



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΚΥΚΛΑΔΩΝ
ΔΗΜΟΣ ΙΗΤΩΝ

ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το πρακτικό 18/2025 συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου Ιητών

ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΕΩΣ : 99/2025

Στην Ίο σήμερα την 24^η του μηνός Σεπτεμβρίου του έτους 2025 ημέρα Τετάρτη και ώρα 20:15, το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Ιητών συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση, στην αίθουσα των Συνεδριάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου στο Δημαρχιακό Κατάστημα, δια ζώσης και με τηλεδιάσκεψη μέσω της εφαρμογής WEBEX στον παρακάτω σύνδεσμο <https://meet1475.webex.com/meet/pr25525474027>, ύστερα από την υπ' αρ.πρωτ. 2784/19-09-2025 πρόσκληση του Προέδρου του Δ.Σ., η οποία δόθηκε στον κ. Δήμαρχο, καθώς και στους κ.κ. Δημοτικούς Συμβούλους, σύμφωνα με το άρθρο 67 του Ν. 3852/2010, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει και την υπ' αριθ.2804/20-01-2025 Υπουργική Απόφαση ΥΠΕΣ (ΦΕΚ Β' 109/21-01-2025) «Πρότυπος Κανονισμός Λειτουργίας Δημοτικού Συμβουλίου».

Θέμα 1^ο Η.Δ.:«Απόφαση Δ.Σ. για τη «Διαμόρφωση πρότασης χωρικής οργάνωσης Δήμου και την διατύπωση σχολίων στη δημόσια διαβούλευση του υπό εκπόνηση Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Ιητών».

Διαπιστώθηκε πως υπήρχε νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι σε σύνολο (15) μελών βρέθηκαν παρόντα (13), και ονομαστικά οι:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

- 1.Κουμπούρας Χαράλαμπος – Πρόεδρος
- 2.Μερσίνης Ιωάννης (δια τηλεδιάσκεψης)
- 3.Παξιμαδάς Στυλιανός
- 4.Μπουζαλάκος Θεοδόσιος
- 5.Καρράς Κωνσταντίνος
- 6.Γκαλιάτα Αφροδίτη (δια τηλεδιάσκεψης)
- 7.Ιωσηφίδης Ανδρέας (δια τηλεδιάσκεψης)
- 8.Βεργετή Αικατερίνη
- 9.Κουβέλης Ιωάννης
- 10.Βαλμά Ουρανία
- 11.Βούλγαρης Γεώργιος
- 12.Μέττος Αντώνιος
- 13.Κυριακής Κυριάκος

ΑΠΟΝΤΕΣ

- 1.Λαμπάρα Ζακχαίου Ευαγγελία
- 2.Δελής Αλέξανδρος

Στη Συνεδρίαση παρών ήταν και ο Δήμαρχος Ιητών **κ. Γκίκας Δ.Γκίκας**.

Επίσης παραβρέθηκε η κ.Φρονίστα Μαργαρίτα υπάλληλος του Δήμου για την τήρηση των πρακτικών.

Ο κ. Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και εισηγούμενος το 1^ο θέμα Η.Δ., έδωσε το λόγο στον Δήμαρχο Ιητών κ.Γκίκα Δ. ΓΚΙΚΑ , ο οποίος έθεσε υπόψη την υπ' αριθμ.:2767/18-09-2025 εισήγηση της Τεχνικής Υπηρεσίας Δ. Ιητών, η οποία αναφέρει τα εξής:

Χωροταξική υποστήριξη στον Δ. Ιητών

Εντολέας

Δ. Ιητών

Θέμα

Εισήγηση για την διαμόρφωση πρότασης χωρικής οργάνωσης Δήμου και την διατύπωση σχετικών σχόλιων στην δημόσια διαβούλευση του υπό εκπόνηση Τ.Π.Σ. Δ. Ιητών

Υποβάλλουσα
απόψεις

Τεχνική Υπηρεσία Δ. Ιητών

Τεχνικός
σύμβουλος

Gimisis + Associates ≡ Planning Consultants

Ρήγα Νικολαΐδου 18, Αθήνα, 111 45

E-mail: info@pgimisis.gr

Ημερομηνία

15.09.2025

Περιεχόμενα

	Περιεχόμενα	3
1.	Αντικείμενο 5	
2.	Βασικές Αρχές Χωροταξικού Σχεδιασμού Δ. Ιητών	5
2.1.	Ενίσχυση της Οικονομικής Βάσης	5
2.2.	Θωράκιση της Ποιότητας Ζωής και Διατήρηση του Πληθυσμού	6
2.3.	Διαφύλαξη Φυσικού-Ανθρωπογενούς Περιβάλλοντος, Τοπίου και Νιώτικου χαρακτήρα	6
3.	Σύνοψη Αναλυτικών Ευρημάτων – Βάσεις Σχεδιασμού	6
3.1.	Οικιστική Δυναμική.....	7
3.1.1.	Χαρακτηριστικά οικιστικού δικτύου	7
3.1.2.	Οριοθέτηση οικισμών	8
3.1.3.	Η Χώρα ως πυρήνας ανάπτυξης	8
3.1.4.	Έλλειψη διαθέσιμης και οικονομικά προσιτής πρώτης κατοικίας	10
3.2.	Τουριστική ανάπτυξη	11
3.2.1.	Κατανομή καταλυμάτων	11
3.2.2.	Στρατηγικές επενδύσεις	12
3.2.3.	Χωρική συγκέντρωση κλινών.....	13
3.2.4.	Δείκτης Ανεκτού Τουριστικού Πληθυσμού	14
3.2.5.	Δείκτης Τουριστικής Έντασης	15
3.3.	Περιβάλλον και Τοπίο	16
3.3.1.	Μελέτη Φέρουσας Ικανότητας Τοπίου	16
3.3.1.1.	Ζώνες Οπτικού Ελέγχου	16
3.3.1.2.	Παραγωγικό και Πολιτισμικό Τοπίο.....	17
3.3.2.	Πραγματική Φέρουσα Ικανότητα Παραλιών	19
3.3.3.	Περιοχές περιβαλλοντικού και τοπιακού ενδιαφέροντος.....	20
3.3.3.1.	Αδιατάρακτες Περιοχές	20

3.3.3.2.	Περιοχή υψηλής τοπιακής και πολιτιστικής αξίας	21
3.3.3.3.	Εξειδίκευση ανάλυσης οπτικής ορατότητας	22
4.	Πρόταση Χωρικής Οργάνωσης Δ. Ιητών – Συμμετοχή στην δημόσια διαβούλευση του υπό εκπόνηση Τ.Π.Σ. Δ. Ιητών	24
4.1.	Βασικά Συμπεράσματα Ανάλυσης	24
4.2.	Βασικές αρχές Χωρικής Οργάνωσης	25
4.3.	Αναπτυξιακό Όραμα Δ. Ιητών	25
4.4.	Στρατηγικοί Αναπτυξιακοί στόχοι Δ. Ιητών	26
4.5.	Χωρικοί Πόλοι Ανάπτυξης.....	27
4.5.1.	Πόλος Ι: Προστασία Φυσικού-Πολιτιστικού Περιβάλλοντος & Τοπίου	27
4.5.1.1.	Προστασία του Τοπίου Εισόδου (Φάρος και Αγ. Ειρήνη)	27
4.5.1.2.	Περιοχές περιβαλλοντικής και τοπιακής προτεραιότητας	28
4.5.2.	Πόλος II : Ανάπτυξη – Εξυπηρέτηση	29
4.5.2.1.	Αντιληπτική Απεικόνιση	29
4.5.2.2.	Εντοπισμός περιοχών οικιστικής εκτόνωσης.....	30
4.5.2.3.	Χωρική Ενότητα Δυτικού Μετώπου – Οχληρές Δραστηριότητες	32
4.5.3.	Πόλος III – Τουριστική Εκτόνωση	32
4.6.	Σύνοψη	33

1. Αντικείμενο

Αντικείμενο της παρούσας τεχνικής έκθεσης (εφεξής «παρούσας») είναι η παρουσίαση μιας συνθετικής Ανάλυσης, και η διατύπωση Πρότασης για τον στρατηγικό χωρικό σχεδιασμό του Δήμου (Δ.) Ιητών. Το κείμενο αυτό αποτελεί προϊόν συνδυαστικής αξιοποίησης των ευρημάτων που προέκυψαν από ένα σύνολο διακριτών τεχνικών εργασιών και μελετών, οι οποίες εκπονήθηκαν στη διάρκεια της 2ετούς συνεργασίας του Δήμου με την εταιρεία.

Ειδικότερα, η ανάλυση αντλεί και συνθέτει δεδομένα από άτυπες διαβουλεύσεις με τη δημοτική αρχή και την τοπική κοινωνία, την διαμόρφωση των θέσεων του Δήμου σε σχέση με την αναπτυξιακή του προοπτική καθώς και μελέτες Φέρουσας Ικανότητας, Ανάλυσης Τοπίου και λοιπές εργασίες χωρικής ανάλυσης. Η αξία της παρούσας δεν έγκειται στην απλή παράθεση των στοιχείων αυτών, αλλά στη σύνθεση τους ώστε να διαμορφώνεται ένα ενιαίο, συνεκτικό και πολυεπίπεδο πλαίσιο ανάγνωσης της υφιστάμενης κατάστασης της νήσου, ως εργαλείου για την διαμόρφωση πολιτικών και την εξειδίκευση τους στον χώρο.

Ειδικότερα, μέσα από αυτή τη διαδικασία, η έκθεση αποσκοπεί στο να θεμελιώσει τη βάση πάνω στην οποία θα αρθρωθούν οι συγκεκριμένες προτεραιότητες και να διατυπώσει στοχευμένες προτάσεις που θα υποβληθούν στο πλαίσιο της διαβούλευσης για το υπό εκπόνηση Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Τ.Π.Σ.) Δ. Ιητών.

2. Βασικές Αρχές Χωροταξικού Σχεδιασμού Δ. Ιητών

Απόλυτη προτεραιότητα του Δ. Ιητών αποτελεί η παράδοση ενός νησιού στους πολίτες και τις επόμενες γενιές, ουσιαστικά βελτιωμένου σε σχέση με το παρελθόν αξιοποιώντας και προστατεύοντας τους τεράστιους -αλλά και σημαντικά αναξιοποίητους- φυσικούς και πολιτιστικούς πόρους του, και κυρίως την ζωντανή και δυναμική κοινωνία και τον ιδιαίτερο νιώτικο χαρακτήρα με την δημιουργία ενός ρεαλιστικού και συμπεριληπτικού οράματος για την βιώσιμη ανάπτυξη, που θα μπορούσε να λειτουργήσει ως παράδειγμα για τις Κυκλάδες, το Αιγαίο αλλά και όλες τις ευαίσθητες περιοχές της χώρας με μονοκαλλιέργεια τουρισμού.

Το όραμα αυτό αρθρώνεται σε τρεις αλληλένδετους άξονες βασικών αρχών, οι οποίοι λειτουργούν συνθετικά και αμοιβαία ενισχυτικά ως εξής.

2.1. Ενίσχυση της Οικονομικής Βάσης

Βασικό διακύβευμα αποτελεί η ανάπτυξη ενός οικονομικού μοντέλου ικανού να δημιουργεί και να διαμοιράζει δίκαια πρόσθετα έσοδα σε ετήσια βάση (365 ημέρες τον χρόνο), με προμετωπίδα τη δημιουργία ενός διαφοροποιημένου, ποιοτικού και βιώσιμου τουριστικού μοντέλου. Το μοντέλο αυτό, αντί να είναι μονοδιάστατο, θα πρέπει να θεμελιώνεται στην οργανική διασύνδεση με τον πρωτογενή τομέα, αντλώντας την ταυτότητα και τη μοναδικότητά του από την ενεργό αξιοποίηση του πολιτισμού, την ανάδειξη της πλούσιας άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς και τον σεβασμό και την ήπια ανάδειξη του μοναδικού κυκλαδίτικου τοπίου, από τις παραλίες μέχρι την ενδοχώρα.

Αυτά τα στοιχεία, που συνθέτουν τον αυθεντικό νιώτικο χαρακτήρα, πρέπει να υποστηριχθούν συστηματικά ώστε να αποτελέσουν τη ραχοκοκαλιά της νέας αναπτυξιακής πορείας.

Για την επίτευξη του στόχου απαιτείται να αναβαθμιστούν οι τουριστικές υποδομές, να βελτιωθεί η σχέση τιμής και ποιότητας και να διασφαλιστεί η οικονομική προσιτότητα για όλες τις κοινωνικές ομάδες. Παράλληλα, κρίνεται αναγκαίο να ενισχυθεί ο πρωτογενής τομέας μέσω της

ενεργοποίησης καλλιεργήσιμων εκτάσεων και της αξιοποίησης ανακυκλωμένου νερού για άρδευση, με τη συμβολή κατάλληλων κινήτρων. Καταλυτικό ρόλο αναμένεται να διαδραματίσει η δημιουργία ενός ενιαίου συστήματος που να συνδέει την παραγωγή, τη μεταποίηση, τη συσκευασία, τη διάθεση και την κατανάλωση, ενισχύοντας τον τοπικό επιχειρηματικό ιστό.

2.2. Θωράκιση της Ποιότητας Ζωής και Διατήρηση του Πληθυσμού

Προτεραιότητα επίσης θα πρέπει να έχει η θωράκιση της ποιότητας ζωής, τόσο των μόνιμων και εποχικών κατοίκων αλλά και επισκεπτών και εργαζόμενων, με στόχο τη διατήρηση μόνιμου και ακμαίου πληθυσμού και το συνεκτικό και ζωντανό κοινωνικό σύνολο. Για τον σκοπό αυτό, απαιτείται να ενισχυθεί η εσωτερική και εξωτερική συνδεσιμότητα και να αναβαθμιστούν οι τεχνικές και κοινωνικές υποδομές, ώστε να διασφαλιστεί ένα ελκυστικό αστικό και φυσικό περιβάλλον καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Επιπλέον, κρίνεται αναγκαίο να ενισχυθούν οι κοινωνικές υπηρεσίες και να εκσυγχρονιστούν οι υφιστάμενες υποδομές, με σκοπό την ενίσχυση της βιωσιμότητας και της πολυλειτουργικότητας του νησιού.

Απαραίτητος άξονας για την υλοποίηση αυτού του μοντέλου είναι η ουσιαστική αναβάθμιση της ακτοπολιτικής διασύνδεσης, ώστε να είναι δυνατή η διαδημοτική συνεργασία σε κρίσιμους κοινωνικούς τομείς, όπως η υγεία και η εκπαίδευση. Έτσι, η ενδοκυκλαδική συνέργεια μπορεί να μετατραπεί σε ισχυρό εργαλείο άμβλυνσης των μειονεκτημάτων της νησιωτικότητας, θέτοντας στέρεες βάσεις για τη μόνιμη κατοίκηση και την ευημερία καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Για τον Δ. Ιητών, η δικτύωση με τα γειτονικά νησιά ενισχύει περαιτέρω την τουριστική δραστηριότητα, καθώς Ίος–Σίκινος–Φολέγανδρος μπορούν να προσφέρουν συμπληρωματικές, αυθεντικές εμπειρίες, συνθέτοντας ένα ενιαίο και πολυδιάστατο τουριστικό προϊόν.

2.3. Διαφύλαξη Φυσικού-Ανθρωπογενούς Περιβάλλοντος, Τοπίου και Νιώτικου χαρακτήρα

Ζωτικής σημασίας, τέλος, κρίνεται η ύπαρξη θεσμικού πλαισίου που να καθορίζει σαφείς κανόνες δόμησης και ζώνες προστασίας, ώστε να αποτρέπεται η άναρχη ανάπτυξη, να διασφαλίζεται η συνέχεια και η ενίσχυση των υφιστάμενων οικισμών και να προστατεύονται οι ελεύθερες παραλίες, το αρχιτεκτονικό απόθεμα και το αυθεντικό κυκλαδικό τοπίο. Βασικό ζητούμενο, σε κάθε περίπτωση αποτελεί η διατήρηση και ανάδειξη του μοναδικού χαρακτήρα και της πολιτισμικής ταυτότητας του νησιού, μέσω κατάλληλων θεσμικών κανονιστικών ρυθμίσεων αλλά και μη κανονιστικών κατευθύνσεων για (soft) δράσεις και πρακτικές.

3. Σύνοψη Αναλυτικών Ευρημάτων – Βάσεις Σχεδιασμού

Στο παρόν κεφάλαιο συγκεντρώνονται και συνοψίζονται τα κρίσιμότερα ευρήματα που προέκυψαν από τις επιμέρους τεχνικές εργασίες που διενεργήθηκαν. Η ανάλυση αρθρώνεται σε τρεις αλληλένδετους θεματικούς άξονες, οι οποίοι εξετάζουν διαδοχικά την οικιστική δυναμική, την τουριστική ανάπτυξη και την κατάσταση του περιβάλλοντος και του τοπίου. Ειδικότερα, εξετάζεται η δομή και η ιεράρχηση του οικιστικού δικτύου, η διάρθρωση του τουριστικού φαινομένου μέσω της ποσοτικής αποτύπωσης των πιέσεων που ασκούνται, καθώς και η αποτίμηση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του φυσικού και ανθρωπογενούς τοπίου.

3.1.

