτών	m ²	75.735	75.735
	(Εμβαδόν ακτών x dailyturnover / (m ² /άτομο))= ΔΧΑ παράκτιας ζώνης βάσει εμβαδού	άτομα	13.770	10.098
	Συνολ. Εμβαδόν ακτών	m²	215.156	215.156
	Φέρουσα Ικανότητα του συνόλου των ακτών κολύμβησης με βάση το εμβαδόν τους	άτομα	121.180	63.234

Πηγή: Μελέτη Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, ECHMES Ltd

Από τα αποτελέσματα του παραπάνω Πίνακα προκύπτει πως ο αριθμός των λουόμενων που μπορούν να χρησιμοποιήσουν τις παραλίες χωρίς την υλοποίηση της επένδυσης ανέρχεται από 63.234 έως 121.180 άτομα ανά ημέρα. Ως σταθερότυπο λαμβάνεται ο δυσμενέστερος αριθμός, δηλαδή προκύπτει πως η **υφιστάμενη φέρουσα ικανότητα των ακτών κολύμβησης ως προς το εμβαδόν τους ανέρχεται σε 63.234 άτομα ανά ημέρα σε περίοδο αιχμής.**

Στη συνέχεια υπολογίζεται η φέρουσα ικανότητα των ακτών κολύμβησης ως προς το μήκος τους. Στο σύνολο του νησιού, έχει υπολογισθεί πως το συνολικό μήκος των παραλιών οι οποίες μπορούν δυνητικά να χρησιμοποιηθούν από λουόμενους ανέρχονται σε 14.009 μ.

Η χωρητικότητα των ακτών ως προς το μήκος τους, προσδιορίζεται σύμφωνα με τα σταθερότυπα της ΥΑ 6252/1342/10.03.1999 (ΦΕΚ 292 Β'/01.04.1999), όπως αυτά παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 38: Σταθερότυπα ακτών για τον υπολογισμό των λουόμενων ανά μέτρο μήκους ακτής

Ακτές	Αμμώδεις	Ημιβραχώδεις	Βραχώδεις
Κορεσμένες	2	1,4	0,5
Μέτριας Χρήσης	1	0,7	0,25
Ελεύθερες	0,6	0,4	0,15

Πηγή: Μελέτη Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, ECHMES Ltd

Διευκρινίζεται ότι:

- Στις κορεσμένες ακτές περιλαμβάνονται οι ακτές που βρίσκονται κοντά σε αστικά κέντρα ή σε μεγάλες οικιστικές συγκεντρώσεις ή σε μεγάλα τουριστικά συγκροτήματα (κατηγορία a1 ως προς το εμβαδόν των ακτών) με ημερήσιο κύκλο (daily turnover) 3 άτομα ανά ημέρα.

- Στις ακτές μέτριας χρήσης περιλαμβάνονται οι ακτές κοντά σε αραιοδομημένες περιοχές ή μικρούς οικισμούς (κατηγορία a2 ως προς το εμβαδόν) με ημερήσιο κύκλο (daily turnover) 3 άτομα ανά ημέρα.
- Στις ελεύθερες ακτές περιλαμβάνονται οι ακτές σε αδόμητες περιοχές ή περιοχές με φυσική δυσκολία προσπέλασης (κατηγορία a3 ως προς το εμβαδόν) με ημερήσιο κύκλο (daily turnover) 3 άτομα ανά ημέρα.

Επιπρόσθετα, ανεξάρτητα από τη διάκριση που γίνεται ανάλογα με την προσπελασιμότητά τους και την απόστασή τους από τα αστικά κέντρα, γίνεται επιμέρους διάκριση και ως προς την ποιότητά τους (αμμώδεις, ημιβραχώδεις και βραχώδεις), οπότε ανάλογα διαμορφώνονται και διαφορετικά σταθερότυπα.

Με δεδομένο ότι ένα μεγάλο μέρος των παραλιών, οι οποίες βρίσκονται κυρίως βόρεια του νησιού, δεν είναι προσπελάσιμες, και η πρόσβαση σε αυτές γίνεται μόνο με σκάφος, τόσο στις μέτριας χρήσης παραλίες, όσο και στις ελεύθερες, πάρθηκε ένας χαμηλός συντελεστής ενιαίος για τη κάθε κατηγορία ανεξαρτήτου αυτής που προβλέπει το ΦΕΚ. 292 Β'/1999. Στην περίπτωση αυτή, η ΦΙ ως προς το μήκος των ακτών είναι πολύ μικρότερη από αυτή της 1ης περίπτωσης. Πιο συγκεκριμένα, για τις κορεσμένες παραλίες ως σταθερότυπο λήφθηκε το 2, για τις μέτριας χρήσης ακτές το 0,7 και για τις ελεύθερες το 0,4. Οι υπολογισμοί της Φέρουσας Ικανότητας των ακτών κολύμβησης ως προς το μήκος τους, παρουσιάζονται στον παρακάτω Πίνακα.

Πίνακας 39: Υπολογισμός Φέρουσας Ικανότητας Ακτών ως προς Εμβαδόν

a1 dailyturnover = 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	2.687
	Μήκος ακτών x (άτομα/μέρα) x dailyturnover = ΔΧΑ παράκτιας ζώνης βάσει μήκους	άτομα	16.122
a2 dailyturnover = 3	Ακτές μέτριας χρήσης περιλαμβάνονται οι ακτές κοντά σε αραιοδομημένες περιοχές ή μικρούς οικισμούς	Άτομα/μέτρο	0,7
	Μήκος ακτών	μέτρα	7.177
	Μήκος ακτών x (άτομα/μέρα) x dailyturnover = ΔΧΑ παράκτιας ζώνης βάσει μήκους	άτομα	15.071,7
a3 dailyturnover = 2	Ελεύθερες ακτές περιλαμβάνονται οι ακτές σε αδόμητες περιοχές ή περιοχές με φυσική δυσκολία προσπέλασης	Άτομα/μέτρο	0,4
	Μήκος ακτών	μέτρα	4.145
	Μήκος ακτών x (άτομα/μέρα) x dailyturnover = ΔΧΑ παράκτιας ζώνης βάσει μήκους	άτομα	3.316
	Σύνολο μήκους ακτών	μέτρα	14.009
	Φέρουσα Ικανότητα του συνόλου των ακτών κολύμβησης με βάση το μήκος τους	άτομα	34.510

Πηγή: Μελέτη Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, ECHMES Ltd

Με βάση τα αποτελέσματα του άνω πίνακα, υπολογίζεται ως η **υφιστάμενη φέρουσα ικανότητα των ακτών κολύμβησης ως προς το μήκος τους ανέρχεται σε 34.510 άτομα ανά ημέρα σε περίοδο αιχμής.**

Στη συνέχεια, γίνεται εκτίμηση της δυνατότητας ικανοποίησης της ανάγκης για κολύμβηση στο νησί, σε σχέση με τη φέρουσα ικανότητα των ακτών κολύμβησης. Για τον υπολογισμό της, λαμβάνεται υπόψη ο πραγματικός αριθμός του νησιού για το έτος αναφοράς 2019, ο οποίος ανέρχεται σε 6506 άτομα. Από το σύνολο τους εκτιμάται ότι μέρος του καθημερινά, ακόμα και σε ώρες αιχμής, είτε εργάζεται, είτε αποτελείται από υπερήλικες και παιδιά που δεν μπορούν να μεταβούν στις παραλίες. Άρα εκτιμάται ότι από το σύνολο των πραγματικών κατοίκων του νησιού, το 60% δύναται να χρησιμοποιεί σε καθημερινή βάση την παραλία.

Ο αριθμός των παραθεριστών αντιστοιχεί στον αριθμό των διαθέσιμων κλινών του νησιού, οπότε λαμβάνεται ίσος με 6.908. Με τη νέα τουριστική επένδυση του ΕΣΧΑΣΕ και τη κατασκευή νέων 550 κλινών, ο αριθμός των παραθεριστών εκτιμάται σε 7.458.

Πίνακας 40: Υπολογισμός Φέρουσας Ικανότητας Ακτών ως προς Εμβαδόν

	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
Πριν την επένδυση	6.506	3.904	6.908	10.812	17.10%	31.33%
Μετά την επένδυση	6.506	3.904	7.458	11.362	17.97%	32.92%

Πηγή: Μελέτη Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, ECHMES Ltd

Παρατηρούμε από τον πίνακα, ότι με την υλοποίηση της επένδυσης, και με την αύξηση του αριθμού των λουομένων, η ΦΙ τόσο ως προς το εμβαδόν όσο και ως προς το μήκος των ακτών, δεν επιβαρύνεται αρκετά, μόλις 0.87% για το εμβαδόν και 1,59% για το μήκος. Τα ποσοστά αυτά είναι πολύ κοντά στα ποσοστά ικανοποίησης της υφιστάμενης, χωρίς την επένδυση, κατάσταση, όπως φαίνεται στον πίνακα.

Συνεπώς, η ανάπτυξη της νέας επένδυσης όπως αυτή προτείνεται από το ΕΣΧΑΣΕ, δεν μπορεί να επηρεάσει αρνητικά την βιωσιμότητα της χρήσης των ακτών κολύμβησης και τη φέρουσα ικανότητά τους.

6.1.7.5. Δείκτης επιβάρυνσης εδάφους

Στη νέα επένδυση του ΕΣΧΑΣΕ και για τα 2 τμήματα Α και Β, η συνολική δόμηση ανέρχεται σε 18.965,71 τμ. συμπεριλαμβανομένης και της υφιστάμενης δόμησης.

Πίνακας 41: Αθροιστικός δείκτης επιβάρυνσης εδάφους

κατηγορία Corine		Κάλυψη κατά Corine	στρέμματα
112		Ασυνεχής αστικός ιστός	591,64
124		Αεροδρόμια	443,98
142		Εγκαταστάσεις αθλητισμού και αναψυχής	277,49
112+124+142	A	Κάλυψη γης	1.313,11
		Επένδυση ELIVI (συμπεριλαμβάνεται και η υφιστάμενη δόμηση)	18,97
112+124+142+ΕΣΧΑΣΕ	B	τροποπ. Κάλυψη γης	1.332,08
223		Ελαιώνες	12.442,83
242		Σύνθετες καλλιέργειες	4.400,72
243		Γη που χρησιμοποιείται κυρίως για γεωργία μαζί με σημαντικά τμήματα φυσικής βλάστησης	4.921,00
311		Δάσος πλατύφυλλων	3.277,77
312		Δάσος κωνοφόρων	8.309,94
313		Μικτό δάσος	335,61
321		Φυσικοί βοσκότοποι	447,66
323		Σκληροφυλλική βλάστηση	1.919,91
324		Μεταβατικές δασώδεις και θαμνώδεις εκτάσεις	9.686,42
333		Εκτάσεις με αραιή βλάστηση	490,67
223+242+243+311+312+313+321+323+324+333	Γ	Φυσική και ημιφυσική κάλυψη γης	46.232,53
Αρχικός ΔΕΕ	A/Γ	Αρχικός Δείκτης Επιβάρυνσης Εδάφους (χωρίς την επένδυση)	0,0284
ΔΕΕ	B/Γ	Δείκτης Επιβάρυνσης Εδάφους	0,0288

Πηγή: Μελέτη Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, ECHMES Ltd

Σύμφωνα με τα ανωτέρω στοιχεία, ο δείκτης επιβάρυνσης εδάφους πριν από την επένδυση διαμορφώνεται σε 0,0284, ενώ μετά την υλοποίηση της επένδυσης ο δείκτης επιβάρυνσης εδάφους όλου του νησιού θα μεταβληθεί σε 0,0288 δηλαδή θα έχει μια ελάχιστη αύξηση κατά $(0,0288-0,0284)/0,0284 = 1,41\%$. **Όπως είναι προφανές η μεταβολή του δείκτη αυτή υποδηλώνει αμελητέα μεταβολή του φυσικού περιβάλλοντος.**

6.1.7.6. Δείκτες Τουριστικής Συγκέντρωσης, Τουριστικής Κτιριακής Πυκνότητας και Κτιριακής Πυκνότητας (συνολική δόμηση)

Οι επιπλέον Δείκτες της Κατηγορίας Β (Δείκτες Χωρητικότητας Γης και Δόμησης), για την Περιοχή Παρέμβασης που εξετάζονται στο παρόν Κεφάλαιο είναι οι Δείκτες: Τουριστικής

Συγκέντρωσης, Τουριστικής Κτιριακής Πυκνότητας, Κτιριακής Πυκνότητας (συνολική δόμηση), και Επιβάρυνσης Εδάφους, Χωρητικότητας Ακτών .

Στον κάτωθι Πίνακα παρουσιάζονται πρόσθετοι Δείκτες της Κατηγορίας Β πριν και μετά την υλοποίηση της Επένδυσης στο Ακίνητο της «ELIVI HOTELS S.A.», εκ των οποίων ο δείκτης τουριστικής συγκέντρωσης έχει υπολογισθεί σε τοπικό και δια - τοπικό επίπεδο.

Πίνακας 42: Δείκτες Τουριστικής Συγκέντρωσης, Τουριστικής Κτιριακής Πυκνότητας, Κτιριακής Πυκνότητας

ΔΕΙΚΤΗΣ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ	ΟΡΙΣΜΟΣ ΔΕΙΚΤΗ	ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ			
		ΔΗΜΟΣ ΣΚΙΑΘΟΥ		ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΣΠΟΡΑΔΩΝ	
		ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΤΗΣ ELIVI S.A.	ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΤΗΣ ELIVI S.A.
ΔΕΙΚΤΕΣ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΔΟΜΗΣΗΣ					
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗΣ	κλίνες *1000 / έκταση της περιοχής αναφοράς (στρ)	138,16	149,16	39,61	41,61
ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΤΙΡΙΑΚΗΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ (στοιχεία 2011)	(κτίρια ξενοδοχείων / συνολικά κτίρια) *100	17,67		11,76	
ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΤΙΡΙΑΚΗΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑΣ (ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΟΜΗΣΗ) (στοιχεία 2011)	συνολικά κτίρια/ έκταση σε τ.χλμ.	100,72		47,97	

Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Έτσι, ο **Δείκτης Τουριστικής Συγκέντρωσης (Δ.Τ.Σ.)** της νήσου (κλίνες/ έκταση σε τ/χλμ.) ο οποίος πριν την επένδυση ανέρχεται σε **138,16 κλίνες/ 1000 στρέμματα**, μετά την επένδυση αυξάνει στην αποδεκτή τιμή των **149,16 κλίνες/1000στρέμματα**. Επιπλέον, αφότου υλοποιηθεί το τουριστικό συγκρότημα ο Δ.Τ.Σ. αναμένεται να αυξηθεί κατά ένα μικρό ποσοστό σε επίπεδο Π.Ε. (περίπου 4%). Το γεγονός αυτό, όπως έχει αναφερθεί έγκειται στο γεγονός ότι η Σκιάθος παρουσιάζει πολύ εντονότερη τουριστική ανάπτυξη από τις λοιπές Σποράδες και τις οποίες συγκρίνεται στο τρέχον Κεφάλαιο, και είναι λογικό οποιεσδήποτε μεταβολές στη φέρουσα ικανότητα της νήσου να συνεπάγονται σημαντικές μεταβολές και σε δια-τοπικό επίπεδο.

Οι τιμές των δεικτών που αφορούν κτιριακή πυκνότητα (τουριστική και μη), δεν είναι δυνατόν να υπολογισθούν μετά την επένδυση, καθώς ο ακριβής προσδιορισμός των κτιριακών υποδομών στο σύνολο του νησιού για το εξεταζόμενο έτος δεν είναι εφικτός. Ωστόσο, η σύγκριση τους (στοιχεία απογραφής ΕΛ.ΣΤΑΤ./2011) στις δύο χωρικές ενότητες που εξετάζονται, αποδεικνύει ότι παρά το γεγονός πως η Σκιάθος παρουσιάζει κτιριακή πυκνότητα σχεδόν διπλάσια από τις Σποράδες, η τουριστική πυκνότητά της (που μεταφράζεται σε κτίρια των ξενοδοχείων), δεν υπερβαίνει εκείνη των Σποράδων κατά αντίστοιχα μεγάλο ποσοστό.

Συνεπώς, η επιδιωκόμενη επένδυση δεν αναμένεται να επηρεάσει σημαντικά τη φέρουσα ικανότητα της νήσου, και της Π.Ε., αντιθέτως δύναται να συμβάλλει σημαντικά στην ενίσχυση ενός ήδη ανεπτυγμένου κλάδου με απόλυτο σεβασμό στο ιδιαίτερο φυσικό περιβάλλον του.

6.1.8. Δείκτες επιπτώσεων στις Υποδομές - Κατηγορία Γ Δεικτών

Στο παρόν Κεφάλαιο παρουσιάζονται οι δείκτες της Κατηγορίας Γ που αφορούν τις υποδομές²³.

Δείκτης επιβάρυνσης υδατικών πόρων και δικτύων ύδρευσης

Σύμφωνα με την 1η ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ Λεκανών Απορροής Ποταμών Υδατικού Διαμερίσματος Ανατολικής Στερεάς Ελλάδας (EL07) του 2017 και συγκεκριμένα σύμφωνα με το αναλυτικό κείμενο τεκμηρίωσης «Ανάλυση ανθρωπογενών πιέσεων και των επιπτώσεών τους στα επιφανειακά και στα υπόγεια υδατικά συστήματα», προκειμένου να εκτιμηθούν οι απαιτήσεις σε κατανάλωση νερού, ύδρευσης μπορούμε να λάβουμε μια ειδική κατανάλωση νερού για το μόνιμο πληθυσμό ίση με 250 L/ άτομο/ημέρα. Έτσι, για το έτος αναφοράς 2019, η **εκτιμώμενη κατανάλωση νερού ύδρευσης για τους μόνιμους κατοίκους του Δήμου Σκιάθου** είναι:

$$6.506 \times 250 \text{ (L/ άτομο/ ημέρα)} \times 365 \text{ (ημέρες έτους)} = 593.672.500 \text{ λίτρα/έτος ή}$$

$$593.672,5 \text{ m}^3/\text{έτος.}$$

Παράλληλα, 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 ίδια αναθεώρηση του παραπάνω Σχεδίου Διαχείρισης (EL07).

Με βάση τα στατιστικά στοιχεία διανυκτερεύσεων όπως αυτά αναλύθηκαν στα προηγούμενα κεφάλαια (ΕΛΣΤΑΤ, Διανυκτερεύσεις πελατών στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ), κατά Περιφερειακή Ενότητα και Δήμο) για το έτος 2019, οι συνολικές διανυκτερεύσεις στο νησί της Σκιάθου ήταν 587.974 όλο το έτος. Συνεπώς η κατανάλωση νερού από τις διανυκτερεύσεις στις τουριστικές μονάδες στο έτος εκτιμάται:

$$587.974 \times 400 \text{ (L/ άτομο/ ημέρα)} = 235.189.600 \text{ λίτρα/έτος ή } 235.189,6 \text{ m}^3/\text{έτος.}$$

Άρα, η συνολική ετήσια κατανάλωση πόσιμου νερού στο νησί της Σκιάθου για το έτος 2019, στην οποία συμπεριλαμβάνεται οι ανάγκες νερού ύδρευσης για τους μόνιμους κατοίκους και τις τουριστικές δραστηριότητες εκτιμάται σε:

$$593.672,5 \text{ m}^3/\text{έτος} + 235.189,6 \text{ m}^3/\text{έτος} = 828.862,1 \text{ m}^3/\text{έτος.}$$

²³ 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.

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:

$$\frac{\text{Ετήσια Κατανάλωση νερού που σχετίζεται με τουριστικές δραστηριότητες}}{\text{Συνολική ετήσια κατανάλωση νερού}} = \frac{235.189,6 \text{ m}^3}{828.862,1 \text{ m}^3} = 28,37\%$$

Συνεπώς, η τουριστική δραστηριότητα στην Σκιάθο, συμμετέχει στην κατανάλωση των υδατικών πόρων από τους οποίους αντλείται το πόσιμο νερό όσο και των δικτύων ύδρευσης κατά 28,37%. Όσον αφορά τα δίκτυα ύδρευσης, οι μεγαλύτερες ποσότητες του πόσιμου νερού της Σκιάθου προέρχονται από δεξαμενές συγκέντρωσης. Πιο συγκεκριμένα, το νησί εξυπηρετείται από τα δίκτυα ύδρευσης της Φτελιάς και το δίκτυο πόσιμου νερού του Προφήτη Ηλία. Συνεπώς, η επιβάρυνση τόσο του πόσιμου νερού από την τουριστική δραστηριότητα, όσο και του δικτύου ύδρευσης που εξυπηρετεί το σύνολο των καταναλωτών (μόνιμοι κάτοικοι και παραθεριστές) έχει πλέον αντιμετωπιστεί από τη δημοτική αρχή, με μικρή επιβάρυνση των υδατικών πόρων (υπόγεια νερά ή πηγές).

Στο εξεταζόμενο ΕΣΧΑΣΕ οι υδρευτικές ανάγκες της επένδυσης θα καλύπτονται πλήρως από μονάδα αφαλάτωσης θαλασσινού νερού, δυναμικότητας 10,5 m³/h (βλ. **Παράρτημα V της ΣΜΠΕ** - Προμελέτη μονάδας αφαλάτωσης).

Ειδικότερα η ημερήσια κατανάλωση νερού ανά χρήστη καθορίζεται σύμφωνα με τα σταθερότυπα του ΠΔ 43/2002 (ΦΕΚ 43/Α/7.3.2002) και συγκεκριμένα για 5**** ξενοδοχεία, ορίζεται σε **450 l πόσιμου νερού ανά κλίνη** ημερησίως συμπεριλαμβανομένης της κατανάλωσης του προσωπικού, εκτιμώμενη ειδική κατανάλωση η οποία υπερβαίνει κατά 10% αυτή του προαναφερθέντος Σχεδίου Διαχείρισης για τουριστικές δραστηριότητες. Στο πλαίσιο αυτό για εκτιμώμενες μέρες πλήρης λειτουργίας 184, η απαιτούμενη ποσότητα νερού ύδρευσης για το εξεταζόμενο ΕΣΧΑΣΕ η οποία θα καλυφθεί από τη σχεδιαζόμενη μονάδα αφαλάτωσης υπολογίζεται σε:

$$550 \text{ X } 450 \text{ (L/ άτομο/ ημέρα)} \text{ X } 184 \text{ ημέρες λειτουργίας} = 45.540.000 \text{ λίτρα/έτος ή } 45.540 \text{ m}^3/\text{έτος ή } \underline{10,31 \text{ m}^3/\text{h}}$$

Στο επόμενο στάδιο της ΜΠΕ θα διερευνηθεί επίσης, η δυνατότητα κάλυψης ποσοστού των υδρευτικών αναγκών της επένδυσης από υδρογεωτρήσεις. Για τον σκοπό αυτό θα εκπονηθεί Ειδική Υδρογεωλογική Μελέτη προκειμένου να μελετηθεί η δυνατότητα ανόρυξης γεώτρησης/ων, να προσδιοριστεί η θέση της/ους για την προστασία των ποσοτικών και ποιοτικών χαρακτηριστικών του υπόγειου υδροφόρου ορίζοντα.

Όσον αφορά τις ανάγκες άρδευσης των εκτάσεων πρασίνου καθώς και τις ανάγκες για τον καθαρισμό του περιβάλλοντος χώρου, αυτές θα καλύπτονται κατά προτεραιότητα από την

επαναχρησιμοποίηση των επεξεργασμένων λυμάτων με κατάλληλα ποιοτικά χαρακτηριστικά από τις μονάδες ΕΕΛ που πρόκειται να κατασκευασθούν στο πλαίσιο του έργου που θα αναπτυχθεί στην έκταση του εξεταζόμενου ΕΣΧΑΣΕ. Επιπλέον για την μέγιστη αξιοποίηση των υδάτινων πόρων θα εξεταστεί και η σκοπιμότητα εγκατάστασης δικτύου «grey water». Η θέση και ο αριθμός των ΕΕΛ συνολικής δυναμικότητας περίπου 200m³/ημέρα (όπως υπολογίστηκε στην ενότητα 7.8.3. της παρούσης) θα προσδιορισθεί στο επόμενο στάδιο αδειοδότησης του Σχεδίου, αυτό της εκπόνησης της ΜΠΕ.

Σε κάθε περίπτωση, με την ως άνω πρόταση κάλυψης των αναγκών ύδρευσης των σχεδιαζόμενων τουριστικών μονάδων με μονάδα αφαλάτωσης δεν αναμένεται επιβάρυνση των υδατικών πόρων του νησιού και του δικτύου ύδρευσης.

Δείκτης επιβάρυνσης δικτύων αποχέτευσης

Η τουριστική δραστηριότητα σ' ένα νησί μπορεί να επιβαρύνει το δίκτυο αποχέτευσης του νησιού. Με την υλοποίηση της τουριστικής επένδυσης, προβλέπεται η κατασκευή μίας νέας ή και περισσότερων ΕΕΛ κατάλληλης δυναμικότητας σε κατάλληλη θέση, προκειμένου να εξυπηρετηθεί λειτουργικά τόσο το Βόρειο όσο και το Νότιο Τμήμα. Η θέση, το πλήθος και η δυναμικότητα της/ων νέας/ων ΕΕΛ, όπως έχει ήδη αναφερθεί θα προσδιορισθεί στο στάδιο της ΜΠΕ. Επομένως από την εν λόγω δραστηριότητα δεν αναμένεται επιβάρυνση του δημοτικού δικτύου αποχέτευσης.

Με βάση την κοινή αποδεκτή παραδοχή ότι το 80% της κατανάλωσης νερού καταλήγει ως λύματα, στον πίνακα που ακολουθεί καταγράφονται τα παραγόμενα λύματα και υπολογίζεται και ο δείκτης επιβάρυνσης δικτύου αποχέτευσης από την τουριστική δραστηριότητα, κατ' αναλογία των υπολογισμών του με το δείκτη επιβάρυνσης δικτύου ύδρευσης:

Πίνακας 43: 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	m ³ /κατ/ημέρα	ατομα/έτος	m ³ /ατ/ημέρα	m ³ /έτος	m ³ /έτος	m ³ /έτος	m ³ /έτος
6506	0,160	587.974	0,320	379.950	188.152	568.102	0,28

Πηγή: Μελέτη Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, ECHMES Ltd

Το μεγαλύτερο μέρος της επιβάρυνσης αυτής (της οποίας ο δείκτης είναι 0,28), αφορά το δίκτυο αποχέτευσης του δήμου και την ΕΕΛ του δήμου, καθώς οι περισσότερες τουριστικές μονάδες βρίσκονται εντός του οικισμού της χώρας, ενώ για όσες βρίσκονται εκτός οικισμών, τα λύματα μεταφέρονται με βυτιοφόρα στις ΕΕΛ του δήμου. Υπάρχουν όμως και μονάδες εκτός οικισμών

που συλλέγουν και επεξεργάζονται οι ίδιες τα λύματά τους, χωρίς να επιβαρύνουν τις δημοτικές υποδομές, όπως προβλέπεται και στην υπό ανάπτυξη τουριστική μονάδα.

Τα υγρά απόβλητα της νέας τουριστικής μονάδας, όπως ήδη αναφέρθηκε, θα επεξεργάζονται από την/τις ΕΕΛ και τα τριτοβάθμια επεξεργασμένα υγρά απόβλητα θα επαναχρησιμοποιούνται για την άρδευση των χώρων πρασίνου.

Στο πλαίσιο αυτό διαπιστώνεται ότι, η παραγωγή λυμάτων από τη λειτουργία της νέας επένδυσης όπως περιγράφεται στο παρόν 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 της επένδυσης, καθώς δεν μπορεί να καταδείξει κανένα χρήσιμο αποτέλεσμα για το περιβάλλον και τη φέρουσα ικανότητα των φυσικών πόρων και τεχνικών υποδομών και δικτύων του νησιού.

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 185 Α'/2020) εκτιμάται σε 497 kg/άτομο/έτος ή 1,36 kg/άτομο/ημέρα για το 2025. Αντίστοιχα για τον εποχιακό πληθυσμό εκτιμήθηκε σε 1,8 kg/άτομο/ημέρα.

Ο εκτιμώμενος πραγματικός μόνιμος πληθυσμός του νησιού της Σκιάθου από την ανάλυση που προέκυψε από τη μελέτη του ΕΣΧΑΣΕ είναι 6.506 μόνιμοι κάτοικοι για το έτος 2019, ενώ ο ετήσιος αριθμός παραθεριστών ήταν 587.974.

Ο δείκτης επιβάρυνσης στερεών απορριμμάτων που σχετίζεται με τη φέρουσα ικανότητα διαχείρισης των απορριμμάτων, του δικτύου συλλογής και μεταφοράς τους από το Δήμο στις εγκαταστάσεις του ΧΥΤΑ του νησιού από τουριστικές δραστηριότητες ορίζεται ως εξής:

$$\frac{\text{Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ που σχετίζεται με τουριστικές δραστηριότητες}}{\text{Συνολική ετήσια παραγωγή ΑΣΑ}}$$

Με βάση τα παραπάνω, υπολογίζονται οι ετήσιες ποσότητες απορριμμάτων από τους κατοίκους και από τους παραθεριστές, καθώς και ο δείκτης επιβάρυνσης πριν την υλοποίηση του ΕΣΧΑΣΕ:

Πίνακας 44: Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ στο νησί και δείκτης επιβάρυνσης απορριμμάτων

κάτοικοι	ειδική κατανάλωση	παραθεριστές	ειδική κατανάλωση	Ετήσια παραγωγή ή ΑΣΑ κατοίκων	Ετήσια παραγωγή ή ΑΣΑ παραθερ.	Συνολική ετήσια παραγωγή ή ΑΣΑ	Δείκτης επιβάρυνσης δικτύου απορριμμάτων
άτομα	kg/κατ/ημέρα	ατομα/έτος	kg/κατ/ημέρα	kg/έτος	kg/έτος	tn/έτος	
6506	1,36	587.974	1,8	3.229.578	1.058.353	4.288	0,25

Πηγή: Μελέτη Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, ECHMES Ltd

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. Λόγω πλήρωσης του Χ.Υ.Τ.Α. του νησιού, έχουν ξεκινήσει ήδη οι μελέτες που αφορούν την επέκτασή του.

Η λειτουργία της νέας τουριστικής μονάδας που προβλέπεται από το 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 182.160 kg ΑΣΑ ανά έτος από τη λειτουργία της νέας τουριστικής επένδυσης ELIVI για το μέγιστο αριθμό κλινών 550 και συνολική εκτιμώμενη πλήρη λειτουργία 184 ημέρες.

