

**ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΗΜΟΥ ΣΑΜΗΣ (ΔΕ ΕΡΙΣΟΥ, ΠΥΛΑΡΕΩΝ,
ΣΑΜΗΣ) – ΔΗΜΟΥ ΛΗΞΟΥΡΙΟΥ (ΔΕ ΛΗΞΟΥΡΙΟΥ) – ΔΗΜΟΥ ΑΡΓΟΣΤΟΛΙΟΥ (ΔΕ
ΑΡΓΟΣΤΟΛΙΟΥ, ΟΜΑΛΩΝ, ΕΛΕΙΟΥ-ΠΡΟΝΩΝ, ΛΕΙΒΑΘΟΥΣ)**



Δημοσιοποίηση Εναλλακτικών Σεναρίων Χωρικής Ανάπτυξης
Παρουσίαση στον Δήμο Αργοστολίου

Αίθουσα Δημοτικού Θεάτρου Αργοστολίου «Ο Κέφαλος»

Τετάρτη 26 Φεβρουαρίου 2025, 17:00



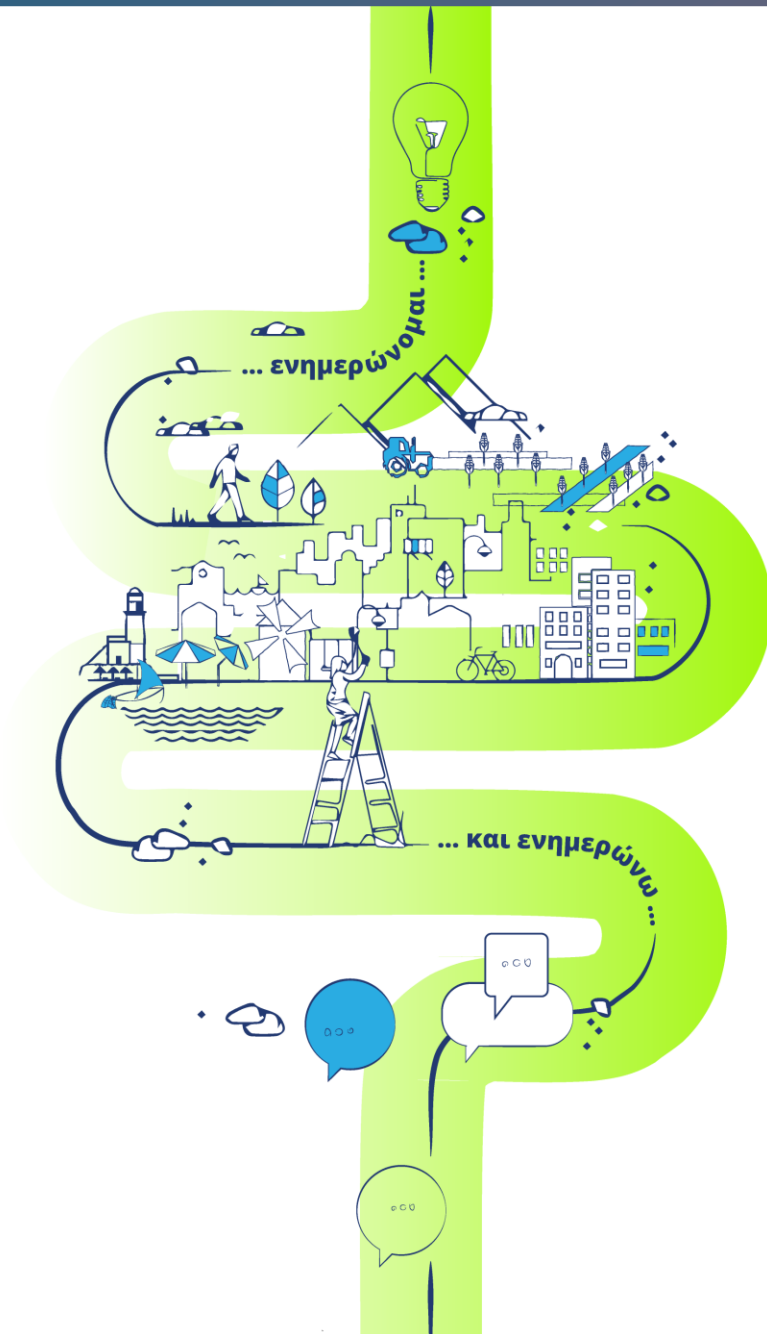
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΕΩΝ «Κωνσταντίνος Δοξιάδης»

Αναπτυξιακές Διαδικασίες

Ελλάδα 2.0
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ



Με τη χρηματοδότηση
της Ευρωπαϊκής Ένωσης
Πρόγραμμα NSRF



ΠΛΑΤΦΟΡΜΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΓΙΑ ΤΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ

του προγράμματος Κων/νος Δοξιάδης

<http://polsxedia.ypen.gov.gr>



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού
και Αστικού Περιβάλλοντος

Ελλάδα 2.0
ΕΘΝΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΚΑΜΨΗΣ
ΚΑΙ ΑΝΘΕΚΤΙΚΟΤΗΤΑΣ



Με τη χρηματοδότηση
της Ευρωπαϊκής Ένωσης
NextGenerationEU

Η μελέτη και η έγκριση του ΤΠΣ συντελείται σε δύο φάσεις: Η 1^η φάση αφορά την εκπόνηση της μελέτης και η 2η την έγκρισή της. Η πρώτη φάση βάσει χρονοδιαγράμματος πρέπει να έχει λήξει μέχρι 31/12/2025

Η **1η ΦΑΣΗ** (εκπόνηση της μελέτης), διακρίνεται σε δύο (2) Στάδια, ως εξής:

→ **1ο Στάδιο:** περιλαμβάνει τη διάγνωση δυνατοτήτων και προβλημάτων χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης, τη συνθετική αξιολόγηση των χωρικών, γεωλογικών και περιβαλλοντικών δεδομένων, τη διατύπωση εναλλακτικών σεναρίων χωρικής ανάπτυξης και την αρχική πρόταση χωρικής οργάνωσης, χρήσεων γης και όρων δόμησης.

Το 1ο Στάδιο περιλαμβάνει:

- την πρώτη παρουσίαση και δημοσιοποίηση στον οικείο Δήμο των εναλλακτικών σεναρίων χωρικής ανάπτυξης
- τη διαδικασία συμμετοχικού σχεδιασμού επί των εναλλακτικών σεναρίων (πλατφόρμα ΥΠΕΝ)
- την επιλογή του επικρατέστερου σεναρίου (αρχική πρόταση),
- την παραλαβή του 1ου σταδίου της Μελέτης του ΤΠΣ από την Αναθέτουσα Αρχή (Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας)
- Εκπόνηση ΣΜΠΕ (Α και Β Φάση)
- Προκαταρκτική Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας σε κλίμακα 1:25000

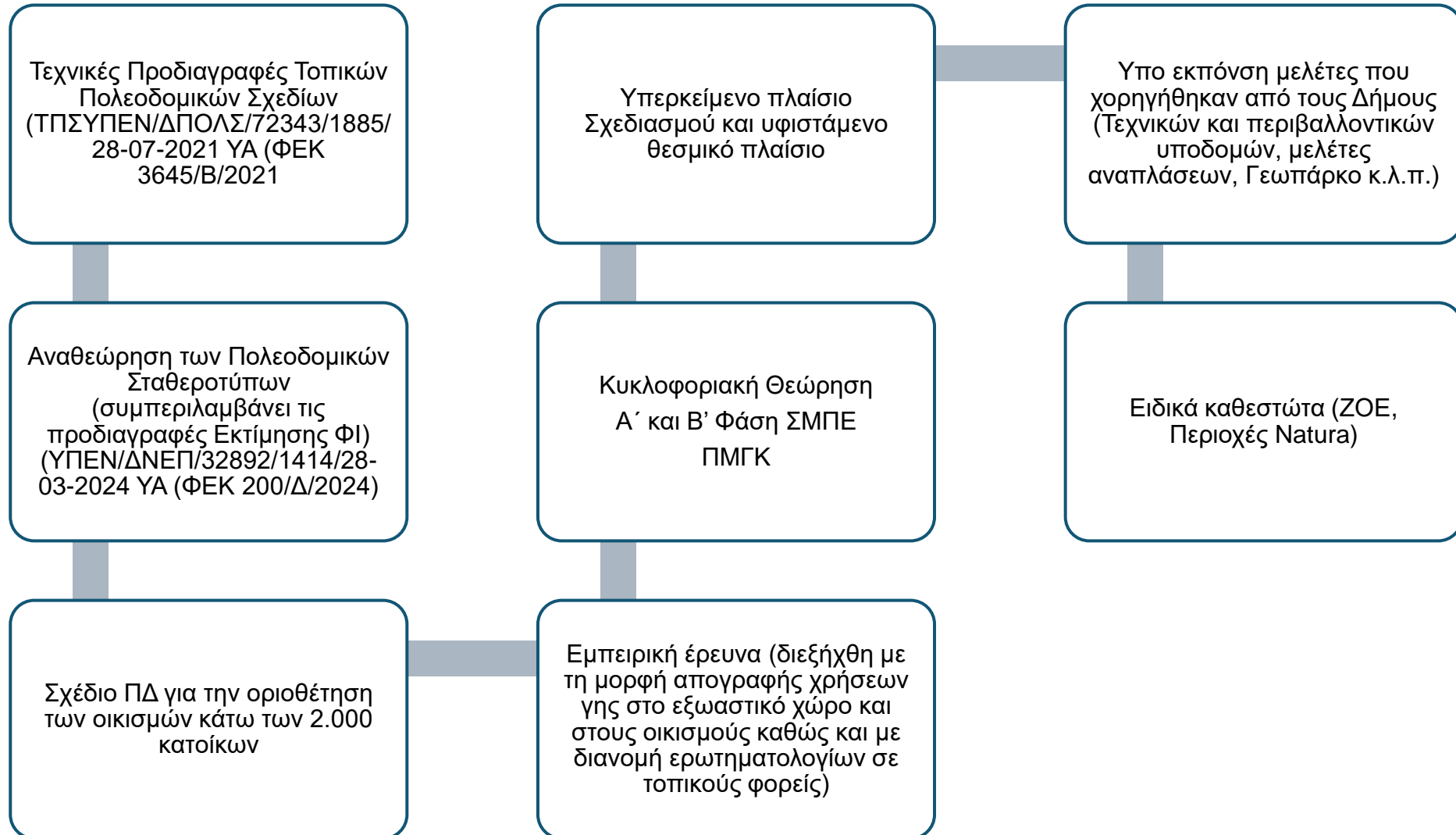
→ **2ο Στάδιο:** περιλαμβάνει την τήρηση της διαδικασίας διαβούλευσης, την ενσωμάτωση των αποτελεσμάτων της διαβούλευσης και την οριστικοποίηση της πρότασης. Περιλαμβάνει:

- Εκπόνηση Κύριας Μελέτης Πολεοδομικού Σχεδιασμού (ΜΠΣ)
- Μελέτη Προσωρινής οριοθέτησης υφιστάμενων υδατορεμάτων/ Τοπογραφική Αποτύπωση ρεμάτων
- Μελέτη οριοθέτησης οικισμών
- Εκπόνηση Προκαταρκτικής Γεωλογικής Μελέτης (κλ. 1:10.000)
- Έγκριση – Διαβούλευση ΣΜΠΕ

Η **2η ΦΑΣΗ** περιλαμβάνει τις διαδικασίες έγκρισης της μελέτης. Ειδικότερα, περιλαμβάνει:

- Την εισήγηση της αρμόδιας Υπηρεσίας στο Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ)
- Τη γνωμοδότηση ΚΕΣΥΠΟΘΑ
- Την οριστική έγκριση της μελέτης
- Ακολουθούν οι προβλεπόμενες διαδικασίες έκδοσης Π.Δ.

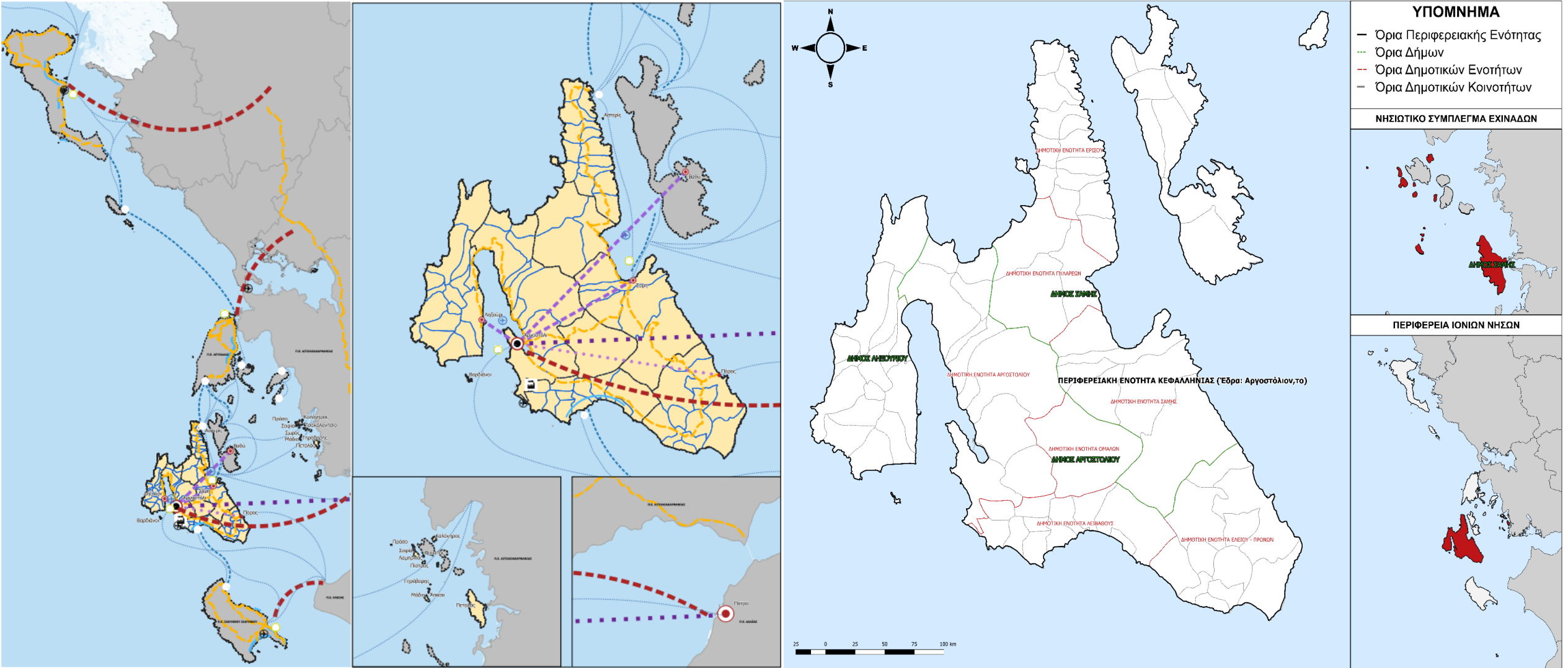
ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ



I. ΑΝΑΛΥΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

ΑΝΑΛΥΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ



ΑΝΑΛΥΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΑ ΚΑΙ ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

- Ο δήμος Αργοστολίου συγκεντρώνει το μεγαλύτερο ποσοστό (περ. 65%) του πληθυσμού της ΠΕ
- Το 45% του πληθυσμού διαμένει στην έδρα του δήμου και της ΠΕ το Αργοστόλι
- Μικρή αύξηση του πληθυσμού του δήμου μεταξύ των ετών 2024 και 2039

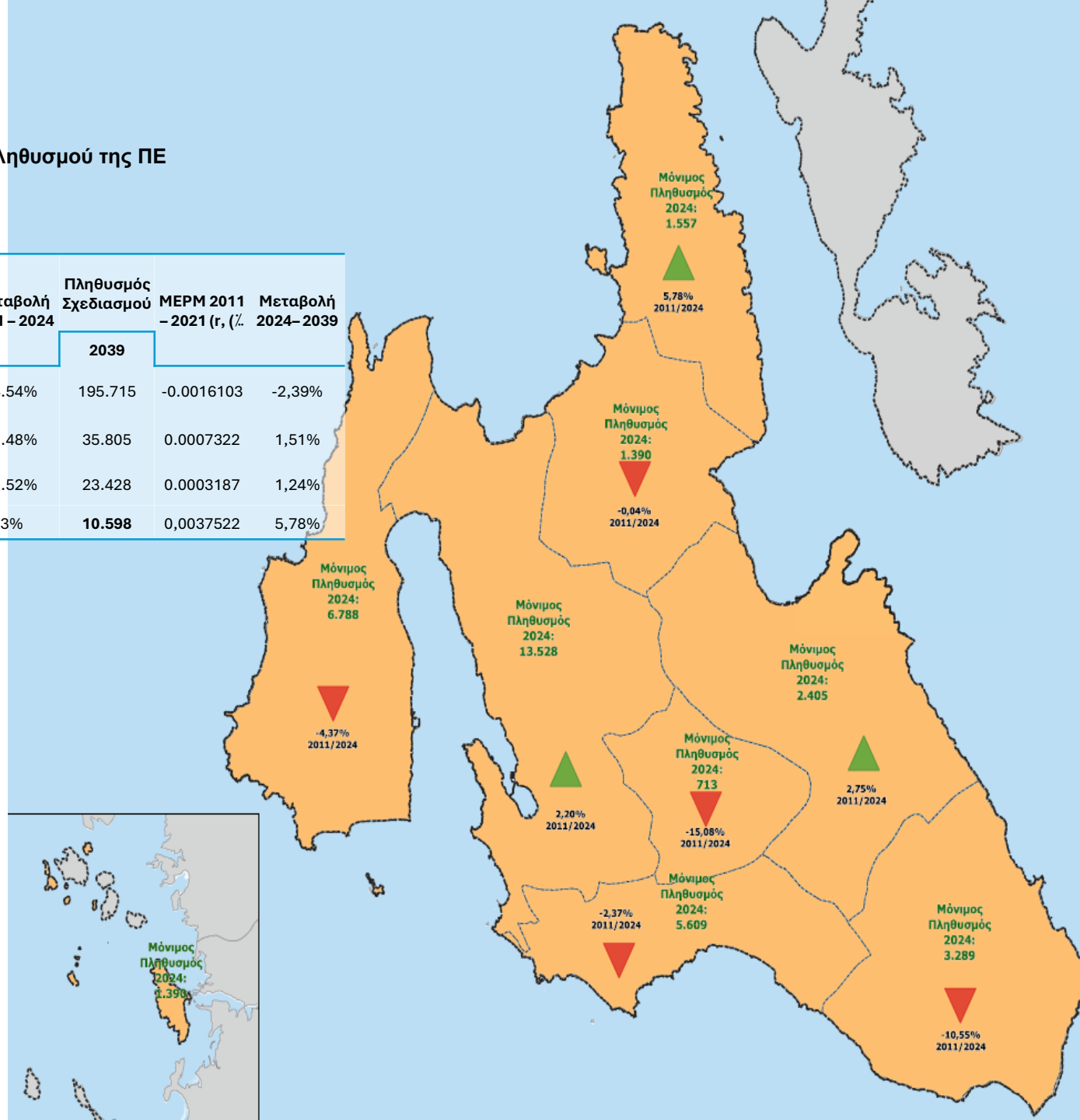
Περιοχές Αναφοράς	2011	2021	Φυσικό Ισοζύγιο			Πληθυσμός Βάσης 2024	Μεταβολή 2011 – 2024	Πληθυσμός Σχεδιασμού 2039	ΜΕΡΜ 2011 – 2021 (r, (%))	Μεταβολή 2024 – 2039
			2022	2023	2024					
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ	207.855	204,532	-1,323	-1,144	-1,561	200.504	-3.54%	195.715	-0.0016103	-2,39%
Π.Ε. ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ	35.801	36.064	-191	-272	-330	35.271	-1.48%	35.805	0.0007322	1,51%
ΔΗΜΟΣ ΑΡΓΟΣΤΟΛΙΟΥ	23.499	23.574	-115	-134	-184	23.141	-1.52%	23.428	0.0003187	1,24%
Αργοστόλιον,το	9.748	10.120	-16	-29	-57	10.019	3%	10.598	0,0037522	5,78%

Πληθυσμός Βάσης (ΠΛΒ), ο οποίος αφορά στον πληθυσμό μιας ενότητας χώρου κατά τη φάση έναρξης του πολεοδομικού σχεδίου.

βάσει διαθέσιμων στοιχείων της ΕΛΣΤΑΤ της τελευταίας διαθέσιμης απογραφής πληθυσμού: ΠΛΒ (α) = ΠΠλ τελευταίας απογραφής (+ γεννήσεις – θάνατοι) στο χρονικό διάστημα που έχει μεσολαβήσει από το έτος της τελευταίας απογραφής μέχρι και το έτος έναρξης της εκπόνησης της μελέτης

Πληθυσμός Σχεδιασμού (ΠΛΣ), ο οποίος αφορά στον πληθυσμό μίας ενότητας χώρου για το έτος-στόχο του πολεοδομικού σχεδίου. εφαρμόζεται η μέθοδος του «μέσου ετήσιου ρυθμού μεταβολής του πληθυσμού»,

Πληθυσμός Αιχμής (ΠΛΑ), ο οποίος αφορά στο μέγιστος αριθμό κατοίκων και επισκεπτών που μπορούν να διαμείνουν στις ενότητες χώρου της μελέτης (ΔΕ, ΠΕ ή ΧΕ) σε μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο, η οποία χαρακτηρίζεται από υψηλής ζήτησης επισκεψιμότητα.



ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΑ ΚΑΙ ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

Προσδιορισμός πληθυσμού αιχμής βάσης και πληθυσμού αιχμής προγραμματισμού (Πολεοδομικά Πρότυπα)

Περιοχές Αναφοράς	Πληθυσμός Βάσης 2024	Πληθυσμός Προγραμματισμού ού 2039	Πλήθος κλινών κύριων Καταλυμάτων 2024	Πλήθος κλινών μη κύριων Καταλυμάτων 2024	Πλήθος κλινών επαύλεων 2024	Πλήθος κλινών μη κύριων και επαύλεων 2039	Καταλυμάτων Πληθος κλινών Airbnb 2024	Πληθος κλινών Airbnb 2039	Συνολο Κλινών 2024	Συνολο Κλινών 2039	Πληθυσμός Αιχμής Βάσης 2024	Πληθυσμός Αιχμής Προγραμματισμού 2039	Μεταβολή 2024 - 2039
Π.Ε. ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ	35.271	36.637	12.673	19.385	1.058	33.116	24.135	34.828	57.251	67.944	92.522	104.580	12%
ΔΗΜΟΣ ΑΡΓΟΣΤΟΛΙΟΥ	23.141	23.443	8.801	13.319	630	22.750	15.881	23.812	38.631	46.562	61.772	70.005	12%
Δ.Ε. Αργοστολίου	13.528	14.177	3.149	3.829	53	7.031	4.869	6.656	11.900	13.687	25.428	27.864	9%
Δ.Ε. Ελειού - Πρόνων	3.289	2.953	3.554	4.085	81	7.720	3.103	4.889	10.823	12.609	14.112	15.562	9%
Δ.Ε. Λειβαθούς	5.609	5.715	2.098	5.346	496	7.940	7.822	12.151	15.762	20.091	21.371	25.806	17%
Δ.Ε. Ομαλών	713	598	0	59	0	59	87	116	146	175	859	773	-11%
ΔΗΜΟΣ ΛΗΞΟΥΡΙΟΥ	6.788	6.619	2.437	1.655	30	4.122	2.705	3.532	6.827	7.654	13.615	14.274	5%
ΔΗΜΟΣ ΣΑΜΗΣ	5.342	5.758	1.435	4.411	398	6.244	5.549	7.484	11.793	13.728	17.135	19.485	12%

- Ο πληθυσμός αιχμής υπολογίζεται λαμβάνοντας υπόψη τις κλίνες των κύριων και μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων και της βραχυχρόνιας μίσθωσης (Airbnb)
- Ο πληθυσμός αιχμής βάσης αλλά και προγραμματισμού διπλασιάζεται σε σχέση με τον πληθυσμός βάσης του 2024 στον Δήμο
- Η εναλλακτική μέθοδος, λαμβάνει υπόψη επιπλέον τις κλίνες των εξοχικών και δευτερευουσών κατοικιών
- Με την εναλλακτική μέθοδο ο πληθυσμός αιχμής βάσης και προγραμματισμού είναι κατά 3,5 φορές μεγαλύτερος σε σχέση με τον πληθυσμό βάσης

Προσδιορισμός πληθυσμού αιχμής βάσης και πληθυσμού αιχμής προγραμματισμού (Εναλλακτική Μέθοδος)

Περιοχές Αναφοράς	Πληθυσμός Βάσης 2024	Πληθυσμός Προγραμματισμού 2039	Πλήθος κλινών κύριων Καταλυμάτων 2024	Πλήθος κλινών μη κύριων Καταλυμάτων 2024	Πλήθος κλινών επαύλεων 2024	Πλήθος κλινών κύριων και επαύλεων 2039	Πληθος κλινών Airbnb 2024	Πληθος κλινών Airbnb 2039	Πλήθος κλινών Εξοχικών και Δευτερευουσών Κατοικιών 2024	Πλήθος κλινών Εξοχικών και Δευτερευουσών Κατοικιών 2039	Συνολο Κλινών 2024	Συνολο Κλινών 2039	Πληθυσμός Αιχμής Βάσης 2024	Πληθυσμός Αιχμής Προγραμματισμού 2039
ΔΗΜΟΣ ΑΡΓΟΣΤΟΛΙΟΥ	23.141	23.443	8.801	13.319	630	22.750	15.881	23.891	24.829	36.523	62.830	83.164	85.971	106.608
Δ.Ε. Αργοστολίου	13.528	14.177	3.149	3.829	53	7.031	4.869	6.678	10.237	12.364	22.084	26.073	35.613	40.250
Δ.Ε. Ελειού - Πρόνων	3.289	2.953	3.554	4.085	81	7.720	3.103	4.905	7.079	12.186	17.821	24.811	21.110	27.764
Δ.Ε. Λειβαθούς	5.609	5.715	2.098	5.346	496	7.940	7.822	12.191	6.728	11.069	21.994	31.200	27.603	36.915
Δ.Ε. Ομαλών	713	598	0	59	0	59	87	116	785	904	931	1.080	1.644	1.678

ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗ ΔΙΑΘΡΩΣΗ

ΠΡΩΤΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ

Αποτελεί βασικό παραγωγικό τομέα στο Δήμο

- **Γεωργία:**
 - Ο Δήμος συγκεντρώνει το σημαντικό μέρος της γεωργικής δραστηριότητας ιδιαίτερα στην ΔΕ Ομαλών και των αρδευόμενων καλλιεργειών,
 - Κύριες δραστηριότητες: **ελαιοκαλλιέργεια, αμπελοκαλλιέργεια.**
 - Βασικά προϊόντα παραγωγής: Λάδι, Κρασί, *με σειρά προϊόντων με Ονομασία Προέλευσης ή Προστατευόμενης Γεωγραφικής Ένδειξης (π.χ. κρασιά «Ρομπόλα», Μαυροδάφνη, Τ.Ο. πλαγιές του Αίνου (λευκός-ερυθρός) κ.α), καθώς και προϊόντα που μπορούν να τύχουν πιστοποίησης (τυροκομικά Κεφαλονιάς).*
- **Κτηνοτροφία:**
 - Υψηλή συγκέντρωση βοοειδών.
 - Σημαντική παρουσία αιγοπροβάτων, στους οικισμούς γύρω από τον Αίνο και το ορεινό σύμπλεγμα στο κέντρο του νησιού
 - Κτηνοτροφικές μονάδες μικρής και μεσαίας κλίμακας με έμφαση στην παραγωγή γάλακτος και κρέατος
- **Αλιεία:**
 - Περιορισμένη και χαρακτηρίζεται ως κυρίως ερασιτεχνική δραστηριότητα.
- **Ιχθυοκαλλιέργειες:**
 - Εντοπίζονται μονάδες ιχθυοκαλλιέργειας στον κόλπο του Αργοστολίου Βασικά προϊόντα παραγωγής: Λαβράκι, Τσιπούρα

ΔΕΥΤΕΡΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ

Εξειδίκευση στη Μεταποίηση αγροτικών προϊόντων

- **Βιομηχανία/Μεταποίηση:**
 - Η πλειοψηφία των βιοτεχνικών δραστηριοτήτων, συγκεντρώνεται στο Αργοστόλι λόγω της ύπαρξης ΒΙ.ΠΕ.
- **Μεταποίηση:**
 - Επιχειρηματική δραστηριότητα στη μεταποίηση τροφίμων και αγροδιατροφικών προϊόντων (τυροκομεία, οινοποιεία).
 - Οι επιχειρήσεις αυτές, με έμφαση στην ποιότητα και την τοπική παραγωγή, αποτελούν **κινητήριο δύναμη για την οικονομική ανάπτυξη του νησιού.**
- **Εξόρυξη:**
 - Στη θέση Σκαλί στις Μηνιές της ΔΕ Αργοστολίου εντοπίζεται Λατομείο Βιομηχανικών Υλικών με έντονο εξαγωγικό χαρακτήρα σε εθνικό επίπεδο
 - Λατομεία επίσης βόρεια του Δράπανου

ΤΡΙΤΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ

Κυρίαρχη δραστηριότητα ο Τουρισμός, ιδίως στις παραλιακές περιοχές του Δήμου στις ΔΕ Λειβαδούς και ΔΕ Ελειού Πρόννων

• **Τουρισμός:**

Πλειοψηφία των κύριων τουριστικών καταλυμάτων, έναντι των μη κύριων καταλυμάτων τα οποία κυριαρχούν στο σύνολο της νήσου.

- Ξενοδοχειακά καταλύματα:
 - Καταλαμβάνει το 12% των συνολικών ξενοδοχειακών καταλυμάτων της Κεφαλονιάς.
 - Ισόροπη κατανομή κλινών στις κατηγορίες 2, 3, και 4.
 - Μικρό ποσοστό στις κλίνες κατηγορίας 5 αστερών.
- Μη κύρια τουριστικά καταλύματα:
 - Μεγαλύτερο ποσοστό μη κύριων καταλυμάτων στο σύνολο του Δήμου. Στην ΔΕ Ομαλών εντοπίζονται μόνο μη κύρια τουριστικά καταλύματα
 - Η αναλογία των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης (Αιτbnb) στο συνολικό αριθμό καταλυμάτων φτάνει το 42%
- Υπάρχουν δυνατότητες ενσωμάτωσης δραστηριοτήτων που σχετίζονται με τον αγροτουρισμό ειδικά στην ΔΕ Ομαλών.
- Ανάγκη για περαιτέρω προώθηση του τουρισμού και επενδύσεις, ούτως ώστε να αντισταθμιστεί η ασυμμετρία που εμφανίζει ο κλάδος στην Κεφαλονιά.

• **Τομέας Υπηρεσιών:**

Υγεία:

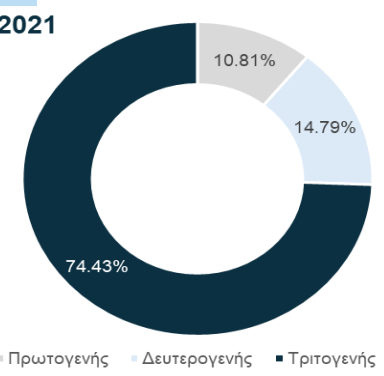
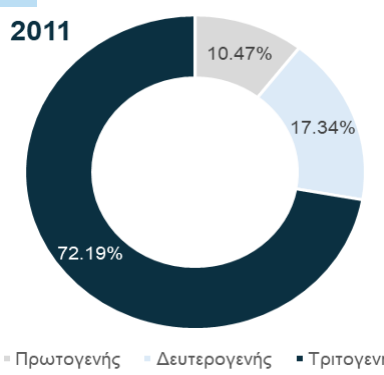
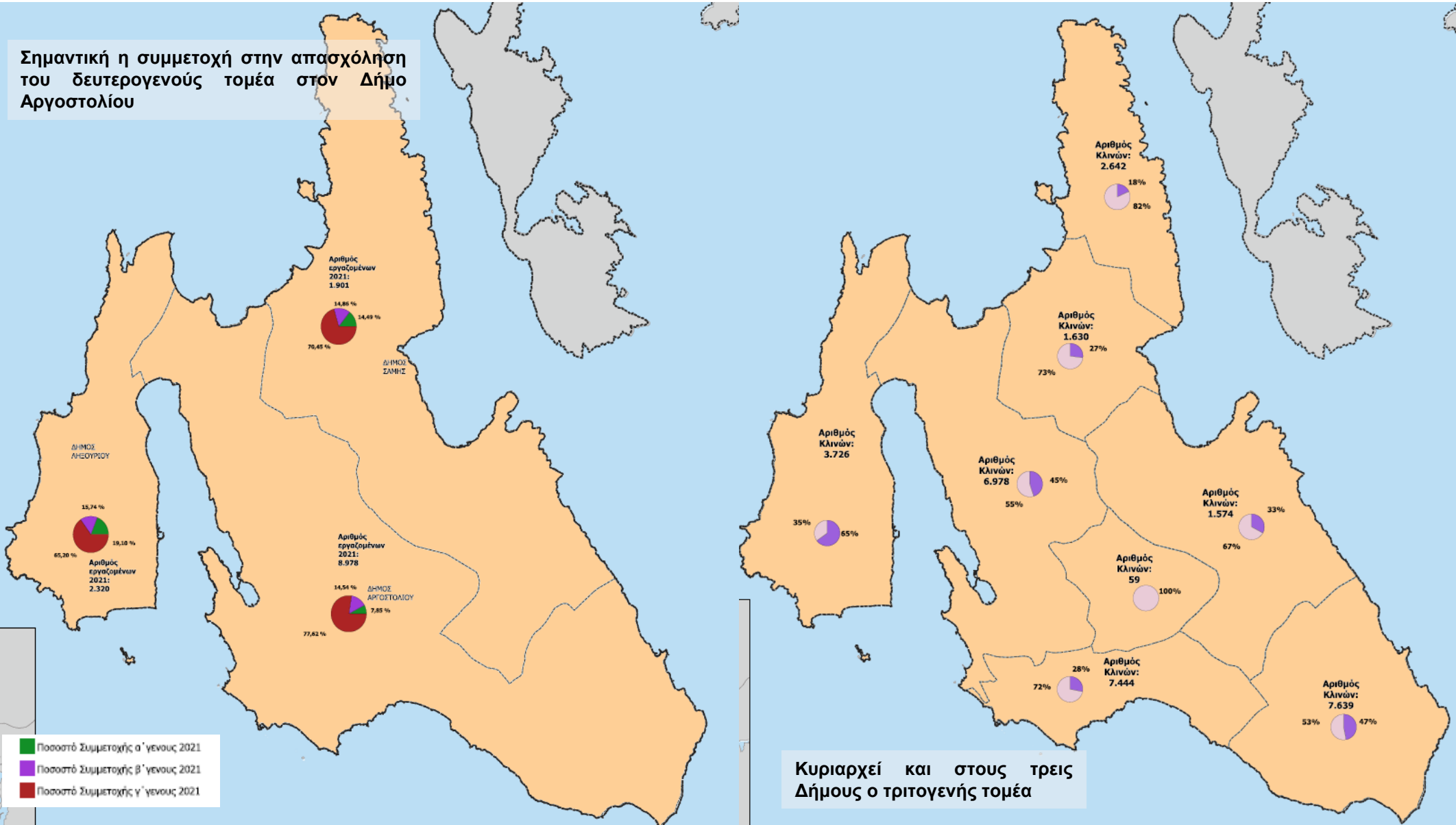
- Στην πόλη Αργοστολίου λειτουργεί το Γ.Ν. Κεφαλληνίας, το Κέντρο Ψυχικής Υγείας και το Κοινωνικό Κέντρο Ψυχικής Υγείας Παιδιού & Εφήβου (ΚΟΚΕΨΥΠΕ) που βρίσκονται στον ίδιο χώρο και ένα (1) Κέντρο Υγείας (πρώην ιατρεία Αργοστολίου).
- Στα όρια του Δήμου λειτουργούν επίσης έξι (5) Περιφερειακά Ιατρεία και ένα (1) Πολυδύναμο Περιφερειακό.

Εμπόριο:

- Η συγκέντρωση των εμπορικών λειτουργιών βρίσκεται στο Αργοστόλι. Κύριοι εμπορικοί κλάδοι είναι η λιανική πώληση τοπικών προϊόντων, ειδών ένδυσης, τουριστικών αναμνηστικών και ειδών διατροφής.
- Υπεραγορές και επιχειρήσεις χονδρεμπορίου χωροθετούνται επί της επαρχιακής οδού Αργοστολίου- Πόρου

ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ

Σημαντική η συμμετοχή στην απασχόληση του δευτερογενούς τομέα στον Δήμο Αργοστολίου



Κυριαρχεί και στους τρεις Δήμους ο τριτογενής τομέα

■ Ποσοστό Συμμετοχής α' γενους 2021
■ Ποσοστό Συμμετοχής β' γενους 2021
■ Ποσοστό Συμμετοχής γ' γενους 2021

ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΟΥ ΔΙΕΠΟΝΤΑΙ ΑΠΟ ΕΙΔΙΚΑ ΚΑΘΕΣΤΩΤΑ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ

ΔΑΣΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Μεγάλο τμήμα της περιοχής μελέτης εμπίπτει στις Δασικές και εν γένει εκτάσεις του αρθ.3 του ν.998/1979 του κυρωμένου δασικού χάρτη (ΦΕΚ 707/Δ'/2022).

NATURA 2000

1. ΚΑΛΟΝ ΟΡΟΣ ΚΕΦΑΛΟΝΙΑΣ (ΤΚΣ) - GR2220001
2. ΕΘΝΙΚΟΣ ΔΡΥΜΟΣ ΑΙΝΟΥ (ΤΚΣ) - GR2220002
3. ΠΑΡΑΚΤΙΑ ΘΑΛΑΣΣΙΑ ΖΩΝΗ ΑΠΟ ΑΡΓΟΣΤΟΛΙ ΕΩΣ ΒΛΑΧΑΤΑ ΚΑΙ ΎΡΜΟΣ ΜΟΥΝΤΑ (ΤΚΣ) - GR2220004
4. ΚΕΦΑΛΟΝΙΑ: ΑΙΝΟΣ, ΑΓΙΑ ΔΥΝΑΤΗ ΚΑΙ ΚΑΛΟΝ ΟΡΟΣ - GR2220006
5. ΘΑΛΑΣΣΙΑ ΖΩΝΗ ΑΠΟ ΑΡΓΟΣΤΟΛΙ ΕΩΣ ΎΡΜΟ ΜΟΥΝΤΑ (ΤΚΣ)

ΚΑΖ

Κ334 Βουνό Άτρος (Αγ. Νικολάου-Πόρου)
Κ340 Βούλισα (Φαρσών-Δαγάτων- Διλινάτων-Κουρουκλάτων)

ΜΙΚΡΟΣ ΝΗΣΙΩΤΙΚΟΣ ΥΓΡΟΤΟΠΟΣ

5 Νησιωτικοί υγρότοποι του ΜΠΠ του ΣΔΛΑΠ του ΥΔ Βόρειας Πελοποννήσου (ΕΛ02) που δεν περιέχονται στο Π.Δ. 2012

ΤΙΦΚ

Νεκροταφείο Αργοστολίου

ΕΘΝΙΚΟΣ ΔΡΥΜΟΣ

Εθνικός Δρυμός Αίνου (Πυρήνας και Περιφερειακή Ζώνη) συνολικής έκτασης 73.620 στρ.

ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ

1	Αργοστολίου	Π.Δ. 1989 (674/Δ/30.10.1989)
2	Σβορωνάτα	Π.Δ. 2003 (ΦΕΚ 36/Δ/03.01.2003)
3	Κάστρο	Π.Δ. 2003 (ΦΕΚ 36/Δ/03.01.2003)

ΡΕΜΑΤΑ

Οριοθετημένα ρέματα Χελμάτα, Πόρου, Σχισμένο Αυλάκι, Ράγια- Πόρου

ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ

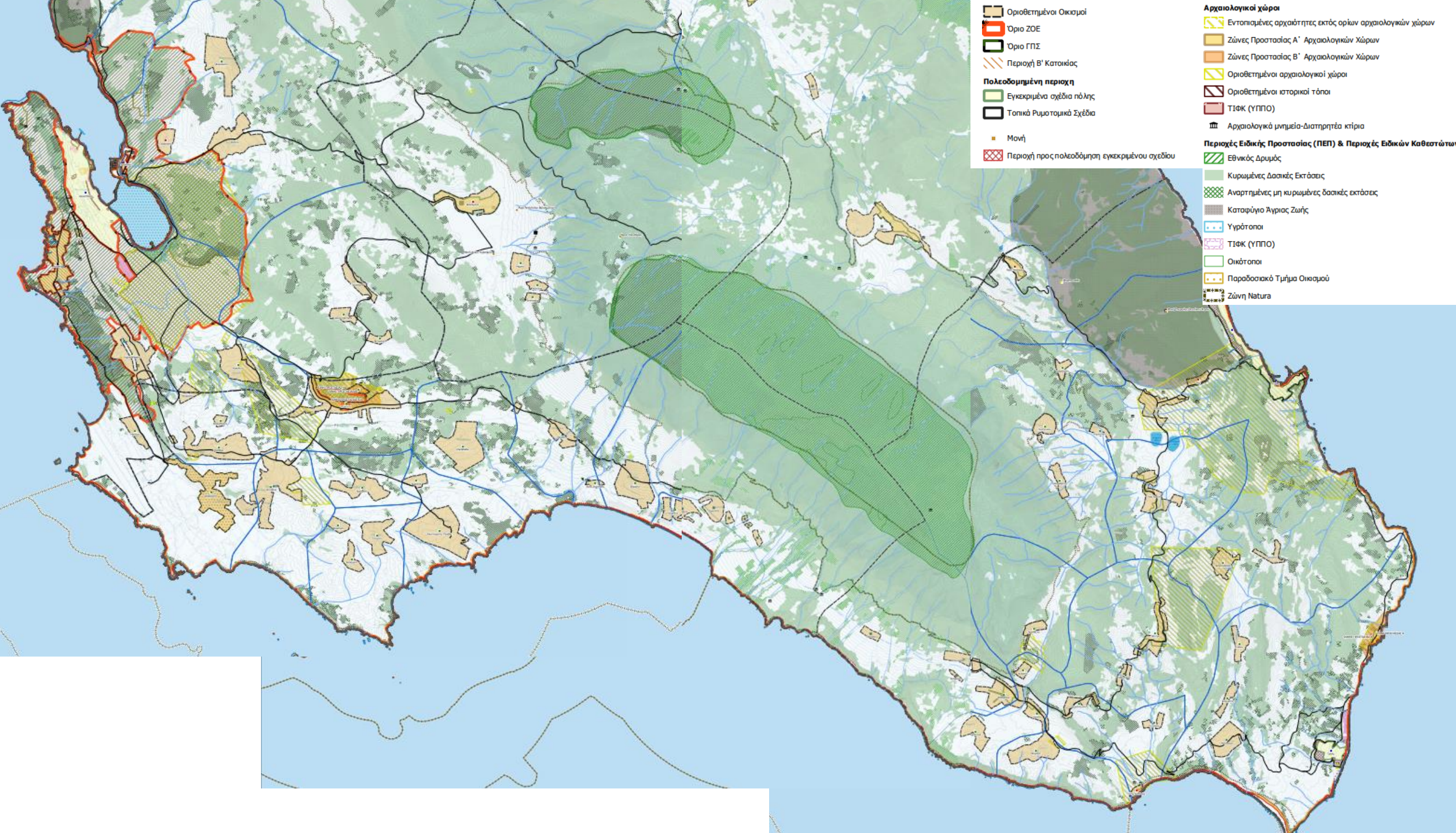
- Στο Δήμο Αργοστολίου έχουν κηρυχθεί 13 αρχαιολογικοί χώροι- έκταση 10.392 στρ.

ΚΥΡΗΓΜΕΝΟΙ

1. Πόρος
2. Πάστρα
3. Άγιος Γεώργιος Γραδού Σκάλας
4. Κάτω Κατελειός
5. Μαυράτα- θ. Τριανταμόδι
6. Αργίγια –θ. «Φελικιάς» ή «Κάστρο της Βασίλισσας Βιργινίας»
7. Καρδακάτα- θ. Χαλιά
8. Κράνη
9. Κάστρο Αγ. Γεωργίου

ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ

1. Αδράκι
2. Κοτρώνι
3. Κορινδός
4. Κομποθεκράτα
5. ΒΙΠΕ
6. Καστρί Βλαχατών
7. Έπαυλη Σκάλας
8. Αρχάγγελος



- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Οριοθετημένοι Οικισμοί Όριο ΖΟΕ Όριο ΓΠΣ Περιοχή Β' Κατοικίας Πολυεσοδομημένη περιοχή Εγκεκριμένα σχέδια πόλης Τοπικά Ρυμοτομικά Σχέδια Μονή Περιοχή προς πολυεσοδόμηση εγκεκριμένου σχεδίου | <ul style="list-style-type: none"> Αρχαιολογικοί χώροι Εντοπισμένες αρχαιότητες εκτός ορίων αρχαιολογικών χώρων Ζώνες Προστασίας Α' Αρχαιολογικών Χώρων Ζώνες Προστασίας Β' Αρχαιολογικών Χώρων Οριοθετημένοι αρχαιολογικοί χώροι Οριοθετημένοι ιστορικοί τόποι ΤΙΦΚ (ΥΠΠΟ) Αρχαιολογικά μνημεία-Διατηρητέα κτίρια Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) & Περιοχές Ειδικών Καθεστώτων Εθνικός Δρυμός Κυρωμένες Δασικές Εκτάσεις Αναρτημένες μη κυρωμένες δασικές εκτάσεις Καταφύγιο Άγριας Ζωής Υγρότοποι ΤΙΦΚ (ΥΠΠΟ) Οικότοποι Παραδοσιακό Τμήμα Οικισμού Ζώνη Natura |
|---|---|

ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Εκτός σχεδίου περιοχή της Δ.Ε. Αργοστολίου

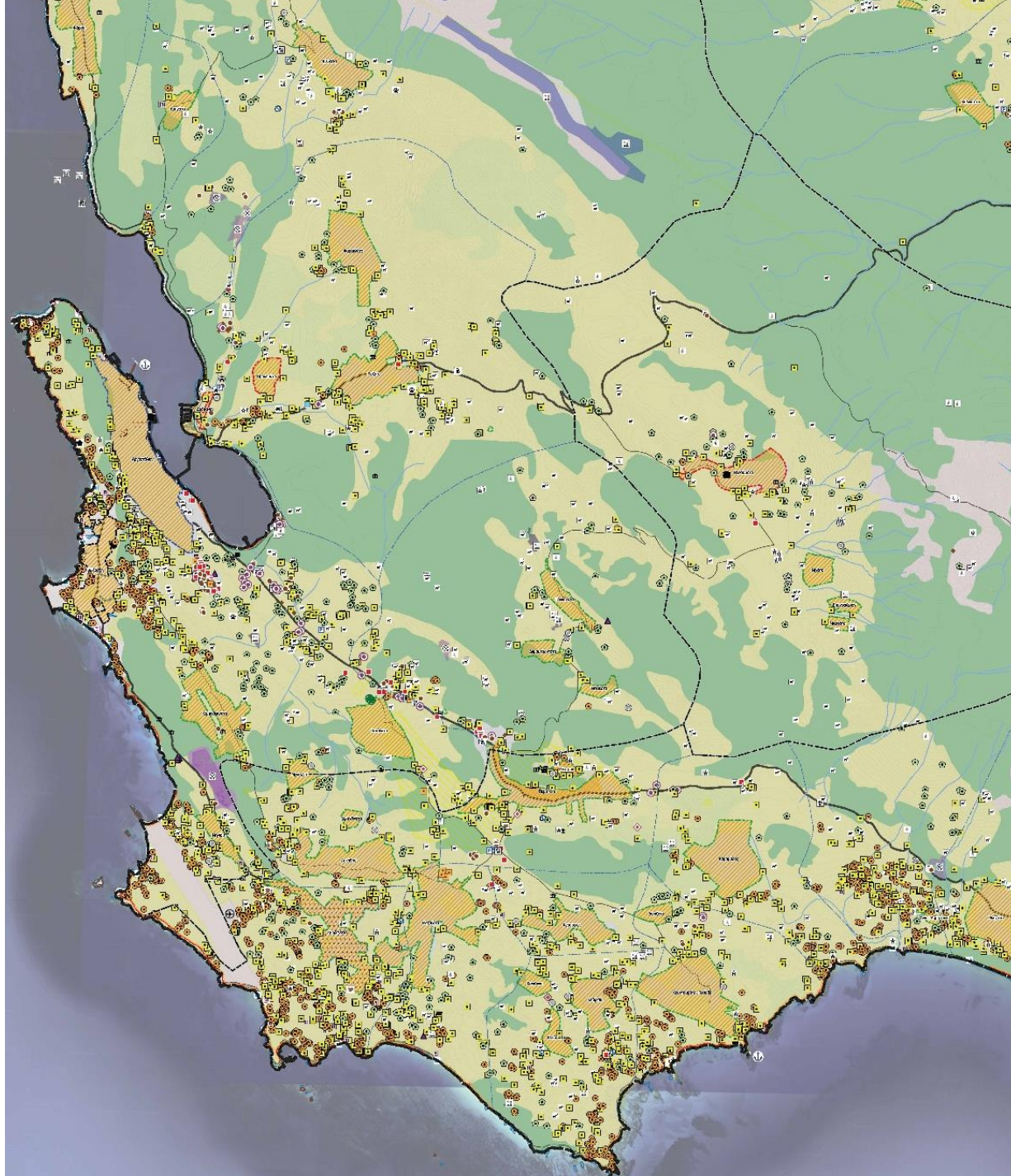
Χρήσεις Γης	Δόμηση (τμ)	Συμμετοχή
Αγροτικές Εκμεταλλεύσεις και εγκαταστάσεις	44.189,21	8,11%
Αποθήκες λιανικής- χονδρικής	43.101,03	7,91%
Κατοικία	143.332,80	26,31%
Τουρισμός	118.719,75	21,80%