Οικιστική Δυναμική

3.1.1.

Χαρακτηριστικά οικιστικού δικτύου

Οικισμός	Πληθυσμός (2021)	Πολεοδομική Περιγραφή – Χαρακτηρισμός
<i>Τος (Χώρα)</i>	1.957	Κύριος Οικιστικός Πυρήνας. Αποτελεί το διοικητικό, κοινωνικό και οικονομικό κέντρο του νησιού, με τη μεγαλύτερη συγκέντρωση μόνιμου πληθυσμού. Παρουσιάζει υψηλή πυκνότητα δόμησης και χρήσεων, ενώ λειτουργεί ως ο κεντρικός κόμβος υποδομών και υπηρεσιών.
<i>Μυλοπότας</i>	151	Ανεπτυγμένη Τουριστική Περιοχή. Λειτουργεί ως ο δεύτερος σημαντικότερος πόλος του νησιού, με σαφή προσανατολισμό στον τουρισμό. Χαρακτηρίζεται από υψηλή συγκέντρωση τουριστικών καταλυμάτων και επιχειρήσεων εστίασης.
<i>Επάνω Κάμπος</i>	74	Περιαστικός-Αγροτικός Οικισμός. Βρίσκεται στην ενδοχώρα, διατηρώντας στοιχεία του αγροτικού τοπίου. Παρουσιάζει χαμηλότερη ένταση δόμησης και λειτουργεί συμπληρωματικά στον κεντρικό οικισμό, προσφέροντας μια εναλλακτική μορφή κατοίκησης και ήπιας τουριστικής δραστηριότητας.
<i>Μπούρης</i>	45	Γραμμικός παρόδιος οικισμός. Η γειτνίασή του με την Χώρα καθορίζει τη λειτουργική του εξάρτηση από αυτή.
<i>Κουμπάρα</i>	30	Αναπτυσσόμενος Τουριστικός Πόλος. Παράκτιος οικισμός με αυξανόμενη τουριστική δραστηριότητα και σημαντικές επενδυτικές πιέσεις. Η χωρική του οργάνωση απαιτεί προσεκτικό σχεδιασμό για την προστασία του τοπίου και τη διασφάλιση της βιώσιμης ανάπτυξης.
<i>Μαγγανάρι</i>	23	Απομακρυσμένος Παράκτιος Πόλος. Βρίσκεται στο νότιο τμήμα του νησιού και αποτελεί προορισμό με έμφαση στο φυσικό τοπίο και τις παραλίες. Η ανάπτυξή του είναι ήπια, με χαμηλή πυκνότητα και εστίαση σε εναλλακτικές μορφές τουρισμού.
<i>Ψάθη</i>	18	Παράκτιος Αγροτικός Οικισμός. Συνδυάζει τον αγροτικό χαρακτήρα με ήπια τουριστική δραστηριότητα. Η απομακρυσμένη του θέση και το φυσικό του περιβάλλον αποτελούν τα κύρια χαρακτηριστικά του, προσφέροντας δυνατότητες για ήπιες μορφές ανάπτυξης.
<i>Αγία Θεοδότη</i>	3	Μικρός Παράκτιος Οικισμός. Πρόκειται για έναν πολύ μικρό οικιστικό πυρήνα με ελάχιστο μόνιμο πληθυσμό, που αναπτύσσεται γύρω από την ομώνυμη παραλία. Η λειτουργία του είναι σχεδόν αποκλειστικά εποχική και τουριστική.

Πίνακας 1: Χαρακτηριστικά Οικιστικού Δικτύου

ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ.(2021), Ιδία Επεξεργασία

3.1.2. Οριοθέτηση οικισμών

Σύμφωνα με το π.δ. 15.4.2025 (Δ' 194/15.4.2025), που καθορίζει τα κριτήρια και τη διαδικασία οριοθέτησης οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων και ειδικότερα εκείνων που φέρονται απογεγραμμένοι ως αυτοτελείς οικισμοί σε απογραφή προ του έτους 1983, εξακολουθούν να έχουν πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων (περιλαμβανομένων και των προϋφιστάμενων του 1923), και οι οποίοι είτε δεν έχουν οριοθετηθεί, είτε το όριό τους επανεγκρίνεται ή αναοριοθετείται όπου αυτό κρίνεται αναγκαίο.

Σύμφωνα με το παραπάνω, οι οικισμοί που θα πρέπει να οριοθετηθούν είναι οι εξής: Αγία Θεοδότη, Μαγγανάρι, Μυλοπότας και Ψάθη.

Ο οικισμός του Μυλοπότα αποτελεί ιδιάζουσα περίπτωση καθόσον, μολονότι κατ' αρχάς με το ως άνω π.δ/γμα επιτρέπεται η οριοθέτησή του, σύμφωνα με την παρ. 4.3.β., αρθ. 5 του ν. 3937/2011 (Α' 60/31.3.2011)¹ περί Βιοποικιλότητας δεν μπορεί να υπαχθεί σε πολεοδομικό ή ρυμοτομικό σχεδιασμό, ως ευρισκόμενος εξ ολοκλήρου εντός Καταφυγίου Άγριας Ζωής (Κ.Α.Ζ.). Η υπ' αριθμ. 630/2022 απόφαση του ΣτΕ, επί αίτησης ακύρωσης κατά της πράξης έγκρισης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της νήσου Πάρου, τα όρια των Κ.Α.Ζ. δεσμεύουν απολύτως τον πολεοδομικό σχεδιασμό και δεν τροποποιούνται μέσω αυτού με τυχόν αλλαγές να επέρχονται μόνο με ειδική διαδικασία και κατόπιν αποτυπώνονται με τροποποίηση του σχεδίου

Ένα άλλο σημαντικό ζήτημα για τον Δήμο αποτελεί η αξιοποίηση του οικισμού του Επάνω Κάμπου. Παρότι ο συγκεκριμένος οικισμός δεν μπορεί να οριοθετηθεί σύμφωνα με το ως άνω π.δ/γμα, καθώς δεν εμφανίζει πληθυσμό σε απογραφή της ΕΛ.ΣΤΑΤ. πριν το έτος 1983, η αξιοποίησή του για ανάπτυξη μόνιμης κατοικίας, με ταυτόχρονη διατήρηση του ιδιαίτερου χαρακτήρα του ως περιοχής με αξιόλογη γεωργική γη, αποτελεί πάγια θέση του Δ. Ιητών. Ο οικισμός δύναται να λειτουργήσει ως παράδειγμα ήπιας μίξης χρήσεων, ενισχύοντας την διαφοροποίηση του οικονομικού μοντέλου διατηρώντας και αναδεικνύοντας το τοπίο. Η αξιοποίηση της περιοχής δύναται να γίνει με θεσμοθέτηση του ως Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων (Π.Ε.Χ.).

3.1.3. Η Χώρα ως πυρήνας ανάπτυξης

Ο οικισμός της Ίου αποτελεί τον κεντρικό πυρήνα της ενδοχώρας, εντός του οποίου συγκεντρώνονται όλες οι κοινωνικές, οικονομικές και διοικητικές εξυπηρετήσεις και δραστηριότητες του νησιού αλλά και το μεγαλύτερο τμήμα του πληθυσμού (85%). Μεταξύ των πορισμάτων που ανεδείχθησαν από την άτυπη διαβούλευση με τη δημοτική αρχή και τους κατοίκους του Δ. Ιητών, διαπιστώθηκε ότι άπαντες οι μόνιμοι κάτοικοι της νήσου διαμένουν στη Χώρα, ενώ οι λοιποί οικισμοί «φυτοζωούν» κατά τη χειμερινή περίοδο με ελάχιστους κατοίκους και σχεδόν παντελή απουσία έστω και καταστημάτων για τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων (εμπορικό κατάστημα, φαρμακείο, εστίαση κ.λπ.). Όπως φαίνεται άλλωστε στον παρακάτω Χάρτη 1, το σύνολο των κοινωφελών και κοινόχρηστων χώρων του Δ. Ιητών (πέρα από τις παραλίες κατά μήκος της ακτογραμμής όλης της νήσου) συγκεντρώνονται εντός ή περίξ της χώρας και του επίνειου της.

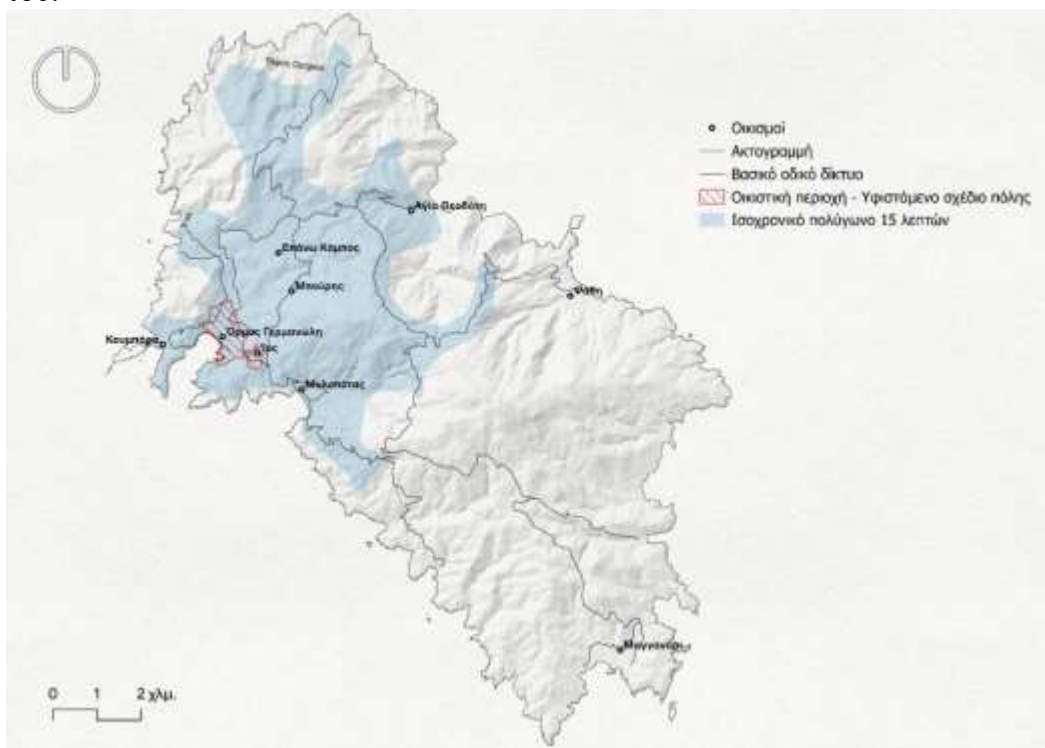
¹ «...απαγορεύονται η θήρα (...) καθώς και η υπαγωγή έκτασης του καταφυγίου σε πολεοδομικό ή ρυμοτομικό σχεδιασμό.».



ΧΑΡΤΗΣ 1: Κοινόχρηστοι - Κοινοφελείς χώροι Δ. Ιητών

ΠΗΓΗ : Δ. Ιητών , Ιδία Επεξεργασία

Στον παρακάτω Χάρτη 2, εντοπίζονται οι περιοχές οι οποίες συσχετίζονται άμεσα με τον οικισμό της Ίου μέσω της απεικόνισης ισοχρονικού πολυγώνου των 15 λεπτών (οδήγηση) από το κέντρο του.



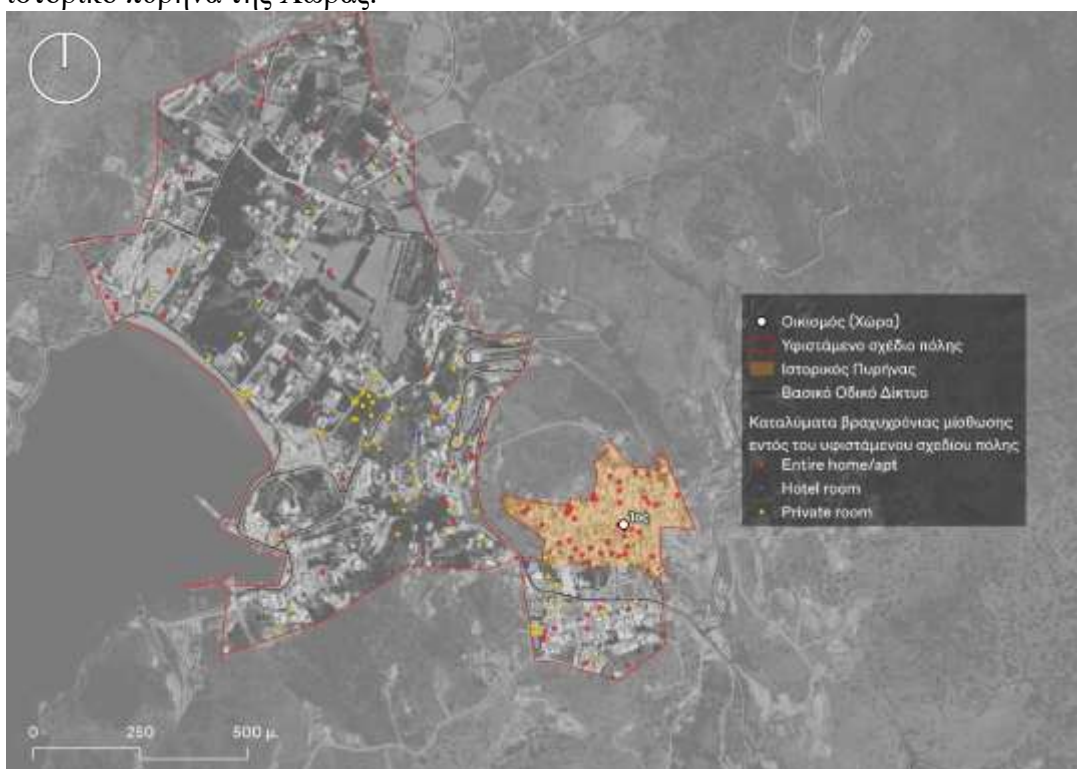
ΧΑΡΤΗΣ 2 : Ισοχρονικό Πολύγωνο (15 λεπτών) από το κέντρο της Χώρας Ίου

ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

3.1.4. Έλλειψη διαθέσιμης και οικονομικά προσιτής πρώτης κατοικίας

Η διαδικασία δημόσιας διαβούλευσης κατέδειξε ως κομβικό πρόβλημα την ολοένα αυξανόμενη δυσχέρεια εύρεσης κατοικίας στη νήσο, ζήτημα άρρηκτα συνδεδεμένο με την προσέλκυση και εγκατάσταση επαγγελματιών σε κρίσιμους κοινωφελείς τομείς (ιατρούς-νοσηλευτικό προσωπικό, εκπαιδευτικό προσωπικό, σώματα ασφαλείας, δημοτικούς υπάλληλους κ.λπ.). Η καθολική σχεδόν συγκέντρωση του μόνιμου πληθυσμού στη Χώρα, η αλματώδης τουριστική μεγέθυνση και η πρακτικά αρρύθμιστη πολεοδομικά βραχυχρόνια μίσθωση σε συνδυασμό με την απουσία πολεοδομικής οργάνωσης των λοιπών οικισμών, έχει ως άμεσο επακόλουθο την κλιμακούμενη αύξηση του ύψους των μισθωμάτων και τη συνακόλουθη συρρίκνωση της διαθέσιμης προσιτής κατοικίας μακροχρόνιας χρήσης στο νησί.

Όπως απεικονίζεται και στον παρακάτω Χάρτη 3, 210 καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης εντοπίζονται στο υφιστάμενο σχέδιο πόλης, ήτοι ποσοστό άνω του 50% του συνόλου του νησιού. Σημαντικότερη παράμετρο αποτελεί το γεγονός ότι σχεδόν τα μισά εξ αυτών κατατάσσονται στην κατηγορία «Entire Home/Apartment», η μεγαλύτερη δε συγκέντρωσή τους, σημειώνεται στον ιστορικό πυρήνα της Χώρας.

**ΧΑΡΤΗΣ 3: Καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης εντός του υφιστάμενου σχεδίου πόλης**

ΠΗΓΗ : InsideAirBnb, Ιδία Επεξεργασία

Συνεπώς, το περιορισμένο υφιστάμενο οικιστικό απόθεμα όχι μόνο δεν επαρκεί για να καλύψει τις ολοένα και αυξανόμενες -λόγω και της σημαντικής και ευκταίας πληθυσμιακής αύξησης (13,5% από 2011)- στεγαστικές ανάγκες του μόνιμου πληθυσμού, αλλά απορροφάται σε μεγάλο βαθμό από τη δυναμική της βραχυχρόνιας μίσθωσης, με αποτέλεσμα τη διαρκή υποχώρηση της προσφοράς μακροχρόνιας κατοικίας και την περαιτέρω κλιμάκωση των τιμών.