Συνεπώς ο δείκτης επιβάρυνσης απορριμμάτων για το νησί, μετά τη λειτουργία του ΕΣΧΑΣΕ υπολογίζεται ως εξής:

Πίνακας 45: Δείκτης παραγωγής στερεών αποβλήτων μετά την υλοποίηση του ΕΣΧΑΣΕ

Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ κατοίκων	Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ παραθερ.	Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ ΕΣΧΑΣΕ	Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ συνόλου παραθεριστών	Συνολική ετήσια παραγωγή ΑΣΑ	Δείκτης επιβάρυνσης δικτύου απορριμμάτων
kg/έτος	kg/έτος	kg/έτος	kg/έτος	tn/έτος	
3.229.578	1.058.353	182.160	1.240.513	4.470	0,28

Πηγή: Μελέτη Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, ECHMES Ltd

Όπως φαίνεται ο δείκτης επιβάρυνσης αυξήθηκε με τη νέα επένδυση από 0,25 σε 0,28 που σημαίνει ότι η ανάπτυξη ασκεί πίεση στο δίκτυο απορριμμάτων, η οποία δεν είναι πολύ μεγάλη αλλά σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να εφαρμοσθούν τα κατάλληλα μέτρα προκειμένου να μετριασθούν οι επιπτώσεις που αυτή δημιουργεί. Προς τούτο προτείνονται συγκεκριμένα μέτρα στο Κεφάλαιο 7.8.5. των μέτρων αντιμετώπισης της παρούσας μελέτης.

6.2 Εναλλακτικά σενάρια χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης

Απαραίτητη προϋπόθεση για τη επιλογή του βέλτιστου τρόπου ανάπτυξης του ακινήτου, πέρα από την αναλυτική αξιολόγηση του ισχύοντος πολεοδομικού καθεστώτος, αποτελεί η διερεύνηση εναλλακτικών επιλογών που θα εξασφαλίζουν μια οικονομικά βιώσιμη επένδυση

με ορθολογικούς πολεοδομικούς όρους και απόλυτο σεβασμό στο περιβάλλον και τη φέρουσα ικανότητα της περιοχής, ενώ ορισμένες θα παρέχουν τη δυνατότητα τροποποίησης των ισχυόντων όρων και περιορισμών.

Για τον σκοπό αυτό, διατυπώνονται τα εξής πέντε εναλλακτικά σενάρια χωρικής ανάπτυξης:

- Μηδενική λύση, δηλ. η μη περαιτέρω ανάπτυξη του εξεταζόμενου ακινήτου (Σενάριο 1)
- Ισχύον πολεοδομικό καθεστώς
 - Σενάριο 2: Ισχύον πολεοδομικό καθεστώς (ΠΔ 18.10.1979 – ΦΕΚ 621/Δ'03-11- 1979)
- Σενάρια Ανάπτυξης του Ακινήτου μέσω ΕΣΧΑΣΕ
 - Σενάριο 3: Ανάπτυξη Ακινήτου με ΕΣΧΑΣΕ με χρήση «Τουρισμός – Αναψυχή» (όροι του Ν. 3986/2011), με ΣΔ 0,15
 - Σενάριο 4: Ανάπτυξη Ακινήτου με ΕΣΧΑΣΕ με χρήση «Τουρισμός – Αναψυχή» (όροι του Ν. 3986/2011), με ΣΔ 0,20
 - Σενάριο 5: Ανάπτυξη Ακινήτου με ΕΣΧΑΣΕ «Παραθεριστικό-Τουριστικό Χωριό (Π-Τ.Χ)» (παρ.Β4Α του άρθρου 11 του Ν.3986/2011)), με ΣΔ 0,20

Σενάριο 1: Μηδενική λύση

Η πρώτη εναλλακτική λύση (Σενάριο 1) αφορά την μη περαιτέρω αξιοποίηση του ακινήτου. Τα μεγέθη εντός του ακινήτου που έχουν ανεγερθεί μέχρι σήμερα βάσει των Ο.Α. είναι 19 κατοικίες στο βόρειο τμήμα Β (7 στην Μικρή Μπανάνα και 12 στην Μεγάλη Μπανάνα) συνολικής δόμησης περίπου 2.923 τ.μ.. Οι 19 κατοικίες που έχουν κατασκευαστεί είναι τύπου επιπλωμένες τουριστικές βίλες/ bungalows διαφόρων τύπων και μεγεθών, με συνολική δυναμικότητα 150 κλίνες και αντιστοιχούν σε 61 δωμάτια. Οι υφιστάμενες κατασκευές μέχρι σήμερα λειτουργούν ως μη κύρια τουριστικά καταλύματα και συγκεκριμένα σαν Επιπλωμένα Ενοικιαζόμενα Δωμάτια Διαμερίσματα. Επίσης έχουν κατασκευαστεί δύο beach bars και η βασική εσωτερική οδοποιία (ασφαλτόστρωση), τα οποία ωστόσο δεν προσμετρώνται στην υφιστάμενη δόμηση.

Το σύνολο της δομήσιμης επιφάνειας που προκύπτει βάσει του σεναρίου 1 παρουσιάζεται στον ακόλουθο Πίνακα. Ειδικότερα, η συνολική δόμηση είναι 2.923 τ.μ. στο βόρειο τμήμα χωρίς νέα πρόσθετη δόμηση. Αντίστοιχα, ο εξυπηρετούμενος πληθυσμός ισούται με 150 άτομα με αποτέλεσμα να προκύπτουν περίπου 1,2 κλίνες/στρέμμα, δηλαδή μικρότερη επιβάρυνση της περιοχής σε σχέση με τη μέγιστη επιτρεπόμενη που προβλέπει το ΠΠΧΣΑΑ Θεσσαλίας (ΦΕΚ 269/ΑΑΠ/2018) (8 κλίνες/στρέμμα).

Πίνακας 46: Υπολογισμός δόμησης Σεναρίου 1

ΣΕΝΑΡΙΟ 1: ΜΗΔΕΝΙΚΗ ΛΥΣΗ								
ΤΜΗΜΑΤΑ		ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.)	ΣΔ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ	ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ	ΝΕΑ ΠΡΟΣΘΕ ΤΗ ΔΟΜΗΣΗ	ΕΞΥΠΗΡΕΤΟ ΥΜΕΝΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ
ΤΜΗΜΑ Α	ΠΔ 79	33.764,00	0,14	9%	0	0	0	150
ΤΜΗΜΑ Β	ΠΔ 79	84.540,21	0,12	9%	2.923	2.923	0	
	ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ	8.133,83	0,18	20%	0			
	ΣΥΝΟΛΑ	92.674,04	-	-	2.923			
ΣΥΝΟΛΟ		126.438,04	-	-	2.923,00	2.923,00	0	

Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Σενάριο 2: Ισχύον πολεοδομικό καθεστώς (ΠΔ 18.10.1979 - ΦΕΚ621/Δ'/03-11- 1979)

Η δεύτερη εναλλακτική λύση (Σενάριο 2) αφορά την αξιοποίηση του ακινήτου βάσει των ισχυόντων πολεοδομικών διατάξεων. Σε αυτή την περίπτωση εφαρμόζονται συνδυαστικά οι διατάξεις του ΠΔ 18.10.1979 – ΦΕΚ 621/Δ'/03-11-1979 «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως και εγκρίσεως θέσεως και διατάξεως κτιρίων ανεγερθησομένων επί εκτάσεως κείμενης εκτός του ρυμοτομικού σχεδίου Σκιάθου (Μαγνησίας)» και των διατάξεων της εκτός σχεδίου δόμησης²⁴. Όπως έχει ήδη αναφερθεί, το υπό μελέτη ακίνητο των 126.438,04 τ.μ. βρίσκεται σε περιοχή εκτός σχεδίου και εκτός ορίων ΓΠΣ, με τους όρους δόμησης να καθορίζονται σχεδόν εξολοκλήρου (~94% της έκτασης, δηλαδή 118 στρ.) από το ΠΔ 3.11.1979 (ΦΕΚ 621/Δ'/1979) και μόλις για τα 8,13 στρέμματα να ισχύουν οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης.

Συγκεκριμένα, το Π.Δ. 1979 όριζε τη θέση, τη διάταξη, τους όρους και τους περιορισμούς δόμησης (συντελεστής δόμησης, ποσοστό κάλυψης, αριθμός ορόφων, ύψος) για την ανέγερση κτιρίων (81) κατοικιών, Ξενοδοχείου καθώς και κοινόχρηστων χώρων (χώροι για παραχώρηση σε κοινή χρήση). Αναλυτικότερα, οι όροι δόμησης βάσει του ΠΔ/1979 προβλέπουν για μεν την έκταση του νοτίου τμήματος Α 33.764,00τ.μ.) Συντελεστή Δόμησης (Σ.Δ.) 0,14 και Ποσοστό Κάλυψης 9%, για δε την έκταση του βορείου τμήματος Β (πλην της έκτασης που παραμένει εκτός σχεδίου), Σ.Δ.=0,12 και ποσοστό κάλυψης 9%.

Για το τμήμα έκτασης των 8.133,83 τ.μ. που δεν περιλαμβάνεται στην έκταση του προαναφερθέντος διατάγματος, ισχύουν οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης, και συνεπώς

²⁴ Οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης προβλέπονται στο από 6.10.1978 Π.Δ. (ΦΕΚ 538/Δ) «Περί καθορισμού όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων κ.λ.π» όπως ισχύει, στο από 24.5.1985 Π.Δ. (ΦΕΚ 270/Δ) «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», στο από 28.01.1988 Π.Δ. (ΦΕΚ 61Δ) «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» καθώς και του Ν. 4759/2020 «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» που αφορούν την εκτός σχεδίου δόμηση (Κεφάλαιο Γ'). Βλ. αναλυτικά κεφ. 4.5.1).

εφαρμόζεται $\Sigma\Delta=0,18$ ενώ το Ποσοστό Κάλυψης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% (βλ. κεφ. 4.5.1).

Το σύνολο της επιτρεπόμενης δομήσιμης επιφάνειας που προκύπτει βάσει του σεναρίου 2 παρουσιάζεται στον ακόλουθο Πίνακα. Ειδικότερα, η συνολική δόμηση είναι 16.335,87 τ.μ. εκ των οποίων αντιστοιχούν 4.726,96 τ.μ. στο νότιο τμήμα Α και 11.608,91τ.μ. (συμπεριλαμβανομένης της δόμησης που αφορά στην έκταση των 8.133,83 τ.μ. της εκτός σχεδίου δόμησης) στο νότιο τμήμα Β αντίστοιχα. Δεδομένου ότι στο τμήμα Β υφίσταται ήδη δόμηση 2.923 τ.μ., η νέα πρόσθετη δόμηση ανέρχεται σε 13.412,87 τ.μ.. Αντίστοιχα, ο εξυπηρετούμενος πληθυσμός υπολογίζεται σε 490²⁵ άτομα με αποτέλεσμα να προκύπτουν περίπου 3,9 κλίνες/στρέμμα, δηλαδή μικρότερη επιβάρυνση της περιοχής σε σχέση με τη μέγιστη επιτρεπόμενη που προβλέπει το ΠΠΧΣΑΑ Θεσσαλίας 2018 (8 κλίνες/στρέμμα).

Πίνακας 47: Υπολογισμός δόμησης Σεναρίου 2

ΣΕΝΑΡΙΟ 2: ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ							
ΤΜΗΜΑΤΑ	ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.)	ΣΔ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ	ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ	ΝΕΑ ΠΡΟΣΘΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ	ΕΞΥΠΗΡΕΤΟΥΜΕΝΟΣ ΠΛΥΘΥΣΜΟΣ
ΤΜΗΜΑ Α	ΠΔ 79	33.764,00	0,14	0,09	4.726,96	0,00	4.726,96
ΤΜΗΜΑ Β	ΠΔ 79	84.540,21	0,12	0,09	10.144,83	2.923,00	490
	ΦΕΚ 61/Δ/1988	8.133,83	0,18	0,20	1.464,09 ²⁶		
	ΣΥΝΟΛΑ	92.674,04	-	-	11.608,91		
ΣΥΝΟΛΟ		126.438,04	-	-	16.335,87	2.923,00	13.412,87

Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Τα προκύπτοντα πολεοδομικά μεγέθη και η εγκεκριμένη από το ΠΔ διάταξη των κτηρίων και των υπό παραχώρηση εκτάσεων βάσει του Σχεδίου Γενικής διάταξης του ΠΔ/1979 συνιστούν αναίτια διασπορά της δόμησης, ενώ διασπούν την ενότητα του φυσικού περιβάλλοντος. Ειδικότερα, το ΠΔ 79 προέβλεπε την κατασκευή κυρίως κατοικιών για τουριστική χρήση σχετικά μεγάλου κτιριακού όγκου σε σχέση με το προτεινόμενο επενδυτικό σχέδιο, χωρίς ουσιαστικά ένα κεντρικό πυρήνα συγκέντρωσης βασικών και υποστηρικτικών εγκαταστάσεων. Πιο συγκεκριμένα, προέβλεπε μόνο ένα μικρής επιφάνειας κτίριο ξενοδοχείου στο βόρειο τμήμα του ακινήτου. Επιπλέον, ο ανορθολογικός σχεδιασμός των «χώρων προς παραχώρηση για κοινή χρήση» (να σημειωθεί ότι δεν παραχωρήθηκαν, με συμβολαιογραφική πράξη), κατακερματίζει τελικά το μοναδικό τοπίο της νότιας Σκιάθου και δεν ανταποκρίνεται στους σύγχρονους περιβαλλοντικούς όρους.

Βέβαια, πέρα από την μη λειτουργική και προβληματική διάταξη των προς παραχώρηση εκτάσεων που όριζε το Προεδρικό Διάταγμα του 1979, χαρακτηρίζεται επίσης ανεπίκαιρο και προβληματικό για την οποιαδήποτε σύγχρονη βιώσιμη επένδυση στον τουρισμό. Ειδικότερα, το διάταγμα εγκρίθηκε πριν από 40 χρόνια, και αφορούσε μία επένδυση (Γουλανδρή) εκείνης

²⁵ Για την εκτίμηση του εξυπηρετούμενου πληθυσμού λαμβάνεται υπόψη η συνολική δόμηση των 16.335,87 τ.μ. που προκύπτει. Επιπλέον γίνεται η υπόθεση ότι, κατά μέσο όρο, η επιφάνεια κάθε κατοικίας ανέρχεται σε 100 τ.μ. και σε καθεμία εξυπηρετούνται 3 άτομα.

²⁶ Εφόσον η δόμηση δεν υπερβαίνει τα 8.000 τ.μ., δεν προκύπτει υποχρέωση εισφοράς σε γη.

της εποχής που δεν υλοποιήθηκε, ενώ προβλέπει ένα Σχέδιο Γενικής Διάταξης παρωχημένο (Ξενοδοχείο και μικρές κατοικίες / bungalows σχεδιασμένα για τις ανάγκες του τουρισμού που ίσχυαν πριν από μισό αιώνα και δεν ανταποκρίνονται στις σύγχρονες ανάγκες μίας τουριστικής επένδυσης), όπως αποδεικνύεται και από τη μη δυνατότητα εφαρμογής του διατάγματος από επενδυτές εδώ και 40 χρόνια φανερώνοντας τις εγγενείς αδυναμίες του και το ανέφικτο της εφαρμογής του. Ειδικότερα, ο πεπαλαιωμένος «σχεδιασμός» που επιβάλλεται από το ΠΔ., συνιστά ανυπερέβλητο εμπόδιο στην υλοποίηση της οποιασδήποτε στρατηγικής επένδυσης στην κατεύθυνση της τουριστικής ανάπτυξης, που συνδυάζει την οικονομική βιωσιμότητα με τις σύγχρονες αρχές της οικολογίας και της κλιματικής αλλαγής. Ο ανεπίκαιρος χαρακτήρας της επένδυσης επιβεβαιώνεται από την προβλεπόμενη στο ΠΔ χωροθέτηση της κεντρικής μονάδας του Ξενοδοχείου στην χωρική ενότητα Β (Βόρεια), εντός της ζώνης των 50 μέτρα από τον αιγιαλό όπου έρχεται σε πλήρη αντίθεση με βάση τα σημερινά πολεοδομικά δεδομένα και ρυθμίσεις για την ορθολογική χωροθέτηση κτιρίων τουριστικών εγκαταστάσεων σε παράκτιες περιοχές.

Συμπερασματικά, η αξιοποίηση του υπό μελέτη Ακινήτου περιορίζεται από ένα εγκεκριμένο μεν αλλά μη υλοποιημένο Π.Δ. του 79 με αποτέλεσμα είτε την μη αξιοποίηση μίας έκτασης η οποία έχει ήδη λάβει την κατεύθυνση της ανάπτυξης μίας τουριστικής επένδυσης, διαφορετικά στην περίπτωση εφαρμογής του εν λόγω Προεδρικού διατάγματος ο ανεπίκαιρος και μη ορθολογικός σχεδιασμός που ορίζει θα έχει αφενός αρνητικές επιπτώσεις ως προς την περιβαλλοντική διάσταση και αφετέρου ως προς την οικονομική βιωσιμότητα της επένδυσης. Απαιτείται ριζική αναθεώρηση / τροποποίηση του ισχύοντος Προεδρικού Διατάγματος (ΠΔ/18.10.1979 – ΦΕΚ 621/Δ/03.11.1979), έτσι ώστε να αποτελέσει εργαλείο για την υλοποίηση σύγχρονων τουριστικών επενδύσεων.

Το σενάριο 2 αντιστρατεύεται τον βασικό στόχο της στρατηγικής επένδυσης για παροχή τουριστικών υπηρεσιών υψηλού επιπέδου με παράλληλη προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, και ένταξη της νήσου της Σκιάθου στον χάρτη του ελληνικού πολυτελούς τουρισμού μετά και την επένδυση του ΕΣΧΑΔΑ του Ξενία (ΦΕΚ 121/ΑΑΠ/07.06.2017).

Σενάρια 3 και 4: Ανάπτυξη Ακινήτου με ΕΣΧΑΣΕ «Τουρισμός-Αναψυχή» (παρ.Β1 του άρθρου 11 του Ν.3986/2011)

Τα Σενάρια που ακολουθούν αφορούν την αξιοποίηση της υπό μελέτη έκτασης, κατά τις διατάξεις του Ν. 4864/2021²⁷ όπως ισχύει, και συγκεκριμένα μέσω Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων – ΕΣΧΑΣΕ του Ν. 3986/2011. Το εργαλείο του ΕΣΧΑΣΕ, που εντάσσεται στην κατηγορία των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων-ΕΠΣ (Ν. 4447/2016, όπως τροποποιήθηκε με το άρθ. 11 του Ν. 4759/2020) δύναται να τροποποιεί εγκεκριμένα

²⁷ Κατά τις μεταβατικές διατάξεις του οποίου (άρθρ.29), τα άρθρ. 15-22 εφαρμόζονται και στα Επενδυτικά Σχέδια τα οποία έχουν ενταχθεί με απόφαση της ΔΕΣΕ στις Στρατηγικές Επενδύσεις κατ' εφαρμογή του Ν. 4608/2019, όπως στην περίπτωση του Ακινήτου της Elivi Hotel S.A..

σχέδια, όπως συμβαίνει στην υπό μελέτη περίπτωση με το ΠΔ 1979, με τον καθορισμό κατάλληλης επενδυτικής ταυτότητας και όρων δόμησης.

Η αξιοποίηση των ακινήτων στο πλαίσιο των στρατηγικών επενδύσεων του Ν. 4608/2019 με τον οποίο έχει υπαχθεί η οικεία Επένδυση στις Στρατηγικές Επενδύσεις του Ν. 4864/2021 όπως ισχύει, και η απόδοση επενδυτικής ταυτότητας (χωρικός προορισμός του (χρήσεις γης, όροι δόμησης κ.λπ.)) γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Β του Ν. 3986/2011. Συγκεκριμένα, προτείνεται η ανάπτυξη και αξιοποίηση της διαθέσιμης έκτασης βάσει της παρ. Β1α του άρθρου 11 του Ν. 3986/2011 (ΦΕΚ Α΄152), ως Στρατηγική Επένδυση επί Ακινήτου με χρήση «Τουρισμός – Αναψυχή» για την δημιουργία Τουριστικού Καταλύματος, με σκοπό την χωροθέτηση ξενοδοχείου κατηγορίας 5* με επιπλωμένα διαμερίσματα/bungalows διαφόρων τύπων και μεγεθών. Από την εν λόγω γενική χρήση, επιλέγονται οι κάτωθι ειδικές χρήσεις:

- α) Τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια)
- β) Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, υδροθεραπευτήρια κλπ.),
- ε) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών,
- ζ) Κοινωνική πρόνοια
- η) Αθλητικές εγκαταστάσεις,
- θ) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις,
- ι) Θρησκευτικοί χώροι
- ια) Περίθαλψη
- ιγ) Εστίαση,
- ιδ) Αναψυκτήρια,
- ιε) Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής,
- ιστ) Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα),

Κατά την παρ. Γ του άρ. 11, του Ν. 3986/2011, ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης για ανάπτυξη ακινήτου με γενική χρήση «Τουρισμού – Αναψυχής» της παρ. Β1 ορίζεται σε 0,2, ενώ το ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης ορίζεται σε 50%. Αξίζει να σημειωθεί ότι το υπό μελέτη ακίνητο αναπτύσσεται εξ ολοκλήρου εντός αγροτικής περιοχής και συνεπώς δεν διέπεται από τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.

Τα σενάρια 3 και 4 διαφοροποιούνται ως προς τους όρους δόμησης και συγκεκριμένα του συντελεστή δόμησης (ΣΔ), ο οποίος ανέρχεται σε 0,15 και 0,20 αντίστοιχα. Συγκεκριμένα, στην πρώτη περίπτωση του χαμηλότερου ΣΔ=0,15, προκρίνεται η ηπιότερη ανάπτυξη, λαμβάνοντας υπόψη τα περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά τόσο του νησιού όσο και

της ευρύτερης περιοχής των Κουκουναριών η οποία χαρακτηρίζεται ως οικολογικά ευαίσθητη. Στη δεύτερη περίπτωση εξαντλείται ο ΣΔ που επιτρέπεται από τη νομοθεσία.

Στα επόμενα υποκεφάλαια, 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.

Σενάριο 3: Ανάπτυξη Ακινήτου με ΕΣΧΑΣΕ με χρήση «Τουρισμός – Αναψυχή» (όροι του Ν. 3986/2011), με ΣΔ 0,15

Το συγκεκριμένο σενάριο, αφορά στην αξιοποίηση της υπό μελέτη έκτασης μέσω ΕΣΧΑΣΕ, με όρους σχετικά ήπιας τουριστικής ανάπτυξης εφόσον προτείνεται σχετικά χαμηλός ΣΔ=0,15, χαμηλότερος τόσο από τον αντίστοιχο συντελεστή για την εκτός σχεδίου δόμηση (ΣΔ=0,18), όσο και από τον ΣΔ της γενικής χρήσης «Τουρισμός-Αναψυχής» του Ν. 3986/2011 (ΣΔ=0,2). Το ποσοστό κάλυψης ορίζεται σε 15%. Με τον προτεινόμενο ΣΔ, η συνολική δόμηση να ανέρχεται συνολικά σε περίπου 18.965,71 τ.μ., ενώ η νέα πρόσθετη δόμηση σε 16.042,71 τ.μ..

Πίνακας 48: Υπολογισμός δόμησης Σεναρίου 3

ΣΕΝΑΡΙΟ 3: ΕΣΧΑΣΕ ΜΕ ΧΡΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ - ΑΝΑΨΥΧΗ (Τ - Α) ΜΕ ΣΔ 0,15							
ΤΜΗΜΑΤΑ	ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.)	ΣΔ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ	ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ	ΝΕΑ ΠΡΟΣΘΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ	ΕΞΥΠΗΡΕΤΟΥΜΕΝΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ
ΤΜΗΜΑ Α	33.764,00	0,15	15%	18.965,71	0,00	16.042,71	550
ΤΜΗΜΑ Β	92.674,04				2.923,00		
ΣΥΝΟΛΟ	126.438,04				2.923,00		

Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Σύμφωνα με τον Ν. 4759/2020 (αρθ. 34, 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 με ΣΔ 0,15, η εν λόγω εισφορά υπολογίζεται στην ενιαία έκταση σε **5.482,85 τ.μ.**, αντιστοιχεί δηλαδή περίπου στο 4,34% της συνολικής έκτασης του ακινήτου. Ωστόσο, η υποχρέωση παραχώρησης τμήματος του γηπέδου (εισφορά σε γη) είναι δυνατόν να μετατραπεί σε υποχρέωση καταβολής προς τον οικείο δήμο έναντι χρηματικού ποσού ή η παραχώρηση ενιαίας έκτασης σε όμορο ή μη γήπεδο το οποίο βρίσκεται εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου (Ν. 4759/2020, άρθρ. 34, παρ. 3), επιλογή που θα οριστικοποιηθεί μετά την έκδοση του ΠΔ έγκρισης ΕΣΧΑΣΕ και χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου (σχετ. τα άρθρ.12 & 13 του ν.3986/2011).

Πίνακας 49: Υπολογισμός εισφοράς σε γη Σεναρίου 3

ΣΕΝΑΡΙΟ 3: ΕΣΧΑΣΕ ΜΕ ΧΡΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ - ΑΝΑΨΥΧΗ (Τ - Α) ΜΕ ΣΔ 0,15 ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΓΗ (ν. 4759/2020)	
ΓΗΠΕΔΟ	126.438,04
ΣΔ	0,15

ΔΟΜΗΣΗ	18.965,71		
		ΣΥΝΤΕΛ.	ΕΙΣΦΟΡΑ
Ανώτατο όριο 8000	8.000,00	0,00	0,00
Ανώτατο όριο 20000	10.965,71	0,50	5.482,85
>20000	0,00	1,00	0,00
ΣΥΝΟΛΟ	18.965,71		5.482,85

Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Βάσει του σεναρίου 3, από το οποίο προκύπτουν συνολικά 550 κλίνες (εξυπηρετούμενος πληθυσμός), που αντιστοιχούν σε 4,3 κλίνες/στρέμμα, εξασφαλίζεται η σημαντικά μικρή επιβάρυνση της περιοχής σε σχέση με τη μέγιστη επιτρεπόμενη που προβλέπει το ΠΠΧΣΑΑ της Θεσσαλίας 2018 (8 κλίνες/στρέμμα), ήτοι περίπου 50% λιγότερο.

Σενάριο 4: Ανάπτυξη Ακινήτου με ΕΣΧΑΣΕ με χρήση «Τουρισμός – Αναψυχή» (όροι του Ν. 3986/2011), με ΣΔ 0,20

Το Σενάριο 4, αφορά στην αξιοποίηση της υπό μελέτη έκτασης μέσω ΕΣΧΑΣΕ, εφαρμόζοντας το μέγιστο επιτρεπόμενο ΣΔ της γενικής χρήσης «Τουρισμός-Αναψυχής» του Ν. 3986/2011 (ΣΔ=0,2). Στην περίπτωση του υψηλότερου ΣΔ=0,2, η συνολική δόμηση ανέρχεται σε 25.287,61 τ.μ. και συνεπώς η νέα πρόσθετη δόμηση σε 22.364 τ.μ.. Το ποσοστό κάλυψης ορίζεται σε 20%. Ο εξυπηρετούμενος πληθυσμός ανέρχεται σε 709 άτομα με αποτέλεσμα να προκύπτουν περίπου 5,6 κλίνες/στρέμμα, δηλαδή μικρότερη επιβάρυνση της περιοχής σε σχέση με τη μέγιστη επιτρεπόμενη που προβλέπει το ΠΠΧΣΑΑ Θεσσαλίας 2018 (8 κλίνες/στρέμμα).

Πίνακας 50: Υπολογισμός δόμησης Σεναρίου 4

ΣΕΝΑΡΙΟ 4: ΕΣΧΑΣΕ ΜΕ ΧΡΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ - ΑΝΑΨΥΧΗ (Τ - Α) ΜΕ ΣΔ 0,20							
ΤΜΗΜΑΤΑ	ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.)	ΣΔ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ	ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ	ΝΕΑ ΠΡΟΣΘΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ	ΕΞΥΠΗΡΕΤΟΥΜΕΝΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ
ΤΜΗΜΑ Α	33.764,00	0,20	20%	25.287,61	0,00	22.364,61	709
ΤΜΗΜΑ Β	92.674,04				2.923,00		
ΣΥΝΟΛΟ	126.438,04				2.923,00		

Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Επιπλέον, η εισφορά σε γη για την περίπτωση του ΣΔ 0,20 είναι ίση με 11.287,61 τ.μ., αντιστοιχεί δηλαδή περίπου στο 8,93 % της συνολικής έκτασης του ακινήτου.

Πίνακας 51: Υπολογισμός εισφοράς σε γη Σεναρίου 4

ΣΕΝΑΡΙΟ 4: ΕΣΧΑΣΕ ΜΕ ΧΡΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ - ΑΝΑΨΥΧΗ (Τ - Α) ΜΕ ΣΔ 0,2 ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΓΗ (v. 4759/2020)			
ΓΗΠΕΔΟ	126.438,04		
ΣΔ	0,20		
ΔΟΜΗΣΗ	25.287,61		
		ΣΥΝΤΕΛ.	ΕΙΣΦΟΡΑ
Ανώτατο όριο 8000	8.000,00	0,00	0,00
Ανώτατο όριο 20000	12.000,00	0,50	6.000,00
>20000	5.287,61	1,00	5.287,61
ΣΥΝΟΛΟ	25.287,61		11.287,61

Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Σενάριο 5: Ανάπτυξη Ακινήτου με ΕΣΧΑΣΕ «Παραθεριστικό-Τουριστικό Χωριό (Π-Τ.Χ)» (παρ.Β4Α του άρθρου 11 του Ν.3986/2011)), με ΣΔ 0,20

Στο σενάριο 5 παρουσιάζεται η εναλλακτική αξιοποίησης του Ακινήτου επίσης με την εφαρμογή του εργαλείου του ΕΣΧΑΣΕ, όμως με γενική χρήση «Παραθεριστικό-Τουριστικό Χωριό, Π-Τ.Χ» του άρθρου 11, παρ. Β4Α του Ν. 3986/2011. Το Παραθεριστικό-Τουριστικό Χωριό εξετάζεται ως χρήση συναφή με την προτεινόμενη από το ΠΔ του 1979 το οποίο όριζε συγκεκριμένα Οικοδομικά Τετράγωνα εντός των οποίων προτεινόταν η χωροθέτηση ξενοδοχείου και κατοικιών καθώς και κοινόχρηστους χώρους.