Εκτός σχεδίου περιοχή της Δ.Ε. Λειβαθούς

Χρήσεις Γης	Δόμηση (τμ)	Συμμετοχή
Κατοικία	190.143,70	36,82%
Κτηνοτροφικές Εκμεταλλεύσεις και εγκαταστάσεις	36.857,14	7,14%
Τουρισμός	206.623,02	40,01%

Εκτός σχεδίου περιοχή της Δ.Ε. Ομαλών

Χρήσεις Γης	Δόμηση (τμ)	Συμμετοχή
Αγροτικές Εκμεταλλεύσεις και εγκαταστάσεις	5847,51	9,73%
Θρησκευτικοί χώροι	10397,67	17,30%
Κατοικία	7354,08	12,24%
Κτηνοτροφικές Εκμεταλλεύσεις και εγκαταστάσεις	17492,97	29,11%



- Σημαντικές-σημειωμένες χρήσεις
- Κατοικία
 - Αθλητικές εγκαταστάσεις
 - Εκπαίδευση
 - Διοίκηση
 - Περιβάλλον
 - Κοινωνική πρόνοια
 - Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών
 - Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοπίδες επιχειρήσεων
 - Αναψυκτήρια
 - Εστίαση
 - Αναψυχή-Κέντρα διασκέδασης
 - Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
 - Τουριστικά καταλύματα
 - Χώροι συνάθροισης κοινού/Συνεδριακά κέντρα
 - Γεωργικές αποθήκες, θερμοκήπια και λοιπές εγκαταστάσεις αγροτικού τομέα
 - Γεωργικές, δασικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές και λοιπές αγροτικές εκμεταλλεύσεις και δραστηριότητες
 - Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις
 - Γωνιές ανακύκλωσης και πρόνοια σπ.είδ.
 - Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης ασβεστωσάν και υλικών
 - Εγκαταστάσεις προσωρινής υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών/προσφύγων και ευάλωτων ομάδων
 - Εξοικονομικές δραστηριότητες
 - Θρησκευτικοί χώροι
 - Επαγγελματικά εργαστήρια
 - Ήπια θαλάσσια αναψυχή
 - Κατασκευές
 - Ελικοδρόμια
 - Κτηνοτροφικά πάρκα
 - Κέντρα τεχνικού ελέγχου σχημάτων (ΚΤΕΟ)
 - Κτηνοτροφικές-κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις
 - Υδροκαλλιέργειες
 - Εγκαταστάσεις εφοδιαστικής
 - Εγκαταστάσεις ΜΜΜ
 - Εγκαταστάσεις Α.Π.Ε
 - Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λιμμάτων
 - Χώρος επεξεργασίας, αποθήκευσης και διάθεσης στερεών αποβλήτων
 - Σταθμοί μεταφόρτισης απορριμμάτων
 - Πάρκα κεραίων τηλεπικοινωνιών, ραδιοφωνικών και τηλεοπτικών σταθμών
 - Εγκαταστάσεις παραγωγής, αποθήκευσης και μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας και φυσικού αερίου, ύδρευσης και τηλεπικοινωνιών
 - Πλυντήριο, λιπαντήριο αυτοκινήτων
 - Πολυτεχνουργικό αγρόκτημα
 - Πρατήριο παροχής καυσίμων και ενέργειας
 - Στάβλοι-Ιππικά κέντρα
 - Στρατιωτικές εγκαταστάσεις
 - Συμπιεστές
 - Φάρμα
 - Κοιμητήρια
 - Αποθήκες
 - Στόβευση
 - Αεροδρόμια
 - Παραλίες καλύμψης
 - Λιμάν

ΣΥΝΘΕΣΗ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΩΝ ΠΛΑΙΣΙΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ανά τομέα

Αγροκτηνοτροφικός Κλάδος

- Προστασία αγροτικής γης – κατεύθυνση για οριοθέτηση της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας και κτηνοτροφικής δραστηριότητας από Π.Χ.Π.
- Ανάπτυξη συμπληρωματικών δεσμών με τη μεταποίηση και τον τουρισμό (ανάπτυξη αγροτουρισμού, ανάδειξη και προστασία του ιδιαίτερου αγροτικού τοπίου (ΠΧΠ), προώθηση προϊόντων ΠΟΠ)
- Ενίσχυση των υδατοκαλλιεργειών

Μεταποιητικός Κλάδος

- Χωροθέτηση των μεταποιητικών μονάδων σε οργανωμένους υποδοχείς μέσης και χαμηλής όχλησης (Π.Χ.Π. και ειδικό βιομηχανίας)
- Ανάπτυξη ΠΟΑΠΔ (σήμερα ΠΕΔ) για χρήσεις χονδρεμπορίου (Π.Χ.Π)
- Προσαρμογή του μεγέθους των υποδοχέων στη τοπική νησιωτική κλίμακα

Εξόρυξη

- Προστασία και οριοθέτηση των λατομικών περιοχών και επέκταση υφιστάμενων θέσεων (Π.Χ.Π.)
- Περαιτέρω ενίσχυση των μονάδων/ αναζήτηση νέων περιοχών
- Τήρηση των ελάχιστων αποστάσεων από περιοχές αποκλεισμού

Ενέργεια

- Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης 4% ανά ΟΤΑ
- Μείωση του παραπάνω ποσοστού στο μισό στις τουριστικά ανεπτυγμένες περιοχές της Κεφαλονιάς
- Μικρής κλίμακας ενεργειακές μονάδες στη κλίμακα του νησιού

Τουρισμός

- Πολιτικές περιορισμού της ανεξέλεγκτης εκτός σχεδίου δόμησης και προστασία των τουριστικά ανεπτυγμένων περιοχών από μη συμβατές χρήσεις
- Προτεραιότητα στην ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού
- Σε επίπεδο χωρικής οργάνωσης προτείνεται από το Π.Χ.Π. αύξηση της ελάχιστης αρτιότητας σε:
 - 10 στρ. στις αναπτυσσόμενες περιοχές του νότιου τμήματος της Κεφαλονιάς (Δ.Ε. Λειβαθούς, Ελείου-Προνών και Παλικής).
 - 15 στρ. στις περιοχές με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικού και ειδικού τουρισμού
- Από το υπό διαβούλευση Ε.Π.Χ. Τουρισμού
- Κατεύθυνσης για αρτιότητα 12 στρ. στις Δ.Ε. Λειβαθούς, Ελείου-Προνών που χαρακτηρίζονται ως αναπτυγμένες.
- Μέγιστο όριο πυκνότητας στην εκτός σχεδίου 8,9,10 κλίνες/στρέμμα για ξενοδοχεία 5,4,3, αστέρων αντίστοιχα

ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ & ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΔΟΜΗΣΗΣ – 1ο επίπεδο ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

1ο επίπεδο ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

- Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Οικισμού Αργοστολίου του Ν. Κεφαλληνίας (ΦΕΚ 274/Δ/1985, 253/ΑΑΠ/2010)
- Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Οικισμού Πόρου, Κοινότητας Πόρου Ν. Κεφαλληνίας (ΦΕΚ 520/Δ/1988, 102/Δ/1996 – επανέγκριση)
- Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Οικισμού Σκάλας της Κοινότητας Σκάλας του Ν. Κεφαλληνίας (ΦΕΚ 384/Δ/1988, 555/Δ/1989 (Τροποποίηση), 1166/Δ/1992 (Αναδημοσίευση), 57/ΑΑΠ/2010 (Τροποποίηση))
- **Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου** περιοχής Δήμου Αργοστολίου και Κοινοτήτων Δαυγάτων, Διλινάτων, Τρωιανάτων, Φαρακλάτων, Σβορωνάτων (ΦΕΚ 2/Δ/1986, Τροπ. 629/Δ/1989) . Με την ως άνω ΖΟΕ καθορίζονται τα κατώτερα όρια κατάτμησης, οι χρήσεις γης και οι όροι δόμησης για τις εκτός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων και εκτός των ορίων των υφιστάμενων προ του 1923 οικισμών.

2ο επίπεδο ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΡΓΟΣΤΟΛΙΟΥ

- 6 Οικισμοί με Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο ή Σχέδιο διανομής (Αργοστόλι, Αγκώνας, Δαυγάτα, Πετρικάτα, Κοντογουράτα, Προκοπάτα)
- 23 Οικισμοί με καθορισμένο όριο οικισμών βάσει των διατάξεων του από 24-04-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 181/Δ) για οικισμούς μικρότερους των 2000 κατοίκων,
- 1 οικισμός που οριοθετήθηκε από τις διατάξεις της ΖΟΕ Αργοστολίου (οικισμός Σπήλια)
- 1 Περιοχή Β Κατοικίας (Λάσση Αργοστολίου) που καθορίστηκε από τις διατάξεις της ΖΟΕ Αργοστολίου και πολεοδομήθηκε σύμφωνα με το ΣΧΑΠ που εγκρίθηκε για την περιοχή.
- ΒΙΠΕ Αργοστολίου εντός της περιοχής 5 της ΖΟΕ Αργοστολίου

ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΛΕΙΒΑΘΟΥΣ

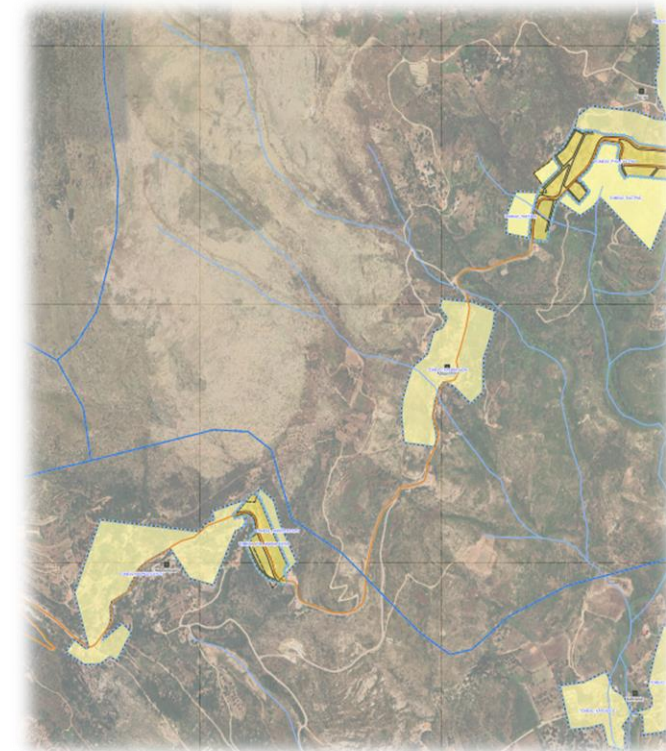
- 31 Οικισμοί με καθορισμένο όριο οικισμών βάσει των διατάξεων του από 24-04-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 181/Δ) και 2 χαρακτηρισμένοι ως παραδοσιακοί (Κάστρο, Σβορωνάτα).

ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΟΜΑΛΩΝ

- 2 Οικισμοί με Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο ή Σχέδιο διανομής (Βαλαμάτα και Φραγκάτα)
- 5 Οικισμοί με καθορισμένο όριο οικισμών βάσει των διατάξεων του από 24-04-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 181/Δ) για οικισμούς μικρότερους των 2000 κατοίκων.

ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΕΛΕΙΟΥ – ΠΡΟΝΩΝ

- 9 Οικισμοί με Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο ή Σχέδιο διανομής (Πόρος, Σκάλα, Αγία Ειρήνη, Άγιος Νικόλαος, Βαλεριάνος, Κάτω Κατελείος, Μαρκόπουλο, Πάστρα, Χιονάτα)
- 28 Οικισμοί με καθορισμένο όριο οικισμών βάσει των διατάξεων του από 24-04-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 181/Δ) για οικισμούς μικρότερους των 2000 κατοίκων.
- Περιοχές προς πολεοδόμηση που θεσμοθετήθηκαν με τα ΓΠΣ των οικισμών Σκάλας και Πόρου, οι οποίες δεν έχουν υλοποιηθεί μέχρι σήμερα
- 1 μη οριοθετημένο οικισμό προ του 1923 (Μοναστηράκι), του οποίου ο πληθυσμός απογράφεται στο γειτονικό πληθυσμό (Άγιος Νικόλαος)



ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΔΟΜΗ ΟΙΚΙΣΜΩΝ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ

Το **Αργοστόλι** αποτελείται από πέντε Π.Ε. Σε κάθε Π.Ε. απογράφονται χρήσεις εμπορίου, καταστήματα προσωπικών υπηρεσιών και γραφεία. Για ανάγκες εκπαίδευσης παρουσιάζονται αλληλεξαρτήσεις μεταξύ τους. Για ανάγκες υπερτοπικής κλίμακας εμπορίου οι Π.Ε. 1, 2, 3 και 5 εξαρτώνται κυρίως από την Π.Ε. 4 στην οποία εντάσσεται το πολεοδομικό κέντρο της πόλης.

Ο **Πόρος** αποτελεί τη κύρια λιμενική σύνδεση του νησιού με την ηπειρωτική Ελλάδα

Οικισμοί με ενισχυμένο λειτουργικό ρόλο στο οικιστικό δίκτυο λόγω συγκέντρωσης καθημερινών εξυπηρετήσεων και κοινωφελών χρήσεων (Βαλσαμάτα, Κεραμιές, Σκάλα κ.λ.π.)

ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΥΝΟΛΑ



Ως ενδιαφέροντα πολεοδομικά σύνολα στην παρούσα μελέτη αναλύονται οι παραδοσιακοί οικισμοί όπως αυτοί έχουν θεσμικά καθοριστεί από αντίστοιχα ΦΕΚ στο νησί και οι εγκαταλελειμμένοι οικισμοί που συναντώνται σε μεγάλο αριθμό καθώς αυτοί προέκυψαν μετά τον καταστροφικό σεισμό του 1953.

Ο σεισμός της 12^{ης} Αυγούστου του 1953 αποτελεί ορόσημο για τη ζωή στο νησί και άρα και στην αρχιτεκτονική του. Λίγα ήταν τα κτήρια που σώθηκαν σε όλο το νησί. Η παραδοσιακή αρχιτεκτονική εμφανίζεται στο περιορισμένο διασωθέν κτηριακό απόθεμα. Χαρακτηριστικό γνώρισμα αποτελούν οι κατοικίες της αρωγής που χτίστηκαν για να στεγάσουν το πληθυσμό μετά τον σεισμό. Πρόκειται κατά κύριο λόγο για μονώροφες, οικονομικές κατασκευές από διάφορα υλικά, ανάλογα από την χώρα προέλευσης της αρωγής.

ΕΛΕΓΧΟΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΑΝΑΓΚΩΝ - ΣΤΑΘΕΡΟΤΥΠΑ

διοίκηση

- Επάρκεια σε χώρους
- Υπερσυγκέντρωση τους στη πόλη του Αργοστολίου και δευτερευόντος στη Σάμη

εκπαίδευση

- Ελλείψεις σε χώρους νηπιαγωγείων και μη ικανοποίηση των ακτινών εξυπηρέτησης στη Δ.Ε. Αργοστολίου/ πλεόνασμα στις Δ.Ε. Ελείου-Πρόνων, Λειβαθούς και Ομαλών
- Πλεόνασμα σε χώρους δημοτικών σχολείων στο Αργοστόλι, ελλειματικό ισοζύγιο σε επίπεδο Δ.Ε. Πλεονασματικό ισοζύγιο στις υπόλοιπες Δ.Ε.
- Σημαντικό πλεόνασμα σε χώρους Γυμνασίων/Λυκείων τόσο στη πόλη του Αργοστολίου, όσο και σε Δ.Ε. / Ελλειμματικές οι υπόλοιπες Δ.Ε. / έλλειψη εγκαταστάσεων στα Βαλσαμάτα

αθλητισμός

- Υπερ κάλυψη αναγκών γενικά σε τετραγωνικά σε όλες τις Δ.Ε.
- Αθλητικός πυρήνας και κολυμβητήριο στο Αργοστόλι
- Χαμηλή ποιότητα αθλητικών χώρων σε αρκετές περιπτώσεις κυρίως στους μικρότερους οικισμούς.
- Ενεργοποίηση του περιβάλλοντος χώρου ανενεργών σχολικών μονάδων / ανανέωση και συντήρηση του αθλητικού τους εξοπλισμού
- Ενεργοποίηση μικρότερων χώρων αθλητισμού στις πιο αστικές περιοχές

κοινωνική πρόνοια

- Διαδημοτική συνεργασία με σημαντικές υπηρεσίες κοινωνικής πρόνοιας
- Υπερσυγκέντρωση σε Αργοστόλι, Ληξούρι και Σάμη.
- Διερεύνηση για δημιουργία βρεφικών/παιδικών σταθμών και ΚΑΠΗ στους σημαντικότερους οικισμούς

ελεύθεροι χώροι αστικού πρασίνου

- Σημαντικά πλεονάσματα στη Δ.Ε. τόσο εντός της πόλης όσο και σε επίπεδο Δ.Ε. Αργοστολίου. / Ελλειμματικές οι παιδικές χαρές.
- Πλεονασματικό ισοζύγιο στις Δ.Ε. Ελείου- Πρόνων και Ομαλών/ Οριακό ισοζύγιο στη Δ.Ε. Λειβαθούς με ελλείψεις σε χώρους παιδικών χαρών.
- Εξασφάλιση χώρων παιδικής αναψυχής (π.χ. παιδικές χαρές), εκμεταλλευόμενοι κοινόχρηστους χώρους των οικισμών, όπως προαύλια εκκλησιών, προαύλια ανενεργών σχολείων κ.α.).

Τα περισσότερα ζητήματα που προκύπτουν **δεν αφορούν την επάρκεια σε τετραγωνικά μέτρα** των ΚΧ/ΚΦ χώρων αλλά **την ποιότητα και τη συντήρησή τους**. Επίσης, με δεδομένο το μεγάλο οικιστικό και οδικό δίκτυο του νησιού, σε πολλές περιπτώσεις, η ανάπτυξη των ΚΧ/ΚΦ χώρων δεν πληροί τα κριτήρια της **ακτίνας εξυπηρέτησης** που θέτουν τα νέα πολεοδομικά πρότυπα.

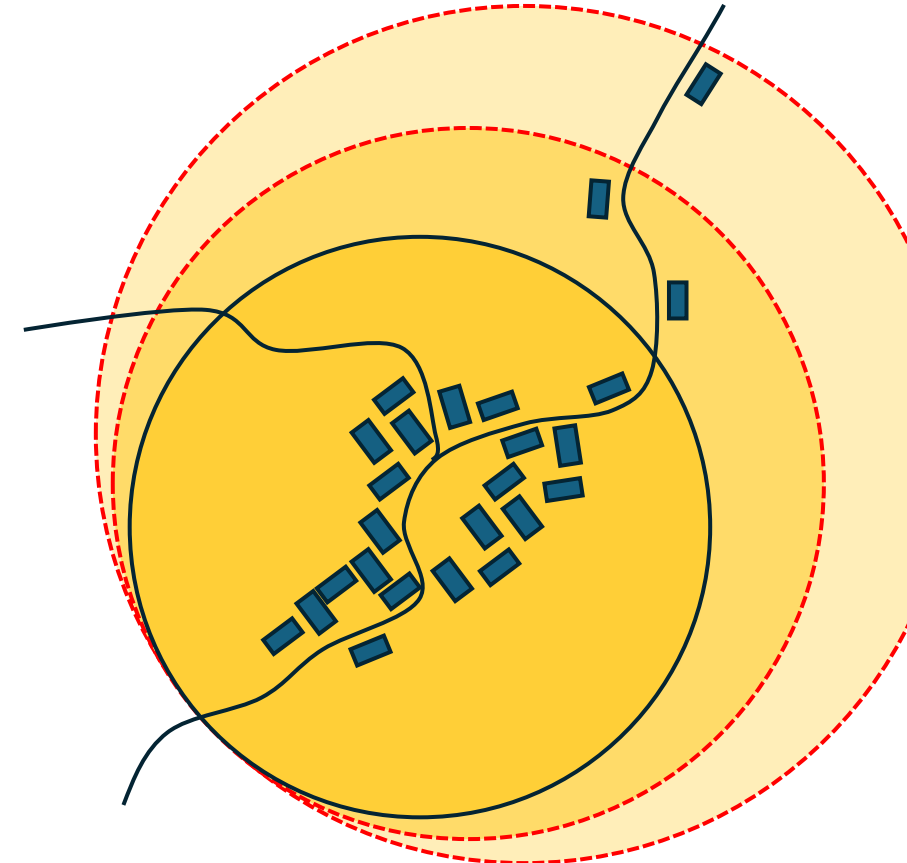
ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΠΙΘΑΝΩΝ ΑΝΑΓΚΩΝ ΕΠΕΚΤΑΣΕΩΝ

Η τιμή του δείκτη χωρητικότητας υπολογίζεται, βάσει των νέων πολεοδομικών προτύπων. Ο πληθυσμός που χρησιμοποιείται αφορά στον μόνιμο πληθυσμό, ο οποίος ανάγεται στο 2024 βάσει προδιαγεγραμμένης μεθόδου, χωρίς να περιλαμβάνονται τα στοιχεία του εποχικού πληθυσμού.

Ο μεγαλύτερος κορεσμός παρατηρείται στο **Αργοστόλι** και στους **περιμετρικά αυτού οικισμούς**. Εντός του Αργοστολίου οι 3 από τις 5 Πολεοδομικές Ενότητες υπερβαίνουν το 0,4 ενώ και οι υπόλοιπες δύο βρίσκονται στο 0,38 και 0,39 αντίστοιχα. Το όριο του δείκτη χωρητικότητας ξεπερνάει και ο οικισμός του **Δράπανου**, ενώ κοντά στο όριο διερεύνησης για πιθανή επέκταση (0,35) βρίσκεται και ο οικισμός των **Σπηλιών**, ο οποίος επίσης αποτελεί προέκταση της πόλης του Αργοστολίου.

Στη Δ.Ε. Ελειού – Πρόνων δύο οικισμοί, η **Σκάλα** και ο **Κάτω Κατελείος**, ξεπερνούν το όριο διερεύνησης πιθανής επέκτασης.