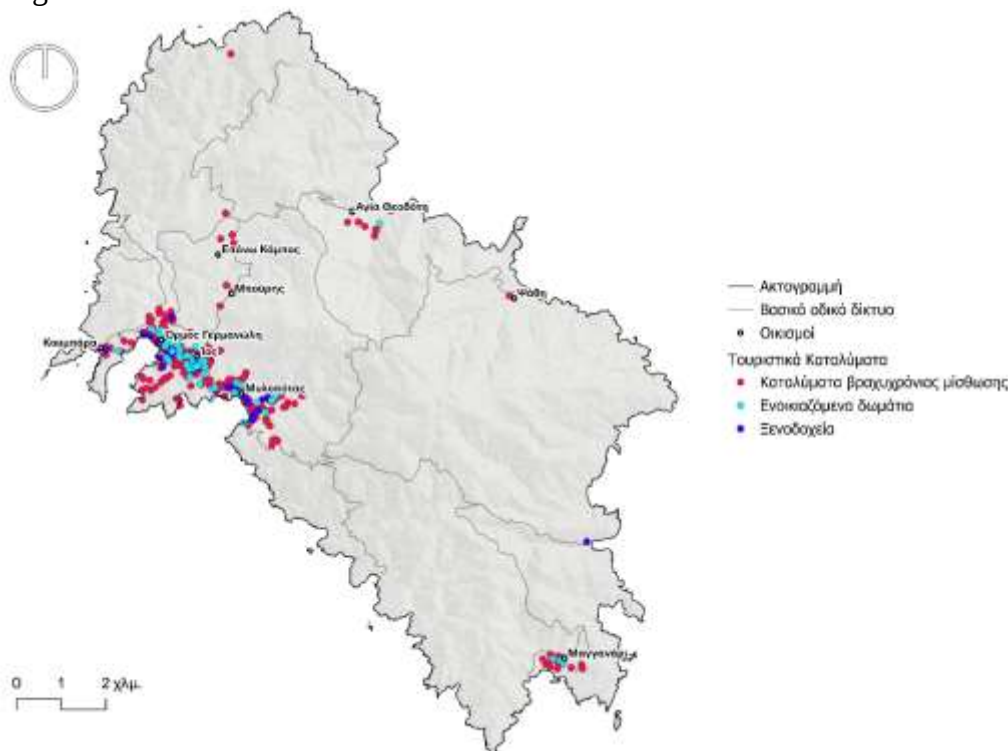
3.2. Τουριστική ανάπτυξη

Στο παρόν κεφάλαιο παρουσιάζονται τα βασικά συμπεράσματα που προέκυψαν από την ανάλυση στο πλαίσιο της μελέτης Φέρουσας Ικανότητας που εκπονήθηκε για τον Δ. Ιητών, βάσει και των προδιαγραφών του Υ.Π.ΕΝ. που ορίζονται με την απόφαση υπ. αριθμ. 32892/1414 (Δ' 200/01.04.2024). Τα στοιχεία και οι εκτιμήσεις που παρατίθενται αποτελούν προϊόν της συγκεκριμένης μελέτης, η οποία πραγματοποιεί μια ποσοτική και ποιοτική διάγνωση του τουριστικού φαινομένου στο νησί. Η ανάλυση εστιάζει στην αποτύπωση της υφιστάμενης δομής της τουριστικής ανάπτυξης και στον εντοπισμό των περιοχών που δέχονται την περισσότερη τουριστική πίεση, σκιαγραφώντας το ισχύον αναπτυξιακό πρότυπο.

Κατά την εξαετία 2018-2024, παρατηρείται μια σαφής απόκλιση στην ποσοστιαία μεγέθυνση μεταξύ των ξενοδοχειακών καταλυμάτων και εκείνων της βραχυχρόνιας μίσθωσης στον Δ. Ιητών. Ειδικότερα, αφενός, οι μονάδες βραχυχρόνιας μίσθωσης κατέγραψαν σημαντική αύξηση κατά 43,7%, η οποία συνοδεύτηκε από αύξηση 31,8% στις προσφερόμενες κλίνες, ενώ αφετέρου, ο ξενοδοχειακός κλάδος διατηρήθηκε σταθερός στις μονάδες καταλυμάτων εμφανίζοντας μάλιστα μια ελαφρά μείωση της τάξης του 6,1% στη δυναμικότητα των κλινών.

3.2.1. Κατανομή καταλυμάτων

Βάσει των επίσημων στοιχείων του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Ξ.Ε.Ε.), του Greek Travel Pages και της πλατφόρμας Inside Airbnb, οι τουριστικές υποδομές του Δ. Ιητών για το 2024 ανέρχονται σε 528 μονάδες. Το νησί κυριαρχείται από καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης (421 μονάδες, 79%), ενώ ακολουθούν τα ενοικιαζόμενα δωμάτια (59 μονάδες, 11,2%) και τα ξενοδοχεία (46 μονάδες, 8,7%), το σύνολο συμπληρώνουν 1 οργανωμένο κάμπινγκ και 1 συγκρότημα bungalows.



ΧΑΡΤΗΣ 4: Κατανομή τουριστικών καταλυμάτων

ΠΗΓΗ : Ξ.Ε.Ε., InsideAirbnb, Ιδία επεξεργασία

Όπως καταγράφεται και στον εν παραπάνω Χάρτη 4, παρατηρείται υπερσυγκέντρωση καταλυμάτων στην ευρύτερη περιοχή Κουμπάρα-Χώρα Ίου-Μυλοπότας.



ΧΑΡΤΗΣ 5 : Τουριστικά καταλύματα εντός ζώνης απόστασης 300μ εκατέρωθεν του οδικού δικτύου σύνδεσης οικισμών Κουμπάρα-Χώρα Ίου- Μυλοπότας
 ΠΗΓΗ : Ξ.Ε.Ε., InsideAirbnb, Ιδία επεξεργασία

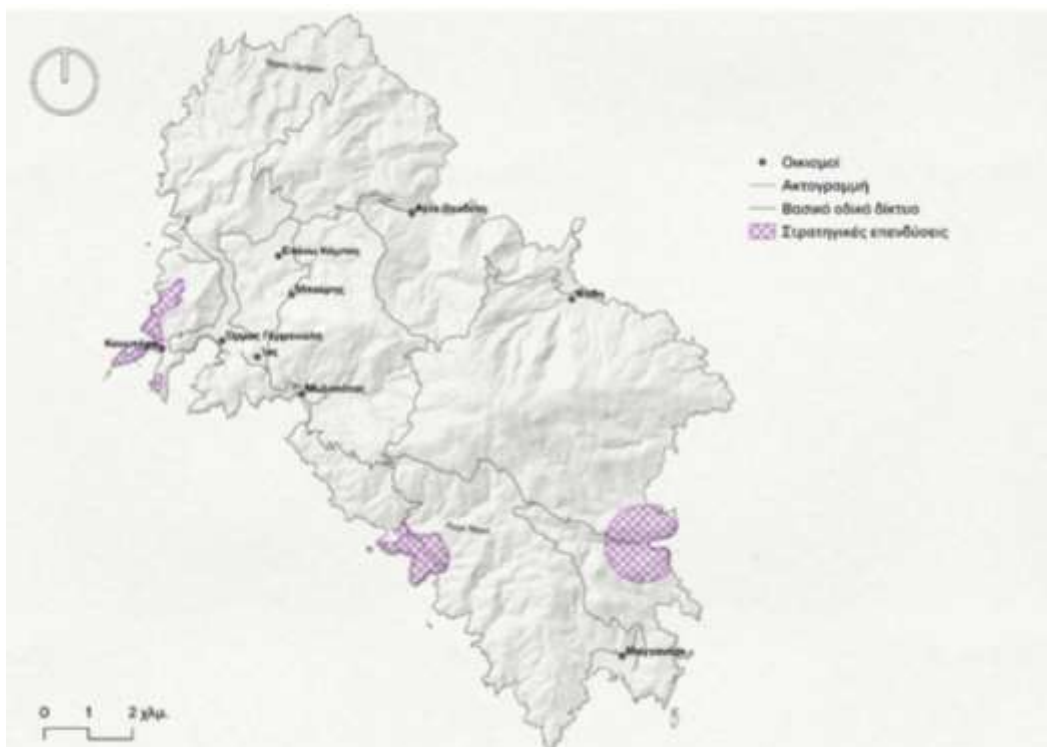
Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός πως σε ζώνη ακτίνας 300μ. από το οδικό δίκτυο σύνδεσης Κουμπάρας – Μυλοπότα συγκεντρώνονται 405 τουριστικά καταλύματα, ήτοι το 77% του συνόλου της νήσου.

3.2.2. Στρατηγικές επενδύσεις

Στον Δ. Ιητών έχουν καταρχάς εγκριθεί τρείς (3) Στρατηγικές Επενδύσεις που προβλέπεται να αναπτυχθούν μέσω της έγκρισης αντίστοιχων Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) του ν. 3894/2010 και ειδικότερα όπως αυτές καταγράφονται στον παρακάτω Χάρτη 5:

- I. Η επένδυση «Κουμπάρα – Διακοφτό – Φάρος» της δυτικής Ίου του φορέα 105 ΑΕ που αναπτύσσεται σε έκταση περίπου 566 στρεμμάτων, με την δημιουργία 11.087,54 τ.μ. πρόσθετης δόμησης και 292 κλινών, σε άμεση εγγύτητα με τη Χώρα και το Τοπόσημο του Φάρου, που βρίσκεται στο στάδιο της ολοκλήρωσης της δημόσιας διαβούλευσης της Σ.Μ.Π.Ε.,
- II. Η επένδυση στην περιοχή Πικρί Νερό του φορέα ΝΕΡΟ Α.Ε. της νοτιοδυτικής Ίου σε έκταση 938 στρ. περίπου με την δημιουργία 498 κλινών.

III. Η επένδυση στην ευρύτερη περιοχή Παπάς - Λούκας - Μανούσου - Πέπα - Χαμουχάδες της νότιας Ύψους του φορέα Lucas A.E. σε έκταση 7.500 στρ. περίπου, με την δημιουργία 820 κλινών, και σε εγγύτητα με τον οικισμό του Μαγγαναρίου.



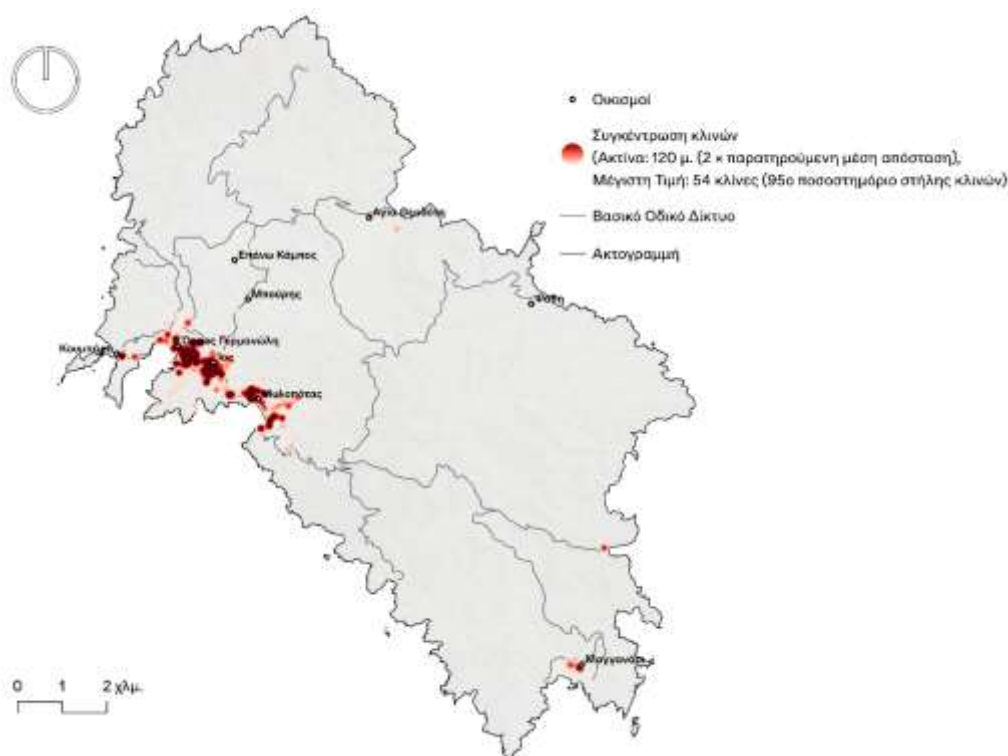
ΧΑΡΤΗΣ 6: Εγκεκριμένες Στρατηγικές Επενδύσεις

ΠΗΓΗ: Ιδία Επεξεργασία

Η χωροθέτηση των παραπάνω Στρατηγικών Επενδύσεων αναμένεται, σύμφωνα με την Σ.Μ.Π.Ε. της παραπάνω Σ.Ε. «Κουμπάρα – Διακοφτό – Φάρος», να αυξήσει τις 6.413 διαθέσιμες υφιστάμενες κλίνες του νησιού κατά 1.610 κλίνες, επιφέροντας συνεπώς συνολική αύξηση του τουριστικού πληθυσμού του Δήμου κατά 25%.

3.2.3. Χωρική συγκέντρωση κλινών

Ο παρακάτω Χάρτης (Χάρτης 6) δημιουργήθηκε για να αποτυπώσει τη χωρική συγκέντρωση των κλινών τουριστικών καταλυμάτων στην νήσο, επιτρέποντας τον εντοπισμό πυρήνων υψηλής συγκέντρωσης κλινών.



ΧΑΡΤΗΣ 7: Χωρική συγκέντρωση κλινών

ΠΗΓΗ : Ξ.Ε.Ε., InsideAirbnb, Ιδία επεξεργασία

Κάθε σημείο του χάρτη αντιπροσωπεύει ένα τουριστικό κατάλυμα και σταθμίζεται με το πλήθος των κλινών του. Για την ομαλή απεικόνιση της χωρικής πυκνότητας εφαρμόστηκε ακτίνα 120 μέτρων, δηλαδή περίπου διπλάσια της μέσης παρατηρούμενης απόστασης μεταξύ των καταλυμάτων, εξασφαλίζοντας συνέχεια χωρίς υπερβολική συγχώνευση των γειτονικών μονάδων. Ο χρωματικός τονισμός περιορίστηκε σε μέγιστη τιμή που αντιστοιχεί σε 54 κλίνες, (μέγιστος αριθμός κλινών για το 95% των καταλυμάτων), ώστε οι ελάχιστες αλλά πολύ μεγάλες μονάδες να μην αλλοιώνουν την απεικόνιση της τυπικής τοπικής πίεσης.

Ο χάρτης καταδεικνύει πως η ευρύτερη χωρική ενότητα Κουμπάρα-Χώρα-Μυλοπότας υφίσταται τη μεγαλύτερη τουριστική πίεση, ακολουθώντας την κατανομή των καταλυμάτων. Η προσθήκη 292 κλινών (βλ. κεφ. [§3.2.2](#)) της στρατηγικής επένδυσης στη θέση Κουμπάρα, εκτιμάται ότι θα εντείνει ακόμα περισσότερο την πίεση στην εν λόγω χωρική ενότητα. Στον αντίποδα της εν λόγω ιδιαίτερα σημαντικής πυκνώσης, από τους υπόλοιπους οικισμούς της νήσου, μόνο το Μαγγανάρι εμφανίζει, αν και σε πολύ χαμηλότερο βαθμό, αξιόλογη συγκέντρωση κλινών.

3.2.4. Δείκτης Ανεκτού Τουριστικού Πληθυσμού

Ο Δείκτης Ανεκτού Τουριστικού Πληθυσμού (Δ.Α.Τ.Π.) σύμφωνα με τα Πολεοδομικά Πρότυπα (σταθερότυπα) του Υ.Π.ΕΝ.² υπολογίζεται ως εξής:

ΑΤα

ΠΛΒ

Όπου ΑΤα = ο Αριθμός επισκεπτών ανά ημέρα αιχμής.

Για τον Δ.Α.Τ.Π. καθορίζονται από τα Πολεοδομικά Πρότυπα τα ακόλουθα όρια:

² βλ. Δ' 200/01.04.2024

- $0 < \Delta.A.T.P. < 1$: χαμηλός αριθμός τουριστών - δυνατότητα να δεχθεί (η περιοχή) μεγαλύτερο αριθμό επισκεπτών,
- $1 < \Delta.A.T.P. < 2$: ανεκτός αριθμός τουριστών - ανάγκη για ελεγχόμενη εισροή τουριστών,
- $\Delta.A.T.P. = 2$: κρίσιμο σημείο υπέρβασης χωρητικότητας - έλεγχος τουριστικής κίνησης,
- $\Delta.A.T.P. > 2$: υπέρβαση χωρητικότητας – έλεγχος τουριστικής κίνησης.

Ο εν λόγω δείκτης εκφράζει τη μέγιστη δυνατή αναλογία επισκεπτών προς τον πληθυσμό βάσης. Κρίνοντας από τα εύρη των τιμών, φαίνεται ότι όταν ο αριθμός των τουριστών ανά ημέρα αιχμής είναι διπλάσιος (και άνω) του πληθυσμού της περιοχής, τότε πρέπει να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα ελέγχου της κίνησης.

Με βάση τα παραπάνω, ο $\Delta.A.T.P.$ υπολογίστηκε για τη μέρα αιχμής, δηλαδή τη μέρα κατά την οποία σύμφωνα με την μεθοδολογία καταγράφεται ο υψηλότερος αριθμός επισκεπτών στο νησί.

