

Αριθμός 28/2015

**ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΣ
ΚΑΙ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ
ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ Ε΄**

Μ Ε Λ Η

Αγγ. Θεοφιλοπούλου, Αντιπρόεδρος,
Πρόεδρος του Ε΄ Τμήματος,
Αικ. Σακελλαροπούλου, Σύμβουλος,
Μ. – Ελ. Κωνσταντινίδου, »
Αντ. Ντέμσιας, »
Δ. Βασιλειάδης, Πάρεδρος

Α Ν Τ Ι Κ Ε Ι Μ Ε Ν Ο

**Επεξεργασία σχεδίου
προεδρικού διατάγματος**

«Έγκριση Ειδικού Σχεδίου Χωρικής
Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου και
τροποποίηση του εγκεκριμένου σχε-
δίου πόλεως Βουλιαγμένης Αττικής
στην έκταση του “Αστέρα Βουλιαγμέ-
νης” και καθορισμός χρήσεων γης
και όρων δόμησης».

Εισηγητής, ο Πάρεδρος
Δ. Βασιλειάδης.

Π ρ α κ τ ι κ ά Σ υ ν ε δ ρ ι ά σ ε ω ν

Ι. Το Τμήμα συνήλθε με την ανωτέρω σύνθεση στις 10 Νοεμβρίου 2014, με την παρουσία και της Γραμματέως Ειρ. Δασκαλάκη, για να επεξεργασθεί το ανωτέρω σχέδιο προεδρικού διατάγματος, το οποίο διαβιβάσθηκε στο Συμβούλιο της Επικρατείας από τη Γενική Γραμματεία της Κυβέρνησης με το 2595/29.8.2014 έγγραφό της, που πρωτοκολλήθηκε αυθημερόν.

Στη συνεδρίαση παραστάθηκαν ως εκπρόσωποι της Διοικήσεως, οι:
1. Άννυ Τσαλίκη, project manager Αστέρα – ΤΑΙΠΕΔ, 2. Νάγια Πυρίδη, δικηγόρος του ΤΑΙΠΕΔ, 3. Σπύρος Τσαγκαράτος, αρχιτέκτων πολεοδόμος μηχανικός μελετητής ΕΣΧΑΔΑ, 4. Χρήστος Κούρτης, αρχιτέκτων

Αριθμός 28/2015

πολεοδόμος μηχανικός μελετητής ΕΣΧΑΔΑ, 5. Αικατερίνη Χριστακάκη, αρχιτέκτων μηχανικός μελετήτρια ΕΣΧΑΔΑ, 6. Γεωργία Γιαννακούρου, δικηγόρος του ΤΑΙΠΕΔ, 7. Μαρίνος Παπαδάκης, Στέλεχος της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών, 8. Αθανάσιος Αραβαντινός, Καθηγητής ΕΜΠ, αρχιτέκτων πολεοδόμος μηχανικός, 9. Νικόλαος Χλύκας, δασολόγος μελετητής ΕΣΧΑΔΑ, 10. Σωτήριος Φέλιος, 11. Γεώργιος Δελλής, 12. Άγγελος Χασαπόπουλος, δικηγόροι του ΤΑΙΠΕΔ και 13. Αλέξανδρος Κουλίδης, Στέλεχος ΔΙΠΑ/ΥΠΕΚΑ.

Κατά τη συνεδρίαση έλαβε το λόγο ο εισηγητής, ο οποίος αναφέρθηκε στο περιεχόμενο του υπό επεξεργασία σχεδίου προεδρικού διατάγματος και ανέπτυξε τη γνώμη του για τα ζητήματα που προκύπτουν.

Οι εκπρόσωποι της Διοικήσεως έδωσαν τις διευκρινίσεις που ζητήθηκαν από τα μέλη, εξέθεσαν γενικότερα τις απόψεις τους για το περιεχόμενο του σχεδίου και στη συνέχεια αποχώρησαν από τη συνεδρίαση.

Ακολούθησε συζήτηση μεταξύ των μελών και το Τμήμα αποφάσισε να συνεχίσει την επεξεργασία του σχεδίου σε επόμενη συνεδρίαση.

II. Το Τμήμα συνήλθε με την ανωτέρω σύνθεση στις 25 Νοεμβρίου 2014, με την παρουσία και της Γραμματέως Ειρ. Δασκαλάκη, για να συνεχίσει την επεξεργασία του ανωτέρω σχεδίου προεδρικού διατάγματος.

Κατά τη συνεδρίαση έλαβε το λόγο ο εισηγητής, ο οποίος αναφέρθηκε στο περιεχόμενο του υπό επεξεργασία σχεδίου προεδρικού διατάγματος και ανέπτυξε τη γνώμη του για τα ζητήματα που προκύπτουν.

Ακολούθησε συζήτηση μεταξύ των μελών και το Τμήμα αποφάσισε να συνεχίσει την επεξεργασία του σχεδίου σε επόμενη συνεδρίαση.

III. Το Τμήμα συνήλθε με την ανωτέρω σύνθεση την 1η Δεκεμβρίου 2014, με την παρουσία και της Γραμματέως Ειρ. Δασκαλάκη, για να συνεχίσει την επεξεργασία του ανωτέρω σχεδίου προεδρικού διατάγματος.



Αριθμός 28/2015

Κατά τη συνεδρίαση, ο εισηγητής και τα λοιπά μέλη ανέπτυξαν τη γνώμη τους για τα ζητήματα που προκύπτουν και ύστερα από σχετική συζήτηση το Τμήμα γνωμοδότησε ως εξής :

Γ ν ω μ ο δ ό τ η σ η

1. Με το υπό επεξεργασία σχέδιο επιχειρείται α) η έγκριση ειδικού σχεδίου χωρικής ανάπτυξης δημοσίου ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) συνολικού εμβαδού 301.864,99 τ.μ. που βρίσκεται στο Μικρό Καβούρι Αττικής, β) η τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως Βουλιαγμένης Αττικής στην έκταση του «Αστέρα Βουλιαγμένης», γ) ο καθορισμός χρήσεων γης και όρων δομήσεως κατά ζώνες, όπως οι ρυθμίσεις αυτές αποτυπώνονται σε διάγραμμα κλ. 1:5000 και τέλος δ) η έγκριση της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του παραπάνω ειδικού σχεδίου. Το σχέδιο προτείνεται από τους Υπουργούς Οικονομικών, Πολιτισμού και Αθλητισμού, Π.Ε.Κ.Α. και τον Αναπληρωτή Υπουργό Π.Ε.Κ.Α., κατ' επίκληση, πλην άλλων, των άρθρων 10, 12 (παρ. 3 και 5) και 16 του ν. 3986/2011, του άρθρου 70 παρ. 4 του ν. 4170/2013, των άρθρων 1, 3 και 5 του ν. 4179/2013, καθώς και των νόμων 3028/2002 «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς» και 4269/2014 «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση-Βιώσιμη ανάπτυξη».

2. Με το εκτεθέν περιεχόμενο το σχέδιο προτεινόμενο αρμοδίως από τους Υπουργούς Οικονομικών, Πολιτισμού και Αθλητισμού, Π.Ε.Κ.Α. και τον Αναπληρωτή Υπουργό Π.Ε.Κ.Α., ευρίσκει, κατ' αρχήν, εξουσιοδοτικό έρεισμα στα άρθρα 10, 12 (παρ. 3 και 5) και 16 του ν. 3986/2011, 70 παρ. 4 του ν. 4170/2013 και 1, 3 και 5 του ν. 4179/2013, προκαλεί δε τις ακόλουθες παρατηρήσεις.

3. Σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 1 του σχεδίου το ΕΣΧΑΔΑ περιλαμβάνει πέντε ζώνες (I έως V) και μία επιπλέον ζώνη ΙΑ, επιφανείας 49.080 τ.μ., η οποία βρίσκεται μέσα στη ζώνη I συνολικού εμβαδού 210.425 τ.μ. Σε τμήμα της τελευταίας αυτής ζώνης I, επιφανείας 161.345 τ.μ., επιτρέπονται, πλην άλλων, χρήσεις ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, κατοικίας, εμπορικών καταστημάτων, εστιατορίων κ.ά. Δεδομένου ότι η

Αριθμός 28/2015

χερσονήσος του Μικρού Καβουρίου τελεί υπό προστατευτικό καθεστώς σύμφωνα με τη νομοθεσία (βλ. παρακάτω, στην παρατήρηση 17, τις αποφάσεις καθορισμού αρχαιολογικών χώρων και το από 1.3.2004 π.δ. προστασίας των ακτών της Αττικής, το οποίο εκδόθηκε με σκοπό την εφαρμογή του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθηνών), στην περιοχή δε αυτή, όπως θα εκτεθεί στη συνέχεια, επιτρέπονται μόνον οι υφιστάμενες ήδη ειδικές χρήσεις τουρισμού και αναψυχής, πρέπει να εξετασθεί πρωτίστως αν η προσθήκη της χρήσης κατοικίας συνιστά ή όχι επιδείνωση της προστασίας του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος της χερσονήσου και σε καταφατική περίπτωση, αν η επιδείνωση αυτή δικαιολογείται από λόγους δημοσίου συμφέροντος, με βάση τα στοιχεία που συνοδεύουν το σχέδιο (μελέτες ΣΜΠΕ και ΕΣΧΑΔΑ). Εν όψει τούτων, οι παρατηρήσεις του παρόντος πρακτικού περιλαμβάνουν κατά σειρά, τους προβλεπόμενους στη νομοθεσία στόχους και τις κατευθύνσεις του χωροταξικού σχεδιασμού (γενικού, ειδικού και περιφερειακού) για την τουριστική ανάπτυξη της Αττικής και τις προβλέψεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθηνών γενικά και ειδικότερα στην περιοχή του Δήμου Βούλας-Βάρης-Βουλιαγμένης (παρατ. 4 έως 8), τις κατευθύνσεις και ρυθμίσεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Βουλιαγμένης (παρατ. 9), τις πολεοδομικού χαρακτήρα ρυθμίσεις για τη χερσονήσο του Μικρού Καβουρίου του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως Βουλιαγμένης (παρατ. 10) και τη γνώμη του Τμήματος για το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς της χερσονήσου (παρατ. 11). Στη συνέχεια του πρακτικού εκτίθενται οι εξουσιοδοτικές διατάξεις δυνάμει των οποίων προτείνεται το σχέδιο (παρατ. 12 έως 13), το περιεχόμενο του υπό επεξεργασία σχεδίου αναλυτικά (παρατ. 14-15), καθώς και τα στοιχεία με τα οποία αιτιολογούνται οι προτεινόμενες πολεοδομικού χαρακτήρα ρυθμίσεις (μελέτη ΣΜΠΕ και μελέτη ΕΣΧΑΔΑ, παρατ. 16), τα υφιστάμενα καθεστώτα προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος της χερσονήσου (παρατ. 17), και τέλος η γνώμη του Τμήματος επί των προαναφερθέντων ζητημάτων και της νομιμότητας της πρότασης του σχεδίου διατάγματος (παρατ. 18 έως 21).



Αριθμός 28/2015

4. Στόχοι και κατευθύνσεις χωροταξικών σχεδίων για την περιοχή του ΕΣΧΑΔΑ και την ευρύτερη περιοχή: Α) Στο Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης που εγκρίθηκε, κατά το άρθρο 79 παρ. 8 του Συντάγματος και το άρθρο 6 παρ. 3 του ν. 2742/1999, με την απόφαση 6877/4872/24.6.2008 της Ολομέλειας της Βουλής (Α' 128), ως βασικοί στόχοι και επιδιώξεις για τον τουρισμό τίθενται, μεταξύ άλλων, (βλ. άρθρο 7 περιπτ. Γ'), α) η ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη του τομέα του τουρισμού στο πλαίσιο της αξιοποίησης των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της χώρας (γεωγραφική θέση, κλίμα, πολυνησιακός χαρακτήρας, μήκος και ποιότητα ακτών, ποικιλία και έντονη εναλλαγή της μορφής και του είδους των πόρων, πυκνότητα και ποικιλία περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και πλούσιο πολιτιστικό κεφάλαιο), β) η βελτίωση της απόδοσης και της ανταγωνιστικότητας του τομέα με την προσαρμογή και τον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος και του σχεδιασμού στα νέα δεδομένα και τάσεις της τουριστικής αγοράς και η προώθηση νέων μορφών τουρισμού που αναμένεται να συμβάλουν και στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, γ) η διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας και των αποτελεσμάτων της σε νέες περιοχές και η προώθηση της ισόρροπης και αειφόρου ανάπτυξης σύμφωνα με τις φυσικές, πολιτιστικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής, δ) η περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος και ε) η εξασφάλιση της προστασίας και της βιωσιμότητας των πόρων. Στη συνέχεια, με βάση τους ανωτέρω στόχους-επιδιώξεις, δίνονται οι ακόλουθες κατευθύνσεις, οι οποίες εξειδικεύονται στο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό: «Ανάληψη ενεργειών και υιοθέτηση δράσεων που συνδέονται με την εξυπηρέτηση του τουρισμού βάσει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών κάθε περιοχής, της έντασης και του είδους της τουριστικής δραστηριότητας, της γεωμορφολογίας και της ευαισθησίας των πόρων. Οι ενέργειες και δράσεις αυτές αφορούν κυρίως στα εξής:

- Αναβάθμιση της εικόνας των τουριστικών προορισμών προκειμένου να καταστούν ελκυστικότεροι και ασφαλέστεροι, με την ανάδειξη στοιχείων ταυτότητας και αναγνωρισιμότητας, την αναβάθμιση και την αποκατάσταση

Αριθμός 28/2015

του δομημένου χώρου, την οργάνωση του, ατύπως διαμορφωμένου οικιστικά, εξωαστικού χώρου κ.ά. – Προστασία, ανάδειξη και αποκατάσταση του περιβάλλοντος και του τοπίου (προστασία φυσικού περιβάλλοντος, αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, άυλης πολιτιστικής κληρονομιάς, δημιουργία πολιτιστικών χώρων, δικτύων μονοπατιών και διαδρομών) [...] – Βελτίωση των υφιστάμενων υποδομών και των παρεχόμενων υπηρεσιών. – Απόσυρση καταλυμάτων και οχλούντων κτιρίων ή/και προώθηση προγραμμάτων ανάπλασης για την περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος, κατά προτεραιότητα στις ανεπτυγμένες τουριστικά περιοχές. – Επιτάχυνση του ρυθμού ανανέωσης της τουριστικής προσφοράς στην κατεύθυνση της αναβάθμισης, της χωρικής και χρονικής διεύρυνσης και του εμπλουτισμού της τουριστικής δραστηριότητας, καθώς και της εξαρχής ανάπτυξης επιλεγμένων ειδικών μορφών τουρισμού με ηπιότερα κατά κύριο λόγο χαρακτηριστικά τόσο λόγω του βαθμού ωρίμανσης του τουριστικού προϊόντος στη χώρα όσο και του διεθνούς ανταγωνισμού [...] – Δημιουργία σταθερού πλαισίου κανόνων για τη χωροθέτηση επιχειρήσεων που σχετίζονται με τον τουρισμό και τη διαμόρφωση πρόσφορων συνθηκών για την προσέλκυση σημαντικών, για την εθνική οικονομία, τουριστικών επενδύσεων [...]». Περαιτέρω, για την ανάπτυξη του αστικού χώρου (άρθρο 8) δίνονται γενικές κατευθύνσεις, ενώ για τα δύο μητροπολιτικά κέντρα της Χώρας (Αθήνα και Θεσσαλονίκη) υιοθετούνται ειδικές κατευθύνσεις, μεταξύ άλλων, με «[...] – Αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος, κατά προτεραιότητα σε περιοχές με ιδιαίτερη τοπολογική σημασία (όπως στις εισόδους, στο κέντρο και στο παράκτιο μέτωπο της πόλης), με την ενίσχυση των ζωνών πρασίνου, τη βελτίωση της προσβασιμότητας και της ασφάλειας των πεζών (λαμβάνοντας ιδιαίτερη μέριμνα για τα άτομα με ειδικές ανάγκες) και την αναβάθμιση της αισθητικής του χώρου [...] Σχεδιασμός της ανάπτυξης των χρήσεων γης στον αστικό και περιαστικό χώρο και αυστηρός περιορισμός της διάσπαρτης δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές. – Ενθάρρυνση της εγκατάστασης, υπό προϋποθέσεις, επενδύσεων τριτογενούς χαρακτήρα σε περιοχές χαρακτηρισμένες με ειδικές κανονιστικές ρυθμίσεις ως υποδοχείς παραγωγικών



Αριθμός 28/2015

δραστηριοτήτων [...]». Επίσης, στο Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης δίνονται γενικές και ειδικές κατευθύνσεις για την χωρική οργάνωση και ανάπτυξη του ορεινού, παράκτιου, νησιωτικού και αγροτικού χώρου καθώς και των παραμεθόριων περιοχών (άρθρο 9). Συγκεκριμένα, στις γενικές κατευθύνσεις περιλαμβάνονται «- Ενίσχυση της ανάπτυξής τους με βιώσιμο τρόπο και της σύνδεσής τους με βασικά αστικά κέντρα της λοιπής χώρας, ώστε να εξασφαλιστεί η συνοχή και η περιφερειακή ισορροπία. - Διαφύλαξη της πλούσιας βιοποικιλότητας και των τοπίων που αποτελούν βασικά στοιχεία έλξης και, επομένως, συγκριτικά πλεονεκτήματα των περιοχών αυτών, καθώς και της αρμονίας του ανθρωπογενούς με το φυσικό περιβάλλον, που αποτελεί προϋπόθεση ποιότητας ζωής. Προς τούτο, κατά το σχεδιασμό, πρέπει να γίνονται σεβαστές η κλίμακα του χώρου και η δυναμική αναπαραγωγής του φυσικού περιβάλλοντος και να λαμβάνεται υπόψη η φέρουσα ικανότητα των οικοσυστημάτων» ενώ για τον παράκτιο και νησιωτικό χώρο προβλέπεται ότι «... οι περιοχές αυτές βρίσκονται υπό καθεστώς υψηλών πιέσεων. Για την αντιμετώπιση των πολύπλοκων προβλημάτων που προξενούν οι πιέσεις αυτές και για την εύρυθμη χωρική οργάνωση των, εξαιρετικά ευαίσθητων, παράκτιων περιοχών είναι αναγκαία η χρήση ολοκληρωμένου - συνολικού σχεδιασμού και διαχείρισης. Ο σχεδιασμός αυτός περιλαμβάνει ειδικές πολιτικές και δράσεις, μεταξύ των οποίων και οι ακόλουθες, οι οποίες εξειδικεύονται περαιτέρω στο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Παράκτιο και το Νησιωτικό χώρο [...] Βιώσιμη διαχείριση των φυσικών πόρων, τόσο του θαλάσσιου όσο και του χερσαίου τμήματος της παράκτιας ζώνης, με ιδιαίτερη προσοχή στους υδάτινους πόρους που συνήθως σπανίζουν, με σεβασμό στη χωρητικότητα και αντοχή των οικοσυστημάτων και στις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής [...] Ειδικότερα, επιδιώκεται: (α) [...] (γ) η αναβάθμιση των υφιστάμενων τουριστικών εγκαταστάσεων και υπηρεσιών και η καθιέρωση υψηλότερων προδιαγραφών για τις νεότερες, (δ) η διαχείριση των προστατευόμενων φυσικών περιοχών [...] (ε) η ανάδειξη και η προστασία του ιστορικού και πολιτιστικού πλούτου [...] (ζ) η διαφύλαξη των τοπικών χαρακτηριστικών και του «τοπικού χρώματος» [...]

Αριθμός 28/2015

- Αποφυγή χωροθέτησης, κοντά στην παραλία, εγκαταστάσεων που δεν απαιτούν γειτνίαση με τη θάλασσα, καθώς και αποφυγή εγκαταστάσεων πολύ μεγάλης κλίμακας. - Κατά το σχεδιασμό μέτρων που αφορούν την παράκτια ζώνη, οι αρμόδιες αρχές θα πρέπει να εφαρμόζουν τις αρχές της ολοκληρωμένης διαχείρισης των παράκτιων περιοχών ώστε να εξασφαλίζουν την καλή διαχείριση των οικείων ζωνών, λαμβάνοντας υπόψη τις καλές πρακτικές. Στο πλαίσιο αυτό, εντάσσεται και η πρόβλεψη μέτρων προστασίας των παράκτιων περιοχών από ενδεχόμενες δυσμενείς συνέπειες λόγω κλιματικής αλλαγής, όπως π.χ. η άνοδος της στάθμης της θάλασσας [...]». Τέλος, στο άρθρο 10 του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης προβλέπονται κατάλληλες πολιτικές και μέτρα για τη διατήρηση, την προστασία και ανάδειξη των περιοχών της εθνικής φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, τη διατήρηση και ανάδειξη της ποικιλομορφίας της υπαίθρου, καθώς και τη βιώσιμη διαχείριση των φυσικών πόρων.

5. Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό: Οι προαναφερθέντες στόχοι, καθώς και οι κατευθύνσεις που τέθηκαν με το Γενικό Πλαίσιο εξειδικεύθηκαν με το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό, το οποίο εγκρίθηκε με την 24208/4.6.2009 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της κυβερνητικής πολιτικής στον τομέα του χωροταξικού σχεδιασμού και της αειφόρου ανάπτυξης (Β' 1138), όπως αυτή τροποποιήθηκε με τη νεότερη 67659/9.12.2013 απόφαση της αυτής Επιτροπής (Β' 3155). Στις αποφάσεις αυτές επισημαίνονται ο ρόλος του χωρικού σχεδιασμού και της βιώσιμης ανάπτυξης για την προστασία του περιβάλλοντος, την κοινωνική ισότητα και συνοχή και την οικονομική ευημερία, αλλά και η ιδιαίτερη σημασία του τουρισμού για την εθνική οικονομία και την απασχόληση, από την οποία μάλιστα απορρέει η ανάγκη για την ποιοτική αναβάθμιση των τουριστικών υποδομών και εγκαταστάσεων και των παρεχομένων στον τομέα του τουρισμού υπηρεσιών. Περαιτέρω, στις παραπάνω αποφάσεις περιλαμβάνονται, ως

Αριθμός 28/2015

ιδιαίτερη κατηγορία, οι μητροπολιτικές περιοχές, οι οποίες ταυτίζονται με τα Ρυθμιστικά Σχέδια Αθήνας (πλην της Χωρικής Ενότητας Νησιωτικής Αττικής) και Θεσσαλονίκης και, μεταξύ άλλων, τίθενται στρατηγικές κατευθύνσεις για την ανάπτυξη του τουρισμού και την προστασία του παράκτιου χώρου από τη δημιουργία νέων εγκαταστάσεων και χρήσεων μη συμβατών με την τουριστική δραστηριότητα.

6. Ν. 4269/2014 «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη» (Α' 142): Με το ν. 4269/2014, που κατά το άρθρο 35 αυτού ισχύει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (28.6.2014), θεσπίζεται νέο πλαίσιο χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού. Ειδικότερα, με τις διατάξεις του κεφαλαίου Α' του νόμου (άρθρα 1-13α) προσδιορίζονται εκ νέου οι έννοιες, το σύστημα και η διάρθρωση του χωρικού σχεδιασμού και αναδιοργανώνεται πλήρως ο πολεοδομικός σχεδιασμός ως προς τα επίπεδα του σχεδιασμού, τα αρμόδια όργανα, τη διαδικασία και το περιεχόμενο των πολεοδομικών μελετών και των ειδικών σχεδίων, ενώ με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Β' (άρθρα 14-33) ρυθμίζονται οι κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης, προβλέπονται νέες χρήσεις γης, εξειδικεύονται περαιτέρω οι ισχύουσες χρήσεις και επαναπροσδιορίζεται το περιεχόμενό τους. Ειδικώς, ως προς την χωροταξία και τη ρύθμιση του χώρου προβλέφθηκαν τα Εθνικά και τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, το επόμενο δε επίπεδο του σχεδιασμού για τη ρύθμιση του χώρου περιλαμβάνει τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια (ΤΧΣ-νυν ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ), τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια (ΕΧΣ-νυν ειδικά σχέδια χρήσεων γης) και τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής (ΡΣΕ-νυν πολεοδομικές μελέτες). Στο άρθρο 1 του ανωτέρω νόμου, το οποίο έχει τον τίτλο, «Βασικές έννοιες» και στην περίπτωση δ' αυτού ορίζεται ότι «δ) Οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων: οι περιοχές που αναπτύσσονται βάσει ενιαίου σχεδιασμού προκειμένου να λειτουργήσουν κατά κύρια ή αποκλειστική χρήση ως οργανωμένοι χώροι ανάπτυξης παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Ως οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων νοούνται ιδίως οι Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης

Αριθμός 28/2015

(ΠΟΤΑ) του άρθρου 29 του ν. 2545/1997, οι Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ) του άρθρου 24 του ν. 1650/1986, τα Επιχειρηματικά Πάρκα του ν. 3982/2011, τα Εμπορευματικά Κέντρα του ν. 3333/2005, τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 και τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) του άρθρου 24 του ν. 3894/2010», στο δε άρθρο 8 του αυτού νόμου, που προβλέπει τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια ορίζεται ότι «1 [...] 4. Με τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια μπορεί να τροποποιούνται προγενέστερα Τοπικά Χωρικά Σχέδια και τυχόν ισχύουσες για την περιοχή του σχεδίου γενικές και ειδικές πολεοδομικές ρυθμίσεις, ιδίως όσον αφορά τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και όρους και περιορισμούς δόμησης εφόσον η τροποποίηση καθίσταται αναγκαία εν όψει του ειδικού χαρακτήρα της επιδιωκόμενης ανάπτυξης, τεκμηριώνεται ειδικώς στην οικεία για κάθε ειδικό σχέδιο μελέτη και δεν ανατρέπεται πάντως η χωροταξική λειτουργία της ευρύτερης περιοχής, όπως αυτή προσδιορίζεται στα οικεία Εθνικά και Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια. 5 [...] 6. Όρια και ρυθμίσεις προεδρικών διαταγμάτων που έχουν εκδοθεί δυνάμει του άρθρου 4 παρ. 1 του ν. 1577/1985, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 του ν. 2831/2000, περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο του Ε.Χ.Σ. και μπορεί να συμπληρώνονται ή να τροποποιούνται με τα προεδρικά διατάγματα της παραγράφου 3 του παρόντος σύμφωνα με τα προβλεπόμενα της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012 [...] 11. Ειδικά Χωρικά Σχέδια, κατά την έννοια του παρόντος άρθρου, αποτελούν και οι Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) του άρθρου 29 του ν. 2545/1997, οι Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ) του άρθρου 24 του ν. 1650/1986, τα Επιχειρηματικά Πάρκα του ν. 3982/2011, τα Εμπορευματικά Κέντρα του ν. 3333/2005, τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) του άρθρου 12 του ν. 3986/2011, τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) του άρθρου 24 του ν. 3894/2010, τα Τοπικά ρυμοτομικά σχέδια του άρθρου 26 του ν. 1337/1983. Για το σχεδιασμό και τη χωρική οργάνωση των πιο πάνω περιοχών



Αριθμός 28/2015

εφαρμόζονται οι οικείες για κάθε κατηγορία υποδοχέα διατάξεις καθώς και οι ρυθμίσεις των παραγράφων 4, 5 και 6 του παρόντος άρθρου [...]». Τέλος, στο άρθρο 13 παρ. 3 του ν. 4269/2014 ορίζεται ότι το ισχύον Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης εντάσσεται στα Εθνικά Χωροταξικά Πλαίσια του άρθρου 5 του νόμου, στο δε άρθρο 13α περιλαμβάνονται οι μεταβατικές και καταργούμενες διατάξεις σχετικά με τον χωροταξικό σχεδιασμό.

7. Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών (ν. 1515/1985, Α' 18): Με τις διατάξεις του ν. 1515/1985 καθορίσθηκε ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας του περιβάλλοντος ειδικώς για την ευρύτερη περιοχή της Αθήνας. Σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού, το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (Ρ.Σ.Α.) ορίζεται ως το σύνολο των στόχων, κατευθύνσεων, προγραμμάτων και μέτρων, προβλεπόμενων από το νόμο αυτό ως αναγκαία για τη χωροταξική και πολεοδομική οργάνωση της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας, το οποίο αποβλέπει, μεταξύ άλλων, στη λήψη μέτρων, όρων και περιορισμών για την εξασφάλιση της προστασίας του περιβάλλοντος (άρθρ. 1 παρ. 1 και 2), το δε πρόγραμμα προστασίας του περιβάλλοντος περιλαμβάνει τα μέτρα και τις κατευθύνσεις για την αναβάθμιση και προστασία του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας, και ιδίως μέτρα με σκοπό την οικολογική ανασυγκρότηση της Αθήνας, την προστασία της γεωργικής γης, των δασών, των υγροτόπων και των άλλων στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος, την προστασία του τοπίου, των ακτών και των ειδικών περιοχών φυσικού κάλλους, την προστασία της ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, τον περιορισμό της ρύπανσης από κάθε πηγή και κυρίως την αντιμετώπιση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης, της ρύπανσης του εδάφους και των νερών και την αναβάθμιση ιδιαίτερα υποβαθμισμένων περιοχών (άρθρο 2 περ. α', β', γ', δ'). Περαιτέρω στο άρθρο 3 του νόμου, με το οποίο καθορίζονται οι γενικοί και ειδικοί στόχοι και κατευθύνσεις για την ευρύτερη περιοχή της Αθήνας, ορίζεται, μεταξύ άλλων, ότι η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος αποτελεί γενικότερο στόχο του νόμου (άρθρο 3

Αριθμός 28/2015

παρ. 1 περ. β'), ότι στους ειδικότερους στόχους και κατευθύνσεις για την εξέλιξη της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας περιλαμβάνονται η ανάδειξη και προστασία των ιστορικών στοιχείων, η οικολογική ανασυγκρότηση, η ανάδειξη και προστασία του αττικού τοπίου, των ορεινών όγκων, των τοπίων φυσικού κάλλους και των ακτών (άρθρο 3 παρ. 3 περ. α') και ότι στους ειδικούς στόχους για τη χωροταξική οργάνωση της περιοχής αυτής περιλαμβάνονται η ανάσχεση της εξάπλωσης της πόλης και η ανακατανομή βασικών χρήσεων και λειτουργιών (άρθρο 3 παρ. 4 περ. β', γ'). Περαιτέρω, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 4 του νόμου, το ρυθμιστικό σχέδιο και το πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος πραγματοποιούνται με τα μέτρα που προβλέπονται στο παράρτημα και τα διαγράμματα του άρθρου 15. Τα μέτρα αυτά περιλαμβάνουν ειδικότερες κατευθύνσεις για τη χωροταξική και πολεοδομική ανασυγκρότηση της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας και την αντιμετώπιση της ρύπανσης του περιβάλλοντος, όπως είναι η ανάσχεση της εξάπλωσης της πόλης και ο έλεγχος των χρήσεων γης, μεταξύ άλλων, με την προστασία των ακτών από την εξάπλωση της οικιστικής χρήσης και των περιφράξεων (άρθρο 15 παρ. Α περ. 2 υποπερ. 2.1) και η ανακατανομή δομικών χρήσεων για την αναψυχή - ψυχαγωγία υπερτοπικής σημασίας με τη δημιουργία, μεταξύ άλλων, ενιαίου δικτύου σε ολόκληρη την έκταση του ηπειρωτικού τμήματος της περιοχής της Αθήνας, με κατά το δυνατόν σύνδεση και ενοποίηση των ελεύθερων χώρων και πεζοδρόμων, των ιστορικών και αρχαιολογικών τόπων, του περιαστικού πρασίνου, των ορεινών όγκων και των ακτών (άρθρο 15 παρ. Α' περ. 2.3 υποπερ. δ').

8. Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Αττικής (νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών-Αττικής, ν. 4277/2014, Α' 156) σύμφωνα με τον ήδη ισχύοντα ν. 4269/2014 για τον χωροταξικό σχεδιασμό: Με τον ν. 4277/2014 θεσπίσθηκε το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας-Αττικής (νέο ΡΣΑ), το οποίο αποτελεί το σύνολο των στόχων, των κατευθύνσεων πολιτικής, των προτεραιοτήτων, των μέτρων και των προγραμμάτων για τη χωροταξική, πολεοδομική και οικιστική οργάνωση της Αττικής και την προστασία του περιβάλλοντος, σύμφωνα με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης (άρθρο 1 παρ. 1). Πεδίο



Αριθμός 28/2015

εφαρμογής του νέου ΡΣΑ είναι το σύνολο της Περιφέρειας Αττικής, όπως αυτή ορίζεται με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 3 του ν. 3852/2010, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, καθώς και η νήσος Μακρόνησος της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου (άρθρο 1 παρ. 2). Το νέο ΡΣΑ διατυπώνει στρατηγικές επιλογές για την ολοκληρωμένη και βιώσιμη ανάπτυξη της Αττικής στο πλαίσιο της εθνικής οικονομικής, κοινωνικής και χωροταξικής πολιτικής. Περιλαμβάνει κατευθύνσεις και ρυθμίσεις που ενισχύουν και συμπληρώνουν τον εθνικό αναπτυξιακό προγραμματισμό για την Αττική και που αφορούν στον προσδιορισμό του ρόλου της στο εθνικό επίπεδο και στο ευρωπαϊκό και διεθνές πλαίσιο. Οι κατευθύνσεις του νέου ΡΣΑ αναφέρονται κυρίως: α) στην κοινωνικοοικονομική ανασυγκρότηση του χώρου, β) στη χωροταξική δομή και οργάνωση των δραστηριοτήτων, γ) στην προστασία, αναβάθμιση και ανάδειξη του φυσικού και αστικού περιβάλλοντος, του τοπίου και των πολιτιστικών πόρων, δ) στη χωρική διάρθρωση των βασικών δικτύων και υποδομών μεταφορικής, τεχνικής, διοικητικής και κοινωνικής υποδομής, ε) στην πολεοδομική οργάνωση, στ) στην πολιτική γης, ζ) στο σχεδιασμό περιοχών ή ζωνών ειδικού ενδιαφέροντος ή ειδικών προβλημάτων, η) στο συντονισμό των μελετών και προγραμμάτων που έχουν σχέση με το ΡΣΑ και ιδίως στο σχεδιασμό παρέμβάσεων μητροπολιτικής σημασίας, θ) στο συντονισμό με τα περιφερειακά πλαίσια των όμορων περιφερειών. Το νέο ΡΣΑ επέχει ταυτόχρονα και θέση Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου Αττικής, σύμφωνα με την παρ. 8α του άρθρου 6 του ν. 4269/2014 (άρθρο 1 παρ. 3 και 4). Περαιτέρω, στο άρθρο 2 του ν. 4277/2014 ορίζεται ότι «Το νέο ΡΣΑ στηρίζεται σε προβολές πληθυσμιακών και οικονομικών μεγεθών και αναπτυξιακών προβλέψεων με χρονική διάρκεια έως και το έτος 2021. Για την εφαρμογή του νέου ΡΣΑ δεν προβλέπονται ενδιάμεσες προγραμματικές περίοδοι [...]» στο άρθρο 3 καθορίζονται οι στρατηγικοί στόχοι του νέου ΡΣΑ και ειδικότερα «Οι στρατηγικοί στόχοι του νέου ΡΣΑ εντάσσονται στο πλαίσιο της εθνικής και ευρωπαϊκής αναπτυξιακής και της χωρικής πολιτικής. Σε αυτό το πλαίσιο, οι στρατηγικοί στόχοι του νέου ΡΣΑ προσδιορίζονται, για τη χρονική περίοδο 2014–2021, σε τρεις ενότητες συμπληρωματικών

Αριθμός 28/2015

στρατηγικών στόχων: α) Ισόρροπη οικονομική ανάπτυξη και ενίσχυση του διεθνούς ρόλου της Αθήνας-Αττικής, βελτίωση της ανταγωνιστικότητας, αύξηση της παραγωγής και της απασχόλησης σε όλους τους τομείς δραστηριοτήτων. β) Βιώσιμη χωρική ανάπτυξη, εξοικονόμηση πόρων, αποτελεσματική προστασία του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς και προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή. γ) Βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων, εξισορρόπηση στην κατανομή των πόρων και των ωφελειών από την ανάπτυξη». Περαιτέρω, στο άρθρο 4 του νόμου καθορίζονται οι κατευθύνσεις για την ισόρροπη οικονομική ανάπτυξη, την ενίσχυση του διεθνούς ρόλου της Αθήνας - Αττικής, τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας, την αύξηση της παραγωγής και της απασχόλησης σε όλους τους τομείς δραστηριοτήτων, με ειδική πρόβλεψη για την αύξηση της ελκυστικότητας της Αθήνας-Αττικής ως τουριστικού προορισμού με διεθνή ακτινοβολία με την ενίσχυση της τουριστικής υποδομής, τη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος και την επέκταση της τουριστικής περιόδου καθώς και τον έλεγχο της αδόμητης γης, με ταυτόχρονη διαφύλαξη της γεωργικής γης, της βιοποικιλότητας και του αγροτικού τοπίου (βλ. άρθρο 4 παρ. 4 περιπτ. ε' υποπερ. αα' και περ. ι'), στο άρθρο 5 του αυτού νόμου, τίθενται οι στόχοι για τη βιώσιμη χωρική ανάπτυξη, την εξοικονόμηση πόρων, την αποτελεσματική προστασία του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς και την προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή, επιδιώκεται δε ιδίως η προστασία και οικολογική διαχείριση των φυσικών οικοσυστημάτων, της βιοποικιλότητας και της γεωργικής γης, η κάλυψη των οικιστικών αναγκών, κυρίως εντός της θεσμοθετημένης αστικής γης, με βάση την αρχή της συμπαγούς πόλης και η εναρμόνιση της προστασίας της φύσης και της διαφύλαξης και ανάδειξης της ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, με την οικονομική ανάπτυξη (άρθρο 5 παρ. 1, 2 και 3), στο δε άρθρο 6 προβλέπονται τα μέτρα για τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και την εξισορρόπηση στην κατανομή των πόρων και των ωφελειών από την ανάπτυξη. Στα άρθρα 7 και επόμενα ρυθμίζεται η χωροταξική οργάνωση της Περιφέρειας Αττικής σε χωρικές ενότητες και υποενότητες, στις οποίες περιλαμβάνεται, πλην άλλων, η Χωρική Ενότητα



Αριθμός 28/2015

Ανατολικής Αττικής, αποτελούμενη από τις Χωρικές Υποενότητες Μεσογείων, Λαυρεωτικής και Βόρειας Αττικής. Εξάλλου, η Χωρική Υποενότητα Μεσογείων περιλαμβάνει τους Δήμους Ραφήνας – Πικερμίου, Παλλήνης, Παιανίας, Σπάτων – Αρτέμιδας, Κρωπίας, Μαρκοπούλου Μεσογαίας και Βάρης – Βούλας – Βουλιαγμένης (βλ. άρθρο 8 παρ. 2 περιπτ. β' υποπεριπτ. α'). Με το άρθρο 9 χαράσσονται οι κατευθύνσεις για την οργάνωση των χωρικών ενοτήτων και υποενοτήτων, ως προς δε τη Χωρική Υποενότητα Μεσογείων προβλέπονται τα ακόλουθα: «2.1. [...] β) Η ως άνω Υποενότητα αποτελεί υποδοχέα νέων οικονομικών δραστηριοτήτων και περιλαμβάνει σημαντικές διαπεριφερειακές λειτουργίες και οικονομικές δραστηριότητες, αποτελώντας πόλο ανάπτυξης της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας. Η άμεση προστασία και οργάνωση των μη αστικών περιοχών αποτελούν μείζονα προτεραιότητα του νέου ΡΣΑ. γ) Βασικοί πόλοι ανάπτυξης για την περιοχή αποτελούν οι οργανωμένες περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων [...] δ) Κατεύθυνση για τη Χωρική Υποενότητα αποτελεί επίσης η προώθηση κατά προτεραιότητα του συνεδριακού, επιχειρηματικού, πολιτιστικού και περιηγητικού τουρισμού και η λειτουργική της συσχέτιση και με τη Χωρική Ενότητα Λεκανοπεδίου και τις Χωρικές Υποενότητες Λαυρεωτικής και Βόρειας Αττικής, όπως, επίσης, και η ανάπτυξη υπηρεσιών υγείας εθνικής και περιφερειακής εμβέλειας [...] στ) Τμήμα της Υποενότητας Μεσογείων, αποτελεί ο Καλλικρατικός Δήμος Βάρης, Βούλας, Βουλιαγμένης, ο οποίος όμως, λειτουργικά αποτελεί τμήμα της Χωρικής Υποενότητας Νότιας Αθήνας με τα ίδια χαρακτηριστικά με αυτή και με τις αναφερόμενες κατευθύνσεις της παραγράφου 1.5 να ισχύουν και στη συγκεκριμένη περίπτωση» (άρθρο 9 παρ. 2 παρ. 2.1 περιπτ. στ'). Οι κατευθύνσεις της παραγράφου 1.5 του αυτού άρθρου 9 για την Υποενότητα Νότιας Αθήνας, στις οποίες παραπέμπει η ανωτέρω διάταξη και επομένως ισχύουν και για τον Δήμο Βάρης, Βούλας, Βουλιαγμένης προβλέπουν ότι «Διατηρείται ο χαρακτήρας της ως περιοχής κυρίως κατοικίας, αλλά και τουρισμού, αναψυχής και εμπορίου. Κατεύθυνση αποτελεί η πολεοδομική οργάνωση των περιοχών, κυρίως με τον έλεγχο των χρήσεων μέσω των υποκείμενων επιπέδων σχεδιασμού, προς την κατεύθυνση της

Αριθμός 28/2015

εξισορρόπησης των συγκρούσεων χρήσεων γης, κυρίως όσον αφορά την κατοικία και την αναψυχή. Προωθείται η καλύτερη δικτύωση της Υποενότητας και η χωροθέτηση υποδομών υγείας, περίθαλψης και πρόνοιας». Στο άρθρο 10 του νέου ΡΣΑ προβλέπεται το οικιστικό δίκτυο και το δίκτυο πολεοδομικών κέντρων, στο άρθρο 11 οργανώνονται οι άξονες και οι πόλοι ανάπτυξης, μεταξύ δε άλλων, στην παράγραφο 2 προβλέπεται ότι «2.2. Αναπτυξιακοί Άξονες μητροπολιτικής ακτινοβολίας είναι οι εξής: α) Άξονας Θαλάσσιου Μετώπου του Πολεοδομικού Συγκροτήματος, από το Φαληρικό όρμο μέχρι τη Βουλιαγμένη, του οποίου ο βασικός προσανατολισμός συνίσταται στην εξασφάλιση του ανοίγματος του μητροπολιτικού συγκροτήματος της Αθήνας προς το παραλιακό μέτωπο και της λειτουργικής διασύνδεσης με αυτό, με την ανάπτυξη χρήσεων πολιτισμού, τουρισμού, αναψυχής και αθλητισμού μητροπολιτικής εμβέλειας, καθώς και στη διασφάλιση της συνέχειας και της προσπελασιμότητας της παράκτιας ζώνης για όλους τους κατοίκους και τους επισκέπτες της πόλης [...]». Εξάλλου, στο άρθρο 16 του ΡΣΑ προβλέπονται ειδικές κατευθύνσεις για τον σχεδιασμό και τη διαχείριση του παράκτιου χώρου ως εξής: «1. Ο παράκτιος χώρος της Αττικής αποτελεί συγκριτικό της πλεονέκτημα και ο ολοκληρωμένος σχεδιασμός του πρόκειται να μεγιστοποιήσει τα οφέλη, οικονομικά, κοινωνικά και περιβαλλοντικά, που προκύπτουν από την αξιοποίησή του [...] 2. Οι στόχοι και κατευθύνσεις γενικά για τον παράκτιο χώρο είναι οι εξής: α) Αξιοποίηση, προκειμένου να συμβάλλει στην ανάδειξη της Αθήνας Αττικής σε τουριστικό πόλο διεθνούς ακτινοβολίας, με δραστηριότητες τουρισμού και αναψυχής, β) Προστασία, διατήρηση και αποκατάσταση του τοπίου, των αρχαιολογικών και ιστορικών τόπων και εξυγίανση των παράκτιων οικοσυστημάτων, θαλάσσιων και χερσαίων. γ) Διεύρυνση και ενίσχυση του δημόσιου, κοινόχρηστου χαρακτήρα της παράκτιας ζώνης με ελεύθερη πρόσβαση στη ζώνη αιγιαλού και παραλίας, εξασφάλιση της συνέχειας και βελτίωση των προσβάσεων στην ακτή από την ενδοχώρα. δ) Θεσμική και λειτουργική οργάνωση του συστήματος των λιμένων. ε) Ενιαία διαχείριση της παράκτιας ζώνης στο θαλάσσιο και χερσαίο τμήμα της και τις λεκάνες απορροής που καταλήγουν σε αυτήν. στ)



Αριθμός 28/2015

Συντονισμός προγραμμάτων δράσεων των εμπλεκόμενων ανά ζώνη φορέων, με στόχο τη βελτίωση της αποτελεσματικότητάς τους. 3. Εκπονείται από τον Οργανισμό Αθήνας Σχέδιο – Πλαίσιο Ολοκληρωμένης Διαχείρισης των Ακτών της Αττικής (ΣΟΔΑΑ), το οποίο μπορεί να αναφέρεται είτε στη στενή ζώνη δημόσιου χαρακτήρα (κρίσιμη ζώνη), είτε σε ευρύτερες ζώνες επιρροής του παράκτιου χώρου (δυναμική ζώνη), είτε και στις δύο. Τα ΣΟΔΑΑ εκπονούνται κατά Χωρικές Ενότητες, περιέχουν κατευθύνσεις προς τα υποκείμενα επίπεδα σχεδιασμού, το δε περιεχόμενό τους αναλύεται στο Παράρτημα VI. 4. Για την εξειδίκευση των στόχων, αρχών και κατευθύνσεων του ΣΟΔΑΑ, διακρίνονται κατ' ελάχιστον οι κατηγορίες περιοχών, που αναφέρονται στο Παράρτημα VI». Εξάλλου, στο Παράρτημα VI του νόμου, στο οποίο παραπέμπει κατά τα εκτεθέντα το άρθρο 16 αυτού για τον παράκτιο χώρο, προβλέπονται οι ζώνες για την εξειδίκευση των στόχων, αρχών και κατευθύνσεων, στις οποίες περιλαμβάνονται πόλοι σημειακής ανάπτυξης τουριστικής υποδομής και αναψυχής (πυρήνες τουριστικής υποδομής, όπως μαρίνες και ξενοδοχεία) και προβλέπεται ότι τα δημόσια ακίνητα του παράκτιου χώρου αναπτύσσονται κατά προτεραιότητα ως υποδοχείς σύνθετων χρήσεων τουρισμού, αναψυχής και κατοικίας. Περαιτέρω, οι στόχοι και οι ειδικές κατευθύνσεις για τον τουρισμό διαγράφονται στο άρθρο 28 του νόμου με την ενδυνάμωση της ελκυστικότητας της Αθήνας-Αττικής ως ευρωπαϊκού μητροπολιτικού τουριστικού προορισμού, την εδραίωση του ρόλου της Αθήνας-Αττικής ως «Πόλης – Πύλης» σε επίπεδο χώρας, τη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη με στόχους την οικονομική ευημερία, την κοινωνική και ενδοπεριφερειακή συνοχή και την περιβαλλοντική προστασία, την εξασφάλιση της προστασίας και της βιωσιμότητας των φυσικών πόρων και την περιβαλλοντική αναβάθμιση περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος, την ποιοτική αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος και την προώθηση του εκσυγχρονισμού και της αναβάθμισης των υφιστάμενων καταλυμάτων κ.ά. Προβλέπεται επίσης η επανάχρηση του υφιστάμενου κτηριακού αποθέματος οποιασδήποτε χρήσης, για τη μετατροπή του σε τουριστικά καταλύματα, η κατασκευή νέων καταλυμάτων επιτρέπεται εντός των

Αριθμός 28/2015

θεσμοθετημένων ζωνών των ΓΠΣ και ΖΟΕ ή σε οργανωμένες τουριστικές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας και η χωροθέτηση των τουριστικών υποδομών μεγάλης κλίμακας κατά προτεραιότητα εντός των θεσμοθετημένων ζωνών των ΓΠΣ και ΖΟΕ (άρθρο 28 παρ. 2 περ. ζ', η' και θ'). Τέλος, με τις διατάξεις του άρθρου 38 του αυτού ν. 4277/2014 εγκρίνεται η στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων του νέου ΡΣΑ με την ενσωμάτωση της περιβαλλοντικής διάστασης στο νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο και τίθενται όροι, περιορισμοί και κατευθύνσεις για την προστασία και διαχείριση του περιβάλλοντος. Στην παράγραφο 1 του ανωτέρω άρθρου 38 ορίζεται ότι «1. Κατά το σχεδιασμό των έργων και δράσεων για την υλοποίηση του νέου ΡΣΑ λαμβάνονται υπόψη τα εξής: α) Η βελτιστοποίηση του σχεδιασμού τους ώστε να διασφαλίζονται κατά το δυνατόν οι φυσικές διεργασίες, η αποδοτικότητα των φυσικών πόρων, η ισορροπία και η εξέλιξη των οικοσυστημάτων, καθώς και η ποικιλομορφία, ιδιαιτερότητα ή μοναδικότητά τους. β) [...] γ) Η αρχή της πρόληψης της περιβαλλοντικής ζημίας, προκειμένου να αποφεύγεται η υποβάθμιση του περιβάλλοντος [...] ε) Οι κατευθύνσεις, όροι και περιορισμοί που προβλέπονται από προεδρικό διάταγμα ή υπουργική απόφαση για το χαρακτηρισμό περιοχών της περιοχής εφαρμογής του νέου ΡΣΑ, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία [...]», στην παράγραφο 9 ορίζεται ότι «Διασφαλίζεται εκ των προτέρων ότι οι δράσεις του νέου ΡΣΑ δεν θα ενέχουν κινδύνους για την υποβάθμιση θέσεων και ευρημάτων πολιτιστικού, ιστορικού και αρχαιολογικού ενδιαφέροντος [...]», στη δε παράγραφο 27 του ως άνω άρθρου 38 προβλέπονται τα εξής: «Τα δημόσια ακίνητα του παράκτιου χώρου αναπτύσσονται κατά προτεραιότητα ως υποδοχείς σύνθετων χρήσεων τουρισμού, αναψυχής και κατοικίας. Οι ειδικότεροι στόχοι και κατευθύνσεις πολιτικής για τα δημόσια ακίνητα του παράκτιου χώρου περιλαμβάνουν: α) την προώθηση προγραμμάτων αξιοποίησης με τη μορφή οργανωμένων υποδοχέων ανάπτυξης, β) την ανάπλαση, εξυγίανση, αναβάθμιση, τον εκσυγχρονισμό και τη συμπλήρωση τουριστικών εγκαταστάσεων και υποδομών που ήδη υπάρχουν, με στόχο την προσέλκυση τουρισμού υψηλού επιπέδου και τη δημιουργία θυλάκων τουριστικής καινοτομίας και



Αριθμός 28/2015

πρότυπης αναψυχής, σε συνδυασμό με κατοικία, γ) την προώθηση νέων μορφών θεματικού τουρισμού με συνδυασμό υποδομών, εγκαταστάσεων και δράσεων τουρισμού, αναψυχής, αθλητισμού και πολιτισμού και την εξασφάλιση κατασκευών και εγκαταστάσεων υψηλής ποιότητας και αισθητικής που θα εντάσσονται στον περιβάλλοντα χώρο και το τοπίο, με ειδική πάντοτε μέριμνα για την ανάδειξη, την προβολή και τη διατήρηση του φυσικού και πολιτιστικού κεφαλαίου».

9. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Βουλιαγμένης: Με την 48660/2862/10.5.1989 απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (Δ' 419) εγκρίθηκε το Γ.Π.Σ. του Δήμου Βουλιαγμένης, το οποίο περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, την πολεοδομική οργάνωση του Δήμου για πληθυσμό 4.000 κατοίκων (πληθ. 1991) με την επέκταση του σχεδίου σε 2 οδούς και τη δημιουργία τεσσάρων πολεοδομικών ενοτήτων (Άγιος Νικόλαος, Μεγάλο Καβούρι, Κεντρική Βουλιαγμένη, Συνοικισμός Εμπορίου) και με την ένταξη στο σχέδιο ζωνών ειδικών χρήσεων, πλην κατοικίας, με χρήση τουρισμού αναψυχής στην περιοχή βόρεια της λίμνης και τμήματος της λίμνης, στη χερσόνησο του Μικρού Καβουριού (Αστέρας) και στην πλαζ Βουλιαγμένης, όπως φαίνεται στο χάρτη Π-1. Το Γ.Π.Σ. περιλαμβάνει ακόμη τον προσδιορισμό των χρήσεων γης και τη λήψη μέτρων για την προστασία του περιβάλλοντος με τον χαρακτηρισμό της χερσονήσου του Μικρού Καβουριού και της λίμνης της Βουλιαγμένης ως χώρων ιδιαίτερου ιστορικού ενδιαφέροντος (ζώνες Λ1 και 11) και τον χαρακτηρισμό της περιοχής γύρω από τη λίμνη της Βουλιαγμένης (στοιχείο ΣΤ) ως ζώνη ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. Στη συνέχεια, με την απόφαση 96418/6397/1991 (Δ' 857) του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. εγκρίθηκε «α) η τροποποίηση του γενικού πολεοδομικού σχεδίου του Δήμου Βουλιαγμένης που έχει εγκριθεί με την 48660/2862/89 απόφαση των Υπουργών Γεωργίας και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και β) η τροποποίηση του γενικού πολεοδομικού σχεδίου Κοινότητας Βάρης που έχει εγκριθεί με την 56294/2362/86 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων με την επέκταση των ορίων αυτών σε δύο ζώνες ειδικών χρήσεων με χρήση

Αριθμός 28/2015

«Τουρισμού-Αναψυχής» όπως προσδιορίζεται από το άρθρο 8 του από 23.2.1987 Π.Δ/τος (Δ' 166) και ειδικότερα κατοικία, αναψυκτήρια και αθλητικές εγκαταστάσεις, όπως φαίνεται στους δύο χάρτες Π-1 σε κλίμακα 1:10.000. Ο συντελεστής δόμησης των ζωνών ειδικών χρήσεων ορίζεται σε 0,02 [...]». Το ανωτέρω, όμως, Γ.Π.Σ. ακυρώθηκε με την 3159/1993 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας για τον λόγο ότι δεν συνδημοσιεύθηκε στην Ε.τ.Κ. το διάγραμμα στο οποίο παραπέμπει, με αποτέλεσμα να μην αποκτήσει νόμιμη υπόσταση (βλ. και Σ.τ.Ε. 4530/2013 7μ.). Στη συνέχεια εκδόθηκε η 35254/7224/1.12.1997 κοινή απόφαση των Υπουργών ΠΕΧΩΔΕ και Γεωργίας (Δ' 1129), με το άρθρο 1 της οποίας εγκρίθηκε το ΓΠΣ του Δήμου Βουλιαγμένης (Ν. Αττικής), όπως τα όριά του προσδιορίζονται με κόκκινη γραμμή στο χάρτη Π.Ι σε κλίμακα 1: 10.000, με την πολεοδομική οργάνωση του Δήμου για πληθυσμιακό μέγεθος 3.230 κατοίκων και τη δημιουργία τεσσάρων πολεοδομικών ενοτήτων - γειτονιών (Άγιος Νικόλαος, Μεγάλο Καβούρι, Κεντρική Βουλιαγμένη και Συνοικισμός Εμπορίου) και τον προσδιορισμό χρήσεων γης όπως φαίνεται στον ίδιο χάρτη, ορίσθηκε δε ότι «Στις ήδη υπάρχουσες ξενοδοχειακές και τουριστικές εγκαταστάσεις επιτρέπεται η δυνατότητα εκσυγχρονισμού». Τέλος, ο χάρτης του ΓΠΣ δημοσιεύθηκε εκ νέου διορθωμένος στο ΦΕΚ Δ' 193/1998. Στον χάρτη Π1 του ΓΠΣ η χερσόνησος του Μικρού Καβουρίου εμφανίζεται με διαγράμμιση στην οποία αντιστοιχεί η ένδειξη «τουρισμός-αναψυχή», χωρίς όμως η χερσόνησος να υπάγεται σε πολεοδομική ενότητα του Γ.Π.Σ., όπως δε αναφέρθηκε στο κείμενο του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. προβλέπεται εν γένει ότι επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός των υφισταμένων ξενοδοχειακών και τουριστικών εγκαταστάσεων.

10. Πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής του ΕΣΧΑΔΑ (αναφέρονται μόνον οι διοικητικές πράξεις έγκρισης ή τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου Βουλιαγμένης που αφορούν τη χερσόνησο του Μικρού Καβουρίου): Με το από 25.6.1928 π.δ. (Α' 108) εγκρίθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο του εξοχικού συνοικισμού Βουλιαγμένης, το οποίο τροποποιήθηκε στη συνέχεια με το από 31.5.1929 π.δ. (Α' 191) και το από 17.4.1936 β.δ. (Α' 177). Η

Αριθμός 28/2015

χερσόνησος του Μικρού Καβουρίου δεν περιελήφθη στο ανωτέρω ρυμοτομικό σχέδιο. Επακολούθησε το από 20.4.1951 β.δ. (Α' 121) με το οποίο εγκρίθηκε το σχέδιο ρυμοτομίας Βουλιαγμένης, κυρώθηκε η από 21.2.1951 σύμβαση μεταξύ του Δημοσίου, του ΟΔΕΠ και του Εκκλησιαστικού Ορφανοτροφείου Βουλιαγμένης σχετικά με την εφαρμογή του σχεδίου ρυμοτομίας και καταργήθηκε το προηγούμενο ρυμοτομικό σχέδιο. Σε ένα από τα πέντε διαγράμματα που εγκρίθηκε με το ανωτέρω από 20.4.1951 β.δ. αποτυπώνεται με πράσινο χρώμα και η χερσόνησος του Μικρού Καβουρίου ως ενιαία έκταση, χωρίς όμως οικοδομικά τετράγωνα ή άλλες ρυμοτομικού χαρακτήρα διαρρυθμίσεις. Επίσης, με το άρθρο 5 του ανωτέρω διατάγματος απαγορεύθηκε η αλλοίωση του φυσικού τοπίου σε όλη την περιοχή του σχεδίου ρυμοτομίας καθώς και η κοπή δένδρων, πλην των αναγκαίων για την ανέγερση οικοδομών και την διάνοιξη των κοινοχρήστων χώρων. Εν συνεχεία, με το από 9.8.1955 β.δ. (Α' 229) τροποποιήθηκε και επεκτάθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο Βουλιαγμένης και τροποποιήθηκαν οι όροι δόμησης. Ειδικότερα, στο διάγραμμα που εγκρίθηκε με το ανωτέρω διάταγμα το ρυμοτομικό σχέδιο Βουλιαγμένης χωρίζεται σε περιοχές με αρίθμηση 1 έως 5 και περιλαμβάνει, πλην άλλων, την περιοχή του «λαιμού» (με αριθμό 2) καθώς και τη χερσόνησο του Μικρού Καβουρίου που αποτυπώνεται σε δύο ζώνες με αριθμούς 3 (το δυτικό τμήμα της) και 4 (το ανατολικό τμήμα). Με το άρθρο 2 του ανωτέρω διατάγματος ορίσθηκε, πλην άλλων, ότι «1. α) [...] β) Εις τον κοινόχρηστον χώρον τον σημειούμενον υπ' αριθ. 2 εις το ως άνω διάγραμμα (περιοχή λαιμού), επιτρέπεται η ανέγερσις μόνον λουτρικών εγκαταστάσεων, περιπτέρου προς πώλησιν αναψυκτικών και κέντρου αναψυχής, γ) Εις τους χώρους τους σημειούμενους υπ' αριθ. 3 ... (περιοχή λόφου Ορφανοτροφείου και τμήμα δυτικής πλευράς χερσονήσου μικρού Καβουρίου), επιτρέπεται η ανέγερσις μόνον κεντρικών κτιρίων και παραρτημάτων δια ξενοδοχειακάς εγκαταστάσεις κέντρων αναψυχής και λουτρικών εγκαταστάσεων, δ) Εις τον κοινόχρηστον χώρον τον σημειούμενον υπ' αριθ. 4 ... (τμήμα ανατολικής πλευράς χερσονήσου μικρού Καβουρίου) επιτρέπεται η ανέγερσις μόνον λουτρικών

Αριθμός 28/2015

εγκαταστάσεων, κέντρου αναψυχής και η εγκαταστάσεις ναυτικού ομίλου [...]

2. Εις το ως άνω διάγραμμα η θέσις και η κάτοψις των κατά τα ανωτέρω κτιρίων σημειούται ενδεικτικώς, της ακριβούς θέσεως και των ακριβών διαστάσεων των κτιρίων κανονισθησομένων κατά την κατά νόμον έγκρισιν των μελετών κατασκευής αυτών». Επακολούθησε το από 9.10.1959 β.δ. (Δ' 15) με το άρθρο μόνον του οποίου τροποποιήθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο Βουλιαγμένης, «όσον αφορά την δια μέσου της χερσονήσου Μικρού Καβουρίου και της περιοχής "Λαιμός" οδού (παρ. 1), ορίσθηκε δε στην παράγραφο 2 ότι «Εις τον χώρον [...] (ήτοι εις ολόκληρον την χερσόνησον Μικρού Καβουρίου, εις ολόκληρον την περιοχήν "Λαιμός" εις την μεταξύ Λαιμού και κεντρικής αμμόδους παραλίας ζώνης την μεταξύ της προς Μικρό Καβούρι κυρίας οδού και της θαλάσσης και εις ολόκληρον την κεντρικήν αμμόδη παραλίαν της Βουλιαγμένης) επιτρέπεται η ανέγερσις μόνον λουτρικών, τουριστικών και ναυτικών εν γένει εγκαταστάσεων ως π.χ. αποδυτηρίων, ντους, σκιάδων, εγκαταστάσεων αθλοπαιδιών, εγκαταστάσεων και εντευκτηρίου ναυτικού αθλητισμού, αναψυκτηρίων, εστιατορίων, ξενοδοχείων αποτελουμένων είτε εξ ενιαίου οικοδομικού συγκροτήματος είτε εκ μεμονωμένων ανεξαρτήτων διαμερισμάτων (ΚΑΜΠΑΝΕΣ), καζίνου, θεάτρου, χορευτικών κέντρων, κρηπιδοτοίχων, αποβαθρών κ.τ.τ., επιτρεπομένης άμα και της περιφράξεως τμημάτων των περιοχών αυτών προς εξασφάλισιν της αποκλειστικής λειτουργίας των επί μέρους ως άνω εγκαταστάσεων. 3. Η ανέγερσις των ως άνω κτιρίων και εγκαταστάσεων εν γένει εντός του κατά την προηγούμενην παράγραφον χώρου γίνεται κατά το οικοδομικόν σύστημα των πτερύγων (Γ.Ο.Κ. άρθρ. 6 παρ. 3) και άνευ τηρήσεως των περιορισμών των από 23.10.1928 (ΦΕΚ 231) και 26.8.1936 (ΦΕΚ 392) σχετικών διαταγμάτων περί όρων δομήσεως εκτός σχεδίου ρυμοτομίας». Με το από 28.2.1969 β.δ. (Δ' 59) αναθεωρήθηκαν οι όροι και περιορισμοί δομήσεως των οικοπέδων του ρυμοτομικού σχεδίου Βουλιαγμένης ανά τομείς (1, 1α, 1β, 1γ, 1δ, 2, 3, 4 και 5), όπως αυτοί αποτυπώνονται, στο σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα. Η χερσόνησος του Μικρού Καβουρίου αποτυπώνεται ως τομέας 3 (Τουριστική Ζώνη) στον οποίο, με το άρθρο 2 του ανωτέρω β.δ. ορίζονται

Αριθμός 28/2015

ελάχιστο πρόσωπο, βάθος και εμβαδόν των οικοπέδων (40 μ. 40 μ. και 3.000 τ.μ. αντιστοίχως) και περαιτέρω προβλέπεται ότι στον τομέα αυτόν επιτρέπονται «... μόνον εγκαταστάσεις κοινής χρήσεως, χαρακτήρος τουριστικού ή θαλασσίου αθλητισμού, ήτοι Ξενοδοχεία εις κτίρια ενιαία ή καταμερισμένα, εστιατόρια ή κέντρα αναψυχής του κοινού, λουτρικά εγκαταστάσεις ή εγκαταστάσεις θαλασσίου αθλητισμού, αλλά μόνον εφ' όσον αύται ανεγείρονται ή υπόκεινται εις εκμετάλλευσιν υπό του Δημοσίου ή της Κοινότητας Βουλιαγμένης ή του Ε.Ο.Τ. ή νομίμως αναγνωρισμένου Ναυτικού Σωματείου, των σχετικών μελετών εγκρινομένων δι' αποφάσεων του Υπουργού Δημοσίων Έργων μετά πρότασιν του Ε.Ο.Τ. και γνώμης του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων... ». Με τις λοιπές διατάξεις του από 28.2.1969 β.δ. καθορίζονται κατά τομείς η μέγιστη κάλυψη (άρθρο 3), ο μέγιστος συντελεστής δόμησης (άρθρο 4), το οικοδομικό σύστημα (πανταχόθεν ελεύθερο, άρθρο 5), ο μέγιστος αριθμός ορόφων και το μέγιστο ύψος (άρθρο 6), οι παρεκκλίσεις και άλλοι πολεοδομικής φύσεως περιορισμοί (άρθρα 7 και 8). Με το άρθρο μόνον του από 19.1.1975 π.δ. (Δ' 41/1976), τροποποιήθηκαν τα άρθρα 3 και 4 του από 28.2.1969 β.δ. και η μέγιστη δυναμένη να καλυφθεί επιφάνεια κάθε οικοπέδου ορίσθηκε για τον τομέα 3 σε 10% (αντί του ισχύοντος 5%) της επιφανείας τους, ο δε συντελεστής δόμησης ορίσθηκε για τον αυτό τομέα σε 0,20 (αντί του ισχύοντος 0,15) (βλ. και Π.Ε. 887/1975). Εν συνεχεία, με το από 8.2.1978 π.δ. (Δ' 98) τροποποιήθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο Βουλιαγμένης με τον καθορισμό χώρου για την ανέγερση τουριστικών εγκαταστάσεων και τον καθορισμό των όρων και περιορισμών δόμησης αυτού. Ειδικότερα με το άρθρο 1 του ανωτέρω διατάγματος ορίζεται ο χώρος αυτός υπό τα στοιχεία α, β, γ, ... σ, τ, υ, ο, π, ρ, σ και α, όπως αποτυπώνεται στο σχετικό διάγραμμα και με το άρθρο 2 του αυτού διατάγματος ορίζεται ότι ως οικοδομικό σύστημα το πανταχόθεν ελεύθερο, ποσοστό κάλυψης 20% της επιφανείας του χώρου, μέγιστος αριθμός ορόφων τρεις και συντελεστής δομήσεως 0,4. Ακολούθως, με το από 24.7.1978 π.δ. (Δ' 376) καθορίσθηκαν όροι και περιορισμοί δομήσεως σε περιοχές του Λεκανοπεδίου Αττικής, όπως οι όροι αυτοί αναφέρονται στα άρθρα 1, 2 και

Αριθμός 28/2015

3 του ανωτέρω π.δ. σε συνδυασμό με τα σχετικά διαγράμματα. Επακολούθησε η απόφαση 436158/7.8.1990 του Νομάρχη Πειραιά (Δ' 452), με την οποία τροποποιήθηκαν οι όροι και περιορισμοί δόμησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου καθώς και της τουριστικής ζώνης Βουλιαγμένης, για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος και της δασικής βλάστησης της περιοχής καθώς και για την διατήρηση των κοινοχρήστων χώρων της τουριστικής ζώνης που εξυπηρετεί μεγάλο όγκο επισκεπτών από την ευρύτερη περιοχή της Αθήνας και του Πειραιά για τον σκοπό αναψυχής. Με την απόφαση αυτή, πλην άλλων, οι περιοχές του Λαιμού και του Μικρού Καβουρίου εντάσσονται στον τομέα Γ, για τον οποίο προβλέπεται ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος 7,50 μ. και συντελεστής δόμησης 0,05, ενώ για τα όρια αρτιότητας και τα ποσοστά κάλυψης των οικοπέδων ορίσθηκε ότι ισχύουν οι διατάξεις των αντίστοιχων διαταγμάτων ρυμοτομίας (άρθρα 2 και 3). Επίσης, με το άρθρο 5 της απόφασης αυτής καθορίζονται γενικές διατάξεις για τους τομείς του ρυμοτομικού σχεδίου και της τουριστικής ζώνης (έλεγχος μελετών από την ΕΠΑΕ, κατασκευή στέγης, απαγόρευση πυλωτής κ.λπ.). Η ανωτέρω (436158/367/7.8.1990) νομαρχιακή απόφαση δημοσιεύθηκε εκ νέου στο ΦΕΚ (Δ' 753/1993) με το διάγραμμα που τη συνοδεύει και συμπληρώθηκε με την 10362/86/1994 απόφαση του αυτού Νομάρχη (Δ' 777), με την απαγόρευση κατασκευών πάνω από το κτίριο και την υποχρεωτική κατασκευή στέγης κ.λπ. Περαιτέρω, με την παράγραφο 9 του άρθρου 41 του ν. 3105/2003 (Α' 29) ορίσθηκε ότι «Στη συνολική έκταση τριακοσίων πέντε χιλιάδων (305.000) τ.μ. περίπου, ιδιοκτησίας κατά εκατόν δέκα χιλιάδες (110.000) τ.μ. του Ε.Ο.Τ. και κατά εκατόν ενενήντα πέντε χιλιάδες (195.000) τ.μ. της Α.Ξ.Ε. Αστήρ Παλλάς Βουλιαγμένης, στην περιοχή Μικρό Καβούρι Βουλιαγμένης, όπου έχει ανεγερθεί η ξενοδοχειακή και τουριστική μονάδα "Αστήρ Βουλιαγμένης", ο μέγιστος συντελεστής δόμησης καθορίζεται σε 0,20».

11. Από τις διοικητικές πράξεις που παρατίθενται στην προηγούμενη παρατήρηση προκύπτει ότι η χερσόνησος του Μικρού Καβουρίου περιελήφθη στο σχέδιο πόλεως Βουλιαγμένης από το έτος 1955 ως ειδική

Αριθμός 28/2015

τουριστική ζώνη, η οποία αποτυπώνεται στα σχετικά διαγράμματα περικλειόμενη με πράσινη γραμμή, χωρίς δηλαδή οικοδομικές γραμμές, τον χαρακτήρα δε αυτόν, ως ζώνη αποκλειστικά τουρισμού και αναψυχής σε περιοχή εντός σχεδίου πόλεως αλλά με ειδικές μόνον χρήσεις οι οποίες αναπτύχθηκαν ύστερα από έγκριση των σχετικών μελετών και την έκδοση οικοδομικών αδειών των ξενοδοχειακών μονάδων, διατήρησε η εν λόγω περιοχή και κατά τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις του σχεδίου πόλεως Βουλιαγμένης που προεκτέθηκαν (πρβλ. και Π.Ε. 399/1955, 451/1959, 40/1969, 1300/1977).

12. Εξουσιοδοτικές διατάξεις: Στο άρθρο 10 του ν. 3986/2011, όπως ο νόμος αυτός τροποποιήθηκε και ισχύει (βλ., ιδίως, άρθρο 9 παρ. 1 του ν. 4062/2012, Α' 70, άρθρο τρίτο του ν. 4092/2012, Α' 220) ορίζεται ότι «1. Με τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου [κεφ. Β' άρθρα 10 έως 17Β] ρυθμίζεται η διαδικασία πολεοδομικής ωρίμανσης των δημοσίων ακινήτων και η απόδοση σε αυτά βιώσιμης επενδυτικής ταυτότητας, με σκοπό την αξιοποίησή τους που συνιστά λόγο εντόνου δημοσίου συμφέροντος. Ως δημόσια ακίνητα, για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος Κεφαλαίου, νοούνται τα ακίνητα που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου ή Ν.Π.Δ.Δ. ή Ο.Τ.Α. ή σε εταιρεία της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ. ή σε Ο.Τ.Α. 2. Στο πεδίο εφαρμογής των άρθρων 10 έως 17 υπάγονται τα δημόσια ακίνητα, στα οποία το Ταμείο ή εταιρεία της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Ταμείο, αποκτά κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα ή άλλο δικαίωμα περιουσιακής φύσης ή δικαίωμα διαχείρισης και εκμετάλλευσης, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 9. 3. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής που εκδίδεται ύστερα από αίτηση του κυρίου του ακινήτου, μπορεί να υπάγονται στις ρυθμίσεις του παρόντος Κεφαλαίου και άλλα δημόσια ακίνητα, με σκοπό τη βέλτιστη ανάπτυξη και αξιοποίησή τους». Στο άρθρο 11 του ίδιου νόμου καθορίζονται οι γενικοί κανόνες και οι γενικές χρήσεις γης για την ανάπτυξη

Αριθμός 28/2015

και αξιοποίηση ακινήτων σε εκτός σχεδίου περιοχές, και στο άρθρο 12 του νόμου, το οποίο τιτλοφορείται «Χωρικός προορισμός - Επενδυτική ταυτότητα δημοσίων ακινήτων» ορίζεται ότι «1. [...] 3. Η έγκριση των ΕΣΧΑΔΑ [Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων κατά την παρ. 1] γίνεται με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας που προβλέπεται στο άρθρο 16 του παρόντος. 4 [...] 5. Με όμοια προεδρικά διατάγματα, και ύστερα από ειδικώς αιτιολογημένη εκτίμηση των πολεοδομικών, περιβαλλοντικών, αρχιτεκτονικών και αναπτυξιακών χαρακτηριστικών και επιπτώσεων της επιδιωκόμενης παρέμβασης, μπορεί να τροποποιούνται εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια και σχέδια πόλεως ή και πολεοδομικές μελέτες, καθώς και να καθορίζονται ειδικοί όροι χρήσεως και δόμησης για τα εντός σχεδίου πόλεως δημόσια ακίνητα του άρθρου 10 παράγραφος 2, ακόμη και κατά παρέκκλιση από τις τυχόν ισχύουσες στην περιοχή γενικές και ειδικές χρήσεις γης και όρους και περιορισμούς δόμησης, καθώς και από τις διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού, εφόσον οι ρυθμίσεις αυτές καθίστανται αναγκαίες για την εκπλήρωση της αποστολής των πιο πάνω ακινήτων και δεν αλλοιώνουν τη γενική φυσιογνωμία της περιοχής και την όλη αισθητική της εικόνα. Στις περιπτώσεις αυτές, η δημοσίευση του σχετικού εγκριτικού διατάγματος έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλεως, κατά τις διατάξεις του ν.δ. 17.7/16.8.1923», στο δε άρθρο 16 του αυτού ν. 3986/2011 ορίζεται ότι «1. Συνιστάται, στη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών, Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας, το οποίο έχει ως έργο την παρακολούθηση της εφαρμογής της νομοθεσίας για την αξιοποίηση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας και την παροχή εισηγήσεων και γνωμοδοτήσεων κατά την έκδοση των επί μέρους πράξεων που προβλέπονται στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου. Το Συμβούλιο συγκροτείται [...] 2. Έργο του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας είναι ιδίως: α) Η παροχή υποστήριξης

Αριθμός 28/2015

στη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας για θέματα εφαρμογής των διατάξεων του παρόντος Κεφαλαίου και των κανονιστικών και ατομικών διοικητικών πράξεων που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση αυτών, β) Η παροχή γνώμης ή εισήγησης προς τον Υπουργό Οικονομικών κατά την έκδοση των πράξεων που προβλέπονται στα άρθρα 12 και 13 του παρόντος νόμου [...]».

13. Στο άρθρο 70 του ν. 4170/2013 (Α' 163), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 43 παρ. 1 του ν. 4301/2014 (Α' 223), με το οποίο κατά τα εκτιθέμενα στην αιτιολογική έκθεση υπάγεται το παρακάτω ακίνητο στις διατάξεις του ν. 3986/2011, ορίζονται τα εξής: «1. Οι όροι του με αριθμό 2560/10.7.1972 συμβολαίου [...] ΦΕΚ Α' 122/20.7.1972, όπως τροποποιήθηκε με το υπ' αριθ. 187490/12.8.1976 συμβόλαιο [...] ΦΕΚ Α' 228/28.8.1976, όπως ισχύουν, μπορούν να τροποποιηθούν με μεταγενέστερη συμφωνία των συμβαλλόμενων μερών και των καθολικών ή ειδικών διαδόχων τους, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Ιδίως είναι δυνατή: (α) η τροποποίηση και κατάργηση του άρθρου 4 ώστε να επιτρέπεται η μεταβίβαση του εν λόγω ακινήτου αλλά και η αλλαγή της μορφής, του σκοπού της χρήσης και της εν γένει νομικής και πραγματικής του κατάστασης χωρίς ωστόσο να καταργηθεί ολικά ο ξενοδοχειακός προορισμός του ακινήτου, [...] (ε) η κατάργηση ή τροποποίηση λοιπών υποχρεώσεων της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος, ώστε να διευκολυνθεί η από κοινού αξιοποίηση των ακινήτων της παρούσας παραγράφου και της παραγράφου 2. 2. Η από 20.12.1975 σύμβαση μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου, του ΕΟΤ, της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος (ΕΤΕ) και της εταιρίας ΑΣΤΗΡ Α.Ξ.Ε. (η οποία απορροφήθηκε από την ΕΤΕ), η οποία κυρώθηκε με το ν. 377/1976 (Α' 177), μπορεί να λυθεί ή να τροποποιηθεί, ιδίως δε να ορισθεί η διατήρηση του δικαιώματος που περιγράφεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 2 και η παράταση της διάρκειας αυτού, αζημίως για όλα τα μέρη, με μεταγενέστερη συμφωνία των συμβαλλομένων μερών και των καθολικών ή ειδικών τους διαδόχων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. 3. Για τις τροποποιήσεις των εν λόγω

Αριθμός 28/2015

συμβάσεων, το Ελληνικό Δημόσιο εκπροσωπείται [...] 4. Για τα ακίνητα, στα οποία αφορούν οι συμβάσεις των παραγράφων 1 και 2, είναι δυνατό να εκδοθεί κοινό ΕΣΧΑΔΑ, υπό την προϋπόθεση ότι τα ακίνητα αυτά θα αξιοποιηθούν από κοινού, μέσω εισφοράς από το ΤΑΙΠΕΔ του ακινήτου της παραγράφου 2 στην ανώνυμη εταιρία ΑΣΤΗΡ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ και στη συνέχεια πώλησης του συνόλου των μετοχών που κατέχουν η ΕΤΕ και το ΤΑΙΠΕΔ στην εν λόγω εταιρία κατά το άρθρο 5 παρ. 1 περίπτωση ζ του ν. 3986/2011. Το κοινό ΕΣΧΑΔΑ εκδίδεται κατόπιν αιτήσεως του ΤΑΙΠΕΔ, που υποβάλλεται και πριν από την εισφορά του ακινήτου του στην ΑΣΤΗΡ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ. Η έκδοση του προεδρικού διατάγματος με το οποίο θα εγκρίνεται το κοινό ΕΣΧΑΔΑ προϋποθέτει την ολοκλήρωση της εισφοράς του ακινήτου του ΤΑΙΠΕΔ στην ΑΣΤΗΡ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ. 5. Στη συνολική έκταση του ακινήτου που αφορά η από 20.12.1975 σύμβαση που κυρώθηκε δια του ν. 377/1976 (Α' 177) ανήκουν και οι εκτάσεις συνολικής επιφανείας 7.015,37 τετραγωνικών μέτρων που προέκυψαν από νεότερη ορθή εφαρμογή του με αριθμό 3517/1958 συμβολαίου [...] Το δημόσιο κτήμα με αριθμό βιβλίου καταγραφής 240Π της Κτηματικής Υπηρεσίας Πειραιά συνολικής επιφανείας 7.223,13 τετραγωνικών μέτρων περιέρχεται δια του παρόντος μετά των επ' αυτού συστατικών και παραρτημάτων κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή στο ΤΑΙΠΕΔ [...]». Τέλος, στα άρθρα 1, 3 και 5 του ν. 4179/2013 (Α' 175) ορίζονται τα εξής: (Άρθρο 1-Οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων) «1.α. Ως "οργανωμένος υποδοχέας τουριστικών δραστηριοτήτων" ορίζεται η περιοχή που αναπτύσσεται βάσει ενιαίου σχεδιασμού, προκειμένου να λειτουργήσει κατά κύρια χρήση ως οργανωμένος χώρος ανάπτυξης δραστηριοτήτων τουρισμού-αναψυχής και άλλων συνοδευτικών του τουρισμού, δραστηριοτήτων. β. Ως "οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων" νοούνται ιδίως: αα) [...] δδ) Τα Δημόσια Ακίνητα, των οποίων ο βασικός χωρικός προορισμός, σύμφωνα με τα οικεία εγκεκριμένα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (Α' 152) είναι ο τουρισμός - αναψυχή ή η δημιουργία παραθεριστικού-τουριστικού χωριού ή ο συνδυασμός των παραπάνω χρήσεων. εε) [...] 2. Οι