Δ.Ε.	ΟΙΚΙΣΜΟΣ	ΖΚ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	ΜΕΓΙΣΤΗ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΜΕΓΙΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΒΑΣΗΣ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ	ΔΕΙΚΤΗΣ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ
Δ.Ε. ΛΕΙΒΑΘΟΥΣ	ΒΛΑΧΑΤΑ	ΒΛΑΧΑΤΑ	82.667	55.639	241.200	162.341	635	4.059	0,16
	ΔΟΡΙΖΑΤΑ	ΔΟΡΙΖΑΤΑ	11.767	10.040	32.400	27.645	103	691	0,15
	ΚΑΡΑΒΑΔΟΣ	ΚΑΡΑΒΑΔΟΣ	57.545	48.589	143.200	120.911	444	3.023	0,15
	ΚΑΣΤΡΟΝ	ΚΑΣΤΡΟΝ	5.360	4.356	22.320	18.141	39	454	0,09
	ΚΕΡΑΜΕΙΑΙ	ΚΕΡΑΜΕΙΑΙ	29.843	27.081	119.600	108.533	370	2.713	0,14
	ΚΛΕΙΣΜΑΤΑ	ΚΛΕΙΣΜΑΤΑ	10.627	9.824	36.400	33.649	88	841	0,11
	ΚΟΡΙΑΝΝΑ	ΚΟΡΙΑΝΝΑ	10.424	7.776	35.600	26.557	69	664	0,1
	ΛΑΚΗΘΡΑ	ΛΑΚΗΘΡΑ	52.049	40.500	237.600	184.881	653	4.632	0,14
	ΛΟΥΡΔΑΤΑ	ΛΟΥΡΔΑΤΑ	22.741	12.283	67.200	36.298	142	907	0,16
	ΜΕΝΕΓΑΤΑ	ΜΕΝΕΓΑΤΑ	2.108	2.108	30.400	30.400	53	760	0,07
	ΜΕΤΑΞΑΤΑ	ΜΕΤΑΞΑΤΑ	31.324	25.039	254.400	203.355	427	5.084	0,08
	ΜΟΥΣΑΤΑ	ΜΟΥΣΑΤΑ	24.550	20.267	69.200	57.126	327	1.428	0,23
	ΠΕΡΑΤΑΤΑ	ΠΕΡΑΤΑΤΑ	36.398	33.565	226.800	209.151	774	5.229	0,15
	ΠΕΣΑΔΑ	ΠΕΣΑΔΑ	31.137	25.345	153.200	124.706	302	3.118	0,1
	ΣΒΟΡΩΝΑΤΑ	ΣΒΟΡΩΝΑΤΑ	36.587	29.034	186.400	147.917	675	3.698	0,18
	ΣΙΜΩΤΑΤΑ	ΣΙΜΩΤΑΤΑ	14.379	12.070	69.600	58.426	143	1.461	0,1
	ΣΠΑΡΤΙΑ	ΣΠΑΡΤΙΑ	37.669	32.511	104.000	89.759	356	2.244	0,16
		ΣΥΝΟΛΟ		497.175	396.029	2.029.520	1.639.794	5.603	40.995
Δ.Ε. ΟΜΑΛΩΝ	ΒΑΛΣΑΜΑΤΑ	ΒΑΛΣΑΜΑΤΑ	58.737	51.827	133.200	117.529	645	2.938	0,22
	ΕΠΑΝΩΧΩΡΙΟΝ	ΕΠΑΝΩΧΩΡΙΟΝ	4.347	3.479	32.000	25.609	23	640	0,04
	ΜΙΧΑΤΑ	ΜΙΧΑΤΑ	2.321	2.103	32.800	29.720	23	743	0,03
		ΣΥΝΟΛΟ		65.406	57.409	198.000	172.858	692	4.321



Αυτό που κρίνεται σκόπιμο, σε αυτή τη φάση της μελέτης είναι να αναδειχθεί ο διαφορετικός ρόλος και χαρακτήρας, το μέγεθος, και άρα οι αιτίες που οδήγησαν στις υψηλές τιμές του συγκεκριμένου δείκτη σε κάθε μια από τις παραπάνω περιπτώσεις

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΠΙΘΑΝΩΝ ΑΝΑΓΚΩΝ ΑΠΕΚΤΑΣΕΩΝ

Δ.Ε.	ΟΙΚΙΣΜΟΣ	ΖΚ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	ΜΕΓΙΣΤΗ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΜΕΓΙΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΒΑΣΗΣ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ	ΔΕΙΚΤΗΣ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ
	ΑΓΚΩΝ	ΑΓΚΩΝ	22.009	18.677	103.600	87.917	143	2.198	0,07
	ΑΡΓΟΣΤΟΛΙΟΝ	ΔΑΣΣΗ	14.454	64.717	117.242	524.959	1.000	12.124	0,08
	ΑΡΓΟΣΤΟΛΙΟΝ	Π.Ε. 1	143.023	115.795	248.016	200.800	1.967	5.020	0,39
	ΑΡΓΟΣΤΟΛΙΟΝ	Π.Ε. 2	170.206	112.070	301.714	198.660	1.903	4.966	0,38
	ΑΡΓΟΣΤΟΛΙΟΝ	Π.Ε. 3	149.463	129.544	250.832	217.404	2.200	5.435	0,4
	ΑΡΓΟΣΤΟΛΙΟΝ	Π.Ε. 4	135.643	68.251	214.038	107.696	1.159	2.692	0,43
	ΑΡΓΟΣΤΟΛΙΟΝ	Π.Ε. 5	135.391	94.251	196.901	137.071	1.601	3.427	0,47
	ΑΡΓΟΣΤΟΛΙΟΝ	ΣΠΗΛΙΑ	6.578	5.242	12.753	10.163	89	254	0,35
	ΔΑΥΛΙΑ	ΔΑΥΛΙΑ	10.351	7.020	51.600	34.992	61	875	0,07
	ΔΕΜΟΥΤΣΑΝΤΑΤΑ	ΔΕΜΟΥΤΣΑΝΤΑΤΑ	6.466	6.466	38.400	38.400	51	960	0,05
	ΔΙΛΙΝΑΤΑ	ΔΙΛΙΝΑΤΑ	59.551	52.485	184.800	162.873	503	4.072	0,12
	ΔΡΑΠΑΝΟΝ	ΔΡΑΠΑΝΟΝ	5.686	2.658	12.400	5.797	76	145	0,53
Δ.Ε. ΑΡΓΟΣΤΟΛΙΟΥ	ΖΟΛΑ	ΖΟΛΑ	18.975	14.472	81.200	61.931	89	1.548	0,06
	ΚΑΡΔΑΚΑΤΑ	ΚΑΡΔΑΚΑΤΑ	19.031	17.381	240.800	219.924	199	5.498	0,04
	ΚΟΚΟΛΑΤΑ	ΚΟΚΟΛΑΤΑ	26.483	21.985	80.000	66.412	204	1.660	0,12
	ΚΟΜΠΟΘΕΚΡΑΤΑ	ΚΟΜΠΟΘΕΚΡΑΤΑ	39.856	33.386	148.000	123.973	419	3.099	0,14
	ΚΟΥΡΟΥΚΛΑΤΑ	ΚΟΥΡΟΥΚΛΑΤΑ	11.245	9.738	60.960	52.789	62	1.320	0,05
	ΜΗΝΙΑ	ΜΗΝΙΑ	20.103	16.384	43.440	35.403	229	885	0,26
	ΜΙΤΑΚΑΤΑ	ΜΙΤΑΚΑΤΑ	1.986	1.550	22.000	17.170	20	429	0,05
	ΝΥΦΙΟΝ	ΝΥΦΙΟΝ	6.620	6.450	46.000	44.819	47	1.120	0,04
	ΠΡΟΚΟΠΑΤΑ	ΠΡΟΚΟΠΑΤΑ	11.295	9.455	56.800	47.544	154	1.189	0,13
	ΡΑΖΑΤΑ	ΡΑΖΑΤΑ	47.976	36.683	147.600	112.857	542	2.821	0,19
	ΤΡΩΙΑΝΑΤΑ	ΤΡΩΙΑΝΑΤΑ	13.187	11.746	59.520	53.017	176	1.325	0,13
	ΦΑΡΑΚΛΑΤΑ	ΦΑΡΑΚΛΑΤΑ	48.949	43.602	171.840	153.068	339	3.827	0,09
	ΦΑΡΣΑ	ΦΑΡΣΑ	34.042	32.185	181.600	171.690	201	4.292	0,05
	ΣΥΝΟΛΟ		1.158.571	932.192	3.072.056	2.887.325	13.533	72.183	0,19
	ΑΓΙΑ ΕΙΡΗΝΗ	ΑΓΙΑ ΕΙΡΗΝΗ	27.666	25.637	141.600	131.214	284	3.280	0,09
	ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΣ/ ΜΟΝΑΣΤ.	ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΣ/ ΜΟΝΑΣΤ.	11.882	11.297	56.800	54.004	79	1.350	0,06
	ΑΛΕΙΜΜΑΤΑΣ	ΑΛΕΙΜΜΑΤΑΣ	1.986	1.920	17.600	17.010	48	425	0,11
	ΑΝΔΡΙΟΛΑΤΑ	ΑΝΔΡΙΟΛΑΤΑ	1.873	1.643	15.600	13.688	8	342	0,02
	ΑΡΓΙΝΙΑ	ΑΡΓΙΝΙΑ	3.797	3.683	26.400	25.607	21	640	0,03
	ΑΣΠΡΟΓΕΡΑΚΑΣ	ΑΣΠΡΟΓΕΡΑΚΑΣ	2.041	1.943	38.000	36.176	11	904	0,01
	ΑΤΣΟΥΠΑΔΕΣ	ΑΤΣΟΥΠΑΔΕΣ	9.339	7.517	44.800	36.060	108	902	0,12
	ΒΑΛΕΡΙΑΝΟΣ	ΒΑΛΕΡΙΑΝΟΣ	29.660	27.428	123.600	114.301	127	2.858	0,04
	ΘΗΡΑΜΟΝΑΣ	ΘΗΡΑΜΟΝΑΣ	9.029	8.069	64.800	57.910	54	1.448	0,04
	ΚΑΜΠΙΤΣΑΤΑ	ΚΑΜΠΙΤΣΑΤΑ	3.261	3.261	20.000	20.000	32	500	0,06
	ΚΑΠΑΝΔΡΙΤΙΟΝ	ΚΑΠΑΝΔΡΙΤΙΟΝ	10.048	10.048	46.000	46.000	48	1.150	0,04
	ΚΑΤΕΛΕΙΟΣ	ΚΑΤΕΛΕΙΟΣ	5.001	4.197	28.800	24.170	28	604	0,05
Δ.Ε. ΕΛΕΙΟΥ-ΠΡΩΝΩΝ	ΚΑΤΩ ΚΑΤΕΛΕΙΟΣ	ΚΑΤΩ ΚΑΤΕΛΕΙΟΣ	10.878	4.637	21.200	9.038	143	226	0,63
	ΚΟΛΛΙΤΗΣ	ΚΟΛΛΙΤΗΣ	2.944	2.743	24.800	23.103	25	578	0,04
	ΚΡΕΜΜΥΔΙΟΝ	ΚΡΕΜΜΥΔΙΟΝ	5.938	5.371	16.000	14.471	38	362	0,1
	ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΝ	ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΝ	11.324	10.651	43.600	41.011	73	1.025	0,07
	ΜΑΥΡΑΤΑ	ΜΑΥΡΑΤΑ	20.978	18.575	86.000	76.147	115	1.904	0,06
	ΞΕΝΟΠΟΥΛΟΝ	ΞΕΝΟΠΟΥΛΟΝ	6.485	6.385	44.400	43.714	37	1.093	0,03
	ΠΑΣΤΡΑ	ΠΑΣΤΡΑ	18.722	15.866	54.800	46.442	119	1.161	0,1
	ΠΛΑΤΕΙΑΙ	ΠΛΑΤΕΙΑΙ	3.471	3.029	18.400	16.054	40	401	0,1
	ΠΟΡΟΣ	ΠΟΡΟΣ	157.448	93.145	484.817	286.812	858	7.170	0,12
	ΡΑΤΖΑΚΛΙΟΝ	ΡΑΤΖΑΚΛΙΟΝ	18.151	14.617	78.800	63.457	112	1.586	0,07
	ΡΙΖΑ	ΡΙΖΑ	3.032	4.340	22.800	19.664	41	492	0,08
	ΣΚΑΛΑ	ΣΚΑΛΑ	68.279	45.020	93.262	61.493	620	1.537	0,4
	ΣΠΑΘΙΟΝ	ΣΠΑΘΙΟΝ	2.510	2.510	16.800	16.800		420	0
	ΤΖΑΝΑΤΑ	ΤΖΑΝΑΤΑ	17.803	17.220	103.200	99.823	154	2.496	0,06
	ΧΙΟΝΑΤΑ	ΧΙΟΝΑΤΑ	11.719	9.900	55.600	46.967	69	1.174	0,06
	ΣΥΝΟΛΟ		477.266	360.652	1.788.479	1.441.136	3.288	36.028	0,09

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΔΕΙΚΤΩΝ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

Βασικές Παράμετροι	Βασικός Δείκτης Βιωσιμότητας	Περιγραφή Δείκτη	Προτεινόμενα όρια / τιμές στόχοι ανά κατηγορία Χωρικού Συστήματος [ΧΣ]	Συμπέρασμα
ΦΥΣΙΚΟ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΚΑΙ ΤΟΠΙΟ	Μείγμα χρήσεων γης	Αναλογία χρήσεων πλην κατοικίας στη Δημοτική Ενότητα	Προσδιορίζεται η επικρατέστερη χρήση γης του υπό μελέτη ΧΣ. Η δομημένη επιφάνεια των χρήσεων πλην κατοικίας, δεν δύναται να υπερβαίνει το 50% της συνολικής δομημένης επιφάνειάς του ΧΣ.	Υψηλή τιμή του δείκτη μείγματος στην εκτός σχεδίου περιοχή παρουσιάζουν οι ΔΕ Ελείου Πρόνων και Λειβαθούς . Αναφέρεται ότι η συμμετοχή στη συνολική δόμηση για χρήσεις εκτός κατοικίας πρέπει να είναι χαμηλότερη του (50%). Συγκεκριμένα ο τουρισμός στην εκτός σχεδίου περιοχή της ΔΕ Ελείου Πρόνων αποτελεί το 51,45% της συνολικής δόμησης υπερτερώντας της δόμησης της κατοικίας. Αντίστοιχα στη ΔΕ Λειβαθούς η συμμετοχή του τουρισμού στη δόμηση (40%) είναι υψηλότερη από εκείνη της κατοικίας.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΔΕΙΚΤΩΝ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

Βασικές Παράμετροι	Βασικός Δείκτης Βιωσιμότητας	Περιγραφή Δείκτη	Προτεινόμενα όρια / τιμές στόχοι ανά κατηγορία Χωρικού Συστήματος [ΧΣ]	Συμπέρασμα
	Υφιστάμενη πυκνότητα δόμησης	Συνολικής υφιστάμενη δομημένη επιφάνεια / κάτοικο	Στις νησιωτικές και ορεινές περιοχές, η υφιστάμενη δομημένη επιφάνεια των κτιρίων όλων των χρήσεων πλην κοινωφελών και παραγωγικών [α- και β-γένους τομέα] / κάτοικο [Πληθυσμός Βάσης ΠΛΒ] προσδιορίζεται [βάσει εμπειρικών δεδομένων διαθέσιμων μελετών] σε 40-80 m² , ενώ για τις υπόλοιπες περιοχές, σε 60-120 m² . Οι παραπάνω τιμές δύνανται να διαφοροποιούνται με βάση ειδικότερες διαθέσιμες μελέτες ή/και σχετική τεκμηρίωση βάσει ανάλυσης πρόσφατων κατάλληλων δορυφορικών λήψεων.	Στο Αργοστόλι ο δείκτης είναι εντός των ορίων που προσδιορίζονται στα πολεοδομικά πρότυπα με 73 τ.μ. ανά κάτοικο. Σε πολλούς από τους μικρότερους οικισμούς ο δείκτης που προκύπτει είναι ακόμα και πολλαπλάσιος από τα ανώτατα οριζόμενα όρια για τον δείκτη με τις τιμές του να διαμορφώνοντα μέχρι και 210 τ.μ./ κάτοικο. Σε γενικές γραμμές, οι υψηλές τιμές που προκύπτουν για τον μελετώμενο δείκτη σχετίζονται με την ύπαρξη μεγάλου πλήθους μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων (τύπου Airbnb), και δευτερεύουσας κατοικίας.
ΔΟΜΗΣΗ, ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ, ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ	Βαθμός αστικοποίησης	Επιφάνεια σφραγισμένου εδάφους / έκταση Χ.Σ. Ο Δείκτης μελετάται σε επίπεδο εντός σχεδίου πόλης στις έδρες των Δήμων και στην εκτός σχεδίου περιοχή στο σύνολο των Δ.Ε.	Για αστικά ΧΣ [εντός σχεδίου οικιστικές περιοχές] ο βαθμός κάλυψης του εδάφους από κτιριακές και λοιπές αστικές υποδομές προσδιορίζεται από τα εκάστοτε Σχέδια Πόλης, τον ΝΟΚ, και πιθανές ειδικότερες διατάξεις. Ως ανεκτή τιμή του δείκτη λαμβάνεται το 60% [στις μη σφραγισμένες (υδατοπερατές) επιφάνειες συγκαταλέγονται, άλση, πάρκα και πάσης φύσεως χώροι πρασίνου, πεζοδρόμια και πεζόδρομοι με υδατοπερατές επιστρώσεις, ακάλυπτοι φυτεμένοι χώροι οικοπέδων, και φυτεμένα δώματα]. Για τα εκτός σχεδίου ΧΣ [Α] και [Δ], η σφράγιση του εδάφους δεν δύναται να υπερβαίνει το 15% ενώ για τα ΧΣ [Β] και [Γ] το 10% . Κατά τη χωροθέτηση έργων υπερτοπικής ή στρατηγικής σημασίας, θα πρέπει να εκτιμάται ο βαθμός αστικοποίησης στο επίπεδο του εκάστοτε ΧΣ πριν και μετά την υλοποίηση του έργου.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Στην εντός σχεδίου περιοχή οι τιμές του εν λόγω δείκτη είναι πλησίον του ορίου στο Αργοστόλι και χαμηλότερη σε Σκάλα και Πόρο. 2. Για την εκτός σχεδίου περιοχή σε όλες τις ΔΕ ο δείκτης είναι χαμηλότερος του οριζόμενου ορίου με τιμές από 4,98%- 5.66%. Ωστόσο καθώς το οριζόμενο από τα πολεοδομικά πρότυπα όριο κρίνεται υψηλό δίδεται κατεύθυνση περιορισμού του σφραγισμένου εδάφους ανάλογα με τις ανάγκες του κάθε χωρικού συστήματος.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΔΕΙΚΤΩΝ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

Βασικές Παράμετροι	Βασικός Δείκτης Βιωσιμότητας	Περιγραφή Δείκτη	Προτεινόμενα όρια / τιμές στόχοι ανά κατηγορία Χωρικού Συστήματος [ΧΣ]	Συμπέρασμα
ΕΝΕΡΓΕΙΑ	Υφιστάμενη κατανάλωση ενέργειας	Ετήσια καταναλισκόμενη ενέργεια/ κάτοικο	Λαμβάνονται στοιχεία συνολικών [για όλες τις κατηγορίες χρήσεων κατ' έτος ενεργειακών καταναλώσεων για το εξεταζόμενο ΧΣ από τον ΔΕΔΔΗΕ, ή άλλο έγκριτο φορέα, και ανάγονται στον Πλβ. Αξιολογείται επίσης η αναλογία της τιμής του δείκτη σε επίπεδο Δήμου, της Περιφέρειας και της Χώρας. Κατά την υλοποίηση σημαντικών επενδυτικών προγραμμάτων [ΕΠΣ, ΕΣΧΑΣΕ, ΕΣΧΑΔΑ, ΚΛΠ.], θα πρέπει να εκτιμάται ο δείκτης στο επίπεδο του εκάστοτε ΧΣ πριν και μετά την υλοποίηση του έργου και να αξιολογείται το αποτέλεσμα.	Στην περιοχή μελέτης την υψηλότερη κατανάλωση παρουσιάζει ο Δήμος Αργοστολίου , με 6.440 kwh ανά άτομο στο νησί. Αντίθετα τη χαμηλότερη τιμή του δείκτη εμφανίζει ο Δ. Ληξουρίου, με κατανάλωση χαμηλότερη των 4.500 kwh ανά άτομο. Τέλος στο Δ. Σάμης η κατανάλωση αφορά 5.342 kwh ανά άτομο.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΔΕΙΚΤΩΝ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ

Βασικές Παράμετροι	Βασικός Δείκτης Βιωσιμότητας	Περιγραφή Δείκτη	Προτεινόμενα όρια / τιμές στόχοι ανά κατηγορία Χωρικού Συστήματος [ΧΣ]	Συμπέρασμα
ΤΟΠΙΚΗ ΚΟΙΝΩΝΙΑ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	Ηλικιακή Κατανομή και κάλυψη βασικών αναγκών εκπαίδευσης και υγείας	Ποιοτική ανάλυση	Για το μελετώμενο ΧΣ (επίπεδο Δήμου) εξετάζεται ο βαθμός γήρανσης του πληθυσμού και η κάλυψη αναγκών εκπαίδευσης, υγείας για το σύνολο του πληθυσμού	<p>Ο Δήμος Αργοστολίου έχει χαμηλότερο δείκτη γήρανσης από όλες τις εξεταζόμενες περιοχές αναφοράς (Δ.Σάμη, Δ.Ληξούριου Περιφέρεια Ιονίων Νήσων και Χώρα). Ωστόσο τονίζεται ότι σε κάθε περίπτωση η περιοχή μελέτης διαθέτει επαρκείς υποδομές υγείας.</p> <p>Όσον αφορά στην εκπαίδευση παρουσιάζεται έλλειψη-τ.μ.- σε κάποιες κατηγορίες σχολικών μονάδων. Τα σημαντικότερα ζητήματα που προκύπτουν σε σχέση με τις εκπαιδευτικές υποδομές αφορούν στις μετακινήσεις που προκύπτουν για το μαθητικό πληθυσμό.</p>
	Ανεργία	Ποσοστό ανεργίας	Για το μελετώμενο ΧΣ (επίπεδο Π.Ε.) εξετάζεται το ποσοστό ανεργίας= (πλήθος ανέργων/ μέγεθος εργατικού δυναμικού) x 100	<p>Το ποσοστό ανεργίας στη νήσο παρουσιάζεται οριακά υψηλότερο από τον αντίστοιχο στη χώρα. Στόχο αποτελεί η ΔΕ Αργοστολίου της περιοχής να συγκλίνουν με το Εθνικό ποσοστό μέχρι το έτος 2039.</p>
	Τουρισμός	Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας [ΔΤΛ] = B x 100 / ΠΛΒ όπου, B= πλήθος κλινών	<ul style="list-style-type: none"> • 4-10: Μικρή τουριστική ανάπτυξη • 10-40: Αποτελεί έναν από τους κλάδους ανάπτυξης αλλά όχι τον σημαντικότερο • 40-100: Ο Τουρισμός αποτελεί τον κύριο κλάδο ανάπτυξης 100 – 500: Μεγάλη τουριστική ανάπτυξη • >500: Έντονη τουριστική ανάπτυξη <p>Για τα ΧΣ (επίπεδο Δ.Ε.) που κατατάσσονται σε μια από τις κατηγορίες της Μεγάλης τουριστικής ανάπτυξης ή της Έντονης Τουριστικής Ανάπτυξης, θα πρέπει να προτείνονται , δράσεις ορθής διαχείρισης της τουριστικής τους λειτουργίας και αντιμετώπισης των προβλημάτων. Ειδικότερα για τα ΧΣ [B] και [Γ] θα πρέπει να προτείνονται οι σχετικές δράσεις από όριο τιμής για το ΔΤΛ ≥ 300</p>	<p>Οι περιοχές που ξεπερνούν το όριο είναι οι ΔΕ Ελειού Πρόνων και Ερίσου, ενώ η ΔΕ Λειβαθούς παρουσιάζει τιμή κοντά στο όριο. Για τις παραπάνω περιοχές πρέπει να ληφθούν μέτρα περιορισμού της τουριστικής δραστηριότητας.</p>

SWOT Analysis

- Χαμηλότερη ποσοστιαία μείωση στο ΑΕΠ στο διάστημα 2001-2020 σε επίπεδο νήσου σε σχέση με την Περιφέρεια Ιονίων
- Εύκολη προσβασιμότητα / Αεροπορική διασύνδεση της νήσου
- Μικρή πληθυσμιακή αύξηση κατά την απογραφή του 2021
- Ανεπτυγμένες δραστηριότητες α' γενούς τομέα παραγωγής / Καταχωρημένα προϊόντα ΠΟΠ. Με κύκλο εργασιών σε επίπεδο νήσου υψηλότερο από τον αντίστοιχο σε νησιά όπως η Ζάκυνθος, και η Κέρκυρα.
- Αναπτυσσόμενος β' γενής τομέας (κυρίως στην μεταποίηση αγροτικών προϊόντων)
- Ανεπτυγμένος τριτογενής τομέας ειδικά στον κλάδο του χονδρικού/λιανικού εμπορίου και επισκευής μηχανοκίνητων κλπ. και δραστηριοτήτων υπηρεσιών παροχής καλύμματος και υπηρεσιών
- Μεγάλη Τουριστική Ανάπτυξη με βάση τον δείκτη Τουριστικής Λειτουργίας