$\Delta.$ Ιητών	Αριθμός επισκεπτών ανά ημέρα αιχμής	ΠλΒ	$\Delta.A.T.P.$
	11.184	2.290	4,8

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: Υπολογισμός του $\Delta.A.T.P.$

ΠΗΓΗ: Ιδία Επεξεργασία

Με βάση τα παραπάνω προκύπτει ένας αυξημένος $\Delta.A.T.P.$ $4,8 > 2$, όπου σύμφωνα με τα ως άνω εύρη των τιμών η Ίος χαρακτηρίζεται από **υπέρβαση χωρητικότητας και ανάγκη ελέγχου της τουριστικής κίνησης.**

Ειδικά, για τη μέρα αιχμής παρατηρείται στο νησί πλήθος επισκεπτών σχεδόν πέντε (5) φορές μεγαλύτερο από τον πληθυσμό του νησιού, γεγονός που μπορεί να οδηγήσει σε κορεσμό των διαθέσιμων υποδομών.

3.2.5. Δείκτης Τουριστικής Έντασης

Δείκτης Τουριστικής Έντασης ($\Delta.T.E.$ -α) που υπολογίζεται ως εξής:

B

ΠλΒ

Όπου B = σύνολο κλινών.

Για τον δείκτη αυτό διακρίνονται τα ακόλουθα όρια, σύμφωνα με τους Λαγός και Διακομιχάλης (2011), και βαθμολογούνται από 0 έως 2.

- $\Delta.T.E. > 3$: υψηλό επίπεδο τουριστικών εξυπηρετήσεων - υπέρβαση $\Phi.I.$ (βαθμός 2),
- $1 < \Delta.T.E. < 3$: ικανοποιητικό επίπεδο τουριστικών εξυπηρετήσεων - περιθώρια ανάπτυξης (βαθμός 1,5),
- $0 < \Delta.T.E. < 1$: χαμηλό επίπεδο τουριστικών εξυπηρετήσεων - σημαντικά περιθώρια ανάπτυξης (βαθμός 1).

Ο δείκτης υπολογίζεται ως εξής:

Δ. Ιητών	Β	ΠλΒ	Δ.Τ.Ε.
	6.413	2.290	2,8

Με Δ.Τ.Ε. $-α = 2,8$ το επίπεδο τουριστικών εξυπηρετήσεων είναι ικανοποιητικό, και σύμφωνα με τη βαθμολογία των Λαγού και Διακομιχάλη, ο βαθμός για αυτή την κατηγορία είναι 1,5, δηλαδή, το επίπεδο τουριστικών εξυπηρετήσεων είναι καλό με περιθώρια ανάπτυξης. Σημειώνεται, ωστόσο, ότι ο Δ.Τ.Ε. βρίσκεται αρκετά κοντά στα μέγιστα όρια ($2,8 < 3$), που υποδηλώνει ότι βρίσκεται κοντά στη βαθμίδα «υψηλό επίπεδο τουριστικών εξυπηρετήσεων- υπέρβαση Φ.Ι.»

Λαμβάνοντας, ωστόσο υπόψη τις στρατηγικές επενδύσεις που έχουν εγκριθεί και πρόκειται να πραγματοποιηθούν (βλ. §3.2.2.), οι κλίνες που προστίθενται στις ήδη υφιστάμενες ανέρχονται στις 1.610.

Επομένως, ο Δ.Τ.Ε. $-α$ διαμορφώνεται ως εξής:

Δ. Ιητών	Β	ΠλΒ	Δ.Τ.Ε.
	8.023	2.290	3,5

Με την προσθήκη των προγραμματισμένων κλινών, ο δείκτης αυξάνεται και ανέρχεται σε Δ.Τ.Ε. $-α = 3.5$, κατατάσσοντας τον Δήμο στην κατηγορία Δ.Τ.Ε. > 3 : υψηλό επίπεδο τουριστικών εξυπηρετήσεων - υπέρβαση Φ.Ι. (βαθμός 2).

3.3. Περιβάλλον και Τοπίο

3.3.1. Μελέτη Φέρουσας Ικανότητας Τοπίου

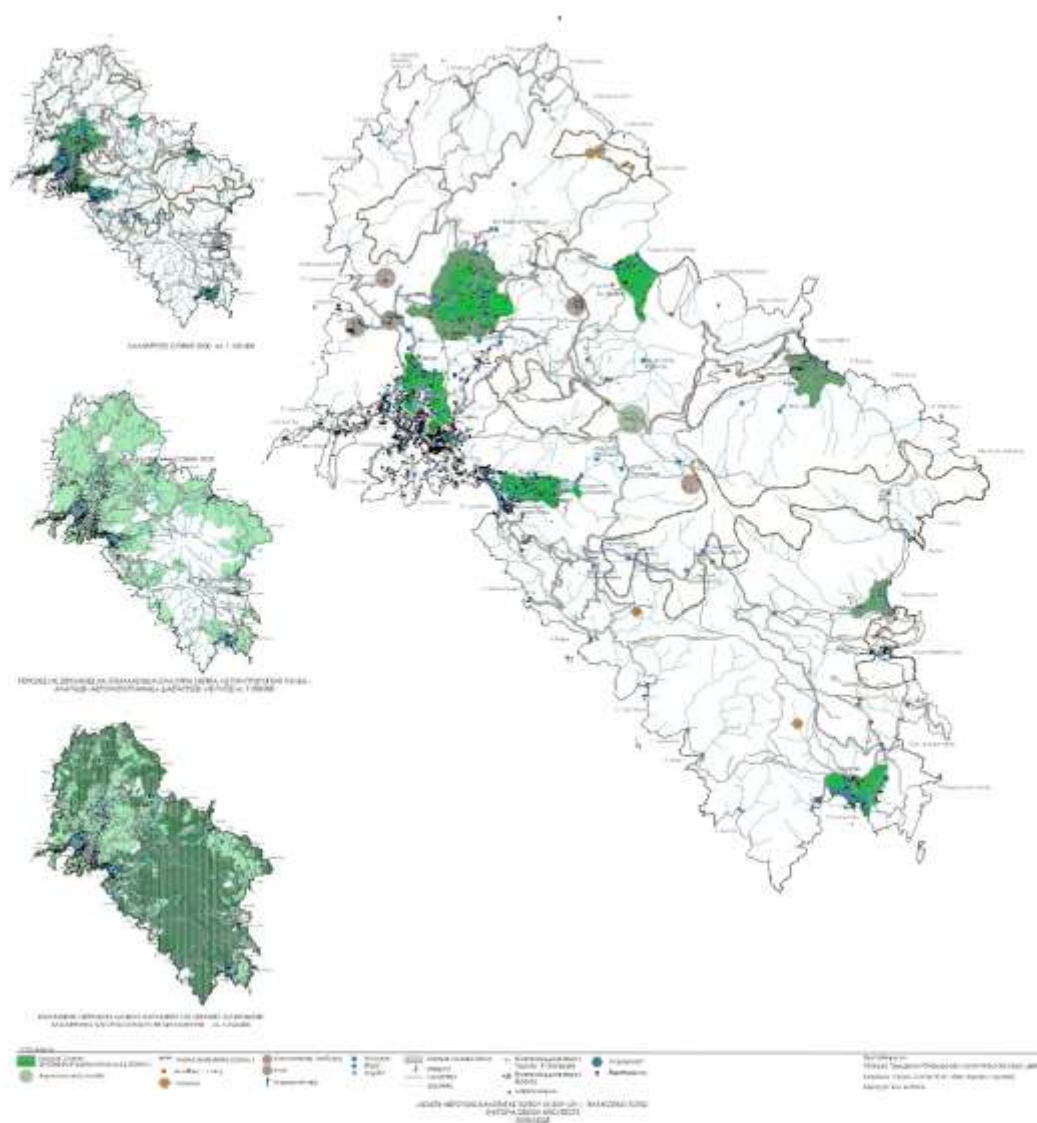
3.3.1.1. Ζώνες Οπτικού Ελέγχου

Η ανάλυση ζώνης οπτικής ορατότητας (viewshed analysis) αποτελεί κρίσιμο εργαλείο αξιολόγησης των αισθητικών επιπτώσεων από ανθρωπογενείς παρεμβάσεις, ιδίως σε τοπία υψηλής αξίας. Με αυτή, εντοπίζονται οι ζώνες ορατότητας όπου το ανθρώπινο βλέμμα είναι ευαίσθητο σε οπτικές αλλοιώσεις, προετοιμάζοντας τον προσδιορισμό των ζωνών οπτικού ελέγχου.

Οι ζώνες λειτουργούν ως προληπτικές προστατευτικές ζώνες, εξασφαλίζοντας:

- I. διατήρηση της θέας προς σημαντικά τοπία, μνημεία και φυσικά γνωρίσματα·
- II. περιορισμό δόμησης/παρεμβάσεων που θα διαταράξουν την οπτική συνέχεια·
- III. έλεγχο χρήσεων γης εκτός σχεδίου, αποτρέποντας αναρχική ανάπτυξη·
- IV. υποστήριξη αειφόρου χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού.

III. Ανάπτυξη μικρών αγροτουριστικών μονάδων, με ιδανικότερους υποδοχείς τους μικρούς κάμπους στις παραλιακές ζώνες καθ' όλο το μήκος της ακτογραμμής.



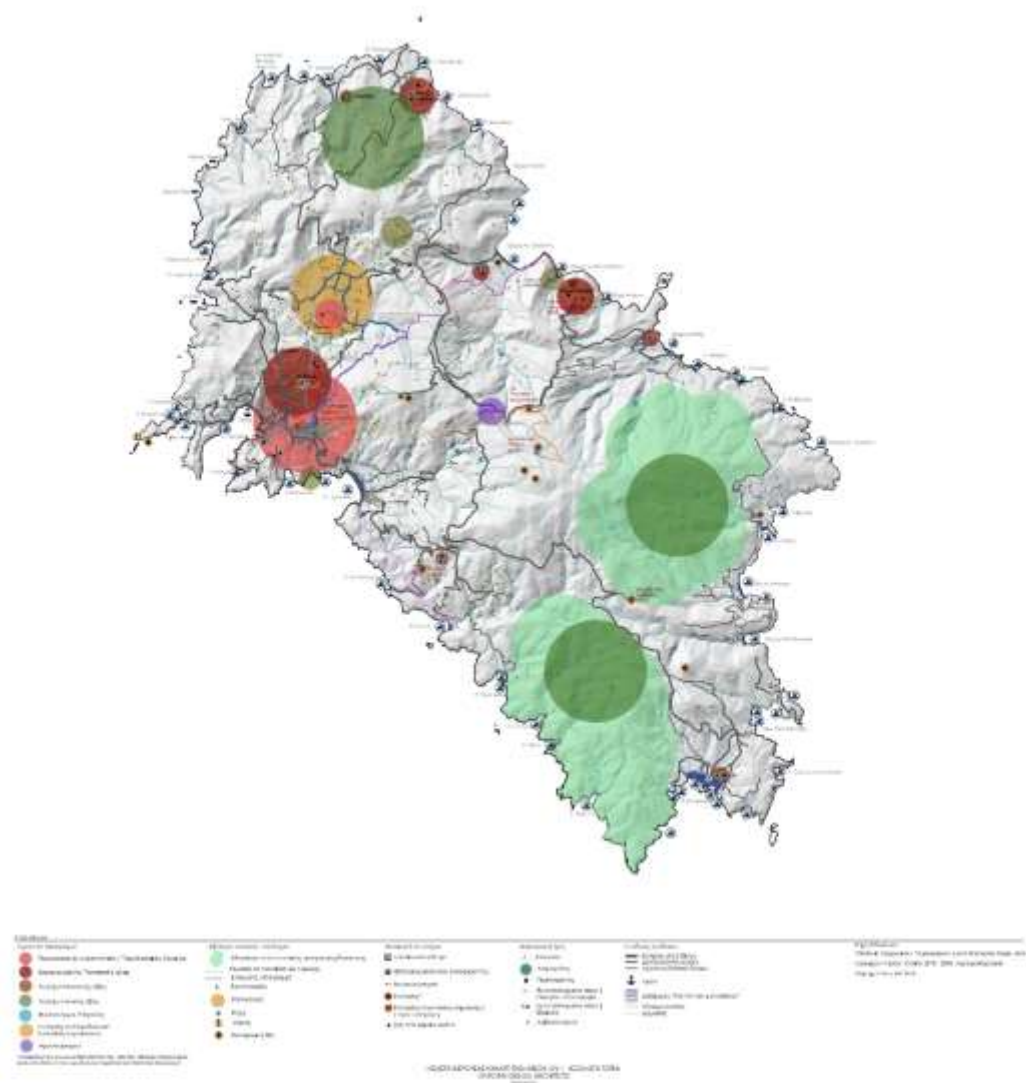
ΧΑΡΤΗΣ 9: Παραγωγικό Τοπίο Δ. Ιητών

ΠΗΓΗ : Syntopia Design Architects

Σχετικά με τον πολιτισμικό πλούτο του τοπίου της νήσου, διασπείρεται άνευ εμφανών χωρικών συνεκτικών αξόνων και κρίνονται ως αναγκαίες οι εξής ενέργειες:

- I. Ανάδειξη και προστασία μνημείων και τοπιακών χαρακτηριστικών μέσω έργων συντήρησης και αποκατάστασης·
- II. Οικονομική υποστήριξη ιδιωτικών ιδιοκτησιών και κίνητρα για διατήρηση εθίμων και παραδόσεων, σε συνεργασία Τοπικής Αυτοδιοίκησης και κεντρικής διοίκησης·

III. Στρατηγική προώθηση των πολιτισμικών προορισμών σε τοπική και υπερτοπική κλίμακα, εδραζόμενη στην ταυτότητα του νησιού ως ποιοτικού τουριστικού τόπου.

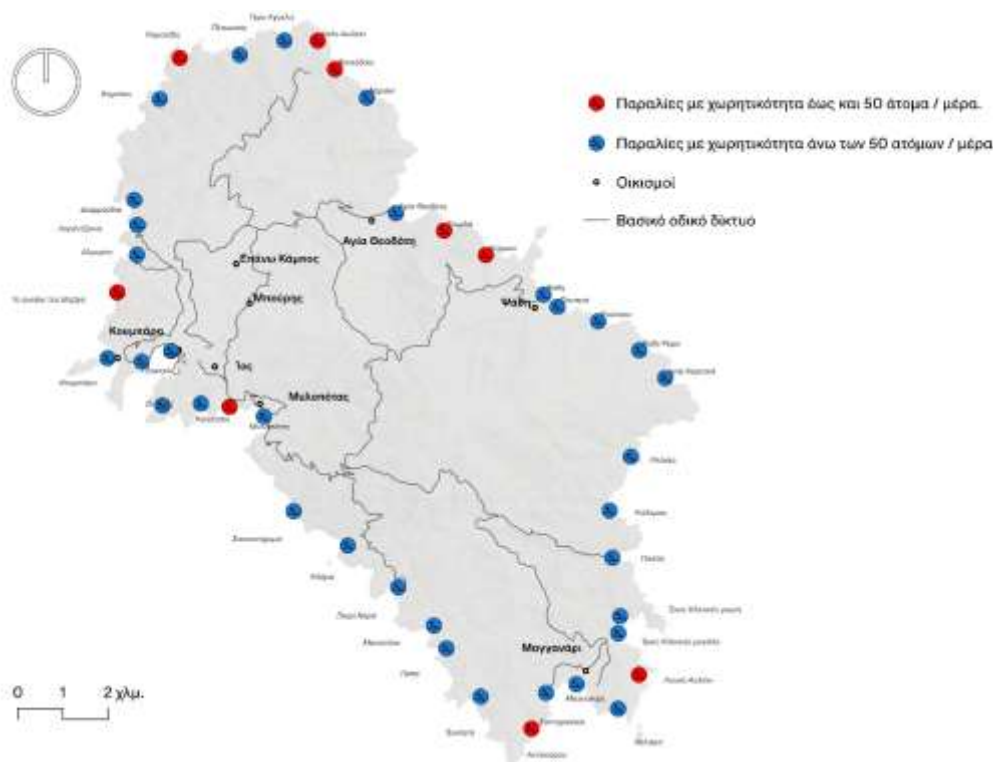


ΧΑΡΤΗΣ 10: Πολιτιστικό τοπίο Δ. Ιητών

ΠΗΓΗ : Syntopia Design Architects

3.3.2. Πραγματική Φέρουσα Ικανότητα Παραλιών

Στο πλαίσιο της μελέτης Φ.Ι., με αντικείμενο τη διερεύνηση πιθανής υπέρβασης της Φ.Ι. των παραλιών της νήσου, αξιολογήθηκε η ικανότητα υποδοχής των παραλιών σε τρεις διακριτές διαστάσεις – Φυσική, Πραγματική και Ισχύουσα – σύμφωνα με τη διεθνή βιβλιογραφία. Στον παρακάτω χάρτη απεικονίζονται οι παραλίες εκείνες των οποίων, βάσει της εκτάσεως και της προσβασιμότητάς σε αυτές, η εκτιμώμενη Πραγματική Φέρουσα Ικανότητα υπολείπεται των 50 ατόμων ημερησίως.