Εφαρμόζοντας το εργαλείο του ΕΣΧΑΣΕ Π.Τ.-Χ., επιλέγονται οι κάτωθι ειδικές χρήσεις:

- α) παραθεριστική κατοικία
- 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.

Ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,2 (Ν. 3986/2011, αρθ. 11, παρ. Γ), ενώ το ποσοστό των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων που πρέπει να αποδοθούν, ανέρχεται τουλάχιστον σε 50% (Ν. 3986/2011, αρθ. 12, παρ. 7α). Συνεπώς, η ανάπτυξη του Π – Τ. Χ θα γίνει μέσω πολεοδόμησης της υπό μελέτη έκτασης η οποία θα συγκροτείται χωρικά με 50% Οικοδομικά Τετράγωνα (Ο.Τ.) και 50% Κοινόχρηστους Χώρους (Κ.Χ.). Αξίζει να σημειωθεί ότι σύμφωνα με την παράγραφο 7β στις περιπτώσεις αυτές λόγω πολεοδόμησης δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις που αφορούν στην εισφορά σε γη και σε χρήμα.

Στο παρόν σενάριο ο προτεινόμενος ΣΔ προσδιορίζεται βάσει του ανώτερου της νομοθεσίας, ήτοι μικτός ΣΔ 0,2. Ως εκ τούτου, η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση ανέρχεται σε 25.287,61 τ.μ., ενώ η νέα πρόσθετη δόμηση σε 22.364,61 τ.μ.. Το ποσοστό κάλυψης (brutto) ορίζεται σε 20% και 40% (netto).

Πίνακας 52: Υπολογισμός δόμησης Σεναρίου 5

ΣΕΝΑΡΙΟ 5: ΕΣΧΑΣΕ ΜΕ ΧΡΗΣΗ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΟ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΧΩΡΙΟ (Π-Τ.Χ.) ΜΕ ΜΙΚΤΟ Σ.Δ. 0,40						
ΤΜΗΜΑΤΑ	ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.)	Μικτός ΣΔ (brutto)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ	ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ	ΝΕΑ ΠΡΟΣΘΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ
ΤΜΗΜΑ Α	33.764,00	0,20	20%	25.287,61	0,00	22.364,61
ΤΜΗΜΑ Β	92.674,04				2.923,00	
ΣΥΝΟΛΟ	126.438,04				2.923,00	

Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

ΕΣΧΑΣΕ Π.Τ.-Χ.	ΠΟΣΟΣΤΟ	ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.)	Μικτός ΣΔ (brutto)	ΣΔ (netto)	ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑ ΤΕΤΡΑΓΩΝΑ	50%	63.219,02	0,2	0,4	25.287,61
ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ	50%	63.219,02			
ΣΥΝΟΛΟ (ΟΤ + ΚΧ)	126.438,04				

Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Για την εξέταση του σεναρίου αυτού, και ειδικότερα για τον υπολογισμό του καταμερισμού της δόμησης μεταξύ των κατοικιών και του τουριστικού καταλύματος γίνεται η εξής παραδοχή: από τις διατάξεις του ΠΔ του 1979 η συνολική δόμηση που προκύπτει ισούται με 16.731 τ.μ., ενώ στο σχέδιο γενικής αποτυπώνονται συνολικά 81 κατοικίες. Γίνεται η υπόθεση ότι, κατά μέσο όρο, η επιφάνεια κάθε κατοικίας ανέρχεται σε 100 τ.μ., και επομένως η δόμηση των κατοικιών αντιστοιχεί στο 48,4% της συνολικής δόμησης. Κατ' αντιστοιχία, για τους υπολογισμούς του σεναρίου αυτού που αφορούν την κατανομή της δόμησης και τον εξυπηρετούμενο

πληθυσμό, θεωρείται ότι το 48,4% της δόμησης αντιστοιχεί στη χρήση της κατοικίας και το 51,6% του τουριστικού καταλύματος.

Πίνακας 53: Υπολογισμός πληθυσμού Σεναρίου 5

ΕΣΧΑΣΕ Π.Τ.-Χ.	ΠΟΣΟΣΤΟ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΔΟΜΗΣΗ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ	52%	13.048,41	358
ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ (250 τ.μ./κατοικία)	48%	12.239,20	294 - 392
ΣΥΝΟΛΟ	100%	25.287,61	652-750

Βάσει του σεναρίου 5, ο εξυπηρετούμενος πληθυσμός κυμαίνεται από 652-750 άτομα. Αναλυτικότερα, ο εξυπηρετούμενος πληθυσμός του ξενοδοχείου αφορά 358 άτομα, ενώ ο εξυπηρετούμενος πληθυσμός των κατοικιών κυμαίνεται από 294-392 άτομα. Λαμβάνοντας υπόψη τον μέσο εξυπηρετούμενο πληθυσμό (701) η οικιστική πυκνότητα (netto) αντιστοιχεί σε 11,1 άτομα/στρέμμα ενώ η brutto σε 5,6 άτομα/στρέμμα, μεγέθη τα οποία αποτελούν σημαντική επιβάρυνση για την περιοχή.

Αξίζει να σημειωθεί ότι η περιοχή του ακινήτου, κυρίως στο νότιο τμήμα Α, χαρακτηρίζεται από έντονες κλίσεις οι οποίες αποτελούν αποτρεπτικό παράγοντα για την πολεοδομική της και κατ' επέκταση για την ανάπτυξη της χρήσης του Π – Τ.Χ.

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, κάλυψης και πληθυσμών 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. Από τον ακόλουθο πίνακα όπου παρουσιάζεται η συγκριτική ανάλυση των πολεοδομικών μεγεθών (δόμηση, κάλυψη, εισφορά σε γη κ.λπ.) για τα 5 σενάρια που αναπτύχθηκαν παραπάνω, τα χαμηλότερα μεγέθη προκύπτουν από το μηδενικό σενάριο και το Σενάριο 2 που αφορά το Π.Δ. του 1979 που καθορίζει το υφιστάμενο πολεοδομικό καθεστώς. Στην τρίτη θέση ως προς τα

χαμηλότερα μεγέθη δόμησης και χωρητικότητας είναι το σενάριο 3 που αφορά το ΕΣΧΑΣΕ με χρήση «Τουρισμός – Αναψυχή» με $\Sigma\Delta = 0,15$, με το οποίο εξασφαλίζεται το ήπιο της ανάπτυξης. Ακολουθούν το σενάριο 4 ΕΣΧΑΣΕ με χρήση «Τουρισμός – Αναψυχή» με $\Sigma\Delta = 0,20$ και τέλος το σενάριο ΕΣΧΑΣΕ με χρήση «Π.Τ.-Χ.». Αν και σε όλα τα σενάρια, εκτός της μηδενικής λύσης, η προκύπτουσα δόμηση είναι μεγαλύτερη από την αντίστοιχη του ΠΔ του 1979, για το σενάριο 3 η υπέρβαση είναι της τάξης του 16,1 % μόλις, ενώ για τα σενάρια 4 και 5, η υπέρβαση είναι σημαντικά μεγαλύτερη και ισούται με 54,8 %. Αντίστοιχα είναι τα ποσοστά όσον αφορά και τη χωρητικότητα (εξυπηρετούμενος πληθυσμός). Αξίζει να σημειωθεί επίσης ότι εισφορά σε γη προβλέπεται μόνο για τα σενάρια 3 και 4, ενώ το ΠΔ του 1979 (σενάριο 2) προέβλεπε κάποιες εκτάσεις προς παραχώρηση σε κοινή χρήση και το σενάριο 5 κοινόχρηστους χώρους που ανέρχονται στο 50% τουλάχιστον της συνολικής έκτασης.

Πίνακας 54: Συγκεντρωτικά μεγέθη των εναλλακτικών σεναρίων

ΣΕΝΑΡΙΑ	Τύπος Ανάπτυξης	Σ.Δ.	Μέγιστη Επιτρ. Δόμηση (τ.μ.)	Μέγιστη Επιτρεπόμενη Κάλυψη (τ.μ.)	Εισφορά σε γη (τ.μ.)	Πληθυσμός	Πυκνότητα (κλ/στρ)
1. Μηδενική Λύση	-	0,14 (τμήμα Α) 0,12 & 0,18 (τμήμα Β)	16.335,87 ²⁸	9% (τμήμα Α) 9% & 20% (τμήμα Β)	-	150	1,19
2. ΠΔ 1979 & Εκτός Σχεδίου	Τουριστικά Καταλύματα & Κατοικίες	0,14 (τμήμα Α) 0,12 & 0,18 (τμήμα Β)	16.335,87	9% (τμήμα Α) 9% & 20% (τμήμα Β)	-	490	3,89
3. ΕΣΧΑΣΕ «Τουρισμός-Αναψυχή» με $\Sigma\Delta=0,15$	Τουριστικά Καταλύματα	0,15	18.965,71	15%	5.482,85	550	4,37
4. ΕΣΧΑΣΕ «Τουρισμός-Αναψυχή» με $\Sigma\Delta=0,20$	Τουριστικά Καταλύματα	0,2	25.287,61	20%	11.287,61	709	5,63
5. ΕΣΧΑΣΕ «Π.Τ.-Χ.»	Τουριστικά Καταλύματα & Κατοικίες	0,2 (brutto)	25.287,61	20% (brutto), 40% (netto)	-	652-750	5,6 (brutto) 11,2 (netto)

Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Η ποιοτική αξιολόγηση βασίστηκε στην ανάλυση και συγκριτική αξιολόγηση των ποιοτικών χαρακτηριστικών των πέντε εναλλακτικών σεναρίων. Τα βασικά σημεία τους συνοψίζονται ως εξής:

Βασικά σημεία Σεναρίου 1:

- Δεν προσφέρει νέες θέσεις εργασίας, ούτε συμβάλλει στην ανάπτυξη του βιοτικού επιπέδου της περιοχής, η οποία θα συνεχίσει να εξελίσσεται με τους σημερινούς ρυθμούς.

²⁸ Αφορά την μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση η οποία ωστόσο δεν θα οικοδομηθεί, καθώς στη μηδενική λύση διατηρείται η υφιστάμενη δόμηση, ήτοι 2.923 τ.μ..

- Η έκταση του υπό μελέτη ακινήτου εφόσον δεν αξιοποιηθεί επενδυτικά, δεν θα συντηρείται ικανοποιητικά (απομάκρυνση απορριμμάτων και ξερών χόρτων, περιποίηση πράσινου κλπ). Η γεινίαση με δασικές εκτάσεις, παραλίες και ξενοδοχειακές μονάδες ενέχει κινδύνους τόσο για το φυσικό περιβάλλον όσο και για την αισθητική υποβάθμιση της περιοχής.

Βασικά σημεία Σεναρίου 2:

- Ανεπίκαιρος και πεπαλαιωμένος σχεδιασμός που αντικατοπτρίζει τις ανάγκες μιας άλλης εποχής.
- Το Σχέδιο Γενικής Διάταξης δεν μπορεί να τύχει εφαρμογής βάσει των σημερινών πολεοδομικών όρων και περιορισμών (π.χ. χωροθετούνται τουριστικές εγκαταστάσεις εντός ζώνης 50 μέτρων του οριοθετημένου αιγιαλού).
- Ανορθολογική χωροθέτηση χρήσεων και κατανομή των προς παραχώρηση σε κοινή χρήση εκτάσεων.
- Σχεδιασμός που δεν εξασφαλίζει μια βιώσιμη τουριστική επένδυση με σύγχρονους όρους με κίνδυνο τη μη υλοποίηση της επένδυσης.
- Δυσχέρεια στην προσπάθεια ενίσχυσης της τοπικής οικονομίας και αναβάθμισης του τουριστικού προϊόντος της Σκιάθου.

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 άρα εξασφαλίζεται «ασφάλεια δικαίου» για την επένδυση συνολικά.
- Δυνατότητα τροποποίησης του ανεπίκαιρου και προβληματικού ΠΔ του 1979 που διέπει το ακίνητο.
- Ανταποκρίνεται στην ιδιαιτερότητα του ακινήτου που επιτρέπει την αυτόνομη χωρική οργάνωση και λειτουργία του ως ενιαίας ιδιοκτησίας.
- Χωροθέτηση τουριστικών εγκαταστάσεων με οργανωμένο και ορθολογικό τρόπο βάσει του σύγχρονου επενδυτικού πλαισίου για τον τουρισμό.
- Ήπια τουριστική ανάπτυξη με χαμηλούς όρους δόμησης.
- Τεκμηρίωση μέσω της ΣΜΠΕ της εγκυρότητας του επενδυτικού σχεδίου ως προς τις επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον και τους μηχανισμούς αντιμετώπισής τους.
- Συμβατότητα με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού (ήπια τουριστική ανάπτυξη στις νησιωτικές περιοχές, οργανωμένη ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας, προστασία φυσικού περιβάλλοντος κ.λπ.).

- Αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος και βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του νησιού στον τομέα του πολυτελούς τουρισμού (δημιουργία θέσεων εργασίας, αναβάθμιση τουριστικών υποδομών του νησιού, διαφοροποίηση παρεχόμενου τουριστικού προϊόντος), σε συνδυασμό με την επένδυση του ΕΣΧΑΔΑ του Ξενία της ίδια εταιρείας που βρίσκεται σε εγγύτητα με το ακίνητο.
- Ελάχιστη επιβάρυνση της τουριστικής φέρουσας ικανότητας.
- Περιορισμός εμπλεκόμενων φορέων στην όλη εγκριτική διαδικασία και παράκαμψη γραφειοκρατικών καθυστερήσεων.

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 άρα εξασφαλίζεται «ασφάλεια δικαίου» για την επένδυση συνολικά.
- Δυνατότητα τροποποίησης του ανεπίκαιρου και προβληματικού ΠΔ του 1979 που διέπει το ακίνητο.
- Ανταποκρίνεται στην ιδιαιτερότητα του ακινήτου που επιτρέπει την αυτόνομη χωρική οργάνωση και λειτουργία του ως ενιαίας ιδιοκτησίας.
- Χωροθέτηση τουριστικών εγκαταστάσεων με οργανωμένο και ορθολογικό τρόπο βάσει του σύγχρονου επενδυτικού πλαισίου για τον τουρισμό.
- Εξάντληση του μέγιστου επιτρεπόμενου ΣΔ που συνεπάγεται τουριστική ανάπτυξη με σχετικά εντατικούς όρους δόμησης (μη ήπια ανάπτυξη).
- Υψηλά μεγέθη χωρητικότητας - Επιβάρυνση της τουριστικής φέρουσας ικανότητας.
- Τεκμηρίωση μέσω της ΣΜΠΕ της εγκυρότητας του επενδυτικού σχεδίου ως προς τις επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον και τους μηχανισμούς αντιμετώπισής τους.
- Μερική συμβατότητα με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού (ήπια τουριστική ανάπτυξη στις νησιωτικές περιοχές, οργανωμένη ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας, προστασία φυσικού περιβάλλοντος κ.λπ.).
- Αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος και βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του νησιού στον τομέα του πολυτελούς τουρισμού (δημιουργία θέσεων εργασίας, αναβάθμιση τουριστικών υποδομών του νησιού, διαφοροποίηση παρεχόμενου τουριστικού προϊόντος), σε συνδυασμό με την επένδυση του ΕΣΧΑΔΑ του Ξενία της ίδια εταιρείας που βρίσκεται σε εγγύτητα με το ακίνητο.

- Περιορισμός εμπλεκόμενων φορέων στην όλη εγκριτική διαδικασία και παράκαμψη γραφειοκρατικών καθυστερήσεων

Βασικά σημεία Σεναρίου 5:

- Αξιοποίηση σύγχρονων πολεοδομικών εργαλείων που συνεπάγονται τη θεσμική θωράκιση του προτεινόμενου χωρικού προορισμού του οικείου επενδυτικού σχεδίου με Π.Δ και άρα εξασφαλίζεται «ασφάλεια δικαίου» για την επένδυση συνολικά.
- Δυνατότητα τροποποίησης του ανεπίκαιρου και προβληματικού ΠΔ του 1979 που διέπει το ακίνητο.
- Ανταποκρίνεται στην ιδιαιτερότητα του ακινήτου που επιτρέπει την αυτόνομη χωρική οργάνωση και λειτουργία του ως ενιαίας ιδιοκτησίας.
- Χωροθέτηση τουριστικών εγκαταστάσεων με οργανωμένο και ορθολογικό τρόπο βάσει του σύγχρονου επενδυτικού πλαισίου για τον τουρισμό.
- Μίξη συμβατών μεταξύ τους χρήσεων γης: συνδυασμός οικιστικής και τουριστικής ανάπτυξης (κατ' αντιστοιχία του ΠΔ του 1979).
- Εξάντληση του μέγιστου επιτρεπόμενου ΣΔ που συνεπάγεται τουριστική ανάπτυξη με σχετικά εντατικούς όρους δόμησης (μη ήπια ανάπτυξη) ειδικά λόγω πολεοδόμησης.
- Υψηλά μεγέθη χωρητικότητας - Επιβάρυνση της τουριστικής φέρουσας ικανότητας. Ειδικότερα, η οικιστική πυκνότητα μετρούμενη με τον δείκτη άτομα/ στρέμμα είναι αρκετά μεγαλύτερη σε σχέση με τα υπόλοιπα σενάρια (οικιστική πυκνότητα brutto = 5,6 & οικιστική πυκνότητα netto = 11,2)
- Τεκμηρίωση μέσω της ΣΜΠΕ της εγκυρότητας του επενδυτικού σχεδίου ως προς τις επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον και τους μηχανισμούς αντιμετώπισής τους.
- Μερική συμβατότητα με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού (ήπια τουριστική ανάπτυξη στις νησιωτικές περιοχές, οργανωμένη ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας, προστασία φυσικού περιβάλλοντος κ.λπ.).
- Αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος και βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του νησιού στον τομέα του πολυτελούς τουρισμού (δημιουργία θέσεων εργασίας, αναβάθμιση τουριστικών υποδομών του νησιού, διαφοροποίηση παρεχόμενου τουριστικού προϊόντος), σε συνδυασμό με την επένδυση του ΕΣΧΑΔΑ του Ξενία της ίδια εταιρείας που βρίσκεται σε εγγύτητα με το ακίνητο.
- Περιορισμός εμπλεκόμενων φορέων στην όλη εγκριτική διαδικασία και παράκαμψη γραφειοκρατικών καθυστερήσεων.

- Γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά που δυσχεραίνουν την πολεοδόμηση της έκτασης (κυρίως στο νότιο τμήμα Α λόγω έντονων κλίσεων εδάφους εντός του ακινήτου).

Τα ποιοτικά χαρακτηριστικά των τεσσάρων σεναρίων αξιολογήθηκαν ως προς 9 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 55: Ποιοτική αξιολόγηση εναλλακτικών σεναρίων

Παράμετροι Αξιολόγησης	Σενάριο 1: Μηδενική Λύση	Σενάριο 2: ΠΔ 1979	Σενάριο 3: ΕΣΧΑΣΕ Τ-Α ΣΔ = 0,15	Σενάριο 4: ΕΣΧΑΣΕ Τ-Α με ΣΔ = 0,20	Σενάριο 5: ΕΣΧΑΣΕ Π-Τ.Χ με μικτό ΣΔ = 0,20
Χωρική Οργάνωση	0	-	+	+	+
Δόμηση	+	-	+	--	--
Συμβατότητα με Υπερκείμενο Σχεδιασμό	0	--	+	-	--
Αναπτυξιακή δυναμική	0	0	++	++	++
Φυσικό Περιβάλλον	0	--	++	+	-
Τοπίο	+	--	++	-	-
Τουριστική Φέρουσα Ικανότητα	++	+	+	-	--
Επενδυτικό Περιβάλλον	-	+	++	++	++
Εγκριτικές Διαδικασίες - Εμπλεκόμενοι φορείς	--	--	++	++	++
Εφαρμοσιμότητα	0	--	++	+	+

(0: ουδέτερες ή μηδενικές επιπτώσεις, - -: αρνητικές επιπτώσεις, -: μερικώς ή περιορισμένες αρνητικές επιπτώσεις, +: μερικώς ή περιορισμένες θετικές επιπτώσεις, ++: θετικές επιπτώσεις)

Ανακεφαλαιώνοντας, βάσει της ποσοτικής και ποιοτικής αξιολόγησης των σεναρίων, προκύπτουν τα εξής βασικά συμπεράσματα:

- Το σενάριο 1 «Μηδενική λύση» δεν συμβάλλει στην ανάπτυξη του βιοτικού επιπέδου της περιοχής, η οποία θα συνεχίσει να εξελίσσεται με τους σημερινούς ρυθμούς. Επίσης, η μη συντήρηση υπό μελέτη ακινήτου (απομάκρυνση απορριμμάτων και ξερών χόρτων, περιποίηση πράσινου κλπ) ενέχει κινδύνους τόσο για το φυσικό περιβάλλον όσο και για την αισθητική υποβάθμιση της περιοχής.
- Το σενάριο 2 που αφορά το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς (ΠΔ 1979), λόγω του ανεπίκαιρου χαρακτήρα του ως προς τις σύγχρονες απαιτήσεις του τουριστικού κλάδου, της ανορθολογικής χωρικής και λειτουργικής οργάνωσης που προβλέπει και της δυσκολίας εφαρμογής του με τους ισχύοντες σήμερα πολεοδομικούς όρους, κρίνεται ως μη κατάλληλη λύση τόσο από επενδυτικής όσο και από πολεοδομικής-περιβαλλοντικής άποψης.

- Το σενάριο 3 «ΕΣΧΑΣΕ με χρήση Τουρισμός – Αναψυχή με ΣΔ 0,15» κρίνεται ως η πλέον κατάλληλη λύση καθώς ικανοποιεί συνδυαστικά και πολυεπίπεδα θεσμικούς, πολεοδομικούς-χωροταξικούς, περιβαλλοντικούς, κοινωνικο-οικονομικούς και επενδυτικούς στόχους, εξασφαλίζοντας την ήπια και ταυτόχρονα οικονομικά βιώσιμη ανάπτυξη του ακινήτου.
- Το σενάριο 4 «ΕΣΧΑΣΕ με χρήση Τουρισμός – Αναψυχή με ΣΔ 0,20» αξιολογείται ως εν μέρη κατάλληλη επιλογή καθώς ικανοποιεί τους αναπτυξιακούς και επενδυτικούς στόχους, ωστόσο διαφοροποιείται σε σχέση με το προηγούμενο ως προς τα υψηλά μεγέθη δόμησης τα οποία συνδέονται με αρνητικές επιπτώσεις στο περιβάλλον, το τοπίο και την φέρουσα ικανότητα της περιοχής.
- Το σενάριο 5 «ΕΣΧΑΣΕ με χρήση Παραθεριστικό – Τουριστικό Χωριό με μικτό ΣΔ 0,20» δεν αξιολογείται ως κατάλληλη επιλογή. Παρότι ικανοποιεί τους αναπτυξιακούς και επενδυτικούς στόχους, λόγω των υψηλών μεγεθών δόμησης σε συνδυασμό με την πολεοδόμηση της περιοχής, συνδέεται με ιδιαίτερα αρνητικές επιπτώσεις στο περιβάλλον και τη φέρουσα ικανότητα της περιοχής, σε αντίθετη δηλαδή κατεύθυνση από τις διατάξεις των ΕΠΧΣΑΑ-Τ και ΠΧΠ-Θ.

Να επισημανθεί ότι τα τρία σενάρια που αφορούν την ανάπτυξη του ακινήτου μέσω ΕΣΧΑΣΕ (Σενάρια 3, 4 και 5) αξιολογούνται ιδιαίτερα θετικά ως προς το επενδυτικό περιβάλλον και την εφαρμοσιμότητα (ως προς την τροποποίηση του ισχύοντος ΠΔ), δεδομένου ότι αφορούν την υπαγωγή της επένδυσης στο καθεστώς των «Στρατηγικών Επενδύσεων». Ένα ακόμα βασικό πλεονέκτημα τους 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 Επιλογή και Ανάλυση Βέλτιστης Λύσης

Από τα διαφορετικά εναλλακτικά σενάρια ανάπτυξης που εξετάστηκαν για την ανάπτυξη του ακινήτου, επιλέχθηκε το Σενάριο 3 με τη χρήση του ΕΣΧΑΣΕ «Τουρισμός – Αναψυχή» και ΣΔ: 0,15 για την χωροθέτηση Κύριου Ξενοδοχειακού Καταλύματος 5* με εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής (συνεδριακό κέντρο, εγκαταστάσεις τουρισμού υγείας και αναζωογόνησης κ.λπ.). Αν και τα πλεονεκτήματα που παρέχει το εργαλείο του ΕΣΧΑΣΕ αποτελούν κοινό σημείο για τα Σενάρια 3,4 και 5, το προκρινόμενο σενάριο αποτελεί τη βέλτιστη επιλογή αφού είναι το μόνο που εξυπηρετεί την επίτευξη των επενδυτικών στόχων σε συνδυασμό με πολεοδομικά-χωροταξικά και περιβαλλοντικά κριτήρια.

Ανακεφαλαιώνοντας, με το προκρινόμενο σενάριο παρέχεται η δυνατότητα τροποποίησης των όρων και περιορισμών δόμησης προκειμένου να ανταποκρίνονται στο σύγχρονο επενδυτικό περιβάλλον του τουρισμού και η εν γένει ορθολογικότερη χωρική και λειτουργική οργάνωση του Ακινήτου με ενιαίο τρόπο.

Η ανάπτυξη του ΕΣΧΑΣΕ θα πραγματοποιηθεί σε μία ζώνη συνολικής έκτασης 126,438 στρ. η οποία αντιμετωπίζεται ως ενιαία με χωρικό προορισμό «Τουρισμό – Αναψυχή». Στο σύνολο της η έκταση δεν πολεοδομείται ενώ αξίζει να αναφερθεί ότι εντός του ακινήτου δεν εντοπίζονται δασικές ή χορτολιβαδικές εκτάσεις, ως εκ τούτου η ανάπτυξη γίνεται εξ ολοκλήρου σε αγροτική έκταση. Λόγω της φύσης του ακινήτου το οποίο διακρίνεται σε δύο τμήματα η ανάπτυξη συγκροτείται σε δύο θύλακες του βόρειου τμήματος Β και του νότιου τμήματος Α. Η χωροθέτηση πραγματοποιείται κατά κύριο λόγο κατά μήκος του παράκτιου μετώπου με πυρήνα την ξενοδοχειακή μονάδα και περίριξ αυτής τις τουριστικές επιπλωμένες βίλες/bungalows.

6.5 Διατύπωση βασικών αρχών και επιλογών της προτεινόμενης λύσης

Στόχο του ΕΣΧΑΣΕ αποτελεί η δημιουργία ενός τουριστικού συγκροτήματος ήπιας ανάπτυξης με συμβατές και συμπληρωματικές χρήσεις, με απόλυτο σεβασμό στο πολιτισμικό και φυσικό περιβάλλον της περιοχής και η διατήρηση αμετάβλητων των όμορων οικοσυστημάτων (δάσος Κουκουναριών, περιοχών NATURA, θαλάσσιο οικοσύστημα, αρχαιολογικοί χώροι προστασίας κα.). Η σύλληψη του επενδυτικού σχεδίου και η χωροθέτηση των επιμέρους λειτουργιών στηρίχθηκε σε τέσσερις βασικές αρχές:

1. Την ολοκληρωμένη τουριστική ανάπτυξη, που εξασφαλίζει τόσο την διασύνδεση των λειτουργιών των δύο τμημάτων Α και Β (ΕΣΧΑΣΕ) με παράλληλη αξιοποίηση της υπάρχουσας δόμησης (περ. 3.000 τ.μ.), αλλά και με τις υπάρχουσες λειτουργίες τουρισμού – αναψυχής της περιοχής του ιστορικού διατηρητέου Ξενία (ΕΣΧΑΔΑ).
2. Το σχεδιασμό των κτηριακών εγκαταστάσεων σε διάσπαση όγκων και βαθμιδωτά επίπεδα, με σεβασμό στο ιδιαίτερο ανάγλυφο και τις κλίσεις του εδάφους, εξασφαλίζοντας αμελητέα αλλοίωση του τοπίου και διατήρηση του ορίζοντα (skyline). Το «ήπιον» της ανάπτυξης και ο σεβασμός της αισθητικής αντοχής διασφαλίζονται περαιτέρω με τη θέσπιση ενός χαμηλού συντελεστή δόμησης (0,15), που δεν εξαντλεί τους μέγιστους προβλεπόμενους από την κείμενη νομοθεσία περί ΕΣΧΑΣΕ τουρισμού - αναψυχής και περί εκτός σχεδίου δόμησης, ήτοι 0,2 και 0,18 αντίστοιχα (Ν. 3986/2011 και Ν. 4759/2020).
3. Την διαφοροποίηση και εξειδίκευση των τουριστικών καταλυμάτων ανάλογα με την ομάδα – στόχο που απευθύνονται. Συγκεκριμένα, οι εγκαταστάσεις του νοτίου τμήματος Α σχεδιάζονται στο πλαίσιο μιας exclusive προσέγγισης και απευθύνονται κυρίως σε χρήστες που επιζητούν ηρεμία και απομόνωση. Για το λόγο αυτό, από το τμήμα Α ελλείπουν οι υποδομές πολυσύχναστου χαρακτήρα, και οι χωροθετήσεις των bungalows πραγματοποιούνται σε πολύ χαμηλές πυκνότητες, σε αντίθεση με το βόρειο τμήμα Β, στον οποίο χωροθετείται και ο βασικός πυρήνας της ξενοδοχειακής εγκατάστασης και των συναφών λειτουργιών.

4. Τη δημιουργία σημαντικών «Συνοδών Έργων» για την αναβάθμιση και προστασία όλης της περιοχής, διαμόρφωση και συντήρηση των χώρων προς παραχώρηση (πυροπροστασία, καθαρισμός, φωτισμός, ασφάλεια), ορθολογικός σχεδιασμός προσβάσεων οδικού δικτύου σε όλη την έκταση του συγκροτήματος, οργάνωση χώρων στάθμευσης για το κοινό, προσβάσεις σε παραλία, διαμόρφωση χώρων περιπάτου και ανάπαυσης, κ.α.