Αριθμός 28/2015

προϋποθέσεις, η διαδικασία και η ελάχιστη απαιτούμενη επιφάνεια για την οριοθέτηση, το χαρακτηρισμό, τον καθορισμό ή τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων της παραγράφου 1β ορίζονται από τις οικείες για κάθε κατηγορία οργανωμένου υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων διατάξεις. 3. Επιτρέπεται η δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων στο σύνολο των περιοχών που υπάγονται στις κατηγορίες Α', Β', Δ', Ζ' και στις παράκτιες περιοχές της κατηγορίας Ε' του άρθρου 4 της υπ' αριθμ. 24208/4.6.2009 κοινής απόφασης των Υπουργών [...] (Β' 1138) με ανώτατο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης τον προβλεπόμενο από την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία για κάθε κατηγορία οργανωμένου υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων της παραγράφου 1β. Ειδικότερες κατευθύνσεις ανά κατηγορία περιοχής μπορεί να καθορίζονται με το εκάστοτε ισχύον Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον τουρισμό. 4.α. [...] δ. Στα γήπεδα εκμετάλλευσης των οργανωμένων υποδοχέων επιτρέπεται να περιλαμβάνονται και εκτάσεις που υπάγονται σε ειδικά καθεστώτα προστασίας, όπως ιδίως χώροι αρχαιολογικού ή ιστορικού ενδιαφέροντος, δάση και δασικές εκτάσεις, καθώς και περιοχές υπαγόμενες στο εθνικό σύστημα προστατευόμενων περιοχών του ν. 3937/2011 (Α' 60). Εφόσον στους οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων περιλαμβάνονται και εκτάσεις του προηγούμενου εδαφίου, οι συγκεκριμένες εκτάσεις διέπονται από τα ειδικά νομικά καθεστώτα προστασίας. Στην περίπτωση αυτή στην οικεία πράξη έγκρισης ή καθορισμού ή οριοθέτησης και χαρακτηρισμού ή δημιουργίας εκάστου οργανωμένου υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων πρέπει να αξιολογούνται ειδικώς οι συνέπειες από τη δημιουργία και λειτουργία των οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων στις εν λόγω περιοχές και οι επιπτώσεις στο τοπίο από τις προτεινόμενες παρεμβάσεις και να τεκμηριώνεται η συμβατότητα του υπό ίδρυση υποδοχέα με τα ειδικά χαρακτηριστικά και τους στόχους διατήρησης, προστασίας και ανάδειξης των εν λόγω περιοχών [...] 5. Οι διατάξεις των παραγράφων 3 και 4 του παρόντος εφαρμόζονται και για τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα των

Αριθμός 28/2015

άρθρων 8 και 9 του ν. 4002/2011 (Α' 180), όπως τροποποιούνται με τον παρόντα νόμο». Στο άρθρο 3 του αυτού ν. 4179/2013, τιτλοφορούμενο «Ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας», όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 18 του ν. 4276/2014 (Α' 155), ορίζονται τα ακόλουθα: «1. Στο τέλος της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 2160/1993, όπως ισχύει, προστίθεται περίπτωση Δ' ως εξής: "Δ. Ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας (condo hotels) Είναι ξενοδοχειακά καταλύματα της παραγράφου 1Α του παρόντος άρθρου, κατηγορίας 3 ή 4 ή 5 αστέρων, επί των οποίων, με τη μορφή δωματίων ή διαμερισμάτων επιτρέπεται η σύσταση οριζοντίων και καθέτων ιδιοκτησιών και η σύσταση ή μεταβίβαση ενοχικών και εμπραγμάτων δικαιωμάτων επ' αυτών σε τρίτους. Η μακροχρόνια μίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα τουλάχιστον δέκα (10) ετών". 2.α. Η δημιουργία ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας επιτρέπεται και με μετατροπή υφισταμένων ξενοδοχειακών καταλυμάτων της παρ. 1Α του άρθρου 2 του ν. 2160/1993 εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και εντός ορίων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2000 κατοίκων, που πληρούν τις προϋποθέσεις του άρθρου αυτού, εφόσον: αα) Έχουν κατασκευασθεί νομίμως ή [...] β. Το ποσοστό των δυνάμενων να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως τμημάτων των ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 50% της συνολικής επιφάνειας των χώρων διαμονής. γ. Οι φορείς διαχείρισης του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας οφείλουν να διατηρούν το σύνολο των κοινοχρήστων χώρων και εγκαταστάσεων του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας σε λειτουργική ετοιμότητα σε όλη τη διάρκεια του έτους. δ. Η επενδυτική δαπάνη των προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση τμημάτων δεν μπορεί να υπάγεται στα κίνητρα της αναπτυξιακής νομοθεσίας [...] ε. Οι διατάξεις των παραγράφων 6 και 7 του άρθρου 9 του ν. 4002/2011 εφαρμόζονται και επί των ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας. 3. Τα ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας διέπονται από Κανονισμό Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας που καταρτίζεται, με συμβολαιογραφική πράξη, από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού. Με τον κανονισμό αυτόν, ο οποίος μεταγράφεται μαζί με την πράξη σύστασης οριζοντίων και καθέτων ιδιοκτησιών, καθορίζονται ιδίως: α. τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των



Αριθμός 28/2015

ιδιοκτητών ή μισθωτών των αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών και οι περιορισμοί των δικαιωμάτων τους, καθώς και των λοιπών χρηστών που έλκουν από αυτούς δικαιώματα, β. τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις επί των κοινόκτητων και κοινόχρηστων χώρων, κτισμάτων, εγκαταστάσεων και υπηρεσιών και οι περιορισμοί αυτών, γ. ο φορέας διαχείρισης και λειτουργίας και τα ζητήματα που αφορούν τη διοίκηση του ξενοδοχείου συνιδιοκτησίας, καθώς και την εποπτεία και την άσκηση ελέγχου επί των επιμέρους αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών, δ. οι ελάχιστες παρεχόμενες ξενοδοχειακές και τουριστικές υπηρεσίες προς τους ιδιοκτήτες ή μισθωτές των αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών σε ετήσια βάση και ε. οι κοινές δαπάνες και ο τρόπος υπολογισμού και κατανομής τους στους ιδιοκτήτες ή μισθωτές των αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών, ο τρόπος και το είδος εκμετάλλευσης των κοινόκτητων χώρων, έργων και υπηρεσιών και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια. Με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού εγκρίνεται πρότυπος κανονισμός λειτουργίας και καθορίζεται το ελάχιστο περιεχόμενο αυτού [...] 4. Οι ιδιοκτήτες ή μισθωτές των αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών δεν μπορούν να εκμισθώνουν ή να υπομισθώνουν τα ακίνητα σε τρίτους παρά μόνο σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς που καθορίζονται στον οικείο κανονισμό. 5. [...]». Τέλος, στο άρθρο 5 του ως άνω ν. 4179/2013, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 20 παρ. 5 του ν. 4276/2014 και υπό τον τίτλο «Ειδικές διατάξεις για οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων» ορίζονται τα εξής: «1. Για τις τουριστικές εγκαταστάσεις, οι οποίες εγκρίνονται εντός οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων και εντός γηπέδου σύνθετου τουριστικού καταλύματος και για τις μη αμιγώς τουριστικές εγκαταστάσεις, οι οποίες εγκρίνονται εντός των Π.Ο.Τ.Α., εφαρμόζονται οι διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 2 του π.δ. 209/1998 (Α' 169) για τις απαιτούμενες ελάχιστες αποστάσεις από οδούς, [...] 2. [...] 3. Τα κτήρια των τουριστικών καταλυμάτων σε οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, καθώς και σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα τοποθετούνται σε απόσταση πενήντα (50) μέτρων τουλάχιστον από τη γραμμή αιγιαλού, όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Οι τουριστικές επιπλωμένες

Αριθμός 28/2015

κατοικίες εντός σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων, οι μη αμιγώς τουριστικές εγκαταστάσεις εντός ΠΟΤΑ και οι κατοικίες εντός οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων, ύψους μέχρι και 7,50 μέτρα, τοποθετούνται σε απόσταση τριάντα (30) μέτρων τουλάχιστον από τη γραμμή αιγιαλού, όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

4. Σε οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα, καθώς και σε τουριστικά καταλύματα πέντε (5) αστερών, που διαθέτουν συνολικό πρόσωπο σε παραλία άνω των 100 μέτρων, επιτρέπεται, επί τμημάτων με συνολικό μήκος μέχρι το 20% του συνολικού επί παραλίας προσώπου, η εγκατάσταση χώρων εστίασης και αναψυχής, αποδυτηρίων, συγκροτημάτων υγιεινής, εγκαταστάσεων αθλοπαιδιών και παιδικών χαρών, μέγιστου ύψους 3,5 μέτρων μέχρι τη γραμμή παραλίας ή σε απόσταση δέκα (10) μέτρων τουλάχιστον από τη γραμμή αιγιαλού, εφόσον δεν έχει καθορισθεί παραλία. 5 [...] 8 [...]».

Ρυθμίσεις για τις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις εν γένει και τα ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας περιλαμβάνει πλέον ο ν. 4276/2014 (βλ. άρθρο 1 παρ. 1 και 2 και τα επόμενα άρθρα, πρβλ. και άρθρο 51 παρ. 4 με την οποία καταργούνται από 1.1.2015 τα άρθρα 2, 3 και 4 του ν. 2160/1993).

14. Περιεχόμενο και ρυθμίσεις του σχεδίου διατάγματος: Στην έκταση που περιλαμβάνεται στο ΕΣΧΑΔΑ προβλέπεται ζώνη Ι ως περιοχή τουρισμού-αναψυχής εμβαδού 210.425 τ.μ. και σε τμήμα της ζώνης αυτής εμβαδού 161.345 τ.μ. επιτρέπονται χρήσεις ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, κατοικίας, εμπορικών καταστημάτων, εστιατορίων, αναψυκτηρίων, πολιτιστικών εγκαταστάσεων, παιδικών σταθμών, στάθμευσης (κτίρια και γήπεδα στάθμευσης μέχρι 3,5 τόνους, τουριστικών λεωφορείων), αθλητικές εγκαταστάσεις (εκτός των μεγάλων), χώροι συνάθροισης κοινού (συνεδριακά κέντρα) και ελικοδρόμια (μόνο για την εξυπηρέτηση ξενοδοχείων και λοιπών τουριστικών εγκαταστάσεων). Το υπόλοιπο τμήμα της έκτασης της ζώνης Ι εμβαδού 49 περίπου στρεμμάτων, προβλέπεται ως ζώνη ΙΑ, η οποία ορίζεται ως περιοχή πρασίνου και στην οποία απαγορεύεται η δόμηση, επιτρέπεται δε μόνον η δημιουργία διαδρομών και

Αριθμός 28/2015

χώρων περιπάτου και αναψυχής. Η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση στη ζώνη Ι (πλην της ζώνης ΙΑ που αποτελεί περιοχή πρασίνου) ορίζεται σε 56.500 τ.μ., από την οποία 17.000 τ.μ. κατ' ελάχιστον επιτρέπονται αποκλειστικά για ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις και 39.500 τ.μ. το μέγιστο επιτρέπονται για χρήση κατοικίας και για τις λοιπές χρήσεις. Συγκεκριμένα, προβλέπεται μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη 30.186,49 τ.μ., με φύτευση των ακαλύπτων χώρων ίση με το 75% του υποχρεωτικά ακαλύπτου στο σύνολο της έκτασης, επιτρέπεται δε η κατεδάφιση (μερική ή ολική), η αναβάθμιση, η εξυγίανση και ο εκσυγχρονισμός των υφισταμένων ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, καθώς και η δημιουργία νέων ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τα 19 μ. και με υποχρεωτική διάσπαση όγκων ανά 4.500 τ.μ. νέων εγκαταστάσεων. Μέσα στις ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις επιτρέπεται η δημιουργία «ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας» υπό τους όρους του άρθρου 3 του ν. 4179/2013. Επίσης, επιτρέπεται η δημιουργία 100, κατ' ανώτατο όριο, κατοικιών σε υφιστάμενες ή νέες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, η μετατροπή των υφισταμένων «καμπανών» σε κατοικίες με δυνατότητα συνένωσης και επέκτασης καθ' ύψος εντός του υφισταμένου περιτυπώματος καθώς και η δημιουργία νέων μεμονωμένων πολυτελών κατοικιών, το μέγιστο ύψος των οποίων ορίζεται σε 7,5 μ. Εξάλλου, για τις λοιπές προβλεπόμενες χρήσεις προβλέπονται τα ακόλουθα: α) εμπορικά καταστήματα: μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση για εμπορικά καταστήματα εκτός των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων 500 τ.μ., με υποχρεωτική διάσπαση της επιφάνειας σε περισσότερα κτίρια και μέγιστη επιφάνεια για κάθε κατάστημα τα 200 τ.μ., χωροθέτηση δε των καταστημάτων εντός υφισταμένων κτιρίων, ή εντός νέων κτιρίων με μέγιστο ύψος τα 7,5 μ. β) εστιατόρια: μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 800 τ.μ., η δε χρήση αφορά εστιατόρια εκτός των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων (2 το πολύ αυτόνομα εστιατόρια), γ) αναψυκτήρια: μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 1.300 τ.μ., με δυνατότητα διατήρησης των υφισταμένων αναψυκτηρίων εντός των λουτρικών εγκαταστάσεων ή την καθαίρεσή τους και τη δημιουργία νέων με μέγιστο ύψος 7,5 μ. Επίσης, επιτρέπεται, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών, οριζοντίων και

Αριθμός 28/2015

καθέτων, επί των υφισταμένων και νέων κτιρίων και εγκαταστάσεων της ζώνης I, ύστερα από την έγκριση του οικείου επενδυτικού σχεδίου σύμφωνα με το άρθρο 13 του ν. 3986/2011. Η ζώνη II, εμβαδού 61.505 τ.μ., από τα οποία 9.170 τ.μ. εμπίπτουν και στη ζώνη V, ορίζεται ως περιοχή αποκατάστασης φυσικού τοπίου, στην οποία απαγορεύεται η νέα δόμηση και επιτρέπονται οι χρήσεις που προβλέπονται στο άρθρο 2 παρ. 1 του από 1.3/5.3.2004 π.δ. δηλαδή, διαμορφώσεις διαδρομών περιπάτου και ποδηλάτου και υπαίθρια καθιστικά με σκίαστρα μέγιστου ύψους 2,5 μ.. Στη ζώνη αυτή επιτρέπεται η ανακαίνιση και αποκατάσταση των υφισταμένων κτιρίων και εγκαταστάσεων εντός του περιτυπώματος αυτών, χωρίς αύξηση της δόμησης, της κάλυψης και του όγκου, ορίζεται δε ότι υφιστάμενη ιδιωτική οδός πεζοδρομείται και ότι σε περίπτωση διατήρησης των υφισταμένων κτιρίων και εγκαταστάσεων οι τελευταίες μπορούν να λάβουν τις υφιστάμενες χρήσεις [βιολογικού καθαρισμού κατά το άρθρο 24 παρ. 6 του ν. 4269/2014 και τουριστικών εγκαταστάσεων καμπανών κατά το άρθρο 19 παρ. 1.12 του ν. 4269/2014] ή ηπιότερες αυτών. Η ζώνη III, εμβαδού 25.845 τ.μ., ορίζεται ως περιοχή προστασίας παραλίας και παράκτιου φυσικού τοπίου στην οποία απαγορεύεται η δόμηση, επιτρέπεται όμως η διατήρηση, ανακαίνιση και αποκατάσταση των υφισταμένων εγκαταστάσεων εντός του περιτυπώματος αυτών χωρίς αύξηση της δόμησης, της κάλυψης και του όγκου. Εντός της ζώνης αυτής επιτρέπεται ακόμη η δημιουργία διαδρομών και μονοπατιών που εξυπηρετούν την πρόσβαση στην ακτή χωρίς αλλοίωση της μορφολογίας της περιοχής. Η ζώνη IV, εμβαδού 3.000 τ.μ., ορίζεται ως περιοχή αγκυροβολίου σε προστατευόμενο όρμο, στην οποία απαγορεύεται η δόμηση, επιτρέπονται όμως τα απαραίτητα έργα υποδομής για τη μετατροπή του υφισταμένου αγκυροβολίου σκαφών μικρού μεγέθους σε τουριστική/λιμενική εγκατάσταση μικρής κλίμακας κατά το άρθρο 14Α του ν. 3986/2011, με δυνατότητα διατήρησης της υφιστάμενης κολυμβητικής ακτής. Τέλος, η ζώνη V, συνολικού εμβαδού 10.260 τ.μ., εκ των οποίων 9.170 τ.μ. εμπίπτουν και στη ζώνη II, ορίζεται ως περιοχή προστασίας αρχαιολογικού χώρου η οποία αποτελεί τμήμα της ζώνης Α' του κηρυγμένου το έτος 2013



Αριθμός 28/2015

αρχαιολογικού χώρου «Αστέρα Βουλιαγμένης». Στην ζώνη αυτή απαγορεύεται η δόμηση, ισχύουν οι όροι προστασίας της κήρυξης της ζώνης ως αρχαιολογικού χώρου και επιτρέπονται έργα προστασίας, αποκατάστασης και ανάδειξης των αρχαιοτήτων βάσει ειδικών μελετών, οι οποίες εγκρίνονται από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού. Περαιτέρω, με το άρθρο 2 του σχεδίου εγκρίνεται η ΣΜΠΕ του ΕΣΧΑΔΑ και ορίζονται οι όροι, οι κατευθύνσεις και τα μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος καθώς και σύστημα περιβαλλοντικής παρακολούθησης. Μεταξύ άλλων, προβλέπεται ότι κατά την κατανομή των ελεύθερων και αδόμητων χώρων που θα προκύψουν κατά την πορεία ανάπτυξης νέων εγκαταστάσεων εντός του ακινήτου ο σχεδιασμός πρέπει να επιδιώκει τη συνοχή και την αυξημένη οικολογική συνέργεια με το πράσινο της ζώνης ΙΑ και οι ελεύθεροι χώροι με τις ελεύθερες ζώνες που ήδη προβλέπονται στη ΣΜΠΕ να συνδυάζονται κατά τον καλύτερο δυνατό τρόπο, από την άποψη του μεγέθους, της διαμόρφωσης, της οικολογικής και πολεοδομικής λειτουργικότητας. Επίσης, η εφαρμογή του σχεδίου κατά το επόμενο στάδιο πρέπει να επιδιώκει τη χωροθέτηση των επιμέρους χρήσεων και εγκαταστάσεων του άρθρου 1 με τρόπο που διασφαλίζει τον περιορισμό των μορφολογικών αλλοιώσεων του φυσικού τοπίου και την αύξηση των αισθητικών αξιών του ανθρωπογενούς τοπίου, την προσαρμογή των έργων στο περιβάλλον και τη διασφάλιση πρόσβασης στην παραλία και τον αιγιαλό. Κατά τα λοιπά, στο άρθρο 2 ορίζονται τα μέτρα για την εξοικονόμηση ενέργειας, την ορθολογική χρήση του νερού, τη διαχείριση των αποβλήτων και τα μέτρα για την παρακολούθηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον. Ειδικώς, για τη βλάστηση προβλέπεται ότι στη ζώνη Ι κάθε δέντρο που θα αφαιρεθεί κατά την κατασκευαστική περίοδο πρέπει να αντικαθίσταται με ένα ή περισσότερα νέα εντός των ορίων του ακινήτου, ώστε η τελική εικόνα της έκτασης να παραμένει ίσης ή μεγαλύτερης αξίας.

15. Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι με το σχέδιο διατάγματος η ζώνη Ι του ακινήτου καθορίζεται ως περιοχή τουρισμού-αναψυχής-παραθεριστικής κατοικίας του άρθρου 19 του ν. 4269/2014 και στις μέχρι

Αριθμός 28/2015

τούδε επιτρεπόμενες χρήσεις προστίθενται και άλλες χρήσεις και ιδίως η χρήση της κατοικίας (βλ. άρθρο 1 παρ. 2 περ. α' του σχεδίου). Περαιτέρω, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 1 παρ. 2 περ. αδ' και αε' του σχεδίου επιτρέπεται εντός των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων η δημιουργία «ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας» καθώς και η κατασκευή κατοικιών στις υφιστάμενες ή νέες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, η μετατροπή των υφιστάμενων «καμπανών» σε κατοικίες καθώς και η δημιουργία νέων μεμονωμένων (δηλαδή αυτοτελών) πολυτελών κατοικιών, ορίζεται δε ότι οι κατοικίες που δημιουργούνται με οποιονδήποτε τρόπο δεν υπερβαίνουν τις 100 στο σύνολο της ζώνης.

16. Αιτιολόγηση προτεινομένων ρυθμίσεων με βάση τα στοιχεία που συνοδεύουν το σχέδιο: Όπως προκύπτει από τη μελέτη ΕΣΧΑΔΑ, ως γεωγραφικό πεδίο εφαρμογής του σχεδίου ορίζεται η έκταση που καταλαμβάνει το ξενοδοχειακό συγκρότημα του Αστέρα Βουλιαγμένης, ενώ ως περιοχή μελέτης ορίζεται μια ευρύτερη περιοχή από εκείνη του γεωγραφικού πεδίου εφαρμογής του σχεδίου ή προγράμματος, στην οποία αναμένονται σημαντικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις από την εφαρμογή του. Περαιτέρω, ως ευρύτερη αλλά άμεσα επηρεαζόμενη και επηρεάζουσα περιοχή μελέτης, θεωρείται η περιοχή «Μικρό Καβούρι» του Δήμου Βάρης – Βούλας – Βουλιαγμένης. Η περιοχή της χερσονήσου Μικρό Καβούρι κρίνεται ως άμεσα εξαρτώμενη από τη λειτουργία του συγκροτήματος και για το λόγο αυτό είναι αναγκαίος ο διαχωρισμός της από τη λοιπή ευρύτερη περιοχή μελέτης. Η έκταση αποτελείται από το ακίνητο, στο οποίο βρίσκονται οι εγκαταστάσεις του εγκαταλελειμμένου ξενοδοχείου «Αφροδίτη», το ακίνητο ιδιοκτησίας «ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ ΑΞΕ», επί του οποίου βρίσκονται τα ξενοδοχειακά συγκροτήματα «ARION PALACE» και «NAYSIKA – WESTIN», το ακίνητο στο οποίο είναι εγκατεστημένες οι Ναυταθλητικές εγκαταστάσεις Βουλιαγμένης, τον λιμένα αναψυχής Βουλιαγμένης (Μαρίνα Ε.Ο.Τ.), τις εκτάσεις πρασίνου που είναι χαρακτηρισμένες από το διάταγμα του 2004 ως ζώνες αποκατάστασης φυσικού τοπίου αττικής χλωρίδας και πανίδας και τέλος την παραλιακή και

Αριθμός 28/2015

παράκτια ζώνη της χερσονήσου ιδιοκτησίας του Δημοσίου. Σύμφωνα με τη μελέτη ΕΣΧΑΔΑ: α) η περιοχή με την επωνυμία «ΑΣΤΕΡΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» έχει συνολική επιφάνεια 304.429,17m². Το βόρειο τμήμα του οικοπέδου, εμβαδού 192.622,00m², αποτελεί ιδιοκτησία της «ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ ΑΞΕ» (θυγατρική της «Εθνικής Τράπεζας»), ενώ στο νότιο, εμβαδού 111.807,17m², η μεν ψιλή κυριότητα ανήκει στο ΤΑΙΠΕΔ (από τον Απρίλιο του 2013), η δε επικαρπία μέχρι το έτος 2029 στην Εθνική Τράπεζα. Εντός του γηπέδου υπάρχουν τμήματα πρασίνου συνολικού εμβαδού 60.985,96m² καθώς και αρχαιολογικοί χώροι συνολικής έκτασης 2 στρεμμάτων περίπου. Οι μελέτες των Ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων που βρίσκονται στην έκταση εκπονήθηκαν από το 1960 μέχρι το 1980 από διάφορες ομάδες αρχιτεκτόνων, ενώ έκτοτε με μια σειρά ανακαινίσεων όλες οι αρχικές, κύριες, εγκαταστάσεις έχουν εκσυγχρονιστεί και η λειτουργία τους έχει τονωθεί με την προσθήκη νέων μονάδων συμπληρωματικών χρήσεων. Το συνολικό εμβαδόν δόμησης των κλειστών χώρων βάσει νόμιμων αδειοδοτήσεων είναι 52.187,13m², με κάλυψη 26.666,65m². Ο συνολικός δομημένος χώρος εντός του ακινήτου ανέρχεται σε 67.961,73m². Περιλαμβάνει χώρους κύριας χρήσης με εγκεκριμένη οικοδομική άδεια υπολογισμένους στον Σ.Δ. του οικοπέδου καθώς και χώρους βοηθητικής και κύριας χρήσης εκτός Σ.Δ. με εγκεκριμένη οικοδομική άδεια. Λόγω των εξαιρέτων φυσικών πλεονεκτημάτων του, της ιστορικής σημασίας και της σημαντικής θέσης του ως τουριστικός προορισμός στην ευρύτερη περιοχή της Αττικής, το Ακίνητο επιλέχθηκε μεταξύ των πρώτων για την αξιοποίηση της περιουσίας του Δημοσίου στο πλαίσιο του ν. 3985/2011, β) η περιοχή των «ΝΑΥΤΑΘΛΗΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ», όπως έχει ορισθεί στο άρθρο 8 του π.δ. καθορισμού ζωνών προστασίας αφορά έκταση 15.5 στρεμμάτων που φιλοξενεί τις εγκαταστάσεις του Ν.Ο. Βουλιαγμένης με μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 1.500m² (Σ.Δ. 0,1) και επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης 0,3, γ) η «ΜΑΡΙΝΑ ΤΟΥ Ε.Ο.Τ.» (λιμένας αναψυχής Βουλιαγμένης), όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 7 του διατάγματος καθορισμού ζωνών προστασίας έχει εμβαδόν χερσαίου τμήματος 47.335,00m², Σ.Δ. 0,01 με μέγιστη συνολική

Αριθμός 28/2015

επιτρεπόμενη δόμηση 350,00m², μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κατασκευών τα 4,50m και ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από τη γραμμή αιγιαλού 5,00m, δ) η «ΖΩΝΗ ΠΡΑΣΙΝΟΥ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ», όπως αυτή είναι ορισμένη από το Άρθρο 2 του διατάγματος καθορισμού ζωνών προστασίας, με έκταση περίπου 118 στρεμμάτων (61 στρέμματα εκ των οποίων βρίσκονται εντός ορίων ιδιοκτησίας «Αστέρα Βουλιαγμένης»), ορίζεται ως περιοχή αποκατάστασης φυσικού τοπίου αττικής χλωρίδας και πανίδας, εντός των ορίων της οποίας δεν επιτρέπεται καμία δόμηση, πέραν της κατασκευής στεγάστρων σκίασης ύψους μέχρι 2,50m. Εντός της ζώνης αυτής δύναται να κατασκευαστούν διαδρομές πεζοπορίας και ποδηλάτων. Η περιοχή αυτή κατά την εκπόνηση της μελέτης θα θεωρηθεί Ζώνη προστασίας Α στην οποία καμία δόμηση δεν είναι επιτρεπτή. Στόχος είναι η μελλοντική διατήρηση και ενίσχυση του πρασίνου, στο τμήμα αυτό, ανεξαρτήτως της ανάπτυξης που θα συντελεστεί στο υπόλοιπο τμήμα της προς μελέτη έκτασης. ε) η «ΖΩΝΗ ΠΑΡΑΛΙΑΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΚΤΙΑ ΖΩΝΗ» πρόκειται για ζώνη γης στο ανατολικό και νότιο τμήμα της χερσονήσου, μεταξύ της ιδιοκτησίας του «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» και της ακτογραμμής. Με συνολική έκταση περίπου 65 στρέμματα, αποτελείται από περιοχές με κολυμβητικές ακτές, από τμήματα με κατασκευασμένες λιμενικές εγκαταστάσεις μικρής κλίμακας για την εξυπηρέτηση των εγκαταστάσεων, από διαμορφωμένες προβλήτες και τέλος από βραχώδεις περιοχές με έντονο φυσικό ανάγλυφο. Η Ζώνη αυτή κατά την εκπόνηση της μελέτης θα θεωρηθεί Ζώνη προστασίας Β στην οποία οι υφιστάμενες κατασκευές και εγκαταστάσεις δύναται να διατηρηθούν και να εκσυγχρονιστούν αλλά όχι να επεκταθούν, ή να κατεδαφιστούν. Στόχος είναι η μελλοντική αποφυγή αλλοίωσης του φυσικού τοπίου, στο τμήμα αυτό, ανεξαρτήτως της ανάπτυξης που θα συντελεστεί στο υπόλοιπο τμήμα της προς μελέτη έκτασης. Σκοπός της μελέτης αυτής, είναι ο καθορισμός του χωρικού προορισμού και της επενδυτικής ταυτότητας της εν λόγω έκτασης, κατά τα προβλεπόμενα στις διατάξεις του κεφαλαίου Β του ν. 3986/2011 και ειδικότερα του άρθρου 12 αυτού, με στόχο τη διασφάλιση συνθηκών βέλτιστης ανάπτυξης και αξιοποίησης και παράλληλα την