ΧΑΡΤΗΣ 11: Εντοπισμός παραλιών νήσου Ίου με χαμηλή Πραγματική Φέρουσα Ικανότητα

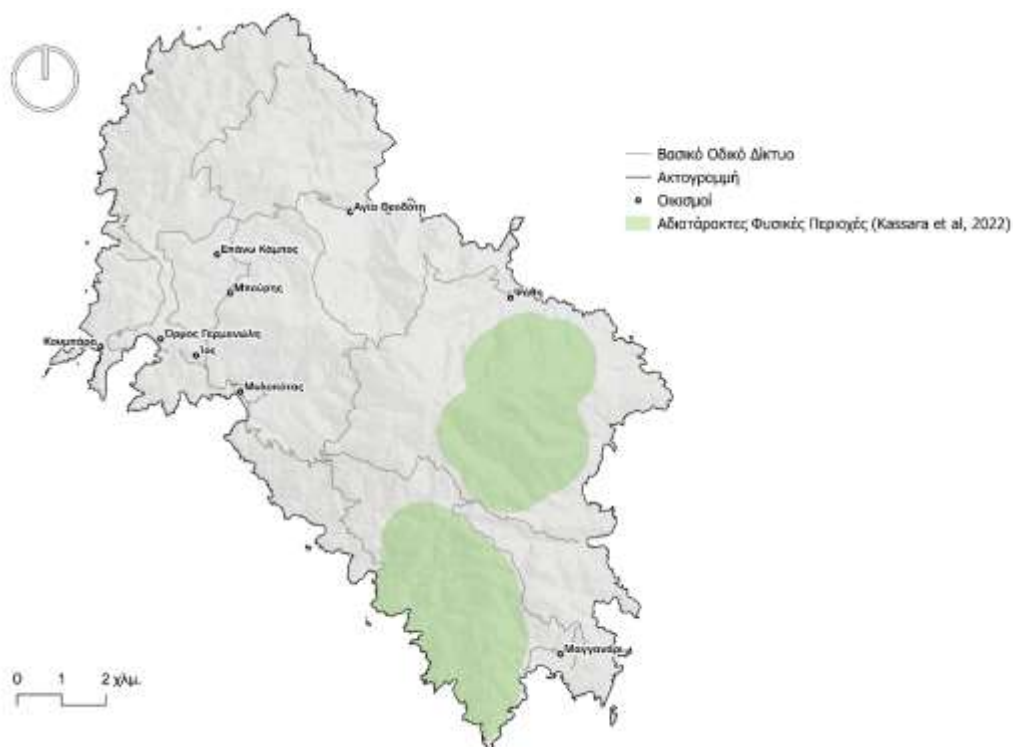
ΠΗΓΗ : Ίδια Επεξεργασία

Αξίζει επίσης να σημειωθεί ότι το 50% της συνολικής χωρητικότητας των παραλιών του Δ. Ιητών προκύπτει από τις ακτές Μαγγανάρι και Μυλοπότα, οι οποίες έχουν τιμή Π.Φ.Ι. 16.479 (άτομα / μέρα) και 7.741 (άτομα / μέρα) αντίστοιχα.

3.3.3. Περιοχές περιβαλλοντικού και τοπιακού ενδιαφέροντος

3.3.3.1. Αδιατάρακτες Περιοχές

Σύμφωνα με την επιστημονική εργασία των Kassara et al. (2022), έχουν χαρτογραφηθεί στην ν. Ίο δύο Αδιάταρακτες Φυσικές Περιοχές (Α.Φ.Π.) στο νότιο-νοτιοδυτικό τμήμα του νησιού. Οι Α.Φ.Π. είναι χερσαίες περιοχές έκτασης άνω των δύο τετραγωνικών χιλιομέτρων που δεν περιλαμβάνουν δρόμους (Kassara et al., 2022). Οι Α.Φ.Π., ενισχύουν τη διατήρηση του υδρολογικού κύκλου και είναι κρίσιμες για την αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής, λειτουργώντας ως σημαντικές αποθήκες άνθρακα λόγω της αυξημένης δασικής κάλυψης. Επιπλέον, οι ΑΦΠ διαφυλάσσουν τις φυσικές, πολιτιστικές, ιστορικές και αισθητικές αξίες του τοπίου, σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Σύμβαση για το Τοπίο. Τέλος, προωθούν την ανάπτυξη φυσιολατρικού, περιπατητικού, ορειβατικού και οικολογικού τουρισμού, καθώς και ήπιων παραδοσιακών ανθρωπογενών δραστηριοτήτων, διασφαλίζοντας την αρμονική συνύπαρξη ανθρώπου και φύσης στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης.



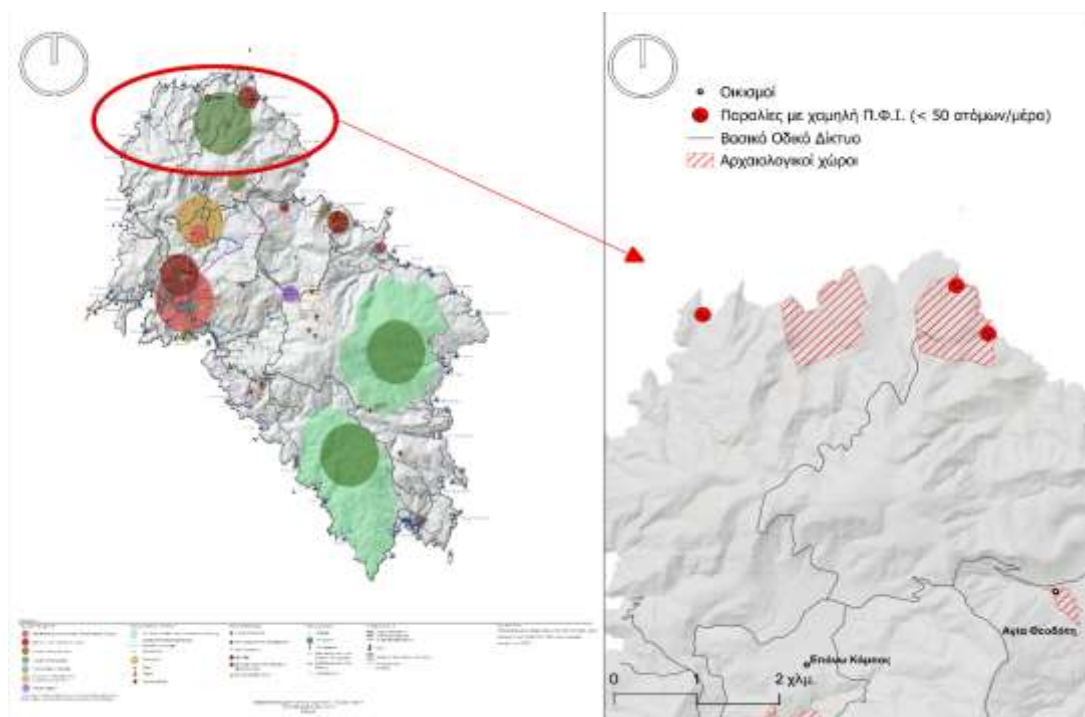
ΧΑΡΤΗΣ 12: Αδιατάρακτες Φυσικές Περιοχές

ΠΗΓΗ : Kassara et al, 2022

Στα πλαίσια της μελέτης Φ.Ι. Τοπίου, το σύνολο των δύο περιοχών έχει χαρακτηριστεί ως τόπος «Υψηλής Τοπιακής Αξίας».

3.3.3.2. Περιοχή υψηλής τοπιακής και πολιτιστικής αξίας

Το βόρειο τμήμα της νήσου συνιστά μια χωρική ενότητα με ιδιαίτερα φυσιογνωμικά και πολιτισμικά χαρακτηριστικά. Στην περιοχή αυτή, πέραν του σημαντικού πολιτισμικού της αποθέματος που περιλαμβάνει δύο αρχαιολογικούς χώρους, συμπεριλαμβανομένου του Τάφου του Ομήρου, εντοπίζεται παράλληλα χαμηλή πυκνότητα παραλιών. Συγκεκριμένα, από τις έξι (6) παραλίες που εντοπίζονται στην περιοχή, οι τρεις (3) εμφανίζουν εκτιμώμενη Π.Φ.Ι. μικρότερη των πενήντα (50) επισκεπτών ημερησίως, γεγονός που υπογραμμίζει την ευαίσθητη ισορροπία του φυσικού συστήματος. Η σημασία της περιοχής επιβεβαιώνεται και από τα πορίσματα της μελέτης Φ.Ι. τοπίου, η οποία την έχει χαρακτηρίσει ως τόπο «Υψηλής Τοπιακής Αξίας».



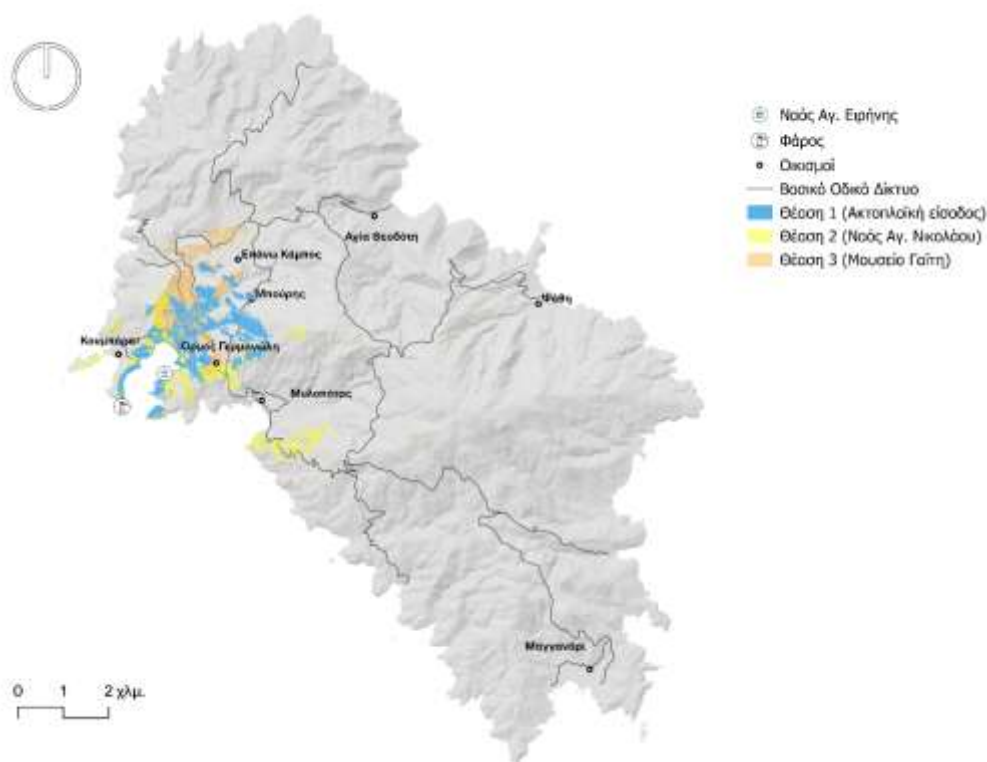
ΧΑΡΤΗΣ 13: Φυσικό και πολιτιστικό τοπίο βορείου τμήματος

ΠΗΓΗ : Syntopia Design Architects, Ιδία Επεξεργασία

Κατά συνέπεια, ο χωρικός σχεδιασμός οφείλει να αντιμετωπίσει το σύνολο του βόρειου μετώπου ως ένα ιδιαίτερος αξιόλογο αλλά ευαίσθητο σύστημα.

3.3.3.3. Εξειδίκευση ανάλυσης οπτικής ορατότητας

Με σκοπό την πληρέστερη αξιολόγηση, η μελέτη εστιάστηκε σε στρατηγικής σημασίας σημεία παρατήρησης. Ειδικότερα, εξετάστηκε η θέαση από δύο σημαντικά πολιτιστικά τοπόσημα, το Μουσείο Γαΐτη και τον Ναό του Αγίου Νικολάου, καθώς και από την είσοδο στη νήσο μέσω της ακτοπλοϊκής σύνδεσης, η οποία διαμορφώνει την πρώτη και καθοριστική εικόνα του επισκέπτη.

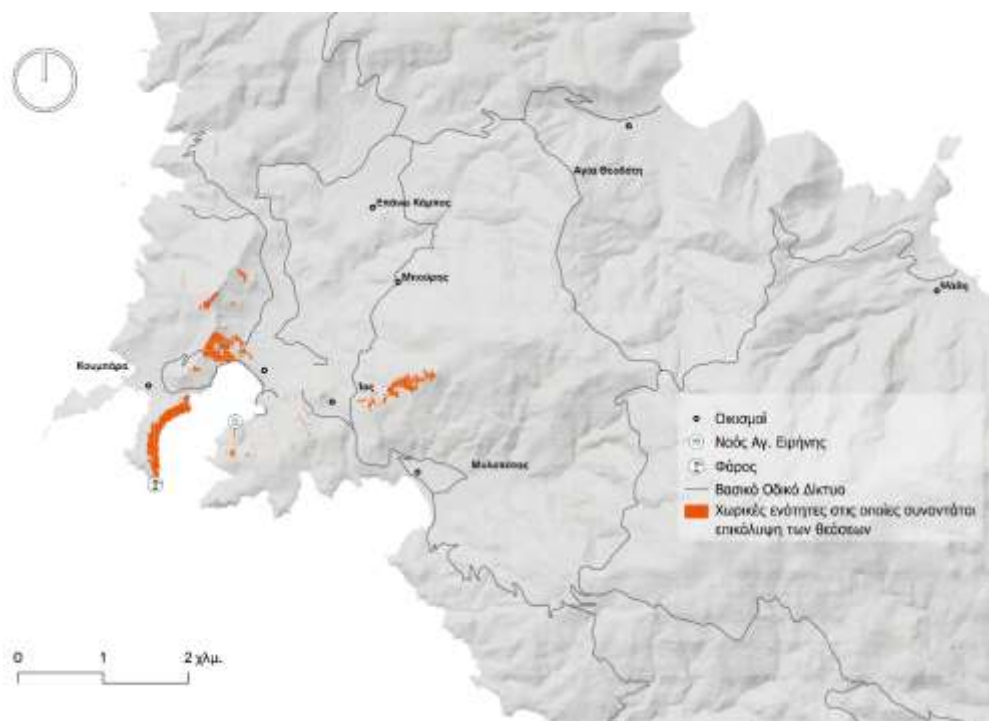


ΧΑΡΤΗΣ 14: Θεάσεις από σημαντικές τοποθεσίες (ακτίνα 3 χλμ.)

ΠΗΓΗ : Ιδία Επεξεργασία

Με βάση τις επιμέρους αναλύσεις ορατότητας από τα στρατηγικά σημεία παρατήρησης που προαναφέρθηκαν, ο επόμενος Χάρτης 15 απεικονίζει τη χωρική σύνθεση των τριών αυτών πεδίων θέασης, αναδεικνύοντας τις περιοχές κοινής οπτικής επικάλυψης.

Οι περιοχές αυτές, όπου τα οπτικά πεδία συμπίπτουν αντιπροσωπεύουν περιοχές υψηλής οπτικής ευαισθησίας, καθώς οποιαδήποτε παρέμβαση εντός αυτών έχει πολλαπλασιαστικό οπτικό αντίκτυπο, επηρεάζοντας ταυτόχρονα την εμπειρία θέασης και από τα τρία στρατηγικά σημεία.



ΧΑΡΤΗΣ 15 Χωρικές ενότητες στις οποίες υπάρχει επικάλυψη των θεάσεων
 ΠΗΓΗ: Ιδία Επεξεργασία

Ως εκ τούτου, οι εν λόγω ζώνες αποτελούν περιοχές απόλυτης προτεραιότητας για τη θέσπιση αυστηρών όρων και περιορισμών δόμησης, διασφαλίζοντας την προστασία της αισθητικής και πολιτιστικής ταυτότητας του τοπίου της Ίου.

4. Πρόταση Χωρικής Οργάνωσης Δ. Ιητών – Συμμετοχή στην δημόσια διαβούλευση του υπό εκπόνηση Τ.Π.Σ. Δ. Ιητών

4.1. Βασικά Συμπεράσματα Ανάλυσης Υφιστάμενης Κατάστασης

<i>Περιβάλλον και Τοπίο</i>	Υψηλή Οπτική Ευαισθησία: Έχουν προσδιοριστεί ζώνες υψηλής οπτικής ευαισθησίας, ειδικά οι περιοχές που είναι ορατές ταυτόχρονα από στρατηγικά σημεία (π.χ. Μουσείο Γαΐτη) Περιοχές Ειδικού Ενδιαφέροντος: Το νότιο τμήμα της νήσου περιλαμβάνει δύο σημαντικές Αδιατάρακτες Φυσικές Περιοχές, ενώ το βόρειο τμήμα αποτελεί ένα ευαίσθητο σύστημα υψηλής τοπιακής και πολιτιστικής αξίας. Υποβάθμιση Παραγωγικού Τοπίου: Ο πρωτογενής τομέας έχει συρρικνωθεί, παρά την εκτεταμένη παρουσία παραδοσιακών καλλιεργειών (αναβαθμίδες)
<i>Οικιστική Δυναμική</i>	Χώρα Ίου ως κυρίαρχος οικιστικός πυρήνας : Συγκεντρώνει το 85% του πληθυσμού και όλες τις διοικητικές, κοινωνικές και οικονομικές λειτουργίες, λειτουργώντας ως μοναδικό κέντρο ανάπτυξης.

