



	<p align="center">NERCO-N. ΧΑΛΥΚΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.Μ</p> <p>Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για την κατασκευή και λειτουργία Παραθεριστικού – Τουριστικού Χωριού στη θέση «Αρταβάνη» (Ερημίτης), Τ.Κ. Σινιών, Δ.Ε. Κασσωπαίων, Δ. Κέρκυρας, Π.Ε. Κέρκυρας</p>	 <small>EN ISO 9001:2008 No. : 0108175</small>
---	---	--

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ
ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗΣ 28/2015
ΤΟΥ Ε΄ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΤΟΥ ΣΤΕ

	<p align="center">NERCO-N. ΧΑΛΥΚΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.Μ</p> <p>Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για την κατασκευή και λειτουργία Παραθεριστικού – Τουριστικού Χωριού στη θέση «Αρταβάνη» (Ερημίτης), Τ.Κ. Σινιών, Δ.Ε. Κασσωπαίων, Δ. Κέρκυρας, Π.Ε. Κέρκυρας</p>	 <small>EN ISO 9001:2008 No. : 0108175</small>
---	---	--

	<p align="center">NERCO-N. ΧΑΛΥΚΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.Μ</p> <p align="center">Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για την κατασκευή και λειτουργία Παραθεριστικού – Τουριστικού Χωριού στη θέση «Αρταβάνη» (Ερημίτης), Τ.Κ. Σινιών, Δ.Ε. Κασσωπαίων, Δ. Κέρκυρας, Π.Ε. Κέρκυρας</p>	<p align="center">  <small>AUSTRIA HELLAS EN ISO 9001:2008 No. : 0108175</small> </p>
---	--	---



Περίληψη της Γνωμοδότησης 28/2015 του ΣτΕ

Κατά τη γνώμη του ΣτΕ, από τα στοιχεία που συνόδευσαν το προτεινόμενο ΕΣΧΑΔΑ, προκύπτει ότι η μεταβολή των επιτρεπόμενων χρήσεων που επιχειρήθηκε με το ΕΣΧΑΔΑ, και συγκεκριμένα στην Ζώνη Ι αυτού, 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 ΕΣΧΑΔΑ 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 Καβουριού, και μάλιστα με τη δημιουργία ή την ανέγερση μεγάλου αριθμού κατοικιών ύψους 7,5 m σε δομημένες αλλά και αδόμητες επιφάνειες της χερσονήσου συνιστά επιβάρυνση των ήδη επιτρεπόμενων 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 επιτρεπόμενων χρήσεων στην περιοχή και των προϋποθέσεων της άσκησής τους (βλ. ΠΔ 1.3.2004 - ΦΕΚ 254Δ/5.3.2004), η προσθήκη της χρήσης κατοικίας στη Ζώνη Ι του ΕΣΧΑΔΑ συνιστά επιδείνωση του υφιστάμενου φυσικού, πολιτιστικού και του οικιστικού περιβάλλοντος της περιοχής (πρβλ. Σ.τ.Ε. 1027/1999).



Κατά τη γνώμη συμβούλου του ΣτΕ, 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 προτεινόμενο ΕΣΧΑΔΑ 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.

Σχετικά με το ζήτημα, εάν η επιδείνωση του περιβάλλοντος της περιοχής της χερσονήσου δικαιολογείται, από λόγους δημοσίου συμφέροντος, διατυπώθηκαν οι ακόλουθες τρεις (3) γνώμες:

	<p align="center">NERCO-N. ΧΑΛΚΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.Μ</p> <p align="center">Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για την κατασκευή και λειτουργία Παραθεριστικού – Τουριστικού Χωριού στη θέση «Αρταβάνη» (Ερημίτης), Τ.Κ. Σινιών, Δ.Ε. Κασσωπαίων, Δ. Κέρκυρας, Π.Ε. Κέρκυρας</p>	<p align="center">  <small>EN ISO 9001:2008 No. : 0108175</small> </p>
---	---	--

- α) Η εγκατάσταση συνολικά 100 κατοικιών εντός της Ζώνης Ι του ΕΣΧΑΔΑ, με την ένταξή τους σε ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας και με την μετατροπή υφιστάμενων κτισμάτων (καμπανών) σε κατοικίες και την ανέγερση νέων κατοικιών, θα έχει ως αποτέλεσμα, κατ' ουσίαν, την ίδρυση ενός μεσαίου οικισμού στην περιοχή [πρβλ. το άρθρο 3 παρ. 1 του από 24.4.1985 ΠΔ (ΦΕΚ 181Δ'/1985)]. Οι λόγοι δημοσίου συμφέροντος οι οποίοι αναφέρθηκαν, και ιδίως η αναβάθμιση και η βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη των υφιστάμενων ξενοδοχειακών μονάδων καθώς και η επωφελής για το δημόσιο συμφέρον αξιοποίηση του ακινήτου, δικαιολογούν μεν την προσθήκη της χρήσης κατοικίας στην Ζώνη Ι του ΕΣΧΑΔΑ, αλλά μόνο με τη μορφή των ξενοδοχείων συνιδιοκτησίας, δηλαδή της χρήσης κατοικίας εντός των ξενοδοχειακών μονάδων ακόμα 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 ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. Αντιθέτως και ανεξαρτήτως του ότι ουδείς πολεοδομικός λόγος εκτίθεται στις μελέτες, σύμφωνα με όσα εκτέθηκαν σε προηγούμενη παράγραφο, 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 το συμπέρασμα των μελετών ότι ενισχύεται η απασχόληση με την επέκταση του οικιστικού ιστού Βουλιαγμένης στη χερσόνησο. Και τούτο, διότι η χρήση μόνιμης κατοικίας εκτός των ξενοδοχείων είναι αυτάρκης 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.