Αριθμός 28/2015

εξυπηρέτηση του δημόσιου συμφέροντος. Η έρευνα των φυσικών, κοινωνικών, περιβαλλοντικών και αναπτυξιακών δεδομένων επικεντρώνεται στον νέο Καλλικρατικό Δήμο Βάρης - Βούλας - Βουλιαγμένης. Στη συνέχεια της μελέτης ΕΣΧΑΔΑ περιγράφονται η οικιστική δομή, τα δημογραφικά και κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά της περιοχής μελέτης, η τουριστική ανάπτυξη, τα ξενοδοχειακά καταλύματα ως προς τα οποία σημειώνεται ότι το μεγαλύτερο ποσοστό του τουριστικού κύματος της πρωτεύουσας εξυπηρετείται από ξενοδοχειακά καταλύματα, τα οποία κατά κύριο λόγο βρίσκονται στην περιοχή του κέντρου της Αθήνας και στην Ανατολική Αττική. Συγκεκριμένα στην περιοχή της Δημοτικής Ενότητας Βουλιαγμένης έχει αναπτυχθεί σημαντικά από το παρελθόν ο τουριστικός τομέας. Αναλυτικότερα, η δεκαετία του 1960 χαρακτηρίζεται από τη δημιουργία των πρώτων ξενοδοχειακών συγκροτημάτων, οι δεκαετίες του 1970 και 1980 συνοδεύονται από τη μεγαλύτερη τουριστική ανάπτυξη, ενώ από το 1990 και μετά οι υφιστάμενες μονάδες εκσυγχρονίζονται, χωρίς να ενισχύονται με νέες. Στην περιοχή λειτουργούν μερικά από τα μεγαλύτερα και πολυτελέστερα ξενοδοχειακά συγκροτήματα του Νομού Αττικής. Στη χερσόνησο του Μικρού Καβουριού λειτουργούν οι εγκαταστάσεις: του ξενοδοχειακού συγκροτήματος «ASTIR PALACE» και του «WEST-IN», της μαρίνας Βουλιαγμένης, της πλαζ του ΕΟΤ, του ναυτικού ομίλου Βουλιαγμένης, ενώ υπάρχουν ακόμα, αν και σε κακή κατάσταση, οι εγκαταστάσεις του ξενοδοχειακού συγκροτήματος «ΑΦΡΟΔΙΤΗ», το οποίο δεν λειτουργεί από το 2000. Ο ανθρώπινος παράγοντας έχει μεταβάλει σε μεγάλο βαθμό το σύνολο της ευρύτερης περιοχής, δημιουργώντας - κατά κύριο λόγο - ένα αστικό τοπίο, με περιορισμένα φυσικά στοιχεία που και αυτά, στις περισσότερες περιπτώσεις, είναι αποτέλεσμα ανθρώπινης παρέμβασης. Η τοποθεσία μικρό Καβούρι είναι ένα από τα λίγα σημεία της ευρύτερης περιοχής, στα οποία το φυσικό τοπίο έχει διατηρηθεί σε ενιαίες νησίδες και έχει αρμονικά αναδειχθεί με τεχνητή βλάστηση, δημιουργώντας ένα ιδιαίτερα αξιόλογο σύνολο. Εντός του οικοπέδου του Αστέρρα Βουλιαγμένης, πέρα από το φυσικό περιβάλλον που αναπόφευκτα δημιουργεί η παραλία και η παράκτια ζώνη, διατηρούνται δύο μεγάλες

Αριθμός 28/2015

εκτάσεις πρασίνου, στις οποίες δεν έχει πραγματοποιηθεί κανενός είδους δόμηση ή άλλη ανθρώπινη παρέμβαση, πέραν από τη δημιουργία κάποιων δικτύων εξυπηρέτησης. Ακόμα όμως και στις δομημένες περιοχές ο συνδυασμός της φυσικής και τεχνητής βλάστησης έχει διατηρήσει τα χαρακτηριστικά του φυσικού περιβάλλοντος και έχει υπαγορεύσει σε μεγάλο βαθμό το τελικό ύψος του συγκροτήματος. Εξάλλου, στη ΣΜΠΕ που συνοδεύει το σχέδιο (βλ. σελ. 8 και επομ.) εκτίθενται, πλην άλλων, τα εξής: «[...] Στο Ακίνητο προτείνεται να χωροθετηθεί μια ζώνη ανάπτυξης τουρισμού – αναψυχής (Ζώνη Α) εντός της οποίας θα μπορεί να υλοποιηθεί η αξιοποίηση και η ανέγερση υποδομών τουρισμού (ξενοδοχειακές μονάδες) αλλά και κατοικίας και βοηθητικών χώρων. Τμήμα της ζώνης αυτής αποτελεί η ζώνη Α1 (Ζώνη Πρασίνου) στην οποία όμως δεν θα επιτρέπεται κανενός είδους δόμηση και επέμβαση παρά μόνο διατήρησης της υφιστάμενης βλάστησης. Παράλληλα οριοθετούνται ζώνες για το σύνολο της χερσονήσου «Μικρό Καβούρι» προκειμένου να διασφαλιστεί ο χαρακτήρας του συνόλου της άμεσα επηρεαζόμενης περιοχής, η ήπια ανάπτυξη αυτής, η πλειοψηφία των οποίων διατηρεί τις υφιστάμενες χρήσεις τους [...] Η Δημοτική Ενότητα Βουλιαγμένης αποτελεί αστικό κέντρο, και από τη δεκαετία του '80, παρατηρείται συνεχής οικιστική ανάπτυξη με χαρακτήρα μόνιμης ή και παραθεριστικής κατοικίας, με αποτέλεσμα η οικονομική ανάπτυξη της περιοχής να βασίζεται στον Τριτογενή τομέα. Η έκταση στην περιοχή του Λαιμού που βρίσκεται το εν λόγω ακίνητο, εδώ και αρκετές δεκαετίες έχει προσανατολιστεί με βασικό άξονα την τουριστική ανάπτυξη. Βάση για την ανάπτυξη αυτή υπήρξαν τα εξαιρετα φυσικά πλεονεκτήματα της χερσονήσου του «Μικρού Καβουριού», η ιστορική του σημασία και η σημαντική θέση του ως τουριστικός προορισμός στην ευρύτερη περιοχή της Αττικής. Η περιοχή διαθέτει πολλές τουριστικές υποδομές, σε βαθμό κορεσμού, όπως δείχνει η φθίνουσα πληρότητα των σχετικών υποδομών τα τελευταία χρόνια. Επείγουσα είναι η ανάγκη επαναπροσανατολισμού της τουριστικής ανάπτυξης σε μια πιο βιώσιμη κατεύθυνση, με αλλαγή χρήσης των υφιστάμενων υποδομών, κατεδάφισης ή την κατασκευή νέων με παράλληλη ανάδειξη - προστασία



Αριθμός 28/2015

της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς. Παράλληλα, με την τουριστική ανάπτυξη έχουν αναπτυχθεί τα δίκτυα μεταφορών και οι τεχνικές υποδομές [...] Στην παρούσα μελέτη επιλέχθηκε η συγκριτική εκτίμηση και αξιολόγηση των επιπτώσεων όλων των εναλλακτικών δυνατοτήτων αξιοποίησης του ακινήτου με στόχο την ανάδειξη της βέλτιστης και επιλεγόμενης λύσης. Η τελική αξιολόγηση ανέδειξε ως επιλεγόμενη λύση τη Μεσαιά Επέμβαση καθώς οι λοιπές δύο (Μέγιστης επέμβασης και Μηδενική), απορρίφθηκαν ως μη βιώσιμες τόσο επενδυτικά όσο και περιβαλλοντικά [...] Αρχές χωρικής ανάπτυξης ακινήτου Το πρότυπο χωρικής ανάπτυξης του ακινήτου διαμορφώνεται βάσει ορισμένων αρχών και δεδομένων που στοχεύουν στη μελλοντική βιώσιμη ανάπτυξη του ακινήτου ενώ ταυτόχρονα λαμβάνουν υπόψη τους τόσο την ιστορικότητα της περιοχής όσο και τα χαρακτηριστικά της ήδη υφιστάμενης κατάστασης αυτής. Οι βασικές αρχές πάνω στις οποίες θα στηριχθεί η προτεινόμενη βάση, Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α., χωρική ανάπτυξη του ακινήτου παρουσιάζονται κάτωθι: 1. Αειφορική Τουριστική Ανάπτυξη του Ακινήτου Δεδομένης της θέσης του, το εν λόγω ακίνητο εντάσσεται σε μια ευρύτερη περιοχή που αποτελεί σημαντικό τουριστικό προορισμό της χώρας και έναν από τους σημαντικότερους της πρωτεύουσας, τόσο σε επίπεδο εσωτερικού όσο και εξωτερικού Τουρισμού. Παράμετροι όπως η ταυτότητα και η ιστορία του Ακινήτου, το φυσικό περιβάλλον που το περιβάλλει και η ιδιωτικότητα που προσφέρει συντελούν σε αυτήν την κατεύθυνση. Τα τελευταία 40 χρόνια το ξενοδοχειακό συγκρότημα του «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» αποτέλεσε τοπόσημο και σημείο αναφοράς για την περιοχή και η ιστορία του είναι τέτοια που κάνει επιτακτική την θέσπιση, διαφύλαξη και συνέχιση της λειτουργίας, τουλάχιστον ενός ξενοδοχειακού συγκροτήματος και παράλληλα τον εκσυγχρονισμό και την ποιοτική του αναβάθμιση. 2. Διατήρηση των εν λειτουργία Τουριστικών Εγκαταστάσεων και εκμετάλλευση των εγκαταλελειμμένων με αλλαγή χρήσης. Έχοντας ερευνήσει την καταλληλότητα των υφιστάμενων υποδομών κρίνεται δυνατή για την χωρική ανάπτυξη του ακινήτου η εκμετάλλευση τμημάτων ή μεγάλου μέρους των υφιστάμενων κτιριακών υποδομών, ώστε να μην επιβαρυνθεί με περαιτέρω επεμβάσεις μεγάλης

Αριθμός 28/2015

κλίμακας το φυσικό τοπίο και ανάγλυφο της περιοχής. Η χρήση της κάθε κτιριακής ενότητας μπορεί να παραμείνει ίδια με την υφιστάμενη ή να αλλάξει σύμφωνα με την πρόταση χωρικής ανάπτυξης. 3. Ενίσχυση του Αστικού Ιστού και ενσωμάτωση της έκτασης του Ακινήτου σε αυτόν. Στην περιοχή παρατηρείται αύξηση της ζήτησης για μόνιμη κατοικία υψηλών προδιαγραφών με ενδιαφερόμενους τόσο από το εσωτερικό όσο και από το εξωτερικό. Για το λόγο αυτό προτείνεται η μετατροπή των υφιστάμενων κενών και υποχρησιμοποιούμενων ή υποβαθμισμένων κτιριακών ξενοδοχειακών υποδομών σε διαμερίσματα, με σκοπό την αναβάθμιση και αξιοποίησή τους. Παράλληλα προτείνεται η κατεδάφιση του μεγαλύτερου τμήματος του εγκαταλελειμμένου ξενοδοχειακού συγκροτήματος "Αφροδίτη" και η αντικατάστασή του από νέες κατοικίες με ιδιόχρηστο περιβάλλοντα χώρο. Με τον τρόπο αυτό ο αστικός ιστός με πιο ήπιο χαρακτήρα, μικρότερη κάλυψη, περισσότερο πράσινο και λιγότερη δόμηση, αναπτύσσεται και στην χερσόνησο του Λαιμού, δημιουργώντας συνέχεια με τον υφιστάμενο ιστό της ευρύτερης περιοχής, περιβάλλοντας την έκταση του ξενοδοχείου, η οποία διατηρεί αέραια την ιδιωτικότητά της, τόσο λόγω της μορφολογίας του εδάφους, όσο και λόγω της φυσικής βλάστησης και τεχνητής φύτευσης της περιοχής. Τα τελευταία αυτά χαρακτηριστικά της έκτασης του Αστέρα προσδίδουν και στην προτεινόμενη περιοχή κατοικίας, αντίστοιχη με του ξενοδοχείου, ιδιωτικότητα και αξία λόγω θέσης και θέας [...]

4. Ανάπτυξη του Ακινήτου, στο πλαίσιο προτύπων βιώσιμης ανάπτυξης, μέσω της προστασίας και ανάδειξης του περιβάλλοντος. Βασική αρχή της πρότασης χωρικής ανάπτυξης είναι η διατήρηση, ανάδειξη και προστασία του φυσικού περιβάλλοντος στο οποίο το Ακίνητο εντάσσεται. Σημειώνεται ότι το φυσικό περιβάλλον αποτελεί το συγκριτικό πλεονέκτημα της περιοχής αλλά και της ίδιας της ανάπτυξης, γι' αυτό χρειάζεται να ληφθούν συγκεκριμένα μέτρα που θα εξασφαλίσουν τη διατήρησή του και τη μη αλλοίωσή του. Σε κάθε περίπτωση, η όποια ανάπτυξη πρέπει να είναι ήπιας μορφής με ποιοτικά και αναβαθμισμένα χαρακτηριστικά, και να γίνεται με γνώμονα τον σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον (βλάστηση, ακτές, παραλίες, ανάγλυφο).

5. Κάλυψη των αυξανόμενων αναγκών σε κατοικία



Αριθμός 28/2015

στην περιοχή μελέτης. Η περιοχή μελέτης παρουσιάζει μια σχετικά αυξανόμενη τάση αύξησης του πραγματικού της πληθυσμού από το 1981 έως σήμερα, γεγονός που επιβεβαιώνεται και από τα στατιστικά στοιχεία της περιοχής τα οποία και παρουσιάζονται σε επόμενο κεφάλαιο. Το γεγονός αυτό καταδεικνύει την ανάγκη αναθεώρησης του Γ.Π.Σ. για την κάλυψη των νέων αναγκών στην περιοχή είτε μέσω επεκτάσεων – εντάξεων περιοχών στο σχέδιο, είτε μέσω τροποποίησης – ομαλοποίησης του Σ.Δ. μεταξύ των γειτονιών της. Με την πρόταση που θα επιλεγεί, θα διασφαλιστεί ένας βιώσιμος τρόπος μέρους των παραπάνω αναγκών κατοικίας ή/και άλλων λειτουργιών αστικού χαρακτήρα μέσα από την επαναχρησιμοποίηση υφιστάμενων υποδομών και δομημένων επιφανειών [...]

5. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ-ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ [...] Κατά το σχεδιασμό λοιπόν της ανάπτυξης του σχεδίου διερευνήθηκαν εναλλακτικές λύσεις, με κύριο στόχο να βρεθεί η βέλτιστη τόσο περιβαλλοντικά όσο και οικονομικά λύση η οποία θα αποτελέσει και τον προτεινόμενο τρόπο σχεδιασμού του σχεδίου. Αυτές οι τρεις (3) εναλλακτικές δυνατότητες αφορούν στον προσδιορισμό πλαισίου ανάπτυξης του Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος του Αστέρα Βουλιαγμένης που αποσκοπεί στην τεκμηρίωση μιας επιλογής που αναμφίβολα θα αποδώσει στο Ακίνητο μια βιώσιμη επενδυτική ταυτότητα και κατ' επέκταση την αξιοποίησή του που θα συνιστά λόγο έντονου δημοσίου ενδιαφέροντος (κατά τη σχετική ορολογία του άρθρου 10 παρ. 1, του Ν. 3986/2011). Αυτές οι τρεις (3) εναλλακτικές δυνατότητες που εξετάστηκαν είναι οι κάτωθι: 1.1 ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΗ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΜΗΔΕΝΙΚΗΣ (ΜΗΔ.) ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ 1.2 ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΗ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕΓΙΣΤΗΣ (ΜΕΓ.) ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ 1.3 ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΗ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕΣΑΙΑΣ (ΜΕΣ.) (ή ΗΠΙΑΣ) ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ Διευκρινίζεται ότι οι εναλλακτικές δυνατότητες αξιοποίησης αφορούν αποκλειστικά το ακίνητο του Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος του Αστέρα Βουλιαγμένης που αποτελεί και το άμεσο χωρικό πεδίο εφαρμογής του παρόντος Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. και όχι το σύνολο της χερσονήσου "Μικρό Καβούρι". [...]

5.1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΜΗΔΕΝΙΚΗΣ ΛΥΣΗΣ Στην εξέταση της μηδενικής λύσης δεν προτείνεται αλλαγή χρήσης στο Ακίνητο (do business as usual). Ουσιαστικά εξετάζεται

Αριθμός 28/2015

η εξέλιξη της έκτασης του ακινήτου χωρίς την εφαρμογή Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. διατηρώντας τη χρήση της περιοχής ως έχει σήμερα κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 2, παρ. 4 του Π.Δ. 1-3-2004 (ΦΕΚ/254/Δ/2004). Βάσει αυτών το κτίριο καθώς και ο περιβάλλων χώρος του θα παραμείνουν ως έχουν σήμερα με μόνες δυνατές επεμβάσεις αυτές του εκσυγχρονισμού και της εξυγίανσης (η δυνατότητα που δίδεται από το άρθρο 2 παρ. 4 του Π.Δ. είναι η «ανακαίνιση των νομίμως υφιστάμενων τουριστικών εγκαταστάσεων»). Ο χαρακτήρας του ακινήτου διατηρείται ως έχει, επί της ουσίας τουριστικός, και η μέγιστη δυνατή εκμετάλλευση του ακινήτου είναι αυτή της λειτουργίας όλων των ξενοδοχειακών μονάδων. Δεδομένης της υφιστάμενης κατάστασης, αυτό συνεπάγεται συνέχιση λειτουργίας όλων των ενεργών καταλυμάτων, επαναλειτουργία του υφιστάμενου ξενοδοχείου στο σύνολο των εγκαταστάσεων του με αξιοποίηση του εγκαταλελειμμένου ξενοδοχείου της Αφροδίτης. Αξίζει να σημειωθεί σε αυτό το σημείο ότι βάσει των διατάξεων του Διατάγματος δίδεται η δυνατότητα ανακαίνισης και όχι κατεδάφισης και εκ νέου κατασκευής του ξενοδοχείου της Αφροδίτης, το οποίο με τις σημερινές συνθήκες αδυνατεί να προσεγγίσει την ποιότητα ενός καταλύματος 5 αστέρων και ως εκ τούτου να καταστεί ισοδύναμο των άλλων δύο ξενοδοχειακών μονάδων εντός του ακινήτου και επενδυτικά βιώσιμο. Η έως σήμερα ιστορία του Ακινήτου λοιπόν αποδεικνύει ότι η συνέχιση της λειτουργίας των ήδη ενεργών καταλυμάτων καθώς και η επαναλειτουργία του υφιστάμενου ξενοδοχείου στο σύνολο των εγκαταστάσεων του αυτή καθ' αυτή δεν μπορεί να επιτύχει το γενικό στόχο του Δημοσίου για διασφάλιση του δημοσίου ενδιαφέροντος, μέσω της εκμετάλλευσης των Ακινήτων του αλλά ούτε και να επιφέρει θετικές επιπτώσεις στον κοινωνικοοικονομικό τομέα. Επιπλέον, βάσει των περιβαλλοντικών του διαστάσεων, η συνέχιση της λειτουργίας των υφιστάμενων όγκων των ξενοδοχειακών μονάδων σε συνδυασμό με τους διάσπαρτους δομημένους όγκους εντός της έκτασης και τη διατήρηση των χώρων πρασίνου ως έχουν σήμερα, δεν φαίνεται να ευνοεί ούτε την ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου. Με τον τρόπο αυτό δεν αναμένεται να υλοποιηθεί καμία ουσιαστική ανάπτυξη στο Ακίνητο η



Αριθμός 28/2015

οποία συνεπάγεται την περαιτέρω σταδιακή απαξίωση του συγκροτήματος του «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» και πιθανόν και της ευρύτερης περιοχής. Επομένως, προτείνεται η αναβάθμιση των υφισταμένων εγκαταστάσεων ή/και η περαιτέρω ανάπτυξη μέσω της αλλαγής χρήσης του ιστορικού «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ», γεγονός που απαιτεί τη συνδρομή/συνεισφορά του Ιδιωτικού Τομέα των Επενδύσεων, εγχώριων ή/και διεθνών. Εξετάζοντας τις δυνατότητες ανάπτυξης του ακινήτου, διερευνώνται δύο (2) εναλλακτικά σενάρια χωρικής ανάπτυξης, αυτό της μέγιστης επέμβασης και αυτό της μεσαίας επέμβασης, όπως αυτά αναλύονται παρακάτω:

5.2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΗΣ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑΣ 1-ΜΕΓΙΣΤΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ Η πρόταση της μεσαίας επέμβασης βασίζεται στην αλλαγή της χρήσης γης από ζώνη 2δ βάσει του ΦΕΚ 254Δ/4/2004 σε ζώνη αμιγούς κατοικίας (Π.Δ. 23-2-1987, ΦΕΚ 166Δ/6-3-1987), διατηρώντας τον Σ.Δ. σε 0.20 και το ποσοστό κάλυψης στο 10%. Οι ζώνες προστασίας που ορίστηκαν βάσει αυτού του Π.Δ. (ΦΕΚ 254Δ/2004) διατηρούνται και διευρύνονται. Σύμφωνα με το σενάριο αυτό, στο ακίνητο η κύρια χρήση που προωθείται είναι αυτή της κατοικίας. Προβλέπονται επίσης και οι βοηθητικές προς αυτήν χρήσεις, των εμπορικών καταστημάτων, της εστίασης, των αναψυκτηρίων και των αθλητικών εγκαταστάσεων. Στην πρόταση αυτή προβλέπεται η παύση της λειτουργίας όλων των υφιστάμενων ξενοδοχειακών μονάδων, η διατήρηση όλων των κτιριακών υποδομών που βρίσκονται εντός ζώνης αιγιαλού και η μετατροπή τους σε κατοικία – διαμερίσματα, η απομάκρυνση όλων των υπόλοιπων κτιριακών υποδομών και τέλος η κατασκευή στο σύνολο του οικοπέδου κατοικιών με την μορφή μικρών συγκροτημάτων ή αυτόνομων κατοικιών με περιβάλλοντα χώρο αποκλειστικής χρήσης. Το οικόπεδο νοείται ως μια ενότητα και το εσωτερικό υφιστάμενο οδικό δίκτυο, αν και ιδιωτικό, έχει χαρακτήρα κοινόχρηστης οδού. Οι ιδιοκτήτες των κατοικιών θα έχουν δικαίωμα αγοράς της κατοικίας τους και δικαίωμα ιδιόχρησης επί τμήματος του οικοπέδου με βάση ποσοστό συνιδιοκτησίας. Από αυτή την εναλλακτική αξιοποίησης προκύπτουν τα εξής μετρικά στοιχεία: [...] Η παραπάνω πρόταση θεωρώντας ως μια λογική αναλογία κατοικίας 50 τ.μ./οικιστές

Αριθμός 28/2015

κατοικίας οδηγεί σε μια μορφή ανάπτυξης η οποία συνοπτικά απεικονίζεται στον ακόλουθο πίνακα: [...] Η πυκνότητα λοιπόν που προκύπτει από την εφαρμογή της Μέγιστης Εναλλακτικής δυνατότητας 39 οικιστές/Ha φαίνεται να προσεγγίζει αυτήν του κέντρου της Βουλιαγμένης (44 οικιστές/Ha) και υποδηλώνει ότι αυτή η εναλλακτική λύση θα επιφέρει μεγάλο πληθυσμιακό φόρτο στην ευρύτερη περιοχή με αποτέλεσμα την πρόκληση δυσανάλογου φόρτου τόσο στις υφιστάμενες παροχές και υποδομές (υφιστάμενα δίκτυα και στις παροχές που λειτουργούν ήδη ή προβλέπονται για την περιοχή) όσο και περιβαλλοντικά καθώς εμπεριέχει μεγάλο ποσοστό εκτατικής επέμβασης προκειμένου να εξυπηρετηθεί αυτός ο προκύπτων πληθυσμός. Το φυσικό τοπίο θα υποστεί σημαντική αλλοίωση (βάσει της δόμησης) προκειμένου να εγκατασταθούν οι νέες κτιριακές εγκαταστάσεις και τα απαραίτητα για την εξυπηρέτησή τους. Εξετάζοντας επιπλέον την κοινωνικοοικονομική παράμετρο, η εναλλακτική αυτή δεν αναμένεται να επιφέρει τα επιθυμητά θετικά αποτελέσματα καθώς δεν φαίνεται να σημειώνεται αντίστοιχου μεγέθους ζήτηση για μόνιμη κατοικία στην περιοχή.