Επισημαίνεται ότι στο πλαίσιο εφαρμογής των ανωτέρω αρχών σχεδιασμού, (i) εξασφαλίζεται ήπια τουριστική ανάπτυξη με την οποία δε θίγεται ο χερσαίος και θαλάσσιος οικότοπος των όμορων οικοσυστημάτων (Δάσος Κουκουναριών, NATURA) (ii) τηρείται το σύνολο των προβλεπόμενων κατευθύνσεων από τα υπερκείμενα πλαίσια σχεδιασμού και την κείμενη νομοθεσία, (iii) τηρούνται οι απαιτούμενες αποστάσεις (setbacks) των 50 μ. από τον αιγιαλό για την χωροθέτηση όλων των τουριστικών εγκαταστάσεων, των 10 μ. από δασικές εκτάσεις, των 15 μ. από όριο ιδιοκτησίας (iv) εξασφαλίζεται η ελεύθερη πρόσβαση του κοινού στις ακτές και παραλίες.

7. Πρόταση έγκρισης ΕΣΧΑΣΕ

7.1 Χωρικός προορισμός συνολικής έκτασης εντασσόμενης σε ΕΣΧΑΣΕ, καθορισμός χρήσεων γης και όρων-περιορισμών δόμησης

Ο προτεινόμενος χωρικός προορισμός της συνολικής έκτασης του ΕΣΧΑΣΕ, που υποδηλώνει την επενδυτική ταυτότητα του ακινήτου, καθορίζει τη γενική και τις ειδικές χρήσεις γης και του όρους και περιορισμούς δόμησης. Ως γενική χρήση γης του συνόλου του ακινήτου καθορίζεται ο «Τουρισμός Αναψυχή» του άρθρου 11, περ Β, παρ. 1 του Ν. 3986/2011. Η επιφάνεια του συνόλου της έκτασης που συμπεριλαμβάνεται στο ΕΣΧΑΣΕ ανέρχεται σε 126,438 τ.μ. και σε αυτή ορίζονται οι κάτωθι ειδικές χρήσεις σύμφωνα με το γενικό προορισμό του ακινήτου (παρ. Β1, άρθρ. 11, Ν. 3986/2011):

- α) Κύρια Ξενοδοχειακά Καταλύματα κατά την έννοια της παρ. 2α του άρθρου 1 του Ν. 4276/2014 (Α' 155)²⁹
- β) Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, υδροθεραπευτήρια κλπ.),
- ε) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών,
- ζ) Κοινωνική πρόνοια
- η) Αθλητικές εγκαταστάσεις,

²⁹ α. Κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα. αα. Ξενοδοχεία, ββ. Οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (camping), γγ. Ξενώνες φιλοξενίας νέων δδ. Σύνθετα τουριστικά καταλύματα εε. Ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας (condohotels), ζζ. Μικτά τουριστικά καταλύματα μικρής κλίμακας

- θ) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις,
- ι) Θρησκευτικοί χώροι
- ια) Περίθαλψη
- ιγ) Εστίαση,
- ιδ) Αναψυκτήρια,
- ιε) Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής,
- ιστ) Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα).

7.2 Πρόταση καθορισμού όρων και περιορισμών δόμησης

α. Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,15. Η συνολική δόμηση, που εφαρμόζεται στο Ακίνητο ανέρχεται κατά μέγιστο σε 18.965,71τ.μ. (συμπεριλαμβανομένης της υφιστάμενης δόμησης που αντιστοιχεί σε 2.923,00 τ.μ. β. Μέγιστη επιτρεπόμενη Κάλυψη: 15%

γ. Λοιπά πολεοδομικά και κτιριολογικά μεγέθη³⁰: κατά ΝΟΚ

δ. Συνολικός Εξυπηρετούμενος Πληθυσμός: 550 άτομα

7.3 Ενδεικτική Οργάνωση Δομημένου Περιβάλλοντος – Συνεκτικότητα χωρικών ενότητων-Αισθητική

Το επενδυτικό σχέδιο διαρθρώνεται σε δύο διακεκριμένους θύλακες - πυρήνες οι οποίοι αντιστοιχούν στα δύο διακριτά τμήματα της ιδιοκτησίας (νότιο τμήμα Α, βόρειο τμήμα Β).

Στο **βόρειο τμήμα Β** αναπτύσσεται η κύρια ξενοδοχειακή μονάδα 5* σε διάσπαρτους όγκους δύο επιπέδων, στα οποία χωροθετούνται οι εγκαταστάσεις εισόδου - υποδοχής, οι χώροι παραμονής και εκδηλώσεων, οι χώροι εστίασης, καθώς και τα δωμάτια του ξενοδοχείου, ενώ στον υπόγειο χώρο, χωροθετούνται οι εγκαταστάσεις του συνεδριακού κέντρου. Νοτίως των προαναφερθέντων, χωροθετούνται οι χώροι του κέντρου ευεξίας θεραπευτικού τουρισμού. Πέριξ της ξενοδοχειακής μονάδας, που αποτελεί και τον κύριο πυρήνα του συγκροτήματος, αναπτύσσονται τα (μονώροφα ή διώροφα) τουριστικά επιπλωμένα διαμερίσματα / bungalows διαφόρων τύπων και μεγεθών Τέλος, στο εν λόγω τμήμα βρίσκονται και τα υφιστάμενα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια δυναμικότητας 61 κλειδιών που θα ενσωματωθούν στην συνολική ανάπτυξη.

Βασική παράμετρο για την οργάνωση του δομημένου περιβάλλοντος αποτελεί ο σχεδιασμός του εσωτερικού οδικού δικτύου κατά ορθολογικό τρόπο, προκειμένου να εξασφαλίζεται κατά το

³⁰ Αφορά το κτίριο εξυπηρετήσεων ξενοδοχείου με κάποιο αριθμό δωματίων και τα παρακείμενα bungalows

μέγιστο δυνατό βαθμό η επαρκής συνδεσιμότητα και η λειτουργική διασύνδεση ολόκληρου του συγκροτήματος, ήτοι του ξενοδοχείου με τα bungalows, αλλά και των τελευταίων μεταξύ τους.

Στο **νότιο τμήμα Α** χωροθετούνται οι απαιτούμενοι χώροι εισόδου - υποδοχής και εστίασης που λειτουργούν υποστηρικτικά στα bungalows που αναπτύσσονται στο εν λόγω τμήμα. Τα bungalows διατάσσονται κατά συστάδες κατά τρόπο τέτοιο που να εξασφαλίζεται τόσο η ομαλή ένταξή τους στο ιδιαίτερο τοπίο και τις κλίσεις του εδάφους, αλλά και ο κατάλληλος ως προς τις θέες προσανατολισμός.

Γενικότερα, η συνδεσιμότητα των δύο χωρικών ενοτήτων από τις οποίες απαρτίζεται το ΕΣΧΑΣΕ επιτυγχάνεται μέσω οδικού δικτύου εκτός της ιδιοκτησίας σε προβλεπόμενη από το Π.Δ./ 1979 χάραξη.

Η αισθητική του συνόλου των τουριστικών εγκαταστάσεων χαρακτηρίζεται από «ήπιους» κτιριακούς αυτοτελείς όγκους, επιδιώκοντας τη μη - προσβολή του ευαίσθητου φυσικού τοπίου από το οποίο χαρακτηρίζεται η περιοχή παρέμβασης. Ιδίως στο νότιο τμήμα οι χωροθετήσεις πραγματοποιούνται με γνώμονα την ελάχιστη δυνατή αλλοίωση του ανάγλυφου και της υφιστάμενης βλάστησης.

7.4 Γεωμορφολογία και Προτάσεις Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας

Όπως έχει αναφερθεί στο Κεφάλαιο 4.8., η συνυποβαλλόμενη Μελέτης Γεωλογικής Καταλληλότητας (ΓΕΩΤ.ΕΡ. ΔΙΔΑΣΚΑΛΟΥ Ε.Ε ΓΕΩΤΕΧΝΙΚΕΣ ΕΡΕΥΝΕΣ – ΜΕΛΕΤΕΣ, ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΔΟΚΙΜΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΕΙΣ) διερεύνησε τη γεωλογική καταλληλότητα σε όλη την έκταση της περιοχής που θα ενταχθεί στο προτεινόμενο ΕΣΧΑΣΕ, προκειμένου να διασφαλισθεί από κινδύνους γεωλογικής προέλευσης.

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 από την μελέτη για τις περιοχές Κατάλληλες προς δόμηση υπό προϋποθέσεις, ενώ παράλληλα οι περιοχές που κρίθηκαν ως «Ακατάλληλες για δόμηση περιοχές», εξαιρέθηκαν από τη δόμηση (Εικόνα35).

7.5 Οδικό Δίκτυο

Η οδική πρόσβαση στο βόρειο τμήμα Β του ακινήτου εξασφαλίζεται μέσω πλήρως διανοιγμένης και διαμορφωμένης ασφαλτοστρωμένης οδού, η οποία ακολουθεί την χάραξη του από 03.11.1979 Π.Δ. (ΦΕΚ 621/Δ/1979). Αντιστοίχως, το νότιο τμήμα Α του ακινήτου είναι προσβάσιμο μέσω διανοιγμένου χωματόδρομου που ακολουθεί την χάραξη του εν λόγω Π.Δ.

. Το υπάρχον οδικό δίκτυο μέσω των κατάλληλων συνοδών έργων θα αναβαθμιστεί σε όλο το μήκος του, ενώ το πλάτος του θα διαμορφωθεί σε 5,5 μ.

7.6 Διαμόρφωση-εξοπλισμός-τοπίο

Πλέον των ανωτέρω, προβλέπεται η δημιουργία δικτύου μονοπατιών με βασικό στόχο την εξασφάλιση της ελεύθερης και πρόσβασης των πεζών προς τις παραλίες- όπου και θα καταλήγουν τα μονοπάτια. Η κατασκευή τους θα πραγματοποιηθεί ως επί τω πλείστον με φυσικά υλικά (όπως το ξύλο και η πέτρα), προκειμένου να επιτευχθεί η ομαλή ένταξή τους στο ιδιαίτερο τοπίο.

Σε κάθε περίπτωση, στον προτεινόμενο εξοπλισμό που θα κατασκευασθεί εν δυνάμει στο ακίνητο θα συμπεριληφθούν κατασκευές που θα στοχεύουν στη διευκόλυνση της οργανωμένης παροχής και υψηλών προδιαγραφών υπηρεσιών προς τους χρήστες του συγκροτήματος.

Σημειώνεται πως όλες οι προτεινόμενες διαμορφώσεις που θα αναπτυχθούν στο συγκρότημα, έχουν ως βασικό γνώμονα την τήρηση διαδοχικής θέας και ανοιγμάτων προς την θάλασσα, συνδυάζοντάς τα με απομόνωση σε κλειστούς και ήσυχους χώρους, ιδίως στο νότιο τμήμα Α που επιδιώκεται μία περισσότερο exclusive προσέγγιση κατά τον σχεδιασμό-

7.7 Παρεμβάσεις στον αιγιαλό

Κατά την παρ. 4 του άρθρου 5 του Ν. 4179/ 2013, εφόσον το ακίνητο στο οποίο θα αναπτυχθεί ο προτεινόμενος οργανωμένος υποδοχέας τουριστικών δραστηριοτήτων (ΕΣΧΑΣΕ) διαθέτει συνολικό πρόσωπο στην παραλία μεγαλύτερο των 100μ., επιτρέπεται έως τη γραμμή αυτής και επί τμημάτων με συνολικό μήκος μέχρι το 20% του συνολικού επί παραλίας προσώπου, η εγκατάσταση χώρων εστίασης και αναψυχής, αποδυτηρίων, συγκροτημάτων υγιεινής, εγκαταστάσεων αθλοπαιδιών και παιδικών χαρών, μέγιστου ύψους 3,5 μέτρων.

7.8 Δίκτυα Τεχνικής Υποδομής

7.8.1 Χρήση νερού

Το προτεινόμενο ΕΣΧΑΣΕ προβλέπει την εξασφάλιση της ορθολογικής και βιώσιμης χρήσης των πόρων, προλαμβάνοντας και περιορίζοντας σημαντικά τις επιπτώσεις που προκύπτουν από την ανάπτυξή του. Οι συνολικές ανάγκες υδροδότησης της σχεδιαζόμενης επένδυσης προβλέπεται να καλυφθούν από μονάδα αφαλάτωσης θαλασσινού νερού. Συγκεκριμένα η άντληση των απαιτούμενων ποσοτήτων για τη τροφοδοσία της μονάδας (25 m³/h, βλ. Παράρτημα IV της ΣΜΠΕ– Προμελέτη μονάδας αφαλάτωσης) θα γίνεται από την θάλασσα στην όποια θα διατίθεται επίσης ο παραγόμενος αλμολοίπος (15,5 m³/h, βλ. Παράρτημα IV της ΣΜΠΕ–) ενώ εξετάζονται και τεχνικές μείωσης της αλατότητας με ανάμειξη πριν την τελική διάθεση του αλμολοίπου στον αποδέκτη. Η χωροθέτηση της μονάδας αφαλάτωσης καθώς και των αγωγών άντλησης και διάθεσης θα προσδιοριστεί στο στάδιο της ΜΠΕ. Οι προτεινόμενες θέσεις διάθεσης του αλμολοίπου για την προστασία του βιοτικού θαλάσσιου περιβάλλοντος εξετάζονται στο Κεφάλαιο 7 της ΣΜΠΕ.

Η δυναμικότητα της μονάδας αφαλάτωσης υπολογίστηκε με βάση τις απαιτήσεις σε νερό ύδρευσης της σχεδιαζόμενης τουριστικής δραστηριότητας όπως απορρέουν από τα οριζόμενα

στο ΠΔ 43/2002 (ΦΕΚ 43/A/7.3.2002). Συγκεκριμένα η ημερήσια κατανάλωση νερού ανά χρήστη για τα 5**** ξενοδοχεία, εκτιμάται σε 450l πόσιμο νερού ανά κλίνη ημερησίως συμπεριλαμβανομένης της κατανάλωσης του προσωπικού. Ως εκ τούτου η λειτουργία του ξενοδοχειακού συγκροτήματος με 550 κλίνες, συνεπάγεται συνολική ημερήσια ποσότητα περίπου 248 m³/d. Με δεδομένο ότι η πλήρης λειτουργία της επιχείρησης μπορεί να εκτιμηθεί σε 184 ημέρες, η κατανάλωση νερού για το έτος υπολογίζεται σε 45.540 m³/έτος.

Στο στάδιο της ΜΠΕ θα διερευνηθεί επίσης, η δυνατότητα κάλυψης ποσοστού των υδρευτικών αναγκών από υδρογεωτρήσεις. Για τον σκοπό αυτό θα εκπονηθεί Ειδική Υδρογεωλογική Μελέτη προκειμένου να μελετηθεί η δυνατότητα ανόρυξης γεώτρησης/ων και να προσδιορισθεί η θέση της/ους για την προστασία των ποσοτικών και ποιοτικών χαρακτηριστικών του υπόγειου υδροφόρου ορίζοντα.

Ενδεικτικά όσον αφορά τα ποσοτικά χαρακτηριστικά του υπόγειου υδροφορέα, σύμφωνα με το Αναθεωρημένο Σχέδιο Διαχείρισης Λεκανών Απορροής η κατάσταση των υπόγειων συστημάτων της Ν. Σκιάθου έχει χαρακτηριστεί ως καλή, με δεδομένο ότι ο ρυθμός επαναπλήρωσης (τροφοδοσία: 5,50x106m³) είναι μεγαλύτερος από τον ρυθμό άντλησης (απολήψεις: 0,86x106m³). Παράλληλα όσον αφορά τα ποιοτικά χαρακτηριστικά του υδροφόρου ορίζοντα, στο ΣΔΛΑΠ καταγράφεται και το φαινόμενο της υφαλμύρισης στις περιοχές που βρίσκονται πλησίον της ακτογραμμής, με αποτέλεσμα την διερεύνηση της βέλτιστης θέσης για χωροθέτηση γεωτρήσεων στο εσωτερικό του νησιού. Όπως έχει ήδη αναφερθεί στο στάδιο της ΜΠΕ θα εκπονηθεί Ειδική Υδρογεωλογική Μελέτη για την διερεύνηση των παραπάνω προκειμένου να εξεταστεί η δυνατότητα κάλυψης ποσοστού των υδρευτικών αναγκών της επένδυσης από υδρογεωτρήσεις.

Όσον αφορά τις ανάγκες άρδευσης των εκτάσεων πρασίνου καθώς και τον καθαρισμό του περιβάλλοντος χώρου, αυτές θα καλύπτονται από την επαναχρησιμοποίηση των επεξεργασμένων λυμάτων από τη νέα ή τις νέες μονάδες ΕΕΛ που πρόκειται να κατασκευασθούν στα πλαίσια του έργου. Η θέση και το πλήθος των ΕΕΛ θα προσδιορισθεί στο στάδιο εκπόνησης της ΜΠΕ.

Για την ορθολογική και βιώσιμη διαχείριση των υδατικών πόρων, πλέον της σχεδιαζόμενης Μονάδας Αφαλάτωσης για την κάλυψη των αναγκών ύδρευσης, προβλέπονται τα παρακάτω μέτρα προστασίας στις τουριστικές εγκαταστάσεις που πρόκειται να αναερθούν εντός του ορίου του εξεταζόμενου ΕΣΧΑΣΕ:

- Εξοικονόμηση νερού αστικής χρήσης μέσω της εγκατάστασης συστημάτων και συσκευών περιορισμού της κατανάλωσης νερού κατηγορίας "Α", σύμφωνα με τα πρότυπα της Ε.Ε. στους χώρους διαμονή αλλά και στους κοινόχρηστους χώρους.
- Τοποθέτηση ενημερωτικών πινακίδων σε διάφορα σημεία για την ευαισθητοποίηση των χρηστών σε θέματα περιορισμού της άσκοπης κατανάλωσης νερού.
- Περιβαλλοντική ενημέρωση και εκπαίδευση των εργαζόμενων κατά την κατασκευαστική περίοδο όσο και κατά τη λειτουργία της σχεδιαζόμενης επένδυσης σε

θέματα εξοικονόμησης υδατικών πόρων και προστασίας των ποιοτικών τους χαρακτηριστικών.

- Συλλογή όμβριων υδάτων με σκοπό την πιθανή αξιοποίηση τους για τις αυξημένες ανάγκες του δικτύου πυρόσβεσης, καθώς και για την κάλυψη αρδευτικών αναγκών.
- Φυτεύσεις ενδημικών ειδών φυτών με μικρές αρδευτικές ανάγκες προσαρμοσμένα στα κλιματολογικά χαρακτηριστικά της Σκιάθου και με περιορισμένες ανάγκες σε νερό.
- Εφαρμογή καινοτόμων και προηγμένων τεχνολογιών και συστημάτων διαχείρισης του νερού άρδευσης, που επιτρέπουν την περιορισμένη χρήση και τη σημειακή διάθεση της εκάστοτε απαιτούμενης ποσότητας νερού, συμπεριλαμβανομένων και των αυτόματων συστημάτων ποτίσματος αυτόνομης λειτουργίας.

Επιπλέον, όπως αναφέρθηκε προβλέπεται η κατασκευή νέας ή νέων μονάδων ΕΕΛ³¹ στις οποίες θα οδηγούνται τα λύματα προς επεξεργασία με σκοπό να χρησιμοποιηθούν για αρδευτικούς σκοπούς καθώς και για την πλήυση του περιβάλλοντος χώρου.

Συνεπώς, το σύνολο των υδρευτικών αναγκών της σχεδιαζόμενης τουριστικής επένδυσης, θα εξασφαλίζεται από νέα μονάδα αφαλάτωσης κατάλληλης δυναμικότητας, ενώ οι αρδευτικές ανάγκες από τα επεξεργασμένα απόβλητα της νέας ή νέων ΕΕΛ. Επομένως, δεν αναμένεται επιβάρυνση των υδατικών πόρων του νησιού από τη λειτουργία των έργων που σχεδιάζονται στην περιοχή του ΕΣΧΑΣΕ.

7.8.2 Δίκτυο Όμβριων

Τα όμβρια από τις οδικές προσβάσεις, θα διοχετεύονται από τα ρείθρα των πεζοδρομίων σε κατάλληλους συλλεκτήριους αγωγούς του δικτύου ομβρίων και θα εκτρέπονται προς την θάλασσα, η οποία θα είναι ο τελικός αποδέκτης.

Επίσης, προβλέπεται συλλογή όμβριων υδάτων για πιθανή αξιοποίησή τους για τις αυξημένες ανάγκες του δικτύου πυρόσβεσης, καθώς η έκταση της επένδυσης περιβάλλεται από δάσος.

7.8.3 Αποχετευτικό Δίκτυο

Τα υγρά αστικά απόβλητα της επένδυσης σε περιόδους αιχμής με 100% πληρότητα εκτιμάται ότι θα είναι περίπου το 80% της ημερήσιας απαίτησης σε ύδατα, δηλαδή στο $80\% * 248 \text{ m}^3/\text{ημέρα} = 198,4 \text{ m}^3/\text{ημέρα}$. Με σκοπό την αξιοποίηση αυτού του υδατικού δυναμικού, ο φορέας της επένδυσης σχεδιάζει την επαναχρησιμοποίηση των επεξεργασμένων λυμάτων κατάλληλων ποιοτικών χαρακτηριστικών της/των ΕΕΛ, προκειμένου να καλυφθούν οι αρδευτικές ανάγκες της επένδυσης.

Όπως έχει ήδη αναφερθεί στο πλαίσιο της επένδυσης σχεδιάζεται μια νέα ή περισσότερες μονάδες βιολογικού καθαρισμού κατάλληλης δυναμικότητας, οι οποίες πρόκειται να

³¹ Το πλήθος των νέων ΕΕΛ θα προσδιοριστεί σε επόμενο στάδιο εκπόνησης της ΜΠΕ, λόγω και της ιδιαιτερότητας του ακινήτου που διακρίνεται σε δύο τμήματα Α και Β.

εξυπηρετήσουν τις συνολικές ανάγκες της επένδυσης. Τα ειδικότερα χαρακτηριστικά της/των ως άνω ΕΕΛ θα προσδιορισθούν στο επόμενο στάδιο εκπόνησης της ΜΠΕ.

7.8.4 Χρήση Ενέργειας

Βασικό στόχο του επενδυτικού σχεδίου συνιστά η μείωση του Ενεργειακού του Αποτυπώματος, καθώς και του αποτυπώματος άνθρακα μέσω του περιορισμού των ενεργειακών απαιτήσεων και της μέγιστης αξιοποίησης Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΑΠΕ), με ταυτόχρονη εξασφάλιση της ευστάθειας του δικτύου παραγωγής ενέργειας του νησιού.

Για τη διασφάλιση της ορθολογικής λειτουργίας της επένδυσης, προβλέπεται η σύνδεση της με το δίκτυο Μέσης Τάσης (ΜΤ) του νησιού. Παράλληλα, για την μείωση του ενεργειακού αποτυπώματος του κτιρίου σχεδιάζεται να υιοθετηθούν σύγχρονες, αποδοτικές πράσινες τεχνολογίες με χρήση σε υψηλό ποσοστό Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας, που συνεπάγεται και χαμηλές εκπομπές αερίων ρύπων.

Επιπροσθέτως, για τη σύνδεση του δικτύου με το δίκτυο Μέσης Τάσης του ΔΕΔΔΗΕ προβλέπεται η εγκατάσταση υποσταθμού (-ών) μέσης τάσης και κατάλληλης ισχύος. Επιπλέον, προβλέπεται η εγκατάσταση υγραερίου (LPG) για χρήση στις κουζίνες (μαγειρεία), ενώ για την παραγωγή ζεστού νερού χρήσης θα τοποθετηθούν ηλιακοί συλλέκτες ή φωτοβολταικά και αντλίες θερμότητας, στο πλαίσιο του στόχου για μείωση της χρήσης πετρελαίου. Για τον έλεγχο των βασικών εγκαταστάσεων του συγκροτήματος (κλιματισμός, ηλιακά συστήματα, παραγωγή ζεστού νερού χρήσης, αερισμός – εξαερισμός, θέρμανση πισινών) αλλά και την παρακολούθηση των εγκαταστάσεων (ανελκυστήρες, πισίνες) θα εγκατασταθεί ολοκληρωμένο σύστημα BMS μέσω του οποίου θα διασφαλίζεται η ορθολογική ενεργειακή διαχείριση των εγκαταστάσεων, σε συνδυασμό με την εφαρμογή συστημάτων εξοικονόμησης ενέργειας.

Παράλληλα, οι βασικές αρχές σχεδιασμού που θα ακολουθήσει η επένδυση, προκειμένου να εξασφαλίσει τη μείωση του ενεργειακού αποτυπώματος είναι:

- Κατάλληλη βιοκλιματική χωροθέτηση καταλυμάτων με προτεραιότητα στην επιλογή νότιου προσανατολισμού, χρήση παθητικών συστημάτων, δημιουργία ελευθέρων ζωνών για την άμβλυνση των θερμοκρασιακών διαφορών, κλπ.
- Φυτεύσεις για δημιουργία σκίασης των κτηρίων και χώρων ή αυλών όπου υπάρχει έντονη πρόσπτωση ηλιακής ακτινοβολίας.
- Αξιοποίηση της ηλιακής ακτινοβολίας σε σημαντικό ποσοστό έως και του 30% των συνολικών ενεργειακών απαιτήσεων της επένδυσης, με την εγκατάσταση προσαρμοσμένων στην αρχιτεκτονική των καταλυμάτων ΦΒ συστημάτων (σε οροφές και άλλες επιφάνειες των κτισμάτων) καθιστώντας τα σε μεγάλο βαθμό ενεργειακά αυτόνομα.
- Εφαρμογή έξυπνων μετρητικών συστημάτων για τη ορθολογικότερη διαχείριση της κατανάλωσης ενέργειας.

7.8.5 Στερεά απόβλητα

Από τις παραγωγικές δραστηριότητες της ανάπτυξης της Επένδυσης θα παράγονται γενικά αστικού τύπου απορρίμματα (ΑΣΑ) που θα προέρχονται από τη διαβίωση των παραθεριστών και του προσωπικού που θα εργάζεται στο ξενοδοχειακό κατάλυμα.

Τα παραγόμενα στερεά απόβλητα θα έχουν τη σύσταση και την ποιότητα των οικιακών αποβλήτων με αυξημένη ίσως την ποσότητα του χαρτιού και του γυαλιού, με τις παραγόμενες ποσότητες στερεών αποβλήτων ετησίως να ανέρχονται σε περίπου **182,160 tn** στο σύνολο της λειτουργίας της για 550 κλίνες, όπως αναλυτικά έχει υπολογισθεί στο κεφ. 6.1.8.

Από την παραγόμενη ποσότητα, θα διατίθεται στο δίκτυο του δήμου, μετά τη μείωση που θα επιτυγχάνεται λόγω ανακύκλωσης το 60% αυτής, δηλαδή $0,60 \times 182.160 = 109.296$ kg/έτος.

Οπότε ο δείκτης επιβάρυνσης απορριμμάτων υπολογίζεται ως εξής:

Πίνακας 56: Δείκτης επιβάρυνσης απορριμμάτων

Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ κατοίκων	Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ παραθερ.	Ετήσια διάθεση ΑΣΑ	Ετήσια παραγωγή ΑΣΑ συνόλου παραθεριστών	Συνολική ετήσια παραγωγή ΑΣΑ	Δείκτης επιβάρυνσης δικτύου απορριμμάτων
kg/έτος	kg/έτος	kg/έτος	kg/έτος	kg/έτος	
3.229.578	1.058.353	109.296	1.167.649	4.397.227	0,28
Δείκτης επιβάρυνσης χωρίς την επένδυση					0,25

Πηγή: Μελέτη Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, ECHMES Ltd

Όπως φαίνεται ο δείκτης επιβάρυνσης αυξήθηκε με τη νέα επένδυση από 0,25 σε 0,28, που σημαίνει ότι η ανάπτυξη δεν ασκεί σημαντική πίεση στο δίκτυο απορριμμάτων, αλλά σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να εφαρμοσθούν τα κατάλληλα μέτρα προκειμένου να μετριασθούν οι επιπτώσεις που αυτή δημιουργεί. Όπως έχει ήδη αναφερθεί, λόγω πλήρωσης του υφιστάμενου Χ.Υ.Τ.Α., προβλέπεται επέκταση του προκειμένου να εξυπηρετήσει τις μελλοντικές ανάγκες του νησιού.

Η προσωρινή φύλαξη των απορριμμάτων της μονάδας θα γίνεται κατά τρόπο υγειονομικά ασφαλή και οι κάδοι των απορριμμάτων θα διατηρούνται σε άριστη κατάσταση με συχνό πλύσιμο και απολύμανση λόγω εποχικής λειτουργίας. Η δε αποκομιδή των απορριμμάτων από το ξενοδοχείο θα γίνεται από απορριμματοφόρα του Δήμου Σκιάθου από σημείο που υποδεικνύεται στην Βεβαίωση αποκομιδής απορριμμάτων (βλ. **Παράρτημα VI της ΣΜΠΕ**). Η τελική απόθεσή τους θα γίνεται στον ΧΥΤΑ της Σκιάθου.

Για τη μείωση των στερεών απορριμμάτων της επένδυσης, προτείνονται μέτρα, όπως:

- Χρησιμοποίηση υλικών πολλαπλών χρήσεων
- Χρησιμοποίηση μεγάλων ή επαναχρησιμοποιούμενων συσκευασιών.
- Συλλογή υλικών (γυαλί, αλουμίνιο και χαρτί) που δύνανται να ανακυκλωθούν και διάθεση τους σε κέντρα ανακύκλωσης και διαχωρισμό τους στην πηγή.
- Χρησιμοποίηση προϊόντων που προέρχονται από ανακύκλωση, καθώς και προϊόντων που είναι ανακυκλώσιμα.
- Λειτουργία μονάδας κομποστοποίησης για τα πράσινα απορρίμματα.

7.8.6 Εγκαταστάσεις-Δίκτυο πυρόσβεσης

Στην Επένδυση θα λαμβάνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα για την πρόληψη και την κατάσβεση πυρκαγιών και πάντα σύμφωνα με τις Οδηγίες της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας. Τα κτηριακά συγκροτήματα να είναι εφοδιασμένα με κατάλληλο σύστημα πυρανίχνευσης, πυροπροστασίας, το οποίο θα ελέγχεται- συντηρείται σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Επίσης, για την τροφοδοσία του δικτύου πυρόσβεσης, προβλέπεται συλλογή και αξιοποίηση των όμβριων υδάτων.