	Οριοθέτηση οικισμών (Δ' 194/15.4.2025) : οριοθέτηση των οικισμών Αγία Θεοδότη, Μαγγανάρι, Μυλοπότα, Ψάθη. Ο Επάνω Κάμπος δεν μπορεί να οριοθετηθεί (δεν εμφανίζει πληθυσμό σε απογραφή πριν το 1983). Ο οικισμός του Μυλοπότα δεν δύναται να ρυμοτομηθεί καθώς βρίσκεται εξολοκλήρου εντός Κ.Α.Ζ. Κίνδυνος αστικής διάχυσης – Άναρχη εξω-οικιστική δόμηση Έλλειψη διαθέσιμης και οικονομικά προσιτής κατοικίας: βραχυχρόνια μίσθωση, αλματώδης τουριστική μεγέθυνση και απουσία πολεοδομικής οργάνωσης των λοιπών οικισμών.
Τουριστική Ανάπτυξη	Τουριστικά Καταλύματα : 528 μονάδες. Βραχυχρόνια μίσθωση 421 (79%), ενοικιαζόμενα δωμάτια 59 (11,2%), ξενοδοχεία 46 (8,7%). Περίοδος 2018-2024 : Ισχυρή αύξηση στη βραχυχρόνια μίσθωση (+43,7% μονάδες, +31,8% διαθέσιμες κλίνες) έναντι στασιμότητας μονάδων και ελαφράς μείωσης προσφερόμενων κλινών (-6,1%) στα ξενοδοχεία. Στρατηγικές επενδύσεις : Συνολική προσθήκη 1.610 κλινών - αύξηση του τουριστικού πληθυσμού κατά 25%. Φέρουσα Ικανότητα : Υπέρβαση χωρητικότητας και ανάγκη ελέγχου της τουριστικής κίνησης.

Πίνακας 2: Βασικά συμπεράσματα ανάλυσης

ΠΗΓΗ : Ιδία Επεξεργασία

4.2. Βασικές αρχές Χωρικής Οργάνωσης

Στο πλαίσιο της εκπόνησης του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Τ.Π.Σ.) ο Δ. Ιητών υιοθετεί έναν ολοκληρωμένο και συνεκτικό σχεδιασμό για το σύνολο της νήσου, αποδίδοντας σε κάθε τμήμα διακριτό λειτουργικό ρόλο με εξειδικευμένες χρήσεις γης και ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης, αντί της γενικευμένης ελευθερίας χρήσεων των εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχών.

Ειδικότερα, προτείνονται οι εξής αρχές χωρικής οργάνωσης:

A. Προσδιορισμός περιοχών προστασίας και κατοικίας, και βάσει αυτών χωρική εκτόνωση των τουριστικών δραστηριοτήτων

Ο σχεδιασμός αυτός διαμορφώνεται με σαφή προτεραιοποίηση. Προτάσσεται η προστασία του περιβάλλοντος και του τοπίου, ακολουθεί η μέριμνα για τις ανάγκες των κατοίκων και, σε συνέχεια, η ορθολογική οργάνωση της τουριστικής δραστηριότητας.

B. Καθορισμός στρατηγικού και εξειδικευμένου κανονιστικού πλαισίου χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης βάσει της παραπάνω αρχής

Η ποικιλομορφία του εξωαστικού τοπίου της νήσου καθιστά αναγκαία μια διαφοροποιημένη, και όχι οριζόντια, προσέγγιση. Βούληση του Δήμου είναι η διαμόρφωση στρατηγικού, αλλά και εξειδικευμένου, πλαισίου που εδράζεται στις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής και συνθέτει την ποικιλία του τοπίου σε ένα ενιαίο, αρμονικό και λειτουργικά αλληλοσυμπληρούμενο σύνολο.

4.3. Αναπτυξιακό Όραμα

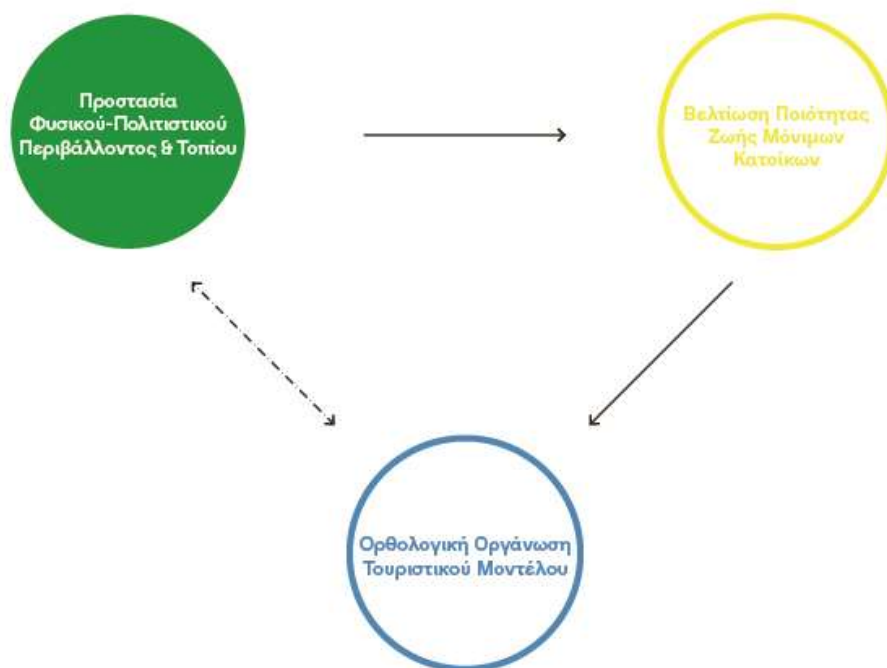
Το αναπτυξιακό όραμα του Δ. Ιητών θεμελιώνεται πρωτίστως στην αδιάλειπτη προστασία του περιβάλλοντος και την ανάδειξη του τοπίου, που αποτελούν το κατεξοχήν συγκριτικό πλεονέκτημα του νησιού και το σταθερό σημείο αναφοράς κάθε πολιτικής. Στόχος είναι η παράδοση ενός τόπου ουσιαστικά αναβαθμισμένου στις επόμενες γενιές, με σεβασμό στη φέρουσα ικανότητα, αξιοποιώντας υπεύθυνα τους πλούσιους αλλά εν μέρει ανενεργούς φυσικούς και πολιτιστικούς πόρους, σε σύζευξη με τη τοπική κοινωνία και τον ιδιαίτερο νιώτικο χαρακτήρα. Έτσι συγκροτείται ένα ρεαλιστικό και συμπεριληπτικό υπόδειγμα βιώσιμης ανάπτυξης.

Προτεραιότητα αποτελεί η ενίσχυση της ετήσιας κατοικησιμότητας και της κοινωνικής συνοχής μέσω αναβάθμισης τεχνικών και κοινωνικών υποδομών, βελτίωσης της εσωτερικής και εξωτερικής συνδεσιμότητας και διασφάλισης προσιτής στέγης για μόνιμους κατοίκους και εργαζομένους.

Παράλληλα, ο τουρισμός επαναπροσανατολίζεται σε διαφοροποιημένο και ποιοτικό μοντέλο που συνδέεται οργανικά με τον πρωτογενή τομέα και τον πολιτισμό, με αναβάθμιση υποδομών, βελτίωση της σχέσης τιμής και ποιότητας και χωρικά ορθολογική ανάπτυξη σε επιλεγμένες ζώνες ποιοτικής εκτόνωσης, ώστε να παράγεται σταθερό εισόδημα καθ' όλη τη διάρκεια του έτους και να διασφαλίζεται η προστασία του τοπίου και της ταυτότητας του τόπου.

4.4. Στρατηγικοί Αναπτυξιακοί Στόχοι

1. Βασικός αναπτυξιακός στόχος είναι η προστασία, διατήρηση και ανάδειξη του αυθεντικού νιώτικου τοπίου και χαρακτήρα, που συνιστούν τον πυρήνα της ταυτότητας και το συγκριτικό πλεονέκτημα της νήσου. Η χωρική οργάνωση και κάθε παρέμβαση οφείλουν να διέπονται από σεβασμό στη φέρουσα ικανότητα, στη διατήρηση του τοπίου και στη συνετή διαχείριση των φυσικών και πολιτιστικών πόρων.
2. Καίρια μέριμνα αποτελεί η ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής, με προτεραιότητα την εξασφάλιση προσιτής στέγης. Η στοχευμένη αυτή παρέμβαση υπηρετεί ταυτόχρονα τη διατήρηση του υφιστάμενου πληθυσμού και την προσέλκυση νέων κατοίκων ενώ υποστηρίζεται από αναβάθμιση υποδομών και υπηρεσιών και ειδικά την βελτιωμένη συνδεσιμότητα, ώστε να διασφαλίζεται ετήσια κατοικησιμότητα, κοινωνική συνοχή και υψηλό βιοτικό επίπεδο.
3. Τα παραπάνω αποτελούν την βάση και τα εχέγγυα για βιώσιμο μετασχηματισμό του τουριστικού μοντέλου. Η κατεύθυνση μετατοπίζεται από την εκτατική και ποσοτική μεγέθυνση προς την ορθολογική χωρική οργάνωση, τη σύνδεση με τον τόπο και τις παραγωγικές και πολιτιστικές του συνιστώσες και την ποιοτική αναβάθμιση του προσφερόμενου προϊόντος.



Εικόνα 1: Στρατηγικοί αναπτυξιακοί στόχοι Δ. Ιητών

ΠΗΓΗ : Ιδία Επεξεργασία

4.5. Χωρικοί Πόλοι Ανάπτυξης

Η λειτουργική σύνθεση μεταξύ, αφενός, των πορισμάτων που προκύπτουν από την ενδεδειγμένη ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης στη νήσο και, αφετέρου, των στρατηγικών αναπτυξιακών στοχεύσεων που έχει θέσει ο Δ. Ιητών, αποκρυσταλλώνεται στη διαμόρφωση ενός χωρικού μοντέλου που αρθρώνεται γύρω από τρεις διακριτούς, πλην όμως αλληλοσυμπληρούμενους, αναπτυξιακούς πόλους.

Οι παραπάνω τρεις (3) Στρατηγικοί Αναπτυξιακοί Στόχοι εξειδικεύονται χωρικά ως εξής με δημιουργία διακριτών Χωρικών Πόλων.

4.5.1. Πόλος I: Προστασία Φυσικού-Πολιτιστικού Περιβάλλοντος & Τοπίου

4.5.1.1. Προστασία του Τοπίου Εισόδου (Φάρος και Αγ. Ειρήνη)

Η ευρύτερη περιοχή μεταξύ του Φάρου και τον ναό της Αγ. Ειρήνης που αποτελεί την «βιτρίνα» της νήσου οφείλει να διέπεται από ένα εξιδιασμένο ρυθμιστικό καθεστώς. Βούληση του Δ. Ιητών αποτελεί ο δραστικός περιορισμός δόμησης στη χωρική ενότητα Φάρου – παραλίας Γυαλού, τα όρια της οποίας τεκμηριώνονται μέσω μελετών οπτικών φυγών από σημαντικά τοπόσημα (το Μουσείο Γαΐτη και τον ναό του Αγίου Νικολάου), καθώς και από την ακτοπλοϊκή προσέγγιση της νήσου.

Κρίσιμης σημασίας, συνεπώς, είναι η διαφοροποίηση των εν λόγω εκτάσεων από τον υπόλοιπο οικιστικό και περιοικιστικό ιστό κατά το πρότυπο των «Ευαίσθητων Ζωνών Ανάσχεσης» που περιγράφονται άλλωστε στην υπ' αριθ. 31/20-06-2025 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Π.Ε.Δ. Νοτίου Αιγαίου.

Ο σχεδιασμός για τις συγκεκριμένες εκτάσεις είναι αναγκαίο να βασίζεται στο πρότυπο της ήπιας ανάπτυξης. Βασική συνιστώσα του μοντέλου αυτού είναι η χαμηλότερη ένταση εκμετάλλευσης έναντι των γενικών προβλέψεων για οικιστικές και επιχειρηματικές ζώνες, σε συνδυασμό με αυστηρότερα κριτήρια αρτιότητας. Ο στόχος διατήρησης της κλίμακας του τοπίου καθιστά ζωτικής σημασίας το χαμηλό επίπεδο δομικής δραστηριότητας, με μονοώροφα κτίρια, μεγάλες αρτιότητες και χαμηλούς συντελεστές δόμησης. Απαραίτητη προϋπόθεση για την επίτευξη ενός συνεκτικού αισθητικού αποτελέσματος αποτελεί, επίσης, η θέσπιση και ομοιόμορφη εφαρμογή ενιαίων μορφολογικών κανόνων, απόλυτα συμβατών με το τοπίο.

4.5.1.2. Περιοχές περιβαλλοντικής και τοπιακής προτεραιότητας

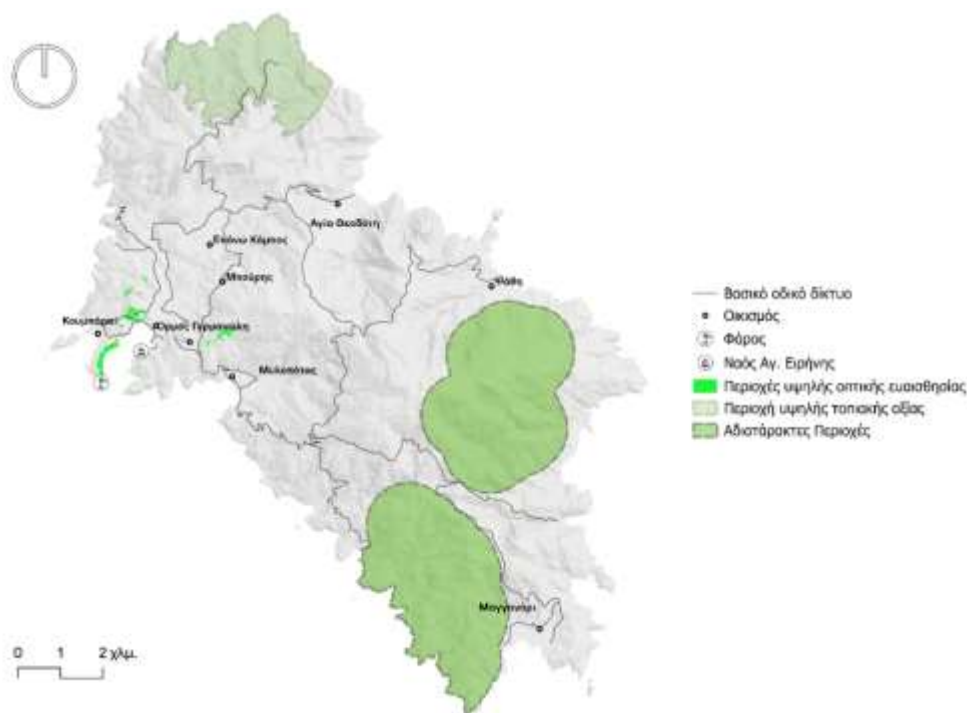
Κεντρική προτεραιότητα του Δ. Ιητών αποτελεί η θωράκιση του χαρακτήρα τριών (3) περιοχών που, βάσει της παραχθείσας ανάλυσης (βλ. κεφ. [§3.3](#)), αναγνωρίζονται ως κομβικής σημασίας για την περιβαλλοντική και αισθητική ταυτότητα του νησιού.

Οι περιοχές αυτές είναι οι εξής:

I. Βόρειο τμήμα. Παρουσία δύο αρχαιολογικών χώρων σε συνδυασμό με τον χαρακτηρισμό της περιοχής ως «προορισμός υψηλής τοπιακής αξίας» που αποτυπώνεται στην εκπονούμενη Μελέτη Φέρουσας Ικανότητας Τοπίου.

II. Νότιο τμήμα. Καταγράφονται δύο ζώνες, οι οποίες χαρακτηρίζονται αφ' ενός ως «αδιατάρακτες» (Kassara et al., 2020), επειδή δεν διασχίζονται από οδικό δίκτυο, και αφ' ετέρου ως «προορισμοί υψηλής τοπιακής αξίας» όπως και το προαναφερθέν βόρειο τμήμα.

Δεδομένου ότι αποτελούν πολυσήμαντους πόρους, ο σχεδιασμός καλείται να αντιμετωπίσει τις περιοχές αυτές ως ιδιαίτερες χωρικές ενότητες που χρήζουν ειδικής ρύθμισης, με στόχο τη διατήρηση των μοναδικών τους χαρακτηριστικών και την ολιστική ανάδειξή τους.