5.3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΗΣ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑΣ 2 ΜΕΣΑΙΑΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ–ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΟ Η Εναλλακτική Δυνατότητα Μεσαίας Επέμβασης στηρίζεται σε μορφή ήπιας ανάπτυξης του ακινήτου με μέγιστη συνολική δόμηση αρκετά μικρότερη από τη μέγιστη επιτρεπόμενη που προσδίδει στο ακίνητο ο υφιστάμενος Σ.Δ. ($0,1875 < 0,20$). Από το σύνολο των 60.885,83 τ.μ. που επιτρέπεται να δομηθούν δομούνται τα 56.700,00 τ.μ. Στη Μεσαία Επέμβαση διατηρείται χαμηλή (κατά το δυνατόν) και η κάλυψη, αφού μέρος των κατοικιών-διαμερισμάτων δύναται να τοποθετηθεί στις υφιστάμενες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, με αποτέλεσμα να μην δομείται μεγάλος αριθμός νέων κατοικιών που θα καταλάμβαναν ελεύθερο χώρο, επεμβαίνοντας όσο το δυνατόν λιγότερο στο υφιστάμενο πράσινο. Πάνω στην ίδια λογική, της κατά το δυνατόν ελάχιστης αλλοίωσης του πρασίνου και του φυσικού τοπίου της περιοχής, στην περίπτωση αυτή διατηρούνται οι ζώνες πρασίνου και προστασίας του φυσικού τοπίου, οι οποίες κατά περίπτωση διευρύνονται και μάλιστα ενισχύονται με πρόσθετες φυτεύσεις, με αποτέλεσμα η επιφάνεια της



Αριθμός 28/2015

έκτασης που μπορεί να δομηθεί να μειώνεται περίπου στο μισό της συνολικής του έκτασης του «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ». Πέραν της εκμετάλλευσης των υφιστάμενων κτιριακών εγκαταστάσεων, στην επέμβαση αυτή δίνεται η δυνατότητα εκμετάλλευσης και των υφιστάμενων αθλητικών εγκαταστάσεων του χώρου, για την εξυπηρέτηση των αναγκών τόσο της νέας, όσο και της υφιστάμενης χρήσης. Η Εναλλακτική Δυνατότητα Μεσαίας Επέμβασης βασίζεται στην αλλαγή της χρήσης γης από ζώνη 2δ κατά το ΦΕΚ 254Δ/2004 σε ζώνη τουρισμού - αναψυχής βάσει του Π.Δ. 23-2-1987, ΦΕΚ 166Δ/6-3-1987, διατηρώντας τον Σ.Δ. σε 0.20 και το ποσοστό κάλυψης στο 10%. Οι ζώνες προστασίας κατά το ΦΕΚ 254Δ/2004 διατηρούνται και διευρύνονται, ενώ γίνεται χρήση των διατάξεων του Ν. 4002/2011 (ΦΕΚ 180Α/22.08.2011) περί τουριστικών καταλυμάτων. Ενδεικτικά τα μετρικά στοιχεία της Μεσαίας Επέμβασης, όσον αφορά σε κάλυψη και δόμηση, όπως προκύπτουν από την ανάλυση της πρότασης Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α., έχουν ως εξής [...] Όπως αποτυπώνεται και στον πίνακα, η δόμηση δεν υπερβαίνει το ΣΔ : 0,20 και η κάλυψη δεν υπερβαίνει το 0,10. Με την πρόταση αυτή δίδεται δυνατότητα μικρής ανάπτυξης στο ακίνητο, πάντα μέσα στα πλαίσια των υφιστάμενων θεσμοθετημένων όρων δόμησης, αίρεται η δέσμευση της αποκλειστικής λειτουργίας ξενοδοχειακών μονάδων εντός του ακινήτου και ειδικότερα των 3 υφισταμένων με τις βοηθητικές τους λειτουργίες και εγκαταστάσεις. Στο ακίνητο με την λύση αυτή μπορούν να συνυπάρχουν ξενοδοχειακές μονάδες (υφιστάμενες ή νέες) με πολυτελείς κατοικίες ή πολυτελή διαμερίσματα, και με χρήσεις υποστηρικτικές για την εύρυθμη λειτουργία των πρώτων. Βασικό κριτήριο της πρότασης ανάπτυξης είναι ο σεβασμός προς το φυσικό περιβάλλον του ακινήτου, το οποίο είναι το σύνολο της φύτευσης, φυσικής και τεχνητής, οι ακτές, οι παραλίες, και η θέα. Οποιαδήποτε επέμβαση εκσυγχρονισμού ή νέας κατασκευής θα πρέπει να επιφέρει την ελάχιστη δυνατή όχληση στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον της περιοχής, με στόχο την διατήρηση της αξίας και του χαρακτήρα του ακινήτου [...] 5.4. ΕΠΙΛΟΓΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΛΥΣΗΣ Κατόπιν παρουσίασης όλων των ενδεχόμενων λύσεων και εναλλακτικών δυνατοτήτων χωρικής ανάπτυξης του ακινήτου επιλέγεται ως

Αριθμός 28/2015

βέλτιστη για την υλοποίηση της πρώτης φάσης του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. η Εναλλακτική της μεσαίας επέμβασης. Από την ανάλυση που προηγήθηκε στο προηγούμενο υποκεφάλαιο και την ανάπτυξη των προτεινόμενων μεγεθών όλων των εναλλακτικών λύσεων, προκύπτει ότι η εναλλακτική της μεσαίας επέμβασης αποτελεί τη βέλτιστη λύση που μπορεί να διασφαλίσει για το Ακίνητο μια εξισορροπητική προοπτική αξιοποίησής του τόσο σε κοινωνικοοικονομικό επίπεδο όσο και σε περιβαλλοντικό επίπεδο. Η εναλλακτική αυτή προσβλέπει στην εξυγίανση και στην ανάδειξη του ρόλου του υφιστάμενου ξενοδοχείου σε μονάδα παροχής τουριστικών υπηρεσιών υψηλού επιπέδου και στην τόνωση του αστικού ιστού σε βαθμό που να λειτουργεί ως φυσική συνέχειά του και όχι επιβαρύνοντάς τον. Πρόκειται για μια παρέμβαση εμφανώς ήπιας κλίμακας, καθώς δεν επιφέρει κρίσιμες αλλαγές στην περιοχή, τόσο λόγω του περιορισμού της δόμησης (σε σχέση με την επιτρεπόμενη σήμερα), όσο και των μέτρων που λαμβάνει για την προστασία και την ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος (οριοθέτηση, ενίσχυση και εμπλουτισμός χώρων πρασίνου). Το επιλεγόμενο σενάριο βασίζεται στις βασικές αρχές του εκσυγχρονισμού των υφιστάμενων ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, της αξιοποίησης των υφιστάμενων κτιριακών υποδομών και της χωροθέτησης κατοικιών και διαμερισμάτων, που ενισχύουν τον αστικό χαρακτήρα του ακινήτου. Βασίζεται επίσης στην ενίσχυση της αξίας του ακινήτου με ελεγχόμενης μορφής δόμηση μεμονωμένων κατοικιών, υψηλών προδιαγραφών καθώς στη χωροθέτηση υποστηρικτικών χρήσεων, εστίασης, αναψυχής, συνάθροισης κοινού και αθλητισμού σε υφιστάμενες κτιριακές εγκαταστάσεις ή σε νέες με ελεγχόμενο όμως τρόπο, ο οποίος διασφαλίζει την διατήρηση της υψηλής αξίας του ακινήτου. Η εναλλακτική της μεσαίας επέμβασης φέρεται ως μια εξισορροπητική πρόταση αξιοποίησης και ανάπτυξης του ακινήτου, η οποία ταυτόχρονα αναδεικνύεται και ως βέλτιστη περιβαλλοντικά καθώς εξισορροπεί μεταξύ του περιβαλλοντικού οφέλους και της κοινωνικοοικονομικής ανάπτυξης [...]». Στη συνέχεια της ΣΜΠΕ περιγράφονται η κατάσταση του φυσικού περιβάλλοντος και οι προστατευόμενες περιοχές της ευρύτερης περιοχής, η γεωμορφολογία, η



Αριθμός 28/2015

γεωλογία, η σεισμικότητα, τα τοπιολογικά χαρακτηριστικά, οι κλιματικοί παράγοντες, τα στοιχεία της πολιτιστικής κληρονομιάς κ.ά. Εξάλλου, στη συνέχεια της ΣΜΠΕ παρατίθενται η εκτίμηση, η αξιολόγηση και η αντιμετώπιση των επιπτώσεων από τις προτεινόμενες λύσεις, μεταξύ δε άλλων, εκτίθενται τα εξής: «[...] Πιο συγκεκριμένα σύμφωνα με το σενάριο μεσαίας επέμβασης προβλέπεται η οριοθέτηση πράσινων ζωνών όπως είναι η Ζώνη Αποκατάστασης Φυσικού Τοπίου (Ζώνη Β), η οποία και ενισχύεται με την δημιουργία Ζώνης πρασίνου Α1 (εντός της έκτασης της Ζώνης Τουρισμού – Αναψυχής - Ζώνη Α) αλλά και των Ζωνών Προστασίας Παραλίας και Παράκτιου Τοπίου. Εντός της Ζώνης Α1 η οποία εντοπίζεται εντός της ζώνης τουρισμού-αναψυχής (Ζώνη Α) απαγορεύεται οποιαδήποτε επέμβαση/κατασκευή καθώς και υλοτόμηση ατόμων χαλεπίου πεύκης. Ομοίως για την Ζώνη Β (Αποκατάστασης Φυσικού Τοπίου) εντός της οποίας μάλιστα θα πραγματοποιηθούν επιπλέον φυτεύσεις ατόμων δενδρώδους βλάστησης της αττικής ενδημικής χλωρίδας. Η ζώνη φυτεύσεων απεικονίζεται και στο χάρτη που συνοδεύει την παρούσα. (Χάρτης Χ08). Βάσει της υφιστάμενης κάλυψης, η οποία ανέρχεται σε 26.666 τ.μ., και της προτεινόμενης η οποία αναμένεται να προσεγγίσει τα 30.442 τ.μ., απαιτείται επιπλέον κάλυψη 3.776 τ.μ. (περί τα 3,8 στρέμματα). Βάσει λοιπόν ενός σεναρίου προσεγγιστικών υπολογισμών, εντός της Ζώνης Α, λόγω νέων κατασκευών θα υλοτομηθούν 3,8 στρέμματα τα οποία καλύπτονται από χαλέπιο πεύκη. Δεδομένης λοιπόν της φυτοκάλυψης από χαλέπιο πεύκη της προς αξιοποίηση έκτασης (Ζώνη Α) με ποσοστό μέσης συγκόμωσης περί το 60% στο τμήμα της έκτασης που υπολογίζονται οι επεμβάσεις (περί τα 35 άτομα χαλεπίου πεύκης/στρέμμα), ουσιαστικά μπορούμε να υπολογίσουμε μία υλοτόμηση της τάξης των 130 ατόμων χαλεπίου πεύκης προκειμένου να ανεγερθούν νέες κατασκευές. Το ποσοστό αυτό των δένδρων δεν μπορεί να θεωρηθεί αμελητέο. Συνυπολογίζοντας όμως ταυτόχρονα την οριοθέτηση της Ζώνης Β ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΤΟΠΙΟΥ η οποία καταλαμβάνει έκταση 118 στρεμμάτων (περί τα 61 ανήκουν στην έκταση του ξενοδοχειακού συγκροτήματος) και δεδομένης της μέσης συγκόμωσης της έκτασης αυτής

Αριθμός 28/2015

περί τα 35% (περί τα 20 άτομα χαλεπίου πεύκης/στρέμμα), είναι δυνατόν για την ενίσχυση της βλάστησής της και την τόνωση του χαρακτήρα της ως ζώνης αποκατάστασης φυσικού τοπίου να φυτευθούν επιπλέον 15 άτομα δενδρώδους βλάστησης της αττικής ενδημικής χλωρίδας/στρέμμα, συνολικά δηλαδή δύνανται να φυτευθούν 900-1300 άτομα. (Διατηρούμε πάντα ένα ποσοστό αναξιοποίητο λόγω δυσκολίας ή μη καταλληλότητας φύτευσης). Επομένως μέσω της εναλλακτικής της μεσαίας επέμβασης οι επιπτώσεις στη βλάστηση και τη χλωρίδα της περιοχής συνολικά μπορούν να θεωρηθούν θετικές καθώς το ισοζύγιο είναι εξαιρετικά θετικό (900-1300>> 130 ατόμων δενδρώδους βλάστησης της αττικής ενδημικής χλωρίδας), και μάλιστα αυτό διατηρεί και περιθώρια βελτίωσης καθώς ακόμα και στις νέες κτιριακές κατασκευές εντός της Ζώνης Α προβλέπονται και επιπλέον περιορισμοί για κάλυψη των ακάλυπτων χώρων κατά 75% από φυτεύσεις με ενδημικά είδη χλωρίδας. Είναι αξιοσημείωτο το γεγονός ότι θα μπορούσαν να υλοποιηθούν και επιπλέον στρέμματα εντός της ζώνης Α (για παράδειγμα έως 10 στρέμματα) με το ισοζύγιο να εξακολουθεί να παραμένει εξαιρετικά θετικό. Σε ό,τι αφορά την πανίδα της άμεσης περιοχής μελέτης, αυτή θα επηρεαστεί αρνητικά δεχόμενη επιπτώσεις ασθενούς κυρίως κλίμακας οι οποίες θα προκληθούν από την αύξηση της όχλησης εξαιτίας της εγκατάστασης μεγαλύτερου ποσοστού ανθρώπινου πληθυσμού [...] Επιβάρυνση στο θαλάσσιο περιβάλλον μπορεί να δημιουργηθεί μακροπρόθεσμα λόγω της αύξησης του πληθυσμού της περιοχής που θα έρχεται σε επαφή με αυτό αλλά σε κάθε περίπτωση δεν θα είναι ισχυρή ενώ θα είναι αναστρέψιμη. Σε ό,τι αφορά επίσης τη διαχείριση ειδικών τοπίων μέσω της οριοθέτησης των ζωνών προστασίας και αποκατάστασης φυσικού τοπίου είναι εμφανής η προσπάθεια διασφάλισης αυτών και ανάδειξής τους. Από την εφαρμογή της μέγιστης δυνατότητας επέμβασης, αναμένονται ισχυρότερα αρνητικές επιπτώσεις στη βιοποικιλότητα της περιοχής, συγκριτικά με αυτές της μεσαίας επέμβασης. Αυτές αναμένεται να προκληθούν κυρίως από την αύξηση των ποσοστών όχλησης και θορύβου τα οποία με τη σειρά τους θα προκύψουν από την ενίσχυση της μόνιμης κατοικίας και την αύξηση του μόνιμα εγκατεστημένου πληθυσμού και



Αριθμός 28/2015

αναμένονται μέτριας έως ισχυρής έντασης. Επίσης, η ανέγερση των νέων εγκαταστάσεων και η κατασκευή των υποστηρικτών δικτύων για την εξυπηρέτηση του αυξημένου πληθυσμού, αναμένεται να περιορίσουν τους χώρους φυσικού τοπίου [...] Επιπλέον, εφόσον η μηδενική λύση εμπεριέχει τη δυνατότητα ανακαίνισης και επαναλειτουργίας των υφιστάμενων ξενοδοχειακών μονάδων, αυτό πρακτικά συνεπάγεται και αύξηση των χρηστών του χώρου και πρόσθετη επιβάρυνση λόγω όχλησης και θορύβου [...] ΑΝΘΡΩΠΟΓΕΝΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ Πληθυσμός-Υγεία [...] Σύμφωνα με το σενάριο της μεσαίας επέμβασης του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α., αναμένεται να αυξηθεί ο αριθμός του μόνιμου πληθυσμού, αφού ενισχύεται ο ρόλος της μόνιμης κατοικίας έναντι του τουριστικού χαρακτήρα, με τη δυνατότητα μάλιστα αγοράς ή μίσθωσης για μεγάλο χρονικό διάστημα. Η πυκνότητα του πληθυσμού εντός του «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» εκτιμάται ότι θα είναι 17 οικιστές/χρήστες ανά εκτάριο, πυκνότητα η οποία βρίσκεται εντός των αποδεκτών ορίων του ρυθμού υγιούς ανάπτυξης της ευρύτερης περιοχής. Οι επιπτώσεις του σχεδίου σχετικά με το κριτήριο της αγοράς εργασίας αναμένονται θετικές τόσο κατά τη φάση κατασκευής, λόγω του απασχολούμενου προσωπικού κατά τις εργασίες κατασκευής, όσο και κατά τη φάση λειτουργίας των υποδομών ιδιαίτερα κατά τους καλοκαιρινούς μήνες, με αποτέλεσμα την ενίσχυση της προσφοράς θέσεων εργασίας για την εξυπηρέτηση των κατοίκων και των τουριστών, την τόνωση της κοινωνικής συνοχής και τη μείωση της φτώχειας και της ανεργίας. Η τουριστική ανάπτυξη που απορρέει από την εφαρμογή του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. συνδέεται άμεσα με τον οικονομικό τομέα και μάλιστα αναμένεται να επιδράσει ιδιαίτερα θετικά στην βιωσιμότητα της τοπικής οικονομίας και στις συνθήκες διαβίωσης του πληθυσμού της περιοχής (πιθανή αναβάθμιση παροχών και δικτύων). [...] Με τη μη αλλαγή της χρήσης του υφιστάμενου ακινήτου (μηδενική λύση), οι ξενοδοχειακές υποδομές εξακολουθούν τη λειτουργία τους και είναι ακόμα δυνατή και η ανακαίνιση του εγκαταλελειμμένου ξενοδοχείου της Αφροδίτης. Ωστόσο το σύνολο αυτών των ενεργειών δεν είναι ικανό να προσδώσει στο ακίνητο την τουριστική αξιοποίηση που θα το καταστήσει βιώσιμο οικονομικά. Αποτέλεσμα της

Αριθμός 28/2015

συνέχισης της λειτουργίας είναι η παροχή της ίδιας μορφής τουριστικού προϊόντος, η οποία δεν σημειώνει την ανάλογη ζήτηση σύμφωνα με τα σημερινά δεδομένα. Συνακόλουθο αυτών είναι το γεγονός ότι δεν επέρχεται οικονομική ανάπτυξη, ούτε ευνοείται η βελτίωση των επιπέδων φτώχειας και ανεργίας ενώ παράλληλα ακυρώνεται η ίδια η αναγκαιότητα εξυπηρέτησης του δημοσίου συμφέροντος. Στον αντίποδα όμως αυτών τα επίπεδα θορύβου, ρύπων και αποβλήτων διατηρούνται χαμηλότερα σε σχέση με τα δύο προηγούμενα σενάρια καθώς δεν υπάρχουν επιβαρύνσεις από νέες κατασκευές. Ο περιβαλλοντικός κίνδυνος παραμένει αντίστοιχα όπως στις άλλες περιπτώσεις [...] Πολιτιστική κληρονομιά [...] Η εφαρμογή του σεναρίου της μεσαίας επέμβασης του σχεδίου για το ξενοδοχειακό συγκρότημα του «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» αναμένεται να έχει θετικές επιπτώσεις στο δομημένο περιβάλλον, αφού στηρίζεται σε ήπια ανάπτυξη του ακινήτου με συνολική δόμηση αρκετά μικρότερη από την επιτρεπόμενη δυνατή. Ο σχεδιασμός και ο καθορισμός των χρήσεων γης του παρόντος σχεδίου έγιναν με γνώμονα το σεβασμό, την προστασία και τη διατήρηση του δομημένου περιβάλλοντος με άμεσο αποτέλεσμα να διατηρείται εντός των επιτρεπομένων ορίων και η κάλυψη, αφού μέρος των κατοικιών-διαμερισμάτων δύναται να τοποθετηθεί στις ήδη υφιστάμενες εγκαταστάσεις (είτε εντός των υφιστάμενων ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων είτε εντός των κτηρίων των καμπανών του Αρίωνα) [...] Υλικά-περιουσιακά στοιχεία [...] Η επιλογή της μεσαίας επέμβασης κατά την εφαρμογή του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. αναμένεται να επιφέρει ισχυρά θετικές επιπτώσεις σε επίπεδο οικονομίας μέσω της ενίσχυσης του τριτογενή τομέα (τουρισμός). Πρόκειται να τονώσει την τοπική και την εθνική οικονομία και να βοηθήσει στην ανάπτυξη νέων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων μέσω της εκμετάλλευσης ξενοδοχειακών μονάδων και βοηθητικών χώρων και της αναβάθμισης της ποιότητας του τουριστικού προϊόντος. Επιπλέον αναμένεται περαιτέρω αύξηση της αξίας της γης εξαιτίας της αναβάθμισης του δομημένου περιβάλλοντος και της προοπτικής πολυτελούς κατοικίας εντός του συγκροτήματος του Αστήρα. Επιπλέον, αναμένεται να επιφέρει ισχυρά θετικές επιπτώσεις μειώνοντας τα επίπεδα ανεργίας, ενισχύοντας τις υφιστάμενες θέσεις εργασίας και



Αριθμός 28/2015

δημιουργώντας νέες τόσο μόνιμου όσο και εποχιακού προσωπικού, κατά τη φάση της κατασκευής των υποδομών αλλά και κατά τη φάση της λειτουργίας. Άμεση συνέπεια των ανωτέρω, είναι η κοινωνικοοικονομική ευημερία, καθώς και η αύξηση του εισοδήματος και η βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων της περιοχής. Αυτές οι επιπτώσεις της ενίσχυσης της εθνικής οικονομίας αναμένεται να έχουν κυρίως ευρύτερο χαρακτήρα, μακροπρόθεσμο χρονικό ορίζοντα εμφάνισης και μόνιμη διάρκεια. Η επιλογή της μέγιστης επέμβασης αναμένεται να επιφέρει μάλλον αρνητικές επιπτώσεις σε επίπεδο οικονομίας αλλά ασθενέστερες καθώς αποκλείει την τουριστική αξιοποίηση της έκτασης ενισχύοντας τη μόνιμη κατοικία, μειώνοντας έτσι τις πιθανότητες ανάπτυξης πολλαπλών επιχειρηματικών δραστηριοτήτων αλλά και της δημιουργίας επιπλέον θέσεων εργασίας (π.χ. προσωπικό που θα εξυπηρετεί τον τουριστικό πληθυσμό) [...] Τοπίο [...] Δεδομένης της δόμησης και της αύξησης του πληθυσμού η μερική αστικοποίηση του τοπίου αποτελεί φυσικό επακόλουθο. Η περιοχή εφαρμογής του σχεδίου όμως ήδη θεωρείται φυσική συνέχεια του αστικού ιστού και τμήμα αυτού δηλαδή δεν αποτελεί αδόμητη περιοχή η οποία θα υποστεί δυσμενείς επιπτώσεις αστικοποίησης. Δεδομένης μάλιστα της πρόβλεψης για την οριοθέτηση ζωνών προστασίας παράκτιου χώρου καθώς και αποκατάστασης φυσικού τοπίου από το ίδιο το Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. αναμένεται να ωφεληθεί το φυσικό τοπίο καθώς θα οριοθετηθούν ζώνες πρασίνου και ζώνες αποκατάστασης φυσικού τοπίου οι οποίες και θα εμπλουτιστούν με επιπλέον φυτεύσεις με αποτέλεσμα, παρά τις κατασκευαστικές εργασίες, το περιβαλλοντικό ισοζύγιο να παραμένει θετικό. Αναλυτική τεκμηρίωση σχετικά με το περιβαλλοντικό ισοζύγιο του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. παρατέθηκε ανωτέρω κατά το σχολιασμό των επιπτώσεων στη βιοποικιλότητα-χλωρίδα-πανίδα. Χαρακτηριστικό του ήπιου χαρακτήρα της εναλλακτικής της μεσαίας επέμβασης είναι το γεγονός ότι θα υπάρξει πρόβλεψη για πεζοδρόμηση τμήματος της υφιστάμενης οδού Απόλλωνος εντός της Ζώνης Β και μετατροπή του τμήματος αυτού σε δρόμο ήπιας κυκλοφορίας (αποφυγή κίνησης οχημάτων εντός της Ζώνης) με σκοπό την περαιτέρω προστασία του φυσικού περιβάλλοντος [...] 7.4.

Αριθμός 28/2015

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ [...] ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΗ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕΣΑΙΑΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ Κατά την υλοποίηση της εναλλακτικής λύσης της μεσαίας επέμβασης, δεν αναμένονται αρνητικές επιπτώσεις στο σύνολο της βιοποικιλότητας της περιοχής, των ειδών χλωρίδας και πανίδας, στον αριθμό, τον τύπο και την κατάσταση διατήρησης των οικοτόπων, καθώς η ανάπτυξη του εν λόγω σεναρίου, αναμένεται να έχει περιορισμένες επιπτώσεις σε μέγεθος ως προς τη βιοποικιλότητα, τη χλωρίδα και την πανίδα της περιοχής. Οι ενδεχόμενες αρνητικές επιπτώσεις ουσιαστικά αναμένονται να προκύψουν από την όχληση και την αύξηση του πληθυσμού τουριστών και χρηστών οι οποίες όμως, όπως παρουσιάστηκε αναλυτικά ανωτέρω αναμένονται όχι μόνο να εξαλειφθούν αλλά και να αντιστραφούν καθώς το περιβαλλοντικό ισοζύγιο εκτιμάται θετικό. Συγκεκριμένα προβλέπεται η ενίσχυση ζωνών προστασίας του φυσικού τοπίου και η δημιουργία ζώνης πρασίνου Α1 εντός της ζώνης Α τουρισμού-αναψυχής. Εντός της Ζώνης Α1 απαγορεύεται οποιαδήποτε επέμβαση/κατασκευή καθώς και υλοτόμηση ατόμων χαλεπίου πεύκης. Ομοίως για την Ζώνη Β (Αποκατάστασης Φυσικού Τοπίου) εντός της οποίας μάλιστα θα πραγματοποιηθούν επιπλέον φυτεύσεις ατόμων δενδρώδους βλάστησης της αττικής ενδημικής χλωρίδας, οι οποίες μάλιστα, βάσει αναλυτικών υπολογισμών, αναμένεται να έχουν θετικές επιπτώσεις. Από την υλοποίηση του σχεδίου δεν αναμένεται καμία μεταβολή στο ποσοστό των εκτάσεων που εντάσσονται στο δίκτυο NATURA 2000 ενώ επίσης δεν επηρεάζονται απειλούμενα είδη χλωρίδας και πανίδας καθώς δεν εντοπίζονται στην άμεση περιοχή μελέτης. Σε ό,τι αφορά επίσης τη διαχείριση ειδικών τοπίων μέσω της οριοθέτησης των ζωνών προστασίας και αποκατάστασης φυσικού τοπίου, είναι εμφανής η προσπάθεια διασφάλισης αυτών και ανάδειξής τους. Σε ό,τι αφορά το ανθρωπογενές περιβάλλον, θετικές αναμένονται οι επιπτώσεις εφαρμογής της μεσαίας επέμβασης καθώς αναμένεται να αυξηθούν οι θέσεις εργασίας, να βελτιωθεί το βιοτικό επίπεδο των κατοίκων της περιοχής εξαιτίας της μείωσης της φτώχειας και της ανεργίας. Η τουριστική ανάπτυξη που απορρέει επίσης από την εφαρμογή του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. συνδέεται άμεσα με τον οικονομικό τομέα και μάλιστα

Αριθμός 28/2015

αναμένεται να επιδράσει ιδιαίτερα θετικά στην βιωσιμότητα της τοπικής οικονομίας και στις συνθήκες διαβίωσης του πληθυσμού της περιοχής (πιθανή αναβάθμιση παροχών και δικτύων). Επίσης αναμένεται να αυξηθεί ο αριθμός του μόνιμου πληθυσμού, αφού ενισχύεται ο ρόλος της μόνιμης έναντι της τουριστικής κατοικίας, με τη δυνατότητα μάλιστα αγοράς ή μίσθωσης για μεγάλο χρονικό διάστημα. Η πυκνότητα του πληθυσμού εντός του «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» εκτιμάται ότι θα είναι στους 17 οικιστές/χρήστες ανά εκτάριο, πυκνότητα η οποία βρίσκεται εντός των αποδεκτών ορίων του ρυθμού υγιούς ανάπτυξης της ευρύτερης περιοχής. Αναμφισβήτητα η πληθυσμιακή αύξηση οδηγεί και στην αύξηση των παραγόμενων αποβλήτων και απορριμμάτων τα οποία όμως αναμένεται να βρίσκονται εντός λογικών πλαισίων. Παράλληλα θα προωθηθούν πρακτικές ορθής διαχείρισης αποβλήτων, ενώ, όπου απαιτηθεί, θα υπάρξουν αναβαθμίσεις των υφιστάμενων δικτύων για την κάλυψη των αναγκών. Κατά τη φάση της κατασκευής αναμένεται ωστόσο ασθενής αύξηση της έκθεσης του πληθυσμού σε περιβαλλοντικό κίνδυνο, κυρίως από τη χρήση των μηχανημάτων κατασκευής και την αύξηση των επιπέδων θορύβου και ρύπων, επίπτωση που θα έχει τοπικό χαρακτήρα, βραχυπρόθεσμο ορίζοντα εμφάνισης και θα είναι παροδική. Σε κάθε περίπτωση δεν αναμένεται υπέρβαση των ορίων θορύβου και ρύπων όπως αυτά καθορίζονται από τη νομοθεσία. Κατά τη φάση λειτουργίας, ενέχονται κίνδυνοι για παράδειγμα από την πιθανότητα εκδήλωσης πυρκαγιάς εντός των υποδομών. Ωστόσο αυτές οι πιθανές επιπτώσεις μπορούν εύκολα να περιοριστούν ή ακόμη και να εξαλειφθούν εφόσον τηρηθούν οι κανόνες και οι περιορισμοί που απορρέουν από τη σχετική νομοθεσία. Ιδιαίτερα θετικές αναμένονται οι επιπτώσεις της εναλλακτικής της μεσαίας επέμβασης στα υλικά περιουσιακά στοιχεία αλλά και στην πολιτιστική ανάδειξη της περιοχής. Η εφαρμογή των κατευθύνσεων της μεσαίας επέμβασης επιδρά θετικά στη διαφύλαξη των μνημείων πολιτιστικής- ιστορικής- αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και του εν γένει αρχαιολογικού πλούτου, αφού κατά την υλοποίηση του σχεδίου προβλέπεται ο καθορισμός ζωνών αρχαιολογικών χώρων (Ζώνη Ζ) η οποία ταυτίζεται με τους κηρυγμένους αρχαιολογικούς