Επίσης, σύμφωνα με την γνώμη αυτή, κρίνεται εσφαλμένη η αντίληψη της ΣΜΠΕ ότι το εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως του (πρώην) Δήμου Βουλιαγμένης επιτρέπει την οικιστική αξιοποίηση της χερσονήσου για την ικανοποίηση της αυξημένης ζήτησης κατοικίας στην περιοχή. Επισημαίνεται ότι η χερσόνησος του Μικρού Καβουριού είχε μεν συμπεριληφθεί 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. Η μέριμνα μάλιστα αυτή του κανονιστικού νομοθέτη

	<p align="center">NERCO-N. ΧΑΛΚΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.Μ</p> <p align="center">Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για την κατασκευή και λειτουργία Παραθεριστικού – Τουριστικού Χωριού στη θέση «Αρταβάνη» (Ερημίτης), Τ.Κ. Σινιών, Δ.Ε. Κασσωπαίων, Δ. Κέρκυρας, Π.Ε. Κέρκυρας</p>	<p align="center">  <small>AUSTRIA HELLAS EN ISO 9001:2008 No. : 0108175</small> </p>
---	---	---

ενισχύθηκε περαιτέρω με το εκδοθέν, κατ' εφαρμογή του ΡΣΑ, ΠΔ 13.2004 (ΦΕΚ 254Δ/5.3.2004), με τις διατάξεις του οποίου απαγορεύθηκε η δόμηση στη ζώνη 2δ της χερσονήσου και είχε ως αποτέλεσμα τη διαφύλαξη, σχεδόν αναλλοίωτης, της χερσονήσου από το 1955 και εντεύθεν.

Περαιτέρω, η μετατροπή υφιστάμενων κτιρίων σε πολυτελείς κατοικίες και η ανέγερση νέων κατοικιών στην προστατευόμενη χερσόνησο του Μικρού Καβουριού δυσχεραίνει την πρόσβαση των πολιτών στον ευρύτερο δημόσιο και κοινόχρηστο χώρο της χερσονήσου και επιπλέον αντιστρατεύεται τους στόχους και τις κατευθύνσεις του Γενικού Πλαίσιου 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 του ΕΣΧΑΔΑ δεν παρατίθενται επιτακτικοί λόγοι δημοσίου συμφέροντος που να καθιστούν επιβεβλημένη, όλως κατ' εξαίρεση, την εν μέρει μετατροπή της ευαίσθητης περιοχής της χερσονήσου του Μικρού Καβουριού 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 υφιστάμενων 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 Καβουριού (πρβλ. ΣτΕ 26=765/2001, 1574/1998, 1507/1997, ΠΕ 394/2002, 311/2002, 95/2000, 430/1999, 302/1998).

- β) Σύμφωνα με άλλη γνώμη, η επίμαχη εδαφική έκταση περιήλθε από τον ΟΔΕΠ στον ΕΟΤ το 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 (ΦΕΚ 177Α/1976) 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 Καβουριού 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 μεγάλο μέρος δασική βλάστηση, σημαντικό τμήμα της χαρακτηρίστηκε 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 ορίστηκε ως περιοχή προστασίας φυσικών και αρχαιολογικών στοιχείων και ανάπλασης υφιστάμενων τουριστικών χρήσεων στον Αστέρα Βουλιαγμένης. Στη ζώνη αυτή (ζώνη 2δ) προβλέφθηκε ότι επιτρέπεται μόνο η ανακαίνιση υφιστάμενων 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 όλως περιορισμένη δόμηση ειδικού χαρακτήρα, δηλαδή ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις που συνδυάζουν την παραγωγική δραστηριότητα με την πρόσβαση του κοινού.

Επισημαίνεται 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 φυσικού 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 την ανέγερση κατοικιών και από περιοχή φυσικού κάλλους θα μετατραπεί σε πολυτελή «γειτονιά» της Βουλιαγμένης κατά παραβίαση των οριζόμενων στη διάταξη 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 συνίσταται στην προστασία του φυσικού τοπίου και των ακτών, την ενίσχυση του κοινόχρηστου χαρακτήρα της παράκτιας ζώνης και την ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς.

- γ) Κατά την τρίτη γνώμη, 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 πάσει 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.

Εν όψει των όσων εκτέθηκαν, 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 υφιστάμενων κτισμάτων και με την ανέγερση νέων κατοικιών, καθώς και κατά το μέρος που επιτρέπει τη δόμηση σε αδόμητες επιφάνειες της χερσονήσου του Μικρού Καβουριού.