STRENGTHS

S

W

Γεωγραφική Θέση, Οικονομική Ανάπτυξη και Αναπτυξιακή Φυσιογνωμία

OPPORTUNITIES

- Σημαντική ευκαιρία για να ενισχυθεί ο ρόλος του Δήμου Αργοστολίου ως υποδοχέας σημαντικής τουριστικής ροής
- Συμμετοχή και των 3 κλάδων στην απασχόληση της νήσου με δυνατότητες περαιτέρω ανάπτυξης.
- Ενίσχυση του δυναμικού κλάδου του πρωτογενούς τομέα (αγροτική και κτηνοτροφική παραγωγή και ιδίως του κλάδου της υδατοκαλλιέργειας)
- Αλληλοτροφοδότηση των τριών τομέων παραγωγής / καθετοποίηση παραγωγής
- Διαφοροποίηση παρεχόμενου τουριστικού προϊόντος με ενσωμάτωση εναλλακτικών μορφών τουρισμού και την αξιοποίηση των προσφερόμενων πόρων (αγροτουρισμός, φυσιολατρικός, πολιτιστικός κλπ.)
- Αύξηση της ανταγωνιστικότητας / Δημιουργία νέων θέσεων εργασίας/ Περιορισμός πληθυσμιακής συρρίκνωσης στις ΔΕ Λειβαθούς, Ελειού Πρόνων και Ομαλών

O

T

- Ελλιπής διασύνδεση με ηπειρωτική Ελλάδα κατά τους χειμερινούς μήνες
 - Ελλιπής διασύνδεση με λοιπά νησιά της Περιφέρειας
- Υψηλότερος δείκτη γήρανσης από τον εθνικό και περιφερειακό μέσο όρο
 - Πληθυσμιακή μείωση για την πλειοψηφία των μικρών οικισμών
 - Φθίνουσα απασχόληση στον πρωτογενή και δευτερογενή τομέα
 - Δομικά προβλήματα α' γενούς τομέα
- Μέτρια Κατανομή Ξενοδοχειακού δυναμικού διαθέτοντας χαμηλή συμμετοχή στις κλίνες 5 αστέρων
 - Πληθυσμιακή μείωση κατά την απογραφή του 2021
- Το ΑΕΠ της ΠΕ Κεφαλονιάς είναι μειωμένο κατά 5,4 % αντί της αύξησης σε 8,6 % σε επίπεδο χώρας

WEAKNESSES

THREATS

- Δυσκολίες προσβασιμότητας τους χειμερινούς μήνες
- μειωμένη δραστηριότητα κατά τους χειμερινούς μήνες/ Έντονη εποχικότητα απασχόλησης
 - Πρόβλημα αναπλήρωσης στις παραγωγικές ηλικίες
- Τάσεις εγκατάλειψης γεωργικής γης /Κίνδυνος αλλαγής της γεωργικής χρήσης
 - Υπέρμετρη αύξηση του ζωικού κεφαλαίου
 - Περιορισμός της προσέλκυσης επισκεπτών υψηλών εισοδημάτων
- Αδυναμία σύνδεσης τουριστικής ανάπτυξης με τους υπόλοιπους παραγωγικούς τομείς (ειδικά του αγροτοδιατροφικού τομέα)

SWOT Analysis

- Θεσμοθετημένος πολεοδομικός σχεδιασμός α' επιπέδου στους μεγάλους οικισμούς του Δήμου / Ύπαρξη σχεδιασμού μέσω Ρυμοτομικού Σχεδίου ή παραχωρητηρίων σε αρκετούς οικισμούς.
- Θεσμοθετημένη ΖΟΕ
- Οριοθετήσεις στην συντριπτική πλειοψηφία των οικισμών / παραδοσιακοί οικισμοί / Εγκαταλελειμμένοι προσεισμικοί οικισμοί
- Ιδιαίτερος Πολιτιστικός Πλούτος / Σημαντικοί αρχαιολογικοί χώροι / Γεωπάρκο Κεφαλονιάς
- Θεσμική προστασία φυσικού περιβάλλοντος: Εθνικός Δρυμός Αίνου, Καταφύγια Άγριας Ζωής, Υγρότοποι, Ιστορικοί τόποι
- Περιορισμένο και ελεγχόμενο σε συγκεκριμένους θύλακες φαινόμενο αυθαίρετης και εκτός σχεδίου δόμησης στον εξω-οικιστικό χώρο
- Εκτεταμένο δίκτυο ακτών και παραλιών
- Κατά κανόνα θετική εικόνα στους εξεταζόμενους δείκτες ΦΙ

STRENGTHS

S

W

- Εφαρμογή μόνο του ΓΠΣ Αργοστολίου.
- Ανεπίκαιρο πολεοδομικό καθεστώς - χρήζει επικαιροποίησης
- Μετασεισμικοί οικισμοί χωρίς ταυτότητα, αλλοίωση τοπικής αρχιτεκτονικής / ποιότητα δομημένου περιβάλλοντος / Διαχείριση ερειπίων εντός οικισμών
 - Προβλήματα στην εφαρμογή των ορίων στους οικισμούς
- Οικιστικές πιέσεις στον εξωοικιστικό και στον παράκτιο χώρο και ακτές
 - Ελλιπής ανάδειξη αρχαιολογικών χώρων και δικτύωσής τους.
- Ζητήματα ποιότητας κοινόχρηστων χώρων / προβλήματα στη σχολική υποδομή μετά τους πρόσφατους σεισμούς
 - Σημειακά υψηλοί δείκτες ΕΚΕΦΙ (ΔΕ, Ελειού Πρόνων, και Λειβαθούς)
 - Αιολικά Πάρκα πλησίον ή και εντός προστατευόμενων περιοχών.
- Καταστράτηγηση των αναφερόμενων χρήσεων του ΠΔ στη περιοχή 4 της ΖΟΕ Αργοστολίου.

WEAKNESSES

Φυσικό & Ανθρωπογενές Περιβάλλον / χρήσεις γης

OPPORTUNITIES

O

T

- Ολοκλήρωση Χωρικού Σχεδιασμού μέσω ΤΠΣ/ Αναθεώρηση ρυμοτομικών σχεδίων οικισμών / Έλεγχος θεσμοθετημένων ΓΠΣ
- Εξέταση για πολεοδόμηση δυναμικών οικισμών εντός των ορίων τους
- Προώθηση πολιτικών περιορισμού κυκλοφορίας οχημάτων
- Συμβολή στη διαμόρφωση φιλικότερου προς το χρήστη ενδο- οικιστικού χώρου
- Καθορισμός Ζωνών Ανάπτυξης και Προστασίας στον εξω-οικιστικό χώρο
- Αξιοποίηση και ανάδειξη του πολιτιστικού πλούτου / Αναβίωση προσεισμικών οικισμών / Διοργάνωση υπερτοπικών πολιτιστικών εκδηλώσεων
- Ένταξη νήσου σε Ευρωπαϊκά Δίκτυα
- Αδελφοποίηση με άλλα νησιά ή πόλεις

THREATS

- Υποβάθμιση αστικού περιβάλλοντος και κοινόχρηστων χώρων
- Κίνδυνος εμφάνισης φαινομένων εγκατάλειψης μικρότερων οικισμών
 - Μοντέλο διάσπαρτης δόμησης και αυξημένο κόστος συνοδών τεχνικών υποδομών
- Αυξημένος κίνδυνος σύγκρουσης χρήσεων γης και αυθαίρετης δόμησης
- Αλλοίωση περιαστικού τοπίου από οικιστικές πιέσεις πέριξ των οικισμών.
- Κίνδυνος στο παραανεξέλεγκτης χωροθέτησης τουριστικών δραστηριοτήτων
λιακό μέτωπο
- Κίνδυνος υπερβόσκησης εντός των προστατευόμενων περιοχών ειδικά του Εθνικού Δρυμού

SWOT Analysis

- Συμπαγείς οικισμοί συνδυαστικά με περιορισμένο φαινόμενο αυθαίρετης δόμησης / συγκριτικό πλεονέκτημα εξυγίανσης των περιβαλλοντικών υποδομών
- Ύπαρξη λιμνοδεξαμενής Τζανάτων
- Πυκνό και μεγάλο σε έκταση οδικό δίκτυο στη νήσο (560χλμ. περίπου)
- Εξυπηρέτηση ακτοπλοϊκής διασύνδεσης με ηπειρωτική χώρα από 2 λιμάνια
- Εξυπηρέτηση κρουαζιέρας στο λιμένα Αργοστολίου
- Καθημερινή ακτοπλοϊκή διασύνδεση Αργοστολίου - Ληξουρίου
- Μεγάλος αριθμός αλιευτικών και τουριστικών καταφυγίων
- Ύπαρξη αερολιμένα

STRENGTHS

Τεχνικές και Περιβαλλοντικές Υποδομές

OPPORTUNITIES

- Προγραμματιζόμενα έργα/ενέργειες για την αντιμετώπιση ελλείψεων/αδυναμιών
- Σημαντικές μελέτες και έργα σε εξέλιξη (Μελέτες για νέα οδό σύνδεσης Αερολιμένα – Αργοστολίου, Master Plan λιμένα Αργοστολίου, μελέτες ασφάλειας και σήμανσης οδικού δικτύου, μελέτη αναγνώρισης οδικού δικτύου) Διερεύνηση για εξεύρεση χώρων περιμετρικά του Αργοστολίου και αξιοποίησή τους ως χώροι στάθμευσης.
- Ενίσχυση χρήσης ποδηλάτου και λοιπών μέσων ηλεκτροκίνησης προώθηση φιλο-περιβαλλοντικής προσέγγισης της κυκλοφορίας και αρχών βιώσιμης αστικής κινητικότητας
- Δυνατότητα ανάπτυξης υδατοδρομίου

- Σημαντική έλλειψη υδατικών πόρων τους θερινούς μήνες / Προβλήματα στην ύδρευση και άρδευση, απουσία αρδευτικών έργων
 - Μη ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης λυμάτων
 - Χαμηλά επίπεδα ανακύκλωσης και ανάκτησης υλικών
- Εκτεταμένες χωροθετήσεις κολυμβητικών δεξαμενών / Γεωτρήσεις
- Προβλήματα στο οδικό δίκτυο και στην οδική ασφάλεια του δικτύου
 - Δυσaráσκεια των χρηστών του οδικού δικτύου
- Έλλειψη οργανωμένων χώρων στάθμευσης / παράνομες σταθμεύσεις/ Προβλήματα κυκλοφορίας βαρέων οχημάτων / Περιορισμένη αστική συγκοινωνία
- Σημαντικά προβλήματα κατά τη λειτουργία του λιμένα (δημιουργία συμφόρησης, κίνηση φορτηγών με εμπορεύματα, επιβατική κίνηση)
- Προβλήματα κατολισθήσεων λόγω σεισμογενούς χαρακτήρα νήσου με μεγάλο αριθμό ενεργών ρηγμάτων
 - Ύπαρξη μη οριοθετημένων ρεμάτων

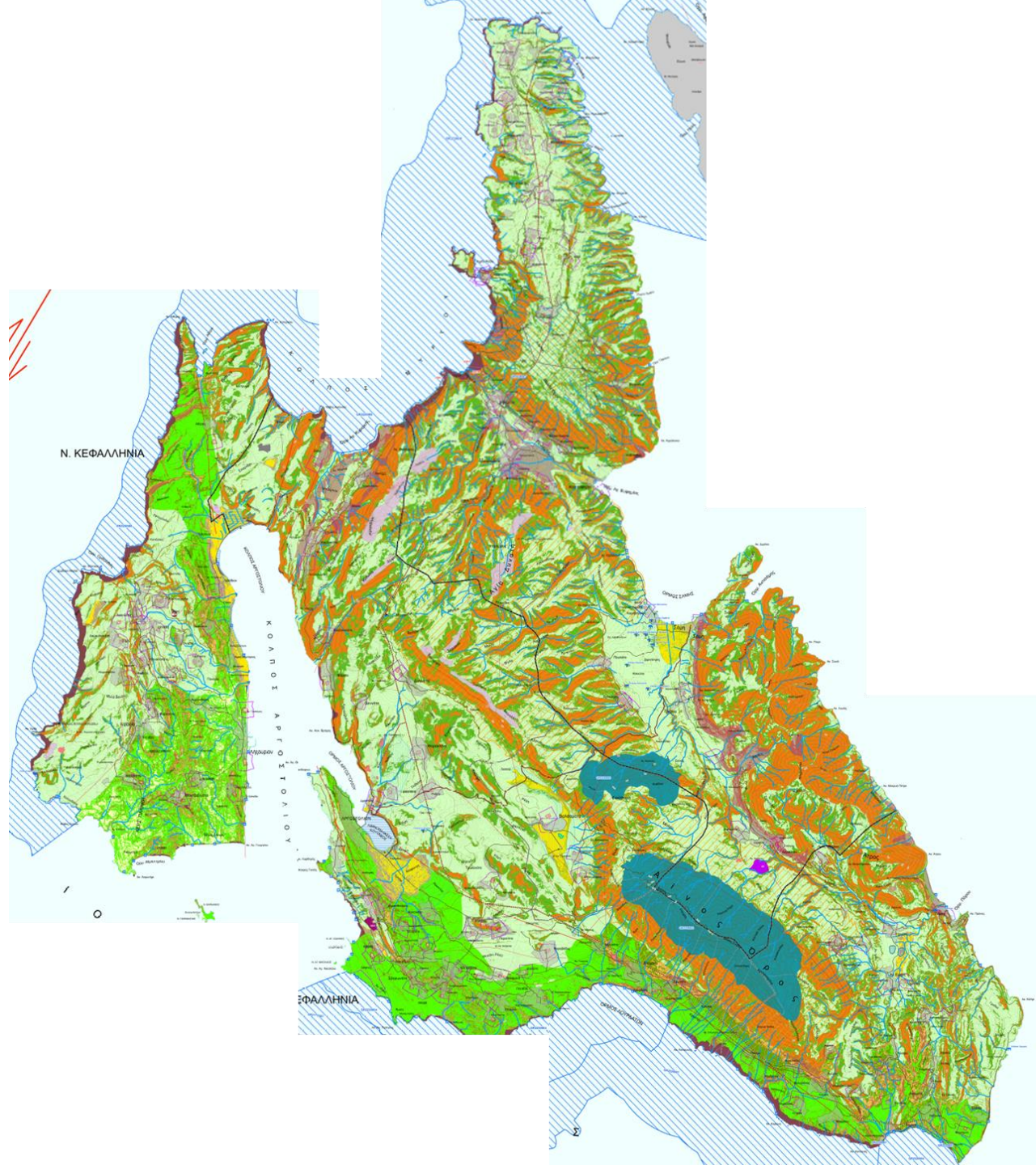
WEAKNESSES

THREATS

- Σημαντικές επιπτώσεις στο τοπικό οικοσύστημα / επιβάρυνση περιβαλλοντικού αποτυπώματος
- Αντικατάσταση αμιαντοσωλήνων από τμήμα του δικτύου ύδρευσης
 - Πιθανότητα επιβάρυνσης της ποιότητας των υδάτων
- Αδυναμία κάλυψης των αναγκών των χρηστών των περιβαλλοντικών δικτύων σε περιόδους αιχμής
- Κίνδυνος πλημμυρικών φαινομένων και μεταφοράς φερτών υλικών μετά από έντονες βροχοπτώσεις
 - Επιπτώσεις από έκτακτα φαινόμενα
 - Αυξημένος κίνδυνος πρόκλησης ατυχημάτων
 - Υποβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος
- Υποβάθμιση ποιότητας ζωής των κατοίκων και των επισκεπτών

ΜΕΛΕΤΗ ΓΕΩΛΟΓΙΚΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ

-  K1.1: Ζώνη Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας Κατηγορία 1 για διάφορες χρήσεις.
-  K2.1: Ζώνη Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας Κατηγορία 2 για διάφορες Χρήσεις
-  K3.1: Ζώνη Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας Κατηγορία 3 για διάφορες Χρήσεις.
-  K4.1: Ζώνη Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας Κατηγορία 4 για διάφορες Χρήσεις.
-  K5.1: Ζώνη Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας Κατηγορία 5 για διάφορες Χρήσεις.
-  K6.1: Ζώνη Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας Κατηγορία 6 για διάφορες Χρήσεις.
-  K7.1: Ζώνη Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας Κατηγορία 7 για διάφορες Χρήσεις.
-  K8.1: Ζώνη Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας Κατηγορία 8 για διάφορες Χρήσεις.
-  K9.1: Ζώνη Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας Κατηγορία 9 για διάφορες Χρήσεις.
-  K10.1: Ζώνη Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας Κατηγορία 10 για διάφορες Χρήσεις
-  K11.1: Ζώνη Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας Κατηγορία 11 για διάφορες Χρήσεις.
-  K12.1: Ζώνη Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας Κατηγορία 12 για διάφορες Χρήσεις.
-  K13.1: Ζώνη Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας Κατηγορία 13 για διάφορες Χρήσεις.
-  K14.1: Ζώνη Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας Κατηγορία 14 για διάφορες Χρήσεις
-  K15.1: Ζώνη Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας Κατηγορία 15 για διάφορες Χρήσεις.
-  K16.1: Ζώνη Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας Κατηγορία 16 για διάφορες Χρήσεις.
-  K17.1: Ζώνη Σχετικής Γεωλογικής Καταλληλότητας Κατηγορία 17 για διάφορες Χρήσεις.



II. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΕΝΑΛΑΚΤΙΚΩΝ ΣΕΝΑΡΙΩΝ

ΓΕΝΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ- ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΤΩΝ 3 ΣΕΝΑΡΙΩΝ

Προστασία της **βιοποικιλότητας**, των οικοτόπων, των φυσικών οικοσυστημάτων, των **δασικών εκτάσεων**, των **αρχαιολογικών χώρων**, του τοπίου και του **γεωπεριβάλλοντος**

Προστασία του αιγιαλού της παραλίας και των **παράκτιων ζωνών** από τη δόμηση, την εκμετάλλευση

Εξασφάλιση όρων και **υποδομών για την πρόληψη** των συνεπειών από την **Κλιματική Αλλαγή** και τις φυσικές καταστροφές.

Προστασία της **συνεκτικότητας των πόλεων και των οικισμών** και **διαφύλαξη του ακάλυπτου αδόμητου χώρου** ανάμεσα στις οικιστικές πυκνώσεις

Προώθηση νέου **προτύπου οικιστικής ανάπτυξης** βάσει των αρχών της **συμπαγούς και συνεκτικής πόλης**

Ρύθμιση εκτός σχεδίου δόμησης και καθορισμός **ορθολογικών χρήσεων γης και όρων δόμησης** συμβατών με τα **τοπικά χαρακτηριστικά**

Δημιουργίας **ισχυρής και ισορροπημένης παραγωγικής βάσης**, με έμφαση στα **συγκριτικά πλεονεκτήματα** κάθε περιοχής

Προστασία και διαφύλαξη της γεωργικής γης και της κτηνοτροφικής δραστηριότητας

Οργάνωση **περιοχών εγκατάστασης αναπτυξιακών δραστηριοτήτων** α' γενούς – β' γενούς τομέα (όπως παραγωγικό - επιχειρηματικό πάρκο), **τουριστικές ζώνες**.

Σενάριο 1

Μηδενικής Παρέμβασης (As is):

Αναπτύσσεται με βάση την παραδοχή ότι δεν συντάσσεται Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο για την περιοχή μελέτης, και το υφιστάμενο πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής μελέτης παραμένει το ίδιο, ενώ παράλληλα διατηρούνται οι τάσεις που παρατηρούνται σήμερα στο έτος στόχο.

Σενάριο 2

Περιορισμένης ανάπτυξης και Απόλυτης Προστασίας Περιβάλλοντος και Πόρων :

Πρωθείται, κατά προτεραιότητα και μονοσήμαντα, η απόλυτη προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, περιορίζεται η δόμηση κυρίως εντός των θεσμοθετημένων υποδοχέων και ενισχύεται ο ρόλος της βιώσιμης αγροτικής εκμετάλλευσης της γης.

Σενάριο 3

Ήπιας παρέμβασης/ βιώσιμης και ολοκληρωμένης ανάπτυξης:

Αφορά στην ορθολογική διαχείριση της βιώσιμης ανάπτυξης, διατηρώντας και αναδεικνύοντας παράλληλα τους σημαντικούς φυσικούς και πολιτιστικούς πόρους και ενισχύοντας τις υπάρχουσες τάσεις ανάπτυξης.

ΣΕΝΑΡΙΟ 1 (ΜΗΔΕΝΙΚΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ)

Το υφιστάμενο θεσμικό καθεστώς της περιοχής μελέτης συνεχίζει να ρυθμίζει την ανάπτυξη και οργάνωσή της χωρίς την εκπόνηση της μελέτης του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου, ακολουθώντας τις υφιστάμενες εξελίξεις και τάσεις των τριών Δήμων.