7.8.7 Τηλεπικοινωνίες

Το τηλεπικοινωνιακό δίκτυο θα ακολουθεί το οδικό δίκτυο, ενώ προβλέπεται και η εγκατάσταση υπαίθριου κατανεμητή εντός του ακινήτου. Η υφιστάμενη διασπορά κεραιών κινητής τηλεφωνίας φαίνεται επαρκής.

8. Πρόγραμμα υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου

8.1 Φορέας εφαρμογής

Φορέας εφαρμογής του επενδυτικού σχεδίου είναι η εταιρεία με την επωνυμία «ΕΛΙΒΙ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και τον διακριτικό τίτλο «ELIVI HOTELS SA». Η εν λόγω εταιρεία μισθώνει τις 8 συνολικά ιδιοκτησίες που συγκροτούν την περιοχή του ΕΣΧΑΣΕ (μία ιδιοκτησία στο νότιο τμήμα Α και 7 όμορες ιδιοκτησίες στο βόρειο τμήμα Β), όπως αυτές έχουν περιέλθει στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της συνδεδεμένης εταιρείας «ΕΣΤΙΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ Α.Ξ.Ε».

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 τουριστικού καταλύματος.
- iv. Έργα διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου και αιγιαλού.
- v. Συνοδά έργα (έργα εξωτερικής υποδομής) με βασικότερα τα 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.

Οι (προκαταρκτικές και οριστικές) μελέτες που απαιτούνται είναι οι εξής:

- i. Μελέτη χωροθέτηση Επενδυτικού Σχεδίου
- ii. Αρχιτεκτονικές Μελέτες
- iii. Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
- v. Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας
- vi. Μελέτη εσωτερικής 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 - Χρονοδιαγράμματα.

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 Θεσσαλίας

ΦΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΣΤΑΔΙΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ		ΜΗΝΕΣ																							
		2022 - A			2022-B			2023- A			2023 - B			2024- A			2024 - B			2025 -A					
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A	1	ΠΡΟΕΤΟΙΜΑΣΙΑ ΕΣΧΑΣΕ / ΣΜΠΕ																							
	1.1	ΕΣΧΑΣΕ - ΣΜΠΕ																							
	1.2	ΜΕΛΕΤΗ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ																							
	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.																							
B	5	Εκπόνηση μελέτης Χωροθέτησης Επενδυτικού Σχεδίου																							
	6.1	ΥΠΟΒΟΛΗ ΜΠΕ σε ΔΙΠΑ ΥΠΕΝ - ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ ΜΠΕ για μελέτη Χωροθέτησης ΕΣΧΑΣΕ																							

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 κ.λπ.), το κόστος της διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου, το κόστος των λοιπών έργων υποδομής και το κόστος μελετών και παροχής υπηρεσιών συμβούλου.

Η οικονομική ανάλυση αφορά το σύνολο των έργων που απαρτίζουν την επένδυση. Το συνολικό κόστος του επενδυτικού σχεδίου ανέρχεται σε 52 εκατ. και κατανέμεται ανά έργο. Ο πίνακας που ακολουθεί παρουσιάζει την επισκόπηση της κατανομής των παραμέτρων κόστους του προϋπολογισμού σε ενότητες.

Πίνακας 57: Προϋπολογισμός κόστους επένδυσης

Ενότητα επένδυσης Κατηγορία δαπάνης		Κόστος (€)
1.	Συνολικό Κατασκευαστικό Κόστος	48.700.000
2.	Εργοταξιακός καθαρισμός	1.000.000
3.	Διαχείριση σχεδιασμού - κατασκευής έργου (soft costs)	2.300.000
Γενικό σύνολο επένδυσης (χωρίς ΦΠΑ)		52.000.000

Πηγή: Επεξεργασία Ομάδας Μελέτης

Για την κάλυψη του απαιτούμενου κεφαλαίου για την υλοποίηση της επένδυσης πρόκειται να χρησιμοποιηθεί Τραπεζικός Δανεισμός για την κάλυψη του ήμισυ του κόστους κατασκευής του ξενοδοχειακού καταλύματος στην Σκιάθο, ήτοι € 39 εκατ., ενώ το υπόλοιπο θα χρηματοδοτηθεί με Ίδια Κεφάλαια.

	Σύνολο
Επένδυση καλυπτόμενη από ίδια κεφάλαια (%)	25%
Επένδυση καλυπτόμενη από εξωτερική χρηματοδότηση (%)	75%
Επένδυση καλυπτόμενη από ίδια κεφάλαια (εκατ. €)	13
Επένδυση καλυπτόμενη από εξωτερική χρηματοδότηση (εκατ. €)	39

Πηγές Τεκμηρίωσης

- Coccossis, H., Mexa, A., & Collovini, A. (2002). "Defining, measuring, and evaluating carrying capacity in European Tourism destinations." University of the Aegean, Laboratory of Environmental Planning.
- Pearce D.W., Atkinson G. and Hamilton K. (1998). "The measurement of Sustainable Development", Theory and Implementation of Economic Models for Sustainable Development, Kluwer, Dordrecht, The Netherlands, pp. 175- 193
- Salerno, F., Viviano, G., Manfredi, E. C., Caroli, P., Thakuri, S., & Tartari, G. (2013). Multiple Carrying Capacities from a management-oriented perspective to operationalize sustainable tourism in protected areas. *Journal of Environmental Management*, 128, 116–125.
- Sirakaya, E. (2006). Sustainability indicators for managing community tourism. *Tourism Management*, 27(6), 1274-1289.
- Visvaldis, V., Ainhoa, G., and Ralfs, P. (2013). Selecting indicators for sustainable development of small towns: The case of valmiera municipality. *Procedia Computer Science*, 26 (December), 21-32.
- World Tourism Organization, (2015), *Tourism and the Sustainable Development Goals*
- Γιαννέλης, Γ. (2003) Μελέτη τουριστικής ανάπτυξης περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας Θράκης, α' φάση: διάγνωση του δυναμικού της τουριστικής ανάπτυξης. Αθήνα: Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού.
- Ζαχαράτος Γ., (1988), Τα προβλήματα και οι προοπτικές του τουρισμού στην Ελλάδα, συλλογικό έργο Η Ελλάδα προς το 2000, Αθήνα: Παπαζήσης
- Ζαχαράτος, Γ., Γκούφα, Π., Λαγουδάκη, Α., Μπαουράκης, Γ., Κολετζάικης, Μ., Παυλάκης, Γ., Μαυροκώστα, Χ., Δρακωνάκης, Ν., Τσαντάκης, Μ. & Πετράκης, Γ. (2006) Μελέτη τουριστικής ανάπτυξης της περιφέρειας Κρήτης. Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού.
- Κοκκώσης, Χ. (2000), Τουριστική ανάπτυξη και φέρουσα ικανότητα στα νησιά, στο Π. Τσάρτας (επιμ.), Τουριστική Ανάπτυξη Πολυεπιστημονικές Προσεγγίσεις, Αθήνα: Εξάντας
- Κοτζαμπόπουλος, Α. και Παυλάκης, Γ. (2003) Μελέτη Τουριστικής Ανάπτυξης Περιφέρειας Πελοποννήσου, β' φάση: προτάσεις για τη στρατηγική τουριστικής ανάπτυξης. Αθήνα: Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού.
- Λαγός, Δ. και Διακομιχάλης, Μ. (2011) Φέρουσα ικανότητα τουριστικής ανάπτυξης νήσου Κω. Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Πολυτεχνική Σχολή, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης.

Παπαγεωργίου - Τορτοπίδη, Ν., Καλοκάρδου, Ρ., Κλουσιניώτη, Ο., Καβάλη, Δ., Τορτοπίδη, Α. και Γραμματικός, Γ. (2003) Μελέτη τουριστικής Ανάπτυξης Περιφέρειας Αττικής, α' φάση. Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού.

Προκοπίου, Δ. (2011) «Δείκτες φέρουσας ικανότητες στον τουρισμό: εφαρμογή δύο δεικτών για την Κρήτη», Travel Daily News, 26 Ιανουαρίου. Διαθέσιμο στο: <http://traveldailynews.gr/columns/article/1980>.

Σερράος, Κ. (2013) εκπαιδευτικό υλικό του μαθήματος «Προσεγγίσεις του σχεδιασμού στην Ελλάδα» Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Τμήμα αρχιτεκτόνων Μηχανικών.

Τσιτσώνης, Α. (2009) Προσέγγιση Αναψυχικής Φέρουσας Ικανότητας της περιοχής των εκβολών του Νέστου: Επιλογή Δεικτών Ποιότητας (Μη εκδοθείσα διδακτορική Διατριβή). Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης.

Θεσμικά Κείμενα

Απόφαση της Βουλής 6876/4871 «Έγκριση του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» (ΦΕΚ 128/Α/2008).

Κ.Υ.Α. 67659/2013 «έγκριση Τροποποίησης Ειδικού Πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού» (ΦΕΚ 3155/Β/2013).

Υ.Α. 8315/02.02.2007 «Κατάταξη Λιμένων» (ΦΕΚ 202/Β/16.02.2007).

Ν. 998/1979 (ΦΕΚ 289/Α/29.12.1979) «Περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της Χώρας».

Ν. 3212/2003 (ΦΕΚ 308/Α/31.12.2003) «Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων».

Απόφαση 6876/4871 (ΦΕΚ 128/Α/03.07.2008) «Έγκριση του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης.»

Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87/Α/2010) «Νέα αρχιτεκτονική της αυτοδιοίκησης και της αποκεντρωμένης διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης».

Ν. 3827/2010 (ΦΕΚ 30/Α/25.02.2010) «Ευρωπαϊκή Στρατηγική του Τοπίου ή Σύμβαση της Φλωρεντίας».

Ν. 3894/2010 (ΦΕΚ 204/Α/2.12.2010) «Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων».

Ν.3986/2011 (ΦΕΚ 152/Α/01.07.2011) «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015».

- 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».
- Απόφαση 67659 (3155/B/12.12.2013) «Έγκριση τροποποίησης Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού.»
- 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».
- Απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΧΩΡΣ/69722/1108 (ΦΕΚ 269/ΑΑΠ/15.11.2018) «Έγκριση Αναθεώρησης του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Περιφέρειας Θεσσαλίας και Περιβαλλοντική Έγκριση αυτού.»
- 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).»

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

ΜΕΛΕΤΕΣ

Αξιολόγηση, αναθεώρηση και εξειδίκευση του περιφερειακού πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού και αιφόρου ανάπτυξης περιφέρειας Θεσσαλίας, Φάση Α – Στάδιο Α2, Ιούνιος 2013

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Σκιάθου (2016), Στάδιο Α

Επιχειρησιακό Σχέδιο Ολοκληρωμένης Χωρικής Επένδυσης Νήσων Βορείων Σποράδων στη Θεσσαλία, «Εισαγωγή — Εφαρμογή των αρχών και της φιλοσοφίας ΟΧΕ στον Σχεδιασμό της ολοκληρωμένης χωρικής επένδυσης των νήσων Βορείων Σποράδων στη Θεσσαλία», Α Στάδιο, Νοέμβριος 2018

Επιχειρησιακό Σχέδιο Ολοκληρωμένης Χωρικής Επένδυσης Νήσων Βορείων Σποράδων στη Θεσσαλία, «Ενότητα 2 Προδιαγραφών: Στρατηγική της «Διαδρομής»», Β' Στάδιο, Μάρτιος 2019

Περιφερειακό Πρόγραμμα «Θεσσαλία 2021- 2017», Κείμενο Βασικών Αρχών, Ιούλιος 2021. Διαθέσιμο στο <https://www.thessalia-espa.gr/attachments/article/774/Concept%20Paper.pdf>

Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Θεσσαλίας 2014-2020, Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Δεκέμβριος 2014.

Περιφερειακή Στρατηγική Καινοτομίας Έξυπνης Εξειδίκευσης της Περιφέρειας Θεσσαλίας για την Προγραμματική Περίοδο 2014-2020, Φεβρουάριος 2015, Διαθέσιμο στο

Υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών (2019). Εθνικό Στρατηγικό Σχέδιο Μεταφορών της Ελλάδας, 2019, Διαθέσιμο στο http://www.nationaltransportplan.gr/wp-content/uploads/2019/11/Final_NTPG_gr_20190712.pdf

INSETE Intelligence (2020a.) «Περιφέρεια Θεσσαλίας – Ετήσια Έκθεση Ανταγωνιστικότητας και Διαρθρωτικής Προσαρμογής στον τομέα του τουρισμού για το έτος 2019».

Ιστοσελίδες

Δήμος Σκιάθου, <https://www.n-skiathos.gr/el/>

Ελληνική Στατιστική Αρχή - ΕΛ.ΣΤΑΤ, Απογραφές Κτιρίων και Πληθυσμού 1991,2001,2011 <https://www.statistics.gr/>

Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος - ΞΕΕ (c.2021), <https://www.grhotels.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

Fraport Greece (c2021), <https://www.fraport-greece.com/>

Geodata - Ανοιχτά Δεδομένα (c. 2021), <https://geodata.gov.gr/>

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι. ΧΑΡΤΕΣ**

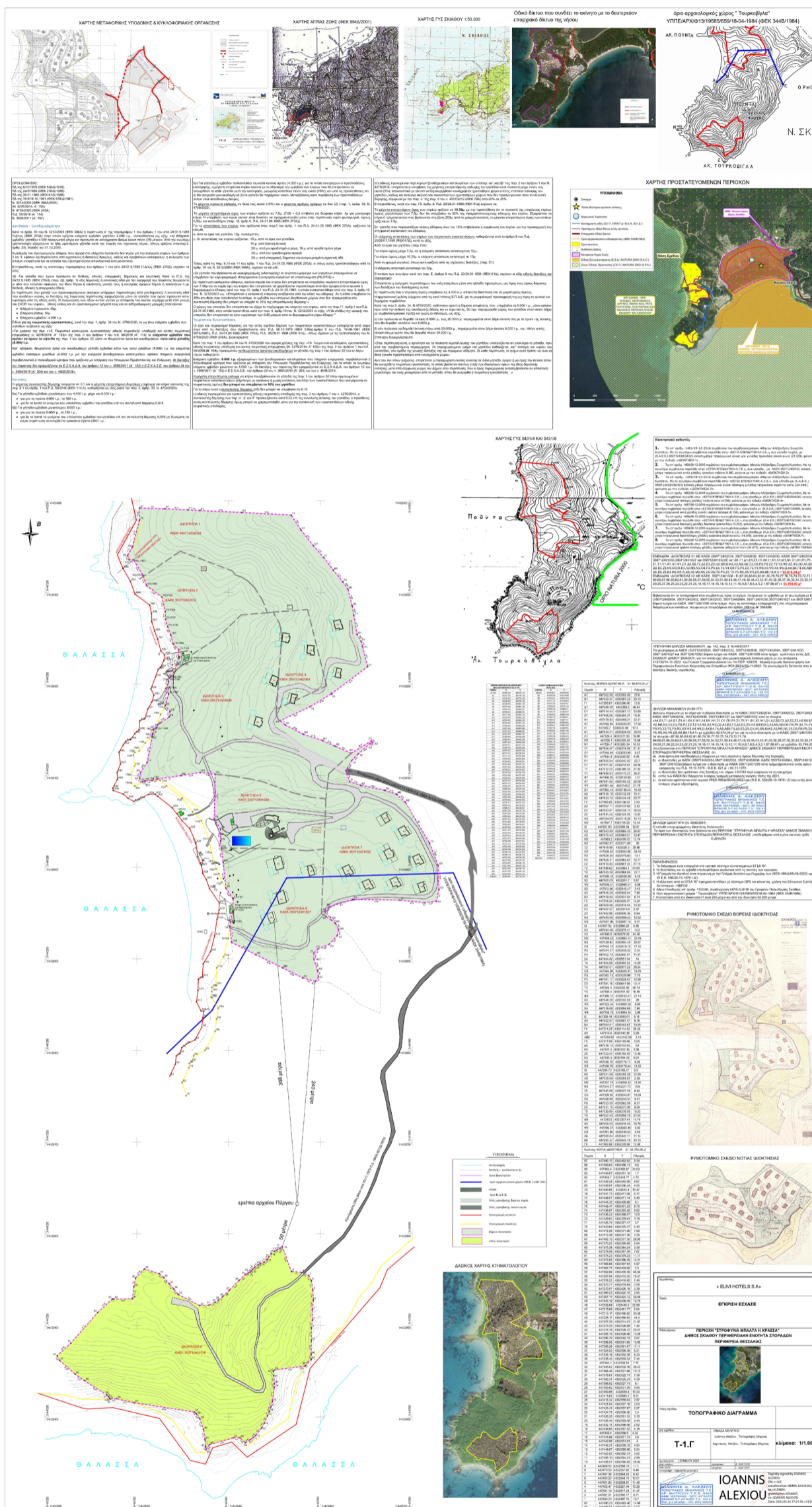
Τοπογραφικό Διάγραμμα Τ-1.Β (Κλίμακα 1:1000)

Χάρτης ΕΣΧΑΣΕ Π-01 (Κλίμακα 1:1000)

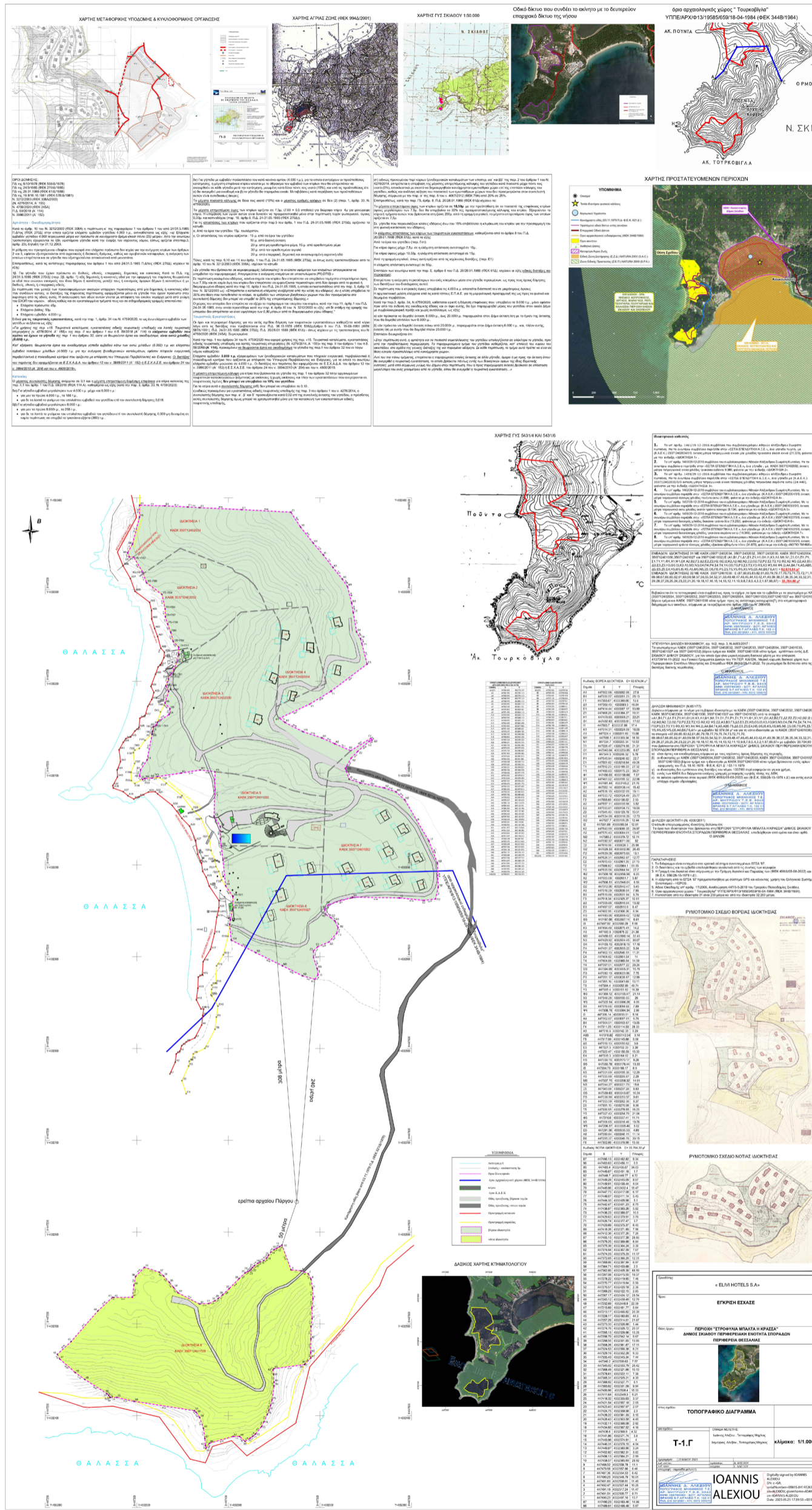
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ. ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ****ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙV. ΣΧΕΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ**

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: ΣΧΕΔΙΑ

ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ Τ-1.Β

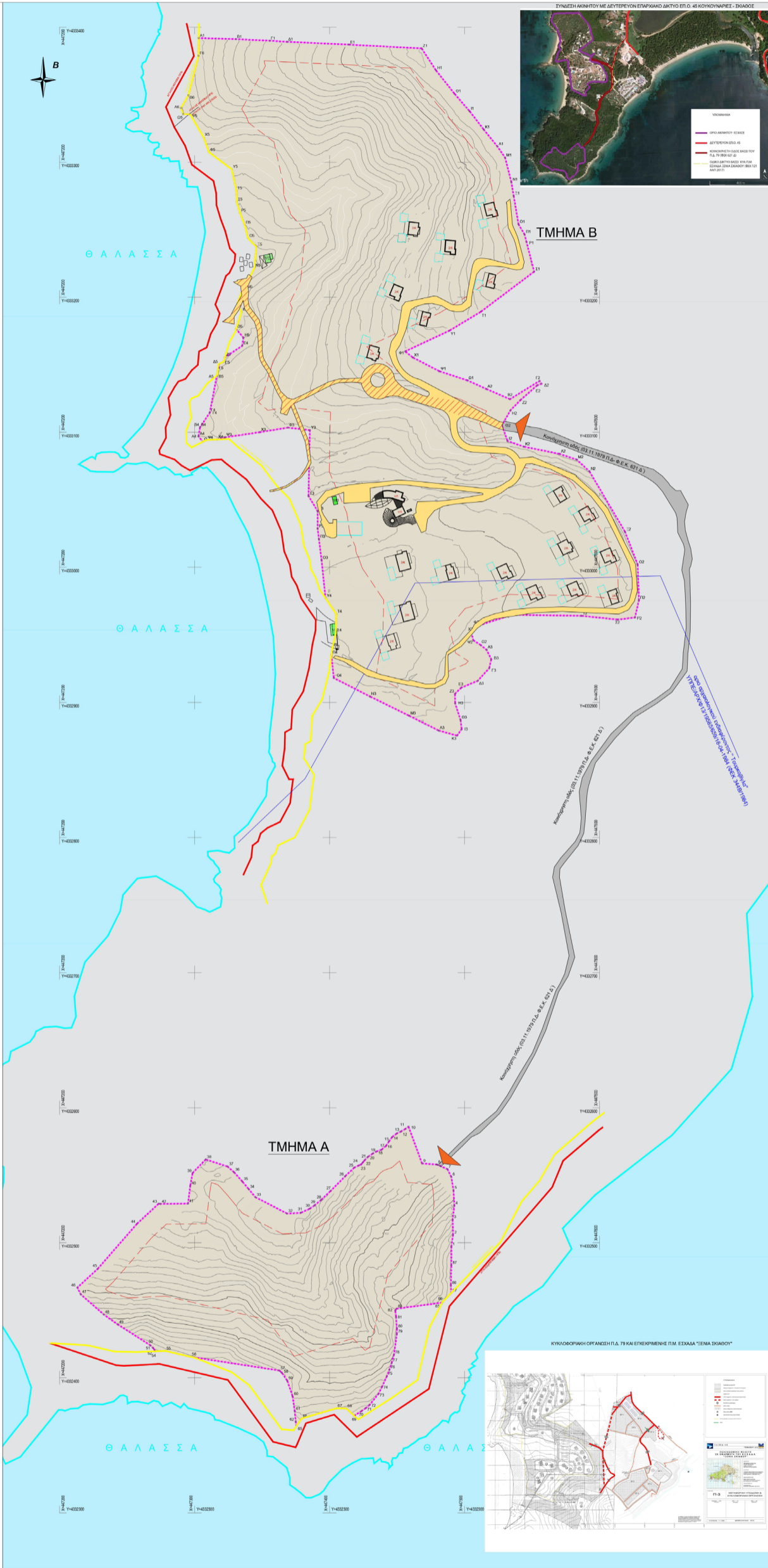


ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ Τ-1.Β



ΧΑΡΤΗΣ ΕΣΧΑΣΕ Π-01

Tables with columns: Σημείο, X, Y, Πλευρές. Includes 'Κωδικός ΒΟΡΕΙΑ ΔΙΟΙΚΗΣΙΑ' and 'Κωδικός ΝΟΤΙΑ ΔΙΟΙΚΗΣΙΑ' with corresponding coordinates and side lengths.



ΥΠΟΜΝΗΜΑ (Legend) listing symbols for boundaries, roads, and buildings. Includes a list of 'ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΕΣ ΕΙΣΟΔΟΥΣ' (Operational Income) and a 'Π-01' title block with project details and a scale of 1:1000.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ: ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ

















ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ: ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

13 Σεπτεμβρίου 2021

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

Αρ. Φύλλου 4211

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

- Ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΤΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ - ΝΗΣΟΥ ΣΚΙΑΘΟΥ, Π.Ε. ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «ΕΛΙΒΙ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και τον διακριτικό τίτλο «ELIVI HOTELS SA» στις διαδικασίες των Στρατηγικών Επενδύσεων του ν. 4608/2019 (Α' 66).
- Τροποποίηση της απόφασης ένταξης του επενδυτικού σχεδίου «ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΕΝΟΣ ΚΑΙΝΟΤΟΜΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΑΝΑΨΥΧΗΣ» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «ΒΗΤΑ ΠΡΩΤΗ Α.Ε.» στις διαδικασίες των Στρατηγικών Επενδύσεων του ν. 3894/2010.

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. απόφ. 66

(1)

Ένταξη του επενδυτικού σχεδίου «ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΤΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ - ΝΗΣΟΥ ΣΚΙΑΘΟΥ, Π.Ε. ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «ΕΛΙΒΙ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και τον διακριτικό τίτλο «ELIVI HOTELS SA» στις διαδικασίες των Στρατηγικών Επενδύσεων του ν. 4608/2019 (Α' 66).

Η ΔΙΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

Έχοντας υπόψη:

- Τις διατάξεις του ν. 4622/2019 «Επιτελικό Κράτος: οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης των κυβερνητικών οργάνων και της κεντρικής δημόσιας διοίκησης» (Α' 133).
- Τις διατάξεις του ν. 3894/2010 «Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων» (Α' 204).

3. Τις διατάξεις του ν. 4608/2019 «Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα και προσέλκυση Στρατηγικών Επενδύσεων και άλλες διατάξεις» (Α' 66) και ιδίως του άρθρου 15.

4. Την υπ' αρ. 30/30.09.2019 Π.Υ.Σ. «Σύσταση, συγκρότηση και λειτουργία της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων» (Α' 146), όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αρ. 42/11.12.2019 Π.Υ.Σ. «Τροποποίηση της υπ' αρ. 30/30-9-2019 Π.Υ.Σ. "Σύσταση, συγκρότηση και λειτουργία της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων"» (Α' 199) και με την υπ' αρ. 41/30.09.2020 Π.Υ.Σ. «Αντικατάσταση της υπ' αρ. 30/30-9-2019 Π.Υ.Σ. "Σύσταση, συγκρότηση και λειτουργία της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων"» (Α' 195).

5. Την υπ' αρ. 19/28.05.2020 Π.Υ.Σ. «Σύσταση, συγκρότηση και λειτουργία της Συντονιστικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Σ.Ε.Σ.Ε.), ως ομάδας εργασίας της περ. γ' του παρ. 2 του άρθρου 8 του ν. 4622/2019» (Α' 109).

6. Τις, βάσει των διατάξεων των άρθρων 3 και 16 του ν. 3894/2010, υπ' αρ. 3 και 4/11.01.2011 αποφάσεις της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Β' 294).

7. Την υπό στοιχεία Υ45/5.8.2020 απόφαση του Πρωθυπουργού «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Αναπληρωτή Υπουργό Ανάπτυξης και Επενδύσεων, Νικόλαο Παπαθανάση» (Β' 3328).

8. Τις υπ' αρ. 6900/21.10.2020, υπ' αρ. 6905/11.12.2020, υπ' αρ. 6906/3-3-2021 και υπ' αρ. 6907/19-3-2021 αιτήσεις του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «ΕΛΙΒΙ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και τον διακριτικό τίτλο «ELIVI HOTELS SA» περί ένταξης του επενδυτικού της σχεδίου στις διαδικασίες των Στρατηγικών Επενδύσεων του ν. 4608/2019 καθώς και τα συνημμένα σε αυτές στοιχεία του φακέλου της επενδυτικής πρότασης.

9. Τη γνωμοδότηση της εταιρείας με την επωνυμία «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» προς τη Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων, επί της αιτήσεως ένταξης του επενδυτικού σχεδίου «ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΤΗ ΠΕΡΙΟΧΗ



56439

56440

ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

Τεύχος Β' 4211/13.09.2021

ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ - ΝΗΣΟΥ ΣΚΙΑΘΟΥ, Π.Ε. ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «ΕΛΙΒΙ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και τον διακριτικό τίτλο «ELIVI HOTELS SA» στις διαδικασίες των Στρατηγικών Επενδύσεων του ν. 4608/2019, όπως αυτή ενεκρίθη από το Διοικητικό Συμβούλιο την 06.07.2021 (ΑΠΣ: 374).

10. Τη γνώμη της Συντονιστικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων προς τον Πρόεδρο της Δ.Ε.Σ.Ε., όπως αποτυπώνεται στο υπ' αρ. 85680/29.07.2021 πρακτικό της υπ' αρ. 7ης/26.07.2021 Συνεδρίασης της Συντονιστικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων.

11. Την Εισήγηση του Προέδρου της Δ.Ε.Σ.Ε., Υπουργού Ανάπτυξης και Επενδύσεων, προς την Δ.Ε.Σ.Ε. επί της άνω αίτησης.