ΧΑΡΤΗΣ 16: Περιοχές περιβαλλοντικής και τοπιακής προτεραιότητας

ΠΗΓΗ : Ιδία Επεξεργασία

4.5.2. Πόλος II : Ανάπτυξη – Εξυπηρέτηση

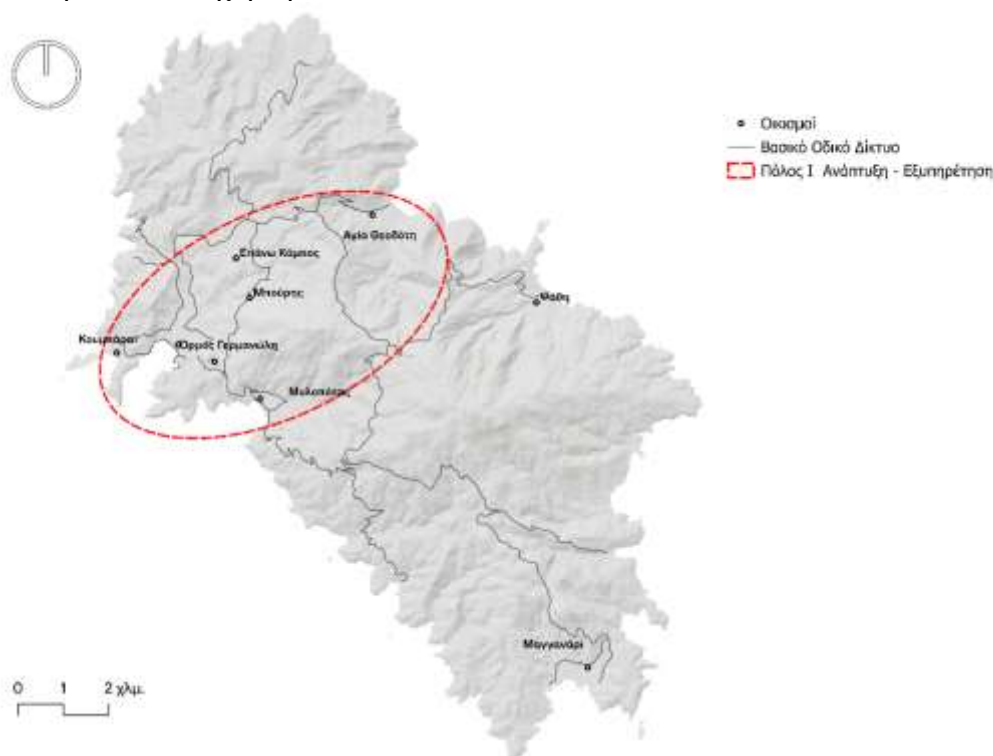
4.5.2.1. Αντιληπτική Απεικόνιση

Η ανάλυση του Δείκτη Ανεκτού Τουριστικού Πληθυσμού (Δ.Α.Τ.Π.), όπως τεκμηριώθηκε στο κεφάλαιο [§3.2.4](#), αναδεικνύει τις ισχυρές πιέσεις που ασκούνται στο νησί. Η τιμή του δείκτη, η οποία υπολογίζεται σε 4,8, υπερβαίνοντας σημαντικά το όριο του 2, πρακτικά αναδεικνύει ότι κατά τις ημέρες αιχμής, ο αριθμός των επισκεπτών είναι σχεδόν πενταπλάσιος των κατοίκων. Με βάση τον Δ.Α.Τ.Π., η νήσος κατατάσσεται στις περιοχές που παρουσιάζουν υπέρβαση της φέρουσας ικανότητάς τους.

Για την επίτευξη του στρατηγικού στόχου του Δήμου περί ενίσχυσης τόσο του μόνιμου όσο και του τουριστικού πληθυσμού με όρους βιωσιμότητας, καθίσταται σαφές ότι η στρατηγική οφείλει να εστιάσει κατά προτεραιότητα στην ουσιαστική στήριξη του μόνιμου πληθυσμού. Αντίθετα, μια μονομερής αύξηση της τουριστικής κίνησης θα επέτεινε την υφιστάμενη ανισορροπία, όπως αυτή αποτυπώνεται στον Δ.Α.Τ.Π..

Ως εκ τούτου, η ενίσχυση της μόνιμης κατοικίας αποτελεί προαπαιτούμενο για την ισόρροπη ανάπτυξη του τόπου. Η στρατηγική αυτή απαντά ταυτόχρονα και στο κρίσιμο ζήτημα της έλλειψης διαθέσιμης και προσιτής στέγης, το οποίο αποτελεί δομικό ανασταλτικό παράγοντα για την πληθυσμιακή σταθερότητα του νησιού (βλ. κεφ. [§3.1.4](#)).

Λαμβάνοντας υπόψη τις λειτουργικές σχέσεις μεταξύ των οικισμών και την συνολική ανάλυση του κεφαλαίου §3, ο κύριος πόλος για την ανάπτυξη της οικιστικής δραστηριότητας αποτυπώνεται αντιληπτικά στον χάρτη που ακολουθεί.



ΧΑΡΤΗΣ 17: Αντιληπτική απεικόνιση του Πόλου I (Ανάπτυξη - Εξυπηρέτηση)

ΠΗΓΗ: Ιδία Επεξεργασία

4.5.2.2. Εντοπισμός περιοχών οικιστικής εκτόνωσης

Για τον προσδιορισμό των κατάλληλων περιοχών που δύνανται να υποδεχθούν την οικιστική εκτόνωση της Χώρας, ακολουθήθηκε μια μεθοδολογία πολυκριτηριακής ανάλυσης και διαδοχικών χωρικών φιλτραρισμάτων. Η διαδικασία αυτή εστιάστηκε εντός του πόλου I.

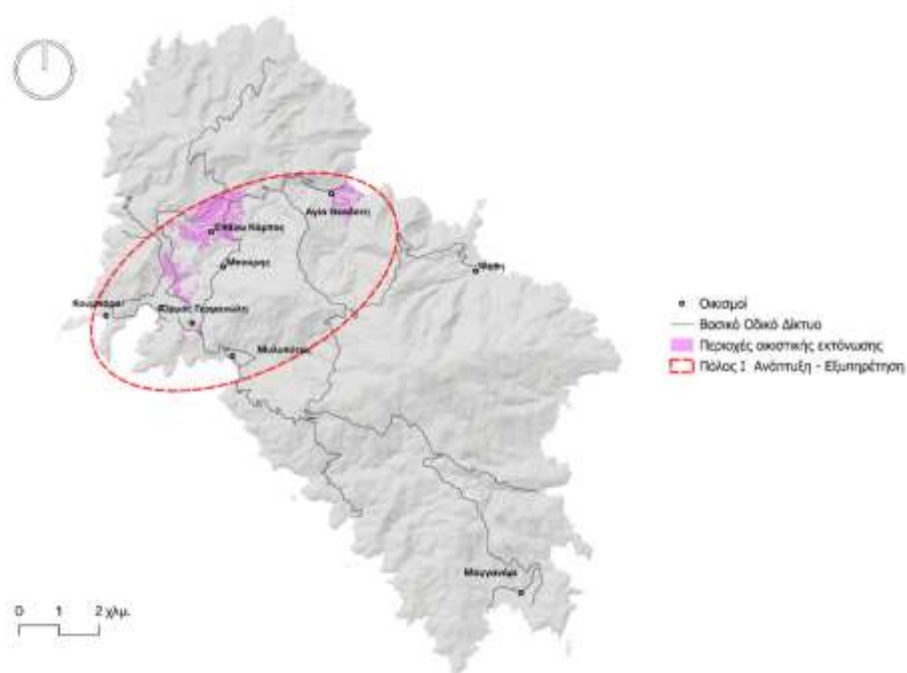
Αρχικά, εφαρμόστηκε ένα κριτήριο μορφολογικής καταλληλότητας, διατηρώντας για περαιτέρω ανάλυση μόνο τις εκτάσεις με κλίση εδάφους έως 20%. Στη συνέχεια, για να διασφαλιστεί η αρτιότητα και η λειτουργικότητα των δυνητικών περιοχών, κρατήθηκαν μόνο οι συνεχόμενες εκτάσεις με συνολική επιφάνεια άνω των 100 στρεμμάτων.

Ακολούθησε ο αποκλεισμός περιοχών βάσει θεσμικών και λειτουργικών κριτηρίων. Συγκεκριμένα, εξαιρέθηκαν:

- I. Ζώνες προστασίας πλάτους 10 μέτρων εκατέρωθεν όλων των χαρτογραφημένων ρεμάτων.
- II. Οι εκτάσεις εντός του υφιστάμενου σχεδίου πόλης.
- III. Η περιοχή της Κουμπάρας, λόγω του έντονου τουριστικού της χαρακτήρα που κρίθηκε ακατάλληλος για την αμιγή οικιστική ανάπτυξη.

IV. Οι εκτάσεις που εμπίπτουν στην Ζώνη Α' του αρχαιολογικού χώρου του Σκάρκου.

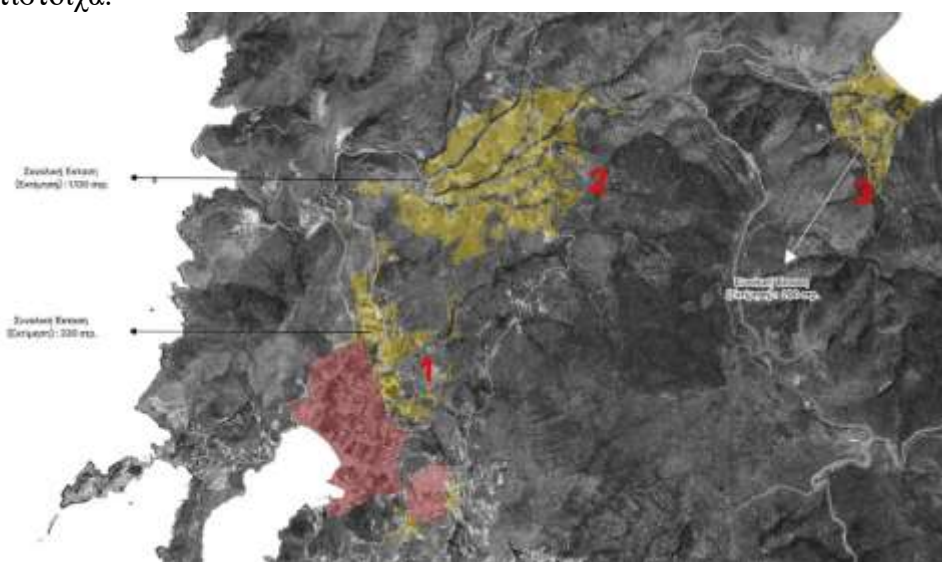
V. Οι δασικές εκτάσεις και το Καταφύγιο Άγριας Ζωής (Κ.Α.Ζ.).



ΧΑΡΤΗΣ 18: Περιοχές οικιστικής εκτόνωσης

ΠΗΓΗ: Ιδία Επεξεργασία

Η εφαρμογή των παραπάνω κριτηρίων οδήγησε στον εντοπισμό τριών διακριτών περιοχών, κατάλληλων για οικιστική ανάπτυξη, με συνολική επιφάνεια 330, 1.130 και 290 στρεμμάτων αντίστοιχα.

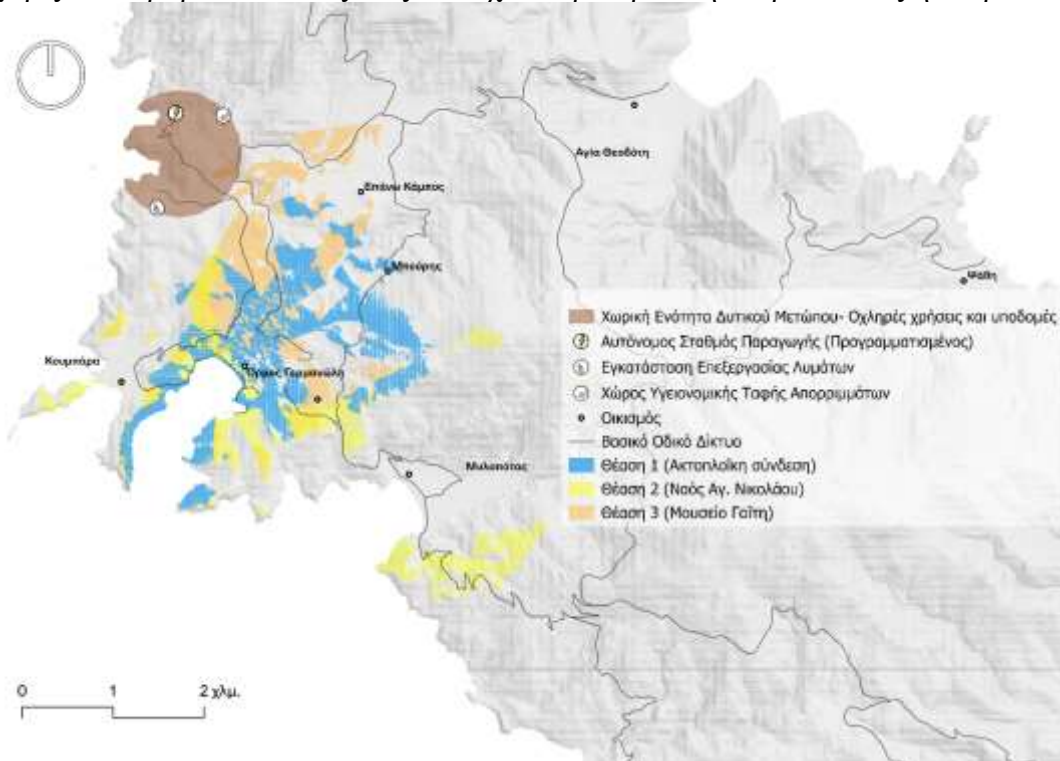


ΧΑΡΤΗΣ 17: Περιοχές οικιστικής εκτόνωσης και υφιστάμενο σχέδιο πόλης

ΠΗΓΗ: Ιδία Επεξεργασία

4.5.2.3. Χωρική Ενότητα Δυτικού Μετώπου – Οχληρές Δραστηριότητες

Η χωρική ενότητα του δυτικού μετώπου, στην οποία ήδη λειτουργούν ο Χώρος Υγειονομικής Ταφής Απορριμμάτων (Χ.Υ.Τ.Α.) και η Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων (Ε.Ε.Λ.), ενώ παράλληλα εντός της έχει προγραμματιστεί η δημιουργία Αυτόνομου Σταθμού Παραγωγής αλλά και η προβλεπόμενη μέσω του Σχέδιου Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (Σ.Β.Α.Κ.) νέα λιμενική εγκατάσταση (Αλμυρός) προσδιορίζεται ως ο κατάλληλος χώρος υποδοχής οχληρών χρήσεων και υποδομών. Η επιλογή αυτή εδράζεται στον υφιστάμενο χαρακτήρα της περιοχής και στη μειωμένη οπτική και λειτουργική της έκθεση προς τις υπόλοιπες χωρικές ενότητες και τα κύρια τοπόσημα της νήσου, που επιτρέπει την οργανωμένη συγκέντρωση χρήσεων και υποδομών ειδικού χαρακτήρα χωρίς να επιβαρύνονται οι ζώνες που έχουν προτεραιότητα προστασίας ή τουριστικής ανάπτυξης.



ΧΑΡΤΗΣ 19: Χωρική Ενότητα Δυτικού Μετώπου – Βασικές Θεάσεις

ΠΗΓΗ: Ιδία Επεξεργασία

4.5.3. Πόλος III – Τουριστική Εκτόνωση

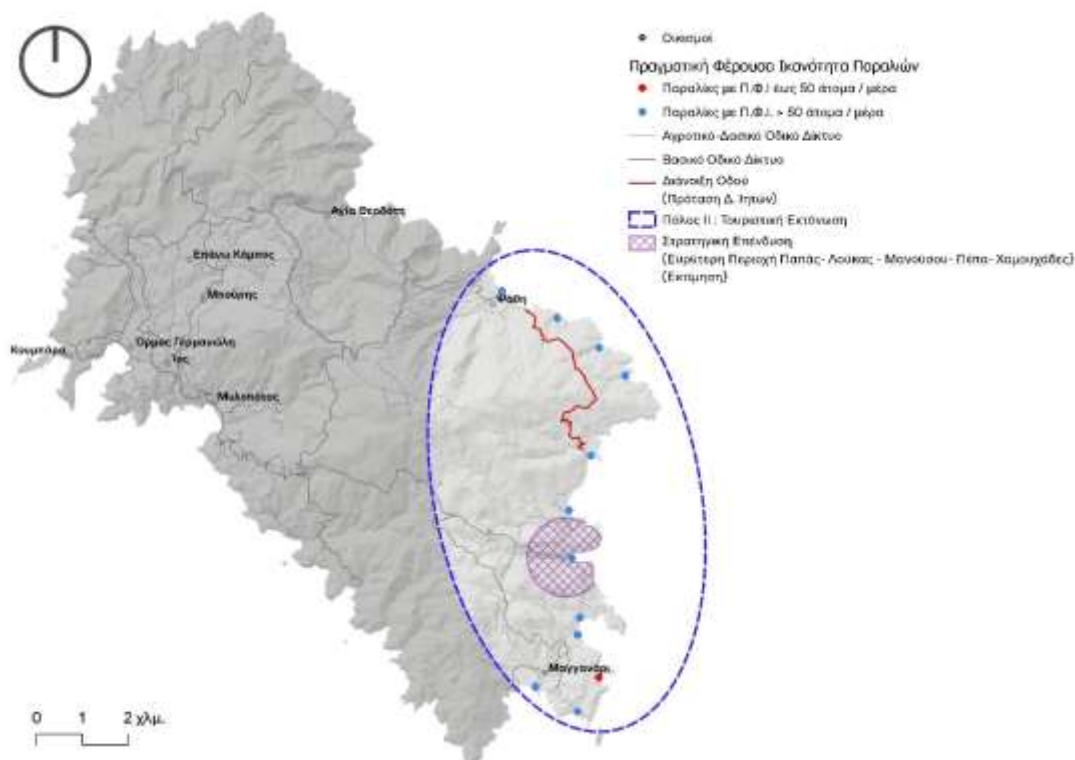
Στο πλαίσιο της στρατηγικής χωρικής διάρθρωσης της νήσου, οριοθετείται ο δεύτερος πόλος ανάπτυξης, με κύριο προσανατολισμό την τουριστική εκτόνωση, στην ευρύτερη παράκτια ζώνη Μαγγαναρίου – Ψάθης. Η επιλογή της εν λόγω χωρικής ενότητας εδράζεται σε μία δέσμη συγκλινόντων πορισμάτων και στρατηγικών επιδιώξεων.