Οι τάσεις αφορούν τόσο στην πληθυσμιακή δυναμική όσο και στην αναπτυξιακή προοπτική όπως προδιαγράφεται από την έως σήμερα εξέλιξη της.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Διατήρηση των χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης που ισχύουν εντός των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων

Διατήρηση των όρων και περιορισμών που ισχύουν εντός των οριοθετημένων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων της νήσου Κεφαλονιάς

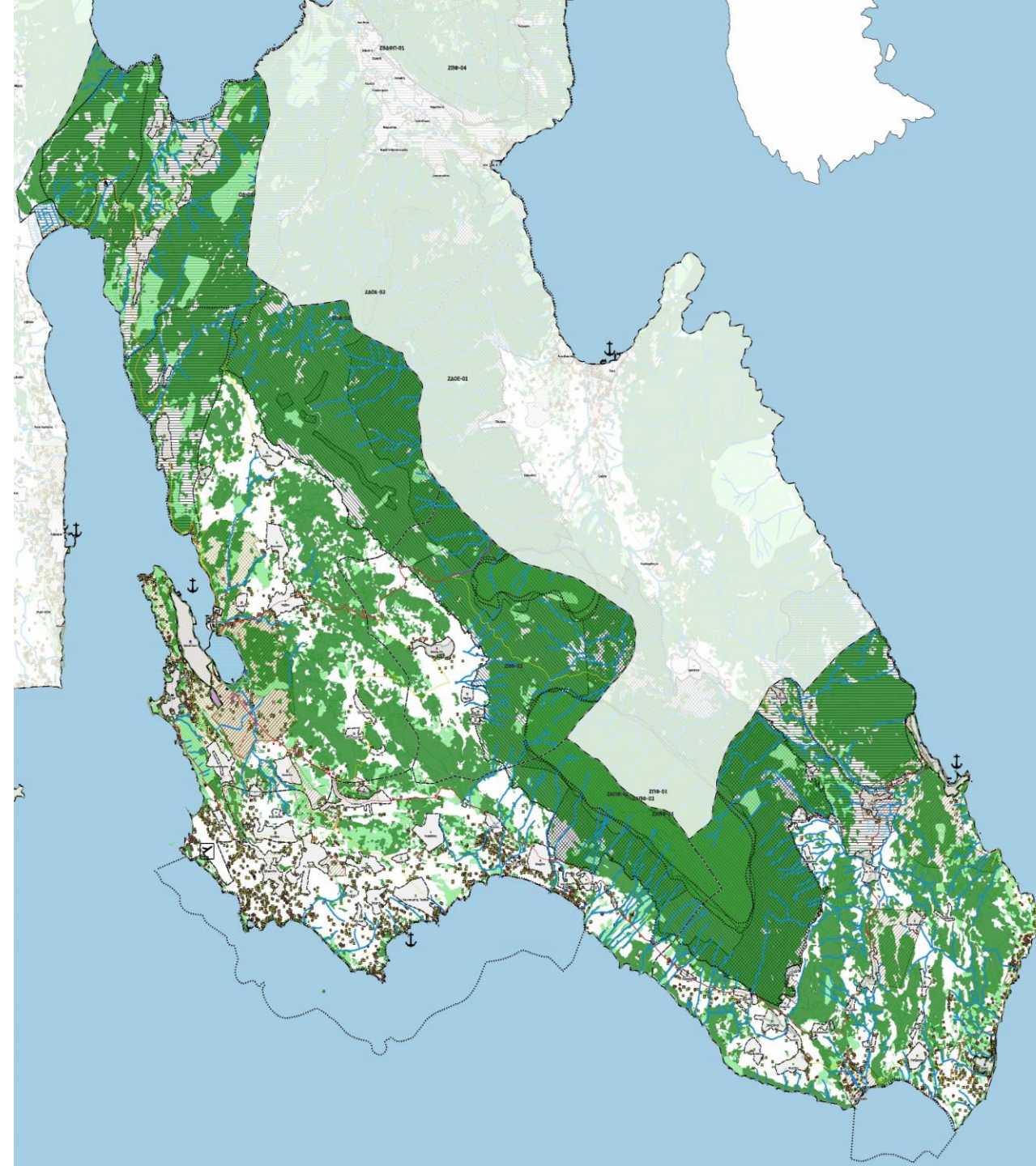
Διατήρηση (και ενεργοποίηση) των χρήσεων των εγκεκριμένων Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων στον εντός σχεδίου χώρο

ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ

Διατήρηση των καθεστώτων των καθορισμένων Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ)

Διατήρηση του καθεστώτος της εκτός σχεδίου δόμησης

Για τις περιοχές NATURA 2000 λαμβάνονται υπόψη οι χρήσεις γης της υπό έγκρισης με ΠΔ, Ειδικής Περιβαλλοντικής Μελέτης



ΣΕΝΑΡΙΟ 2 (ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΛΥΤΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΠΟΡΩΝ)

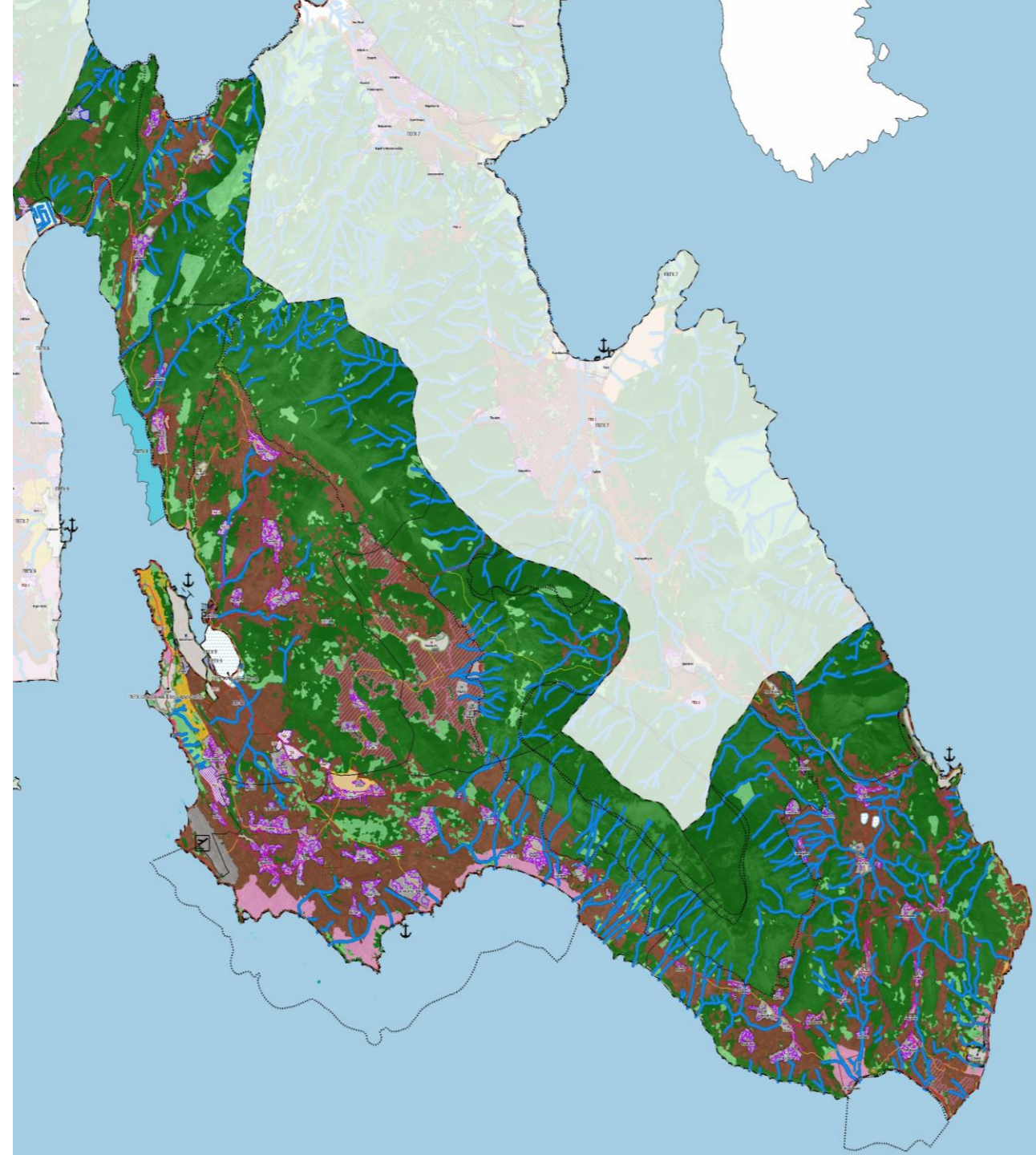
Το σενάριο 2 προωθεί την ανάπτυξη δραστηριοτήτων και χρήσεων κυρίως σε εντός σχεδίου περιοχές και εντός οργανωμένων υποδοχέων παραγωγικών δραστηριοτήτων, με μοναδική μέριμνα την απόλυτη προστασία του φυσικού περιβάλλοντος. Γενικώς, στο Σενάριο περιορισμένης ανάπτυξης και απόλυτης προστασίας περιβάλλοντος και πόρων, ενισχύονται οι περιορισμοί της δόμησης στις εντός και εκτός σχεδίου περιοχές (π.χ. μείωση συντελεστών δόμησης, αύξηση αρτιότητας, κ.ά.), επεκτείνονται οι ζώνες προστασίας της φύσης και του τοπίου, ενώ ενισχύεται ο πρωτογενής τομέας μέσω του περιορισμού της τουριστικής δραστηριότητας. Τέλος, οι παραγωγικές δραστηριότητες περιορίζονται αποκλειστικά εντός οργανωμένων υποδοχέων και οργανωμένων ζωνών.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

- Καθορισμός Οικιστικών περιοχών (ΟΙΚ). Επεκτάσεις περιορισμένης έκτασης δυτικά του Αργοστολίου και στη Σκάλα.
- Επανακαθορισμός ορίων οικισμών για την προσαρμογή τους σύμφωνα με τα κριτήρια που θέτει το υπό έκδοση ΠΔ, οριοθέτηση οικισμού Μοναστηράκι

ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ

- Καθορισμός Περιοχών Παραγωγικών και Επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (Π.Ε.Δ.) στις συγκεντρώσεις βιοτεχνίας και χονδρεμπορίου πλησίον του Αργοστολίου βόρεια των Κοκολάτων, περιορισμός της εξορμητικής δραστηριότητας. Οι υφιστάμενες βιοτεχνικές εγκαταστάσεις που εντοπίζονται παρόδια θα μεταγκατασταθούν εντός των προτεινόμενων ΠΕΔ (α) και (β) εντός 10ετίας.
- Καθορισμός Περιοχών Ειδικού Καθεστώτος (ΠΕΚ)
- Καθορισμός Περιοχών Ελέγχου και Προστασίας (ΠΕΠ)
- Καθορισμός Περιοχής Ελέγχου Χρήσεων (ΠΕΧΓ) με σκοπό (α) την ήπια τουριστική ανάπτυξη:-επιτρέπεται η ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού με έμφαση στην ανάπτυξη του αγροτουρισμού και (β) την βιώσιμη και με όρους ανάπτυξη των χρήσεων τουρισμού - αναψυχής
- Καθορισμός Περιοχών Ελέγχου Χρήσεων (ΠΕΧΓ) με σκοπό (α) τον έλεγχο της οικιστικής εξάπλωσης περιμετρικά του Ληξουρίου(β) την διαφύλαξη και προστασία της γεωργικής γης, (γ) τον έλεγχο και προστασία του παράκτιου μετώπου
- Περιοχών Ελέγχου Χρήσεων που αφορούν σε εντοπισμένες θέσεις, (υφιστάμενες και προβλεπόμενες)



ΣΕΝΑΡΙΟ 3 (ΗΠΙΑΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ/ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΚΑΙ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ)

Το Σενάριο ισορροπεί ανάμεσα στην **προστασία του περιβάλλοντος** και την **βιώσιμη ανάπτυξη όλων των τομέων παραγωγής**, αποφεύγοντας ακραίους και μονόπλευρους προσανατολισμούς (π.χ. μονοκαλλιέργεια τουρισμού, απόλυτη προστασία της φύσης). Ειδικότερα οι προτάσεις στοχεύουν ταυτόχρονα στην **προστασία** αλλά και **ανάδειξη των ιδιαίτερων πόρων** της νήσου (γεωργική γη-ελαιώνες, αμπελώνες, πολιτιστικοί & γεωλογικοί πόροι – σπήλαια, γεωπάρκο και μικροί νησιωτικοί υγρότοποι/σπήλαια, αρχαιολογικοί χώροι, εγκαταλελειμμένοι & προσεισμικοί οικισμοί, ανθρωπογενές περιβάλλον και οικιστικές περιοχές κ.λπ.), καθώς και στην ανάπτυξη του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα παραγωγής. Το Σενάριο 3, **συνθέτει** σε μεγάλο βαθμό τις **ποικίλες εισροές από διάφορους φορείς** και παράγοντες της **τοπικής κοινωνίας**.

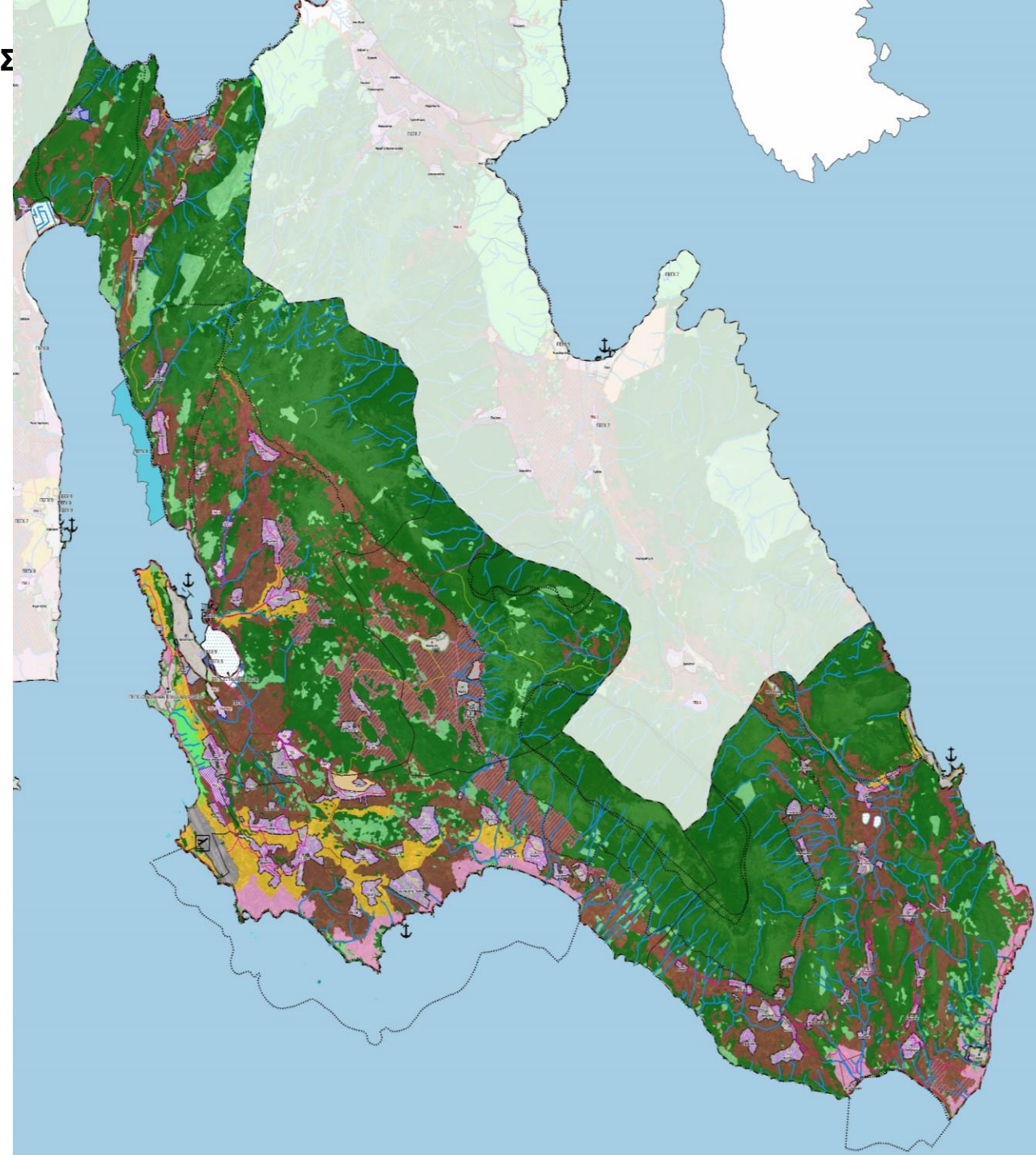
ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

- Καθορισμός Οικιστικών περιοχών (ΟΙΚ). Επεκτάσεις δυτικά του Αργοστολίου και στη Σκάλα.
- Επανακαθορισμός ορίων οικισμών για την προσαρμογή τους σύμφωνα με τα κριτήρια που θέτει το υπό έκδοση ΠΔ, οριοθέτηση οικισμού Μοναστηράκι
- Καθορισμός περιοχών προς ανάπτυξη / ΖΥΣ

ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ

- Καθορισμός Περιοχών Παραγωγικών και Επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (Π.Ε.Δ.) **(α)** βόρεια του Δραπάνου για την υποδοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων υψηλής όχλησης, **(β)** στις **συγκεντρώσεις βιοτεχνίας και χονδρεμπορίου** πλησίον του **Αργοστολίου βόρεια των Κοκολάτων**, **(γ)** επέκταση της υφιστάμενης θεσμοθετημένης ΒΙΠΕ, **(δ)** περιορισμός της εξορυκτικής δραστηριότητας.
- Καθορισμός Περιοχών Ειδικού Καθεστώτος (ΠΕΚ)
- Καθορισμός Περιοχών Ελέγχου και Προστασίας (ΠΕΠ)
- Καθορισμός Περιοχής Ελέγχου Χρήσεων (ΠΕΧΓ) με σκοπό **(α)** την ήπια τουριστική ανάπτυξη: επιτρέπεται η ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού με έμφαση στην ανάπτυξη του αγροτουρισμού και **(β)** την βιώσιμη και με όρους ανάπτυξη των χρήσεων τουρισμού - αναψυχής
- Καθορισμός Περιοχών Ελέγχου Χρήσεων (ΠΕΧΓ) με σκοπό **(α)** τον έλεγχο της οικιστικής περιμετρικά του Ληξουρίου, **(β)** την διαφύλαξη και προστασία της γεωργικής γης, **(γ)** τον έλεγχο και προστασία του παράκτιου μετώπου
- Περιοχών Ελέγχου Χρήσεων που αφορούν σε εντοπισμένες θέσεις, (υφιστάμενες και προβλεπόμενες)

Οι διαφορές με το σενάριο 2 αφορούν κυρίως στην έκταση των ζωνών και στους προτεινόμενους όρους δόμησης εντός των ζωνών.



ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ - ΕΠΙΛΟΓΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΒΑΣΙΚΩΝ ΕΠΙΛΟΓΩΝ
**1ο: ΜΗΔΕΝΙΚΗΣ
ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ**
**2ο: ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ
ΑΠΟΛΥΤΗΣ
ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ
ΠΟΡΩΝ**
**3ο: ΗΠΙΑΣ
ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ/-
ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΚΑΙ
ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

Περιβάλλον	Επίδραση στις προστατευόμενες περιοχές	+	++	+
	Διατήρηση, προστασία και αξιοποίηση αξιόλογων γεωργικών εκτάσεων	-	++	+
	Προστασία και ανάδειξη φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος	0	++	++
	Προστασία ακτών κολύμβησης και παράκτιου μετώπου	-	++	++
	Διατήρηση και προστασία δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων	+	++	++
	Προστασία υδροφόρου ορίζοντα και επιφανειακών υδάτων και ορθολογική χρήση υδάτων	--	++	+
	Επάρκεια υποδομών εκπαίδευσης, περίθαλψης, αθλητικών χώρων κ.λπ.	-	++	++
	Βελτίωση ποιότητας ζωής	-	+	++
Κοινωνία	Συγκράτηση μόνιμου πληθυσμού και προσέλκυση νεότερων ηλικιακών ομάδων	+	--	+
	Επάρκεια κοινοχρήστων χώρων, χώρων στάθμευσης κ.λπ. και αστικών εξυπηρετήσεων	+	+	++
Οικονομία	Αύξηση άμεσης και έμμεσης απασχόλησης	+	0	++
	Βελτίωση ελκυστικότητας επενδυτικού περιβάλλοντος	++	-	+
	Πρώθηση αγροτικού τομέα και καθετοποίηση της παραγωγής	0	+	++
	Διασύνδεση πρωτογενούς τομέα με τους δυναμικούς κλάδους του τουρισμού και του εμπορίου	+	0	++
	Ανάπτυξη ήπιων μορφών εναλλακτικού τουρισμού με σκοπό τη διερεύνηση της τουριστικής περιόδου	0	+	++
	Συμβατότητα με χωροταξικό και πολεοδομικό υπερκείμενο σχεδιασμό	0	++	++
	Φαινόμενα αυθαιρεσιών	-	+	++
	Διατήρηση ανεκτών ορίων φέρουσας ικανότητας	0	++	+
Τοπίο, χωρικός σχεδιασμός και χρήσεις γης	Φαινόμενα συγκρούσεων χρήσεων γης και ανάπτυξης διάσπαρτης δόμησης στην εκτός σχεδίου περιοχή με επιπτώσεις σε φυσικούς πόρους, αγροτική γη και περιβαλλοντικές υποδομές	--	++	+
	Φαινόμενα πιέσεων ανάπτυξης τουριστικών δραστηριοτήτων και παραθεριστικής κατοικίας σε υφιστάμενες οικιστικές συγκεντρώσεις εκτός σχεδίου	-	+	0

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ - ΕΠΙΛΟΓΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΒΑΣΙΚΩΝ ΕΠΙΛΟΓΩΝ

Κριτήρια / Περιβαλλοντικοί Στόχοι	1ο: ΜΗΔΕΝΙΚΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ	2ο: ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΛΥΤΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΠΟΡΩΝ	3ο: ΗΠΙΑΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ/-ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΚΑΙ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
Στ1 Προστασία της βιοποικιλότητας, της χλωρίδας, της πανίδας, και των φυσικών οικοσυστημάτων	0	++	++
Στ2 Προστασία του γεωπεριβάλλοντος και του τοπίου.	-	++	++
Στ3 Προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς.	0	+	++
Στ4 Βελτίωση συνθηκών διαβίωσης και υγείας -αύξηση πληθυσμού.	-	-	++
Στ5 Προστασία του εδάφους από την ρύπανση και μείωση της απώλειάς του	0	+	+
Στ6 Προστασία των υδάτων από την ρύπανση.	0	+	+
Στ7 Διατήρηση ποιότητας ατμοσφαιρικού περιβάλλοντος - μείωση αερίων θερμοκηπίου.	0	+	+
Στ8 Προστασία Γεωργικής Γης	0	+	+
Στ9 Προστασία και αύξηση της αξίας υλικών περιουσιακών στοιχείων.	0	-	++
Στ10 Αειφόρος διαχείριση φυσικών πόρων, οικολογικός σχεδιασμός και περιβαλλοντική διαχείριση αποβλήτων.	-	0	+
Στ11 Προστασία έναντι φυσικών και ανθρωπογενών κινδύνων – Αντιμετώπιση Κλιματικής Αλλαγής	-	0	+
Στ12 Επίτευξη βιώσιμης προσπελασιμότητας.	-	0	++

ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ ΠΡΟΚΡΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΕΝΑΡΙΟΥ 3

Το σενάριο αποτελεί την ορθολογική επιλογή της **Ήπιας Παρέμβασης/Βιώσιμης και Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης** στο υπό μελέτη χωρικό σύστημα, ισορροπώντας ανάμεσα στην **προστασία του περιβάλλοντος** και την **βιώσιμη ανάπτυξη** όλων των τομέων παραγωγής.

Ειδικότερα οι προτάσεις στοχεύουν ταυτόχρονα στην προστασία αλλά και ανάδειξη των ιδιαίτερων πόρων της νήσου (γεωργική γη- ελαιώνες, αμπελώνες, πολιτιστικοί & γεωλογικοί πόροι – σπήλαια, γεωπάрко και μικροί νησιωτικοί υγρότοποι/σπήλαια, αρχαιολογικοί χώροι, εγκαταλελειμμένοι & προσεισμικοί οικισμοί, ανθρωπογενές περιβάλλον κ.λπ.), καθώς και στην ανάπτυξη του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα παραγωγής.

Οι 3 Δήμοι οργανώνονται στις παρακάτω γενικές κατηγορίες:

- **Οικιστικές Περιοχές (ΟΙΚ)**
- **Περιοχές Παραγωγικών και Επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (Π.Ε.Δ.)**
- **Περιοχές Ειδικού Καθεστώτος (ΠΕΚ)**
- **Περιοχές Ελέγχου και Προστασίας (ΠΕΠ)**
- **Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων (ΠΕΧΓ)**

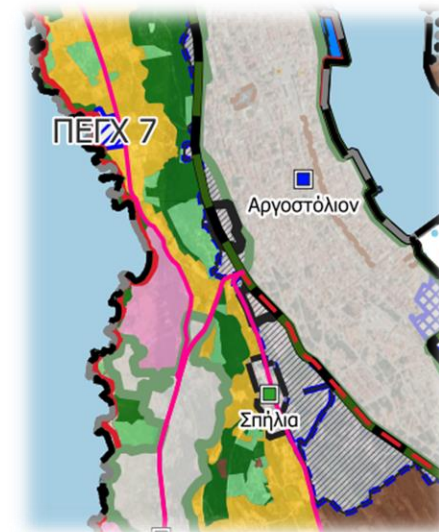
Οικιστικές Περιοχές (ΟΙΚ)

Ως Οικιστικές περιοχές ορίζεται το σύνολο των οικισμών του Δήμου που αφορούν σε:

- πολεοδομημένες περιοχές, δηλαδή περιοχές εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων,
- αναγνωρισμένοι οικισμοί προ του 1923 ή με πληθυσμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων και
- προς πολεοδόμηση περιοχές.