12. Το γεγονός, ότι από τις διατάξεις της παρούσας δεν προκαλείται δαπάνη στον κρατικό προϋπολογισμό, αποφασίζουμε:

Τον χαρακτηρισμό του επενδυτικού σχεδίου «ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ - ΝΗΣΟΥ ΣΚΙΑΘΟΥ, Π.Ε. ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «ΕΛΙΒΙ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και τον διακριτικό τίτλο «ELIVI HOTELS SA» ως Στρατηγικής Επένδυσης κατά την έννοια του ν. 4608/2019, την ένταξη του στην κατηγορία «Στρατηγικές Επενδύσεις 1» της περ. α' της παρ. 2 του άρθρου 10 του ν. 4608/2019 και την απόδοση των κινήτρων των άρθρων 11 και 13 του ν. 4608/2019, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στη γνωμοδότηση της «Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» προς τη Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων, όπως αυτή ενεκρίθη από το Διοικητικό Συμβούλιο την 06.07.2021 (ΑΠΣ 374) με την επισήμανση, ότι τα επιμέρους περιβαλλοντικά και πολεοδομικά ζητήματα του επενδυτικού σχεδίου θα κριθούν περατέρω και θα εξαιδικευτούν κατά το στάδιο της αδειοδοτικής διαδικασίας.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 5 Αυγούστου 2021

Ο Πρόεδρος

Υπουργός Ανάπτυξης και Επενδύσεων

ΣΠΥΡΙΔΩΝ - ΑΔΩΝΙΣ ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ

Αριθμ. απόφ. 67

(2)

Τροποποίηση της απόφασης ένταξης του επενδυτικού σχεδίου «ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΕΝΟΣ ΚΑΙΝΟΤΟΜΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΑΝΑΨΥΧΗΣ» του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «ΒΗΤΑ ΠΡΩΤΗ Α.Ε.» στις διαδικασίες των Στρατηγικών Επενδύσεων του ν. 3894/2010.

Η ΔΙΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

Έχοντας υπόψη:

- Τις διατάξεις του ν. 4622/2019 «Επιτελικό Κράτος: οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης

των κυβερνητικών οργάνων και της κεντρικής δημόσιας διοίκησης» (Α' 133).

2. Τις διατάξεις του ν. 3894/2010 «Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων» (Α' 204).

3. Τις διατάξεις του ν. 4608/2019 «Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα και προσέλκυση Στρατηγικών Επενδύσεων και άλλες διατάξεις» (Α' 66) και ιδίως του άρθρου 15.

4. Την υπ' αρ. 30/30.09.2019 Π.Υ.Σ. «Σύσταση, συγκρότηση και λειτουργία της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων» (Α' 146), όπως τροποποιήθηκε με την υπ' αρ. 42/11.12.2019 Π.Υ.Σ. «Τροποποίηση της υπ' αρ. 30/30-9-2019 Π.Υ.Σ. "Σύσταση, συγκρότηση και λειτουργία της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων"» (Α' 199) και με την υπ' αρ. 41/30.09.2020 Π.Υ.Σ. «Αντικατάσταση της υπ' αρ. 30/30-9-2019 Π.Υ.Σ. "Σύσταση, συγκρότηση και λειτουργία της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων"» (Α' 195).

5. Την υπ' αρ. 19/28.05.2020 Π.Υ.Σ. «Σύσταση, συγκρότηση και λειτουργία της Συντονιστικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Σ.Ε.Σ.Ε.), ως ομάδας εργασίας της περ. γ' του παρ. 2 του άρθρου 8 του ν. 4622/2019» (Α' 109).

6. Τις, βάσει των διατάξεων των άρθρων 3 και 16 του ν. 3894/2010, υπ' αρ. 3 και 4/11.01.2011 αποφάσεις της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Β' 294).

7. Την υπό στοιχεία Υ45/5.8.2020 απόφαση του Πρωθυπουργού «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Αναπληρωτή Υπουργό Ανάπτυξης και Επενδύσεων, Νικόλαο Παπαθανάση» (Β' 3328).

8. Τις υπ' αρ. 2709/26.02.2020 και υπ' αρ. 2710/27.04.2021 αιτήσεις του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «ΒΗΤΑ ΠΡΩΤΗ Α.Ε.» προς την εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» περί τροποποίησης/μεταρρύθμισης της υπ' αρ. 40/10.05.2019 (Β' 1750) απόφασης της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων αναφορικά με την υπαγωγή επενδυτικού σχεδίου «ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΕΝΟΣ ΚΑΙΝΟΤΟΜΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΑΝΑΨΥΧΗΣ» στον Νομό Ηρακλείου της Περιφέρειας Κρήτης, της ως άνω εταιρείας «ΒΗΤΑ ΠΡΩΤΗ Α.Ε.» στις διαδικασίες των «Στρατηγικών Επενδύσεων» του ν. 3894/2010 καθώς και τα συνημμένα σε αυτές στοιχεία του φακέλου της επενδυτικής πρότασης.

9. Τη γνωμοδότηση της εταιρείας με την επωνυμία «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» προς τη Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων, επί της αιτήσεως τροποποίησης/μεταρρύθμισης του ενταχθέντος στις διαδικασίες των «Στρατηγικών Επενδύσεων» του ν. 3894/2010, όπως ισχύει, επενδυτικού σχεδίου «ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΕΝΟΣ ΚΑΙΝΟΤΟΜΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΑΝΑΨΥΧΗΣ» στον Νομό Ηρακλείου της Περιφέρειας Κρήτης, του επενδυτικού φορέα με την επωνυμία «ΒΗΤΑ ΠΡΩΤΗ Α.Ε.», όπως αυτή ενεκρίθη από το Διοικητικό Συμβούλιο την 06.07.2021 (ΑΠΣ: 374).

10. Την υπ' αρ. 40/10.05.2019 απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Β' 1750).

11. Τη γνώμη της Συντονιστικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων προς τον Πρόεδρο της Δ.Ε.Σ.Ε., όπως

ΑΠΟΦΑΣΗ ΕΠΑΝΑΚΑΘΟΡΙΣΜΟΥ ΟΡΙΟΓΡΑΜΜΗΣ ΑΙΓΙΑΛΟΥ (ΦΕΚ 496/Δ/2022)



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

5 Αυγούστου 2022

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 496

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

- Μερικός επανακαθορισμός της οριογραμμής αιγιαλού και καθορισμός της οριογραμμής παραλίας στη θέση "Μικρή και Μεγάλη Μπανάνα" του Δήμου Σκιάθου, της Περιφερειακής Ενότητας Σποράδων.
- Επανακαθορισμός οριογραμμών αιγιαλού και παραλίας στην θέση "Αστρακερή" Δ.Ε. Εσπερίων του Δήμου Βόρειας Κέρκυρας.

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 118222

Μερικός επανακαθορισμός της οριογραμμής αιγιαλού και καθορισμός της οριογραμμής παραλίας στη θέση "Μικρή και Μεγάλη Μπανάνα" του Δήμου Σκιάθου της Περιφερειακής Ενότητας Σποράδων.

Ο ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΗΣ
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ - ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

Έχοντας υπόψη:

- Τον ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης» (Α'87) και ιδίως τις παρ. 1 και 2 του άρθρου 6, την παρ. 1 του άρθρου 280 και την παρ. 4 του άρθρου 283.
- Τα άρθρα 28 και 28 Α του ν. 4325/2015 «Εκδημοκρατισμός της διοίκησης καταπολέμηση γραφειοκρατίας και ηλεκτρονική διακυβέρνηση. Αποκατάσταση αδικιών και άλλες διατάξεις» (Α' 47), όπως τα τελευταία συμπληρώθηκε με το άρθρο 24 του ν. 4368/2016 «Μέτρα για την επιτάχυνση του κυβερνητικού έργου και άλλες διατάξεις» (Α'21).
- Τον ν. 2971/2001 «Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις» (Α' 285).
- Τον ν. 3200/1955 «Περί διοικητικής αποκέντρωσης» (Α' 97), όπως τροποποιήθηκε με το ν.δ. 532/1970, τα β.δ. 704/1970, β.δ. 705/1970, β.δ. 192/1972, τα π.δ. 71/1984, π.δ. 347/1986, τον ν. 2026/1992 και το π.δ. 97/1993.

5. Την υπό στοιχεία 1063649/790/Α0006/3.8.2004 απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών «Περί καταγραφής και διοικητικής κωδικοποίησης τωναρμοδιοτήτων σε θέματα υπηρεσιών υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών που περιέρχονται στους Γενικούς Γραμματείς Περιφερειών κατά τις διατάξεις της παρ. 21 του άρθρου 46 του ν. 3220/2004».

6. Τις διατάξεις των διατηρούμενων σε ισχύ, άρθρων του π.δ. 284/1988 «Οργανισμός Υπουργείου Οικονομικών» (Α' 128).

7. Το π.δ. 142/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Οικονομικών» (Α' 181).

8. Την παρ. 21 του άρθρου 46 του ν. 3220/2004 «Μέτρα αναστυξιακής και κοινωνικής πολιτικής - αντικειμενοποίηση του φορολογικού ελέγχου και άλλες διατάξεις» (Α' 15) δυνάμει των οποίων από 10-04-2004, αρμοδιότητες του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, οι οποίες ανήκαν ή είχαν μεταβιβαστεί στους Νομάρχες μέχρι την έναρξη λειτουργίας των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων και αφορούν θέματα του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών, που εξαιρέθηκαν από την κατάργηση με την παρ. 2 του άρθρου 39 του ν. 2218/1994, περιήλθαν στους Γενικούς Γραμματείς Περιφερειών.

9. Το υπό στοιχεία Δ6Α 1022671 ΕΞ 2011/10-02-2011 έγγραφο του Υπουργείου Οικονομικών, σύμφωνα με το οποίο, οι αρμοδιότητες του Υπουργού Οικονομικών, που περιήλθαν στους Γενικούς Γραμματείς των Περιφερειών (του ν. 2503/1997, Α' 107), σύμφωνα με την παρ. 21 του άρθρου 46 του ν. 3220/2004 (Α' 15) και καταγράφονται στην υπό στοιχεία 1063649/790/Α0006/03-08-2004 απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, ασκούνται από 01/01/2011, από τους Γενικούς Γραμματείς των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων, σύμφωνα με το άρθρο 280 του ν. 3852/2010 (Α' 87).

10. Τον ν. 3469/2006 «Εθνικό Τυπογραφείο, Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και λοιπές διατάξεις» (Α' 131).

11. Τον ν. 3861/2010 «Ενίσχυση της διαφάνειας με την υποχρεωτική ανάρτηση νόμων και πράξεων των κυβερνητικών, διοικητικών και αυτοδιοικητικών οργάνων στο διαδικτυο "Πρόγραμμα Διάυγεια" και άλλες διατάξεις» (Α' 112).

12. Το π.δ. 138/2010 «Οργανισμός Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας - Στερεάς Ελλάδας» (Α' 231).

Signatur
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

6245

6246

ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

Τεύχος Δ' 496/05.08.2022

13. Την υπ' αρ. 92801/31.12.2020 απόφαση του Υφυπουργού Εσωτερικών «Αυτοδίκαιη απαλλαγή του Νικολάου Ντίτορα του Ευαγγέλου από τα καθήκοντα του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας - Στερεάς Ελλάδας και ορισμός ασκούντος καθήκοντα Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας - Στερεάς Ελλάδας» (Υ.Ο.Δ.Δ. 1094).

14. Τις υπ' αρ. 45369/23.06.2020, 80145/21.09.2020, 2471/14.01.2021 αιτήσεις της εταιρείας ΕΣΤΙΑ ΕΠΕΝΔΥ-ΠΚΗ Α.Ε.Ε. προς την Κτηματική Υπηρεσία Μαγνησίας με τις οποίες αιτείται τον επανακαθορισμό των οριογραμμών αιγιαλού και παραλίας στη θέση «Μικρή και Μεγάλη Μπανάνα» του Δήμου Σκιάθου.

15. Την από 13.04.2022 κατά το άρθρο 3 του ν. 2971/2001, έκθεση της αρμόδιας Επιτροπής μερικού επανακαθορισμού Οριογραμμής αιγιαλού και καθορισμού οριογραμμής παραλίας στη θέση «Μικρή και Μεγάλη Μπανάνα» του Δήμου Σκιάθου της Περιφερειακής Ενότητας Σποράδων.

16. Την υπ' αρ. 287/16.08.1978 (Δ' 556) απόφαση του Νομάρχη Μαγνησίας, με την οποία καθορίστηκαν οι οριογραμμές αιγιαλού και παραλίας στη θέση «ΚΡΑΣΣΑ» της νήσου Σκιάθου Ν. Μαγνησίας, όπου εμπίπτει και η υπό εξέταση περιοχή.

17. Την υπ' αρ. 374/2003 γνωμοδότηση της Ολομέλειας του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, σύμφωνα με την οποία, εάν έχει προηγηθεί καθορισμός παραλίας υπό το καθεστώς του α.ν. 2344/1940, χωρίς να συντελεσθεί εμπρόθεσμα η απαλλοτριώση, αυτή θεωρείται αυτοδίκαιως ανακληθείσα και απαιτείται νέος καθορισμός παραλίας.

18. Το υπ' αρ. 104/16.03.2021 έγγραφο της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Σκιάθου (στην αρμοδιότητα της οποίας ανήκει η εξεταζόμενη περιοχή) προς την Κτηματική Υπηρεσία Μαγνησίας, σύμφωνα με το οποίο δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτριώση για τη ζώνη παραλίας που είχε καθορισθεί με την υπ' αρ. 287/16.08.1978 (Δ' 556) απόφαση του Νομάρχη Μαγνησίας.

19. Το από μηνός Απριλίου 2022 διάγραμμα επί υποβάθρου ορθοφωτοχάρτη, κλίμακας 1:500, αποτελούμενο από μία (1) πινακίδα, που συντάχθηκε από την Μαργαρίτα Στάμου, Τοπογράφο Μηχανικό, υπάλληλο της Κτηματικής Υπηρεσίας Μαγνησίας, θεωρήθηκε από την Προϊσταμένη της Κτηματικής Υπηρεσίας Μαγνησίας, Μαρία Τραχανατζή στις 13.04.2022 και συνοδεύει την Έκθεση της προαναφερόμενης Επιτροπής.

20. Το υπό στοιχεία 50027 ΕΞ 2022/20-06-2022 έγγραφο της Κτηματικής Υπηρεσίας Μαγνησίας με το οποίο ζητείται η έκδοση της απόφασης, αποφασίζουμε:

Α. Επικυρώνουμε την από 13.04.2022 έκθεση της κατά το άρθρο 3 του ν. 2971/2001 αρμόδιας Επιτροπής καθορισμού ορίων αιγιαλού και παραλίας, για τον μερικό επανακαθορισμό της οριογραμμής αιγιαλού και τον καθορισμό οριογραμμής παραλίας, στη θέση «Μικρή και Μεγάλη Μπανάνα» του Δήμου Σκιάθου, της Περιφερειακής Ενότητας Σποράδων, καθώς και το από μηνός Απριλίου 2022 διάγραμμα επί υποβάθρου ορθοφωτοχάρτη, κλίμακας 1:500, αποτελούμενο από μία (1) πινακίδα, που συντάχθηκε από την Μαργαρίτα Στάμου,

Τοπογράφο Μηχανικό, υπάλληλο της Κτηματικής Υπηρεσίας Μαγνησίας και θεωρήθηκε από την Προϊσταμένη της Κτηματικής Υπηρεσίας Μαγνησίας, Μαρία Τραχανατζή, στις 13.04.2022.

Β. Στο παραπάνω διάγραμμα η αρμόδια επιτροπή:

1. Επανακαθορίζει μερικώς την οριογραμμή αιγιαλού, που καθορίστηκε με την υπ' αρ. 287/16-08-1978 (Δ' 556) απόφαση του Νομάρχη Μαγνησίας, με κόκκινη συνεχή πολυγωνική γραμμή Α1, Α2, Α3, Α4, ..., Α66, Α67, Α68. [όπου η κορυφή Α1 ταυτίζεται με την κορυφή 37 και η Α68, ταυτίζεται με την κορυφή 52 του καθορισμού που συντελέστηκε με την ανωτέρω απόφαση του Νομάρχη Μαγνησίας], της οποίας οι κορυφές ορίζονται με καρτεσιανές συντεταγμένες του Ελληνικού Γεωδαιτικού Συστήματος Αναφοράς (Ε.Γ.Σ.Α' 87).

2. Καθορίζει την οριογραμμή παραλίας, με κίτρινη συνεχή πολυγωνική γραμμή Π1, Π2, Π3, Π4, ..., Π60, Π61, Π62 [όπου η Π1 ταυτίζεται με την κορυφή 43' και η Π62 ταυτίζεται με την κορυφή 60' του καθορισμού που συντελέστηκε με την υπ' αρ. 287/16.08.1978 (Δ' 556) απόφαση του Νομάρχη Μαγνησίας], της οποίας οι κορυφές ορίζονται με καρτεσιανές συντεταγμένες του Ελληνικού Γεωδαιτικού Συστήματος Αναφοράς (Ε.Γ.Σ.Α' 87), παράλληλη της οριογραμμής αιγιαλού σε σταθερή απόσταση δεκαπέντε (15) μέτρων από αυτή.

Το εύρος της ζώνης παραλίας τοποθετείται στα 15 μέτρα καθώς το καθοριζόμενο πλάτος κρίνεται ικανό για την εξυπηρέτηση της ζώνης με τη θάλασσα και αντίστροφα. Τα κτίσματα και οι κατασκευές μέσα στη ζώνη παραλίας δεν εξαιρούνται.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΜΕΡΙΚΟΥ
ΕΠΑΝΑΚΑΘΟΡΙΣΜΟΥ ΟΡΙΟΓΡΑΜΜΗΣ
ΑΙΓΙΑΛΟΥ ΚΑΙ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΥ ΟΡΙΟΓΡΑΜΜΗΣ
ΠΑΡΑΛΙΑΣ, σύμφωνα με τα άρθρα 3, 4 και 7
του ν. 2971/2001 και το άρθρο 7α, το οποίο
προστέθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 11 του
ν. 4281/2014 στην περιοχή «ΜΙΚΡΗ ΚΑΙ ΜΕΓΑΛΗ
ΜΠΑΝΑΝΑ» του Δήμου Σκιάθου
της ΠΕ Σποράδων

Στη Σκιάθο σήμερα, 13 Απριλίου 2022, ημέρα Τετάρτη, η επιτροπή καθορισμού ορίων αιγιαλού - παραλίας - παλαιού αιγιαλού, η σύνθεση της οποίας καθορίστηκε βάσει των διατάξεων του άρθρου 3 του ν. 2971/2001 "περί αιγιαλού - παραλίας και άλλες διατάξεις" και συγκροτήθηκε με την υπ' αρ. 2981/28982/27-02-2020 (ΑΔΑ: 6Α2ΗΟΡ10-ΧΜΠ) απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας - Στερεάς Ελλάδας και τροποποιήθηκε με την υπ' αρ. 110838/21-07-2020 (ΑΔΑ: 6973ΟΡ10-ΣΥΣ) απόφαση του ιδίου, αποτελούμενη από τους:

- ΤΡΑΧΑΝΑΤΖΗ ΜΑΡΙΑ προϊσταμένη της Κτηματικής Υπηρεσίας Μαγνησίας, ως πρόεδρος,
- ΣΤΑΜΟΥ ΜΑΡΓΑΡΙΤΑ, τοπογράφο μηχανικό της Κτηματικής Υπηρεσίας ως μέλος,
- ΣΑΧΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΗ, προϊσταμένη της Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Σκιάθου ως μέλος,

4. ΚΑΤΣΑΜΠΑ ΝΙΚΟΛΑΟ - Λιμενάρχη Σκιάθου, ως μέλος,
5. ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟ - Προϊστάμενο Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού Θεσσαλίας της Α.Δ.Θ.Σ.Τ.Ε., ως μέλος ο οποίος αν και προσκλήθηκε εμπρόθεσμα και νομίμως δεν προσήλθε.

Συνήλθε, κατόπιν της υπό στοιχεία ΟΕ 24519 ΕΞΕ 2022/05-04-2022 πρόσκλησης της Προέδρου για να γνωμοδοτήσει επί της υπόθεσης μερικού επανακαθορισμού αιγιαλού και καθορισμού παραλίας, στην περιοχή «ΜΙΚΡΗ και ΜΕΓΑΛΗ ΜΠΑΝΑΝΑ» του Δήμου Σκιάθου, κατόπιν διενέργειας αυτοψίας.

Η επιτροπή αφού έλαβε υπόψη της:

1. Την υπ' αρ. 30/22-06-2020 αίτηση της εταιρείας ΕΣΤΙΑ ΕΠΙΕΝΔΥΤΙΚΗ Α.Ε.Ε. προς την Κτηματική Υπηρεσία Μαγνησίας, με την οποία αιτήθηκε τον επανακαθορισμό των οριογραμμών αιγιαλού και παραλίας στη θέση "ΜΙΚΡΗ και ΜΕΓΑΛΗ ΜΠΑΝΑΝΑ" του Δήμου Σκιάθου. Η αίτηση συνοδεύεται από την από Ιουνίου 2020 Τεχνική Έκθεση του τοπογράφου μηχανικού ΙΩΑΝΝΗ ΑΛΕΞΙΟΥ "Για τον επανακαθορισμό της ζώνης Αιγιαλού στη θέση «ΚΡΑΣΣΑ» Νήσου Σκιάθου" και από τρία τοπογραφικά διαγράμματα του ιδίου μηχανικού σε κλίμακα 1:500 με ημερομηνία εκπόνησης Ιούλιος 2020. Την υπ' αρ. 35/18-09-2020 αίτηση πίστευσης και την υπ' αρ. 36/13-01-2021 υπενθύμιση της προαναφερόμενης αίτησης επανακαθορισμού.

2. Την από 26-10-2021 εισηγητική έκθεση των μηχανικών της Κτηματικής Υπηρεσίας Μαγνησίας Βασιλικής Χατζηπλη και Μαργαρίτας Στάμου.

3. Το από 09-02-2022 πρακτικό της Επιτροπής Αιγιαλού με το οποίο τα μέλη της γνωμοδότησαν ομόφωνα για τη διενέργεια αυτοψίας στις θέσεις ΜΙΚΡΗ και ΜΕΓΑΛΗ ΜΠΑΝΑΝΑ.

4. Τον ν. 2971/2001 «περί αιγιαλού - παραλίας» (Α' 285), της υπό στοιχεία 1089532πε/8205πε/Β0.010/20-4-2005 κοινή υπουργική απόφασης Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και ΠΕΧΩΔΕ «περί στοιχείων καθορισμού αιγιαλού και παραλίας».

5. Τις διατάξεις των άρθρων 23 και 24 του ν. 4607/2019 (Α' 65), με τα οποία τροποποιήθηκαν τα άρθρα 1 και 2 του ν. 2971/2001 αντίστοιχα.

6. Τις διατάξεις του άρθρου 11 του ν. 4281/2014 (Α' 160) με το οποίο αντικαταστάθηκαν τα άρθρα 4 και 6 του ν. 2971/2001 (παρ. 1 και 2 του άρθρου 11), τροποποιήθηκε το άρθρο 7 του ν. 2971/2001 (παρ. 3 του άρθρου 11) και προστέθηκε το άρθρο 7α (παρ. 4 του άρθρου 11).

7. Την υπ' αρ. 287/16-08-1978 απόφαση του Νομάρχη Μαγνησίας με την οποία καθορίστηκαν οι οριογραμμές αιγιαλού και παραλίας στην περιοχή «ΚΡΑΣΣΑ» Νήσου Σκιάθου Ν. Μαγνησίας όπου εμπίπτει και η υπό εξέταση περιοχή (Δ' 556).

8. Την από επιτόπιο μετάβαση των μελών στην υπό εξέταση περιοχή: 8α) κατά την οποία αφού δημιουργήθηκαν σημεία (στάσεις) εξάρτησης από το ΕΓΣΑ '87 με το σύστημα GPS Trimble R4 κάνοντας χρήση του Ελληνικού Συστήματος Εντοπισμού - URANUS, ελήφθησαν μετρήσεις με το τοπογραφικό όργανο TOPCON GTS-211D από μηχανικούς της Κτηματικής Υπηρεσίας Μαγνησίας σε σημεία τα οποία υποδείχθηκαν από την Επιτροπή και

αποτελούν τις κορυφές της προτεινόμενης οριογραμμής αιγιαλού,

8β) κατά την οποία σχηματίστηκε η αντίληψη για το πλάτος της βρεχόμενης ζώνης της ξηράς και άλλα συναφή στοιχεία που προβλέπονται από το άρθρο 9 του ν. 2971/2001 και ειδικότερα σε ότι αφορά:

α) Την γεωμορφολογία του εδάφους για την οποία αναλυτικά αναφέρεται ότι: α1) για την παραλία ΜΕΓΑΛΗ ΜΠΑΝΑΝΑ, η μορφολογία της ακτής συνίσταται από:

- βραχώδη πρανή με απότομες κλίσεις και υψόμετρα που φτάνουν κατά μέσο όρο από 2,00 μ. έως 5,00 μ. για τα τμήματα μεταξύ των κορυφών Α1 έως Α6, των κορυφών Α10 έως Α15 και των κορυφών Α31 έως Α37 της προτεινόμενης οριογραμμής του αιγιαλού και εύρους από 3,00 έως 12,00 μ.

- από χαλαρά ιζήματα (άμμος, πέτρες) που έχουν προκύψει από την αποσάθρωση - διάβρωση των μητρικών πετρωμάτων της ακτής στο τμήμα μεταξύ των κορυφών Α6 έως Α10 και των κορυφών Α15 έως Α31 της προτεινόμενης οριογραμμής του αιγιαλού.

α2) για την παραλία ΜΙΚΡΗ ΜΠΑΝΑΝΑ, η μορφολογία της ακτής συνίσταται από:

- βραχώδη πρανή με απότομες κλίσεις και υψόμετρα που φτάνουν κατά μέσο όρο από 3,00 μ. έως 5,00 μ. για τα τμήματα μεταξύ των κορυφών Α39 έως Α46 και των κορυφών Α62 έως Α68 της προτεινόμενης οριογραμμής του αιγιαλού και εύρους από 2,00 έως 10,00 μ.

- από χαλαρά ιζήματα (άμμος, πέτρες) που έχουν προκύψει από την αποσάθρωση - διάβρωση των μητρικών πετρωμάτων της ακτής στο τμήμα μεταξύ των κορυφών Α46 έως Α62 της προτεινόμενης οριογραμμής του αιγιαλού.

- Για το τμήμα μεταξύ των κορυφών Α37 έως Α39 της προτεινόμενης οριογραμμής αιγιαλού υπάρχει βραχώδης ακτή με απότομες κλίσεις που εισχωρεί στη θάλασσα, εύρους περίπου 60 μ. και υψόμετρα που φτάνουν κατά μέσο όρο από 0,50 μ. έως 5,00 μ.

Της ακτής συνεχονται εκτάσεις:

ι. Λοφώδεις, με έδαφος γαιώδες πλησίον της ακτογραμμής.

ii. Εκτός σχεδίου.

iii. Δομημένες με αραιή δόμηση.

iv. Με χρήση επαγγελματική (Εταιρεία Ξενοδοχειακών και Τουριστικών Επιχειρήσεων).

v. Το φυσικό όριο βλάστησης συνίσταται από θαμνώδη και δενδρώδη φυσική βλάστηση (πεύκα, αγριελιές, κουμαριές σκίνα) και από τεχνητή δενδρώδη βλάστηση (ελιές, ποώδη βλάστηση).

β) Το γεγονός ότι η περιοχή έχει δυτικό προσανατολισμό και προσβάλλεται από ανέμους με Δ και ΝΔ διευθύνσεις μέγιστης έντασης 5-8 Β.

γ) Τη μορφολογία του πυθμένα ο οποίος συνίσταται από μικρά βάθη με αμμώδη και βραχώδη σύσταση κοντά στην ακτή.

δ) Την μη ύπαρξη εγκεκριμένων χωροταξικών κατευθύνσεων και χρήσεων γης που επηρεάζουν την παράκτια ζώνη.

ε) Την μη ύπαρξη καταγεγραμμένων δημοσίων κτημάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Οικονομικών που να βρίσκονται σε άμεση γειτνίαση με την παράκτια ζώνη.

9. Την υπ' αρ. 374/2003 γνωμοδότηση της Ολομέλειας του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, σύμφωνα με την οποία, εάν είχε προηγηθεί καθορισμός παραλίας υπό το καθεστώς του ΑΝ 2344/40 χωρίς να συντελεσθεί εμπρόθεσμα η απαλλοτρίωση, αυτή θεωρείται αυτοδικαίως ανακληθείσα και απαιτείται νέος καθορισμός παραλίας.

10. Το υπ' αρ. 104/16-03-2021 έγγραφο της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Σκιάθου - στην αρμοδιότητα της οποίας ανήκει η εξεταζόμενη περιοχή - σύμφωνα με το οποίο δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση για τη ζώνη παραλίας που είχε καθορισθεί με την απόφαση της παρ. 7.

11. Την ενημερωμένη μέχρι την 18-03-2022 (τρέχουσα) χωρική κτηματολογική βάση του λειτουργούντος κτηματολογίου της εξεταζόμενης περιοχής στην οποία έχει πρόσβαση η Κτηματική Υπηρεσία Μαγνησίας μέσω του ΨΥΔΗΠΕΕΚ.

12. Το γεγονός ότι εμφοιλόχρησε σφάλμα ως προς τη θέση της οριογραμμής του αιγιαλού στην υπό εξέταση περιοχή, αφού με την απόφαση της παραγράφου 7 η αρμόδια Επιτροπή με την από 09-02-1978 έκθεσή της καθόρισε τις οριογραμμές αιγιαλού και παραλίας στο από Μαΐου 1977 τοπογραφικό διάγραμμα, σε κλίμακα 1:500, σε ανεξάρτητο σύστημα συντεταγμένων, στο οποίο διάγραμμα δεν απεικονίζεται με σαφήνεια το ανάγλυφο του εδάφους πλησίον της ακτογραμμής (υψόμετρα, γραμμή βλάστησης), με αποτέλεσμα η οριογραμμή του αιγιαλού να απεικονίζεται εσώτερα προς την ξηρά, συμπεριλαμβανοντας στη ζώνη του αιγιαλού εκτάσεις με θαμνώδη και δενδρώδη βλάστηση.