Αριθμός 28/2015

χώρους της περιοχής όπως αυτοί ισχύουν με βάση το [...] Ισχυρά θετική αναμένεται η επίδραση του σεναρίου αυτού σε επίπεδο οικονομίας, μέσω της ενίσχυσης του τριτογενούς της τομέα (τουρισμός). Πρόκειται να τονώσει την τοπική και την εθνική οικονομία και να βοηθήσει στην ανάπτυξη νέων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων μέσω της εκμετάλλευσης ξενοδοχειακών μονάδων και της αναβάθμισης της ποιότητας του τουριστικού προϊόντος. Επιπλέον, αναμένεται να επιφέρει ισχυρά θετικές επιπτώσεις μειώνοντας τα επίπεδα ανεργίας, ενισχύοντας τις υφιστάμενες θέσεις εργασίας και δημιουργώντας νέες τόσο μόνιμου όσο και εποχιακού προσωπικού, κατά τη φάση της κατασκευής των υποδομών αλλά και κατά τη φάση της λειτουργίας. Άμεση συνέπεια των ανωτέρω, είναι η κοινωνικοοικονομική ευημερία, καθώς και η αύξηση του εισοδήματος και η βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων της περιοχής. Οι επιπτώσεις αυτές χαρακτηρίζονται κυρίως από μακροπρόθεσμο ορίζοντα αλλά η διάρκειά τους αναμένεται να είναι μόνιμη. Το έδαφος και το τοπίο δεν αναμένεται να επηρεαστούν σε σημαντικό βαθμό και οι όποιες επιπτώσεις θα έχουν μάλλον ουδέτερο χαρακτήρα εφόσον ακολουθηθούν και οι πολεοδομικοί περιορισμοί σχετικά με την κατασκευή νέων κτιριακών εγκαταστάσεων. Άρνητικές συνέπειες θα υποστεί το έδαφος κυρίως από την προσωρινή επιβάρυνσή του κατά τις εργασίες κατασκευής ωστόσο σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα και μόνιμη βάση δεν μεταβάλλεται επί της ουσίας ούτε το ποσοστό κάλυψής του σημαντικά ούτε η σύνθεσή του. [...] Ωστόσο κατά τη φάση λειτουργίας δεν αναμένεται να επιβαρυνθεί αλλά ούτε να βελτιωθεί η ποιότητα του ατμοσφαιρικού περιβάλλοντος της περιοχής. Η όποια επιβάρυνση προκύψει από την αύξηση του κυκλοφοριακού φόρτου και την έκλυση ρύπων στην περιοχή εφαρμογής του σχεδίου αναμένεται ουδέτερη και εντάσσεται στα πλαίσια του υφιστάμενου αστικού χαρακτήρα της καθώς βρίσκεται αρκετά κοντά σε μεγάλους οδικούς άξονες [...] ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΩΝ ΤΡΙΩΝ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ Αρχικά, μεταξύ των δύο εναλλακτικών σεναρίων αξιοποίησης της περιοχής (Μεσαίας και Μέγιστης), υπερτερεί σαφώς η Εναλλακτική της Μεσαίας Επέμβασης κυρίως ως προς την περιβαλλοντική της επίδοση σε θέματα



Αριθμός 28/2015

που αφορούν το ατμοσφαιρικό και το υδάτινο περιβάλλον, αλλά και τις επιπτώσεις στο τοπίο και στη βιοποικιλότητα. Είναι επίσης σαφής η υπεροχή της εναλλακτικής αυτής σε ότι αφορά την οικονομική ανάπτυξη και τη βιωσιμότητα της επένδυσης. Πιο αναλυτικά, η εναλλακτική αυτή προβλέπει ήπια παρέμβαση, καθότι επί της ουσίας προωθεί τη διατήρηση του μεγαλύτερου μέρους των υφιστάμενων εγκαταστάσεων με αποφυγή μεγάλου όγκου εργασιών. Η συγκεκριμένη λύση προωθεί μια συγκεκριμένη προοπτική ανάπτυξης η οποία παρουσιάζει τη μικρότερη πληθυσμιακή πυκνότητα κατοίκησης και η οποία ακολουθώντας προκαλεί και τη μικρότερη επιβάρυνση στο περιβάλλον, όπως αναλυτικά παρουσιάστηκε ανά περιβαλλοντική παράμετρο που εξετάστηκε ενώ παράλληλα προωθεί και τον τουρισμό καταπολεμώντας την ανεργία, αυξάνοντας την εμπορική κίνηση και προωθώντας και την τριτογενή ανάπτυξη. Είναι ουσιαστικά μία εξισορροπητική συνδυαστική εναλλακτική αξιοποίησης η οποία στοχεύει στην ανάπτυξη με κύριο γνώμονά της το σεβασμό στο χώρο και το φυσικό περιβάλλον. Χαρακτηριστικό αυτού του σεβασμού στο περιβάλλον είναι ο ορισμός των νέων ζωνών πρασίνου, η διεύρυνση της ζώνης παραλίας και μέτρα αυξημένης προστασίας του φυσικού τοπίου στο εσωτερικό της έκτασης. Είναι ιδιαίτερα αξιοσημείωτο το γεγονός ότι το εμβαδόν της έκτασης στο οποίο δεν επιτρέπεται κανενός είδους επέμβαση και δόμηση ανέρχεται σε 160 στρέμματα περίπου (δηλ. 52% της συνολικής έκτασης του Ακινήτου). Συντελεστής δόμησης $0,185 < 0,2$ δηλ. κατά 0,015 μικρότερο του επιτρεπόμενου (ήπια επέμβαση). Το προτεινόμενο σενάριο ανάπτυξης πλεονεκτεί επίσης και από πολιτιστικής απόψεως αφού βάσει του σχεδίου προβλέπεται ο καθορισμός ζωνών αρχαιολογικών χώρων (Ζώνη Ζ). Οι αρχαιολογικοί χώροι π.χ. ο Ναός του «Απόλλωνα Ζωστήρα» και η ζώνη προστασίας του, θα παραμείνουν αμετάβλητα ενώ προβλέπεται η περαιτέρω προστασία και ανάδειξή τους. Η προτεινόμενη ανάπτυξη συνάδει πλήρως με τις κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, ΦΕΚ Α 128/2008 λαμβάνοντας υπόψη και τις ήδη υπάρχουσες πολεοδομικές ρυθμίσεις της περιοχής με σκοπό τη μικρότερη δυνατή αλλοίωση του περιβάλλοντος. Η μηδενική λύση, τώρα, αφορά στη

Αριθμός 28/2015

διατήρηση των σημερινών χαρακτηριστικών και της υπάρχουσας κατάστασης χωρίς καμία περαιτέρω παρέμβαση αλλαγής χρήσης του ακινήτου [...] Συγκριτικά με την εναλλακτική της μεσαίας επέμβασης, σε ότι αφορά το κοινωνικοοικονομικό πλαίσιο, η επιλογή της μηδενικής λύσης θα επιφέρει σαφώς αρνητικές επιπτώσεις καθώς δεν προάγει την οικονομική ευημερία, δεν προσφέρει θέσεις εργασίας, δεν απαιτεί την αναβάθμιση των υποδομών και τη βελτίωση του τουριστικού προϊόντος. Εξάλλου αξίζει να τονισθεί ότι η μη παρέμβαση επί του ακινήτου θα έχει ως επακόλουθο την περαιτέρω σταδιακή απαξίωση του συγκροτήματος του «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» και πιθανόν και της ευρύτερης περιοχής, γεγονός που αποδεικνύεται από την έως σήμερα ιστορία του Ακινήτου. Άλλωστε, η μηδενική λύση αυτή καθ' αυτή δεν μπορεί να στηρίξει τεχνικοοικονομικά την επένδυση ακυρώνοντας κατ' επέκταση την προσπάθεια του δημοσίου συμφέροντος, όπως αυτό απορρέει από τις διατάξεις του Ν. 3986/2011, όπως αυτός τροποποιήθηκε και ισχύει, που είναι και το άμεσα ζητούμενο. Σύμφωνα με όσα αναφέρθηκαν ανωτέρω, η εναλλακτική της μεσαίας επέμβασης φέρεται ως η πλέον συμφέρουσα προοπτική ανάπτυξης του ακινήτου η οποία ταυτόχρονα αναδεικνύεται και ως βέλτιστη περιβαλλοντικά καθώς εξισορροπεί μεταξύ του περιβαλλοντικού οφέλους και της κοινωνικοοικονομικής ανάπτυξης. Η περιβαλλοντική υπεροχή της εναλλακτικής της μεσαίας επέμβασης καταδεικνύεται από την ειδική Πρόβλεψη για αύξηση και διεύρυνση των χώρων πρασίνου μέσω της οριοθέτησης της Ζώνης Α1 εντός της Ζώνης τουρισμού-αναψυχής (Ζώνη Α) καθώς και μέσω της ενίσχυσης της βλάστησης της ζώνης Αποκατάστασης φυσικού τοπίου (Ζώνη Β). Χαρακτηριστικά αναφέρεται ότι η αδόμητη έκταση του συνόλου του γηπέδου καθώς και το εμβαδόν της έκτασης στο οποίο δεν θα επιτρέπεται κανενός είδους επέμβαση και δόμηση ανέρχεται σε 160 στρέμματα (δηλ. 52% της συνολικής έκτασης του Ακινήτου). Ο σχεδιασμός και η οριοθέτηση των ζωνών της λύσης αυτής φανερώνουν μια υψηλού επιπέδου περιβαλλοντική προοπτική που ανακύπτει από τον ειδικό χαρακτήρα του ακινήτου του Αστερά Βουλιαγμένης. Παρόλο που το σύνολο του ακινήτου αποτελεί εντός σχεδίου περιοχή η εναλλακτική της μεσαίας

Αριθμός 28/2015

επέμβασης το αντιμετωπίζει ως ακίνητο εκτός σχεδίου και διαμορφώνει την περαιτέρω αξιοποίησή του βάσει των προβλεπόμενων του άρθρου 12 του Ν. 3986/2011, όπως τροποποιήθηκε με το Νόμο 4092/2012 (Φ.Ε.Κ. 220/Α/2012) και ισχύει σήμερα και αφορά εκτός σχεδίου ακίνητα. Προβλέπεται ελεύθερο ποσοστό σχεδόν 50% για κοινόχρηστους χώρους παρόλο που αυτό δεν απαιτείται από τον εντός σχεδίου πολεοδομικό χαρακτήρα της έκτασης [...]». Στη συνέχεια της ΣΜΠΕ παρατίθενται οι κατευθύνσεις για την αντιμετώπιση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων. Εξάλλου, από τα στοιχεία που συνοδεύουν το σχέδιο προκύπτει ότι την περίοδο 1960-2004 στη χερσόνησο του Μικρού Καβουρίου ανεγέρθησαν τρεις ξενοδοχειακές μονάδες, «καμπάνες», λουτρικές εγκαταστάσεις, κολυμβητικές δεξαμενές κ.ά. ενώ μετά το 2004 επετράπη μόνον η ανακαίνιση και επισκευή τους καθώς και η νομιμοποίηση ορισμένων κατασκευών δυνάμει του άρθρου 22 του ΓΟΚ 1985.

17. Ειδικά προστατευτικά καθεστώτα: α) Λίμνη Βουλιαγμένης και ευρύτερη περιοχή: Με το από 15.1/4.2.2003 π.δ. (Δ' 51) χαρακτηρίσθηκε η περιοχή της Λίμνης Βουλιαγμένης (ν. Αττικής) ως διατηρητέο μνημείο της φύσης και καθορίσθηκαν ζώνες προστασίας αυτής και της ευρύτερης περιοχής. β) Διάταγμα προστασίας των ακτών της Αττικής: Με το από 1.3.2004 π.δ. «Καθορισμός Ζωνών προστασίας, χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην παραλιακή ζώνη της Αττικής από τον Φαληρικό Όρμο μέχρι την Αγία Μαρίνα Κρωπίας», (Δ' 254), καθορίζονται οι χρήσεις γης, οι όροι και οι περιορισμοί της δόμησης για την παραλιακή ζώνη που εκτείνεται στα όρια των Δήμων Πειραιά, Μοσχάτου, Καλλιθέας, Παλαιού Φαλήρου, Αλίμου, Ελληνικού, Γλυφάδας, Βούλας, Βουλιαγμένης, Βάρης και Κρωπίας. Συγκεκριμένα, με το άρθρο 1 του π.δ. ορίζονται τα εξής: «Στην παραλιακή περιοχή του νομού Αττικής που εκτείνεται από το Φαληρικό Όρμο έως την περιοχή Λομβάρδα Αγίας Μαρίνας Κρωπίας, στα όρια των δήμων [...] καθορίζονται, όπως στα επόμενα άρθρα, χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης κατά περιοχές με στοιχεία 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, όπως φαίνονται στα πέντε (5) σχετικά πρωτότυπα χρωματισμένα

Αριθμός 28/2015

διαγράμματα σε κλίμακα 1 :10.000 ...», στο άρθρο 2 ορίζεται ότι «Περιοχές με στοιχείο 1 Στις παραπάνω περιοχές, οι οποίες χαρακτηρίζονται ως περιοχές απολύτου προστασίας, καθορίζονται χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης κατά ζώνες 1α, 1β και 1γ, όπως φαίνονται στα διαγράμματα του άρθρου 1 ως εξής: 1. Ζώνη 1α α. Πρόκειται για περιοχές αποκατάστασης φυσικού τοπίου αττικής χλωρίδας και πανίδας στα όρια των δήμων Αλίμου, Βουλιαγμένης, Βάρης και Κρωπίας. β. Εντός των περιοχών αυτών διατηρείται το φυσικό ανάγλυφο και απαγορεύεται κάθε δόμηση. Επιτρέπονται διαμορφώσεις διαδρομών περιπάτου και ποδηλάτου και υπαίθρια καθιστικά με σκίαστρα μέγιστου ύψους δύο και μισού (2,50) μέτρων. γ. Επιτρέπεται επίσης, μετά από γνώμη της Δ/σης Μελετών Έργων Οδοποιίας (Δ.Μ.Ε.Ο.), η δημιουργία χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων σε τμήματα της ζώνης που βρίσκονται σε επαφή με την παραλιακή λεωφόρο ύστερα από τη μελέτη διαμόρφωσης, σύμφωνα με το άρθρο 11 του παρόντος χωρίς την κοπή δένδρων [...]». Στο άρθρο 2 ορίζεται ότι «Περιοχές με στοιχείο 2 Στις περιοχές αυτές, οι οποίες είναι περιοχές κοινωνικής πρόνοιας, αθλητισμού, τουρισμού και αρχαιολογικής προστασίας, καθορίζονται χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης κατά ζώνες 2α, 2β, 2γ, 2δ και 2ε, όπως φαίνονται στα διαγράμματα του άρθρου 1 ως εξής: 1. Ζώνη 2α [...] 4. Ζώνη 2δ α. Πρόκειται για περιοχή προστασίας φυσικών και αρχαιολογικών στοιχείων και ανάπτυξης υφιστάμενων τουριστικών χρήσεων στον Αστέρα Βουλιαγμένης. β. Στη ζώνη επιτρέπεται: -η ανακαίνιση των νομίμως υφισταμένων τουριστικών εγκαταστάσεων -η μετατροπή του υπόγειου χώρου στάθμευσης του ξενοδοχείου Αφροδίτη σε αίθουσα πολλαπλών χρήσεων με την προϋπόθεση ότι το ωφέλιμο ύψος της αίθουσας είναι αυτό που απαιτείται από τις οικείες διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού για τους χώρους κύριας χρήσης -η κατασκευή υπόγειου συνεδριακού κέντρου κάτω από το χώρο των γηπέδων τένις, μέγιστης επιφάνειας 3.000τ.μ. -η κατασκευή νέων υπόγειων χώρων στάθμευσης εντός των ορίων της μέγιστης επιτρεπόμενης κάλυψης γ. Ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε είκοσι εκατοστά (0,20), ο οποίος υπολογίζεται σε όλη την ιδιοκτησία του

Αριθμός 28/2015

"Αστέρα Βουλιαγμένης". Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι όροι δόμησης που καθορίστηκαν με το από 22.12.1975 Π.Δ/γμα (Δ' 41/1976). δ. Για τις νέες υπόγειες κτιριακές εγκαταστάσεις απαιτείται σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας δασικής υπηρεσίας. [...]». Εξάλλου, στο άρθρο 10 του αυτού διατάγματος προστασίας των ακτών ορίζονται τα ακόλουθα: «1. Στην όλη περιοχή που ρυθμίζεται με τις διατάξεις του παρόντος απαγορεύεται οποιαδήποτε κατάτμηση των υφιστάμενων ιδιοκτησιών και ορίζεται ως αρτιότητα των γηπέδων η έκταση της κάθε υφιστάμενης ιδιοκτησίας ανά ζώνη. 2. α. Στα μεμονωμένα οικοδομικά τετράγωνα που εμπίπτουν στην περιοχή του άρθρου 1, πλην αυτών που ρυθμίζονται με τις διατάξεις των προηγούμενων άρθρων, ισχύουν οι οικείες ρυθμίσεις εκτός αν παρακάτω ορίζεται διαφορετικά. β. Στις επιτρεπόμενες δομήσιμες επιφάνειες των ζωνών, δεν περιλαμβάνονται οι επιτρεπόμενες επιφάνειες που προκύπτουν από τους εγκεκριμένους όρους δόμησης των Ο.Τ. Εξαιρείται η μαρίνα Αλίου, [...] 3. Πριν την έκδοση οικοδομικών αδειών και τη χορήγηση ή την ανανέωση της άδειας λειτουργίας των νομίμως υφισταμένων χρήσεων, που διατηρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, απαιτείται η εκπόνηση μελέτης διαμόρφωσης για κάθε ζώνη που εγκρίνεται με απόφαση της Εκτελεστικής Επιτροπής του ΟΡΣΑ. Η εκπόνηση μελέτης διαμόρφωσης για μεν την έκδοση οικοδομικών αδειών απαιτείται από την έναρξη ισχύος του παρόντος, για δε τη χορήγηση ή την ανανέωση άδειας λειτουργίας νομίμως υφιστάμενης και διατηρούμενης χρήσεως μετά τριετία από την έναρξη ισχύος του διατάγματος. Υπόχρεος και επισπεύδων της μελέτης αυτής είναι ο ιδιοκτήτης ή οι ιδιοκτήτες της ζώνης (ΚΕΔ, ΕΤΑ Α.Ε., ΓΓΑ κ.λ.π.). Η μελέτη αυτή δύναται να εκπονείται και από τον οικείο Δήμο μετά από σύμφωνη γνώμη των ιδιοκτητών της ζώνης. 4. Με τις μελέτες διαμόρφωσης, οι οποίες για τις υφιστάμενες εγκαταστάσεις εκπονούνται εντός τριετίας από την έναρξη ισχύος του παρόντος καθώς και τις μελέτες αισθητικής και λειτουργικής αναβάθμισης της παραλιακής λεωφόρου, που εγκρίνονται επίσης, με απόφαση της Εκτελεστικής Επιτροπής του ΟΡΣΑ, προσδιορίζονται: ο τρόπος οδικής πρόσβασης σε κάθε ζώνη, οι ειδικότερες χρήσεις από τις επιτρεπόμενες σε κάθε ζώνη, η διάταξη των κτιρίων ως

Αριθμός 28/2015

προς το περίγραμμα, τον όγκο, τις πλάγιες αποστάσεις και τον αύλειο χώρο εκάστου, των κινητών ελαφρών στοιχείων (όπως διαφημιστικά πανό, εμπορικές πινακίδες, ομπρέλες, ξαπλώστρες προς ενοικίαση, υπαίθριες κατασκευές), τυχόν μορφολογικά τους στοιχεία, τα χρησιμοποιούμενα υλικά, τα είδη της φύτευσης, οι χώροι τραπεζοκαθισμάτων, η έκταση των οποίων μπορεί να είναι μικρότερη από την προβλεπόμενη από τις γενικά ισχύουσες υγειονομικές ή άλλες διατάξεις, οι περιοχές για την προώθηση και ανέλκυση μικρών σκαφών (γλύστρες) και οι περιοχές διέλευσης των αγωγών. Βασική μέριμνα των μελετών αυτών είναι η λειτουργική και περιβαλλοντική αναβάθμιση της περιοχής, η ένταξη των διαμορφώσεων σε ενιαίο πνεύμα και ύφος, η εφαρμογή τεχνικών περιβαλλοντικής προστασίας στα έργα (όπως η χρήση υδατοπερατών επιφανειών στις διαμορφώσεις, η χρήση υλικών φιλικών προς το περιβάλλον στις κατασκευές), η τυχόν εξειδίκευση των προβλεπόμενων από άλλες πράξεις της διοίκησης περιβαλλοντικών όρων, η διατήρηση και αύξηση του υψηλού πρασίνου με τη φύτευση μη υδροβόρων και κατάλληλων για το αττικό κλίμα και τον παράκτιο χώρο φυτών, η λειτουργική αναδιάταξη της κυκλοφορίας οχημάτων ώστε να δίνεται προτεραιότητα στη μετακίνηση των πεζών, στη διάκριση της από την κυκλοφορία των οχημάτων, στις δημόσιες συγκοινωνίες και μέσα σταθερής τροχιάς και στην απρόσκοπτη πρόσβαση στην παραλία και γενικότερα η εφαρμογή των στόχων και κατευθύνσεων του παρόντος. Με τις μελέτες διαμόρφωσης μπορεί να προβλέπεται η διάσπαση του όγκου των κτιρίων και να καθορίζεται απόσταση μεταξύ τους και από τα όρια των γηπέδων, η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη από τέσσερα (4,00) μέτρα. Για την έγκριση των μελετών διαμόρφωσης των ζωνών 1β, 1γ, 2α, 2β, 2γ, 2δ και 2ε απαιτείται γνωμοδότηση της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας ή έγκριση της μελέτης, αν πρόκειται για κηρυγμένο αρχαιολογικό χώρο. Τα έργα στις ζώνες αυτές γίνονται με επίβλεψη της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας. 5. [...]». Όπως προαναφέρθηκε με το από 1.3.2004 π.δ., δεν έγιναν ρυμοτομικές ρυθμίσεις ή καθορισμός κοινοχρήστων χώρων, αλλά θεσπίσθηκαν ρυθμίσεις σχετικά με τις χρήσεις γης και τους όρους και περιορισμούς δόμησης στις περιοχές,



Αριθμός 28/2015

οι οποίες εμπίπτουν στις καθοριζόμενες ζώνες προστασίας (πρβλ. Π.Ε. 371/2003). Με βάση, λοιπόν, το ανωτέρω π.δ. η περιοχή του Αστέρα Βουλιαγμένης εντάσσεται στη ζώνη 2δ, η οποία ορίζεται ως περιοχή προστασίας φυσικών και αρχαιολογικών στοιχείων και ανάπτυξης υφιστάμενων τουριστικών χρήσεων στον Αστέρα Βουλιαγμένης. γ) Αρχαιολογικοί χώροι: Στην περιοχή του ΕΣΧΑΔΑ και στην όμορη περιοχή έχουν κηρυχθεί αρχαιολογικοί χώροι ως εξής: αα) Ο ναός του Απόλλωνος Ζωστήρος και χώρος περί τον Ναό με την 25666/984/1957 απόφαση του Υπουργού Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων (Β' 265), ββ) Ο λοφίσκος αμέσως μετά το Λαιμό Βουλιαγμένης με την 157765/6844/1958 απόφαση του αυτού Υπουργού (Β' 24/1959), γγ) Με την απόφαση 113248/58371/7755/3741/4.9.2013 του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού «Κήρυξη και οριοθέτηση αρχαιολογικού χώρου στην περιοχή της Βουλιαγμένης, Δήμου Βούλας - Βάρης - Βουλιαγμένης, Περιφέρειας Αττικής» (ΑΑΠΘ 350), αποφασίσθηκε η «κήρυξη - οριοθέτηση αρχαιολογικού χώρου στην περιοχή της Βουλιαγμένης, Δήμου Βούλας - Βάρης - Βουλιαγμένης, Περιφέρειας Αττικής, για λόγους προστασίας των σημαντικών μνημείων και των άλλων αρχαίων καταλοίπων και συγκεκριμένα: 1. Στην περιοχή του «Λαιμού», του ναού του Απόλλωνος Ζωστήρα του τέλους του 6ου αι. π.Χ. στην παραλία του Αστέρα Βουλιαγμένης, του Βωμού της Αρτέμιδος μπροστά από το σηκό του ναού, καθώς και της δεξαμενής-κρήνης των αρχαϊκών χρόνων (η οποία διατηρείται σε κατάχωση βόρεια του ναού). 2. Της ιερατικής οικίας του τέλους του 6ου αι. π.Χ., η οποία βρίσκεται στα βορειοανατολικά του ναού. 3. Των δύο πύργων του 5ου αι. π.Χ., στην παραλία της Ωκεανίδας και στο λόφο του Ορφανοτροφείου αντίστοιχα, καθώς και τα αρχιτεκτονικά κατάλοιπα στο μικρό ακρωτήριο, δυτικά του τελευταίου πύργου. 4. Των οικιστικών καταλοίπων στη χερσόνησο της Βουλιαγμένης, που χρονολογείται από τους προϊστορικούς έως και τους ελληνιστικούς χρόνους. 5. Των καταλοίπων του αρχαίου κτηρίου και δρόμου στην παραλία του μεγάλου Καβουρίου, που χρονολογούνται στους κλασικούς χρόνους. 6. Των κτηριακών και ταφικών καταλοίπων, τα οποία χρονολογούνται στους προϊστορικούς και στους ρωμαϊκούς χρόνους, εντός του σύγχρονου