Για τις οικιστικές Περιοχές προτείνεται:

- Αξιολόγηση των ορίων των οριοθετημένων οικισμών και προσαρμογή τους σύμφωνα με τα κριτήρια του υπό έκδοση Π.Δ.
- Οριοθέτηση του οικισμού Μοναστηράκι που δεν είναι οριοθετημένος εφόσον πληροί τις προϋποθέσεις που τίθενται από το υπό έκδοση Π.Δ.
- Καταρχήν εκτιμήσεις πολεοδόμησης οικισμών σε κατάλληλες για οικιστική και παραθεριστική ανάπτυξη, όπου υπάρχουν οικιστικές συγκεντρώσεις και προκύπτει ανάγκη από τις αναμενόμενες τάσεις του πληθυσμού και τον υπολογισμό της χωρητικότητας, εξετάζοντας παράλληλα την επιθυμητή ποιότητα κατοίκησης βάσει του σύγχρονου βιοτικού επιπέδου.
- Ειδικότερα για τους τρεις οικισμούς που είχαν θεσμοθετημένο ΓΠΣ προτείνεται:
 - **Αργοστόλι:** Προτείνεται επέκταση του οικισμού σε έκταση περίπου 340στρ. δυτικά από το όριο του εγκεκριμένου σχεδίου, μέχρι την επαρχιακή οδό στο ύψος του οικισμού των Σπηλιών και νότια με χρήση Αμιγούς Κατοικίας και Σ.Δ. ίσο με 0,6. Στα όρια του νέου σχεδίου θα πρέπει να ληφθεί μέριμνα για την δημιουργία ζώνης κοινοχρήστων χώρων που θα δημιουργεί ένα δίκτυο πρασίνου στα όρια της πόλης που θα τη συνδέει με τις χαρακτηρισμένες δασικές εν γένει εκτάσεις.
 - **Σκάλα:** Προτείνονται οι επεκτάσεις του θεσμοθετημένου ΓΠΣ για Πολεοδόμηση με Χρήση Αμιγής Κατοικία. Ειδικότερα η προτεινόμενη επέκταση δυτικά με θεσμ. χρήση ΓΚ διευρύνεται σε σύνολο έκταση περί τα 82 στρ. με ΣΔ ίσο με 0,6 και η Ζώνη Τουρισμού – Αναψυχής (περί τα 140στρ.) που προτεινόταν βόρεια προτείνεται για πολεοδόμηση με χρήση ΓΚ. με Σ.Δ. ίσο με 0,4.
 - **Πόρος:** Δεν υιοθετούνται οι προτεινόμενες επεκτάσεις του θεσμοθετημένου ΓΠΣ, καθώς δεν προκύπτει σχετική ανάγκη από την ανάλυση της χωρητικότητας. Προτείνεται η αλλαγή της χρήσης Γενικής Κατοικίας σε χρήση Τουρισμού Αναψυχής στο βόρειο τμήμα του οικισμού (6 τελευταία Οικοδομικά Τετράγωνα Εγκ. Ρυμ. Σχεδίου).
- Διερεύνηση ανάγκης για τροποποίηση των χρήσεων γης και των όρων δόμησης εντός των περιοχών των θεσμοθετημένων Γ.Π.Σ. Παράλληλα διερευνάται ο καθορισμός περιοχών προς ανάπτυξη για τη προστασία και αναβάθμιση του φυσικού τοπίου και της πολιτιστικής κληρονομιάς.
- Αναθεώρηση των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων της πόλης του Αργοστολίου και του συνόλου των εγκεκριμένων σχεδίων από διανομές ή και περιοχής παραθεριστικής κατοικίας (Λάσση), προκειμένου να είναι λειτουργικά.
- Προβλέψεις για τη χωροθέτηση χώρων διοίκησης, νηπιαγωγείων, άθλησης και κυρίως ελεύθερων χώρων – αστικού πρασίνου
- Κυκλοφοριακές μελέτες για τη βελτίωση και ιεράρχηση του οδικού δικτύου και τη δημιουργία πεζοδρόμων και νέων χώρων στάθμευσης για τις ανάγκες των οικισμών. Πρόβλεψη παράκαμψης σε βασικούς οικισμούς
- Ως ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης, διερευνώνται καταρχήν (θα οριστικοποιηθούν στο δεύτερο στάδιο της μελέτης) για την πόλη του Αργοστολίου, οι περιοχές της **Π.Ε. 5 με Σ.Δ. 0,8 και 0,4** καθώς και οι περιοχές επεκτάσεων της **Π.Ε. 3 με Σ.Δ. 0,8**, αλλά και στις νέες περιοχές επεκτάσεων που προτείνονται με τη παρούσα μελέτη. Στις περιοχές αυτές δύναται να αυξηθεί ο Σ.Δ. των οικοπέδων κατά 0,2 με τη χρήση του εργαλείου της μεταφοράς Σ.Δ. Η συνολική αύξηση της δόμησης που μπορεί να επιτευχθεί στις περιοχές αυτές είναι περίπου 25.000 τ.μ. που αντιστοιχούν σε πληθυσμό της τάξης των 600 ατόμων σύμφωνα με το σταθερότυπο που χρησιμοποιήθηκε για τον υπολογισμό της χωρητικότητας.
- Αναζήτηση εργαλείων και πιθανών εκτάσεων είτε εντός σχεδίου είτε σε προτεινόμενη περιοχή επέκτασης για την δέσμευση τους για κοινωνική κατοικία (στεγαστικό πρόγραμμα για την παροχή φθηνής και ποιοτικής στέγης σε δημόσιους υπαλλήλους, ευάλωτες ομάδες κ.λπ.)



Περιοχές Ελέγχου Χρήσεων (ΠΕΧΓ): 12 Περιοχές ελέγχου του οικιστικού και εξωοικιστικού χώρου που λαμβάνουν υπόψη τα ιδιαίτερα περιβαλλοντικά και πολιτιστικά δεδομένα της κάθε περιοχής.

➤ **Περιοχή ελέγχου Χρήσεων γης για την οικιστική εξάπλωση**

Αφορά σε εκτάσεις α) βορειοδυτικά του οικισμού του Αργοστολίου και δυτικά της επαρχιακής οδού (Αργοστόλι – Πεσσάδα), β) περιμετρικά του αεροδρομίου και γύρω από τους οικισμούς της ΔΕ Λειβαθούς όπου έχει υπάρξει έντονη οικιστική εξάπλωση και γ) κατά μήκος της εθνικής οδού (Αργοστόλι – Σάμη).

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν:

- Κατοικία με ελάχιστη αρτιότητα 4στρ., βάσει των διατάξεων του αρθ. 33 παρ. δ του Ν. 4759/2020.
- Τουριστικές εγκαταστάσεις με μέγιστο σδ 0,09 και ελάχιστη αρτιότητα γηπέδου στα 20στρ. Για τις εν λόγω εγκαταστάσεις δίνεται η κατεύθυνση για εξασφάλιση αυτονομίας σε επίπεδο κάλυψης αναγκών άρδευσης, αποχέτευσης κ.λπ., καθώς και για κάλυψη αναγκών σε νερό για τις κολυμβητικές δεξαμενές από ομβροδεξαμενές.
- Διοίκηση.
- Εμπορικά καταστήματα.
- Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών
- Γεωργικές αποθήκες, θερμοκήπια και λοιπές εγκαταστάσεις αγροτικού τομέα (άρθρο 2 του από 31.5.1985 π.δ. Δ' 270).Κτηνοτροφικές πτηνοτροφικές εγκαταστάσεις Αντλητικές εγκαταστάσεις
- Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλειας.
- Επαγγελματικά εργαστήρια (άρθρο 17 του ν. 3982 /2011). Επιτρέπονται μόνο αρτοποιεία και ζαχαροπλαστεία



➤ **Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης Γεωργικής και Κτηνοτροφικής Ανάπτυξης**

Η εν λόγω ΠΕΧΓ περιλαμβάνει ρυθμίσεις για τον αγροτικό και τον ορεινό χώρο με σκοπό την διαφύλαξη της γεωργικής γης στις καλλιεργούμενες εκτάσεις της νήσου και της κτηνοτροφικής δραστηριότητας κυρίως στον ορεινό χώρο που αποτελεί και το βασικό γεωμορφολογικό χαρακτηριστικό του νησιού. Οι εν λόγω δραστηριότητες ενισχύονται, προστατεύονται και επιχειρείται να διαφυλαχθούν ως βασικός τοπικός οικονομικός πόρος, αλλά και σε ορισμένες περιπτώσεις και εθνικός πόρος. Εντός της Ζώνης στο Β Στάδιο θα πραγματοποιηθεί διερεύνηση για τον προσδιορισμό εκτάσεων γης με χαρακτηριστικά υψηλής παραγωγικότητας, αλλά και περιοχές έντονης κτηνοτροφικής δραστηριότητας για την παροχή κινήτρων διατήρησής της και εκσυγχρονισμού των εγκαταστάσεων. Επιπλέον, εξετάζεται η επαναλειτουργία και η χωροθέτηση σε νέα θέση των δημοτικών σφαγείων Αργοστολίου. Στην παρούσα περιοχή δεν προβλέπεται η τουριστική δραστηριότητα

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν:

- Γεωργικές αποθήκες, θερμοκήπια και λοιπές εγκαταστάσεις αγροτικού τομέα (άρθρο 2 του από 31.5.1985 π.δ., Δ' 270).
- Κτηνοτροφικές πτηνοτροφικές εγκαταστάσεις Αντλητικές εγκαταστάσεις
- Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλειας
- Κατοικία έως 150τμ. Για την κατοικία ορίζεται ελάχιστη αρτιότητα γηπέδου στα 8στρ. και δύο κτήρια κατοικίας ανά γήπεδο. Κατ' εξαίρεση για τη χρήση κατοικίας ισχύουν και τα εξής: α) Για οικόπεδα που μέχρι την θεσμοθέτηση του ΤΠΣ είχαν αρτιότητα μικρότερη των 8.000τ.μ. και μεγαλύτερη ή ίση των 4.000τ.μ η μέγιστη δόμησή τους ανέρχεται σε 150τ.μ και έως 2 κτήρια ανά γήπεδο, β) περιμετρικά των ορίων οικισμών σε ζώνη ακτίνας 500μ. ισχύουν οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης για τη χρήση με την προϋπόθεση αγροτικής ή κτηνοτροφικής δραστηριότητας στο 70% του γεωτεμαχίου.
- Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις (χαμηλής και μέσης όχλησης) συσκευασίας και μεταποίησης τοπικά παραγόμενων αγροτικών προϊόντων. Μέγιστο ΠΚ 30%, μέγιστος ΣΔ 0,3 και αρτιότητα γηπέδου στα 4στρ.

Ειδικά για την περιοχή της Κρανιάς, η οποία παρουσιάζει χαρακτηριστικά γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας επιτρέπονται μόνο γεωργικές αποθήκες, θερμοκήπια και λοιπές εγκαταστάσεις αγροτικού τομέα, αντλητικές εγκαταστάσεις και εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής. Ανάγκες σε τυποποίηση, συσκευασία και μεταποίηση καλύπτονται εντός της ΒΙΠΕ Αργοστολίου και της ΠΕΔ ΙΒ (Κοκολάτα).

➤ Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης Συνδυασμένης Ανάπτυξης Γεωργίας και Κτηνοτροφίας και Αγροτουρισμού

Αφορά στις περιοχές όπου παρουσιάζονται σημαντικές εκτάσεις γεωργίας, κυρίως ελαιώνων και αμπελώνων. Σημειώνεται ότι οι περιοχές αυτές περιλαμβάνονται στις Τοπικές Κοινότητες που έχουν ενταχθεί στις ζώνες ΠΟΠ και ΠΓΕ Καλλιέργειας Κρασιού. Επισημαίνεται ότι στην παρούσα ΠΕΓΧ είναι χωροθετημένες εκτός της κατοικίας- (κύρια και μη), κυρίως γεωργικές αποθήκες, κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις,- αλλά και κάποιες τουριστικές εγκαταστάσεις. Οι εν λόγω περιοχές (εκτάσεις Ομαλών, Αίνου, Αγίας Δυνατής, νότια περιοχή Σκάλας, περιοχή Ζόλων και Αγίας Κυριακής κ.λπ.) παρουσιάζουν δυνατότητες ανάπτυξης αγροτουρισμού, τόσο λόγω της θέσης τους όσο και λόγω του παραγόμενου σε αυτές πόρου. Η παρούσα ΠΕΓΧ αποτελεί περιοχή μετάβασης μεταξύ των περιοχών που σήμερα αναπτύσσεται εντονότερα η τουριστική δραστηριότητα και εκείνων που επιδιώκεται η πλήρης διατήρηση του αγροτικού τους χαρακτήρα.

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν:

- Αγροτουριστικές εγκαταστάσεις που ακολουθούν τις προδιαγραφές ΕΛΟΤ ΠΡΔ.1417/2003 «Αγροτουρισμός - Ορολογία και γενικές απαιτήσεις για τους Παροχείς Υπηρεσιών Αγροτουρισμού» και λοιπών μορφών θεματικού τουρισμού σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις με ελάχιστη αρτιότητα γηπέδου στα 12στρ και μέγιστο σδ 0,1. Για τις εν λόγω εγκαταστάσεις δίνεται η κατεύθυνση για εξασφάλιση αυτονομίας σε επίπεδο κάλυψης αναγκών άρδευσης, αποχέτευσης κ.λπ., καθώς και για κάλυψη αναγκών σε νερό για τις κολυμβητικές δεξαμενές από ομβροδεξαμενές.
- Κατοικία έως 200τ.μ. Για την κατοικία ορίζεται ελάχιστη αρτιότητα γηπέδου στα 8στρ. και δύο ανά γήπεδο. Κατ' εξαίρεση για τη χρήση κατοικίας ισχύουν και τα εξής: α) Για οικόπεδα που μέχρι την θεσμοθέτηση του ΤΠΣ είχαν αρτιότητα μικρότερη των 8.000τ.μ. και μεγαλύτερη ή ίση των 4.000τ.μ η μέγιστη δόμησή τους ανέρχεται σε 186τ.μ και έως 2 κτήρια ανά γήπεδο, β) περιμετρικά των ορίων οικισμών σε ζώνη ακτίνας 500μ. ισχύουν οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης για τη χρήση με την προϋπόθεση αγροτικής ή κτηνοτροφικής δραστηριότητας στο 70% του γεωτεμαχίου.
- Εστίαση – Αναψυκτήρια αρτιότητα γηπέδου στα 4στρ. και έως 250τ.μ. και 80τ.μ. αντίστοιχα
- Γεωργικές αποθήκες, θερμοκήπια και λοιπές εγκαταστάσεις αγροτικού τομέα (άρθρο 2 του από 31.5.1985 π.δ., Δ' 270).
- Κτηνοτροφικές πτηνοτροφικές εγκαταστάσεις Αντλητικές εγκαταστάσεις
- Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλεια
- Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις (χαμηλής και μέσης όχλησης) συσκευασίας και μεταποίησης τοπικά παραγόμενων αγροτικών προϊόντων. Μέγιστο πκ 30%, μέγιστος σδ 0,3 και αρτιότητα γηπέδου στα 4στρ

Στην περίπτωση συνύπαρξης γεωργικής/κτηνοτροφικής δραστηριότητας με αγροτουριστική μονάδα στο ίδιο γεωτεμάχιο η δόμηση των αγροτικών/κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων και των παραγωγικών μονάδων συνυπολογίζεται στη συνολική δόμηση κατά 50%.



➤ Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης Τουρισμού – Αναψυχής Α

Αφορά σε εκτάσεις από την περιοχή παραθεριστικής κατοικίας στη Λάσση μέχρι και τον Κάτω Κατελειό ανά τμήματα

Οι προαναφερθείσες περιοχές παρουσιάζουν πολύ έντονη διάχυση δραστηριοτήτων στον εξωοικιστικό χώρο. Σε σημαντικά τμήματα της εν λόγω ΠΕΓΧ η γη είναι κατακερματισμένη και κορεσμένη. Οι κύριες χρήσεις στις περιγραφόμενες περιοχές είναι ο τουρισμός και η κατοικία. Η ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας πραγματοποιείται κυρίως μέσω της ανάπτυξης μη κύριων τουριστικών καταλυμάτων και δευτερεύοντος κύριων. Σημειώνεται ότι η τουριστική δραστηριότητα εκφράζεται στις εν λόγω περιοχές έμμεσα και μέσω της κατοικίας-αναλογία κλινών περίπου 1 προς 1-, όπου σημαντικό τμήμα της τελευταίας φέρεται να διατίθεται τους καλοκαιρινούς μήνες στις πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης. Στόχος στην παρούσα περιοχή αποτελεί η επιλεκτική διεύρυνση της τουριστικής δραστηριότητας.

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν:

- Για τις τουριστικές εγκαταστάσεις ορίζεται, μέγιστος σ.δ. 0,09 και αρτιότητα γηπέδου 8στρ. Ειδικώς προκειμένου για τουριστικά καταλύματα που διαθέτουν τουλάχιστον έξι (6) από τα κριτήρια κτιριοδομικής και πολεοδομικής αναβάθμισης του άρθρου 38 του ν. 4759/2020, ο συντελεστής δόμησης μπορεί να αυξάνεται με μέγιστο το 0,14 για όλη την έκταση του γηπέδου.
- Κατά τα λοιπά ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης που τίθενται από το άρθρο 34 του ν. 4759/2020.
- Για τις εν λόγω εγκαταστάσεις δίνεται η κατεύθυνση για εξασφάλιση αυτονομίας σε επίπεδο κάλυψης αναγκών άρδευσης, αποχέτευσης κ.λπ., καθώς και για κάλυψη αναγκών σε νερό για τις κολυμβητικές δεξαμενές από ομβροδεξαμενές.
- Κατοικία έως 250τ.μ. Για την κατοικία ορίζεται ελάχιστη αρτιότητα γηπέδου στα 8στρ. και έως 2 κτήρια κατοικίας ανά γήπεδο. Για οικοπέδα που μέχρι την θεσμοθέτηση του ΤΠΣ είχαν αρτιότητα μικρότερη των 8.000τ.μ. και μεγαλύτερη ή ίση των 4.000τ.μ., η μέγιστη δόμησή τους ανέρχεται σε 186τ.μ και έως 2 κτήρια ανά γήπεδο
- Εμπορικά καταστήματα και καταστήματα παροχής υπηρεσιών αρτιότητα γηπέδου στα 4στρ. και έως 150τ.μ.
- Εστίαση – Αναψυκτήρια αρτιότητα γηπέδου στα 4στρ. και έως 250τ.μ. και 80τ.μ. αντίστοιχα
- Χρήσεις αναψυχής έως 250τ.μ. με αρτιότητα γηπέδου 8στρ.
- Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλειας.

➤ Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης Τουρισμού – Αναψυχής Β

Αφορά σε εκτάσεις βόρεια του οικισμού Σκάλα και επί του άξονα Σκάλας – Πόρος. Η εν λόγω περιοχή παρουσιάζει αρκετά έντονη διάχυση δραστηριοτήτων στον εξωοικιστικό χώρο. Κυρίαρχες χρήσεις στην παρούσα είναι ο τουρισμός και η κατοικία. Η ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας πραγματοποιείται τόσο μέσω της ανάπτυξης κύριων τουριστικών εγκαταστάσεων, όσο και μη κύριων. Επισημαίνεται ότι η τουριστική δραστηριότητα εκφράζεται στις εν λόγω περιοχές έμμεσα και μέσω της κατοικίας- με ρόλο σαφώς πιο περιορισμένο σε σχέση με την προηγούμενη ενότητα – περιοχή. Στόχος στην παρούσα αποτελεί η διεύρυνση της τουριστικής δραστηριότητας κυρίως μέσω της προώθησης οργανωμένης ανάπτυξης και του περιορισμού των δυνατοτήτων ανάπτυξης με τους ισχύοντες όρους δόμησης για τις εκτός σχεδίου περιοχές.

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν πέρα της ζώνης Α:

Επιτρέπεται η ανάπτυξη Οργανωμένου Υποδοχέα Τουριστικών Δραστηριοτήτων της περ. δδ) και εε) της παρ 1β, του άρθρου 1 του ν. 4179/2013 με μέγιστο σδ το 0,12. Για την ανάπτυξη των παραπάνω απαιτείται έκταση τουλάχιστον 150στρ.



➤ **Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης ήπιας ανάπτυξης παράκτιων περιοχών**

Αφορά σε εκτάσεις μεταξύ της παράκτιας περιοχής του οικισμού Ζόλα και της παραλίας Αγίας Κυριακής. Στόχος της πρότασης αποτελεί ο έλεγχος και προστασία περιοχών που παρουσιάζουν δυνατότητες ήπιας ανάπτυξης πλησίον αξιόλογων κολυμβητικών ακτών οι οποίες σήμερα παρουσιάζουν στοιχειώδη ανάπτυξη εστίασης - κατοικίας και δέχονται πιέσεις ιδιαίτερα κατά τους θερινούς μήνες.

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν:

- Κατοικία έως 100τμ. Κατοικία έως 100τ.μ Για την κατοικία ορίζεται ελάχιστη αρτιότητα γηπέδου στα 8στρ. και ένα κτήριο κατοικίας ανά γήπεδο. Για οικόπεδα που μέχρι την θεσμοθέτηση του ΤΠΣ είχαν αρτιότητα μικρότερη των 8.000τ.μ. και μεγαλύτερη ή ίση των 4.000τ.μ η μέγιστη δόμησή τους ανέρχεται σε 80τ.μ και έως 1 κτήρια ανά γήπεδο.
- Εστίαση έως 100τμ., αρτιότητα γηπέδου στα 4στρ.
- Αναψυκτήρια έως 50τμ., αρτιότητα γηπέδου στα 4στρ.
- Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλειας.
- Αλιευτικά και τουριστικά καταφύγια

➤ **Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης Εγκαταστάσεων αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας**

Αφορά περιοχές στις οποίες χωροθετούνται (υφιστάμενες ή προβλεπόμενες) περιβαλλοντικές υποδομές του Δήμου.

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν:

- Σταθμοί μεταφόρτωσης απορριμμάτων
- Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών
- Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα) (κοινή υπουργική απόφαση 18485/26.4.2017 ΦΕΚ Β'1412).
- Χώρος επεξεργασίας, αποθήκευσης και διάθεσης στερεών αποβλήτων/Χώρος επεξεργασίας, διάθεσης στερεών τοξικών αποβλήτων.
- Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων
- Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλειας.

➤ **Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης Υδατοκαλλιεργειών**

Αφορά περιοχές που προσδιορίζονται σύμφωνα με τις υφιστάμενες χερσαίες και θαλάσσιες εγκαταστάσεις Υδατοκαλλιεργειών (Κόλπος Αργοστολίου).

Προτείνεται ο χαρακτηρισμός και οριοθέτηση ΠΟΑΥ στον Κόλπο του Αργοστολίου

Η χωροθέτηση των μονάδων πραγματοποιείται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 5 και 7 της απόφασης Αριθμ. 31722/4-11-2011(ΦΕΚ 2505/Δ/2011)

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν:

- Υδατοκαλλιέργειες (χερσαίες, θαλάσσιες, λιμναίες και ποτάμιες εγκαταστάσεις)

➤ **Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης Αεροδρομίου**

Εντός της περιοχής επιτρέπονται χρήσεις αεροδρομίων και συνοδών εγκαταστάσεων και ισχύουν όροι και περιορισμοί σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

➤ **Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης Γεωργικής Σχολής**

Προτείνονται χρήσεις πρασίνου, γεωργικής γης και γεωργικών εγκαταστάσεων, εκθέσεων αγροτικών προϊόντων, εκπαίδευσης, αναψυκτήριων, πολιτισμού, πολυλειτουργικού αγροκτήματος και διαμονής.

➤ **Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης Βοτανικού Κήπου**

Η έκταση ιδιοκτησίας Ιδρύματος ΥΙΩΝ ΠΑΝΑΓΗ ΦΩΚΑ-ΚΟΣΜΕΤΑΤΟΥ του βοτανικού κήπου λαμβάνει χρήση Βοτανικός Κήπος για ερευνητικούς, εκπαιδευτικούς και πολιτιστικούς σκοπούς με τις απαραίτητες κτιριακές εγκαταστάσεις.

➤ **Περιοχή Ελέγχου Χρήσεων Γης κοινωφελών λειτουργιών**

Οι κοινωφελείς εγκαταστάσεις (αθλητικό κέντρο, ΑΕΙ, Γηροκομείο κ.λπ.) στο νότιο όριο της πόλης οργανώνονται σε ευρύτερη έκταση με χρήσεις κοινωνικής πρόνοιας, αθλητισμού, εκπαίδευση, περίθαλψης και πρασίνου.

Περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (Π.Ε.Δ.): 3 περιοχές

➤ Περιοχές Παραγωγικών και Εμπορευματικών Δραστηριοτήτων Βιομηχανίας – Βιοτεχνίας - Χονδρεμπορίου

ΠΕΔ 1.Α Θεσμοθετημένη ΒΙΠΕ και προτεινόμενη επέκτασή της νότια σε έκταση 120στρ.

Αφορά στη Βιομηχανική Περιοχή (ΒΙ.ΠΕ.) Αργοστολίου, έκτασης περ. 120 στρεμμάτων, Εντός της ζώνης επιτρέπονται χρήσεις γης και όροι δόμησης όπως προβλέπονται από το 18.07.1992 ΠΔ (ΦΕΚ 1009/Δ/1992).

Επιπλέον διερευνάται η επέκταση της εν λόγω περιοχής σε εκτάσεις νότια της θεσμοθετημένης σε έκταση περίπου 120στρ και προτείνεται να ισχύσουν ενδεικτικά χρήσεις από το άρθ.8 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α) ως εξής:

- Υπεραγορές
- Πολυκαταστήματα
- Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής (ν. 4302/2014)
- Επαγγελματικά εργαστήρια (άρθρο 17 του ν. 3982 /2011).
- Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης
- Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς
- Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο. Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.)
- Πράσινα Σημεία
- Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλειας

Η εν λόγω περιοχή προτείνεται να οργανωθεί ως Επιχειρηματικό Πάρκο του ν. 4982/2022 όπως ισχύει, με μέγιστο σδ 1,2 και λοιπούς όρους του ν. 4982/2022.