13. Το από μηνός Απριλίου 2022 διάγραμμα επανακαθορισμού οριογραμμής αιγιαλού και καθορισμού οριογραμμής παραλίας, της τοπογράφου μηχανικού της Κτηματικής Υπηρεσίας Μαγνησίας, Μαργαρίτας Στάμου,

σε κλίμακα 1:500, αποτελούμενο από μία πινακίδα που θεωρήθηκε από την Προϊσταμένη της Κτηματικής Υπηρεσίας Μαγνησίας, Μαρία Τραχανατζή, στις 13-04-2022, αποφασίζουμε:

1. Επανακαθορίζουμε μερικώς την οριογραμμή αιγιαλού που καθορίστηκε με την υπ' αρ. 287/16-08-1978 απόφαση του Νομάρχη Μαγνησίας (Δ' 556), με κόκκινη συνεχή πολυγωνική γραμμή Α1. Α2. Α3. Α4. ... Α66. Α67. Α68 (όπου η Α1 ταυτίζεται με την κορυφή 37 και η Α68 ταυτίζεται με την κορυφή 52 του καθορισμού της παρ. 7), της οποίας οι κορυφές ορίζονται με καρτεσιανές συντεταγμένες του Ελληνικού Γεωδαιτικού Συστήματος Αναφοράς (ΕΓ.Σ.Α. 87).

2. Καθορίζουμε την οριογραμμή παραλίας, με κίτρινη συνεχή πολυγωνική γραμμή Π1, Π2, Π3, Π4, ... Π60, Π61, Π62 (όπου η Π1 ταυτίζεται με την κορυφή 43' και η Π62 ταυτίζεται με την κορυφή 60' του καθορισμού της παρ. 7), της οποίας οι κορυφές ορίζονται με καρτεσιανές συντεταγμένες του Ελληνικού Γεωδαιτικού Συστήματος Αναφοράς (ΕΓ.Σ.Α. 87), παράλληλη της οριογραμμής αιγιαλού σε σταθερή απόσταση δεκαπέντε (15) μέτρων από αυτή.

Το εύρος της ζώνης παραλίας τοποθετείται στα 15 μέτρα καθώς το καθοριζόμενο πλάτος κρίνεται ικανό για την εξυπηρέτηση της επικοινωνίας της ξηράς με τη θάλασσα και αντίστροφα.

Τα κτίσματα και οι κατασκευές μέσα στη ζώνη παραλίας δεν εξαιρούνται.

Η Πρόεδρος

ΜΑΡΙΑ ΤΡΑΧΑΝΑΤΖΗ

Τα Μέλη

ΜΑΡΓΑΡΙΤΑ ΣΤΑΜΟΥ

ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΣΑΧΟΥ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΚΑΤΣΑΜΠΑΣ



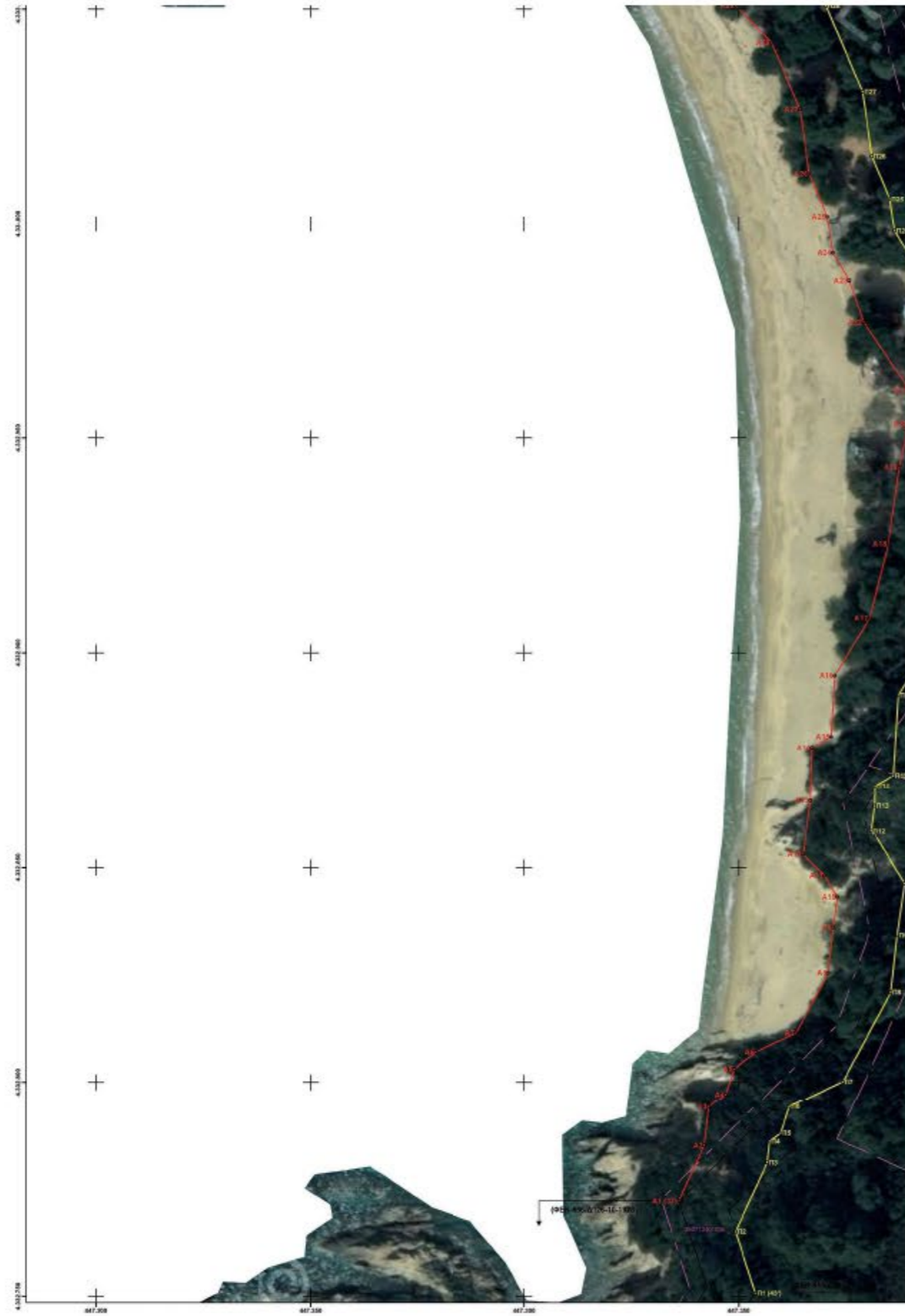
ΟΡΓΗ ΠΑΝΘΙ ΔΙΑΝΑΚΟΡΕΜΟΥ ΑΡΙΑΔΟΥ (ΦΕΚ 596/Α/26-10-78)		
ΣΤΗΘΙΑ	X	Y
A1 (ΣΤ)	44736 035	432772 147
A2	44734 990	432785 110
A3	44734 990	432796 110
A4	44734 990	432797 110
A5	44734 990	432803 110
A6	44733 990	432807 110
A7	44733 149	432811 551
A8	44733 810	432825 521
A9	44731 990	432836 110
A10	44732 990	432843 110
A11	44739 990	432848 110
A12	44734 990	432853 110
A13	44736 992	432863 994
A14	44737 660	432877 862
A15	44737 540	432880 421
A16	44732 107	432894 725
A17	44730 305	432908 064
A18	44734 810	432925 322
A19	44737 164	432943 220
A20	44739 651	432953 350
A21	44739 794	432961 084
A22	44739 099	432977 023
A23	44737 725	432986 669
A24	44737 914	432991 066
A25	44733 603	433004 810
A26	44736 426	433011 801
A27	44734 268	433026 716
A28	44737 643	433042 230
A29	44749 221	433059 827
A30	44738 384	433064 928
A31	44732 682	433077 474
A32	44730 020	433079 810
A33	44712 630	433079 490
A34	44732 310	433079 430
A35	44726 670	433071 770
A36	44726 120	433075 400
A37	44725 200	433079 810
A38	44734 100	433080 830
A39	44737 780	433081 600
A40	44728 822	433085 874
A41	44728 517	433101 659
A42	44725 142	433112 072
A43	44726 610	433125 531
A44	44725 399	433131 796
A45	44727 983	433137 582
A46	44729 203	433139 523
A47	44729 020	433145 925
A48	44732 404	433149 852
A49	44729 281	433159 841
A50	44738 963	433162 708
A51	44711 977	433172 826
A52	44716 363	433181 286
A53	44718 634	433187 920
A54	44715 347	433194 610
A55	44726 198	433207 841
A56	44723 272	433215 840
A57	44725 698	433217 832
A58	44729 584	433225 822
A59	44730 138	433221 876
A60	44726 112	433226 130
A61	44722 688	433248 974
A62	44719 384	433257 713
A63	44716 207	433268 154
A64	44715 990	433277 120
A65	44713 990	433286 120
A66	44729 990	433298 120
A67	44732 990	433312 120
A68 (ΣΤ)	44724 891	433320 059

ΟΡΓΗ ΠΑΝΘΙ ΚΑΘΟΡΕΣΚΟΥ ΠΑΡΑΛΙΑΣ		
ΣΤΗΘΙΑ	X	Y
Π0 (ΣΤ)	44733 861	432750 766
Π2	44740 240	432760 048
Π3	44736 631	432786 048
Π4	44737 182	432786 094
Π5	44739 739	432783 921
Π6	44730 819	432794 164
Π7	44734 250	432800 121
Π8	44738 396	432803 997
Π9	44736 872	432834 218
Π10	44738 992	432840 261
Π11	44731 992	432857 411
Π12	44736 936	432859 463
Π13	44731 663	432864 459
Π14	44731 718	432864 993
Π15	44738 026	432871 389
Π16	44737 148	432896 119
Π17	44734 508	432902 244
Π18	44739 550	432922 457
Π19	44732 129	432943 505
Π20	44734 620	432951 541
Π21	44734 879	432963 538
Π22	44736 396	432983 776
Π23	44739 403	432990 014
Π24	44736 311	432998 220
Π25	44738 140	433006 879
Π26	44739 999	433015 832
Π27	44736 833	433031 800
Π28	44733 332	433059 759
Π29	44736 608	433068 640
Π30	44746 394	433075 503
Π31	44732 281	433089 096
Π32	44732 389	433095 057
Π33	44738 784	433094 338
Π34	44727 733	433088 812
Π35	44729 983	433092 042
Π36	44729 631	433101 039
Π37	44729 491	433110 637
Π38	44726 091	433122 385
Π39	44727 099	433125 191
Π40	44732 254	433127 023
Π41	44739 029	433131 715
Π42	44716 820	433142 538
Π43	44711 500	433158 292
Π44	44732 502	433152 353
Π45	44725 848	433166 859
Π46	44730 095	433174 252
Π47	44734 730	433189 174
Π48	44731 090	433199 363
Π49	44734 404	433202 630
Π50	44735 989	433206 873
Π51	44737 752	433208 321
Π52	44734 272	433221 726
Π53	44745 693	433237 261
Π54	44739 625	433243 674
Π55	44736 987	433253 570
Π56	44733 390	433262 556
Π57	44731 153	433278 563
Π58	44730 950	433278 945
Π59	44727 429	433294 791
Π60	44710 999	433307 413
Π61	44736 632	433318 464
Π62 (ΣΤ)	44726 573	433335 463

Τεύχος Δ' 496/05.08.2022

ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

6251



6252

ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

Τεύχος Δ' 496/05.08.2022



ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ VOMPRAS
20.06.2022 10:49

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΔΗΜ. ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ & ΚΟΙΝΟΦΕΛΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΩΝ ΚΤΗΝΙΑΤΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	
ΘΕΜΑ	ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΠΑΝΑΚΑΘΟΡΙΣΜΟΥ ΟΡΙΟΓΡΑΜΜΗΣ ΑΙΓΙΑΛΟΥ ΚΑΙ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΥ ΟΡΙΟΓΡΑΜΜΗΣ ΠΑΡΑΛΙΑΣ
ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΟΧΗ "ΜΙΚΡΗ ΚΑΙ ΜΕΓΑΛΗ ΜΠΑΝΑΝΑ" ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΣΚΙΑΘΟΥ ΝΟΜΟΥ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ
<p>ΥΠΟΜΗΝΗΜΑ</p> <p>Το παρόν διάγραμμα συνοδεύει την από 13-04-2022 έκθεση της επιτροπής του αρ. 3 του ν.2971/2001. Οι συμπληρωμένες των οριογράμμων είναι οι από Φ.Καλαμάκη Γεωδαιτικό Γραμματολόγο ΠΤΥ&Ε?</p>	
<p>— Οριογραμμή παραλίου</p> <p>— Οριογραμμή παραλίου</p>	<p>— Ισχύουσες οριογραμμές</p> <p>--- Καταργούμενες οριογραμμές αιγιαλού-παραλίας</p>
<p>Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ</p> <p>Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΚΤΗΝΙΑΤΙΚΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ</p>	<p>ΤΑ ΜΕΛΗ</p> <p>2. Η Μηχανικός της Κ.Υ. Μαγνησίας</p> <p>3. Η Προϊσταμένη της Υπηρεσίας δόμησης του Δήμου Σκιάθου</p> <p>4. Ο Λιμενάρχης Σκιάθου</p> <p>5. Ο Προϊστάμενος Δ/νσης ΠΕ.ΧΘ. Θεσσαλίας της Α.Δ.Θ.Σ.Τ.Ε.</p>
<p>ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:500</p> <p>ΒΕΒΛΩΘΗΚΕ</p>	<p>ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΑ: ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2022</p> <p>ΠΙΝΑΚΙΔΑ: 1</p> <p>Η ΣΥΝΤΑΞΑΣΙΑ</p>

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ ΡΕΜΑΤΟΣ ΣΤΗΝ ΘΕΣΗ "ΠΟΥΝΤΑ" ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΣΚΙΑΘΟΥ ΤΗΣ ΠΕ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ & ΣΠΟΡΑΔΩΝ (ΑΡ. ΠΡΩΤ. : 431309 /04-11-2008 ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ, ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ)



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ
Π.Ε. ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ & ΣΠΟΡΑΔΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΔΟΜΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Διεύθυνση Διοικητήριο Βόλου
Τ.Κ. 380 01, Βόλος
Πληροφορίες Χρυσάνθη Καρούλα
Τηλέφωνο 2421 352488
Fax 2421 352457
Email h.karoula@thessaly.gov.gr

Αρ. Πρωτ. : 431309
Ημ/νία : 04/11/21

ΠΡΟΣ: ΑΝΔΡΕΑ Νικ. ΔΟΓΚΑΚΗ
(Δια λογαριασμό της εταιρείας
ELIVI HOTELS A.E.)
Μαγνήτων 14, 38333, Βόλος
Τηλ. 2421078200-08
Κιν. 6936678200
Fax. 2421078200

ΘΕΜΑ: Χαρακτηρισμός ρεματός στην θέση " Πούντα" του Δήμου Σκιάθου της ΠΕ Σποράδων.

ΣΧΕΤ: α. Η με αρ. πρωτ. 430220/04-11-2021 αίτησή σας

Σε απάντηση του (α) σχετικού που συνοδεύεται από την Τεχνική Έκθεση, διαπιστώνεται ότι στην περιοχή μελέτης, όπως φαίνεται στους συνημμένους χάρτες, υφίστανται μικρά υδατορέματα – μισγάγγειες, τα οποία έχουν μικρή λεκάνη απορροής και δεν απαιτείται η οριοθέτησή τους σύμφωνα με το αρθ.4 παρ.2 του Ν. 4258/14-04-2014.

Συνημμένα

Εσωτ. Διανομή:

Α) Φακ. Μελέτης (Καρούλα Χ.)



Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΔΤΕ

Κων/νος Φλαμπούρης

Δρ. Πολιτικός Μηχανικός

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Σύμφωνα με τα παραπάνω, συμπεραίνουμε πως στην ευρύτερη περιοχή υπάρχουν επιφανειακές πτυχώσεις εδάφους οι οποίες δεν αποτελούν ούτε ρέματα ούτε μικρά ρέματα και κατόπιν των ανωτέρω δεν χρήζουν οποιασδήποτε οριοθέτησης αφού η δυσμενέστερη λεκάνη έχει εμβαδό 0,030 τ.χλμ. Επιπροσθέτως, από τους υδραυλικούς υπολογισμούς που έγιναν για την δυσμενέστερη λεκάνη δηλαδή την μεγαλύτερη λεκάνη απορροής με τις μεγαλύτερες κλίσεις της ευρύτερης περιοχής και για την μάλλον απίθανη περίπτωση προέκυψε ότι η παροχή είναι εξαιρετικά χαμηλή περίπου 0,03m³/sec και επί της ουσίας αμελητέα η οποία και διαχέεται προς το μέτωπο της παραλίας σε ροές της τάξης των 0,005m³/sec. Έτσι και οι λοιπές λεκάνες γενικεύοντας από τους υδραυλικούς υπολογισμούς για την δυσμενέστερη λεκάνη έχουν μικρότερη παροχή από 0,03m³/sec η οποία διαχέεται στο μέτωπο της εκάστοτε παραλίας με μορφή ροών παράλληλων μεταξύ τους (διάχυση) με αποτέλεσμα οι λεκάνες να είναι στην πραγματικότητα υδραυλικά ανενεργές στην ευρύτερη περιοχή.

Ετσι συνοψίζοντας από την ισχύ του Ν. 4258/2014 οι επιφανειακές πτυχώσεις απορροής με λεκάνη μικρότερη ή ίση του ενός τετραγωνικού χιλιομέτρου (1 τ. χλμ.) δεν οριοθετούνται σύμφωνα με το άρθρο 4 παράγραφος 2. Στην ευρύτερη περιοχή δεν θα μπορούσε και δεν μπορεί να υφίσταται ρέμα ή μικρό ρέμα το οποίο να χρήζει οριοθέτησης ή προστασίας γεγονός που αποδεικνύεται πέρα από το εμβαδό των λεκανών και από το ότι οι παροχές τους κρίνονται αμελητέες. Στην ευρύτερη περιοχή εκτελείται πολεοδόμηση με Π.Δ. Για τις οποιασδήποτε τοπικού χαρακτήρα και αποσπασματικές παρεμβάσεις, με την προϋπόθεση ότι δεν επηρεάζουν την όποια παροχτευτικότητα των διάσπαρτων απορροών, με την κατασκευή έργων υποδομής δεν απαιτείται οριοθέτηση καθώς στην ευρύτερη περιοχή δεν υπάρχουν ρέματα ούτε μικρορέματα.

Ελέγχθηκε
4/11/2021

Χρυσάνθη Καρούλα
Πολιτικός Μηχανικός ΠΕ

Εγκρίθηκε
4/11/2021

Δρ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΧΡΗΣΤΟΔΟΥΛΟΥ
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

Βόλος, Νοέμβριος 2021

Ο Συντάξας

Ανδρέας Νικ. Δογκάκης
Αγρ. & Τοπογράφος Μηχανικός Ε.Μ.Π.
Περιβαλλοντολόγος Msc
Ακτομηχανικός



Διανομή μέσω 'ΙΡΙΔΑ' με UID: 6183b77ccb6ed9b03129ff9b στις 04/11/21 13:55

ΠΡΑΞΗ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ (ΑΡΘΡΟΥ 14 Ν. 998/79) ΜΕ ΑΡΙΘΜ. ΠΡΩΤ. 491/25-04-2001 - ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΑΣΩΝ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ - ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΑΣΑΡΧΗΣ ΣΚΟΠΕΛΟΥ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΑΣΩΝ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ
ΔΑΣΑΡΧΕΙΟ ΣΚΟΠΕΛΟΥ
Ταχ. Δ/ση Σκόπελος 370 03
Πληροφορίες: Α. Παπαγιάννης.
Τηλέφωνο (0424) 22 202.
FAX: (0424) 23 992.

**ΠΡΑΞΗ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ (ΑΡΘΡΟΥ 14 Ν. 998/79)
Ο ΔΑΣΑΡΧΗΣ ΣΚΟΠΕΛΟΥ**

Έχοντας Υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 3, 4 και 14 του Ν. 998/79
2. Την αριθ. Οικ. 87234/7539/3, 9, 97 Δ/γν Υπ. Γεωργίας σχετική με το χαρακτηρισμό εκτάσεων.
3. Την από 10.3.01 αίτηση των **ARION DEVELOPMENT 50% ΚΑΙ EASTWIND SHPING 50%**.
4. Την από 25.4.2001 εισήγηση του Δασολόγου της Υπηρεσίας μας Παπαγιάννη Αθανασίου από την οποία προκύπτει ότι η **έκταση** έχει τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:

1. ΟΡΙΑ ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Η έκταση υπάγεται στα διοικητικά όρια του Δήμου Σκιάθου χωρίζεται σε πέντε (5) τμήματα Α, Α1, Β, Γ, Δ το τμήμα Α με στοιχεία Α1, Α2, Α3, Α4, Α5, Α6, Α7, Α8, Α9, Α10, Α11, 12, Α13, Α14, 54, Α1 εμβαδού **34.675** τ.μ. το τμήμα Β με στοιχεία Β1-2-34-5-20-103-Β2, Β3, Β4, Β5, Β6, Β7, Β8, Β9, 41-42-43-Β10-25-Β11, Β12, Β13, Β14-16 Β17-15-13-Β1-8-Β19-Β1 εμβαδού **94.935τμ** το τμήμα Γ με στοιχεία Γ1, -46-Γ2, Γ3, Γ4, Γ5, Γ1 εμβαδού **14.289τ.μ** το τμήμα Δ την έκταση με στοιχεία Δ1, -89-90-Δ2, Δ3, Δ4, Δ1 εμβαδού **8.006τ.μ** και στο τμήμα Α1 την έκταση με στοιχεία Α1-Α1/1-Α1/2 -Α1/3-Α4-Α3-Α2-Α1 εμβαδού **7.257τ.μ** στο από τον 2/2001 τοπογραφικό διάγραμμα του αρχιτέκτονα μηχανικού Ρήγα Ρήγα με κλίμακα 1:2.000 ότι δεν υπάγεται στις διατάξεις της Δασικής Νομοθεσίας ως υπαγόμενη στο άρθρο 3 παρ. 6α του Ν. 998/79, βρίσκεται δε στη θέση **Στροφιλιά** περιφέρειας Δήμου Σκιάθου.

Συγκεκριμένα: α) Το τμήμα Α με Α1, Α2, Α3, Α4, Α5, Α6, Α7, Α8, Α9, Α10, Α11, 12, Α13, Α14, 54, Α1 εμβαδού **34.675Μ2** τ.μ. έχει γεωργική μορφή είναι αγρός σήμερα και στις αεροφωτογραφίες έτους 1945. β) Το τμήμα Β με στοιχεία Β1-2-34-5-20-103-Β2, Β3, Β4, Β5, Β6, Β7, Β8, Β9, 41-42-43-Β10-25-Β11, Β12, Β13, Β14-16 Β17-15-13-Β1-8-Β19-Β1 εμβαδού **94.935τμ** είναι αγροτική έκταση σήμερα και στις αεροφωτογραφίες έτους 1945 ήταν αγρός. γ) Το τμήμα Γ με στοιχεία Γ1, -46-Γ2, Γ3, Γ4, Γ5, Γ1 εμβαδού **14.289τ.μ.** είναι αγροτική έκταση σήμερα και στις αεροφωτογραφίες έτους 1945 ήταν αγρός. δ) Το τμήμα Δ την έκταση με στοιχεία Δ1, -89-90-Δ2, Δ3, Δ4, Δ1 εμβαδού **8.006τ.μ** είναι αγροτική έκταση σήμερα και στις αεροφωτογραφίες έτους 1945 ήταν αγρός. ε) Το τμήμα **Α1** την έκταση με στοιχεία Α1-Α1/1-Α1/2 -Α1/3-Α4-Α3-Α2-Α1 εμβαδού **7.257τ.μ** ως ελαιώνα προερχόμενο από νόμιμη εκχέρωση και δεν δύναται να αλλάξει χρήση.

2. ΦΥΣΙΚΕΣ ΣΥΝΘΗΚΕΣ

στο τμήμα Α κλίση 25% υψόμετρο 50μ. στο τμήμα Β κλίση 20% υψόμετρο 10μ. στο τμήμα Γ κλίση 25% υψόμετρο 40μ στο τμήμα Δ κλίση 25% υψόμετρο 12μ και στο τμήμα Α1 κλίση 20% υψόμετρο 40μ

3. ΒΛΑΣΤΗΣΗ

Η προς χαρακτηρισμό έκταση καλύπτεται:
Στο τμήμα Α ελαιώνας σήμερα και στις αεροφωτογραφίες έτους 1945

Στο τμήμα Β ελαιώνας σήμερα και το 1945.

Στο τμήμα Γ ελαιώνας σήμερα και το 1945.

Στο τμήμα Δ ελαιώνας σήμερα και το 1945

Στο τμήμα Α1 ελαιώνας προερχόμενος από νόμιμη εκχέρωση και δεν δύναται να αλλάξει χρήση.

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΖΟΥΜΕ

Τμήμα Α. Την έκταση με στοιχεία Α1, Α2, Α3, Α4, Α5, Α6, Α7, Α8, Α9, Α10, Α11, 12, Α13, Α14, 54, Α1 εμβαδού **34.675** τ.μ. όπως παρουσιάζεται στο από τον 2/2001 τοπογραφικό διάγραμμα του αρχιτέκτονα μηχανικού Ρήγα Ρήγα με κλίμακα 1:2.000 ότι δεν υπάγεται στις διατάξεις της Δασικής Νομοθεσίας ως υπαγόμενη στο άρθρο 3 παρ. 6α του Ν. 998/79

Τμήμα Β. Την έκταση με στοιχεία Β1-2-34-5-20-103-Β2, Β3, Β4, Β5, Β6, Β7, Β8, Β9, 41-42-43-Β10-25-Β11, Β12, Β13, Β14-16 Β17-15-13-Β1-8-Β19-Β1 εμβαδού **94.935τμ** ότι δεν ανήκει στις διατάξεις της Δασικής Νομοθεσίας ως υπαγόμενη στο άρθρο 3 παρ. 6α του Ν. 998/79

Τμήμα Γ. την έκταση με στοιχεία Γ1, -46-Γ2, Γ3, Γ4, Γ5, Γ1 εμβαδού **14.289τ.μ** ότι δεν ανήκει στις διατάξεις της Δασικής Νομοθεσίας ως υπαγόμενη στο άρθρο 3 παρ. 6α του Ν. 998/79

Τμήμα Δ. την έκταση με στοιχεία Δ1, -89-90-Δ2, Δ3, Δ4, Δ1 εμβαδού **8.006τ.μ** ότι δεν ανήκει στις διατάξεις της Δασικής Νομοθεσίας ως υπαγόμενη στο άρθρο 3 παρ. 6α του Ν. 998/79

Τμήμα Α1 την έκταση με στοιχεία Α1-Α1/1-Α1/2 -Α1/3-Α4-Α3-Α2-Α1 εμβαδού **7.257τ.μ** Ελαιώνας προερχόμενος από νόμιμη εκχέρωση δάσους **και δεν δύναται να αλλάξει χρήση.**

Η παρούσα πράξη δε θίγει εμπράγματα δικαιώματα του Δημοσίου ή ιδιωτών και δεν αποτελεί αυτό στοιχείο απόδειξης ιδιωτικών εμπραγμάτων δικαιωμάτων.

Κατά της παρούσας πράξης επιτρέπονται αντιρρήσεις παντός έχοντος συμφέρον φυσικού προσώπου εντός δύο μηνών από της κοινοποίησης της τελευταίας δημοσίευσης στις εφημερίδες.

Η αντίρρηση ασκείται ενώπιον της κατά το άρθρο 10 παρ3 του Ν. 998/79 επιτροπής Νομού Μαγνησίας.

Η Πράξη αυτή δεν παράγει κανένα νομικό αποτέλεσμα έναντι οποιασδήποτε αρχής, ή ιδιώτη, αν δεν συνοδεύεται από σχετική βεβαίωση του Δασαρχείου ότι έχουν τελεσιδικήσει οριστικά οι διαδικασίες που προβλέπονται από το άρθρο 14 του Ν. 998/79 (Δημοσίευση ανακοίνωσης, άσκηση και εκδίκαση αντιρρήσεων κ.λ.π.).



Π. Δ.

1 Ενδιαφερόμενο (με αποδεικτικό επίδοσης)

2 Δ/ση Δασών Μαγνησίας Βόλος 383 33

3 Δήμο Σκιάθου (Για έκθεση με μερίμνη του Δημάρχου στο Δημοτικό Κατάστημα επί ένα μήνα με αποδεικτικό δημοσίευσης που θα μας αποσταλεί)

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ ΜΕ ΑΡΙΘΜ. ΠΡΩΤ. 656/23-04-2001 - ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΑΣΩΝ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ - ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΑΣΑΡΧΗ ΣΚΟΠΕΛΟΥ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
 ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
 ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ
 ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΑΣΩΝ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ
 ΔΑΣΑΡΧΕΙΟ ΣΚΟΠΕΛΟΥ
 Ταχ.Δ/ση Σκόπελος 370 03
 Πληροφορίες: Α. Παπαγιάννης
 Τηλέφωνο (0424) 22 202.
 FAX: (0424) 23 992.

Σκόπελος 23/4/2001

Αριθμ. Πρωτ 656

Α Ν Α Κ Ο Ι Ν Ω Σ Η

Ανακοινώνουμε ότι με την 491/25.4.2001 πράξη μας που στείλαμε για έκθεση επί ένα μήνα στο Δήμο Σκιάθου χαρακτηρίστηκαν, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 14 του Ν. 998/79 ``Περί προστασίας των δασών κ.λ.π.`, τα παρακάτω τμήματα τα οποία ευρίσκονται στη **Στροφιλιά** περιφέρειας Δήμου Σκιάθου.