Αριθμός 28/2015

οικισμού του Καβουρίου. Η περιοχή του αρχαιολογικού χώρου περικλείεται από πολυγωνική γραμμή οριζόμενη από τα σημεία 1, 2, 3 ... 56, 57, 58, ακτογραμμή, 59, 60, 61, 62, 63, ακτογραμμή, 64, 65, 66 ... 72, 73, 74, ακτογραμμή, 75, 76, 77 ... 83, 84, 85, ακτογραμμή, 86, 87, 88 ... 96, 97, 98, ακτογραμμή, 99, 100, 101 ... 109, 110, 111, ακτογραμμή, 112, 113, 114 ... 129, 130, 131, ακτογραμμή, 1 στο συνημμένο ορθοφωτοχάρτη κλίμακας 1:5000, σύμφωνα με τον συνημμένο πίνακα ζευγών συντεταγμένων των κορυφών του πολυγώνου. Από τον αρχαιολογικό χώρο εξαιρείται η περιοχή που οριοθετείται από την πολυγωνική γραμμή 132, 133, 134 ... 158, 159, 160, 132» και δδ) Με την απόφαση ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΑΧ/Φ43/211149/113904/13939/6398/8.11.2013 του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού «Καθορισμός Ζωνών Προστασίας αρχαιολογικού χώρου στην περιοχή της Βουλιαγμένης, Δήμου Βούλας - Βάρης - Βουλιαγμένης, Περιφέρειας Αττικής» (ΑΑΠΘ 402), καθορίσθηκαν Ζώνες Α' Απολύτου Προστασίας του αρχαιολογικού χώρου στην περιοχή της Βουλιαγμένης, Δήμου Βούλας - Βάρης - Βουλιαγμένης, Περιφέρειας Αττικής, α. Συγκεκριμένα καθορίζονται οι ακόλουθες Ζώνες Α' Απολύτου Προστασίας:

1. Ζώνη Α.1 Απολύτου Προστασίας, η οποία περιλαμβάνει το Ναό του Απόλλωνος Ζωστήρος, το βωμό του, την κρήνη - δεξαμενή στα βόρεια, μνημεία τα οποία βρίσκονται εντός του ακινήτου του «Αστήρ Παλλάς», και την Ιερατική Οικία στα ΒΑ, η οποία βρίσκεται σε διαμορφωμένο χώρο πρασίνου επί της οδού Απόλλωνος, καθώς πρόκειται για μνημεία ενός ενιαίου συνόλου.
2. Ζώνη Α.2 Απολύτου Προστασίας εντός του ακινήτου του «Αστήρ Παλλάς», και συγκεκριμένα στην περιοχή των «Καμπανών», στο λοφίσκο δυτικά της πίσινας του Ν.Ο. Βουλιαγμένης, όπου έχει εντοπιστεί ελληνιστικό κτήριο και προϊστορική εγκατάσταση.
3. Ζώνη Α.3 Απολύτου Προστασίας στο έξαρμα όπου βρίσκεται ο ΒΔ πύργος και τα κατάλοιπα των προσκτισμάτων του, στην περιοχή του Εκκλησιαστικού Ορφανοτροφείου. Οι ανωτέρω Ζώνες Α' Απολύτου Προστασίας οριοθετούνται από τις ενιαίες πολυγωνικές γραμμές, που ορίζονται από τα σημεία [1, 2, 3, ... 19, 1 (Ζώνη Α.1)], [20, 21, 22, ... 58, 20 (Ζώνη Α.2)] και [59, 60, 61, ... 66, 59 (Ζώνη Α.3)] του συνημμένου στην απόφαση πίνακα



Αριθμός 28/2015

συντεταγμένων. Στις ανωτέρω Ζώνες Α΄ Απολύτου Προστασίας του αρχαιολογικού χώρου στην περιοχή της Βουλιαγμένης, Δήμου Βούλας – Βάρης – Βουλιαγμένης, Περιφέρειας Αττικής, ισχύουν οι ακόλουθοι όροι: «1. Απαγορεύεται οποιασδήποτε μορφής δόμηση. 2. Επιτρέπεται η διατήρηση των νομίμως υφισταμένων κτηρίων και άλλων κατασκευών, η συντήρηση, επισκευή, ανακαίνισή τους, καθώς και μικρής κλίμακας οικοδομικές εργασίες σε αυτές, για λόγους χρήσης και υγιεινής. 3. Επιτρέπεται η μεταφορά και η τοποθέτηση μη μόνιμων κινητών στοιχείων. 4. Επιτρέπεται η συντήρηση, επισκευή, βελτίωση και ο εκσυγχρονισμός υφισταμένων δικτύων κοινής ωφελείας. 5. Για τις επιτρεπόμενες εργασίες εντός των ανωτέρω Ζωνών Α΄ Απολύτου Προστασίας απαιτείται η έγκριση των αρμοδίων Υπηρεσιών του ΥΠ.ΠΟ.Α., σύμφωνα με το άρθρο 13 του Ν. 3028/2002». δ) Δασική βλάστηση στην περιοχή: Η ΣΜΠΕ διαπιστώνει την ύπαρξη δασικής βλάστησης στην περιοχή του ΕΣΧΑΔΑ την οποία περιγράφει, σημειώνοντας ότι δεν υπάρχει πράξη χαρακτηρισμού της έκτασης ή άλλη πράξη της δασικής υπηρεσίας που να αφορά την έκταση αυτή, προβλέπει όμως ότι για την υλοποίηση της πρότασης της μεσαίας επέμβασης στην έκταση του ακινήτου θα απαιτηθεί η υλοτόμηση χαλεπίου πεύκης σε περιορισμένη έκταση.

18. Με το άρθρο 24 του Συντάγματος (όπως αναθεωρήθηκε με το Ψήφισμα της 6ης Απριλίου 2001 της Ζ΄ Αναθεωρητικής Βουλής) ορίζεται ότι «1. Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός. Για τη διαφύλαξή του το Κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας [...] 2. Η χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης. Οι σχετικές τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης [...]». Με

Αριθμός 28/2015

τις διατάξεις αυτές έχει αναχθεί σε συνταγματικά προστατευόμενη αξία το οικιστικό, φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον, από το οποίο εξαρτάται η ποιότητα ζωής και η υγεία των κατοίκων των πόλεων και των οικισμών. Οι συνταγματικές αυτές διατάξεις απευθύνουν επιταγές στο νομοθέτη (τυπικό ή κανονιστικό) να ρυθμίσει τη χωροταξική ανάπτυξη και πολεοδομική διαμόρφωση της χώρας με βάση ορθολογικό σχεδιασμό υπαγορευόμενο από πολεοδομικά κριτήρια, σύμφωνα με την ιδιομορφία, την φυσιογνωμία και τις ανάγκες κάθε περιοχής. Κριτήρια για την χωροταξική αναδιάρθρωση και την πολεοδομική ανάπτυξη των πόλεων και των οικιστικών εν γένει περιοχών είναι η εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας και της αναπτύξεως των οικισμών και η εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης των κατοίκων. Συνεπώς, για τη θέσπιση των σχετικών ρυθμίσεων πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τόσο από τη Διοίκηση όσο και από τον τυπικό νομοθέτη τα πορίσματα και οι εφαρμογές των επιστημών της χωροταξίας και της πολεοδομίας, αλλά και κάθε άλλης επιστήμης που σχετίζεται με τη συγκεκριμένη ρύθμιση (Σ.τ.Ε. 376/2014, 415/2011 Ολομ., 3838/2009, 123/2007). Κατ' ακολουθίαν τούτων, απαγορεύεται, κατ' αρχήν, η λήψη μέτρων που επιφέρουν την επιδείνωση των όρων διαβίωσης και την υποβάθμιση του υπάρχοντος φυσικού ή του προβλεπόμενου από την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία οικιστικού περιβάλλοντος. (Σ.τ.Ε. 376/2014, 1528/2003 Ολομ., 1847/2008 Ολομ., 3059/2009 Ολομ., 415/2011 Ολομ.). Η τήρηση της συνταγματικής αυτής επιταγής υπόκειται και στην περίπτωση αυτή στον οριακό έλεγχο του ακυρωτικού δικαστού, ο οποίος οφείλει βάσει των διδαγμάτων της κοινής πείρας να σταθμίσει σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση εάν και κατά πόσον υποβαθμίζεται το περιβάλλον (Σ.τ.Ε. 376/2014 Ολομ., 3059/2009 Ολομ., 415/2011 Ολομ.) και, σε περίπτωση που τούτο κατ' εξαίρεση συμβαίνει, εάν προκύπτει ειδικός πολεοδομικός λόγος που επιβάλλει, και κατ' ακολουθίαν δικαιολογεί, τη λήψη των μέτρων αυτών που επιφέρουν επιδείνωση του περιβάλλοντος (πρβλ. Σ.τ.Ε. 376/2014 Ολομ., 1528/2003 Ολομ.). Ειδικότερα, κατά τον καθορισμό ή την τροποποίηση των χρήσεων γης και τον καθορισμό του συντελεστή δόμησης, που συνιστούν ουσιώδη στοιχεία της κατά τα ανωτέρω



Αριθμός 28/2015

επιβαλλόμενης ορθολογικής χωροταξίας και πολεοδομίας και καθορίζουν την πολεοδομική φυσιογνωμία κάθε οικισμού, από την οποία, εν όψει και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του, εξαρτάται η λειτουργικότητά του, πρέπει να αναζητείται ο πλέον πρόσφορος τρόπος θεραπείας των πολεοδομικών αναγκών, δυνάμει γενικών και αντικειμενικών κριτηρίων, συναπτομένων προς τον σεβασμό του περιβάλλοντος, την ασφάλεια, υγιεινή, αισθητική αλλά και τη λειτουργικότητα των πόλεων και των οικισμών, την ικανότητά τους, δηλαδή, να επιτελούν την κύρια λειτουργία τους και γι' αυτούς αλλά και για το ευρύτερο χωρικό πλαίσιο στο οποίο εντάσσονται (Σ.τ.Ε. 376/2014 Ολομ., πρβλ. ΣτΕ 415/2011 Ολομ., 3059/2009 Ολομ.).

19. Κατά τη γνώμη του Τμήματος, την οποία υποστήριξαν η Πρόεδρος, οι Σύμβουλοι Αικ. Σακελλαροπούλου, Μ.-Ε. Κωνσταντινίδου και ο Πάρεδρος Δ. Βασιλειάδης, από τα στοιχεία που συνοδεύουν το σχέδιο και με τα δεδομένα που προαναφέρθηκαν σε προηγούμενες παρατηρήσεις προκύπτει ότι η μεταβολή των επιτρεπομένων χρήσεων που επιχειρείται με το παρόν σχέδιο στη ζώνη Ι του ΕΣΧΑΔΑ δεν συνιστά ρύθμιση απορρέουσα από χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό της ευρύτερης περιοχής και ειδικότερα από το νέο ΡΣΑ ή το ΓΠΣ του οικείου Δήμου Βάρης – Βούλας – Βουλιαγμένης. Εξάλλου, η προσθήκη με το υπό επεξεργασία σχέδιο της χρήσης κατοικίας στις νυν επιτρεπόμενες χρήσεις τουρισμού-αναψυχής και των συνοδευτικών τους χρήσεων στη ζώνη Ι του ΕΣΧΑΔΑ, η οποία περιλαμβάνεται στη χερσόνησο του Μικρού Καβουρίου, και μάλιστα με τη δημιουργία ή την ανέγερση μεγάλου αριθμού κατοικιών ύψους 7,5 μ. σε δομημένες αλλά και αδόμητες επιφάνειες της χερσονήσου συνιστά επιβάρυνση των ήδη επιτρεπομένων χρήσεων και μετατρέπει στο διηνεκές την ευαίσθητη περιοχή της χερσονήσου σε οικιστική περιοχή με μικτές χρήσεις, προεχόντως κατοικίας, ενόψει και του συνολικού αριθμού των κατοικιών (έως 100), και δευτερευόντως τουρισμού. Συνεπώς, από την εξεταζόμενη άποψη των μέχρι τούδε επιτρεπομένων χρήσεων στην περιοχή και των προϋποθέσεων της άσκησής τους (βλ. το προαναφερθέν από

Αριθμός 28/2015

1.3.2004 π.δ.), η προσθήκη της χρήσης κατοικίας στη ζώνη Ι του ΕΣΧΑΔΑ συνιστά επιδείνωση του υφισταμένου φυσικού, πολιτιστικού και του οικιστικού περιβάλλοντος της περιοχής (πρβλ. Σ.τ.Ε. 1027/1999). Κατά τη γνώμη, όμως, του Συμβούλου Αντ. Ντέμσια, η προσθήκη της χρήσης κατοικίας και η δυνατότητα ανέγερσης μικρού αριθμού κατοικιών στη θέση κυρίως των ξενοδοχειακών μονάδων και των καμπανών δεν συνιστά δυσμενή επιβάρυνση του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος της περιοχής της χερσονήσου ενόψει και των αυστηρών όρων δόμησης που τίθενται με το υπό επεξεργασία σχέδιο και των αδόμητων ζωνών που αυτό προβλέπει, δεδομένου ότι η χρήση κατοικίας, χωρίς άλλες συνοδευτικές της κατοικίας χρήσεις (εκπαίδευσης κ.λπ.) συνεπάγεται ηπιότερη επιβάρυνση στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον της περιοχής από κάθε άλλη χρήση.

20. Περαιτέρω, ως προς το ζήτημα αν η επιδείνωση του περιβάλλοντος της περιοχής της χερσονήσου δικαιολογείται, με βάση τα στοιχεία που συνοδεύουν το σχέδιο, από λόγους δημοσίου συμφέροντος, διατυπώθηκαν οι ακόλουθες 3 γνώμες: α) Κατά τη γνώμη της Προέδρου, της Συμβούλου Μ.-Ε. Κωνσταντινίδου και του Παρέδρου Δ. Βασιλειάδη, οι ρυθμίσεις του σχεδίου, σύμφωνα με τις οποίες στην περιοχή της χερσονήσου του Μικρού Καβουρίου και εντός της ζώνης Ι του ΕΣΧΑΔΑ μπορεί να εγκατασταθούν συνολικά 100 κατοικίες, ειδικότερα δε με την ένταξή τους σε ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας καθώς και με τη μετατροπή υφισταμένων κτισμάτων («καμπανών») σε κατοικίες και την ανέγερση νέων κατοικιών, έχουν ως αποτέλεσμα, κατ' ουσίαν, την ίδρυση ενός μεσαίου οικισμού στην περιοχή (πρβλ. το άρθρο 3 παρ. 1 του από 24.4.1985 π.δ. Δ' 181). Περαιτέρω, στις μελέτες που συνοδεύουν το σχέδιο (ΣΜΠΕ και ΕΣΧΑΔΑ) ως λόγοι που δικαιολογούν την προσθήκη της χρήσης κατοικίας αναφέρονται, ιδίως, η αναβάθμιση και η βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη των υφισταμένων ξενοδοχειακών μονάδων καθώς και η επωφελής για το δημόσιο συμφέρον αξιοποίηση του ακινήτου. Οι ανωτέρω λόγοι δημοσίου συμφέροντος δικαιολογούν μεν την προσθήκη της χρήσης κατοικίας στην ζώνη Ι του ΕΣΧΑΔΑ, μόνον όμως με τη μορφή των ξενοδοχείων



Αριθμός 28/2015

συνιδιοκτησίας, δηλαδή της χρήσης κατοικίας εντός των ξενοδοχειακών μονάδων ακόμη και με κατεδάφιση και ανακατασκευή των μονάδων αυτών στις ήδη δομημένες επιφάνειες, διότι η μορφή αυτή ανάπτυξης επιτρέπει τη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη της Αττικής χωρίς αλλοίωση της φυσιογνωμίας της χερσονήσου ως τόπου ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους. Αντιθέτως, και ανεξαρτήτως του ότι ουδείς πολεοδομικός λόγος εκτίθεται στις μελέτες, σύμφωνα με όσα εκτέθηκαν στην παρατήρηση 19 σε συνδυασμό και με την ανάγκη ανάπτυξης της εθνικής οικονομίας και του τουρισμού ειδικότερα, για την εν μέρει μετατροπή του ευαίσθητου τοπίου του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος της χερσονήσου σε οικιστική περιοχή με αυτοτελείς κατοικίες, δεν τεκμηριώνεται, πάντως, το συμπέρασμα των μελετών ότι ενισχύεται η απασχόληση με την επέκταση, όπως εκτίθεται στη ΣΜΠΕ, του οικιστικού ιστού Βουλιαγμένης στη χερσόνησο του Μικρού Καβουρίου. Και τούτο, διότι η χρήση μόνιμης κατοικίας εκτός των ξενοδοχείων είναι αυάρκης και, πλην του σταδίου κατασκευής, δεν συμβάλλει στην απασχόληση, αφού οι ανάγκες των μόνιμων κατοίκων δεν εξυπηρετούνται, κατά κανόνα, από τις παρεχόμενες στις ξενοδοχειακές μονάδες υπηρεσίες. Άλλωστε, η ΣΜΠΕ εκκινεί από την εσφαλμένη αντίληψη ότι κατά το εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως του (πρώην) Δήμου Βουλιαγμένης επιτρέπεται η οικιστική αξιοποίηση της χερσονήσου για την ικανοποίηση της αυξημένης ζήτησης κατοικίας στην περιοχή. Επισημαίνεται, ωστόσο, ότι η χερσόνησος του Μικρού Καβουρίου είχε μεν περιληφθεί στο σχέδιο πόλεως κατά το παρελθόν, πλην είχε ενταχθεί στο σχέδιο ως ειδική ζώνη τουρισμού και αναψυχής και με αυστηρούς περιορισμούς στις χρήσεις και τους όρους δόμησης, με σκοπό την, κατά το δυνατόν, διαφύλαξη της χερσονήσου στη φυσική της κατάσταση (βλ. παρατ. 10 και 11). Η μέριμνα μάλιστα αυτή του κανονιστικού νομοθέτη ενισχύθηκε περαιτέρω με το εκδοθέν κατ' εφαρμογήν του ΡΣΑ, από 1.3.2004 π.δ., με τις διατάξεις του οποίου απαγορεύθηκε η δόμηση στη ζώνη 2δ της χερσονήσου, και είχε, εν τέλει, ως αποτέλεσμα τη διαφύλαξη, σχεδόν αναλλοίωτης, της χερσονήσου από το έτος 1955 και εντεύθεν. Περαιτέρω, η μετατροπή υφισταμένων κτιρίων σε πολυτελείς κατοικίες και η ανέγερση

Αριθμός 28/2015

νέων κατοικιών στην προστατευόμενη χερσόνησο του Μικρού Καβουρίου δυσχεραίνει την πρόσβαση των πολιτών στον ευρύτερο δημόσιο και κοινόχρηστο χώρο της χερσονήσου και επιπλέον αντιστρατεύεται τους στόχους και τις κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για την Αττική και του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθηνών, τα οποία θέτουν ως ειδικότερους χωροταξικούς στόχους αφενός την προστασία του πολιτιστικού και φυσικού περιβάλλοντος της Αττικής, ιδίως δε των ακτών, και αφετέρου την ανάσχεση της οικιστικής εξάπλωσης της Αθήνας. Τέλος, στα στοιχεία που συνοδεύουν το σχέδιο δεν παρατίθενται, κατόπιν ολοκληρωμένης μελέτης, επιτακτικοί λόγοι δημοσίου συμφέροντος που καθιστούν επιβεβλημένα, όπως κατ' εξαίρεση, την εν μέρει μετατροπή της ευαίσθητης περιοχής της χερσονήσου του Μικρού Καβουρίου σε οικιστική περιοχή με αυτοτελείς κατοικίες. Ως εκ τούτου, κατά την ανωτέρω γνώμη, το σχέδιο δεν προτείνεται νομίμως τόσο κατά το μέρος που προβλέπει τη δυνατότητα μετατροπής των υφισταμένων κτιρίων σε αυτοτελείς κατοικίες, εκτός δηλαδή των ξενοδοχείων, και την ανέγερση αυτοτελών κατοικιών όσο και κατά το μέρος που προβλέπει την κατασκευή νέων κατοικιών σε αδόμητες επιφάνειες της χερσονήσου του Μικρού Καβουρίου (πρβλ. Σ.τ.Ε. 2765/2001, 1574/1998, 1507/1997, Π.Ε. 394/2002, 311/2002, 95/2000, 430/1999, 302/1996). β) Η Σύμβουλος Αικ. Σακελλαροπούλου διατύπωσε την ακόλουθη γνώμη: Η επίμαχη εδαφική έκταση περιήλθε από τον ΟΔΕΠ στον ΕΟΤ το έτος 1959 και στη συνέχεια το 1960 και το 1962 συνήφθησαν συμβάσεις για την τουριστική αξιοποίηση και εκμετάλλευση με την ανέγερση πολυτελών λουτρικών εγκαταστάσεων και ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων υψηλής στάθμης. Στο άρθρο 1 του ν. 377/1976 (Α' 177) που κύρωσε τη σύμβαση μεταξύ ΕΟΤ, ΕΤΕ και «Αστέρα» γίνεται μνεία ότι το σύνολο της χερσονήσου αποτελεί ιδιαιτέρως ευαίσθητη περιοχή από απόψεως τοπίου. Στη χερσόνησο του Μικρού Καβουρίου έχουν ανεγερθεί από τη δεκαετία του 1960 οι δύο από τις υφιστάμενες πολυτελείς ξενοδοχειακές μονάδες και στη δεκαετία του 1980 η τρίτη ξενοδοχειακή μονάδα. Η υπόλοιπη έκταση διατηρήθηκε αδόμητη, φέρει σε μεγάλος μέρος δασική βλάστηση, σημαντικό τμήμα της




Αριθμός 28/2015

χαρακτηρίσθηκε αρχαιολογικός χώρος το 2013, ενώ αποτελεί σημείο αναφοράς του ιδιαίτερου παραλιακού μετώπου της Αττικής. Με το από 1.3.2004 διάταγμα προστασίας των ακτών, που εκδόθηκε σε εκτέλεση του Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας, η επίμαχη περιοχή ορίσθηκε ως περιοχή προστασίας φυσικών και αρχαιολογικών στοιχείων και ανάπτυξης υφισταμένων τουριστικών χρήσεων στον Αστέρα Βουλιαγμένης. Στη ζώνη αυτή προβλέφθηκε ότι επιτρέπεται μόνον η ανακαίνιση υφισταμένων τουριστικών εγκαταστάσεων. Εν όψει των ανωτέρω προκύπτει ότι η επίμαχη εδαφική έκταση λόγω της φυσιογνωμίας της έτυχε προστατευτικής μεταχείρισης από το νομοθέτη και επιτράπη σ' αυτή όπως περιορισμένη δόμηση ειδικού χαρακτήρα, δηλαδή ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις που συνδυάζουν την παραγωγική δραστηριότητα με την πρόσβαση του κοινού. Πρέπει, εξάλλου, να επισημανθεί ότι οι βασικές παρεμβάσεις σε ό,τι αφορά τη δόμηση πραγματοποιήθηκαν προ του Συντάγματος του 1975. Υπό τα δεδομένα αυτά στην επίμαχη εδαφική έκταση, λόγω της ιδιαίτερης προστατευόμενης φυσιογνωμίας της που συνδυάζει τοπικό φυσικό κάλλους, δασική βλάστηση και αρχαιολογικούς χώρους, δεν μπορεί να επιτραπεί δόμηση πέραν εκείνης που κατά τα εκτεθέντα εγκρίθηκε κατ' εξαίρεση και για λόγο δημοσίου συμφέροντος, που συνίσταται στην τουριστική αξιοποίηση κατά τις τότε κρατούσες αντιλήψεις. Συνεπώς δεν μπορεί να επιτραπεί δόμηση πέραν του περιγράμματος των υπαρχόντων κτισμάτων. Εξάλλου, όπως εκτέθηκε ήδη, η ξενοδοχειακή μονάδα συνιστά παραγωγική δραστηριότητα που διαφυλάσσει τον κοινόχρηστο χαρακτήρα της ευρύτερης περιοχής και διασφαλίζει την πρόσβαση του κοινού στον αιγιαλό που περιβάλλει τη χερσόνησο, διαφέρει δε ουσιωδώς από τη χρήση κατοικίας, η οποία εξ ορισμού αναιρεί τη δυνατότητα πρόσβασης του κοινού, δημιουργώντας αποκλεισμούς κατά προφανή αλλοίωση της φυσιογνωμίας της συγκεκριμένης περιοχής. Ως προς το ζήτημα αυτό, ανεξαρτήτως του ότι δεν προκύπτει ο αριθμός των κατοικιών που σχεδιάζεται να ανεγερθούν, δεδομένου ότι το master plan του επίμαχου σχεδίου εγκρίνεται σε επόμενο στάδιο της διαδικασίας με υπουργική απόφαση, πάντως, η φυσιογνωμία του ακινήτου θα αλλοιωθεί δραματικά με

Αριθμός 28/2015

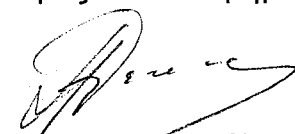
την ανέγερση κατοικιών και από περιοχή φυσικού κάλλους θα μετατραπεί σε πολυτελή «γειτονιά» της Βουλιαγμένης κατά παραβίαση των οριζόμενων στη διάταξη του άρθρου 12 παρ. 5 του ν. 3986/2011 που επιβάλλει την προστασία της φυσιογνωμίας και της αισθητικής εικόνας της περιοχής. Συνεπώς, κατά την άποψη αυτή, το επίμαχο ακίνητο έχει αποκτήσει την κατά τα προεκτεθέντα συγκεκριμένη ιστορική ταυτότητα, η οποία δεν επιτρέπεται να αλλοιωθεί με την προσθήκη χρήσης κατοικίας, ενόψει και των στόχων του ΡΣΑ που συνίστανται στην προστασία του φυσικού τοπίου και την ακτών, την ενίσχυση του κοινόχρηστου χαρακτήρα της παράκτιας ζώνης και την ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς. γ) Κατά τη γνώμη, τέλος, του Συμβούλου Αντ. Ντέμσια, η προσθήκη της χρήσης κατοικίας στην περιοχή του ΕΣΧΑΔΑ σε περιορισμένο, όμως, αριθμό κατοικιών, ανεξαρτήτως του ότι δεν συνιστά επιβάρυνση του φυσικού περιβάλλοντος λόγω της φύσης της συγκεκριμένης χρήσης, εν πάση περιπτώσει δικαιολογείται από επιτακτικούς λόγους δημοσίου συμφέροντος που ανάγονται στην αποδοτικότερη για την εξυπηρέτηση της εθνικής οικονομίας αξιοποίηση του εν λόγω ακινήτου και τη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη στην περιοχή.

21. Εν όψει των όσων εκτέθηκαν στην προηγούμενη παρατήρηση, κατά τη γνώμη που επικράτησε στο Τμήμα, το σχέδιο, ως έχει, δεν προτείνεται νομίμως κατά το μέρος που επιτρέπει τη χρήση κατοικίας εκτός των ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας, ήτοι σε αυτοτελείς κατοικίες με τη διαμόρφωση και ανακατασκευή υφισταμένων κτισμάτων και με την ανέγερση νέων κατοικιών, καθώς και κατά το μέρος που επιτρέπει τη δόμηση σε αδόμητες επιφάνειες της χερσονήσου του Μικρού Καβουρίου.

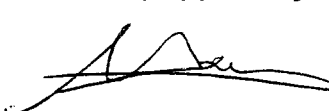
Θεωρήθηκε
3.3.2015


Η παρούσα γνωμοδότηση εκδόθηκε στις 24 Φεβρουαρίου 2015.

Η Πρόεδρος του Ε' Τμήματος


Αγγ. Θεοφιλοπούλου

Η Γραμματέας


Ειρ. Δασκαλάκη