ΠΕΔ 1.Β Περιοχή επί της οδού Αργοστολίου Ληξουρίου βόρεια του οικισμού Δράπανου

Αφορά σε περιοχή της ΔΚ Φαρακλάτου που κρίνεται ως καταλληλότερη για την υποδοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων υψηλής όχλησης (ΕΠ Α1) με στόχο την κάλυψη των αναγκών που προκύπτουν σε ανάλογες χρήσεις και ταυτόχρονα την καλύτερη λειτουργία τους, την αποφυγή εξάπλωσης ανάλογων χρήσεων (ειδικά σε παρόδιους επαρχιακούς άξονες) και κατ' επέκταση στην απάλειψη τυχόν συγκρούσεων που έχουν εντοπισθεί.

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν χρήσεις του αρ. 11 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α) ως εξής:

- Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής
- Επαγγελματικά εργαστήρια
- Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις (χαμηλής, μέσης και υψηλής όχλησης)
- Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς
- Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο. Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.)
- Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών
- Πράσινα Σημεία
- Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλειας

Μέγιστος Συντελεστής Δόμησης: 0,6

Μέγιστο Ποσοστό κάλυψης γηπέδου: 0,3

Επιτρέπεται η ανάπτυξη Επιχειρηματικού Πάρκου με μέγιστο σδ 1,2 και λοιπούς όρους του ν. 4982/2022

ΠΕΔ 1.Γ Περιοχή επί της οδού Αργοστολίου - Πόρου βόρεια του οικισμού Κοκολάτα – νότια Κάστρου

Στην περιοχή παρουσιάζεται δυνατότητα οργανωμένης ανάπτυξης χονδρεμπορίου με στόχο την κάλυψη των αναγκών που προκύπτουν σε ανάλογες χρήσεις και ταυτόχρονα την καλύτερη λειτουργία τους, την αποφυγή εξάπλωσης ανάλογων χρήσεων (ειδικά σε παρόδιους επαρχιακούς άξονες) και κατ' επέκταση στην απάλειψη τυχόν συγκρούσεων που έχουν εντοπισθεί.

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν χρήσεις του αρ. 9 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α) ως εξής:

- Υπεραγορές
- Πολυκαταστήματα.
- Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής με χαμηλής όχλησης δευτερεύουσες δραστηριότητες.
- Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης
- Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλειας

Μέγιστος Επιτρεπόμενος Συντελεστής Δόμησης: 0,6

Μέγιστο Ποσοστό κάλυψης γηπέδου: 0,3

Επιτρέπεται η ανάπτυξη Επιχειρηματικού Πάρκου με μέγιστο σδ 1,2 και λοιπούς όρους του ν. 4982/2022

➤ **Περιοχή Παραγωγικών και Εμπορευματικών Δραστηριοτήτων Εξόρυξης (Λατομεία)**

Αφορά σε εξορυκτική δραστηριότητα στις περιοχές που έχει εγκριθεί τεχνική μελέτη εκμετάλλευσης λατομείου/ ή έχει χαρακτηριστεί ως λατομική περιοχή με δυνατότητα μικρών επεκτάσεων.

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν χρήσεις του αρ. 11 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α) ως εξής:

- Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις που σχετίζονται με την εξόρυξη
- Εξορυκτικές δραστηριότητες (Ορυχεία, Λατομεία, Μεταλλεία, Αμμοληψία, Ζώνες αναζήτησης, έρευνας και εκμετάλλευσης υδρογονανθράκων).

Μέγιστος Επιτρεπόμενος Συντελεστής Δόμησης: 0,6

Μέγιστο Ποσοστό κάλυψης γηπέδου: 0,3

➤ **Περιοχή Παραγωγικών και Εμπορευματικών Δραστηριοτήτων Λιμενικών Υποδομών**

Αφορά στις καθορισμένες Ζώνες Λιμένων ή Ζώνες λιμένων που έχουν εξομοιωθεί (Αργοστόλι, Πόρος)

Εντός της περιοχής ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν χρήσεις:

- Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής (ν. 4302/2014).
- Λιμενικές ζώνες επιβατικής, εμπορικής, αλιευτικής, βιομηχανικής και τουριστικής δραστηριότητας, μαρίνες.
- Άλλα έργα που απαιτούνται για την εξυπηρέτηση της εμπορικής, επιβατικής, ναυτιλιακής, τουριστικής και αλιευτικής κίνησης σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθ. 18 ν. 2971/2001 και της λοιπής οικίας νομοθεσίας

Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ):3 περιοχές

➤ **Περιοχή Ειδικής Προστασίας Υδατορεμάτων**

Καθορίζονται περιοχές προστασίας εκατέρωθεν των υδατορεμάτων σε πλάτος 20μ. από την γραμμή της κοίτης τους για την εκτός σχεδίου περιοχή και 10μ. εκατέρωθεν της γραμμής της κοίτης τους για τα ρέματα που διαρρέουν ή εφάπτονται του ορίου του ρυμοτομικού σχεδίου των οικισμών ή βρίσκονται εντός των θεσμοθετημένων ορίων των οικισμών του νησιού.

Το εύρος της εν λόγω ζώνης προστασίας μπορεί να τροποποιηθεί και τελικά να οριστικοποιηθεί, μόνον εφόσον εκπονηθούν οι προβλεπόμενες από την ισχύουσα νομοθεσία και σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές, μελέτες οριοθέτησης ή/και διευθέτησης των ρεμάτων.

Εφόσον υπάρχουν θεσμοθετημένες γραμμές οριοθέτησης ρεμάτων (οριογραμμές), για ρέματα ή τμήματα ρεμάτων, οι οποίες έχουν θεσμοθετηθεί σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και προδιαγραφές, τότε στις θέσεις αυτές ισχύουν οι εν λόγω οριογραμμές έναντι της θεωρούμενης ζώνης 20 και 10 μ.

Εντός των παραπάνω περιοχών απαγορεύονται οι μόνιμες κατασκευές.

➤ **Περιοχή Ειδικής Προστασίας Αξιόλογων Τοπίων Φυσικού Περιβάλλοντος**

Καθορίζονται περιοχές προστασίας σε περιοχές που παρουσιάζουν αξιόλογο τοπίο φυσικού περιβάλλοντος. Οι εν λόγω περιοχές μπορεί να διέπονται από ειδικό καθεστώς ή και όχι, κρίνεται όμως ότι πρέπει να διαφυλαχθούν αναλλοίωτες λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του τοπίου και του γεωπεριβάλλοντος που παρουσιάζουν.

Εντός των παραπάνω περιοχών απαγορεύονται οι μόνιμες κατασκευές.

➤ **Περιοχή Ειδικής Προστασίας Φυσικού και Δομημένου Περιβάλλοντος**

Καθορίζονται περιοχές προστασίας φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος νήσου που δεν διέπεται από συγκεκριμένο θεσμικό πλαίσιο όπως δασικές εν γένει εκτάσεις του αναρτημένου δασικού χάρτη που δεν έχουν τελεσιδικήσει, αρχαιολογικοί χώροι προς οριοθέτηση, εγκαταλελειμμένοι οικισμοί κλπ.

Στις περιοχές που δεν έχουν δασικό χαρακτήρα ή με δασικό χαρακτηρισμό από τους αναρτημένους χάρτες, εφόσον αποχαρακτηρισθούν με τη νέα κύρωση του χάρτη και δεν εμπίπτουν στις διατάξεις του δασικού καθεστώτος, μπορούν να λαμβάνουν χρήσεις θεματικού τουρισμού και ειδικών μορφών τουρισμού σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4582/2018. Επιπλέον για τις περιοχές αυτές που βρίσκονται εντός ζώνης 500μ από τους οικισμούς μετά τον αποχαρακτηρισμό τους, μπορούν να λαμβάνουν τις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης της περιοχής ανάπτυξης (ΠΕΓΧ) που γειτνιάζουν πιο άμεσα.



Περιοχές με ειδικό Νομικό Καθεστώς Προστασίας (ΠΕΚ): 2 περιοχές στις οποίες εντάσσονται περιοχές του εξωαστικού χώρου με ίδια νομικά καθεστώτα

➤ **Περιοχή Ειδικού Καθεστώτος Δασικών Εκτάσεων και Προστατευόμενου Φυσικού Περιβάλλοντος**

Εντός της Περιοχής περιλαμβάνονται οι εκτάσεις που προστατεύονται από ειδικά καθεστώτα όπως δασικών εν γένει εκτάσεων και ιδιαίτερου φυσικού περιβάλλοντος νήσου. Η ζώνη διαμορφώνεται από τα στοιχεία του κυρωμένου δασικού χάρτη και τις Ζώνες Απόλυτης Προστασίας της Φύσης και Προστασίας της Φύσης της Ειδικής Περιβαλλοντικής Μελέτης, θεσμοθετημένα ΤΙΦΚ, θεσμοθετημένοι μικροί νησιωτικοί υγρότοποι - σπήλαια. Για τον καθορισμό του Πολεοδομικού Κανονισμού λαμβάνονται οι δυσμενέστερες διατάξεις των εν λόγω καθεστώτων.

➤ **Περιοχή Ειδικού Καθεστώτος Αρχαιολογικών Χώρων και Πολιτιστικής Προστασίας**

Εντός της περιοχής εντάσσονται οι εκτάσεις των καθορισμένων αρχαιολογικών Χώρων. Στις περιπτώσεις που έχουν καθοριστεί χρήσεις γης επί ζωνών αρχαιολογικών χώρων, τότε ισχύουν τα οριζόμενα από τις εν λόγω ζώνες.

Στις υπόλοιπες περιοχές των αρχαιολογικών χώρων στις οποίες δεν έχουν καθοριστεί χρήσεις γης από το Υπουργείο Πολιτισμού ενδεικτικά προτείνεται να ισχύσουν:

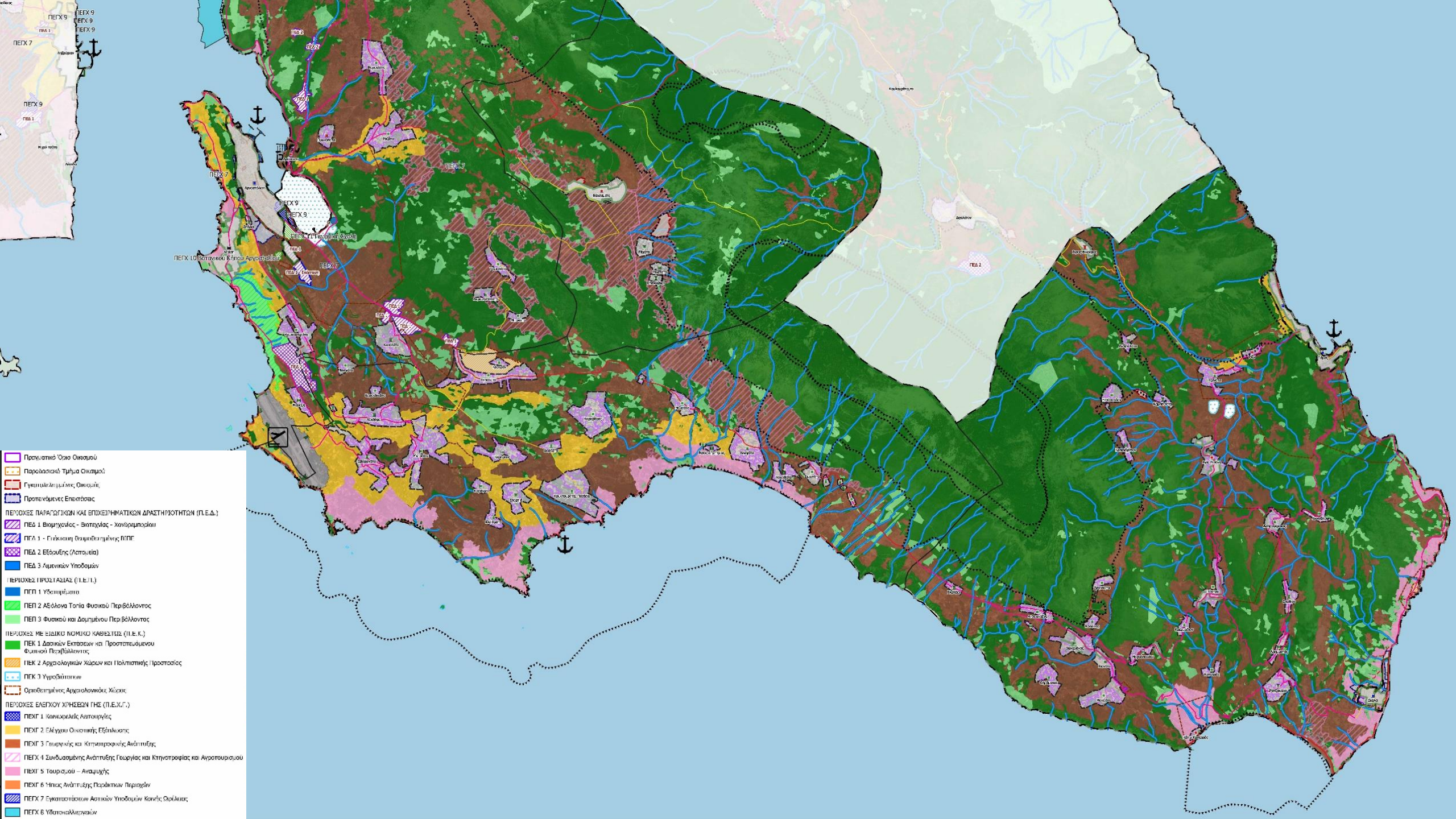
- Κατοικία έως 150τ.μ. Για την κατοικία ορίζεται ελάχιστη αρτιότητα γηπέδου στα 8 στρ. και μια κατοικία ανά γήπεδο
- Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- Γεωργικές αποθήκες, θερμοκήπια και λοιπές εγκαταστάσεις αγροτικού τομέα (άρθρο 2 του από 31.5.1985 π.δ., Δ' 270).
- Κτηνοτροφικές πτηνοτροφικές εγκαταστάσεις Αντλητικές εγκαταστάσεις
- Εγκαταστάσεις και δίκτυα τεχνικής υποδομής και κοινής ωφέλειας.

Το σύνολο των περιοχών υπόκεινται στον έλεγχο των αρμόδιων Εφορειών Αρχαιοτήτων οι οποίες ασκούν έλεγχο εκσκαφών και οποιαδήποτε δραστηριότητας απαιτεί προηγούμενη έγκριση.

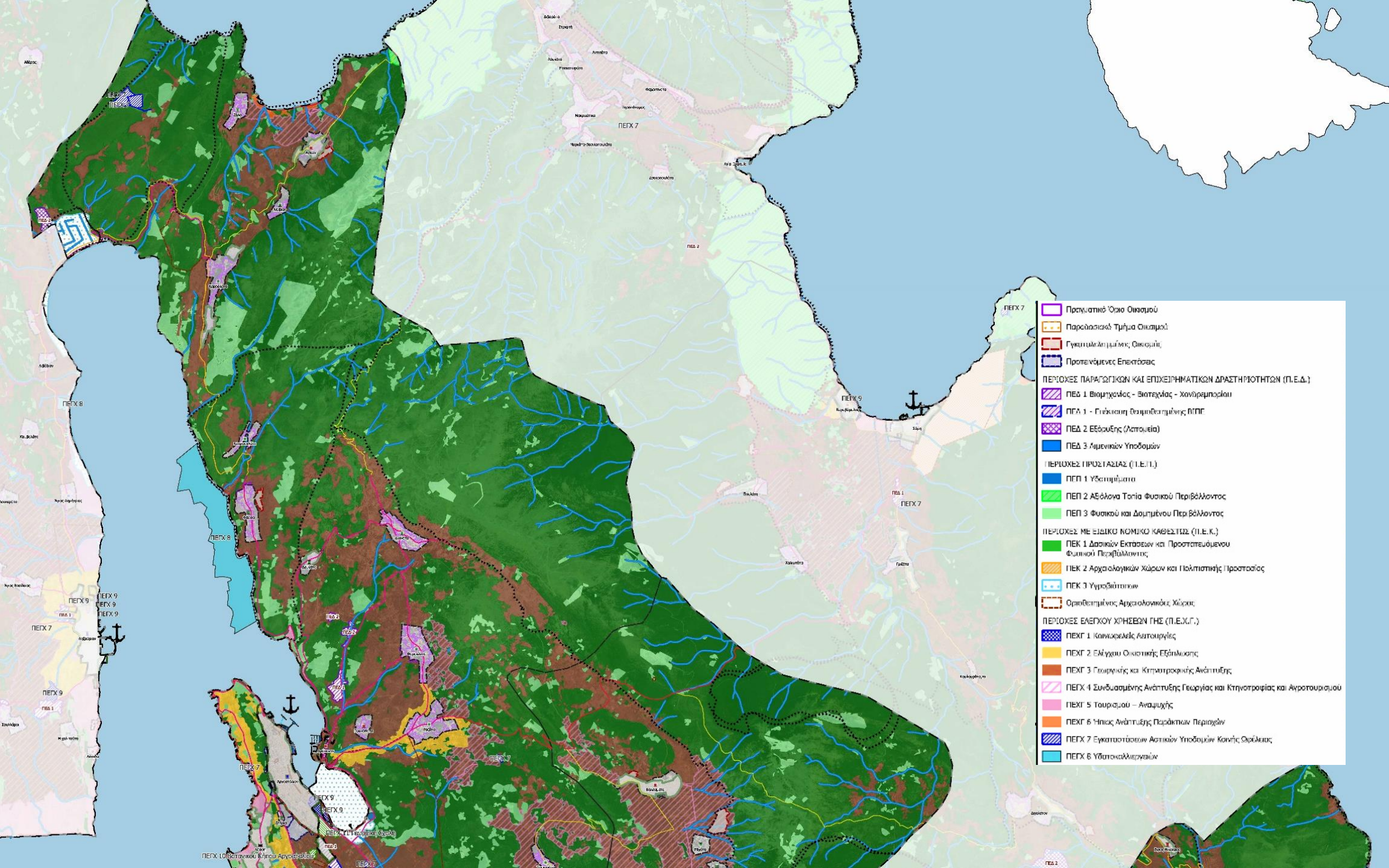
Ως γενική παρατήρηση, σημειώνεται ότι στις ακόλουθες οριζόμενες περιοχές δύναται να περιλαμβάνονται: Δάση, Δασικές και Αναδασωτέες εκτάσεις και χορτολιβαδικές εκτάσεις. Για τις εν λόγω περιοχές ισχύουν οι οριζόμενες χρήσεις και όροι που προβλέπονται στην Περιοχή Ειδικού Καθεστώτος ή Προστασίας.

Επιπλέον των παραπάνω ως γενικές και ειδικές κατευθύνσεις προτείνονται:

- 50μ. από τον αιγιαλό ή την καθορισμένη ΠΟΑ μέχρι την οριστική χάραξη αιγιαλού.
- Για τα ακίνητα που ήταν άρτια και οικοδομήσιμα μέχρι την θεσμοθέτηση του ΤΠΣ επιτρέπεται η συνένωσή τους για τη δημιουργία άρτιου και οικοδομήσιμου γηπέδου βάσει των όρων και περιορισμών δόμησης της κάθε περιοχής.
- Εντός των ορίων των Δήμων Ληξουρίου και Σάμης, πλην των περιοχών ΠΕΚ, ΠΕΠ 1 και ΠΕΠ 2 επιτρέπεται η ανάπτυξη Οργανωμένου Υποδοχέα Τουριστικών Δραστηριοτήτων με χρήσεις εγκαταστάσεων θεματικού τουρισμού και ειδικών μορφών τουρισμού με μέγιστο σδ ίσο με 0,1 έκτασης τουλάχιστον 300στρ. Οι εν λόγω υποδοχείς θα πρέπει να ελέγχονται ως προς τα ανεκτά όρια του Δείκτη Τουριστικής Λειτουργίας της ΕκΕΦΙ που συνοδεύει το ΤΠΣ σε επίπεδο Δήμου.



- Προστασμένο Όριο Οικισμού
- Παροικιακό Τμήμα Οικισμού
- Γεωμετρημένα, Οικισιά
- Προτεινόμενες Επεκτάσεις
- ΠΕΡΙΧΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ (Π.Ε.Δ.)
- ΠΕΔ 1 Βιομηχανικός - Βιοτεχνικός - Χονδρεμπόριο
- ΠΕΔ 1 - Γεωργική Παραδοσιακή ΒΠΠ
- ΠΕΔ 2 Εξόρυξης (Αποταμίευση)
- ΠΕΔ 3 Αιμετικών Υποδομών
- ΠΕΠ 1 Υδατομήματα
- ΠΕΠ 2 Αβύθια Τοπία Φυσικού Περιβάλλοντος
- ΠΕΠ 3 Φυσικοί και Διατηρούμενο Περιβάλλοντος
- ΠΕΡΙΧΕΣ ΜΕ ΕΙΔΙΚΟ ΝΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ (Π.Ε.Κ.)
- ΠΕΚ 1 Δασικών Εκτάσεων και Προστατευόμενου Φυσικού Περιβάλλοντος
- ΠΕΚ 2 Αρχαιολογικών Χώρων και Πολιτιστικής Προστασίας
- ΠΕΚ 3 Υδροτόπων
- Οριοθετημένες Αρχαιολογικές Χώροι
- ΠΕΡΙΧΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ (Π.Ε.Χ.Γ.)
- ΠΕΧΓ 1 Κοινωνικές Αποκαταστάσεις
- ΠΕΧΓ 2 Ελάχιστη Οικιστική Εξέλιξη
- ΠΕΧΓ 3 Γεωργικές και Κτηνοτροφικές Ανάπτυξης
- ΠΕΧΓ 4 Συνδυασμένη Ανάπτυξη Γεωργίας και Κτηνοτροφίας και Αγροτουρισμού
- ΠΕΧΓ 5 Τουρισμού - Αναψυχής
- ΠΕΧΓ 6 Ψηφιακή Ανάπτυξη Παράκτιων Περιοχών
- ΠΕΧΓ 7 Εγκαταστάσεων Αστικών Υποδομών Κανής Οφείλει
- ΠΕΧΓ 8 Υδατοκατασκευών



- Προστασμένο Όριο Οικισμού
- Παράρτησες Τμήμα Οικισμού
- Γεωτεχνολογικές Οικισίες
- Προτεινόμενες Επεκτάσεις
- ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ (Π.Ε.Δ.)**
- ΠΕΔ 1 Βιομηχανίας - Βιοτεχνίας - Χονδρεμπορίου
- ΠΕΔ 1 - Γεωτεχνολογική Θεμελιωμένης ΠΠΓ
- ΠΕΔ 2 Εξόρυξης (Λατομεία)
- ΠΕΔ 3 Αρμενικών Υποδομών
- ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ (Π.Ε.Π.)**
- ΠΕΠ 1 Υδροηλεκτρικά
- ΠΕΠ 2 Αερόλινα Τοπία Φυσικού Περιβάλλοντος
- ΠΕΠ 3 Φυσικού και Δομημένου Περιβάλλοντος
- ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΜΕ ΕΙΔΙΚΟ ΚΟΙΝΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ (Π.Ε.Κ.)**
- ΠΕΚ 1 Δασικών Εκτάσεων και Προστατευόμενου Φυσικού Περιβάλλοντος
- ΠΕΚ 2 Αρχαιολογικών Χώρων και Πολιτιστικής Προστασίας
- ΠΕΚ 3 Υδροβιότοπων
- Οριοθετημένοι Αρχαιολογικοί Χώροι
- ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΕΓΚΟΥ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ (Π.Ε.Χ.Γ.)**
- ΠΕΧΓ 1 Κοινοχρήσιμες Αγοραίες
- ΠΕΧΓ 2 Ελάχιστο Οικιστικής Εξάπλωσης
- ΠΕΧΓ 3 Γεωργικής και Κτηνοτροφικής Ανάπτυξης
- ΠΕΧΓ 4 Συνδυασμένη Ανάπτυξη Γεωργίας και Κτηνοτροφίας και Αγροτουρισμού
- ΠΕΧΓ 5 Τουρισμού - Αναψυχής
- ΠΕΧΓ 6 Ήπιες Ανάπτυξης Παράκτιων Περιοχών
- ΠΕΧΓ 7 Εγκαταστάσεων Αστικών Υποδομών Κοινής Οφέλους
- ΠΕΧΓ 8 Υδάτινων Καρσιών