Συγκεκριμένα: Τμήμα Α. Την έκταση με στοιχεία Α1,Α2,Α3,Α4,Α5 Α6, Α7,Α8,Α9,Α10,Α11,12,Α13,Α14,54,Α1 εμβαδού **34.675** τ.μ. όπως παρουσιάζεται στο από τον 2/2001 τοπογραφικό διάγραμμα του αριτέκτονα μηχανικού Ρήγα Ρήγα με κλίμακα 1:2.000 ότι δεν υπάγεται στις διατάξεις της Δασικής Νομοθεσίας ως υπαγόμενη στο άρθρο 3 παρ. 6α του Ν. 998/79

Τμήμα Β. Την έκταση με στοιχεία Β1-2-34-5-20-103-Β2,Β3,Β4,Β5,Β6,Β7,Β8,Β9,41-42-43-Β10-25-Β11,Β12,Β13, Β14-16 - Β17-15-13-Β1-8-Β19-Β1 εμβαδού **94.935τμ** ότι δεν ανήκει στις διατάξεις της Δασικής Νομοθεσίας ως υπαγόμενη στο άρθρο 3 παρ. 6α του Ν. 998/79

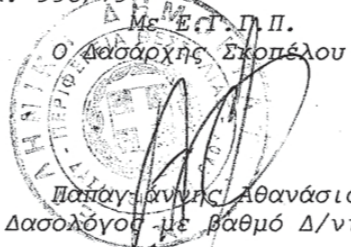
Τμήμα Γ. την έκταση με στοιχεία Γ1,-46-Γ2,Γ3,Γ4,Γ5,Γ1 εμβαδού **14.289τ.μ** ότι δεν ανήκει στις διατάξεις της Δασικής Νομοθεσίας ως υπαγόμενη στο άρθρο 3 παρ. 6α του Ν. 998/79

Τμήμα Δ. την έκταση με στοιχεία Δ1,-89-90-Δ2,Δ3,Δ4,Δ1 εμβαδού **8.006τ.μ** ότι δεν ανήκει στις διατάξεις της Δασικής Νομοθεσίας ως υπαγόμενη στο άρθρο 3 παρ. 6α του Ν. 998/79

Τμήμα **Α1** την έκταση με στοιχεία Α1-Α1/1-Α1/2 -Α1/3-Α4-Α3-Α2-Α1 εμβαδού **7.257τ.μ** Ελαιώνας προερχόμενος από νόμιμη εκχέρσωση δάσους **και δεν δύναται να αλλάξει χρήση.**

Ο χαρακτηρισμός έγινε μετά από αίτηση των **ARION DEVELOPMENT 50% ΚΑΙ EASTWIND SHPING 50%.**

Κατά της πράξης επιτρέπονται αντιρρήσεις όπως προβλέπεται από το άρθρο 14 παρ. 3 του Ν. 998/79

Με Ε.Γ. Π. Π.
 Ο Δασάρχης Σκοπέλου

 Παπαγιάννης Αθανάσιος
 Δασολόγος με βαθμό Δ/ντου

ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΤΕΛΕΣΙΔΙΚΙΑΣ ΜΕ ΑΡΙΘΜ. ΠΡΩΤ. 1175/23-10-2008 - Δ/ΝΣΗ ΔΑΣΩΝ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ - ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΑΣΑΡΧΗ ΣΚΟΠΕΛΟΥ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΔΑΣΩΝ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ
ΔΑΣΑΡΧΕΙΟ ΣΚΟΠΕΛΟΥ

Πληροφορίες : Γαβριηλίδης Κ.
Τηλέφωνο : 2424022202
Fax : 2424023992
Ταχ. Δ/ση : Σκόπελος
Ταχ. Κώδ. : 37 003
Ηλεκ. Δ/ση : dasaskop@thessalia.gov.gr

Σκόπελος 23-10-2008

Αριθ. Πρωτ. 1175

ΠΡΟΣ: ✓ EASTWIND SHIPPING CO LTD
& ARION DEVELOPMENT CO S.A
Ιάσονος 6
185 35 Πειραιάς
Υπόψη Παναγή Γ. Χαδούλη

ΘΕΜΑ: «Βεβαίωση τελεσιδικίας»

ΣΧΕΤ: Το με αριθμ. 6502/11-12-2003 έγγραφο Δ/σης Δασών Περιφ. Θεσσαλίας.

Απαντώντας στην από 10-3-2001 αίτησή σας, σας γνωρίζουμε ότι εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 491/25-4-2001 πράξη χαρακτηρισμού του Δασαρχείου Σκοπέλου για το ακίνητό σας στη θέση "ΣΤΡΟΦΥΛΙΑ" του Δημοτικού Διαμερίσματος Σκιάθου του Δήμου Σκιάθου Νομού Μαγνησίας.

Η ως άνω πράξη κοινοποιήθηκε, δημοσιεύθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 14 παρ. 2 του Ν.998/79. Εντός της προθεσμίας υποβολής αντιρρήσεων υποβλήθηκε αντίρρηση από τον Γ.Γ.Π.Θεσσαλίας ενώπιον της Α/βάθμιας Ε.Ε.Δ.Α. Νομού Μαγνησίας. Η Α/βάθμια Ε.Ε.Δ.Α. εξέδωσε την υπ' αριθμ. 18/2003 απόφασή της η οποία κοινοποιήθηκε και δημοσιεύτηκε σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις και για το δημόσιο θεωρείται τελεσιδική.

Υστερα από τα ανωτέρω βεβαιώνουμε ότι η διαδικασία της πράξης χαρακτηρισμού τελεσιδίκησε και η έκταση που φαίνεται στο θεωρημένο από εμάς τοπογραφικό διάγραμμα του μηχανικού Ρήγα Ρήγα λαμβάνοντας υπόψη και την απόφαση της Α/βάθμιας Ε.Ε.Δ.Α. χαρακτηρίζεται ως εξής:

- α) το τμήμα Α αυτής με στοιχεία Α1-Α2-Α3-Α4-Α5-Α6-Α7-Α8-Α9-Α10-Α11-12-Α13-Α14-54-Α1 εμβαδού 34.675,00τ.μ., ως μη δασική του άρθρου 3 παρ. 6^α του Ν.998/79, μη υπαγόμενη στις προστατευτικές διατάξεις αυτού,
- β) το τμήμα Β αυτής με στοιχεία Β1-2-34-5-20-103-Β2-Β3-Β4-Β5-Β6-Β7-Β8-Β9-41-42-43-Β10-25-Β11-Β12-Β13-Β14-16-Β17-15-13-Β1-8-Β19-Β1 εμβαδού 94.935,00τ.μ., ως μη δασική του άρθρου 3 παρ. 6^α του Ν.998/79, μη υπαγόμενη στις προστατευτικές διατάξεις αυτού,
- γ) το τμήμα Γ αυτής με στοιχεία Γ1-46-Γ2-Γ3-Γ4-Γ5-Γ1 εμβαδού 14.289,00τ.μ., ως μη δασική του άρθρου 3 παρ. 6^α του Ν.998/79, μη υπαγόμενη στις προστατευτικές διατάξεις αυτού,
- δ) το τμήμα Δ αυτής με στοιχεία Δ1-89-90-Δ2-Δ3-Δ4-Δ1 εμβαδού 8.006,00τ.μ., ως μη δασική του άρθρου 3 παρ. 6^α του Ν.998/79, μη υπαγόμενη στις προστατευτικές διατάξεις αυτού,
- ε) το τμήμα Α1 αυτής με στοιχεία Α1-Α1/1-Α1/2-Α1/3-Α4-Α3-Α2-Α1 εμβαδού 7.257,00 τ.μ. ως ελαιώνας προερχόμενος από νόμιμη εκχέρσωση δάσους και δεν δύναται να αλλάξει χρήση.

ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ



ΔΑΣΑΡΧΕΙΟ ΣΚΟΠΕΛΟΥ
Ακριβές αντίγραφο
από τη γραμματεία.

Ο ΔΑΣΑΡΧΗΣ ΣΚΟΠΕΛΟΥ

ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΠΑΠΑΓΙΑΝΝΗΣ

Γιάννης Σπ. Κεχρικόπουλος
Δασολόγος με βαθμό Α'
Διοικητικός με Β' βαθμό

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ

Χρον. Αρχείο

ΤΕΛΕΣΙΔΙΚΙΑ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΑΡΘ.14 Ν.998/79 ΜΕ ΑΡΙΘ. ΠΡΩΤ. 6502/14-12-2003 - ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΔΑΣΩΝ ΠΕΡΙΦ. ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΑΣΩΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ

Ταχ. Δ/ση : Τσιμισκή 5
Ταχ. Κώδικας : 411 10
Τηλέφωνο : 2410670734 & 67073
FAX : 2410623012
Πληροφορίες : Αντ. Βαρθαλίτης

ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ Ν. ΖΑΧΑΡΟΠΟΥΛΟΥ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ΣΚΙΑΘΟΥ
ΤΗΛ: FAX: 30427 / 24.545
Α.Φ.Μ.: 50268078 - ΔΟΥ ΣΚΙΑΘΟΥ

18 ΔΕΚ. 2003
3891

Λάρισα 14/12/2003
Αριθ. Πρωτ. 6502

ΠΡΟΣ : Δ/ση Δασών Ν. Μαγνησίας
383 33 ΒΟΛΟΣ

ΚΟΙΝ : Δασαρχείο Σκοπέλου
37 003 Σκόπελος

ΘΕΜΑ : "Τελεσιδικία διαδικασίας άρθ.14 Ν.998/79"

Σχετ : 3677/2-12-2003 δικό σας

Κατόπιν του ανωτέρω σχετικού, με το οποίο μας κοινοποιήσατε την αριθ. 18/2003 απόφαση της Α/βάθμιας Ε.Ε.Δ.Α. Νομού Μαγνησίας καθώς και την αριθ.1705/1-12-2003 αναφορά του Δασαρχείου Σκοπέλου, με εισήγησή σας για άσκηση αντιρρήσεων, σας γνωρίζουμε ότι δεν κρίναμε σκόπιμο να εισηγηθούμε στο Γενικό Γραμματέα Περιφέρειας Θεσσαλίας την άσκηση αντιρρήσεων εκ μέρους του Δημοσίου κατά της ως άνω ομόφωνης απόφασης, διότι δεν μας προσκομίσατε αρμοδίως στοιχεία για την αντίκρουσή της και οι επικαλούμενοι λόγοι έχουν ήδη κριθεί με την ανωτέρω απόφαση.

Ως εκ τούτου η υπόψη απόφαση θεωρείται τελεσιδική, εφόσον έχουν ολοκληρωθεί οι διατυπώσεις δημοσιοποίησής της και έχουν εκπνεύσει οι εκ του Νόμου τασσόμενες προθεσμίες.

Ακριβές φωτοαντίγραφο εκ του συνημμένου στο υπ' αριθμ. 1192/16-4-2004 συμβόλαιου.
Σκιάθος 16-4-2004
Η Συμβολαιογράφος Σκιάθου

ΕΙΣΠΡΑΧΘΗΚΑΝ για τέλη και δικαιώματα του παρόντος αντιγράφου
όροι 3,43 και εκδόθηκε το με αριθμό 94 δελτίο παραχής υπηρεσίας.
Σκιάθος 16-4-2004
Η Συμβολαιογράφος Σκιάθου

αρχείο
Φωκ. Ε.Ε.Δ.Α.
14/12/03

Με εντολή Γ.Γ.Π.Θ
Ο
Δ/σης Δασών Περιφ. Θεσσαλίας

Ακριβές αντίγραφο από τη διεκπεραίωση.
Βόλος 11/12/03
Μαρία Κοτρώνη
Διοικητικός

Ιωάννης Γκανάς
Δασολόγος

ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Α/θμια Επιτροπή Επιλύσεως
Δαδικών Αμφισβητήσεων
Ν. Μαγνησίας

Αριθμ. Απόφασης 18/2003

ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ Μ. ΖΑΧΑΡΟΠΟΥΛΟΥ
ΣΥΜΒΟΛΟΓΡΑΦΟΣ ΣΚΙΑΘΟΥ
ΤΗΛ/ΦΑΧ : 0427141545
Α.Φ.Μ. : 50253079 ΔΟΥ ΣΚΙΑΘΟΥ

Η Επιτροπή Επιλύσεως Δασικών Αμφισβητήσεων Ν. Μαγνησίας αποτελούμενη από τους:

Χρήστο Χρηστάδη - Πρόεδρο Πρωτοδικών, ως πρόεδρος
Κωνίνο Μάλκα - Δασολόγο, ως μέλος
3. Ζήση Κυρίτση - Γεωπόνος, ως μέλος

παρουσία και της Γραμματέως αυτής Αλεξάνδρας Κουκουθάκη, Δασολόγου, συνεδρίασε στα Γραφεία του Δασονομείου Σκιάθου, στη Σκιάθο, στις 18-7-03 για να αποφανθεί επί των από 22-6-2001 αντιρρήσεων του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Θεσσαλίας κατά της αριθμ. 491/ 25-4-2001 πράξης χαρακτηρισμού του Δασάρχου Σκοπέλου.

Ο πληρεξούσιος δικηγόρος των ARION DEVELOPMENT 50% & EASTWIND SHIPPING 50%, Μιχαήλ Βασιλικός, αφού αναφέρθηκε στις από 22-8-2001 αντιρρήσεις του Γ.Γ.Π. Θεσσαλίας ζήτησε την απόρριψή τους και την εξέταση των μαρτύρων.

Από τη μελέτη του φακέλου της κρινόμενης υπόθεσης προκύπτει ότι οι ARION DEVELOPMENT 50% & EASTWIND SHIPPING 50% με την από 10-3-2001 αίτησή τους, ζήτησαν από το Δασαρχείο Σκοπέλου το χαρακτηρισμό και απόφαση με αριθμ. 491/25-4-2001 πράξη χαρακτηρισμού, όπου χαρακτηρίζεται την επίμαχη έκταση συνολικού εμβαδού 4.440 στρεμ. στη θέση "Στροφυλιά", "Πούντα" και "Κρασιά" κτηματικής περιφέρειας Δήμου Σκιάθου, ως γεωργική έκταση, μη υποκείμενη στις διατάξεις της Δασικής Νομοθεσίας, υπαγόμενη στην παρ. 6α του άρθρου 3 του Ν 998/79.

Από τα στοιχεία του υπάρχοντος φακέλου της υπόψη υπόθεσης και της ισχύουσας σχετικής Νομοθεσίας, το από 18-7-2003 κατατεθέν Υπόμνημα των ανωνύμων Εταυρών με την επωνυμία "EASTWIND SHIPPING COMPANY LIMITED OF LIBERIA" που εδρεύει στην Μονρόβια της Λιβερίας & "ARION DEVELOPMENT COMPANY SA" που εδρεύει στον Παναμά της Δημοκρατίας του Παναμά το από 17-7-2003 κατατεθέν Υπόμνημα του Χρήστου Στέφου του Θεοδώρου, κατοίκου Σκιάθου, την Έκθεση Φωτοερμηνείας της Μαρίας Κυριακοπούλου - Αρίδη, ιδιώτου Δασολόγου, την κατάθεση των μαρτύρων, και από την επιτόπια επίσκεψη, που ενήργησε η Επιτροπή στην έκταση, από στοιχεία του Δασαρχείου Σκοπέλου, που αφορούσαν στη χορήγηση αδειών καθαρισμού των ελαιοπεριβόλων και βεβαιώσεων για τον αγροτικό ή δασικό χαρακτήρα των επί μέρους τμημάτων, συνάγονται τα ακόλουθα:

Η επίδικη έκταση συνολικού εμβαδού 4,440 στρεμ. όπως εμφανίζεται στο από Φεβρουάριο 2001 τοπογραφικό διάγραμμα του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Ρήγα Ρήγα με κλίμακα 1:2000, αποτελεί α) επί μέρους επιφάνειες του τμήματος Γ με στοιχεία Γ2,Γ3,Γ8,Γ9,Γ2 εμβαδού 1,400 στρεμ. και με στοιχεία Γ1,Γ6,Γ7,Γ5,Γ1 εμβαδού 1.350 στρεμ. β) επί μέρους επιφάνειες του τμήματος Δ με στοιχεία Δ1,Δ5,Δ6,Δ7,Δ1 εμβαδού 1,220 στρεμ. και με στοιχεία Δ3,Δ8,Δ9,Δ10, Δ11,90,Δ2,Δ3, εμβαδού 0,470 στρεμ.

Σύμφωνα με το σχεδιάγραμμα που συνοδεύει την αριθμ. 491/2004 Πράξη Χαρακτηρισμού από το τμήμα Γ αφαιρείται η επιφάνεια με στοιχεία 59. 60. 61. 62. 45. Γ1. Γ5. 59 προς την πλευρά της θάλασσας και από το τμήμα Δ η επιφάνεια που εφάπτεται του αγροτικού δρόμου, με στοιχεία 86. 67. 68. Δ1. Δ4. 86 με το αιτιολογικό ότι είναι σήμερα δασικές εκτάσεις.

Οι γραμμές Γ1.Γ5 και Δ1.Δ4 που χωρίζουν τις δασικές από τις αγροτικές επιφάνειες στα δύο ως άνω τμήματα είναι ευθείες. Αν ακολουθούσαν επακριβώς την οριογραμμή [αγροτικό-δασικό] τότε με βάση το επικλινές και ανώμαλο έδαφός τους θα έπρεπε να είναι τεθλασμένες.

Σε μια τέτοια περίπτωση όμως ουσιαστικά ούτε αξιόλογη αλλαγή της γενικής φυσιογνωμίας των τμημάτων θα είχαμε, από πρακτικής δε πλευράς θα ήταν και τελείως ανεφάρμοστες.

Με τις ευθυγραμμίσεις επιτυγχάνεται σταθερός διαχωρισμός των εκτάσεων ασχέτως εάν εκατέρωθεν των οριογραμμών περιλαμβάνονται και μικροεπιφάνειες άλλης μορφής[στις αγροτικές δηλαδή δασικές μικροεπιφάνειες και αντιστρόφως].

Τα επίδικα Τμήματα Γ1 [Γ1,Γ6,Γ7,Γ5,Γ1]-Γ2 [Γ2,Γ3,Γ8,Γ9,Γ2] - Δ1[Δ1,Δ5,Δ6,Δ7,Δ1] και Δ2 [Δ3,Δ8,Δ9,Δ10,Δ11,90,Δ2,Δ3] παρουσιάζουν σήμερα τα εξής ιδιαίτερα χαρακτηριστικά.

1. ΤΜΗΜΑ Γ1. ΣΗΜΕΙΑ. Γ1,Γ6,Γ7,Γ5,Γ1-ΕΜΒΑΔΟ. 1.350 T.M

Το Τμήμα τούτο έχει έδαφος γαιώδες και επικλινές χωρίζεται δε, στο μέσον περιπτου, από ένα μικρό ρέμα, το οποίο διασχίζει και όλο το Τμήμα Γ.

Από τις δύο επί μέρους μικροεπιφάνειες που δημιουργούνται αυτή που εκτείνεται προς Βορράν [πλευρά Γ1,Γ6] είναι τελείως καθαρή [οργανωμένη], καλύπτεται μόνο από ανεπτυγμένη, αγροστόδη, κυρίως βλάστηση, ενώ φέρει ελαιόδενδρα προς την πλευρά του μικρού ρέματος.

Η προς Νότο μικροεπιφάνεια [προς την πλευρά Γ5,Γ7] φέρει διάσπαρτα ελαιόδενδρα, το έδαφός της είναι επίσης οργανωμένο και χορτοβριθές ενώ κατά μήκος της Δυτικής της πλευράς [από σημείο Γ5 μέχρι το μικρορέμα] έχει αναπτυχθεί δασική βλάστηση, αειφύλλων πλατυφύλλων, κυρίως εφραπτόμενη σε αρκετά ελαιόδενδρα, παρεμποδίζοντας έτσι την κανονική ανάπτυξή τους. Δεδομένου ότι για την ομαλή καλλιέργεια και ανάπτυξη των ελαιοδένδρων απαιτείται, περιμετρικά, ένας ελεύθερος χώρος, ανάλογος και του μεγέθους καθενός δένδρου, τότε στην προκειμένη περίπτωση θα μπορούσε να χορηγηθεί σχετική άδεια καθαρισμού από το

Δασαρχείο Σκοπέλου, σύμφωνα άλλωστε και με πάγιες διαταγές του Υπ. Γεωργίας για τις συγκεκριμένες περιπτώσεις [ελαιοπερίβολα]. Τέτοιες εγκρίσεις καθαρισμού για το Τμήμα Γ έχουν χορηγηθεί παλαιότερα από το Δασαρχείο Σκοπέλου [αριθμ. 45/16-2-81 και 454/15-12-81]

Από τις Α/Φ ετών 1945-1960 και 1993 προκύπτει ότι το Τμήμα τούτο είχε γεωργοδενδροκομικό χαρακτήρα ενώ επιβεβαιώνεται και η παραπάνω παρατήρηση περί τεθλασμένης οριογραμμής. Επισημαίνεται επίσης ότι στις Α/Φ έτους 1945 λόγω της μεγάλης κλίμακας των [1.42000]ο ακριβής προσδιορισμός σε αυτές στενών εδαφικών λωρίδων- πλάτους 5-20 μ- είναι πολύ δύσκολος με συνεπακόλουθο και η επιχειρούμενη στη συνέχεια φωτοερμηνεία να ενέχει και κινδύνους εσφαλμένων παρατηρήσεων και εκτιμήσεων σε αντίθεση με τις Α/Φ μεταγενέστερων ετών [1960 και μετέπειτα] με πολύ μικρότερες κλίμακες στις οποίες οι παρατηρήσεις είναι και ακριβέστερες.

2. ΤΜΗΜΑ Γ2. ΣΗΜΕΙΑ Γ2.Γ3.Γ8.Γ9.Γ2. ΕΜΒΑΔΟ 1400 Τ.Μ

Το Τμήμα τούτο έχει έδαφος γαιώδες, με ήπιες κλίσεις, η επιφάνειά του είναι οργωμένη και χορτοβριθείς [αγροστώδη κυρίως φυτά] ενώ κατά μήκος της οριογραμμής Γ8.Γ9 φέρει ελαιόδενδρα τα οποία ουσιαστικά αποτελούν συνέχεια του ελαιώνα που εκτείνεται Δυτικά. Καθαρή μάλιστα είναι και η εδαφική λωρίδα που παρεμβάλλεται μεταξύ Τμήματος και αγροτικού δρόμου και η οποία έχει εξαιρεθεί εξ αρχής ως δασική έκταση. Από τις Α/Φ ετών 1945-1960 και 1993 προκύπτει και εδώ ότι είχε μορφή γεωργοδενδροκομική ενώ για τον καθαρισμό του παλαιότερα ισχύουν οι εγκρίσεις καθαρισμού που αναφέρονται για το Τμήμα Γ1.

Από τα παραπάνω αναφερόμενα προκύπτει ότι τα επίδικα Τμήματα Γ1 και Γ2 μαζί με το υπόλοιπο του Τμήματος Γ που χαρακτηρίστηκε ελαιώνας, είχαν από το 1945 μέχρι σήμερα τα ίδια μορφολογικά χαρακτηριστικά, αποτελούντα ενιαίο οργανικό σύνολο. Ήσαν δηλαδή και εξακολουθούν να είναι «εκτάσεις γεωργοδενδροκομικές».

3. ΤΜΗΜΑ Δ1. ΣΗΜΕΙΑ Δ1.Δ5.Δ6.Δ7.Δ1. - ΕΜΒΑΔΟ. 1220 Τ.Μ

Για το Τμήμα αυτό θα πρέπει να παρατηρήσουμε κατ' αρχήν το γεγονός ότι δεν υπάρχει αντιστοιχία μεταξύ του εμβαδού του [1220 τ.μ] και της επιφάνειας που έχει

επισημανθεί στο τοπογραφικό διάγραμμα [η επιφάνεια είναι ίση με το 1/3 περίπου του εμβαδού].

Σ την επιφάνεια επομένως των 1220 τ.μ περιλαμβάνεται συγκροτημένος ελαιώνας με μεγάλα ελαιόδενδρα.

Θαμνώδης δασική βλάστηση αιφυλλών πλατυφύλλων υπάρχει σε μία μικρή επιφάνεια προς την πλευρά Δ6.Δ7 και κατά μήκος ενός μικρού ρέματος, ενώ υπάρχει και ένα δενδρόλλιο πεύκης κοντά στο σημείο Δ1. Η δασική αυτή βλάστηση αναπτύσσεται μεταξύ ή παράπλευρα των ελαιοδένδρων και για την υλοτομία και απομάκρυνσή της ισχύουν όσα αναφέρονται για το Τμήμα Γ1.

Από στοιχεία του Δασαρχείου Σκοπέλου προκύπτει ότι για τον καθαρισμό όλου του Τμήματος Γ έχουν χορηγηθεί παλαιότερα σχετικές άδειες καθαρισμού [αριθμ. 45 και 454/81 που αναφέρονται παραπάνω και η αριθμ. 226/3-7-79 που αφορά μόνο στο Τμήμα Γ εμβαδού 8,5 στρεμμάτων].

Από τις Α/Φ ετών 1945-1960 και 1993 προκύπτει ότι είχε μορφή καθαρά αγροτική [ελαιοπερίβολο] την οποία και διατηρεί μέχρι σήμερα. Να τονίσουμε επίσης 'ότι σύμφωνα με τις Α/Φ 1960 ΚΑΙ 1970 που είναι πολύ ευκρινείς λόγω μικρής κλίμακας των, αγροτική μορφή δεν είχε μόνο το επίδικο Τμήμα αλλά και η σημερινή δασολωρίδα που παρεμβάλλεται μέχρι τον αγροτικό δρόμο. Η ανάπτυξη της δασικής βλαστήσεως σ' αυτή πρέπει να συνετελέσθηκε από το 1993 και μετά.

4. ΤΜΗΜΑ Δ2. ΣΗΜΕΙΑ Δ8.Δ9.Δ10.Δ11.90.Δ2.Δ3.Δ8.-ΕΜΒΑΔΟ. 440 Τ.Μ

Για το Τμήμα αυτό ισχύει η επισήμανση που έγινε και για το Δ1 ότι δηλαδή η επιφάνεια που σημειώθηκε στο τοπ. διάγραμμα είναι πολύ μεγαλύτερη από το εμβαδό των 440 τ.μ.

Ανεξαρτήτως όμως εμβαδού ολόκληρη η επιφάνεια αυτή είναι σήμερα συγκροτημένος ελαιώνας με ελαιόδενδρα μεγάλης ηλικίας. Εκτός των ελαιοδένδρων υπάρχουν επίσης δύο συκιές και μία αμυγδαλιά.

Κοντά στην οριογραμμή Δ9.Δ10. και στις συκιές και την αμυγδαλιά, αλλά εκτός επίδικου, υπάρχει και μια παλιά μικρή πέτρινη αποθήκη.

Από τις Α/Φ ΕΤΩΝ 1945, 1960 ΚΑΙ 1993 προκύπτει αναμφίβολα ότι ήταν συγκροτημένος ελαιώνας.

Για την καλλιέργεια και το καθαρισμό του ισχύουν όσα αναφέρονται και για τα υπόλοιπα Τμήματα.

Προκύπτει και εδώ επομένως ότι τα επίδικα Τμήματα Δ1 και Δ2 ήσαν από παλαιά ελαιοπερίβολα, ουδέποτε απέβαλαν τη μορφή τους αυτή, αποτελούσαν δε και εξακολουθούν να αποτελούν μέχρι σήμερα ενιαίο σύνολο με το υπόλοιπο μέρος του Τμήματος Δ που χαρακτηρίστηκε ως ελαιοπερίβολο, χωρίς να αμφισβητηθεί ο χαρακτήρας του αυτός.

Συνοψίζοντας παρατηρούμε ότι τα επίδικα Τμήματα Γ1-Γ2-Δ1 και Δ2 είχαν έκπαιλα γεωργοδενδροκομική μορφή [ελαιώνες], αποτελούσαν ενιαία οργανικά σύνολα με τις υπόλοιπες επιφάνειες των Τμημάτων Γ και Δ που είναι συγκροτημένοι ελαιώνες, ο χαρακτηρισμός ως ελαιώνων από το Δασάρχη Σκοπέλου βασίστηκε στη διαχρονική εμφάνισή τους από το 1945 και μετά βάσει και των αεροφωτογραφιών, οσάκις χρειάστηκε να γίνει καθαρισμός τους από δασική βλάστηση που αναπτύσσονταν κατά θέσεις παρεμποδίζοντας την ομαλή καλλιέργειά τους αυτή γινόταν με εγκρίσεις του Δασαρχείου Σκοπέλου, τέλος δε των προτύπων τους χαρακτήρα βεβαίωσε κατ'επανάληψη το Δασαρχείο Σκοπέλου με βεβαιώσεις που εξέδωσε παλαιότερα [αριθμ. 1363/29-9-92 και 514/7-3-1995].

Για τους λόγους αυτούς.

Η Επιτροπή Δικάζοντας επί των από 22-6-2001 Αντιρρήσεων του Γενικού Γραμματέα Περιφ. Θεσσαλίας κατά της αριθμ. 491/25-4-2001 Πράξεως Χαρακτηρισμού του Δασάρχη Σκοπέλου απορρίπτει ομόφωνα αυτές και χαρακτηρίζει τα επίδικα Τμήματα Γ1 [Γ1.Γ6.Γ7.Γ5.Γ1] εμβαδού 1350 τ.μ. Γ2. [Γ2.Γ3.Γ8.Γ9.Γ2] εμβαδού 1400 τ.μ. - Δ1. [Δ1.Δ5.Δ6.Δ7.Δ1] εμβαδού 1220 τ.μ. και Δ2. [Δ8.Δ9.Δ10.Δ11.90.Δ2.Δ3.Δ8] εμβαδού 470 τ.μ. ως γεωργοδενδροκομικές εκτάσεις [ελαιοπερίβολα] υπαγόμενα στην παρ. 6α του άρθρου 3 Ν 998/79 όπως ορθά χαρακτηρίστηκαν εξ αρχής από τον Δασάρχη Σκοπέλου με την αριθμ. 491/2001 Πράξη Χαρακτηρισμού.

Με την προκείμενη απόφαση δεν κρίνεται το ιδιοκτησιακό καθεστώς των εν λόγω εκτάσεων και δεν θίγονται εμπράγματα δικαιώματα του Δημοσίου· η των Ιδιωτών επί των εκτάσεων και ούτε αποτελεί αυτή στοιχείο ιδιωτικών εμπραγμάτων δικαιωμάτων.

Κρίθηκε - Αποφασίστηκε στις 30-7-2003

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

1.

2.



Ακριβές αντίγραφο από τη διεκπεραίωση. Βόλος 16/4/2004

Μαρία Κοτρώνη Διοικητικός

Ακριβές φωτοαντίγραφο εκ του συντημένου στο υπ' αριθμ. 1123/16-4-2004 συμβόλαιο.

Σκιάθος 16-4-2004 Η Συμβολαιογράφος Σκιάθου



ΕΙΣΠΡΑΧΘΗΚΑΝ για τέλη και δικαιώματα του παρόντος αντιγράφου Έσοδα 16,65 και εκδόθηκε το με αριθμό 94 δελτίο παροχής υπηρεσιών. Σκιάθος 16-4-2004 Η Συμβολαιογράφος Σκιάθου