Πρωτίστως, η περιοχή διαθέτει τα πλέον πρόσφορα φυσικά χαρακτηριστικά για την υποδοχή τουριστικών δραστηριοτήτων, καθώς παρουσιάζει πολύ υψηλή Π.Φ.Ι. παραλιών, με την παραλία Μαγγανάρι να κατέχει την μεγαλύτερη χωρητικότητα όλης της νήσου (βλ. §3.3.2). Η υφιστάμενη κατάσταση χαμηλού βαθμού συγκέντρωσης τουριστικών κλινών (βλ. §3.2.3), σε συνδυασμό με την προγραμματισμένη υλοποίηση Στρατηγικής Επένδυσης (βλ. §3.2.2), παρέχει σημαντικά περιθώρια για ελεγχόμενη και ποιοτική ανάπτυξη.

Παρότι η περιοχή βρίσκεται σε οδική απόσταση περίπου 20-25 λεπτών από τη Χώρα, η λειτουργική της προσβασιμότητα διασφαλίζεται μέσω του νέου οδικού άξονα που προβλέπεται στο Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (Σ.Β.Α.Κ.) του Δ. Ιητών, ο οποίος αναβαθμίζει τη συνδεσιμότητα εντός του Πόλου.

Η οριοθέτηση του εν λόγω πόλου υπηρετεί μία σαφή στρατηγική χωρικής οργάνωσης σε επίπεδο νήσου: επιτρέπει στον Πόλο Ι να επικεντρωθεί στην προτεραιότητα της οικιστικής στήριξης του μόνιμου πληθυσμού, ενώ ταυτόχρονα διαφυλάσσει το βόρειο τμήμα, το οποίο, όπως τεκμηριώθηκε, χρήζει καθεστώτος αυξημένης προστασίας.

Βάσει των ανωτέρω, η αντιληπτική απεικόνιση του Πόλου II παρατίθεται στον παρακάτω Χάρτη 19.



ΧΑΡΤΗΣ 20: Αντιληπτική απεικόνιση του Πόλου II (Τουριστική Εκτόνωση)

ΠΗΓΗ : Ιδία Επεξεργασία

4.6. Σύνοψη

4.6.1. Ανάλυση υφιστάμενης κατάστασης

Η Τος αποτελεί ένα ιδιαίτερο νησιωτικό οικοσύστημα με τοπίο υψηλής περιβαλλοντικής και πολιτιστικής αξίας. Το νότιο τμήμα διατηρεί αδιατάρακτες χωρικές ενότητες, ενώ το βόρειο χαρακτηρίζεται ως ένα ευαίσθητο σύστημα υψηλής τοπιακής και πολιτισμικής αξίας.

Παράλληλα, ο κύριος παραγωγικός πρωτογενής τομέας φθίνει, καθώς η γεωργία και η κτηνοτροφία υποχωρούν σημαντικά. Αξίζει να σημειωθεί η έως και σήμερα έντονη διάσπαρτη παρουσία

εγκαταλελειμμένων αναβαθμίδων στο σύνολο σχεδόν της νήσου, ως αξιόλογο στοιχείο προς διατήρηση τόσο ιστορικής μνήμης όσο και τοπίου.

Η Χώρα λειτουργεί ως κυρίαρχος οικιστικός πόλος συγκέντρωσης λειτουργιών αλλά και σχεδόν όλου του πληθυσμού της νήσου, με τους λοιπούς οικισμούς (κυρίως Μυλοπότας, Κουμπάρα, Επάνω Κάμπος & Αγία Θεοδότη) να λειτουργούν συμπληρωματικά με αυτή. Η αστική διάχυση και η άναρχη εκτός σχεδίου δόμηση συνιστούν διαρκή απειλή για τη χωρική συνοχή, ενώ η διαθέσιμη προσιτή κατοικία συρρικνώνεται υπό την πίεση της βραχυχρόνιας μίσθωσης και της εξάντλησης των οικοδομήσιμων εκτάσεων εντός ορίων οικισμών.

Το τουριστικό προφίλ της Ίου διαμορφώνεται από διάσπαρτες, μικρής κλίμακας μονάδες βραχυχρόνιας μίσθωσης (421 μονάδες με 1.555 κλίνες και 24,24% των συνολικών κλινών) και οργανωμένα καταλύματα (46 ξενοδοχεία με 2.491 κλίνες και 38,84% των συνολικών κλινών & 59 Ενοικιαζόμενα Δωμάτια με 2.367 κλίνες και 36,9% των συνολικών κλινών). Μάλιστα παρατηρείται σαφής αυξητική τάση των μονάδων βραχυχρόνιας μίσθωσης (+43,7% σε μονάδες και 31,8% σε προσφερόμενες κλίνες για το διάστημα 2018-2024) και αντιθέτως στασιμότητα ή και υποχώρηση των ξενοδοχείων (0% σε μονάδες και -6,1% σε προσφερόμενες κλίνες για το αυτό διάστημα 2018-2024). Η χωρική τους αποτύπωση συγκεντρώνεται κυρίως στην ευρύτερη περιοχή Κουμπάρα–Χώρα–Μυλοπότας, ενώ το Μαγγανάρι λειτουργεί ως συμπληρωματικός πόλος χαμηλότερης έντασης. Η ανάλυση χωρικής πυκνότητας αναδεικνύει σαφείς πυρήνες υψηλής φόρτισης, με τους δείκτες της φέρουσας ικανότητας να καταδεικνύουν υπέρβαση χωρητικότητας και ανάγκη ελέγχου της τουριστικής κίνησης. Οι προγραμματισμένες στρατηγικές επενδύσεις αναμένεται να εντείνουν περαιτέρω τη πίεση στο παραπάνω παράκτιο μέτωπο αλλά και στο σύνολο της νήσου.

4.6.2. Βασικές αρχές Χωρικής Οργάνωσης

Στο πλαίσιο της εκπόνησης του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Τ.Π.Σ.) ο Δ. Ιητών υιοθετεί έναν ολοκληρωμένο και συνεκτικό σχεδιασμό για το σύνολο της νήσου, με τις εξής βασικές αρχές χωρικής οργάνωσης:

- Α. Προσδιορισμός περιοχών προστασίας και κατοικίας, και βάσει αυτών χωρική εκτόνωση των τουριστικών δραστηριοτήτων, και,
- Β. Καθορισμός στρατηγικού και εξειδικευμένου κανονιστικού πλαισίου χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης βάσει της παραπάνω αρχής.

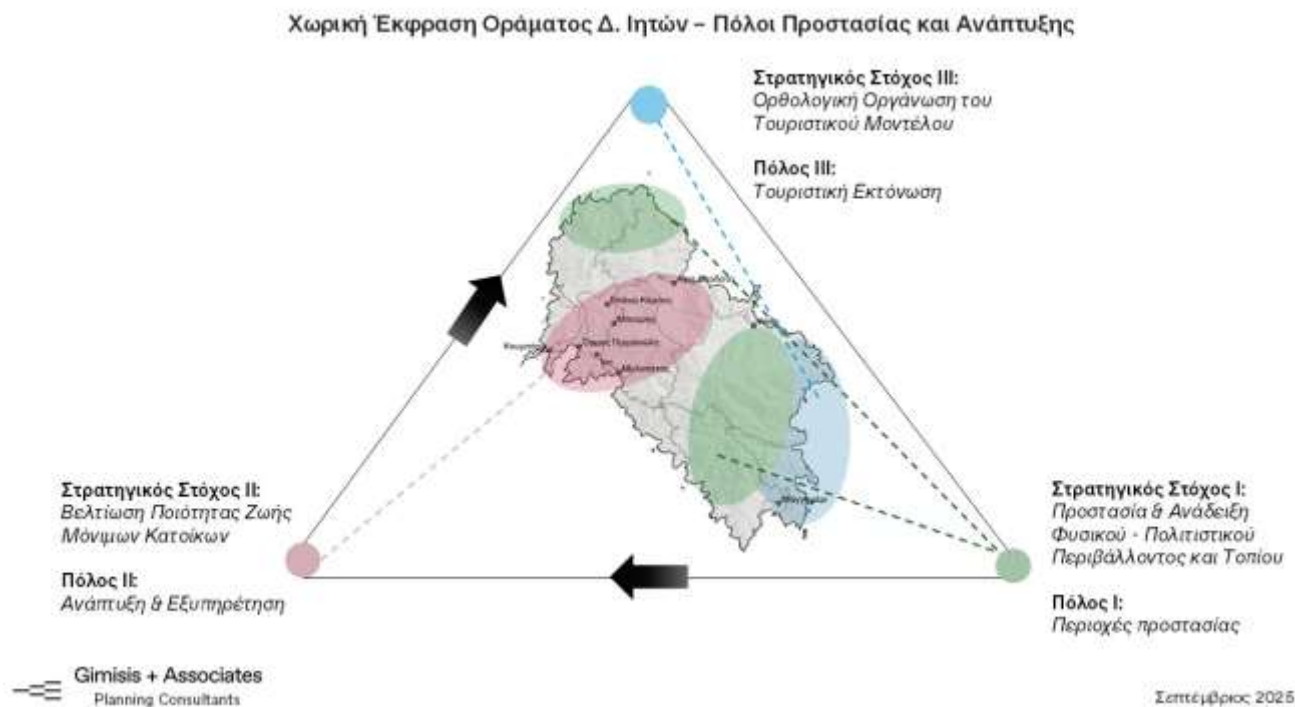
4.6.3. Όραμα και Στρατηγικοί Αναπτυξιακοί Στόχοι

Το αναπτυξιακό όραμα του Δ. Ιητών εδράζεται στην προστασία, διατήρηση και ανάδειξη του αυθεντικού νιώτικου τοπίου και χαρακτήρα ως σταθερού συγκριτικού πλεονεκτήματος, με βασικούς άξονες την ήπια διαφοροποιημένη και ισόρροπη ανάπτυξη και την προστασία και αξιοποίηση φυσικών και πολιτιστικών πόρων προς όφελος της τοπικής κοινωνίας. Προτεραιότητα αποτελεί η ενίσχυση της ετήσιας κατοικησιμότητας και της κοινωνικής συνοχής μέσω αναβάθμισης υποδομών, βελτιωμένης συνδεσιμότητας και διασφάλισης προσιτής στέγης για μόνιμους κατοίκους και εργαζόμενους, και τελικά υψηλό βιοτικό επίπεδο.

Με βάση και εχέγγυα τα παραπάνω, ο τουρισμός θα πρέπει να αναπροσανατολιστεί από την εκτατική και αμιγώς ποσοτική μεγέθυνση σε ένα ήπιο βιώσιμο και ποιοτικό μοντέλο, ορθολογικά οργανωμένο χωρικά, οργανικά συνδεδεμένο με τον τόπο και τις παραγωγικές και πολιτιστικές του

συνιστώσες, με έμφαση στην διαρκή αναβάθμιση αλλά και διαφοροποίηση του προσφερόμενου προϊόντος.

Οι στρατηγικοί στόχοι του Δ. Ιητών εξειδικεύονται χωρικά υπό τη μορφή τριών αλληλοσυμπληρούμενων αντιληπτικών πόλων (βλ. Χάρτης 21) με τον αμέσως ακόλουθο πίνακα (βλ. Πίνακας 3) να τεκμηριώνει την επιλογή των συγκεκριμένων χωρικών ενοτήτων.



ΧΑΡΤΗΣ 21: Χωρική Έκφραση Οράματος Δ. Ιητών – Πόλοι Προστασίας και Ανάπτυξης

ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

Στρατηγικός Αναπτυξιακός Στόχος	Πόλος Ανάπτυξης	Τεκμηρίωση Χωρικής Επιλογής
Προστασία αυθεντικού νιώτικου τοπίου και χαρακτήρα, με σεβασμό στη φέρουσα ικανότητα και συνετή διαχείριση φυσικών-πολιτιστικών πόρων	Πόλος I – Προστασία Φυσικού-Πολιτιστικού Περιβάλλοντος & Τοπίου	Τοπίο εισόδου «Φάρος-Αγ. Ειρήνη» ως «βιτρίνα» υψηλής οπτικής ευαισθησίας Βόρειο τμήμα - Υψηλή τοπιακή αξία Νότιο τμήμα – Ύπαρξη αδιατάρακτων περιοχών
Ενίσχυση κοινωνικής συνοχής και ετήσιας κατοικισιμότητας μέσω προσιτής στέγης, αναβάθμισης υποδομών και υπηρεσιών	Πόλος II – Ανάπτυξη & Εξυπηρέτηση και Χωρική Ενότητα Δυτικού Μετώπου	Η Χώρα αποτελεί τον πυρήνα ανάπτυξης της νήσου Το αποτύπωμα της τουριστικής πίεσης στο κτηριακό απόθεμα καθιστά προτεραιότητα τη στήριξη της μόνιμης κατοικίας. Οικιστική εκτόνωση σε μορφολογικά/θεσμικά κατάλληλες ζώνες (ήπιες κλίσεις, αποκλεισμός δασών, ΚΑΖ, αρχαιολογικών ζωνών)

		Το δυτικό μέτωπο δύναται να συγκεντρώνει οχληρές χρήσεις λόγω των ήδη υφιστάμενων εγκαταστάσεων και μειωμένης οπτικής έκθεσης από σημαντικά σημεία θέασης.
<i>Βιώσιμος μετασχηματισμός τουρισμού σε ένα διαφοροποιημένο, ποιοτικό υπόδειγμα, οργανικά συνδεδεμένο με τον τόπο και την παραγωγή</i>	Πόλος ΙΙΙ – Τουριστική Εκτόνωση (Μαγγανάρι–Ψάθη)	Υψηλή φέρουσα ικανότητα παραλιών. Χαμηλή τρέχουσα πυκνότητα κλινών/καταλυμάτων. Προγραμματισμένη στρατηγική επένδυση και αναβάθμιση προσπελασιμότητας (νέος οδικός άξονας). Η επιλογή της συγκεκριμένης Χ.Ε. λειτουργεί αποσυμφορητικά για το παράκτιο μέτωπο «Κουμπάρα-Χώρα-Μυλοπότας».

Στην συνέχεια ακολούθησε διαλογική συζήτηση, είτε δια ζώσης είτε δια τηλεδιάσκεψης, η οποία είναι στα μαγνητοφωνημένα πρακτικά της συνεδρίασης.

Κατόπιν τούτων ο κ. Πρόεδρος κάλεσε τα μέλη του Δ.Σ να αποφασίσουν σχετικά επί του θέματος.

Το Συμβούλιο έχοντας υπόψη τα ανωτέρω, την υπ' αριθμ.:2767/18-09-2025 εισήγηση της Τεχνικής Υπηρεσίας Δ. Ιητών, τις διατάξεις του Ν.3852/2010, του Ν.4555/2018 , του Ν.5056/2023 και μετά από διαλογική συζήτηση,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

με την δήλωση «Παρών» που δόθηκε από τον κ. Βούλγαρη Γεώργιο όπου σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 6 του άρθρου 10 με τίτλο «ΛΗΨΗ ΑΠΟΦΑΣΗΣ» της υπ'αριθ.2804/20-01-2025 Υπουργικής Απόφασης ΥΠΕΣ (ΦΕΚ Β' 109/21-01-2025) «Πρότυπος Κανονισμός Λειτουργίας Δημοτικού Συμβουλίου» , αναφέρεται ότι : «...Η άρνηση ψήφου όσο και η λευκή ψήφος δεν υπολογίζονται στην καταμέτρηση θετικών και αρνητικών ψήφων...»

Εγκρίνει και ψηφίζει την ανωτέρω εισήγηση των Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Ιητών , για τη διαμόρφωση πρότασης χωρικής οργάνωσης Δήμου και την διατύπωση σχολίων στην δημόσια διαβούλευση του υπό εκπόνηση Τ.Π.Σ. Δ.Ιητών.

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό 99/2025

Αφού συντάχθηκε και αναγνώστηκε το παρόν πρακτικό υπογράφεται:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΚΟΥΜΠΟΥΡΑΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΒΑΛΜΑ ΟΥΡΑΝΙΑ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΜΕΡΣΙΝΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ

ΠΑΞΙΜΑΔΑΣ ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ

ΜΠΟΥΖΑΛΑΚΟΣ ΘΕΟΔ.

ΚΑΡΡΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

ΓΚΑΛΙΑΤΑ ΑΦΡΟΔΙΤΗ

ΙΩΣΗΦΙΔΗΣ ΑΝΔΡΕΑΣ

ΒΕΡΓΕΤΗ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ

ΚΟΥΒΕΛΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ

ΒΟΥΛΓΑΡΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

ΜΕΤΤΟΣ ΑΝΤΩΝΙΟΣ

ΚΥΡΙΑΚΗΣ ΚΥΡΙΑΚΟΣ

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΚΟΥΜΠΟΥΡΑΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